

Manual de adquisición de propiedades y reubicación residencial



Manual de adquisición de propiedades y reubicación residencial



**Sus derechos y
beneficios como
ocupante residencial
desplazado**

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

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.

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 o un interés en 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.

Persona

Cualquier individuo, familia, sociedad, corporación o asociación.

Persona desplazada

Cualquier persona que se mude del bien inmueble o traslade sus bienes personales del bien inmueble como resultado directo de:

- a. la adquisición por parte de Sound Transit o el inicio de negociaciones para dicho bien inmueble, total o parcialmente, para el proyecto;
- b. una orden escrita de Sound Transit para desalojar dicha propiedad para el proyecto;
- c. una transacción voluntaria realizada por el propietario (no considerado desplazado), desplazando así a un inquilino, o
- d. rehabilitación o demolición del proyecto por parte de Sound Transit.

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.

Vivienda

La residencia permanente o habitual y regular de una persona, según la costumbre o la ley local, incluidas una casa unifamiliar; una unidad unifamiliar en una propiedad bifamiliar, multifamiliar o de usos múltiples; una unidad de condominio o proyecto cooperativo de vivienda; una unidad no destinada al servicio de limpieza; una casa móvil, o cualquier otra unidad residencial fija o instalada.



Vivienda de desplazamiento

Una vivienda que es adquirida por la agencia.

Vivienda de reemplazo

La vivienda a donde se muda la persona desplazada.



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.



Posesión

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 al cálculo estimado de compensación justa establecido por Sound Transit ha sido depositado ante la corte.

Los propietarios y los inquilinos no estarán obligados a mudarse de su hogar sin que primero se les proporcione al menos una vivienda comparable y Sound Transit les dé 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, pagos por vivienda de reemplazo y beneficios de mudanza proporcionados por Sound Transit a propietarios e inquilinos residenciales elegibles.



Sección II: Servicios de asesoría sobre asistencia para reubicación

A los hogares desplazados por un programa de Sound Transit se les brindan servicios de asesoría sobre asistencia para reubicación. Se asignan agentes de reubicación calificados para trabajar con propietarios e inquilinos desplazados durante todo el proceso de reubicación y transición a una residencia de reemplazo. La meta de los agentes de reubicación es facilitar una transición a la vivienda de reemplazo.

Se recomienda a las familias desplazadas que aprovechen al máximo los servicios de reubicación que ofrece Sound Transit. Se exhorta a los propietarios e inquilinos a hacer preguntas para comprender plenamente todos sus derechos y beneficios.



Un agente de reubicación de Sound Transit se comunicará con usted personalmente para explicarle la asistencia para reubicación, la elegibilidad y las prerrogativas. Durante la entrevista inicial, se determinan sus necesidades y deseos de vivienda, así como su necesidad de asistencia. No se le puede exigir que se mude a menos que se le proporcione al menos una vivienda de reemplazo comparable y se le haya dado una garantía por escrito al menos 90 días antes de la fecha en la que se le exigirá que salga de la propiedad.

El agente de reubicación lo entrevistará personalmente para:

- determinar cualquier necesidad y requerimiento especial
- explicarle el proceso de reubicación, los derechos y los pagos
- ofrecerle asesoría sobre la reubicación
- ofrecerle transporte si es necesario
- asegurar la disponibilidad de al menos una propiedad comparable antes del desplazamiento
- proporcionarle referencias a propiedades comparables
- proporcionarle el monto de la prerrogativa máxima para vivienda de reemplazo y la base para la determinación por escrito 90 días o más antes de la fecha de desocupación requerida

- inspeccionar casas de reemplazo para verificar que sean aceptables en cuanto a condiciones dignas, seguras y sanitarias (Decent, Safe and Sanitary, DSS por sus siglas en inglés)
- proporcionar información sobre otros programas federales, estatales y locales que ofrecen asistencia a las personas desplazadas
- minimizar las dificultades para las personas que se adaptan a la reubicación proporcionándoles reembolsos por servicios de asesoría y orientación sobre otras fuentes de asistencia que puedan estar disponibles
- recomendarle obtener una inspección profesional de la vivienda al comprar una vivienda de reemplazo

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.





