

# Proxima Parada: La transformación de Los Angeles.

## ADQUISICIÓN DE PROPIEDAD

Hoja informativa



**Metro**

### ¿Quién es Metro?

La Autoridad de Transportación Metropolitana del Condado de Los Angeles (Metro) es el planificador de transporte, el coordinador, el diseñador, el constructor y el operador regional de tránsito para el Condado de Los Angeles. Metro trabaja en asociación con el Condado de Los Angeles, ciudades locales, el Departamento de Transporte de California (Caltrans), y otros en la planificación de nuevos proyectos de transporte.

## ¿Qué es adquisición de propiedades?

Los nuevos proyectos necesitan adquirir propiedades para su construcción u operaciones. El proceso de adquisición de propiedad se rige por las leyes estatales y federales, y es básicamente el mismo independientemente si los esfuerzos de adquisición son liderados por Metro u otra agencia pública. Esta hoja informativa explica el proceso de adquisición de Metro con más detalle.

## ¿Por qué los nuevos proyectos de transporte requieren la adquisición de propiedades privadas?

Frecuentemente, nuevos proyectos de transporte necesitan la adquisición de propiedades privadas. Hay varias razones por lo cual la adquisición de propiedades privadas es necesaria.

## Necesidades permanentes de propiedades

Proyectos de carretera, autopistas, ferrocarriles, autobús y otros, con frecuencia, requieren la adquisición de propiedades privadas para ampliar la capacidad y/o aumentar el servicio al público. Esto puede ser para instalar carriles nuevos o ampliarlos, construir vías públicas de tren o autobús, mejorar intersecciones, rampas, puentes, estaciones, o instalaciones de mantenimiento. La propiedad adquirida se convierte como un elemento permanente del proyecto y la infraestructura de transporte de la región.

## Necesidades temporales de propiedades para obras de construcción

Para construir un proyecto, a veces la adquisición de propiedades privadas es necesaria para la edificación de obras de construcción. Propiedades deben adquirirse para áreas de construcción activas, almacenamiento y otras actividades relacionadas con la edificación de proyectos. Propiedades ideales se encuentran ubicados fuera de la calle e inmediatamente juntos al lugar donde se construirá el proyecto.

*El área puesta en escena de la estación de Metro en Hollywood/Highland durante la construcción de Metro Red Line.*



## Necesidades subterráneas

Algunos proyectos necesitan solamente el subterráneo de propiedades para túneles, estaciones, y otras instalaciones subterráneas. En la mayoría de estos casos, habrá poco o ningún impacto en la superficie de la propiedad.

## ¿Cómo se determina la necesidad de adquisición de propiedades?

El proceso para determinar si se necesita una propiedad para un proyecto es a través del proceso de planificación ambiental. Esto ocurre de acuerdo con el Acta de Calidad Ambiental de California (CEQA en inglés) y con frecuencia resulta en la preparación de un Reporte de Impacto Ambiental (EIR en inglés). Algunos proyectos también necesitan una revisión federal bajo el Acta Federal de Política Ambiental Nacional (NEPA en inglés) en que puede resultar en la preparación de una Declaración de Impacto Ambiental (EIS en inglés). Durante este proceso, se evalúan varias alternativas del proyecto y se identifican propiedades que posiblemente podrían ser adquiridas para el proyecto. La lista final de propiedades no se determina hasta el fin del proceso cuando se adopta el proyecto. La participación pública siempre es una parte importante de estos estudios.

*Para información adicional, por favor vea nuestra hoja informativa de impacto ambiental.*

## ¿Metro comprará la propiedad, la arrendará, o algo más?

Esto depende. El método más directo es que Metro compre la propiedad convirtiéndose en el dueño de la propiedad. A veces se desarrollan otros arreglos tales como arrendamientos, derecho de entrada, servidumbres temporales de construcción o servidumbres permanentes.

