**ACUERDO DE POSESIÓN Y USO PARA PROPÓSITOS DE TRANSPORTE**

**CON PAGO ADICIONAL DE CONTRAPRESTACIÓN INDEPENDIENTE**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ESTADO DE TEXAS** | **§** | ROW CSJ: |
|  | **§** | Número de Parcela: |
| **CONDADO DE** | **§** | Numero de proyecto: |

Este Acuerdo de Posesión y Uso para Propósitos de Transporte (el “Acuerdo”) entre el Estado de Texas, actuando por y a través del Departamento de Transporte de Texas (el “Estado”), y       (el “Otorgante”, ya sea una persona o más), concede al Estado, sus contratistas, agentes y todos aquellos que el Estado considere necesarios, el derecho irrevocable a poseer y usar la propiedad del Otorgante, con el propósito de construir una parte de la carretera número       (el “Proyecto de Construcción de Carretera”). La propiedad objeto de este Acuerdo (la “Propiedad")se describe a mayor detalle en las notas de campo y plano (adjuntos como “Anexo A”) y que en este acto se incorporan a este Acuerdo por referencia.

1. Por la contraprestación pagada por el Estado, la cual se describe en los párrafos 2 y 3 siguientes, cuyo recibo y suficiencia se reconoce por el Otorgante, el Otorgante concede, acuerda, vende y transmite al Estado de Texas el derecho de entrar a, la posesión y el uso exclusivas de la Propiedad, con el propósito de construir una carretera y sus accesorios, así como el derecho de remover cualquier mejora. Las actividades autorizadas incluyen topografía, inspección, estudios ambientales, estudios arqueológicos, despeje, demolición, construcción de mejoras permanentes, reubicación, reemplazo y mejoras a las instalaciones de servicios públicos existentes, implementación de nuevas instalaciones de servicios públicos y cualesquiera otros trabajos que se requieran realizar con relación al Proyecto de Construcción de Carretera. Este Acuerdo se extiende al Estado, sus contratistas y cesionarios, a los propietarios de cualquier servicio público existente en la Propiedad y aquellas personas a las que el Estado pueda permitirles la entrada legalmente a la propiedad en el futuro, así como a todos las demás personas que el Estado considere necesarias para el Proyecto de Construcción de Carretera. Esta concesión permitirá la construcción, reubicación, reemplazo, reparación, mejora, operación y mantenimiento de los servicios públicos en la Propiedad.

2. Como contraprestación total por esta concesión irrevocable de posesión y uso así como por otras acuerdos, garantías y obligaciones del Otorgante conforme a este Acuerdo, el Estado ofrece al Otorgante la suma de       dólares ($     ). El Otorgante acepta que esta suma representa la compensación justa y total por la posesión y uso de la Propiedad. El Estado tendrá el derecho de tomar posesión y usar la Propiedad desde el momento del pago. Las partes acuerdan que la suma ofrecida representa el       por ciento del valor aprobado por el Estado, el cual supone que no existen condiciones ambientales adversas que afecten el valor de la Propiedad. El valor aprobado es la determinación del Estado de la compensación justa debida al Otorgante por los derechos sobre el bien inmueble que el Estado adquirirá respecto de la Propiedad, gravado con las mejoras de la misma, si las hubiera, y los daños al remanente, si los hubiera, salvo todo el petróleo, gas y azufre. Las partes acuerdan que la suma ofrecida al Otorgante se deducirá de cualquier monto de negociación final, adjudicación de los Comisionados Especiales o sentencia judicial. En caso de que el monto de la negociación o sentencia final para la adquisición de la Propiedad sea menor que el monto que el Estado haya pagado por la posesión y uso de la misma, entonces el Otorgante acepta que el monto originalmente pagado representa un pago en exceso por la diferencia y, en cuanto sea notificado por escrito por parte del Estado, el Otorgante reembolsará al Estado, sin demora, el pago en exceso.

3. Como contraprestación adicional, el Estado ofrece al Otorgante la suma de       dólares ($     ), cuyo recibo y suficiencia se reconocen. Las partes aceptan que la suma ofrecida conforme a este Párrafo 3:

(i) es una contraprestación independiente por la posesión y el uso de la Propiedad del Otorgante y no representa parte de la compensación del Estado a pagar por la compra anticipada de la Propiedad; y

(ii) no se reembolsará al Estado después de ninguna adquisición de la Propiedad por parte del mismo.

4. La fecha de entrada en vigor de este acuerdo será la fecha en la que el Estado pague al Otorgante de conformidad con los Párrafos 2 y 3 anteriores, o la fecha en la cual sea trasmitido al Otorgante por una compañía de seguro de título de propiedad, actuando como depositario en la operación (la “Fecha de Entrada en Vigor”).

5. El Otorgante garantiza y certifica que el título de la propiedad está libre y limpio de todo gravamen y carga o que se ejecutarán sus liberaciones correspondientes relacionadas con la Propiedad antes de que se desembolsen cualesquiera de los fondos conforme a este Acuerdo. El Otorgante garantiza, además, que ninguna otra persona o entidad posee derecho alguno en el título de la Propiedad, asimismo acuerda indemnizar al Estado de todos los gravámenes, reclamos o cargas no liberados o no divulgados que afecten a la Propiedad.

6. Las partes acuerdan que la fecha de valuación para determinar el monto de la compensación justa por el derecho del bien inmueble que el Estado propone adquirir en la Propiedad, para efectos de negociación o procedimiento de expropiación, será la Fecha de Entrada en Vigor de este Acuerdo.

