



EL ESTADO DE TEXAS

DERECHOS DEL PROPIETARIO

Esta Declaración de Derechos del Propietario se aplica a cualquier intento de expropiar su propiedad. El contenido de esta Declaración de Derechos fue establecido por la Legislatura de Texas en la Sección 402.031 del Código Gubernamental de Texas y en el Capítulo 21 del Código de Propiedad de Texas. Cualquier entidad que ejerza autoridad de dominio eminente debe proporcionarle una copia de esta Declaración de Derechos del Propietario.

1. Usted tiene derecho de recibir compensación adecuada si su propiedad es expropiada.
2. Su propiedad solamente puede ser expropiada para uso público.
3. Su propiedad solo puede ser expropiada por una entidad gubernamental o una entidad privada autorizada por la ley para hacerlo.
4. La entidad que quiere adquirir su propiedad debe informarle a usted de que quiere expropiar su propiedad.
5. La entidad que propone la expropiación de su propiedad debe darle a usted una evaluación escrita por un tasador certificado detallando la compensación adecuada que se le debe a usted por su propiedad.
6. Si cree que un agente registrado de servidumbre o derecho de paso que actúa en nombre de la entidad que desea adquirir su propiedad ha incurrido en mala conducta, puede presentar una queja por escrito ante la Comisión de Bienes Raíces de Texas (TREC) bajo la sección 1101.205 del Código de Ocupaciones de Texas. La queja debe estar firmada y puede incluir cualquier evidencia de respaldo.
7. La entidad que propone la expropiación de su propiedad debe hacer una oferta de buena fe para comprar la propiedad antes de presentar una acción legal para expropiarla – esto significa que la entidad expropiatoria debe hacer una oferta de buena fe que se conforme al Capítulo 21 del Código de Propiedad de Texas.
8. Usted puede contratar a un tasador u otro profesional para determinar el valor de la propiedad o para que le ayude en cualquier proceso de expropiación.
9. Usted puede contratar a un abogado para negociar con la entidad expropiatoria y para que lo represente en los procesos legales relacionados con la expropiación.
10. Antes de que la propiedad sea expropiada, usted tiene derecho a una audiencia ante un panel asignado por la corte que incluye a tres comisionados especiales. Los comisionados especiales deben establecer cuánto tiene que pagarle a usted la entidad expropiatoria como compensación por expropiar su propiedad. Los comisionados también deben determinar la compensación, si es necesaria, a la que tiene derecho usted por una disminución en el valor de su propiedad restante.
11. Si usted no está satisfecho con la compensación establecida por los comisionados especiales, o si tiene dudas sobre si la expropiación se llevó a cabo correctamente, tiene derecho a un juicio ante un juez o jurado. Si no está satisfecho con el dictamen del juez o jurado, puede apelar la decisión.



EL PROCESO DE EXPROPIACIÓN

El dominio eminente es la autoridad legal que ciertas entidades gubernamentales y privadas tienen para expropiar propiedad privada para uso público a cambio de compensación adecuada. Sólo las entidades autorizadas por la ley para hacerlo pueden expropiar la propiedad privada. La propiedad privada puede incluir el terreno y ciertas mejoras que existan en la propiedad.

¿A QUIÉN PUEDO CONTRATAR PARA AYUDARME?

Puede contratar a un tasador o profesional de bienes raíces para ayudarlo a determinar el valor de su propiedad, así como a un abogado para negociar con una entidad expropiatoria o para representarlo durante los procedimientos de expropiación.

¿QUÉ CALIFICA COMO UN PROPÓSITO O USO PÚBLICO?

Su propiedad puede ser expropiada sólo para un propósito o uso que sirva al público en general. Esto podría incluir la construcción o ampliación de carreteras, servicios públicos, parques, universidades y otra infraestructura que sirve al público. La ley de Texas no permite a las autoridades expropiatorias ejercer un dominio eminente para los ingresos fiscales o el desarrollo económico.

¿QUÉ ES LA COMPENSACIÓN ADECUADA?

Una compensación adecuada normalmente significa el valor de mercado de la propiedad que se está expropiando. También podría incluir ciertos daños si el valor de mercado de su propiedad restante se ve disminuido por la expropiación o el propósito público por el que está siendo expropiada.

APARTE DE LA COMPENSACIÓN ADECUADA, ¿QUÉ OTRA COMPENSACIÓN PUEDE SER PAGADA?

