

Manual de adquisición de propiedades y reubicación no residencial



Manual de adquisición de propiedades y reubicación no residencial



**Sus derechos y beneficios
como negocio/granja/ONG
desplazada**

Abril de 2026

Declaración de política



Con el fin de que Sound Transit pueda construir y operar un sistema de transporte público regional compuesto por trenes suburbanos de Sounder, trenes de Link light rail, autobuses regionales de ST Express, mejoras de carriles para vehículos de alta ocupación (High Occupancy Vehicle, HOV, por sus siglas en inglés), centros de transporte público y estacionamientos para vehículos de pasajeros, la agencia debe ocasionalmente adquirir bienes inmuebles.

En algunos casos, la adquisición de un bien inmueble da lugar a la reubicación de sus ocupantes. La intención de Sound Transit es tratar a dichos ocupantes de manera justa, minimizar las dificultades que puedan ocurrir a través de un tratamiento equitativo y buscar acuerdos cooperativos para la adquisición de propiedades. La política, los procedimientos y los lineamientos de adquisición de bienes inmuebles y reubicación de Sound Transit ("Procedimientos") se adoptaron para brindarle a la agencia la capacidad de lograr estas metas uniformemente.

Los Procedimientos de Sound Transit fomentan la adquisición de bienes inmuebles de una manera cooperativa, que evite disputas y litigios prolongados siempre que sea posible. Todas las propiedades adquiridas bajo este programa se adquieren bajo amenaza de expropiación.

Introducción

Para brindar un tratamiento uniforme y equitativo a las personas desplazadas por proyectos públicos financiados con fondos federales, el gobierno federal aprobó la Ley de Políticas Uniformes de Asistencia para Reubicación y de Adquisición de Bienes Inmuebles de 1970, con sus enmiendas. Esta regulación, junto con el capítulo 8.26 del Código Revisado de Washington (Revised Code of Washington, RCW, por sus cifras en inglés), el capítulo 468-100 del Código Administrativo de Washington (Washington Administrative Code, WAC, por sus cifras en inglés) y los Procedimientos de Sound Transit son la base de la información contenida en este manual.

Los propietarios e inquilinos desplazados pueden ser elegibles para recibir servicios de asesoría y pagos por reubicación. Si se le pide mudarse, un agente de reubicación se comunicará con usted, responderá a sus preguntas y le brindará información adicional sobre los servicios de asesoría sobre asistencia para reubicación y la elegibilidad para pagos por reubicación. Sin embargo, todas las propiedades obtenidas bajo este programa, ya sea adquiridas de manera cooperativa o a través de litigios de derecho de expropiación, se adquieren bajo amenaza de expropiación.



Este manual tiene como objetivo proporcionar información general sobre la adquisición de bienes inmuebles y la asistencia para reubicación para propietarios o inquilinos elegibles. La información específica sobre la asistencia para reubicación está contenida en las leyes antes indicadas. Se ha hecho todo lo posible para garantizar la precisión de este manual, no tiene la fuerza ni el efecto de la ley. En caso de que se produzca alguna diferencia o error en este manual, prevalecerá la ley.

Definiciones

Explotación agrícola

Cualquier actividad realizada única o principalmente para la producción de uno o más productos o mercancías agrícolas, incluida la madera, para la venta o el uso doméstico, y que habitualmente produce dichos productos o mercancías en cantidad suficiente para poder contribuir de manera importante al sostenimiento del operador.

Indemnización justa

Un monto pagado al dueño de una propiedad por propiedad adquirida para fines públicos que no sea inferior al valor de mercado de la propiedad adquirida, incluidos los daños o beneficios a la propiedad restante.

Una organización que es constituida conforme a las leyes aplicables de un estado como una organización sin fines de lucro y está exenta de pagar impuestos federales sobre la renta de acuerdo con la sección 501 del Código de Ingresos Internos (título 26 del Código de Estados Unidos [United States Code, U.S.C. , por sus cifras en inglés]).

