

Proceso de adquisición y reubicación de propiedades: El viaje de un propietario de vivienda

En ocasiones, los grandes proyectos de transporte público requieren la compra o el uso de propiedad privada. En Sound Transit trabajamos duro para causar el menor impacto posible con nuestros proyectos.

Sin embargo, cuando el impacto sobre la propiedad privada es inevitable, nuestros dedicados y experimentados agentes de apoyo trabajan estrechamente con los propietarios para satisfacer sus necesidades únicas, minimizar las dificultades y responder a todas sus preguntas a lo largo del proceso. Durante la adquisición y reubicación, un proceso que cubre muchas conversaciones e interacciones con los propietarios, Sound Transit sigue todas las regulaciones estatales y federales.

Es posible que haya escuchado acerca del proceso de adquisición de propiedades de Sound Transit o este podría ser un concepto nuevo para usted. El cronograma y sus detalles son diferentes para cada dueño de una propiedad de acuerdo a sus circunstancias particulares, pero el proceso a menudo involucra pasos similares en general.

Con el fin de aclarar la experiencia, seguiremos el recorrido de un propietario de vivienda a través del proceso de adquisición de propiedades de Sound Transit a lo largo del corredor de la calle SR 522/NE 145th.

Conoce a Sofia, una propietaria de vivienda en el área del proyecto.

Sofia vive con su gato en una casa a lo largo de la SR 522.

1. Aprobación de los votantes



En 2016, los votantes de Puget Sound aprobaron un nuevo proyecto de Autobuses de Tránsito Rápido en la SR 522/NE 145th, como parte de la iniciativa ST3.

Sofia escuchó sobre el BRT en su periódico local poco después de las elecciones de 2016.



2. Comienza la planificación



Con la aprobación de los votantes, Sound Transit comenzó la planificación del proyecto BRT en 2018. En esta fase, hicieron los planes iniciales para la ruta, así como los diseños preliminares de mejoras de estaciones y carreteras para soportar los autobuses.



Al conocer que el BRT pasaría muy cerca de su casa, Sofia visitó el sitio web del proyecto para aprender más y suscribirse a las actualizaciones por correo electrónico.



Ella también conversó con el personal de Sound Transit en algunos festivales de verano y se mantuvo al día con las noticias del proyecto.

Para comprender mejor el área alrededor de la ruta planeada, Sound Transit necesitó recolectar información acerca de las propiedades ubicadas a lo largo del corredor.



En la primavera de 2019, enviaron **peticiones de “Derecho de entrada”** a muchos dueños de propiedades, entre ellos Sofia. Ella le concedió a Sound Transit el permiso de visitarla y aprender más acerca de su propiedad. Tomaron algunas medidas, incluyendo la distancia desde su casa hasta la carretera actual, con el fin de aportar información a sus primeros diseños.

Autobuses de tránsito rápido (Bus Rapid Transit, BRT) en la SR 522/NE 145th

3. Comienza el diseño



A principios de 2020, Sound Transit comenzó la fase de diseño formal del proyecto. **Una vez el equipo finalizó los diseños de la ruta y la estación y obtuvieron el uso de tierras y los permisos de construcción, empezaron a comprender cómo podrían ser los impactos para los dueños de propiedades cercanas.** El equipo identificó la casa de Sofia como una de las propiedades que podría ser impactada por el proyecto.



Sound Transit envió una carta a Sofia invitándola a dialogar sobre sus primeros diseños y el impacto potencial que tendría sobre su casa. **Sofia se inscribió en línea para un a reunión con el equipo del proyecto y se reunieron con ella en su casa.**

El equipo le mostró mapas de los primeros diseños y le contaron lo que podía esperar durante los próximos meses. Además respondieron sus preguntas, escucharon a sus inquietudes y le preguntaron acerca de sus necesidades, con el fin de aportar información al diseño final.



Sofia se aprendió de que una vez finalizaran el diseño del proyecto, el equipo confirmaría si este tendría un impacto sobre su propiedad y cuál sería ese impacto, incluida la cantidad de la propiedad que el proyecto necesitaría adquirir. En ese momento, el equipo iniciaría el proceso formal de adquisición de la propiedad.