Si usted es desplazado de su residencia o lugar de negocios, usted puede tener derecho a reembolso por los gastos razonables incurridos mientras se muda a un nuevo sitio. Sin embargo, los costos de reembolso pueden no estar disponibles si esos gastos son recuperables bajo otra ley. Además, los gastos de reembolso están limitados al valor de mercado de la propiedad.

¿QUÉ TIENE QUE HACER UN EXPROPIADOR ANTES DE EXPROPIAR MI PROPIEDAD?

- ◆ Proporcionarle a usted una copia de esta Declaración de Derechos del Propietario antes o al mismo tiempo que la entidad le representa por primera vez que posee la autoridad de dominio eminente. También es necesario enviar esta Declaración de Derechos del Propietario a la

última dirección conocida de la persona que aparece como el propietario de la propiedad en la lista de impuestos más reciente por lo menos siete días antes de hacer su oferta final para adquirir la propiedad.

- Si el expropiador busca expropiar una servidumbre de paso para una tubería o línea de transmisión eléctrica y es una entidad privada, el expropiador también debe proporcionarle una copia de la adenda de la Declaración de Derechos del Propietario.
- La adenda describe los términos estándar requeridos en un instrumento que transmite derechos de propiedad (como una escritura de transferencia de título o una servidumbre que detalla los derechos de servidumbre) y qué términos puede negociar.
- ◆ Hacer una oferta de buena fe para comprar la propiedad. Este proceso se describe más detalladamente en el capítulo 21 del Código de Propiedad de Texas. Una oferta de buena fe incluye una oferta inicial por escrito, así como una oferta final por escrito.
 - La oferta inicial por escrito debe incluir:
 - » una copia de la Declaración de Derechos del Propietario y su apéndice (si corresponde);
 - » ya sea una declaración en negrita y de letra grande que diga si la compensación ofrecida incluye daños al resto de su propiedad restante o una tasación formal de la propiedad que identifique cualquier daño a la propiedad restante (si corresponde);
 - » el instrumento de traslado (como una servidumbre o escritura); y
 - » el nombre y número de teléfono de un empleado, afiliado o representante legal de la entidad expropiatoria.
 - ◆ La oferta final por escrito debe hacerse al menos 30 días después de la oferta escrita inicial y debe incluir, si no se proporcionó anteriormente:
 - » compensación igual o superior a la cantidad indicada en una evaluación escrita y certificada que se le proporciona;
 - » copias del instrumento de traslado; y
 - » la Declaración de Derechos del Propietario.
 - ◆ Divulgar cualquier informe de evaluación. Al hacer su oferta inicial, la entidad expropiatoria debe compartir sus informes de tasación relacionados a la propiedad de los últimos 10 años. Usted tiene derecho a discutir la oferta con otros y aceptar o rechazar la oferta de la entidad expropiatoria.

¿Y SI NO ACEPTO UNA OFERTA DE LA ENTIDAD DE EXPROPIACIÓN?

El expropiador debe darle al menos 14 días para considerar la oferta final antes de presentar una demanda para expropiar su propiedad, lo que inicia el proceso de expropiación legal.

¿CÓMO COMIENZA EL PROCESO DE EXPROPIACIÓN LEGAL?

El expropiador puede comenzar el proceso de expropiación legal presentando una demanda para adquirir su propiedad en el tribunal apropiado del condado donde se encuentra la propiedad. Al presentar la petición, la entidad expropiadora debe enviarle una copia de la petición por correo certificado con

acuse de recibo solicitado y correo de primera clase. También debe enviar una copia a su abogado si está representado por un abogado.

¿QUÉ TIENE QUE INCLUIR EL EXPROPIADOR EN LA DEMANDA PRESENTADA ANTE EL TRIBUNAL?

La demanda debe describir la propiedad que está siendo expropiada e indicar lo siguiente: el uso público; el nombre de usted; que usted y la entidad expropiadora no pudieron ponerse de acuerdo sobre el valor de la propiedad; que la entidad expropiadora le dio la Declaración de Derechos del Propietario; y que la entidad expropiatoria hizo una oferta de buena fe para comprarle voluntariamente la propiedad.