Inicio de las negociaciones

La fecha en la que se entrega la primera oferta escrita de Sound Transit al propietario o al representante del propietario para comprar un bien inmueble para el proyecto por el monto determinado como indemnización justa.

Inquilino

Una persona que tiene el uso y la ocupación legal temporal de un bien inmueble de otra persona.

Negocio desplazado

Cualquier actividad lícita, excepto una explotación agrícola, que se realice:

- a. principalmente para la compra, la venta, el arrendamiento o la renta de bienes personales o inmuebles, o para la fabricación, el procesamiento o la comercialización de productos, mercancías o cualquier otro bien personal;

- b. principalmente para la venta de servicios al público;
- c. principalmente para fines de exhibición de publicidad al aire libre, cuando se debe mover la exhibición como resultado del proyecto, o
- d. por una organización sin fines de lucro que haya establecido su estatus como tal de acuerdo con la legislación federal o estatal aplicable.



Persona

Cualquier individuo, familia, sociedad, corporación o asociación.

Procedimientos

Política, procedimientos y lineamientos de adquisición de bienes inmuebles y reubicación de Sound Transit.



Programa

Programa de Adquisición de Bienes Inmuebles y Reubicación de Sound Transit, compuesto por los Procedimientos y cualquier procedimiento y política adoptados administrativamente con respecto a la adquisición de bienes inmuebles y la reubicación.

Proyecto

Plan de Sound Transit para construir y operar un sistema de transporte público regional de alta capacidad en la región central de Puget Sound.

Remanente no rentable

Una parcela de propiedad inmobiliaria en la que el propietario conserva un interés después de la adquisición parcial de su propiedad y que la agencia ha determinado que tiene poco o ningún valor o utilidad para el propietario.



Sección I: Adquisición de bienes inmuebles

Adquisición de bienes inmuebles

Sound Transit recibió la aprobación de los votantes para satisfacer las necesidades de la región de un sistema de transporte público de alta capacidad. Con el fin de construir y operar el sistema, Sound Transit debe adquirir bienes inmuebles.

Guiados por las regulaciones federales y estatales, los Procedimientos de Sound Transit están diseñados para brindar un tratamiento uniforme y equitativo a todos los propietarios e inquilinos de propiedades afectados.

Reuniones públicas y Programa de Enlace con la Comunidad

Sound Transit tiene un programa de enlace con el público complejo y altamente proactivo diseñado para atender los impactos del proyecto sobre una base relativamente amplia.



Durante las etapas de determinación de la ubicación y diseño del proyecto se llevan a cabo reuniones públicas. Estas reuniones brindan la oportunidad al público de participar y garantizan que la ubicación y el diseño de las instalaciones de transporte público sean coherentes con las metas y los objetivos federales, estatales y locales. A cualquier persona contactada por Sound Transit se le ofrece la opción de tener un intérprete presente en cualquier reunión. Sound Transit pagará por el intérprete.

Indemnización justa

A los propietarios de bienes inmuebles necesarios para un proyecto se les ofrece una indemnización justa por sus terrenos y mejoras. La indemnización justa se basa en la valuación que Sound Transit hace de la propiedad requerida. Si solo se adquiere parte de una propiedad, la indemnización justa incluirá cualquier pérdida medible de valor o beneficios acumulados para la propiedad restante debido a la adquisición parcial.

Un valuador independiente, con experiencia y calificado, contratado por Sound Transit, realizará una inspección detallada de la propiedad durante el proceso de valuación. A los propietarios se les da la oportunidad y se les exhorta a acompañar al valuador durante la inspección.

El valor del bien inmueble se determinará utilizando la metodología de valuación correspondiente. Los métodos utilizados pueden incluir el análisis de ventas comparables recientes, el análisis de ingresos y gastos, o la consideración del costo de reconstruir una propiedad de reemplazo comparable. Al determinar el valor de la propiedad antes de la adquisición por parte de Sound Transit, no se considerará ningún aumento o disminución en el valor de la propiedad causado por el conocimiento público del próximo proyecto de transporte público.

La opinión de valor será revisada por un valuador revisor para verificar su completitud y exactitud,

y Sound Transit establecerá una indemnización justa

con base en la valuación revisada. Sound Transit ofrecerá comprar la propiedad en su totalidad si la agencia determina que la adquisición de solo una parte de la propiedad dejaría una parcela restante no rentable que tiene poco o ningún valor o utilidad para el dueño de la propiedad.



Procedimiento de adquisición

El agente de adquisiciones que presente la oferta al propietario habrá estudiado la valoración de Sound Transit de la propiedad necesitada. La oferta de Sound Transit se confirmará por escrito e incluirá un documento resumen de la adquisición y una tasación que describa las bases para el monto. Los propietarios tendrán la oportunidad de considerar y responder a la oferta de Sound Transit.

Además de la Compensación Justa, Sound Transit podrá reembolsarle ciertos gastos, según se describe a continuación. Para poder ser considerado para el reembolso, deberá proporcionar a Sound Transit documentación de los servicios recibidos, facturas detalladas y comprobantes de pago. De ser aprobado, el reembolso de los gastos se realizará al momento del cierre o posteriormente, en el caso de transacciones voluntarias. Los honorarios y gastos incurridos para impugnar o litigar el derecho de Sound Transit a adquirir los derechos de propiedad necesarios, el alcance de la adquisición o la Compensación Justa no serán reembolsados.

Si decide que un tasador certificado revise la tasación, Sound Transit podrá reembolsarle gastos razonables de dicha evaluación hasta un máximo de \$5,000.00. Si decide que un abogado evalúe la oferta, Sound Transit podrá reembolsarle honorarios razonables del abogado hasta un máximo de \$7,500.00. Si contrata a un contador público certificado u otro profesional tributario con licencia para evaluar las posibles implicaciones fiscales de la venta de su propiedad, Sound Transit podrá reembolsarle honorarios profesionales razonables hasta un máximo de \$2,500.00.

Pago de la adquisición

Cuando el propietario del inmueble haya firmado el contrato de compraventa y Sound Transit lo haya autorizado y formalizado, se abrirá una cuenta de depósito de garantía. El agente custodio de la garantía obtendrá todas las liberaciones necesarias y, con ayuda del agente de adquisición, preparará todos los documentos para la transferencia del título.

Sound Transit pagará todos los gastos de venta normales, incluidos los honorarios por depósito en garantía, el seguro del título, las multas por pago anticipado, la tarifa de liberación de la

hipoteca, las tarifas de registro y todos los costos típicos relacionados con la transferencia del título. La venta estará exenta del impuesto especial sobre bienes inmuebles. No habrá ninguna comisión inmobiliaria involucrada.

La transacción se cerrará lo antes posible. Los fondos restantes después del pago de hipotecas, fallos, impuestos y otros gravámenes se liberarán al (los) vendedor(es) de la propiedad adquirida al cierre del depósito en garantía.

Si se presentó una acción de expropiación, el monto establecido por Sound Transit como indemnización justa se depositará en la corte para su distribución de acuerdo con la orden de la corte.

Poseción

Los propietarios no están obligados a transferir la posesión de su propiedad hasta que se les haya pagado el precio de compra acordado o hasta que se haya depositado un monto equivalente a la estimación de indemnización justa establecida por Sound Transit en la corte.



Los propietarios y los inquilinos no estarán obligados a mudar su negocio sin recibir primero de Sound Transit un aviso por escrito con al menos 90 días de anticipación.

La sección de reubicación de este manual brinda información adicional sobre los servicios de asesoría sobre asistencia para reubicación, el restablecimiento y los beneficios de mudanza proporcionados por Sound Transit a propietarios de negocios e inquilinos elegibles.