7. Este Acuerdo se realiza con el entendimiento de que el Estado continuará con el procedimiento de adquisición de un derecho real en la Propiedad. El Otorgante se reserva todos los derechos de compensación por el título y el interés en y sobre la Propiedad que el Otorgante tiene en el momento inmediatamente anterior a la Fecha de Entrada en Vigor de este Acuerdo. Este Acuerdo de ninguna manera perjudicará los derechos del Otorgante a recibir una compensación total y justa conforme a la ley por todos los derechos que el Otorgante tiene en y sobre la Propiedad que será adquirida por parte del Estado, gravada con las mejoras en la misma, si las hubiera, y los daños, si los hubiera, al remanente que el Otorgante pudiera tener en una porción adicional de terreno del cual la Propiedad forma parte (el “Remanente”), si lo hubiera; todo en la medida en que la Propiedad existe a la Fecha de Entrada en Vigor de este Acuerdo. La remoción o construcción de mejoras en la Propiedad por parte del Estado no afectará de ninguna forma el valor justo de mercado de la Propiedad en la determinación de la compensación que se adeuda al Otorgante en los procedimientos de expropiación. No habrá impacto de proyecto sobre el precio de valoración de la Propiedad. Dicho pacto no perjudicará los derechos del Otorgante a los beneficios de reubicación para los que podría ser elegible.

8. En caso de que el Estado inicie o haya iniciado procedimientos de expropiación, el Estado no será responsable ante el Otorgante por intereses sobre cualquier adjudicación o sentencia como resultado de dichos procedimientos por ningún período anterior a la fecha de la adjudicación. El Estado puede diferir el pago de cualquier interés hasta la que la sentencia quede firme.

9. El propósito de este Acuerdo es permitir que el Estado proceda con su Proyecto de Construcción de Carretera sin demora y permitir que el Otorgante tenga, desde este momento, el uso de un porcentaje de la compensación estimada por la adquisición por parte del Estado, de un derecho real en la Propiedad. El Otorgante reconoce expresamente que el Proyecto de Construcción de Carretera propuesto es para un uso público válido y renuncia voluntariamente a cualquier derecho que tenga o pueda tener, conocido o desconocido, de impugnar la competencia del tribunal en cualquier procedimiento de expropiación por la adquisición de la Propiedad relacionada con el Proyecto de Construcción de Carretera, basados en el reclamo de que la autoridad expropiatoria no tiene autoridad para adquirir la Propiedad mediante expropiación, no tiene un uso público válido para la Propiedad o que la adquisición de la misma no es necesaria para el uso público.

10. El Otorgante se reserva todo el petróleo, gas y azufre en y debajo de la tierra que aquí se transmite, pero renuncia a todo derecho de entrada y salida a la superficie con el propósito de explorar, desarrollar, minar o perforar. La extracción de petróleo, gas y minerales no deberá afectar la estabilidad geológica de la superficie. Nada en esta reserva afectará el título y derechos que tiene el Estado para tomar y usar todos los demás minerales y materiales sobre y debajo de la Propiedad.

11. El Otorgante abajo firmante acepta pagar, a su vencimiento, todos los impuestos a la propiedad *ad valorem* y contribuciones especiales impuestas a la Propiedad, incluidos los impuestos prorrateados para el año en que el Estado adquiera el derecho sobre la Propiedad.

12. No obstante la adquisición del derecho de posesión de la Propiedad por parte del Estado en un proceso de expropiación por medio del depósito de adjudicación de los Comisionados Especiales ante el registro de la corte, descontando los montos ofrecidos al Otorgante de conformidad con el Párrafo 2 anterior, este Acuerdo seguirá en vigor hasta que el Estado adquiera el título de la propiedad, ya sea por medio de negociación, acuerdo o sentencia firme de la corte.

13. Este Acuerdo también se extenderá y vinculará a los herederos, legatarios, albaceas, administradores, representantes legales, sucesores en interés y beneficiarios de las partes.

14. Se acuerda que el Estado inscribirá este documento en el registro público.

15. Otras condiciones:      .

Para tenerlo y sostenerlo el Acuerdo que por el presente se describe y transmite, junto con todos los derechos y accesorios que pertenezcan al Estado de Texas y sus beneficiarios a perpetuidad, para los efectos y con las limitaciones establecidas anteriormente.

OTORGANTE:

Por: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Nombre: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Título: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(si el OTORGANTE es una entidad diferente a una persona física)

Fecha: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_



Por: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Nombre: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Título: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(si el OTORGANTE es una entidad diferente a una persona individual)

Fecha: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Juramento**

Estado de Texas

Condado de

Este instrumento fue reconocido ante mí el

Por . La

la persona que reconoce se presentó:

físicamente y en mi presencia.

 por medio de una comunicación interactiva de audio y video recíproca que cumple con los requisitos para la certificación notarial en línea conforme al capítulo 406 del Código del Gobierno de Texas, subcapítulo C.

Firma del Notario Público

**Reconocimiento Corporativo**

Estado de Texas

Condado de

Este instrumento fue reconocido ante mí el por

 ,

de , un/a

corporación, en nombre de dicha corporación. La persona que reconoce se presentó:

físicamente y en mi presencia.

por medio de una comunicación interactiva de audio y video recíproca que cumple con los requisitos para la certificación notarial en línea conforme al capítulo 406 del Código del Gobierno de Texas, subcapítulo C.



Firma del Notario Público

|  |
| --- |
| **EL ESTADO DE TEXAS**  Ejecutado por y aprobado por la Comisión de Transporte de Texas con el propósito y efecto de activar o llevar a cabo las órdenes, políticas establecidas o programas de trabajo aquí aprobados y autorizados hasta entonces por la Comisión de Transporte de Texas.    Por: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_        Gerente de Derecho de Vía  Fecha: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |