

Información Sobre la Adquisición de un Bien Inmueble como Derecho de Paso



Sus Derechos como Propietario de un Inmueble

Departamento de Transporte del
Estado de Colorado

CAPITOLIO DEL ESTADO DE COLORADO – DENVER



Índice

Introducción	1
Necesidad de propiedad privada	1
El derecho de paso y los proyectos de transporte	2
Conceptos Importantes Utilizados en este Folleto	4
Programa o Proyecto	7
Tasación de una propiedad y	9
Fijación de una compensación justa	9
Excepciones de los requisitos de tasación	10
Tasación	10
Revisión de la tasación y compensación justa	12
Edificios, estructuras y mejoras	12
Edificios, estructuras y mejoras pertenecientes a un inquilino..	13
Negociaciones	14
Oferta escrita	14
Adquisición parcial	14
Acuerdo entre Usted y el organismo	15
Pago y tenencia	16
Pago	16
Tenencia	16
Acuerdos y expropiación	17
Acuerdos	17
Expropiación	17
Gastos de litigio	18
Garantías o certificaciones obligatorias	18
Mapa de regiones e información de contacto	19
Observaciones	20

Introducción

El Departamento de Transporte de Colorado (Colorado Department of Transportation, CDOT) se encarga de la construcción y el mantenimiento del sistema de transporte del estado.

Las mejoras en el sistema de transporte traen muchas ventajas a una zona que favorece tanto a los usuarios locales como a los turistas y usuarios comerciales de todo el país. Las mejoras usuales varían desde autopistas totalmente nuevas hasta la ampliación y mejora de la infraestructura de transporte existente, y muchos proyectos consisten en mejoras a la autopista y arteria vial de la comunidad local. Además, algunos proyectos hacen mejoras o desarrollan medios de transporte alternativos que benefician el uso peatonal y de bicicletas, y ayudan a disminuir la congestión en la carretera. Entre la mayoría de estas mejoras a los proyectos de transporte normalmente se encuentran una mejor seguridad, mejor flujo y capacidad vehicular, tiempos de traslado más cortos y mejor acceso local y regional, los cuales representan un beneficio para la vida, las oportunidades de negocios y el desarrollo de la comunidad.

Necesidad de propiedad privada

Muchos proyectos de carretera y afines pueden construirse dentro de las propiedades existentes de Derecho de Paso (Right of Way, ROW) del CDOT: propiedades que pertenecen al CDOT o sobre las cuales tiene ciertos derechos, tales como un usufructo. Siempre que sea posible, el CDOT desarrollará sus proyectos dentro de su propio derecho de paso.

Sin embargo, algunos proyectos y mejoras de carreteras sencillamente no pueden construirse en el ROW existente del CDOT. En estos casos, es necesario que el CDOT adquiera terrenos u otros derechos de propiedad por parte de propietarios de bienes inmuebles privados.

Los derechos de propiedad privada están amparados tanto en la constitución de Colorado como en la de Estados Unidos. Para brindar un trato uniforme e igualitario a aquellas personas cuya propiedad haya sido adquirida, así como a las personas

desplazadas por dichas adquisiciones, el Congreso aprobó la Ley Uniforme de Asistencia para Reubicación y Políticas de Adquisición de Bienes Raíces (Uniform Relocation Assistance and Real Property Acquisition Policies Act) de 1970, y desde entonces le ha hecho enmiendas. La información presentada en el presente folleto se fundamenta en esta ley, conocida como la Ley Uniforme.

El CDOT respeta estos derechos fundamentales y se compromete a tratar a todas las personas de forma equitativa y respetuosa.

El derecho de paso y los proyectos de transporte

Al hacer una propuesta para mejorar una carretera, el CDOT toma en cuenta gran cantidad de datos para determinar las ubicaciones y diseños preliminares, los cuales serán lo más compatibles posible a la comunidad que beneficiarán. Durante la toma de decisiones sobre un nuevo proyecto, se presta atención a detalles como el terreno local, los estimados de costo del proyecto, los mapas de la zona y cuál orientación tendrá el menor impacto sobre las propiedades contiguas.

