

Hay ocasiones en las que el condado de Clackamas debe adquirir el derecho de paso sobre propiedades privadas para mejorar las calles o construir nuevas instalaciones en la calzada. El derecho de paso es una servidumbre que le concede al condado acceso a una parte de la propiedad privada para uso público. La normativa y la costumbre del condado consisten en obtener el derecho de paso con justicia y equidad.

El condado está habilitado a adquirir propiedad privada para uso público. Esta potestad conlleva la obligación de proteger los derechos de los dueños de propiedades individuales. Por lo tanto, el condado tiene una doble responsabilidad: el reconocimiento y la protección de las personas directamente afectadas por la adquisición de tierras, así como un servicio competente y eficaz al público general.

SESIONES PÚBLICAS

Las sesiones públicas, cuando se requieren, se llevan a cabo durante las etapas de determinación del alcance y diseño de un proyecto. Dichas sesiones ofrecen oportunidades de participación pública para garantizar que las ubicaciones y diseños de la calzada sean coherentes con las metas y objetivos estatales y locales.

La Sesión para el corredor se lleva a cabo después de que se hayan hecho estudios preliminares sobre varias rutas posibles. Durante el transcurso de esta sesión, el personal del Departamento de Transporte y Desarrollo y el Comité Asesor de Transporte Ciudadano registran los testimonios para su revisión.

Después de la selección de un corredor, se hace un estudio detallado dentro de ese corredor y se elabora un plan de diseño preliminar para presentar en la Sesión de diseño. La Sesión de diseño ofrece la oportunidad de presentar testimonios sobre el plan final de la calzada. Si no hay elección de los corredores, como con una mejora a una calle existente, se puede llevar a cabo una única sesión.

Después de haber analizado todos los datos y testimonios, el condado adopta un diseño final y autoriza la adquisición del derecho de paso.

COMPENSACIÓN JUSTA

Definición -- A los dueños de las propiedades necesarias para un proyecto de la calle se les ofrece una “compensación justa” por el derecho de paso. La *compensación justa* incluye el valor estimado de toda

la tierra y las mejoras dentro del área necesarias para el condado. Las mejoras incluyen los edificios, el cercado, el paisajismo, el pavimento y otros agregados a la tierra. A su vez, si solo se adquirirá parte de la propiedad, la *compensación justa* también puede incluir cualquier pérdida medible en el valor del resto de la propiedad debido a la adquisición parcial.

La *compensación justa* se basa en la tasación de parte del condado de la propiedad necesaria y su estimación de los daños del resto de la propiedad. Los procedimientos del condado, orientados por los reglamentos federales y estatales, están diseñados para proteger a los propietarios necesarios para el derecho de paso de la calle, así como a otros contribuyentes.

Proceso -- El proceso de tasación se lleva a cabo por parte de un empleado experimentado y calificado o de parte de un tasador independiente contratado por el condado. El tasador determina el valor mediante:

- La comparación de propiedades similares en el mercado inmobiliario local que se vendieron recientemente
- El conocimiento y la consideración de los costos y la depreciación de las mejoras a adquirir, y
- Cuando corresponda, con el potencial de ingresos de la propiedad.

El tasador calificado inspeccionará la propiedad a adquirir durante la primera parte del proceso de tasación. Se le da al propietario un aviso por escrito con 15 días de anticipación con respecto a la intención de llevar a cabo la tasación. El propietario tiene la oportunidad de programar la revisión del sitio con el tasador y acompañarlo durante la inspección detallada de la propiedad.

Cualquier aumento o disminución del valor de la propiedad necesitada que resulte del conocimiento público del próximo proyecto de la calle se desestimará en el proceso de tasación.

Después de revisar el valor estimado final para tener integridad y exactitud, el condado establece una *compensación justa*. La oferta del condado de la *compensación justa* puede incluir una oferta para comprar la propiedad restante que se determine que no tiene valor económico, que en general se conoce como “remanente no económico”.

PROCEDIMIENTO DE ADQUISICIÓN

El agente de derecho de paso que visita al propietario ha estudiado la tasación del condado para la propiedad necesitada y puede ilustrar con mapas y otros datos cómo afectará la adquisición a la propiedad. La oferta del condado se confirmará por escrito junto con una declaración del resumen de la adquisición, y el informe de la tasación, lo que fundamenta el monto.

El agente es un notario público y está autorizado a obtener una servidumbre para el derecho de paso o una escritura para comprar la propiedad, sujeto a la aceptación del funcionario encargado de las calles del condado.

El agente no tiene permitido, según los procedimientos del condado, estatales y federales que rigen las adquisiciones, participar en un regateo; en su lugar, el agente debe limitarse a los valores monetarios indicados por el proceso de tasación. Sin embargo, el condado revisará y podrá volver a considerar su postura en vista de las nuevas pruebas del valor que presente el propietario, lo que incluye una tasación profesional documentada.

El condado no puede llevar a cabo ninguna acción que obligue al propietario a aceptar su oferta. El condado tiene prohibido adelantar el recurso para exigir la propiedad o posponer el depósito de los fondos en el tribunal para el uso del propietario.

El propietario no está obligado a aceptar la oferta del condado ni a celebrar un acuerdo que considere injusto. Los propietarios tienen un mínimo de 40 días para aceptar o rechazar la oferta del condado, salvo que se haya declarado una emergencia. Una denegación puede tratarse simplemente de un caso de desacuerdo entre las dos partes en cuanto al valor de la propiedad.