AUDIENCIA DE COMISIONADOS ESPECIALES Y CONCESIÓN

A no más tardar 30 días después de que la entidad expropiatoria presenta una demanda de expropiación en la corte, el juez nombrará a tres propietarios locales para servir como comisionados especiales y a dos suplentes. El juez le dará de inmediato al expropiador una orden firmada nombrando a los comisionados especiales y el expropiador debe darle a usted, a su abogado y a otras partes una copia de la orden por correo certificado con accuse de recibo solicitado. Los comisionados especiales programarán una audiencia de expropiación en el momento y lugar más temprano práctico y le darán aviso por escrito de la audiencia.



¿QUÉ HACEN LOS COMISIONADOS ESPECIALES?

El papel de los comisionados especiales es determinar cuál es la cantidad de dinero adecuada como compensación por su propiedad. Los comisionados especiales realizarán una audiencia donde usted y otras partes interesadas pueden introducir evidencia. Entonces los comisionados especiales determinarán la cantidad de dinero que es una compensación adecuada y presentarán su decisión por escrito, conocida como una "Concesión", en el tribunal con notificación a todas las partes. Una vez presentada la concesión, la entidad expropiatoria podrá tomar posesión y comenzar a usar la propiedad siendo expropiada, aun si una o más partes se oponen a la Concesión de los comisionados especiales.

¿EXISTEN LIMITACIONES SOBRE LO QUE PUEDEN HACER LOS COMISIONADOS ESPECIALES?

Sí. Los comisionados especiales sólo tienen la tarea de determinar la compensación monetaria por el valor de la propiedad expropiada y el valor de cualquier daño a la propiedad restante. No deciden si la expropiación es necesaria o si el uso público es adecuado. Además, los comisionados especiales no tienen el poder de alterar los términos de una servidumbre, reducir el tamaño del terreno adquirido, o decir qué acceso se permitirá a la propiedad durante o después de la expropiación. Los comisionados especiales tampoco pueden determinar quién debe recibir qué parte de la compensación que otorgan. Esencialmente, los comisionados especiales sólo están facultados para decir cuánto dinero debe pagar el expropiador por la tierra o los derechos que se adquieren.

¿QUIÉN PUEDE SER UN COMISIONADO ESPECIAL? ¿PUEDO OBJETAR A ELLOS?

Los comisionados especiales deben ser propietarios y residentes en el condado donde se presenta el procedimiento de expropiación, y deben tomar un juramento para evaluar la cantidad de compensación adecuada de manera justa, imparcial y de acuerdo con la ley.

¿QUÉ PASA SI QUIERO OBJETAR A UN COMISIONADO ESPECIAL?

El juez debe proporcionar a las partes los nombres y la información de contacto de los comisionados especiales y suplentes. Cada parte tendrá hasta 10 días después de la fecha de la orden de nombramiento de los comisionados especiales o 20 días después de la fecha en que se presentó la petición, lo que ocurra más tarde, para eliminar a uno de los tres

comisionados especiales. Si un comisionado es eliminado, un suplente servirá como reemplazo. Otra parte puede eliminar a un comisionado especial del panel resultante dentro de los tres días posteriores a la fecha en que se hizo la eliminación inicial o de la fecha límite establecida inicialmente para hacer una eliminación, lo que ocurra más tarde.

¿QUÉ SUCEDERÁ EN LA AUDIENCIA DE LOS COMISIONADOS ESPECIALES?

Los comisionados especiales considerarán cualquier evidencia (como informes de valoración y testimonios de testigos) sobre el valor de su propiedad expropiada, los daños o el valor agregado a los bienes restantes que no están siendo expropiados, y el uso propuesto de la propiedad por parte de la entidad expropiatoria.

¿CUALES SON MIS DERECHOS EN LA AUDIENCIA DE LOS COMISIONADOS ESPECIALES?

Usted tiene derecho ya sea a comparecer o a no presentarse en la audiencia. Si comparece, puede interrogar a testigos u ofrecer sus propias pruebas sobre el valor de la propiedad. La entidad expropiatoria debe darle todos los informes de tasación existentes con respecto a su propiedad utilizados para determinar una opinión de valor al menos tres días antes de la audiencia. Si tiene la intención de utilizar informes de valoración para respaldar su reclamo sobre una compensación

adecuada, debe proporcionarlos a la entidad expropiatoria 10 días después de recibirlos o tres días hábiles antes de la audiencia, lo que ocurra antes.

¿TENGO QUE PAGAR POR LA AUDIENCIA DE LOS COMISIONADOS ESPECIALES?