El CDOT evalúa el impacto social, económico y ambiental que podría causar un proyecto en su comunidad. Se presta especial atención a las repercusiones que favorecen o perjudican directa o indirectamente a una comunidad o a los usuarios de las carreteras. La evaluación contempla todas las repercusiones pertinentes y correspondientes a la ubicación o diseño particular que se está tomando en cuenta.

Los resultados de estos estudios se recopilan en informes detallados que son evaluados por organismos



Región 2
Proyecto de
rotonda en
Canon City

gubernamentales locales, estatales y federales. Después de la evaluación y el análisis de la información recibida, la Administración Federal de Autopistas y el ingeniero en jefe del CDOT solicitan las autorizaciones de ubicación y diseño.

Ninguna persona decide por sí sola la ubicación de una carretera, ni cómo se ampliará, reorientará o de otra manera se mejorará, de manera tal que perjudique la propiedad privada. La protección de la seguridad, salud y bienestar de los conductores siempre es una cuestión primordial.

Este folleto le brindará información acerca del proceso de adquisición de derechos de paso para ejecutar proyectos de mejora pública. Aquí encontrará información sobre el proceso de tasación, las negociaciones entre usted y el profesional de bienes raíces, acuerdos y pagos.

De igual manera, muchas instituciones locales (municipios, condados y otras jurisdicciones) de Colorado utilizan recursos federales para algunos proyectos locales de carreteras y transporte relacionado, conocidos como “Proyectos de Ayuda Federal”. Bien sea un proyecto de transporte del CDOT o un proyecto de ayuda federal planificado, financiado y ejecutado por un organismo local, todos los proyectos deben cumplir con los requisitos especificados por el gobierno federal para la adquisición de ROW conforme a la Ley Uniforme. El CDOT es el organismo responsable de garantizar que todos los proyectos de ayuda federal llevados a cabo por un organismo local se ejecuten de acuerdo a estos requisitos.

Para obtener información más detallada, por favor visite la página web del CDOT en: <https://www.codot.gov/>

En los capítulos 3 y 4 del Manual de ROW del CDOT se encuentra información detallada sobre las políticas, procedimientos y procesos de ROW del CDOT, particularmente en lo que respecta a la adquisición y reubicación de bienes inmuebles.

El Manual de ROW se encuentra disponible en el siguiente sitio web:

https://www.codot.gov/business/designsupport/bulletins_manuals/row-manual.url/

Conceptos Importantes Utilizados en este Folleto

ADQUISICIÓN

Actividades para obtener un interés en, y tenencia de, bienes inmuebles. Consulte la definición de “Bienes inmuebles” en esta sección.

ORGANISMO U ORGANISMO COMPRADOR

Un organismo gubernamental, que cuenta con la autoridad para adquirir una propiedad por derecho de expropiación de conformidad con la ley estatal; y un organismo estatal o persona que no tiene tal potestad. A los efectos de este folleto, esta definición contempla al CDOT o a un organismo local que lleve a cabo actividades comerciales en un proyecto de ROW. El término “Organismo” puede referirse al CDOT o a cualquier organización local gubernamental o no gubernamental o un particular que reciba ayuda financiera federal para un programa o proyecto que adquiera un bien inmueble o desplace a una persona.

TASACIÓN

Declaración o informe escrito elaborado de manera independiente e imparcial por un tasador competente, donde se expone una opinión del valor establecido de una propiedad descrita para una determinada fecha, fundamentada por la presentación y evaluación de información pertinente del mercado.

COMERCIO

Cualquier actividad lícita, salvo actividades agrarias, que se realiza principalmente para:

- compra, venta, alquiler y/o arriendo de bienes muebles y/o inmuebles;
- fabricación, procesamiento y/o comercialización de productos, mercancías y/o cualquier otro bien mueble;
- venta de servicios al público;
- para fines de exhibición de publicidad exterior, cuando la(s) exhibición(es) deben moverse debido a la ejecución del proyecto;
- una organización sin fines de lucro que ha establecido

dicha condición de conformidad con la ley estatal o federal correspondiente.