El primer paso sería la aprobación de la adquisición de propiedades para el proyecto por parte del consejo administrativo de Sound Transit.

4. Comienza el proceso de adquisición



Después de reunirse con Sofia, el equipo del proyecto finalizó el impacto del proyecto y finalmente **determinó que necesitaban adquirir la mayor parte de la propiedad de Sofia.** Presentaron al consejo administrativo de Sound Transit la petición para adquirir la propiedad de Sofia y enviaron a Sofia una notificación e invitación a la reunión del consejo administrativo. **Sofia asistió y el consejo administrativo le otorgó al equipo del proyecto la autoridad para adquirir su propiedad.**

Poco después, Sofia se reunió con Toshiko, una agente de adquisición de Sound Transit que le asignaron para apoyarla a través del proceso. Toshiko revisó con Sofia los siguientes pasos:

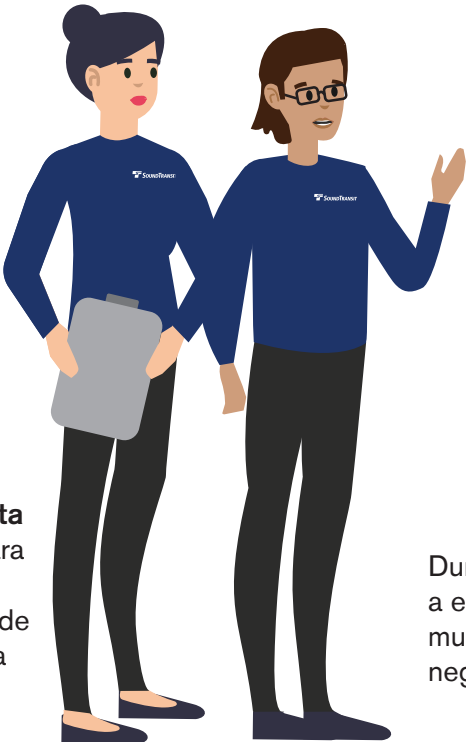
Primero, Sound Transit contrataría a un **evaluador independiente** para producir un análisis de mercado justo del valor de la propiedad de Sofia.



Sound Transit contrataría luego a una **segunda firma independiente con el fin de examinar el primer avalúo** y determinar una compensación justa.

A continuación, Toshiko haría a Sofia una oferta en persona. Sofia tendría entonces un tiempo para reflexionar, buscar su propio avalúo y cualquier consejo legal o financiero y responder a la oferta de Sound Transit. Sound Transit reembolsaría a Sofia algunos o todos estos gastos.

Debido a que el **impacto del proyecto afectó la casa de Sofia y la reubicación fue necesaria**, Toshiko también le presenta a Sofia a Theo, el agente de reubicación de Sound Transit que le asignaron para ayudarla en el proceso de reubicación.



Theo y Toshiko explicaron:

“Sabemos que esta experiencia puede ser difícil y abrumadora pero estamos aquí para satisfacer sus necesidades. Nuestro equipo trabaja para minimizar dificultades, garantizar que los dueños de propiedades y arrendatarios reciban un trato justo y mantenerlos informados acerca de cada paso en el proceso.”

Durante este tiempo, Theo ayudó a Sofia a encontrar una nueva casa y ella se mudó poco después de concluidas las negociaciones.

5. Comienza la construcción



Poco después Sofia se mudó, Sound Transit comenzó la construcción de la ruta del autobús cerca de su casa vieja.

6. Comienza el servicio del BRT



Sound Transit hace el lanzamiento de su servicio BRT rápido y de alta capacidad a lo largo del corredor SR 522/NE 145th en 2024/2025, que brinda un tránsito seguro a las comunidades del norte del Lake Washington.

Recuerde: no hay dos propiedades iguales. La historia de Sofia ilustra los pasos que muchos dueños de propiedades viven a medida que se mueven a través del proceso.

Sound Transit reconoce que la adquisición y la reubicación son diferentes para todos. Agentes experimentados trabajan duro con el fin de satisfacer las necesidades únicas de los dueños de las propiedades y minimizar las dificultades.

*Calendario sujeto a cambios debido a los impactos económicos derivado de COVID-19 y el proceso en curso de realinamiento de Sound Transit.