Si la concesión de los comisionados especiales es menor o igual a la cantidad que la entidad expropiatoria ofreció pagar antes de que comenzara el procedimiento, entonces usted puede ser responsable del costo del procedimiento de expropiación. Pero, si la concesión es más que la entidad expropiatoria ofreció pagar antes de que comenzará el procedimiento, entonces la entidad expropiatoria será responsable de los costos.

¿QUÉ TIENE QUE HACER EL EXPROPIADOR PARA TOMAR POSESIÓN DE LA PROPIEDAD?

Una vez que la entidad expropiatoria le pague el monto de la concesión o la deposite en el registro del tribunal, la entidad puede tomar posesión de la propiedad y poner la propiedad a uso público. Las autoridades expropiatorias no gubernamentales también pueden estar obligadas a registrar bonos además de la concesión. Usted tiene el derecho de retirar fondos que se depositan en el registro del tribunal, pero cuando retira tal dinero, ya no puede impugnar si la acción de dominio eminente es válida, solo si la cantidad de compensación es adecuada.

OPONERSE A LA CONCESIÓN DE LOS COMISIONADOS ESPECIALES

Si usted, la entidad expropiatoria o cualquier otra parte no está satisfecho la concesión, esa parte puede objetar formalmente. La objeción debe presentarse por escrito ante el tribunal y debe presentarse el primer lunes después del día 20 después de que el secretario notifique que los comisionados han presentado su concesión ante el tribunal. Si ninguna parte se opone puntualmente a la concesión de los comisionados especiales, el tribunal adoptará la concesión como la compensación final que se debe y emitirá una sentencia final en ausencia de objeción.

¿QUÉ SUCEDE DESPUÉS DE QUE ME OPONGO A LA CONCESIÓN DE LOS COMISIONADOS ESPECIALES?

Si una parte se opone puntualmente, el tribunal escuchará el caso al igual que otras demandas civiles. Cualquier parte que

se oponga a la concesión tiene derecho a un juicio y puede elegir si el caso es decidido por un juez o jurado.

¿QUIEN PAGA EL COSTO DEL JUICIO?

Si el monto del veredicto en el juicio es mayor que el monto de la concesión de los comisionados especiales, el expropiador puede ser ordenado a pagar los costos. Si el veredicto en el juicio es igual o menor que la cantidad que el expropiador ofreció originalmente, se le puede ordenar a usted pagar los costos.

¿ES EL VEREDICTO DEL JUICIO LA DECISIÓN FINAL?

No necesariamente. Después del juicio, cualquier parte puede apelar la sentencia dictada por el tribunal.



DESESTIMACIÓN DE LA ACCIÓN DE EXPROPIACIÓN

Una acción de expropiación puede ser desestimada por la propia autoridad expropiatoria o por una moción del propietario.

¿QUÉ SUCEDE SI LA AUTORIDAD EXPROPIATORIA YA NO QUIERE TOMAR MI PROPIEDAD?

Si una entidad expropiatoria decide que ya no necesita su propiedad expropiada, puede presentar una moción para desestimar el procedimiento de expropiación. Si el tribunal concede la moción para desestimar, el caso ha terminado, y usted puede recuperar honorarios razonables y necesarios para abogados, tasadores, fotógrafos y para otros gastos hasta esa fecha.

¿Y SI NO CREO QUE LA ENTIDAD EXPROPIATORIA TIENE DERECHO A TOMAR MI PROPIEDAD?

Puede impugnar el derecho a expropiar su propiedad presentando una moción para desestimar el procedimiento de expropiación. Por ejemplo, un propietario podría impugnar la afirmación de la entidad expropiatoria de que busca expropiar la propiedad para un uso público. Si el tribunal concede la

moción del propietario, el tribunal puede otorgar al propietario honorarios y gastos razonables y necesarios incurridos hasta esa fecha.

¿PUEDO RECUPERAR MI PROPIEDAD SI ES EXPROPIADA PERO NUNCA SE PONE A UN USO PÚBLICO?

Usted puede tener el derecho de comprar de nuevo su propiedad si su propiedad es adquirida a través de dominio eminente y:

- ◆ el uso público para el que se adquirió la propiedad se cancela antes de que dicha propiedad se ponga a ese uso,
- ◆ no se hace ningún progreso real hacia el uso público dentro de 10 años, o
- ◆ la propiedad se vuelve innecesaria para uso público en un plazo de 10 años.

El precio de readquirir es el precio que se le pagó en el momento de la expropiación.