EXPROPIACIÓN

Consiste en todo el trámite legal de adquirir una propiedad privada para fines o usos públicos, a través del derecho de expropiación del organismo comprador. Normalmente, la expropiación no se emplea a menos que hayan fracasado todos los esfuerzos para llegar a un acuerdo satisfactorio para ambas partes a través de negociaciones. Es en ese momento cuando el organismo comprador acude a los tribunales para adquirir la propiedad requerida.

USUFRUCTO

Representa un interés en un bien inmueble que traspasa el derecho de utilizar una parte del bien de un propietario o una parte de los derechos del propietario sobre un bien.

Un usufructo puede ser de carácter permanente o provisional (es decir, limitado a un período establecido de tiempo). El término se puede utilizar para describir el derecho como tal o el documento que confiere ese derecho.

DERECHO DE EXPROPIACIÓN

Consiste en el derecho que tiene el gobierno de tomar una propiedad privada para uso público. En Estados Unidos, se debe pagar una compensación justa por la propiedad privada adquirida a través del derecho de expropiación.

VALOR JUSTO DE MERCADO (VALOR RAZONABLE DE MERCADO)

Para efectos de adquisiciones por derecho de expropiación en Colorado, el término “Valor justo de mercado” tiene el mismo significado y definición que el término “Valor razonable de mercado”, el cual se describe en las Directivas del Jurado de Colorado para la adquisición por derecho de expropiación: “El valor razonable [justo] de mercado consiste en el valor de mercado justo, real y en efectivo de la propiedad. Es el precio en el que la propiedad se pudo haber vendido en libre mercado en condiciones normales y habituales, es decir, bajo aquellas situaciones donde el propietario estaba dispuesto a vender y el comprador dispuesto a comprar, pero ninguno de los dos estaba obligado a hacerlo”.

INTERÉS

Consiste en la participación por derecho, legal o por titularidad en algo. Las personas que tienen participación en la titularidad de un bien inmueble, tienen un interés en la propiedad.

COMPENSACIÓN JUSTA

Es la suma que debe pagar el organismo para adquirir el bien inmueble por derecho de expropiación. La suma que ofrece el organismo se considera razonable, equitativa y “justa”, tanto para el propietario del bien como para el público. La oferta del organismo al propietario se define como “compensación justa” y no podrá ser inferior al monto establecido en el informe aprobado de tasación como el valor justo de mercado para la propiedad. Si usted y el organismo no llegan a un acuerdo respecto al monto que deberá pagarse como compensación por la propiedad requerida, y el organismo comprador considera necesario usar el proceso de expropiación, el monto determinado por el tribunal representará la compensación justa por su propiedad. Consulte también la definición de “Valor justo de mercado” (valor razonable de mercado) descrito previamente.

GRAVAMEN

Consiste en un cargo realizado contra una propiedad en la cual dicha propiedad es la garantía del pago de una deuda. Una hipoteca es un gravamen. Al igual que los impuestos a la propiedad. Habitualmente, los gravámenes deben pagarse en su totalidad cuando se vende la propiedad. Usted, como el propietario del bien, se encuentra en la obligación de proporcionar un título limpio. Su profesional de bienes raíces puede ayudarle con esto.

DERECHOS MINEROS

Los derechos mineros se interpretan como los intereses minerales de “profundidad”, tales como el petróleo, el gas natural o el carbón, no los intereses minerales de superficie como la arena o la gravilla.

NEGOCIACIÓN

Es el procedimiento mediante el cual los organismos compradores llegan a un acuerdo cordial con el propietario del bien para la adquisición de la propiedad requerida. Se hace

una oferta para la compra de la propiedad, ya sea en persona o por correo, y la oferta se discute con el propietario.

PERSONA

Es un individuo, familia, sociedad, empresa o asociación.

BIEN MUEBLE

En general, un bien mueble consiste en una propiedad que puede moverse. No está fijado permanentemente a un bien inmueble ni forma parte de este. Los bienes muebles no deben incluirse ni valorarse en la tasación de un bien inmueble.

Programa o Proyecto

Es cualquier actividad o grupo de actividades llevadas a cabo por un organismo federal. También consiste en cualquier actividad desarrollada por un estado, organismo local o individuo, donde se utilice ayuda económica federal en cualquier etapa de la actividad.