Sección II: Servicios de asesoría sobre asistencia para reubicación

Servicios de asesoría para reubicación

Los negocios, granjas y ONG desplazadas por un programa de Sound Transit recibirán servicios de asesoría sobre asistencia para reubicación. Se asignan agentes de reubicación calificados para trabajar con las personas desplazadas durante todo el proceso de localización de propiedades de reemplazo y de transición a la nueva ubicación. El objetivo del agente de reubicación es ayudar a la persona desplazada a encontrar un sitio de reemplazo y completar con éxito su mudanza.

Se recomienda a las personas desplazadas que aprovechen al máximo los servicios de reubicación que ofrece Sound Transit. Se exhorta a las personas desplazadas a hacer preguntas para ayudarles a comprender plenamente todos sus derechos y prerrogativas.

Un agente de reubicación visitará personalmente a cada persona desplazada para explicarle sus prerrogativas de reubicación y determinar lo siguiente:

- explicar los servicios de reubicación y los pagos disponibles, los requisitos de elegibilidad y los procedimientos para obtener asistencia
- determinar las necesidades y preferencias de reubicación para su operación completando un formulario de encuesta de ocupación
- proporcionar asesoría en cuanto a otras fuentes de asistencia y ayuda técnica
- explicarle los bienes personales sustitutivos y la pérdida directa real de bienes personales tangibles para que pueda tomar decisiones informadas con respecto a su reubicación



El nivel de servicios de asesoría puede ser diferente para cada persona desplazada, dependiendo de la complejidad de la operación del negocio.

Sound Transit le brindará información sobre la disponibilidad, el precio de compra y los costos de renta de propiedades y ubicaciones comerciales y agrícolas adecuadas o lo remitirá a especialistas en bienes inmuebles de su área. El agente de reubicación ayudará a un negocio o explotación agrícola a establecerse en una ubicación de reemplazo.

Es importante entender que la ley no le exige a Sound Transit encontrar una ubicación de reemplazo para el negocio o granja. Se ofrecerá ayuda, pero al final de cuentas, es responsabilidad del propietario del negocio desplazado encontrar un sitio de reemplazo adecuado.

Elegibilidad

La elegibilidad para recibir asistencia para reubicación comienza en la fecha de inicio de las negociaciones o de la notificación de intención de adquirir el bien inmueble que usted ocupa.

Se insta a las personas desplazadas a que se pongan en contacto con su agente de reubicación antes de mudarse o hacer arreglos para mudarse, para evitar poner en peligro sus derechos y beneficios contemplados en el programa.



Requisitos del negocio

El negocio desplazado debe proporcionar a Sound Transit un aviso con una antelación razonable de la fecha aproximada de inicio del traslado de bienes personales, firmar un acuerdo de gastos de mudanza y proporcionar un inventario de los artículos que se trasladarán. Un agente de reubicación puede ayudarle a preparar el inventario si aún no lo tiene preparado.

El negocio desplazado debe permitir que el agente de reubicación realice inspecciones razonables y oportunas de los bienes personales tanto en el sitio de desplazamiento antes de la mudanza como en el sitio de reemplazo después y durante la mudanza. Sound Transit preferiría que el agente de reubicación monitorear el traslado de los bienes personales según sea necesario.



Sección III: Prerrogativas de reubicación

Tipos de prerrogativas de reubicación que los negocios pueden recibir:

1. gastos de mudanza
2. gastos de mudanza relacionados
3. gastos de restablecimiento
4. pago fijo por mudanza

Gastos de mudanza

Sound Transit reembolsará o realizará un pago en nombre de la persona desplazada por ciertos costos y gastos necesarios para trasladar el negocio, la explotación agrícola u otro bien personal.