RECURSOS ADICIONALES Y ADENDA

Para obtener más información acerca de los procedimientos, plazos y requisitos descritos en este documento, consulte el capítulo 21 del Código de Propiedad de Texas. A esta declaración se adjunta una adición que discute los términos requeridos para un instrumento de traslado bajo la sección 21.0114 (c) del Código de Propiedad, y los términos de traslado que un propietario puede negociar bajo la sección 21.0114 (d) del Código de Propiedad.

La información de esta declaración pretende ser un resumen de las porciones aplicables de la ley estatal de Texas como lo requiere HB 1495, promulgada por la 80a Legislatura de Texas, Sesión Regular. Esta declaración no es asesoramiento legal y no sustituye a un abogado.

DECLARACIÓN DE DERECHOS DEL PROPIETARIO DEL ESTADO DE TEXAS

ANEXO A:

Términos obligatorios de un instrumento que concede la servidumbre de paso para una tubería o servidumbre de los accesorios de una tubería¹

(1) El número máximo de tuberías que podrán instalarse en el derecho de paso que se adquiere mediante este instrumento es _____.

(2) Los tipos de accesorios de tuberías cuya instalación se autoriza en virtud de este instrumento para los accesorios relacionados con las tuberías, tales como ductos, válvulas, compresores, bombas, medidores, estaciones de mantenimiento, instalaciones de deshidratación, instalaciones eléctricas, instalaciones de comunicación y todo otro accesorio que pueda ser necesario o conveniente en relación con una tubería, se describen de esta manera: _____.

(3) El diámetro máximo de cada tubería que se instale inicialmente en virtud de este instrumento para el derecho de paso de la tubería, sin incluir los revestimientos o envolturas de protección, es _____.

(4) El tipo o la categoría de sustancias que se pueden transportar por cada tubería que se instale en virtud de este instrumento es _____.

(5) Cualquier equipo o instalación sobre la superficie que el Beneficiario² pretenda instalar, mantener u operar sobre la superficie de la servidumbre de paso para la tubería en virtud de este instrumento, se describe de esta manera: _____.

(6) Se adjunta como Prueba _____ una descripción o ilustración del lugar de la servidumbre de paso, lo que incluye una descripción de los metros y límites o de la línea central, un plano, una representación aérea o de otro tipo basada en un mapa del lugar de la servidumbre en la propiedad.

(7) El ancho máximo para la servidumbre en virtud de este instrumento es _____.

(8) Para cada tubería que se instale en virtud de este instrumento, la profundidad mínima a la que se instalará inicialmente la tubería es _____.

(9) La entidad que instalará la(s) tubería(s) en virtud de este instrumento: (marque una opción)

- pretende hacer zanjas dobles en las zonas de la servidumbre de la tubería, que no se instalan mediante excavación o perforación horizontal dirigida.
- no pretende hacer zanjas dobles en las zonas de la servidumbre de la tubería, que no se instalan mediante excavación o perforación horizontal dirigida.

(10) En caso de que el Beneficiario ceda a otra entidad algún interés concedido en virtud de este instrumento, el Beneficiario deberá enviar una nota por escrito al Concedente³ a la última dirección conocida de la persona a cuyo nombre figura la propiedad en el padrón impositivo más reciente de cualquier unidad impositiva autorizada a cobrar impuestos sobre la propiedad, siempre que esta disposición no exija la notificación por parte del Beneficiario para la cesión a una filial o a un sucesor a través de fusión, consolidación u otro tipo de venta o transferencia de todos o casi todos sus activos y negocios.

(11) Los derechos de servidumbre que se conceden mediante este instrumento son: (marque una opción)

- exclusivos.
- no exclusivos.

¹ Los términos de la servidumbre que se incluyen en este anexo se pueden enmendar, modificar u omitir mediante un acuerdo entre la autoridad expropiatoria y el propietario, de conformidad con las secciones 21.0114(d), (e) y (f) del Código de Propiedad de Texas.

² "Beneficiario" es la entidad privada que adquiere la servidumbre de la tubería, según la definición de la Sección 21.0114(a) del Código de Propiedad de Texas.

³ "Concedente" es el dueño de propiedad de quien el Beneficiario adquiere la servidumbre de paso para la tubería.