TASADOR COMPETENTE

Es una persona que por formación, experiencia, capacidad o por autorización o certificación está capacitada para elaborar una tasación de bienes raíces, de conformidad con ciertos requisitos. Con mucha frecuencia el tasador será un contratista independiente.

PROFESIONAL DE BIENES RAÍCES

También conocido como un “agente”, el profesional de bienes raíces es el miembro del personal del organismo, o contratado por esta, que le asistirá a través del proceso de adquisición y reubicación (si esto fuere necesario).



Región 4
Proyecto de
revestimiento
del pavimento en
Fort Morgan.

BIEN INMUEBLE

Es el terreno y cualesquiera mejoras en el mismo, incluyendo pero no limitadas a tasas de interés, usufructos, derechos de acceso y derechos de espacio aéreo, así como el derecho de gestión del uso, arrendamiento y tasa de interés de arriendo. En algunos estados, bien inmueble y bienes raíces son sinónimos. En otros estados, el término bien inmueble se utiliza para referirse al interés, derechos y beneficios, así como al terreno y las mejoras.

REMANENTE NO RENTABLE

Es una propiedad remanente para la cual el organismo comprador ha establecido que tiene poco o ningún valor para el propietario. El organismo debe hacer una oferta para comprar la propiedad remanente.

EXENCIONA DE VALORACIÓN

Es el proceso de valoración utilizado, y el producto presentado, cuando el organismo comprador considera que no es necesario realizar una tasación, de conformidad con lo establecido en el título 49 del Código de Reglamentos Federales (Code of Federal Regulations, CFR) partes 24 § 24.102(c)(2) sobre las disposiciones de exención de tasación.

Tasación de una propiedad y Fijación de una Compensación Justa

El organismo comprador determina cuál propiedad en específico necesita ser adquirida para un proyecto o programa público, solamente después de haber planificado el proyecto y de haber cumplido con las condiciones impuestas por el gobierno. El organismo también revisará registros públicos y otra información adicional sobre las propiedades ubicadas en la zona.

Se le notificará tan pronto como sea posible respecto a:

- (1) el interés del organismo en adquirir su propiedad;
- (2) la obligación del organismo para asegurar que se realicen las tasaciones necesarias;
- (3) cualquier otra información útil.

La ley de Colorado en sus Estatutos Revisados (§ 38-1-121(1), Colorado Revised Statutes, C.R.S) estipula que cuando un organismo estima que el valor de la adquisición es igual o superior a los \$5,000 usted tiene el derecho de contratar a un tasador a expensas del organismo.

El organismo le reembolsará el costo de una tasación de bienes raíces, siempre y cuando el costo de la tasación no exceda la tarifa habitual y acostumbrada que se cobra por el tipo necesario de servicio de tasación en la comunidad donde se encuentra su propiedad. El tasador debe regirse por las normas de tasación aceptadas en el sector para las adquisiciones por derecho de expropiación. Para calificar para recibir un reembolso de costos de tasación, los propietarios de un bien cuentan con un plazo de 90 días desde el momento del acuse de recibo del organismo para entregar un informe completo de tasación a la misma para la adquisición propuesta.

Cuando el organismo comience a adquirir propiedad privada para usos públicos, el contacto inicial con usted deberá ocurrir a más tardar durante la tasación de su propiedad.

Excepciones de los Requisitos de Tasación

El organismo no exigirá que se realice una tasación en las siguientes condiciones:

- Si el organismo determina que la adquisición no representa mayores inconvenientes y una revisión de la información disponible sustenta un valor justo de mercado igual o inferior a \$25,000. En este caso, el organismo pueda realizar una exención de valoración en lugar de una tasación. No obstante, si el valor justo de mercado estimado es igual o mayor a \$10,000, el propietario podrá exigir al organismo que prepare una tasación, en cuyo caso el organismo no preparará una exención de valoración. Su agente le puede explicar a fondo el proceso de exención de valoración de un organismo, en caso de que vaya a emplearse este método.
- Si usted decide donar la propiedad y libera al organismo de la obligación de realizar una tasación.

Tasación

Un tasador contratado o miembro del personal del organismo se comunicará con usted para concertar una cita con el fin de inspeccionar su propiedad. El tasador se encarga de determinar el valor justo de mercado de la propiedad. El organismo utilizará el informe del tasador para establecer la compensación justa que se ofrecerá por la propiedad.