Sound Transit reembolsará al negocio o la explotación agrícola sus gastos de mudanza y los relacionados bien documentados que Sound Transit determine que son razonables y necesarios, incluidos los que se describen más adelante. El agente de reubicación debe participar en la supervisión de la mudanza.

A las personas desplazadas se les puede pagar con base en los costos reales y razonables de mudanza y los gastos relacionados o, en determinadas circunstancias, mediante un pago fijo.

No todas las limitaciones o condiciones están enlistadas en este manual. Comuníquese con su agente de reubicación para obtener más detalles.

Opciones de mudanza

Puede mudarse usted mismo, contratar un servicio profesional o elegir una combinación de ambas opciones.

- Mudanza por su cuenta: si decide mudarse por su cuenta, el monto que Sound Transit le pague por su mudanza se basará en estimaciones de mudanza. En la mayoría de los casos, Sound Transit obtendrá dos presupuestos de compañías de mudanza profesionales para determinar el monto razonable y necesario para trasladar su negocio. El agente de reubicación puede elaborar un estimado de la mudanza si esta se considera sencilla y tiene un costo total inferior a \$10,000.

- Mudanza comercial: si elige una mudanza comercial, el monto que Sound Transit pague por su mudanza se basará en la estimación más baja aceptable, determinada por Sound Transit.
- Pago fijo: de manera alternativa, si cumple con ciertos requisitos, puede seleccionar un pago de mudanza fijo que se base en sus ganancias netas anuales promedio de los últimos dos años, determinadas por Sound Transit. El pago mínimo legal es de \$1,000 y el pago máximo es de \$204,000. Los propietarios no son elegibles para recibir un pago fijo. Encontrará más detalles en la sección Pago por mudanza fijo de este folleto.

Tipos de gastos de mudanza elegibles

- Empaquetado, embalaje, desempaquetado y desembalaje, así como transporte de los bienes personales hasta una distancia de 50 millas.
- Desconectar, dismantelar, retirar, volver a ensamblar y reinstalar maquinaria, equipo y otros bienes personales reubicados.
- Modificaciones a los bienes personales necesarios para adaptarlos al sitio de reemplazo.
- Almacenamiento de los bienes personales por un periodo no mayor a 12 meses. Esto debe ser aprobado previamente por Sound Transit.
- Seguro por el valor de reemplazo de los bienes personales en relación con la mudanza y el almacenamiento necesario.
- Cualquier licencia, permiso, tarifa o certificación requeridos para realizar negocios en la ubicación de reemplazo. Puede limitarse a la vida útil restante de la licencia, permiso, tarifa o certificación existente.
- El valor de reposición de la propiedad perdida, robada o dañada en el proceso de mudanza (no por negligencia de la persona desplazada, su agente o empleado), cuando no está razonablemente disponible un seguro que cubra dicha pérdida, robo o daño.
- Servicios profesionales
 - o planificación de la mudanza de los bienes personales
 - o mudanza de los bienes personales hasta 50 millas
 - o instalación de los bienes personales reubicados en el lugar de reemplazo

Dependiendo de la complejidad de su mudanza, es posible que desee contratar a un profesional para que le ayude a planificar la mudanza de sus bienes personales.

Los gastos de planificación incluyen únicamente aquellos gastos necesarios para planificar la mudanza, la colocación y la disposición de los bienes personales, y deben estar respaldados por documentos; por ejemplo, un plano de planta y un registro detallado del trabajo realizado. Deberá obtener como mínimo dos documentos de alcance de trabajo de posibles planificadores y obtener la aprobación previa de los gastos por parte de Sound Transit antes de formalizar una obligación contractual. Su agente de reubicación revisará con usted los alcances de trabajo para determinar qué bienes son reembolsables.