(12) El Beneficiario no podrá conceder a un tercero el acceso a la zona de servidumbre para fines que no estén relacionados con alguno de los siguientes: la construcción, la seguridad, la reparación, la inspección, el mantenimiento, el reemplazo, la operación o la remoción de cada tubería que se instale en virtud de este instrumento, o de los accesorios de la tubería que se instalen en virtud de este instrumento.

(13) El Concedente: (marque una opción)

- podrá recuperar del Beneficiario los daños monetarios reales, si los hubiera, ocasionados por la construcción e instalación de cada tubería que se instale en virtud de este instrumento.
- reconoce que la contraprestación pagada por la servidumbre adquirida en virtud de este instrumento incluye los daños monetarios, si los hubiera, ocasionados por la construcción y la instalación de cada tubería que se instale en virtud de este instrumento.

(14) Después de la construcción y la instalación inicial de cada tubería instalada en virtud de este instrumento, el Concedente: (marque una opción)

- podrá recuperar del Beneficiario los daños monetarios reales, si los hubiera, ocasionados por la reparación, el mantenimiento, la inspección, el reemplazo, la operación o la remoción de cada tubería que se instale en virtud de este instrumento.
- reconoce que la contraprestación pagada por la servidumbre adquirida en virtud de este instrumento incluye los daños monetarios, si los hubiera, ocasionados por la reparación, el mantenimiento, la inspección, el reemplazo, la operación o la remoción de cada tubería que se instale en virtud de este instrumento.

(15) El Concedente: (marque una opción)

- y el Beneficiario acuerdan, sobre la remoción, el corte, el uso, la reparación y el reemplazo por parte del Beneficiario, de las puertas y cercas que atraviesan el lugar de la servidumbre o que serán utilizadas por el Beneficiario en virtud de este instrumento, que el Beneficiario accederá y asegurará la servidumbre adquirida en virtud de este instrumento de esta manera: _____.
- podrá recuperar del Beneficiario el pago de los daños monetarios, si los hubiera, que el Beneficiario haya ocasionado a las puertas y cercas, si las hubiera, en la medida en que estas no se restauren o se paguen como parte de la contraprestación pagada en virtud de este instrumento.
- reconoce que la contraprestación pagada por la servidumbre adquirida en virtud de este instrumento incluye los daños monetarios, si los hubiera, ocasionados por el Beneficiario a las puertas y cercas.

(16) Sobre la restauración de la zona de la servidumbre de la tubería adquirida en virtud de este instrumento y de la propiedad restante del Concedente utilizada por el Beneficiario a una condición tan cercana a la original como sea razonablemente factible y el mantenimiento de la servidumbre de una manera coherente con los propósitos para los que la servidumbre debe utilizarse en virtud de este instrumento: (marque una opción)

- el Beneficiario será responsable de la restauración.
- el Beneficiario reembolsará al Concedente los daños monetarios ocasionados por los daños a la zona de servidumbre de la tubería o a los demás bienes del Concedente, si los hubiera, ocasionados por el Beneficiario y no restaurados o pagados como parte de la contraprestación del instrumento.
- reconoce que la contraprestación pagada por la servidumbre adquirida en virtud de este instrumento incluye los daños monetarios, si los hubiera, ocasionados por el Beneficiario a la zona de la servidumbre o al resto de la propiedad del Concedente.

(17) Los derechos del Beneficiario de ingreso a la propiedad del Concedente, egreso de esta, entrada a esta y acceso en esta, a esta, sobre esta y a través de esta, en virtud de este instrumento, se describen de esta manera: _____.

(18) El Beneficiario no podrá ejercer los derechos de propiedad adquiridos en virtud de este instrumento de una manera diferente a la establecida en este instrumento sin el consentimiento expreso y por escrito del Concedente.

(19) Los términos de este instrumento son vinculantes para los herederos, sucesores y cesionarios del Concedente y del Beneficiario.

DECLARACIÓN DE DERECHOS DEL PROPIETARIO DEL ESTADO DE TEXAS

ANEXO B:

Términos obligatorios de un instrumento que concede la servidumbre de paso para una línea de transmisión eléctrica⁴

(1) Los usos de la superficie de la propiedad que será ocupada por la servidumbre de paso para la línea de transmisión eléctrica adquirida por el Beneficiario⁵ en virtud de este instrumento se describen, de manera general, de esta manera:

(2) Se adjunta como Prueba _____ una descripción o ilustración del lugar de la servidumbre de paso para la línea de transmisión eléctrica, lo que incluye una descripción de los metros y límites o de la línea central, un plano, una representación aérea o de otro tipo basada en un mapa del lugar de la servidumbre en la propiedad.