Se le pedirá a usted o a cualquier representante que usted designe, que acompañe al tasador durante la inspección de la propiedad. Durante la inspección, el tasador también elaborará un inventario de bienes



Región 3
I-70 en 24 Road
Grand
Junction.
Puente y dos
rotondas

inmuebles. Esto le permitirá a usted señalar cualquier característica inusual u oculta en la propiedad que el tasador pueda pasar por alto. Usted también debe informarle al tasador si se existe alguna de las siguientes condiciones:

1. Otras personas son propietarias o tienen intereses en la propiedad;
2. Hay inquilinos en la propiedad;
3. En su propiedad se encuentran bienes muebles o inmuebles que pertenecen a otra persona; o
4. Hay materiales peligrosos, un depósito subterráneo o fuentes de servicios públicos presentes.

Este es el momento apropiado para informarle al tasador sobre cualquier aspecto importante de su propiedad, incluso otros bienes en su zona que se hayan vendido recientemente.

El tasador inspeccionará su propiedad, describirá sus características físicas y analizará cómo aprovecharla de la mejor manera. Él o ella revisará las ventas, y en algunos casos los alquileres, de otras propiedades semejantes a la suya, con el fin de comparar los datos de esas ventas con los datos de su propiedad. El tasador podrá hacerle preguntas acerca de su propiedad (por ejemplo, características físicas, circunstancias jurídicas, información sobre ingresos y gastos de bienes raíces, entre otros). Usted no está en la obligación de responder las preguntas del tasador, pero esa información puede ser importante para garantizar que se realice un informe de tasación más completo y confiable.

Según la ley de Colorado, el organismo no adquirirá por expropiación – y la tasación no contemplará – los derechos de propiedad mineral tales como petróleo, gas natural y otros recursos minerales en el subsuelo profundo, salvo aquellos que puedan necesitarse para las bases subterráneas de la carretera.

El informe de tasación contendrá información descriptiva y analítica que sustente las conclusiones del tasador sobre el valor, así como un resumen de compensación para la adquisición propuesta para la fecha del valor determinado

(usualmente es la fecha de la última ocasión en que el tasador vio la propiedad). El organismo determinará cuál es la “compensación justa” para la adquisición tomando en cuenta dicha información, otro informe de tasación o una exención de valoración.

Revisión de la Tasación y Compensación Justa

Cuando se haya realizado la tasación, un tasador de revisión del organismo o un tasador de revisión competente contratado revisará el informe para asegurarse de que se cumplieron todas las normas y requisitos aplicables de tasación. Una tasación aprobada se tomará como fundamento para establecer el monto de compensación justa que se le ofrecerá a cambio de su propiedad, la cual el organismo necesita para el proyecto. Este monto nunca será inferior al valor justo del mercado establecido en la tasación aprobada. Si el organismo solo va a adquirir una parte de su propiedad, cualquier daño permisible o beneficio de compensación especial al resto de la propiedad se incluirá en este monto. El organismo le entregará una oferta por escrito de compensación justa para dar inicio a la adquisición.

Edificios, Estructuras y Mejoras

En ocasiones, los edificios, construcciones u otras mejoras consideradas como bienes inmuebles se encuentran en la propiedad que será adquirida. En este caso, el organismo debe ofrecer adquirir dichos edificios, construcciones u otras mejoras, si estas serán eliminadas o si el organismo decide que las mejoras se verán perjudicadas en la ejecución del proyecto o programa público. Las mejoras de bienes inmuebles son aquellas que se han fijado al terreno de forma permanente, y que si se eliminan podrían sufrir daños o podrían ocasionar daños al edificio u otra construcción al ser eliminados. Tales mejoras representan bienes inmuebles que se incluirán en la tasación.



Región 5
US 550
Silverton

Edificios, Estructuras y Mejoras Pertencientes a un Inquilino

Algunas veces los inquilinos alquilan un bien inmueble y le agregan o realizan mejoras a la propiedad alquilada para su uso. Los inquilinos muchas veces tienen el derecho o el deber de eliminar dichas mejoras cuando se vence el plazo del alquiler. Si, según la tasación, las mejoras se consideran como parte del bien inmueble, el organismo debe hacer una oferta a los inquilinos para adquirir dichas mejoras.