- Modificación de letreros y reemplazo de la papelería disponible en el momento del desplazamiento que haya quedado obsoleta debido a la mudanza y que requiera un cambio de dirección o número telefónico. Esto puede incluir artículos como facturas, tarjetas de presentación y artículos promocionales. Su agente de reubicación requerirá un inventario documentado justo antes de la mudanza, y una copia del artículo antiguo y del artículo recién impreso. En algunos casos, en lugar de reemplazar los materiales impresos, una alternativa "verde" sería usar etiquetas autoadheribles con la dirección del sitio de reemplazo.
- Pérdida directa de bienes personales tangibles (Direct Loss of Tangible, DLT por sus siglas en inglés)

Los negocios, granjas y organizaciones sin fines de lucro desplazadas pueden ser elegibles para recibir un pago por la pérdida directa efectiva de bienes personales tangibles que se produzca como resultado de la mudanza o la interrupción de la operación. El pago consistirá en el menor de los siguientes importes:

- o el valor justo de mercado en el lugar del artículo tal como está para su uso continuo, menos cualquier ganancia de la venta, o

o el costo estimado de trasladar el artículo tal como está, pero sin incluir ningún costo de almacenamiento o de reconectar un equipo si este está almacenado o no se utiliza en el sitio adquirido.

- Bienes personales sustitutos (Substitute Personal Property, SPP, por sus siglas en inglés)

Si un bien personal que se utiliza como parte de un negocio, granja u organización sin fines de lucro no se traslada, sino que se reemplaza rápidamente por un artículo sustituto que realiza una función comparable en el sitio de reemplazo, la persona desplazada tiene derecho al pago del menor de los siguientes montos:

- o el costo del artículo sustituto, incluidos los costos de instalación en el sitio de reemplazo menos cualquier ingreso proveniente de la venta o intercambio del artículo reemplazado, o
- o el costo estimado de trasladar y reinstalar el artículo reemplazado, pero sin tener en cuenta el almacenamiento.

- Gastos de búsqueda de sitio

Los negocios, granjas y organizaciones sin fines de lucro desplazados tienen derecho a un reembolso de los gastos reales razonables sufragados en la búsqueda de una propiedad de reemplazo, que no excedan los \$5,000. Los gastos pueden incluir transporte, comidas y alojamiento cuando se esté fuera de casa; el valor razonable del tiempo empleado en la

búsqueda; los honorarios pagados a agentes o corredores de bienes raíces, excluyendo cualquier tarifa o comisión relacionada con la compra de dichos sitios; el tiempo dedicado a obtener permisos y asistir a audiencias de zonificación, y el tiempo dedicado a negociar la compra de un sitio de reemplazo basado en un salario o ganancias razonables. Se le pedirá que documente sus esfuerzos de búsqueda en un registro de búsqueda de sitio que le proporcionará su agente de reubicación.



- **Almacenamiento temporal**

Usted puede ser elegible para el costo de almacenar sus bienes personales en una instalación de almacenamiento comercial. Los gastos de almacenamiento serán reembolsados si Sound Transit los considera razonables y necesarios. El almacenamiento debe ser aprobado previamente y se limita a 12 meses. No se le puede reembolsar el almacenamiento de bienes personales en un bien inmueble que ya posee o tiene en arrendamiento.

Gastos de mudanza relacionados

Los siguientes gastos, además de los previstos como gastos de mudanza elegibles, también se proporcionan si Sound Transit determina que son reales, razonables y necesarios:

- conexión a los servicios públicos cercanos disponibles desde el límite de propiedad del sitio de reemplazo hasta la construcción en el sitio de reemplazo

- servicios profesionales realizados antes de la compra o el arrendamiento de un sitio de reemplazo para determinar su idoneidad para la operación

comercial de la persona desplazada, incluidos, entre otros, pruebas de tierra, estudios de viabilidad y comercialización (excluyendo cualquier tarifa o comisión directamente relacionada con la compra o el arrendamiento de dicho sitio)

- tarifas de impacto para servicios públicos o evaluaciones únicas para uso intensivo previsto de servicios públicos si Sound Transit las determina necesarias.