(3) El ancho máximo de la servidumbre de paso para la línea de transmisión eléctrica adquirida en virtud de este instrumento es _____.

(4) El Beneficiario accederá a la servidumbre de paso para la línea de transmisión eléctrica adquirida en virtud de este instrumento de esta manera: _____.

(5) El Beneficiario no podrá conceder a un tercero el acceso a la zona de servidumbre de paso para la línea de transmisión eléctrica para fines que no estén relacionados con alguno de los siguientes: la construcción, la seguridad, la reparación, la inspección, el mantenimiento, el reemplazo, la operación o la remoción de las instalaciones eléctricas o accesorias que se instalen en virtud de este instrumento.

(6) El Concedente⁶: (marque una opción)

- podrá recuperar del Beneficiario los daños monetarios reales, si los hubiera, ocasionados por la construcción, la operación, la reparación, el mantenimiento, la inspección, el reemplazo y la futura remoción de las líneas y las instalaciones de soporte posteriores a la construcción inicial en la servidumbre, si fuera el caso.
- reconoce que la contraprestación pagada por la servidumbre adquirida en virtud de este instrumento incluye los daños monetarios, si los hubiera, ocasionados por la construcción, la operación, la reparación, el mantenimiento, la inspección, el reemplazo y la futura remoción de las líneas y las instalaciones de soporte posteriores a la construcción inicial en la servidumbre, si fuera el caso.

(7) El Concedente: (marque una opción)

- y el Beneficiario acuerdan, sobre la remoción, el corte, el uso, la reparación y el reemplazo, por parte del Beneficiario, de las puertas y cercas que atraviesan el lugar de la servidumbre o que serán utilizadas por el Beneficiario en virtud de este instrumento, que el Beneficiario accederá y asegurará la servidumbre adquirida en virtud de este instrumento de esta manera: _____.
- podrá recuperar del Beneficiario el pago de los daños monetarios, si los hubiera, que el Beneficiario haya ocasionado a las puertas y cercas, si las hubiera, en la medida en que estas no se restauren o se paguen como parte de la contraprestación pagada en virtud de este instrumento.
- reconoce que la contraprestación pagada por la servidumbre adquirida en virtud de este instrumento incluye los daños monetarios, si los hubiera, ocasionados por el Beneficiario a las puertas y cercas.

⁴ Los términos de la servidumbre que se incluyen en este anexo se pueden enmendar, modificar u omitir mediante un acuerdo entre la autoridad expropiatoria y el propietario, de conformidad con las secciones 21.0114(d), (e) y (f) del Código de Propiedad de Texas.

⁵ "Beneficiario" es la entidad privada que adquiere la servidumbre de paso para la línea de transmisión eléctrica, según la definición de la Sección 21.0114(a) del Código de Propiedad de Texas.

⁶ "Concedente" es el dueño de propiedad de quien el Beneficiario adquiere la servidumbre de paso para la línea de transmisión eléctrica.

(8) El Beneficiario deberá restaurar la zona de servidumbre y la propiedad restante del Concedente a sus formas y niveles originales, en la medida en que sea razonablemente factible, a menos que eso afecte la seguridad o las necesidades operativas del Beneficiario y las instalaciones eléctricas situadas en la servidumbre. Sobre la restauración de la zona de la servidumbre de paso para la línea de transmisión eléctrica adquirida en virtud de este instrumento y de la propiedad restante del Concedente utilizada por el Beneficiario a una condición tan cercana a la original como sea razonablemente factible si hubiera daños futuros que se atribuyan directamente al uso de la servidumbre por parte del Beneficiario: (marque una opción)

- el Beneficiario será responsable de la restauración, a menos que esto afecte a la seguridad o las necesidades operativas del Beneficiario y las instalaciones eléctricas.
- el Concedente reconoce que la contraprestación pagada por la servidumbre adquirida en virtud de este instrumento incluye los daños futuros, si los hubiera, ocasionados por el Beneficiario a la zona de la servidumbre o al resto de la propiedad del Concedente.

(9) Los derechos de servidumbre que se adquieren en virtud este instrumento son: (marque una opción)

- exclusivos.
- no exclusivos.
- limitados por los términos del instrumento de la siguiente manera: _____.