Para recibir pagos por mejoras pertenecientes al inquilino, el par inquilino-propietario debe asignar, transferir o cederle al organismo todos los derechos, títulos e intereses de las mejoras. Además, el propietario del bien inmueble donde se encuentran las mejoras debe renunciar a todos los intereses en las mismas.

El tasador determinará cuál es la compensación correspondiente a una mejora. Todas las mejoras a los bienes inmuebles se tasan en su condición “tal y como están” a su valor de contribución al terreno donde se encuentran.

Si las mejoras se consideran como bienes muebles, de conformidad con la ley estatal, el propietario inquilino podrá recibir un reembolso por trasladarlas en virtud de las disposiciones de asistencia para reubicación. El profesional de bienes raíces se comunicará personalmente con los propietarios inquilinos de las mejoras para explicarles los procedimientos a seguir. Todos los pagos deben realizarse conforme a los reglamentos federales y leyes estatales correspondientes.

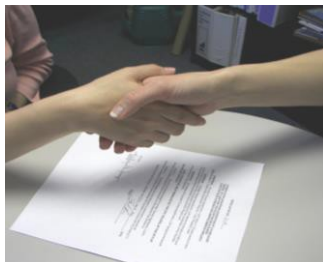


Región 5
La famosa
“Autopista del
millón de
dólares” de
Colorado Parte
de San Juan
Skyway US 550

Negociaciones

Oferta Escrita

El organismo iniciará negociaciones con usted o con su representante designado, entregándole su oferta por escrito de la compensación justa por la compra del bien inmueble. De ser factible, el profesional de bienes raíces entregará esta oferta en persona. De lo contrario, la oferta se



hará vía correo y se le hará seguimiento en persona a través de un intermediario o vía telefónica. Se contactará a todos los propietarios de los bienes, si se conoce su dirección, a menos que ellos hayan designado colectivamente a una persona para que represente sus intereses.

La oferta escrita del organismo constará de una declaración resumida por escrito que incluirá la siguiente información:

1. El monto ofrecido como compensación justa;
2. La descripción y ubicación de la propiedad, así como el interés que será adquirido; y
3. La identificación de los edificios y otras mejoras que se consideran como parte del bien inmueble.

El profesional de bienes raíces le dará un plazo prudencial para considerar la oferta escrita y para hacer preguntas o solicitar que se le explique algún aspecto que no esté claro. Si usted considera que algún dato importante no fue tomado en cuenta durante la tasación, puede presentar esa información en este momento. El organismo tomará en cuenta cualquier solicitud razonable hecha durante las negociaciones.

Adquisición Parcial

A veces, el organismo no necesita adquirir la totalidad de la propiedad que le pertenece a usted. El organismo solamente compra lo que necesita para ejecutar el programa o proyecto.

Si el organismo piensa adquirir solo una parte de su propiedad, deberá especificar el monto que pagará para adquirir esa parte. Si el organismo determina que el resto de la propiedad tendrá poco o ningún valor o uso para usted, lo considerará como un remanente no rentable y ofrecerá comprárselo.

Acuerdo entre Usted y el Organismo

Cuando usted llegue a un acuerdo con el organismo respecto a la oferta de compra, se le pedirá que firme un contrato de compra, una escritura, un usufructo o algún tipo de documento de traspaso elaborado por el organismo. Su(s) firma(s) confirmará(n) que usted y el organismo llegaron a un acuerdo referente a la adquisición de la propiedad, así como a los términos y condiciones de dicha adquisición.

En caso de que usted no llegue a un acuerdo con el organismo y esta haya agotado todas sus oportunidades de llegar a un acuerdo con usted, el organismo dará inicio a los trámites de expropiación según lo establecido en la ley.

El organismo no podrá tomar ninguna medida coercitiva para que usted acepte su oferta. Entre las medidas prohibidas del organismo se encuentran:

1. Adelantar el proceso de expropiación;
2. Aplazar las negociaciones;
3. Aplazar la expropiación;
4. Demorar el depósito de fondos para que el propietario los utilice para los trámites con el tribunal, cuando ha comenzado el proceso de expropiación;
5. Cualquier otra medida coercitiva diseñada para obligar al propietario a acceder a un acuerdo relacionado con el precio que deberá pagarse por la propiedad.