Si las partes no pueden ponerse de acuerdo sobre la compensación a pagar o si no puede resolverse la titularidad, el condado presentará un recurso para exigir la propiedad. Una vez que se presente esta medida, se fijará una fecha para el juicio. Sin embargo, un propietario puede optar por un arbitraje vinculante antes del juicio a través del tribunal por montos de hasta \$20,000 y por un arbitraje no vinculante por montos de entre \$20,000 y \$50,000. No hay arbitraje disponible para montos de más de \$50,000.

Las conversaciones y la mediación para intentar resolver las diferencias pueden, por supuesto, continuar incluso después de que se presente un

recurso para exigir la propiedad. La presentación le permite al condado proceder con el proyecto de construcción.

MEJORAS

Cuando el condado adquiere una servidumbre, también debe adquirir los edificios u otras mejoras ubicadas dentro del área de la servidumbre. Si hay que eliminar las edificaciones, el condado **PUEDA** permitirle al propietario conservar esas mejoras. Los propietarios interesados deben hablar de esta posibilidad con el agente de derecho de paso.

PAGO

Si un propietario firma la servidumbre o una escritura de compraventa y el funcionario encargado de las calles lo aprueba, se procede con la transferencia de la titularidad y el pago. Al igual que en una venta privada, el propietario es responsable de solucionar los gravámenes de la titularidad, como los impuestos no pagados, las cuotas, las hipotecas, los arrendamientos pendientes y cualquier otro embargo sobre la propiedad. El agente de derecho de paso o un representante del condado ayudará al propietario a transferir el título sin gravámenes. No se puede hacer ningún pago hasta que no se haya registrado una servidumbre o una escritura de garantía que indique que el título no tiene gravámenes para el condado en el Registro de Escrituras del condado.

Después de que se registra la servidumbre o la escritura, se da autorización para preparar un cheque para compensar al propietario por su propiedad. Generalmente, cuando no hay gravámenes que afecten el título, el propietario recibe el pago por la servidumbre o la propiedad aproximadamente cuatro semanas después de que el funcionario encargado de las calles aprueba la adquisición.

Si se presenta un reclamo para exigir la propiedad, el monto que el condado establece como *compensación justa* se depositará en el tribunal para su distribución de acuerdo con la orden del tribunal.

El propietario tiene derecho a recibir el reembolso por los costos justos y razonables en que se incurra por los gastos incidentales al transmitir la propiedad al condado. Tales gastos podrían ser, entre otras cosas, los costos de las multas por el pago previo de la hipoteca registrada preexistente sobre la propiedad, las tarifas de

liberación de la hipoteca y la parte del condado de los impuestos sobre la propiedad inmobiliaria.

POSESIÓN

El propietario no está obligado a entregar la posesión de su propiedad hasta que no le hayan pagado el precio de compra acordado o hasta que no le hayan depositado un monto igual a la estimación establecida por el condado como *compensación justa* ante el tribunal para su beneficio.

Cuando empiezan las negociaciones, el propietario, así como los inquilinos que ocupen la propiedad, serán notificados por escrito de la intención del condado de adquirir la propiedad. Los propietarios o inquilinos no deberán mudarse de su hogar, granja o negocio hasta pasados los 90 días posteriores a la recepción del aviso o en el plazo de 30 días después del pago, lo que ocurra después. Sin embargo, si la compra no requiere que el propietario se mude, el acuerdo para comprar la propiedad puede obligar al propietario a entregar la posesión de la propiedad al recibir el pago.

El condado es consciente de la necesidad de un tiempo razonable para la reubicación. Si la propiedad no se necesita durante varios meses, se puede permitir que el propietario o el inquilino siga ocupando la propiedad durante un tiempo corto. El monto del alquiler que el condado le cobrará al propietario o inquilino no podrá exceder el valor del alquiler justo de la propiedad para un residente a corto plazo.

Para obtener información más específica sobre los beneficios de la reubicación y el traslado, vea el folleto del condado sobre el Programa de Asistencia para la Reubicación.

NO DISCRIMINACIÓN

El Departamento de Transporte y Desarrollo del condado de Clackamas se compromete a cumplir el Título VI de la Ley de Derechos Civiles de 1964 (*Civil Rights Act of 1964*), el Título II de la Ley para Estadounidenses con Discapacidades (*Americans with Disabilities Act*, ADA) y todas las demás directivas contra la discriminación. Para obtener más información, adaptaciones o por quejas, comuníquese con el coordinador contra la discriminación al (503) 742-4696 o a swilliams@clackamas.us.



ADQUIRIMOS TIERRAS PARA PROYECTOS PÚBLICOS Y DE CALLES:

*El programa de adquisición de
tierras del condado de Clackamas y
la Agencia de Desarrollo del
condado de Clackamas*

DEPARTAMENTO DE TRANSPORTE Y DESARROLLO

Development Services Building
150 Beaver Creek Road
Oregon City, OR 97045

www.clackamas.us/transportation

OFICINA DE DERECHO DE PASO
Departamento de Transporte y Desarrollo
Development Services Building
150 Beaver Creek Road
Oregon City, OR 97045
503-742-4675

Agosto de 2018