

Everett Link Extension

Proceso de adquisición de propiedades y reubicación: La historia de un propietario

En ocasiones, los grandes proyectos de transporte público requieren la compra o el uso de propiedades privadas. En Sound Transit, nos esforzamos por minimizar el impacto territorial de nuestros proyectos.

Sin embargo, cuando los daños a la propiedad privada son inevitables, nuestros agentes de soporte, dedicados y con experiencia, trabajan en estrecha colaboración con los propietarios, así como con los inquilinos, para atender sus necesidades específicas, minimizar las dificultades y responder a todas sus preguntas durante el proceso. Sound Transit cumple con todas las regulaciones estatales y federales durante todo el proceso de adquisición de propiedades y reubicación.

El cronograma y los detalles varían según cada propiedad y sus circunstancias particulares, pero el proceso general es similar.

Para comprender mejor esta experiencia, estamos siguiendo la historia de un propietario a través del proceso de adquisición de propiedades de Sound Transit a lo largo del corredor del proyecto de extensión de Link a Everett.

2. Realización de una revisión ambiental



La fase de evaluación ambiental incluye la preparación tanto de un borrador como la Declaración final de impacto ambiental (Environmental Impact Statement, EIS).

Antes de la publicación del borrador de la EIS, Sound Transit envía una carta a Sofia invitándola a un seminario web informativo para que conozca mejor lo que significa que su propiedad aparezca en el borrador de la EIS. Sofia se inscribe en línea para una de estas sesiones.



El equipo del proyecto explica que su propiedad es una de las muchas que se están estudiando en el EIS, pero eso no significa que Sound Transit haya determinado que su propiedad, o una parte de ella, será necesaria para el proyecto. Sofia puede hacer preguntas generales al equipo.

Ella es Sofia, propietaria de una vivienda en la zona del proyecto.

Sofia vive con su gato en una casa cerca al área de la estación de Ash Way.

En 2016, los votantes de Puget Sound aprobaron el proyecto de extensión de Link a Everett para ampliar el tren ligero hasta Everett como parte de la iniciativa pública Sound Transit 3 (ST3). Sofia se enteró de la extensión de Link a Everett a través de su periódico local poco después de las elecciones de 2016. Al enterarse que la extensión de Link a Everett pasaría muy cerca de su casa, Sofia visitó el sitio web del proyecto para obtener más información y suscribirse para recibir actualizaciones por correo electrónico. También habló con personal de Sound Transit en algunos festivales de verano y se mantuvo al tanto de las novedades del proyecto.

1. Inicio de la planificación y el diseño



Sound Transit comenzó a planificar la extensión de Link a Everett en 2021. A mediados de 2023, redujeron las opciones, o alternativas, para las estaciones de tren ligero, las rutas y las ubicaciones de la Unidad de Operaciones y Mantenimiento (Operations and Maintenance Facility, OMF) Norte. Para comprender mejor el área alrededor de la ruta planificada, Sound Transit necesitaba recopilar información sobre las propiedades a lo largo del corredor.

A partir de 2024, comenzaron a enviar solicitudes de “Derecho de entrada” a muchos propietarios, incluida Sofia. Ella autorizó a Sound Transit a visitar su propiedad para obtener más información. Tomaron algunas medidas, incluida la distancia desde su casa hasta la carretera actual, así como algunas muestras de suelo para ayudar en sus diseños iniciales.



Tras revisar los datos y las opiniones recibidas, Sound Transit determina la alternativa preferida, que incluye la opción para la estación de Ash Way más cercana a la casa de Sofia.

Sound Transit continúa en contacto con Sofia para informarle sobre los trabajos de campo que se realizan cerca de su propiedad y que sirven de base para el diseño.



Everett Link Extension

3. Proyecto a construir identificado



Una vez publicada la EIS final, se publica el Registro Federal de Decisión y la Junta de Sound Transit toma su decisión oficial sobre qué ruta, estaciones y ubicación de OMF Norte se construirá.

Con los diseños definitivos de la ruta y las estaciones, Sound Transit comprende mejor qué propiedades cercanas se verán afectadas.

El equipo identifica la casa de Sofia como una de las propiedades que se verán afectadas por el proyecto.



A medida que finalizan el diseño del proyecto, el equipo confirma cuáles serán los impactos en su propiedad, incluyendo la cantidad de terreno que el proyecto necesita adquirir.

4. Inicia el proceso de adquisición



El primer paso en el proceso formal de adquisición de propiedades es que la Junta de Sound Transit apruebe la adquisición de los terrenos para el proyecto.

Una vez que el equipo del proyecto finaliza el impacto del proyecto, presenta la solicitud de adquisición de la propiedad de Sofia a la Junta de Sound Transit y le envía a Sofia una notificación e invitación a la reunión de la Junta.

Sofia asiste y la Junta autoriza al equipo del proyecto a adquirir su propiedad. Poco después, Sofia se reúne con Toshiko, una agente de adquisiciones de Sound Transit asignada para brindarle apoyo durante el proceso.

Toshiko le explica a Sofia los siguientes pasos: Primero, Sound Transit contrataría a un tasador independiente para que realizara un análisis de mercado justo del valor de la propiedad de Sofia.

Luego, Sound Transit contrataría a una segunda empresa independiente para revisar la primera tasación y determinar la compensación justa.



Luego, Toshiko le haría una oferta a Sofia personalmente. Sofia tendría tiempo para considerarla, buscar su propia tasación y cualquier asesoramiento legal o financiero, y responder a la oferta de Sound Transit. Sound Transit suele reembolsar a los propietarios parte o la totalidad de estos gastos.

5. Comienza el proceso de reubicación

Debido a que el impacto del proyecto afectaba la casa de Sofia y era necesario reubicarla, Toshiko también le presentó a Theo, el agente de reubicación de Sound Transit asignado para ayudarla con el proceso de reubicación.



Theo y Toshiko explicaron lo siguiente:

“Sabemos que esta experiencia puede ser difícil y abrumadora, pero estamos aquí para atender sus necesidades. Nuestro equipo trabaja para minimizar las dificultades, garantizar un trato justo tanto para los propietarios como para inquilinos. También le explican a Sofia que ciertos gastos de reubicación estarían cubiertos según su situación.

Estos gastos incluyen los de mudanza, el almacenamiento temporal y el aumento en el pago diferencial de la hipoteca.

Además, le ofrecen referencias de propiedades similares para que Sofia considere comprarlas. Durante este tiempo, la ayudan a encontrar un nuevo hogar y se muda poco después de que concluyan las negociaciones.



6. Concluye el proyecto

Poco después de que Sofia se muda, Sound Transit comenzó la construcción de la extensión del tren ligero cerca de su antigua casa.



Sound Transit inaugurará su servicio ampliado de tren ligero a Everett en 2037/2041*, brindando transporte confiable a las comunidades del condado de Snohomish.

Recuerde: no hay dos propiedades iguales. La historia de Sofia ilustra los pasos que muchos propietarios pueden experimentar durante el proceso, pero es diferente para cada persona.

Los agentes con experiencia trabajan arduamente para atender las necesidades únicas de los propietarios e inquilinos y minimizar las dificultades tanto para los residentes como para las empresas.

*Está previsto que el servicio a Southwest Everett Industrial Center comience en 2037, y el servicio a Everett Station en 2041.