Pago y Tenencia

Pago

La siguiente etapa en el proceso de adquisición consiste en el pago a cambio de su propiedad. El profesional de bienes raíces elaborará o tendrá preparados los documentos necesarios para hacer el traspaso del título y gestionará la mayoría de los detalles durante todo el proceso. El propietario debe saldar cualquier préstamo pendiente o gravamen pendiente, incluso los impuestos de la propiedad prorrateados al momento del cierre de las negociaciones, antes o al momento de hacer el traspaso del título.

Sus gastos adicionales también se cubrirán o reembolsarán. Los gastos adicionales son aquellos gastos razonables incurridos como resultado del traspaso del título al organismo, tales como:

- gastos de registro;
- impuestos de traspaso;
- estampillas;
- prueba de la titularidad;
- encuestas;
- descripción catastral del bien inmueble;
- otros gastos semejantes, necesarios para hacer el traspaso de la propiedad al organismo.

Por su parte, el organismo no está obligada a cubrir los costos necesarios exclusivamente para limpiar su título.

Tenencia

El organismo no podrá tomar posesión de su propiedad a menos que usted haya recibido el pago correspondiente al precio de compra acordado. En caso de expropiación, el organismo debe haber depositado con el tribunal un monto para usted que represente al menos el valor justo de mercado de la propiedad, según la tasación o valoración aprobada del organismo.

Acuerdos y Expropiación

Acuerdos

El organismo hará todo lo posible para llegar a un acuerdo con usted durante las negociaciones. Usted podrá suministrar información adicional y hacer contraofertas y contrapropuestas razonables, para consideración del organismo. Cuando esté en el interés público, la mayoría de los organismos podrán utilizar la información suministrada como fundamento para acuerdos administrativos y legales, según corresponda.

Expropiación

Si no se puede llegar a un acuerdo, el organismo podrá adquirir la propiedad ejerciendo su derecho de expropiación. Hará esto entablando trámites formales de expropiación con el tribunal estatal o federal correspondiente.

En Colorado, usted puede escoger que una junta de comisionados o un jurado determine el monto de compensación que usted merece a cambio de la propiedad adquirida por el organismo. Estos trámites tendrán lugar en una “audiencia de valoración” (comisión) o “juicio de valoración” (jurado), y se le permitirá, tanto a usted como al organismo, presentar al tribunal información acerca del valor justo de mercado de la propiedad adquirida. La comisión o jurado establecerán la compensación justa por la adquisición, y el tribunal certificará el monto definitivo de compensación justa al finalizar la audiencia o juicio de valoración.



Región 1
Puente de
Wadsworth
y Grandview

Gastos de Litigio

Normalmente, el organismo no le reembolsará los gastos incurridos como resultado de los trámites de expropiación.

Si un caso de derecho de expropiación se extiende hasta una audiencia o juicio de valoración, el organismo cubrirá los gastos razonables del tribunal, pero no cubrirá los honorarios de su abogado. Sin embargo, se le indemnizarán los honorarios razonables de su abogado si el monto de la compensación justa definitiva establecido en la audiencia o juicio es igual o superior al 130% de la última oferta escrita hecha por el organismo antes de la expropiación.