Gastos de restablecimiento

Sound Transit puede reembolsar a una organización comercial desplazada los gastos de restablecimiento hasta un máximo de \$204,000 por todos los gastos de restablecimiento elegibles combinados. El pago de las prerrogativas por restablecimiento no

puede realizarse a un negocio de medio tiempo en el hogar que no contribuya de manera importante a los ingresos del hogar.

Los gastos de restablecimiento pueden incluir, entre otros, los siguientes:

- reparaciones o mejoras a los bienes inmuebles de reemplazo exigidas por las leyes, los códigos o las ordenanzas federales, estatales y locales
- modificaciones a la propiedad de reemplazo para adaptarla a la operación comercial o hacer que la estructura de reemplazo sea adecuada para llevar a cabo el negocio
- costos de construcción e instalación de letreros exteriores para anunciar el negocio
- redecoración o reemplazo de superficies sucias o desgastadas; por ejemplo, alfombras, paneles o pintura
- publicidad de la ubicación de reemplazo
- aumento estimado en costos durante dos años en el sitio de reemplazo de conceptos tales como:
 - o cargos de arrendamiento o renta
 - o impuestos sobre bienes personales o inmuebles
 - o primas de seguros
 - o cargos por servicios públicos, excluyendo tarifas de impacto



Pago fijo por mudanza

Los negocios, granjas y organizaciones sin fines de lucro desplazados pueden ser elegibles para un pago fijo en lugar de los gastos de mudanza, búsqueda de sitio y restablecimiento.

El pago fijo se basa en las ganancias netas promedio de su operación durante los dos años fiscales inmediatamente anteriores al año fiscal en el que usted es desplazado. El pago fijo legal mínimo es de \$1,000 y el pago fijo máximo no puede exceder de \$204,000. Para ser elegible para un pago fijo, su operación debe mudarse y usted debe cumplir los siguientes requisitos:

1. El negocio posee o renta bienes personales que deben ser mudados debido al desplazamiento.
2. El negocio no puede ser reubicado sin una pérdida sustancial de su base de clientes actual.
3. El negocio no forma parte de una empresa comercial que cuente con más de otras tres entidades que no sean adquiridas por Sound Transit, que estén bajo la misma propiedad y se dediquen a actividades comerciales iguales o similares.
4. El negocio no se opera en una vivienda o sitio de desplazamiento con el único propósito de rentar dicha vivienda o sitio a terceros (los propietarios no son elegibles para el pago fijo por mudanza).
5. El negocio contribuyó de manera significativa a los ingresos del empresario desplazado durante los dos años fiscales anteriores al desplazamiento.

Los requisitos de elegibilidad para granjas y organizaciones sin fines de lucro son ligeramente diferentes a los requisitos para negocios. Si le interesa un pago fijo, consulte a su agente de reubicación para obtener más información.

El cálculo para las organizaciones sin fines de lucro difiere en que el pago se calcula con base en los ingresos brutos anuales promedio menos los gastos administrativos durante el periodo de dos años antes especificado.

Debe proporcionar a Sound Transit una prueba de sus ingresos netos para respaldar su solicitud. La prueba de ganancias netas se puede documentar proporcionando copias certificadas completas y recientes de declaraciones del impuesto sobre la renta.

Gastos no elegibles

- el costo de trasladar cualquier estructura u otra mejora del bien inmueble de la cual la persona desplazada conservó su propiedad
- intereses de un préstamo para cubrir gastos de mudanza
- pérdida de negocio, fondo de comercio, ganancias, empleados capacitados o lesiones personales
- cualquier tarifa legal u otro costo para preparar un reclamo de un pago por reubicación o para representar al solicitante ante Sound Transit
- cambios físicos en el bien inmueble en la ubicación de reemplazo de una operación comercial o agrícola (ver gastos de restablecimiento)
- costo de almacenamiento de bienes personales en bienes inmuebles ya propios o arrendados por la persona desplazada
- compra de activos de capital, materiales de fabricación, suministros de producción u otros artículos utilizados en la operación normal del negocio
- renovaciones interiores o exteriores del sitio de reemplazo con fines estéticos
- costos de construcción de un nuevo edificio en el sitio de reemplazo del negocio, o costos de construir, reconstruir o rehabilitar un edificio existente

Pagos no sujetos a impuestos

Los pagos por reubicación no se consideran ingresos para fines del Código de Ingresos Internos de 1986.

