



# RAPIDRIDE



## Propietarios y proyectos de Metro

Los proyectos de RapidRide se llevan a cabo durante un periodo largo en tres fases: planificación, diseño y construcción. Descubra cómo trabajamos con propietarios potencialmente afectados durante cada fase del proyecto y qué esperar en cuanto a su propiedad.



PLANIFI-  
CACIÓN



DISEÑO



CONSTRUCCIÓN

¿Tiene alguna pregunta?  
transitproperty@kingcounty.gov  
[kingcounty.gov/rapidride](http://kingcounty.gov/rapidride)



King County  
**METRO**

*Moving forward together*



## Planificación

### ? ¿De qué manera la fase de planificación podría afectar mi propiedad?

Cuando Metro está planeando un proyecto, es posible que vea al personal o a los contratistas de Metro entre el público, haciendo encuestas, sacando fotos o a veces realizando pruebas en el suelo o aguas subterráneas. Recopilamos información durante esta fase para informar a desarrollo y diseño de proyecto, al averiguar dónde se ubican los servicios públicos, dónde caen las líneas de propiedad y facilidades y cómo es el terreno. Algunas de las actividades incluyen inspecciones visuales de propiedad, sacar fotos de propiedad y edificios, tomar medidas, revisar registros públicos y elaborar bocetos. La mayoría del trabajo durante esta fase se realiza en propiedad pública, en el derecho de paso de la calle y con permisos de su ciudad cuando sea necesario.

Si nuestro equipo determina que necesitamos acceso a su propiedad para recopilar parte de esta información, enviaremos una carta al propietario para explicarle por qué nos gustaría acceder a su propiedad y pedirle que firme un Right of Entry (ROE, derecho de entrada). Un ROE es un acuerdo simple que firman el propietario y Metro, lo que otorga a nuestro equipo acceso a su propiedad para los fines específicos que le indicamos que necesitamos (es decir, sacar fotos, medir árboles o tomar muestras del suelo). Trabajamos con el propietario para determinar el mejor momento para acceder y cómo minimizar las interrupciones al propietario y cualquier inquilino o cliente. Si nuestro trabajo causa alguna alteración (por ejemplo, excavar en el suelo), devolvemos la propiedad al estado en el que estaba.

### ? ¿Cuándo sabré si mi propiedad es necesaria para el proyecto?

Cuando los proyectos pasan a la fase de planificación e ingeniería preliminar, el equipo crea y actualiza una lista de propiedades que es posible que sea vean afectadas para el proyecto. El equipo del proyecto no se comunicará con propietarios para pedirles el uso de su propiedad hasta que sepamos con exactitud qué necesitamos. Para actividades de planificación como el trabajo de campo descrito anteriormente, eso ocurre en la instancia temprana del proyecto. Sin embargo, para uso de construcción o impactos permanentes, el equipo normalmente comienza identificando esos impactos una vez que el diseño llega al 60 % del nivel.

### ? ¿Qué ocurre si Metro identifica mi propiedad como potencialmente afectada?

Metro sigue políticas y procedimientos específicos que describen cómo trabajaremos con los propietarios a lo largo de este proceso. Metro sigue pautas federales cada vez que adquiere propiedades para proyectos, específicamente la Uniform Relocation Assistance and Real Property Acquisition Policies Act (Ley de Asistencia de Reubicación Uniforme y Políticas de Adquisición de Propiedad Inmueble) así como la ley estatal y el Código de King County. Las normas y regulaciones están diseñadas para garantizar que los propietarios e inquilinos afectados sean tratados justamente, que trabajemos para minimizar los impactos negativos y las dificultades a causa del proyecto y mantener una buena comunicación con todas las partes involucradas.

Proyectos como RapidRide pueden afectar a las propiedades de varias formas distintas. Los impactos podrían ser temporales, impactos directos en una propiedad específica, como cuando es posible que su propiedad requiera mejoras de construcción en el derecho de paso. Por ejemplo, si el proyecto debe reconstruir una acera frente a su casa y su línea de propiedad comienza justo en la parte trasera de la acera, es posible que le pidamos usar algunos pies de su patio durante una cantidad de tiempo establecida para colocar los moldes y verter el concreto para la acera. Nos aseguráramos de la restauración de su césped una vez que el trabajo esté terminado. Otras veces los impactos del proyecto pueden ser permanentes, como cuando la acera no es lo suficientemente ancha para construir una nueva parada de autobús y aún dejar el espacio legalmente requerido para accesibilidad, según la Americans with Disabilities Act (Ley de Estadounidenses con Discapacidades). En dichos casos, hablaríamos con usted para comprar una pequeña parte de su propiedad a fin de ampliar el derecho de paso y así construir nuestras mejoras.