Garantías o Certificaciones Obligatorias

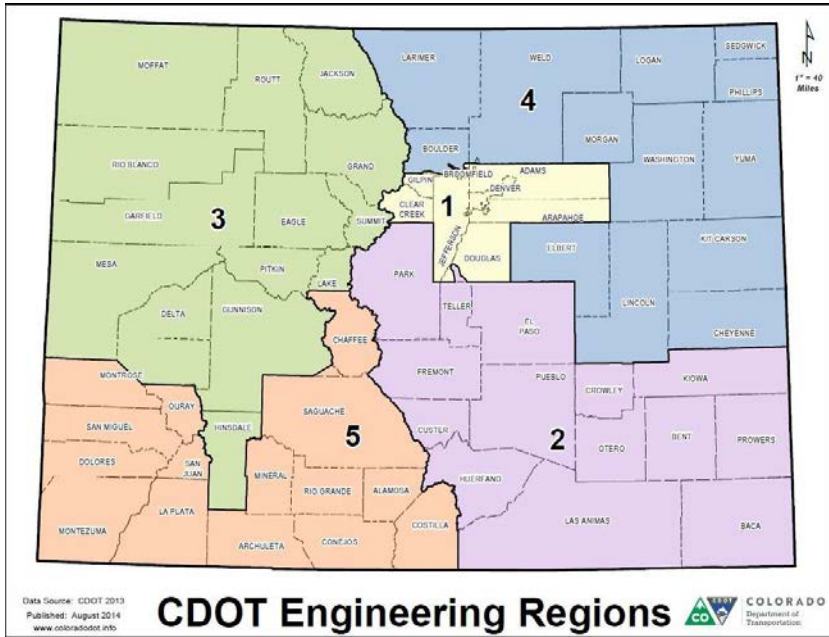
Todo organismo que reciba ayuda económica federal para un programa o proyecto, debe garantizarle o certificarle al organismo federal que suministra los recursos que al adquirir el bien inmueble el organismo está de acuerdo con lo siguiente:

“El organismo cumplirá en la mayor medida posible las políticas de adquisición de terrenos estipuladas en los reglamentos que rigen la adquisición de bienes inmuebles (TÍTULO 49 CFR, PARTE 24), de conformidad con la ley estatal”.

El organismo pagará o reembolsará a los propietarios los gastos adicionales necesarios para el traspaso del bien inmueble al organismo.

El exigir los requisitos de garantías o certificaciones garantiza que usted recibirá un trato justo y equitativo por parte de los organismos que desean adquirir el bien inmueble para ejecutar programas y proyectos financiados por organismos federales. La información presentada en este folleto debería ayudarle a comprender los requisitos que deben cumplir los organismos, así como sus derechos y deberes.

Mapa de Regiones e Información de Contacto



<p>CDOT Headquarters 2829 Howard Place Denver, CO 80204 303-757-9836</p>	<p>La oficina sede de ROW en Denver se encarga de promover las disposiciones de las políticas y lineamientos de todo el estado, llevar a cabo el aseguramiento de calidad, proporcionar capacitación y desarrollo y ayuda técnica a las regiones, en apoyo a sus responsabilidades para la ejecución de programas de transporte.</p>
<p>CDOT Region 1 2829 Howard Place Denver, CO 80204 303-757-9887</p>	<p>Condados de: Adams, Arapahoe, algunas zonas de Boulder y Broomfield, Clear Creek, Douglas (gran parte), Gilpin, Jefferson.</p>
<p>CDOT Region 2 5615 Wills Blvd. Pueblo, CO 81008 719-546-5400</p>	<p>Condados de: Baca, Bent, Crowley, Custer, Douglas (pocos sectores), El Paso, Fremont, Huerfano, Kiowa, Las Animas, Otero, Park, Prowers, Pueblo, Teller.</p>
<p>CDOT Region 3 222 S Sixth St., Rm 317 Grand Junction, CO 81501 970-683-6230</p>	<p>Condados de: Delta, Eagle, Garfield, Grand, Gunnison, Hinsdale, Jackson, Lake, Mesa, Moffat, Montrose (una parte), Pitkin, Rio Blanco, Routt, Summit.</p>
<p>CDOT Region 4 1420 2nd St. Greeley, CO 80631 970-350-2152</p>	<p>Condados de: Boulder (gran parte), Broomfield (una parte), Cheyenne, Elbert, Kit Carson, Larimer, Lincoln, Logan, Morgan, Phillips, Sedgwick, Washington, Weld, Yuma.</p>
<p>CDOT Region 5 3803 N. Main Ave., Ste. 300 Durango, CO 81301 970-385-1400</p>	<p>Condados de: Alamosa, Archuleta, Chaffee, Conejos, Costilla, Dolores, La Plata, Mineral, Montrose (una parte), Montezuma, Ouray, Rio Grande, Saguache, San Juan, San Miguel.</p>

Observaciones

Observaciones



COLORADO

Department of
Transportation