

# Adquisición del Derecho de Vía

## Antecedentes

Una de las acciones más difíciles que el Departamento de Transporte de Colorado (CDOT) debe tomar para proyectos de gran envergadura como es el Proyecto de la Central 70 es la compra de propiedades y reubicación de residentes y empresas afectadas por el Proyecto. El Proyecto de la Central 70 requiere la adquisición de 56 unidades residenciales y 17 unidades empresariales/comerciales (incluyendo una organización sin fines de lucro). Para que el proceso sea lo más sencillo posible para los residentes, CDOT tiene un especialista en derecho de paso (ROW abreviación en inglés) y un intérprete como parte de su personal a tiempo completo para trabajar con los residentes a lo largo de este proceso. Además, hay beneficios importantes que se proveen para asegurar que los residentes no sean afectados excesivamente por los recientes aumentos en los costos de vivienda en el área metropolitana de Denver.

## Proceso de Adquisición y Beneficios

La Ley Federal Uniforme de Asistencia en la Reubicación y la Política de Adquisición de Bienes Raíces de 1970, como fue modificada (“la Ley Uniforme”), establece normas que el CDOT debe cumplir.

- CDOT negociará el precio de compra con los dueños de la propiedad, y el CDOT reembolsará a los dueños de la propiedad por el costo razonable de obtener su propio avalúo.
- CDOT trabaja con los residentes desplazados para identificar una propiedad de reemplazo adecuada.
- Para los propietarios ocupantes desplazados, consistente con las normas aplicables, si el costo de la vivienda de reemplazo es mayor que el valor de la vivienda existente, la persona o personas desplazadas reciben un beneficio de adquisición por el valor de su vivienda, y un beneficio de reubicación por la diferencia del valor de su vivienda y la propiedad de reemplazo.
- Los inquilinos de propiedades residenciales afectadas deberán ser reubicados a una vivienda adecuada y recibir asistencia con la mudanza. Si el alquiler es mayor en la nueva propiedad, el CDOT pagará la diferencia por un máximo de 42 meses. Este pago se podría dar como un monto total si se utiliza para la cuota inicial de la compra de una casa.
- A los residentes no se les pedirá que se muden hasta que se haya identificado una propiedad decente, segura e higiénica que esté disponible en el mercado para compra o alquilar.

## El Papel de la Expropiación

El CDOT tiene el derecho legal de expropiación (el derecho a comprar propiedad privada con fines públicos con el pago de una compensación justa). Sin embargo, la necesidad de someterse a un proceso de condena bajo expropiación ocurre muy raramente en transacciones donde CDOT y el dueño de la propiedad no han llegado a un acuerdo mutuo aceptable en cuanto a una compensación justa, incluso después de negociaciones en buena fe.

## Éxitos

- Asociación con centros comunitarios y la Corporación de Desarrollo Inmobiliario para consejería y financiamiento
- 24 arrendatarios pudieron convertirse en dueños de casa por primera vez
- Residentes de viviendas de Sección 8 a propietarios

