



## RESUMEN\*

El Departamento de Transporte de Texas (Texas Department of Transportation, TxDOT) es responsable ante millones de tejanos de la planificación, construcción y mantenimiento de la red estatal de carreteras y otros proyectos de transporte público. Para llevar a cabo estas responsabilidades, TxDOT debe obtener ocasionalmente terrenos para instalaciones nuevas o ya existentes.

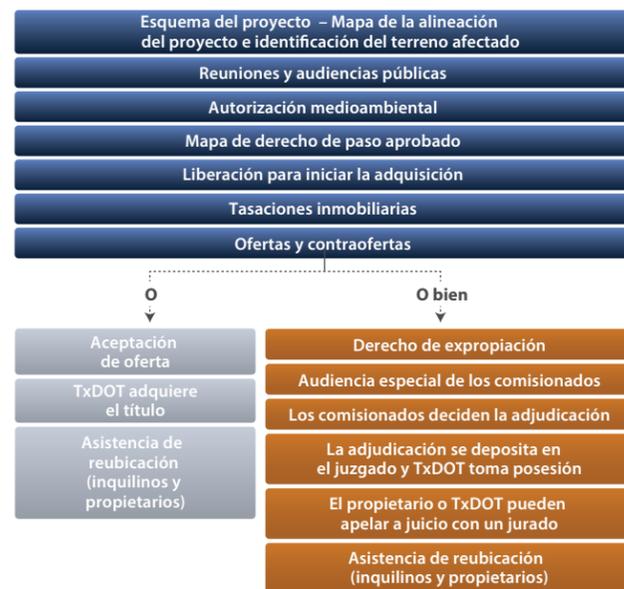
Los proyectos de transporte no se desarrollan arbitrariamente. Son el resultado de la cooperación con socios locales y regionales. Además, un proyecto propuesto sopesa las necesidades de un transporte seguro y eficiente con todas las alternativas. Al considerar las alternativas, el departamento utiliza un enfoque sistemático para evaluar muchos aspectos y los posibles impactos de un proyecto propuesto. Esas repercusiones son: sociales, económicas, sobre la propiedad adyacente y medioambientales, por nombrar algunas.

Según las leyes estatales y federales, TxDOT solo puede adquirir el derecho de paso (right of way, ROW) necesario para un proyecto de transporte. A medida que se desarrolla un proyecto de transporte, el enfoque sistemático del departamento se extiende para informar al público, y a los propietarios posiblemente afectados, sobre el proyecto propuesto (véase el gráfico del Proceso de Derecho de Paso).

En muchos casos de ROW, la primera vez que los propietarios se enteran de que su propiedad es necesaria es cuando se les notifica de una próxima reunión pública o, en última instancia, de una audiencia pública. Pero antes de eso, ya se ha realizado mucho trabajo. Se ha dibujado un esquema que detalla el proyecto y los terrenos afectados por la alineación propuesta.

TxDOT identifica las parcelas que necesita y se contrata a tasadores para que determinen el valor del terreno y las mejoras localizadas en cada una de estas. Una vez recibida la conformidad ambiental, TxDOT puede iniciar el proceso de negociación enviando cartas de oferta a cada uno de los propietarios afectados.

## PROCESO DE DERECHO DE PASO DE TxDOT



FUENTE: Departamento de Transporte de Texas

Gráfico de TxDOT

\* Esta publicación tiene únicamente fines de información general y no constituye asesoramiento jurídico. No debe confiar en la información aquí contenida como alternativa al asesoramiento jurídico de su abogado o de otros servicios jurídicos profesionales.

Los propietarios reciben varios folletos en los que se explican sus derechos, el proceso del ROW y la ayuda que presta el departamento para reubicar a inquilinos y propietarios. Los folletos "State Purchase of Right of Way" (Compra estatal de derecho de paso), "Landowner's Bill of Rights" (Declaración de derechos de los propietarios) y "Relocation Assistance" (Ayuda para la reubicación) pueden consultarse en línea en: <https://www.txdot.gov/business/right-of-way/landowner-bill-of-rights.html>

## EFFECTOS SOBRE LA PROPIEDAD EXISTENTE

### Daños a la propiedad restante

TxDOT normalmente adquiere la cantidad de terreno necesaria para fines de transporte, lo que puede dar lugar a que queden partes de la propiedad después de la construcción. Es importante señalar que la construcción de autopistas suele aumentar el valor de las propiedades restantes. Cuando solo se necesita una parte de una propiedad, TxDOT puede ofrecer una cantidad por daños y perjuicios si el proceso de tasación indica que la propiedad restante tendrá un valor menor después de la construcción de la autopista. El monto establecido por daños y perjuicios, si corresponde, se indicará por separado y se incluirá también en la oferta total realizada por el departamento.

### Conservación de las mejoras

Cuando TxDOT y un propietario llegan a un acuerdo para el traspaso voluntario del derecho de paso necesario, se pueden hacer arreglos para que los propietarios conserven una casa, un edificio u otros enseres y los trasladen a otro lugar. Sin embargo, el traslado de dichas mejoras es responsabilidad del propietario y debe analizarse con un representante autorizado del TxDOT durante las negociaciones.

### Control de acceso

TxDOT se reserva el derecho de denegar la entrada y salida de propiedades colindantes a determinadas autopistas estatales para garantizar un flujo de tráfico seguro y eficiente. No obstante, el departamento puede verse obligado a compensar a los propietarios a lo largo de ciertas carreteras del sistema estatal si el actual acceso directo a su propiedad se ve materialmente afectado. Las directrices relativas a los derechos de acceso a lo largo de nuevas carreteras se tratan de forma diferente, ya que el acceso a una nueva carretera no estaba implícito antes de su construcción.

## ASISTENCIA PARA LA REUBICACIÓN

TxDOT también proporciona beneficios adicionales durante la adquisición de la propiedad. Se trata de ayuda para ubicar otra vivienda o negocio, y ayuda financiera en forma de gastos de mudanza y otros gastos relacionados. Tales beneficios, si los hay, se suman a la oferta del estado por la propiedad y se tramitan por separado de la compra de bienes inmuebles. Los propietarios que deban mudarse disponen de un folleto de ayuda para la reubicación.

## PREGUNTAS FRECUENTES

### (1) ¿En qué circunstancias TxDOT utilizará la expropiación?

TxDOT intenta primero adquirir propiedades mediante negociaciones voluntarias. Si no se llega a un acuerdo, el departamento inicia el proceso de expropiación, en el que el estado puede adquirir propiedades privadas si el propietario se niega a venderlas. La expropiación también se utiliza para resolver problemas de propiedad y titularidad.

### (2) ¿Cuál es el proceso general para la adquisición del ROW?

El proceso no suele comenzar hasta después de varias reuniones públicas, la presentación de rutas alternativas y, en última instancia, la autorización ambiental para una ruta de proyecto establecida. A continuación, se encargan encuestas, se obtienen tasaciones del valor de mercado y se hacen ofertas a los propietarios. Las negociaciones pueden generar un acuerdo de compra o la expropiación si no se llega a un acuerdo.

### (3) ¿Qué es una liquidación administrativa? ¿En qué beneficia eso a los propietarios?

Una liquidación administrativa es esencialmente la posibilidad de que un propietario haga una contraoferta a la oferta original de TxDOT. Mejoró

el proceso para la mayoría de los propietarios al sustituir el proceso de negociación de "una oferta". Si no se acepta la oferta, se iniciará el proceso de expropiación.

### (4) ¿Por qué TxDOT necesita mi terreno? ¿Qué parte de mi terreno puede adquirir TxDOT?

TxDOT está autorizado a adquirir intereses inmobiliarios solo si "la adquisición es necesaria o conveniente" para el propósito de una carretera estatal. Los fines viales para los que TxDOT puede adquirir bienes inmuebles se enumeran en la Sección 203.052(b) del Código de Transporte. Ninguno de estos fines incluye la compra de bienes inmuebles para su reventa.

En resumen, TxDOT solo puede adquirir la propiedad necesaria o conveniente para fines específicos de la carretera, excepto que la propiedad restante de un propietario puede adquirirse voluntariamente bajo ciertas circunstancias limitadas, pero solo si el propietario solicita o acepta vender la propiedad restante en condiciones mutuamente aceptables.

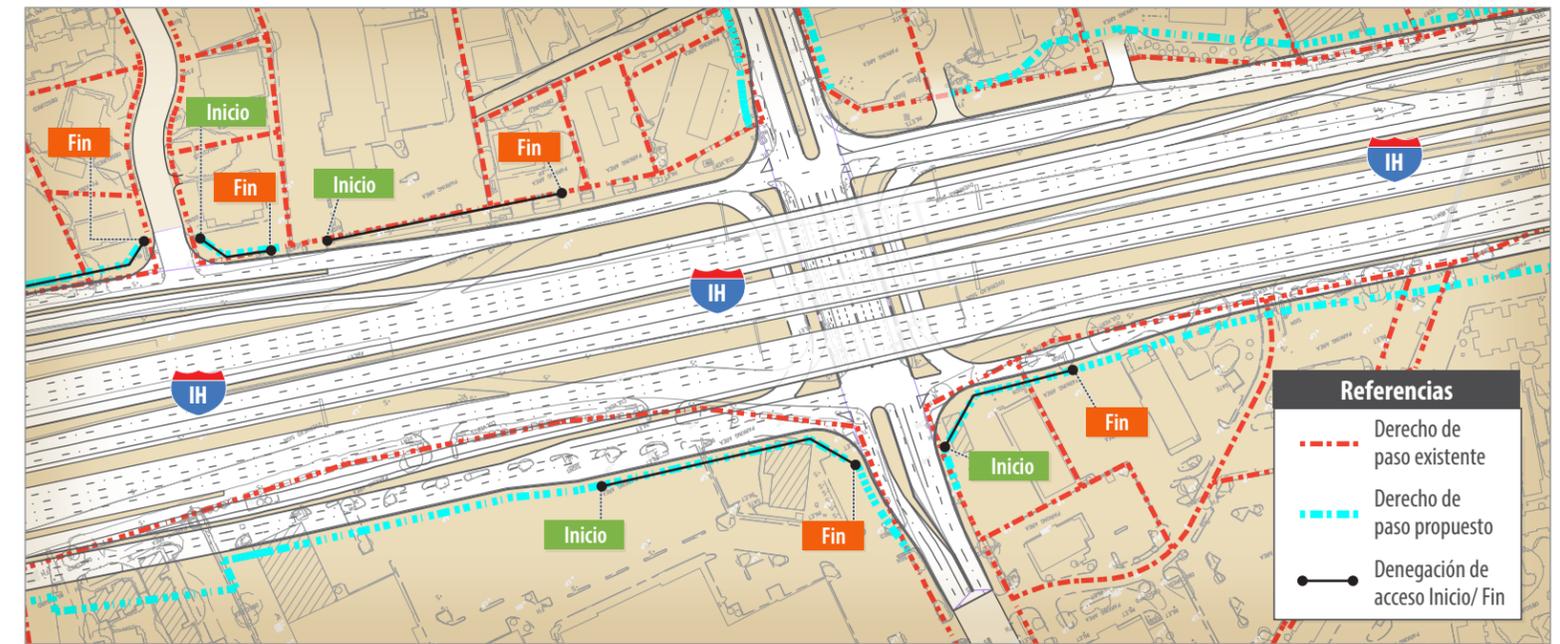
### (5) ¿Cuáles son algunos de los pasos necesarios para que TxDOT haga uso de sus facultades de expropiación?

La adquisición por expropiación no puede producirse de la noche a la mañana. Se hace

una oferta final al propietario. Si no la acepta, TxDOT solicita a la Comisión de Transportes de Texas la autorización para iniciar los trámites de expropiación. La ley de Texas exige que la Comisión apruebe un acta en una reunión formal de la Comisión en la que se solicite específicamente a la Fiscalía General que inicie la expropiación. Asimismo, la notificación de una audiencia de expropiación debe entregarse personalmente al propietario o a su agente al menos 20 días antes de la audiencia. La audiencia da lugar a un laudo de los comisionados especiales aceptable para todas las partes o, si alguna de las partes presenta objeciones al laudo, el proceso se convierte en un procedimiento judicial, lo que incluye un posible juicio con jurado.

### (6) ¿Qué ayuda proporciona TxDOT una vez que adquiere mi propiedad?

TxDOT también proporciona beneficios adicionales durante la adquisición de la propiedad. Esto incluye ayuda financiera en forma de gastos de mudanza y otros gastos relacionados. Tales beneficios, si los hay, se suman a la oferta del estado por su propiedad y se tramitan por separado de la compra de bienes inmuebles. Los propietarios que deban mudarse disponen de un folleto de ayuda para la reubicación.



Esquema típico destacando el derecho de paso actual (línea roja) y la línea de derecho de paso propuesta (azul). TxDOT se atiene a la legislación estatal para adquirir únicamente las propiedades necesarias para los proyectos de carreteras. TxDOT también sigue las directrices establecidas para controlar la entrada y salida de las propiedades adyacentes, también conocido como control de acceso.