



ADQUISICIÓN DE LA PROPIEDADES

Base

Los proyectos diseñados para beneficiar al público a menudo resultan en la adquisición de propiedad privada y el desplazamiento de personas de sus residencias, negocios o granjas. Una parte de la implementación de proyectos públicos es la adquisición de propiedades necesarias para construir un proyecto. La Ciudad y Condado de Denver (Denver) sólo compra propiedades que son necesarias para sus proyectos. Sin embargo, no es hasta que el proyecto alcanza una etapa avanzada de diseño que Denver sabe a ciencia cierta qué propiedades definitivamente necesitan ser comprados para un proyecto.

Para proporcionar un trato uniforme y equitativo para las personas cuyos bienes se adquiere para uso público, el Congreso aprobó la Asistencia Uniforme de Reubicación y Políticas de Adquisición de Bienes Raíces de 1970 (la Ley Uniforme), y modificada en 1987. Las Reglas de la Ley Uniforme se reimpriman cada año en el Código de Regulaciones Federales (CFR), Título 49, Parte 24. agencias gubernamentales federales, estatales y locales que reciben asistencia financiera federal para proyectos públicos deben cumplir con las normas y disposiciones establecidas en la Ley Uniforme (URA) y la regulación. Aunque en este momento la Ciudad y Condado de Denver no está usando fondos federales para el proyecto del National Western Center, la Ciudad ha desarrollado una política de adquisición de propiedad y el programa de reubicación en base a la Ley Uniforme de guía.

Proceso para la adquisición de propiedades según la Ley Uniforme de Reubicación (URA por sus siglas in Ingles.)

- Propiedades necesarias para un proyecto son identificadas de manera preliminar durante el proceso de planificación. Luego, durante el proceso de aplicación, los ingenieros del proyecto determinarán aquellas propiedades requeridas para el proyecto, y Denver solicita autorización para adquirir esas propiedades a través de un estatuto municipal.
- Si la propiedad - o una parte de una propiedad - tiene que ser adquirido, el dueño de la propiedad es notificado tan pronto como sea posible.
- Acciones requeridas en relación con la adquisición formal de propiedad incluyen:
 1. Antes de hacer una oferta al dueño de la propiedad, el valor de mercado de la parcela debe establecerse a través de una evaluación y valoración crítica actual.
 2. La ley de Colorado establece que si la propiedad a ser adquirida tiene un valor estimado de \$5,000 dólares o más, el dueño de la propiedad puede emplear un tasador de su elección para evaluar la propiedad. La agencia de adquiere la

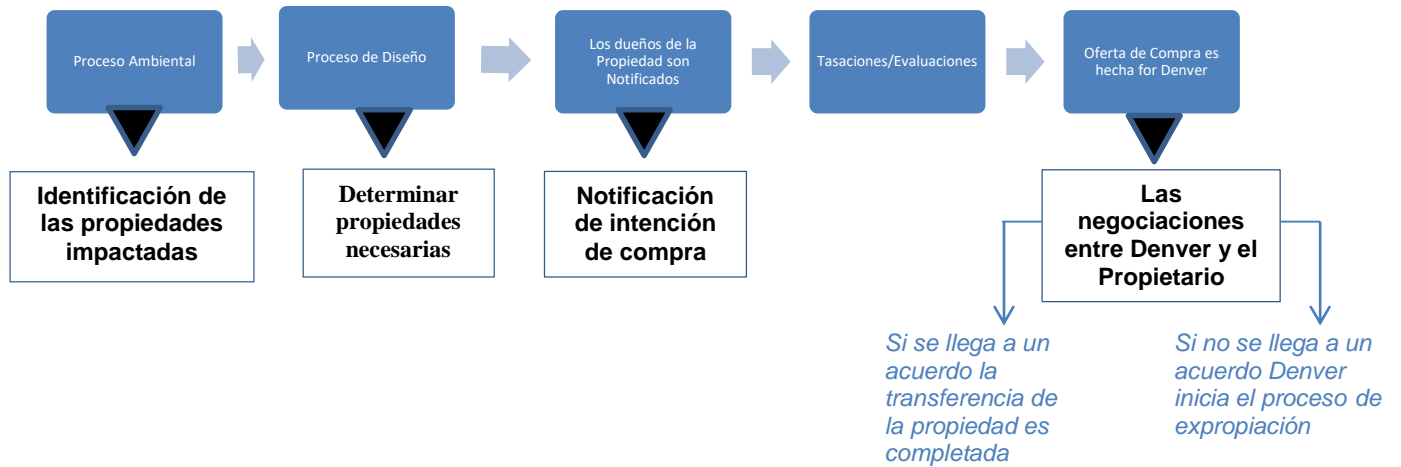


propiedad pagará un costo razonable por la evaluación siempre que se realiza mediante las prácticas de evaluación sólidas, cabales, justas y reconocidas y siempre que la valoración se proporciona a Denver dentro del plazo establecido en la notificación de intención de adquirir.

3. Oferta por escrito de la agencia consistirá en la cantidad ofrecida como compensación justa y una descripción de la propiedad.
 4. Cuando el acuerdo se alcanzado entre la agencia y el dueño de la propiedad sobre la oferta, el acuerdo de compra será firmado y se establecerá una fecha de cierre.
 5. Si no se alcanza un acuerdo, Denver iniciará un proceso de expropiación. Las negociaciones pueden continuar en un esfuerzo por llegar a un acuerdo mutuo. En caso de expropiación:
 - a. Una audiencia de posesión inmediata será programada por el tribunal, y en este momento se depositará la cantidad de la oferta de Denver con el tribunal para el beneficio del dueño de la propiedad.
 - b. Se programará una audiencia posteriormente de Valoración. En la Audiencia de Valoración el monto de la indemnización para el dueño de la propiedad será determinado por una comisión, juez o un jurado después de evaluar la información presentada al tribunal por la agencia y el dueño de la propiedad.
- Se hace todo lo posible para adquirir bienes inmuebles mediante la negociación y la compra en lugar de la expropiación.
 - Colectivamente, cualquier persona elegible, familia, negocio o finca desplazados por la adquisición de bienes para el National Western Center se le ofrecerán servicios de asistencia de reubicación con el propósito de localizar una propiedad de reemplazo adecuada. **servicios de reubicación** son proporcionados por personal calificado empleado por la Agencia. Es su objetivo y el deseo de estar al servicio de los propietarios y los inquilinos, y ayudar en todo lo posible para ayudar a reubicar a los desplazados con éxito.
 - Los beneficios varían, pero pueden incluir gastos de reubicación de negocio o propiedad personal y equipos residenciales, asistencia a los inquilinos de viviendas si el alquiler de una vivienda de reemplazo es más alto que el alquiler actual, y la asistencia a los propietarios de viviendas en caso de que la vivienda de reemplazo comparable cueste más que el precio de compra de la vivienda actual.



- Lo siguiente es una avería general del proceso de adquisición de propiedad:



Para preguntas o información adicional, favor de llamar a J Parker (x202) o a Leslie DeLuca (x203)
Administración de Proyectos de Adquisición,
H. C. Peck & Associates, Inc. 303-623 6112