Si el proyecto necesita propiedades debajo del suelo, Metro comprará vía de acceso subterráneo del dueño de la propiedad. Esto se logra mediante un pago singular y se graba una escritura de derecho de paso subterráneo. Esto es idéntico a las servidumbres subterráneas que una compañía de servicios públicos o de cable obtiene para cables de fibra óptica, líneas de agua, líneas de gas, etc.

*Hollywood @ Vine: Estación de Metro Red Line en Hollywood con desarrollo conjunto.*





## ¿Cómo sé si mi propiedad se necesita para un proyecto?

### ¿Cuándo me contactarán?

En algunos casos, los propietarios pueden ser notificados que sus propiedades están bajo consideración para un proyecto mientras los estudios están en curso. Sin embargo, la lista exacta de las propiedades no se considera final hasta que el proyecto sea adoptado. Una vez que los estudios se hayan hecho y los fondos están disponibles para comenzar la construcción, los propietarios serán contactados por medio de un representante de Metro.

### ¿Cómo me van a compensar?

Metro está obligado a proporcionar una compensación justa al propietario por la compra o el uso temporal de su propiedad. El primer paso en este proceso es que Metro obtenga un avalúo de la propiedad. El avalúo considera una variedad de factores, incluyendo la ubicación, el tamaño, el uso más alto y mejor de la propiedad, y la reciente venta de propiedades similares en la zona.

Una vez que el valor esté establecido y aprobado, una oferta será hecha al dueño de la propiedad. Se permitiría un tiempo para que el propietario obtenga su propio avalúo, si lo desea, y para tener una discusión completa con Metro sobre su opinión acerca del valor de la propiedad. Metro tratará de llegar a un acuerdo negociado con un propietario cuando sea posible. Si no se puede lograr un acuerdo negociado, Metro puede ejercer su poder de dominio eminente para adquirir la propiedad. La iniciación de procedimientos de un dominio eminente requiere la aprobación específica de la Junta Directiva de Metro.

## Disposición de la propiedad después de la construcción

Después de la terminación de la construcción del proyecto, Metro devolverá las propiedades arrendadas al dueño de la propiedad, que luego podrá desarrollar la propiedad de acuerdo con las regulaciones locales de zonificación. En los casos en que Metro haya obtenido el título de honorario, cualquier parte de la propiedad de Metro que ya no sea necesaria para fines públicos, después de la construcción, podrá ser vendida o puesta a la disposición para el desarrollo conjunto, sujeto a las regulaciones locales de uso de la tierra y de los procesos de aprobación. Si un proyecto de desarrollo colectivo es posible, Metro normalmente emitirá una Petición para una Oferta (RFP en inglés) buscando propuestas de urbanización para la propiedad en particular.



Estación Atlantic: Estación de Metro Gold Line en el este de Los Angeles.

## PROCESO MEDIOAMBIENTAL



Para más información, visite [metro.net/pa](http://metro.net/pa).

## ¿Recibiré beneficios de reubicación si necesito mudarme de la propiedad?

Si usted es propietario/ocupante o inquilino que ocupa una propiedad que se adquiere para un proyecto público, puede tener derecho a beneficios de reubicación. Las regulaciones federales y estatales proveen pagos para ayudar en la reubicación de su negocio o residencia. Sus beneficios de reubicación serán explicados en detalle por el personal de Metro o un consultor contratado por Metro. Nadie será obligado a reubicarse de su propiedad hasta que se les haya dado al menos un aviso por escrito de 90 días para mudarse.

## Cómo mantenerse involucrado y recomendaciones

Metro le invita a participar en la planificación y construcción de proyectos. Usted puede mantenerse informado de los desarrollos en [metro.net](http://metro.net), donde puede encontrar información sobre estudios en curso, proyectos bajo construcción, dejar comentarios, y proporcionar su información de contacto para que podamos mantenerle informado de las próximas reuniones y otras metas.