Residencia legal en los Estados Unidos

La ley federal exige la certificación del estatus de residencia. Se le pedirá que firme un formulario de certificación que confirme que se encuentra legalmente en los Estados Unidos antes de que pueda comenzar el proceso de reubicación.



Cualquier persona que sea extranjera y no se encuentre legalmente en los Estados Unidos no es elegible para recibir servicios de asesoría y pagos por reubicación a menos que dicha inelegibilidad derive en dificultades excepcionales y extremadamente inusuales para un cónyuge, padre o hijo calificado según se define en la sección 468-100-208 del WAC.

Derecho a apelar

Cualquier persona puede presentar una apelación por escrito ante Sound Transit si cree que Sound Transit no determinó adecuadamente su elegibilidad para un pago por reubicación o el monto de este.

A las personas que tengan una queja se les dará una oportunidad rápida y completa de ser atendidas. Todas las personas desplazadas tienen derecho a estar representadas por un abogado u otro representante en relación con la apelación, a su propia costo.

Sound Transit considerará toda la justificación e información pertinente disponible para garantizar una revisión justa y completa, y proporcionará por escrito una determinación de la apelación. También se incluirá una explicación de la base para la decisión. La persona agraviada tiene derecho a solicitar una revisión judicial si no está satisfecha con la compensación otorgada.

Su agente de reubicación puede brindarle ayuda para presentar una apelación y detalles del proceso de apelación.

Si no está de acuerdo con alguna determinación de reubicación, puede apelar simplemente explicando su queja en una carta a:

Sound Transit
Real Property Division,
Director of Real Property
401 South Jackson Street,
Seattle, WA 98104-2826

Aviso de Sound Transit al público sobre el Título VI

Es política de Sound Transit garantizar que ninguna persona, por motivos de raza, color o nacionalidad, como lo establece el Título VI de la Ley de Derechos Civiles de 1964, sea excluida de participar en ninguno de sus programas y actividades, se le nieguen los beneficios de estas o sea discriminada de ningún otro modo. Cualquier persona que crea que se violó la protección que le otorga el Título VI a ella o a otros puede presentar una queja ante Sound Transit ya sea por correo electrónico, escribiendo a stdiscriminationcomplaint@soundtransit.org; por correo postal, a Sound Transit, Attn: Customer Service, 401 S. Jackson St. Seattle, Washington 98104-2826, o visitando nuestras oficinas ubicadas en 401 S. Jackson St. Seattle, Washington 98104.

Para obtener información adicional sobre el Título VI, visite <https://www.transit.dot.gov/title6>.

Información sobre la Ley de Estadounidenses con Discapacidades (Americans with Disabilities Act, ADA, por sus siglas en inglés)

Este material puede estar disponible en un formato alternativo, incluida la lectura en persona, enviando un correo electrónico (accessibility@soundtransit.org) o llamando al 800-201-4911. Las personas sordas o con dificultades auditivas pueden hacer una solicitud llamando al Servicio de Retransmisión del estado de Washington al 711.

Notas



Para obtener más información sobre Sound Transit, visite www.soundtransit.org o llame al 1-800-201-4900/retransmisión por TTY: 711.

Para obtener información en formatos alternativos, llame al 1-800-201-4900/retransmisión por TTY: 711 o envíe un correo electrónico a accessibility@soundtransit.org.