(10) El Beneficiario no podrá ceder sus intereses sobre los derechos de propiedad adquiridos en virtud de este instrumento a un cesionario que no opere como una empresa de servicios públicos sujeta a la jurisdicción de la Comisión de Servicios Públicos de Texas o a la Comisión Federal Reguladora de la Energía, sin notificar por escrito al Concedente a la última dirección conocida de la persona a cuyo nombre figura la propiedad en el padrón impositivo más reciente de cualquier unidad impositiva autorizada a cobrar impuestos sobre la propiedad.

(11) El Beneficiario no podrá ejercer los derechos de propiedad adquiridos en virtud de este instrumento de una manera diferente a la establecida en este instrumento sin el consentimiento expreso y por escrito del Concedente.

(12) Los términos de este instrumento son vinculantes para los herederos, sucesores y cesionarios del Concedente y del Beneficiario.

DECLARACIÓN DE DERECHOS DEL PROPIETARIO DEL ESTADO DE TEXAS

ANEXO C:

Términos opcionales de un instrumento que concede la servidumbre de paso para una tubería, la servidumbre de paso para los accesorios de una tubería o la servidumbre de paso para una línea de transmisión eléctrica⁷

- (1) Sobre la vegetación específica, que se describe de esta manera: _____, el Concedente⁸: (marque una opción):
- podrá recuperar del Beneficiario⁹ el pago de los daños monetarios, si los hubiera, ocasionados por el Beneficiario a la vegetación.
 - el Concedente reconoce que la contraprestación pagada por la servidumbre adquirida en virtud de este instrumento incluye los daños monetarios, si los hubiera, ocasionados por el Beneficiario a la vegetación.

(2) Sobre la pérdida de ingresos por la interrupción de la producción agrícola existente o de los arrendamientos existentes, sobre la base de pérdidas verificables o pagos de arrendamiento ocasionados por el uso que haga el Beneficiario de la servidumbre adquirida en virtud de este instrumento, el Concedente: (marque una opción)

- podrá recuperar del Beneficiario el pago de los daños monetarios, si los hubiera, que el Beneficiario ocasione a los ingresos del Concedente.
- el Concedente reconoce que la contraprestación pagada por la servidumbre adquirida en virtud de este instrumento incluye los daños monetarios, si los hubiera, que el Beneficiario ocasione a los ingresos del Concedente.

(3) El Beneficiario tendrá que mantener un autoseguro o un seguro comercial de responsabilidad civil en todo momento, incluso durante la construcción y las operaciones del Beneficiario en la servidumbre, por el tiempo que el Beneficiario use la servidumbre adquirida en virtud de este instrumento. El seguro debe asegurar al Concedente contra la responsabilidad por lesiones personales y daños a la propiedad que sufra cualquier persona, en la medida en que sean ocasionados por la negligencia del Beneficiario o de sus agentes o contratistas, y en la medida en que lo permita la ley. Si el Beneficiario tiene un seguro comercial de responsabilidad civil, este deberá ser emitido por una aseguradora autorizada para emitir seguros de responsabilidad civil en el estado de Texas.

(4) Si el Beneficiario está sujeto a la jurisdicción de la tarifa de costo del servicio de transmisión eléctrica de la Comisión de Servicios Públicos de Texas o tiene un patrimonio neto de, por lo menos, \$25 millones, el Beneficiario deberá mantener un autoseguro o un seguro comercial de responsabilidad civil al nivel aprobado por la Comisión de Servicios Públicos de Texas en el procedimiento de tarifa base de costo del servicio de transmisión más reciente de la entidad.

⁷ De conformidad con la Sección 21.0114(d) del Código de Propiedad de Texas, además de los términos establecidos en los Anexos A y B, un propietario puede negociar para que se incluyan los términos de este Anexo en cualquier instrumento que conceda una servidumbre a una entidad privada, tal como se define en la Sección 21.0114(a) del Código de Propiedad de Texas. Los términos de la servidumbre que se incluyen en este anexo se pueden enmendar, modificar u omitir mediante un acuerdo entre la autoridad expropiatoria y el propietario, de conformidad con las secciones 21.0114(d), (e) y (f) del Código de Propiedad de Texas.

⁸ "Concedente" es el dueño de propiedad de quien el Beneficiario adquiere la servidumbre de paso para la tubería o la línea de transmisión eléctrica.

⁹ "Beneficiario" es la entidad privada que adquiere la servidumbre de paso, según la definición de la Sección 21.0114(a) del Código de Propiedad de Texas.