Si su propiedad se identifica como afectada por el proyecto, ya sea por fines de construcción o a largo plazo, recibirá una carta por parte de King County o su asesor de derecho de paso notificándole y pidiéndole que se reúna con nuestro equipo para conversar.





## DISEÑO

### ? ¿De qué manera la fase de diseño podría afectar mi propiedad?

Durante la fase de diseño, Metro continuará realizando pruebas de estado del suelo, aguas subterráneas y otros trabajos de campo en profundidad como encuestas y localización de servicios públicos. Al igual que con la fase de planificación, la mayor parte de este trabajo se llevará a cabo en el derecho de paso público, pero si nuestro equipo requiere acceso a su propiedad, le enviaremos una carta junto con una solicitud de derecho de entrada. Trabajaremos para minimizar las interrupciones en su propiedad, a cualquier inquilino u otro ocupante durante este trabajo, y cuando haya terminado, restauraremos cualquier propiedad afectada a su estado anterior.

### ? Metro identificó mi propiedad para adquisición. ¿Y ahora qué?

Una vez que Metro identifica que una propiedad privada se verá afectada por un proyecto, implementaremos varios pasos.

- Pediremos a un agrimensor certificado que elabore una exposición que muestre el área de propiedad afectada junto con una descripción legal.
- Contrataremos a un tasador independiente para valorar la propiedad. El tasador se comunicará con usted, el propietario, y le ofrecerá la oportunidad de asistir a la tasación con él.
- Metro revisará la tasación o a veces contratará a un revisor de tasación independiente para asegurarse de que se sigan los pasos adecuados al tasar su propiedad y la opinión de valor sea precisa. Luego, Metro usará la tasación para determinar la cantidad de "compensación justa", que es el valor en dólares que el propietario tiene derecho a recibir por la propiedad afectada.
- Metro o su representante asesor le enviará una oferta por escrito por su propiedad y solicitará reunirse con usted para hablar sobre la oferta. Luego, tendrá tiempo para considerar y responder a la oferta.
- El objetivo de Metro es obtener todas las propiedades necesarias para cualquier proyecto mediante un acuerdo negociado con el propietario, por lo que después de reunirse, hablar y negociar con usted, concluiríamos la compra de la propiedad y pagaríamos el valor de esta.

### ? ¿Qué servicios puedo esperar si mi propiedad se ve afectada?

Para proyectos de RapidRide, con mayor frecuencia el proyecto de Metro solo afectará una pequeña área de su propiedad y normalmente no tendrá que adquirir toda su propiedad. Tiene derecho a acompañar al tasador cuando realice la tasación de su propiedad y Metro le pagará hasta \$750 para que un experto, su propio tasador, por ejemplo, o un abogado revise la oferta o tasación.

En raras ocasiones, el proyecto de Metro podría afectar una propiedad tanto como para adquirirla en su totalidad y desplazar el uso actual. Aquellos propietarios o inquilinos residenciales y comerciales que serían desplazados por los impactos de Metro en su propiedad tienen derecho a recibir asistencia de reubicación, es decir, asesoramiento y ayuda monetaria. Si Metro considera que usted podría ser desplazado a causa de los impactos de nuestro proyecto en su propiedad, le informaremos y llevaremos un asesor de reubicación calificado que lo ayudará a determinar sus necesidades y explicará qué beneficios se pueden proporcionar para asistirlo. El asesor de reubicación también le proporcionará inventarios de viviendas de reemplazo actual o propiedades comerciales y lo ayudará a presentar cualquier reclamo necesario para recibir los beneficios a los que tiene derecho.



## Construcción

### ? ¿De qué manera la fase de construcción podría afectar mi propiedad?

Las grandes construcciones pueden ser perturbadoras, por ese motivo Metro se compromete a ser un buen vecino. A lo largo de la fase de construcción, encontrará personal dedicado de participación comunitaria disponible para responder preguntas y abordar necesidades así como también un servicio de línea directa de construcción monitoreada.

Los contratistas del proyecto siguen los requisitos estándar cuando trabajan en su vecindario y la comunidad, incluidos:

- Mantener un lugar de trabajo seguro y limpio.
- Mantener el acceso a casas y negocios.
- Minimizar los impactos del ruido y de la iluminación.
- Minimizar los impactos de estacionamiento para equipos y vehículos de construcción.

Metro continuará el proceso de adquisición en base a las propiedades y el acceso requeridos por el plazo de construcción. Es posible que la propiedad necesaria para el proyecto se adquiera en etapas para ajustarse al cronograma del proyecto. Metro trabajará con propietarios e inquilinos a lo largo de la construcción para minimizar los impactos potenciales de acceso a la propiedad.



¿Tiene alguna pregunta?  
transitproperty@kingcounty.gov

[kingcounty.gov/rapidride](http://kingcounty.gov/rapidride)

 King County  
**METRO**

*Moving forward together*