Sección III: Prerrogativas de reubicación

Sound Transit ofrece a los ocupantes residenciales desplazados dos beneficios monetarios básicos:

1. gastos de mudanza
2. pago de vivienda de reemplazo



Gastos de mudanza

Si usted califica como persona desplazada, tiene derecho a un reembolso de sus costos de mudanza y ciertos gastos relacionados sufragados al mudarse a una distancia de hasta 50 millas.

Los gastos de mudanza se basan en uno o una combinación de los siguientes factores:

- mudanza comercial
- opciones de mudanza por cuenta propia
 1. lista de costos fijos de mudanza residencial
 2. estimación de mudanza (agente o comercial)
 3. costo efectivo de mudanza con base en documentos

Para garantizar su elegibilidad, el monto de los gastos de mudanza y el pago puntual, no se mude antes de haber analizado sus planes de mudanza con su agente de reubicación y haber firmado un Acuerdo de Gastos de Mudanza.

Mudanza comercial

Se le pueden reembolsar sus costos de mudanza efectivos y razonables, y los gastos relacionados cuando la mudanza la realice una empresa de mudanzas comercial aprobada por Sound Transit.

Los gastos relacionados pueden incluir:

- embalaje y desembalaje
- desconexión y reconexión de electrodomésticos
- tarifas de reconexión de servicios públicos en el sitio de reemplazo (como teléfono, cable, electricidad)
- seguro de mudanza mientras las propiedades están en tránsito

1. Costo fijo de mudanza por su cuenta

Usted puede optar por recibir el pago según una lista de costos de mudanza fijos aprobada por la Administración Federal de Carreteras. El monto del pago se basa en el número de cuartos elegibles de su vivienda según lo determine Sound Transit.

La lista está diseñada para incluir todos los gastos sufragados en la mudanza, incluidos aquellos servicios que deben adquirirse de otros. Si selecciona esta opción, su agente de reubicación le informará el monto que podrá recibir.

Administración Federal de Carreteras (Federal Highway Administration, FHWA): lista de costos fijos de mudanza para reubicar bienes personales ubicados en una vivienda, residencia de temporada o habitación estilo dormitorio:

Número de cuartos elegibles	Pago a los ocupantes que poseen muebles
1	\$800
2	\$1,100
3	\$1,400
4	\$1,700
5	\$2,000
6	\$2,300
7	\$2,600
8	\$2,900

- Más \$300 por cada cuarto adicional.
- Incluye asignación de \$400 por desplazamiento para conexiones de servicios públicos y otros gastos de mudanza varios.
- Para una vivienda amueblada, \$500 más \$100 por cada habitación adicional.
- Las habitaciones estilo dormitorio compartidas por dos o más personas no emparentadas están limitadas a \$100 por persona.

2. Estimación de mudanza

Si decide mudarse por su cuenta, el monto que Sound Transit le paga podría basarse en un estimado de mudanza comercial o en un estimado preparado por un agente calificado de Sound Transit. 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 sus bienes personales. En algunos casos, un agente de reubicación puede elaborar un estimado de la mudanza si esta se considera sencilla y tiene un costo total inferior a \$10,000.

3. Costo efectivo de mudanza por su cuenta

Se le pueden reembolsar los gastos de mudanza efectivos y relacionados documentados que Sound Transit determine que son razonables y necesarios, según las facturas recibidas por mano de obra y equipo. Las tarifas de mano de obra por hora deben ser aprobadas previamente por Sound Transit, pero no pueden exceder el costo pagado por una compañía de mudanzas comerciales a un empleado. Las tarifas de renta de equipos deben basarse en el costo efectivo de la renta del equipo.



Costos de almacenamiento

El almacenamiento temporal puede ser reembolsado por hasta 12 meses si Sound Transit determina que es razonable y necesario. Las solicitudes para almacenamiento se deben hacer por escrito y deben ser aprobadas previamente por Sound Transit.

Tarifas por gastos de solicitud y reportes de crédito

Los inquilinos/arrendatarios residenciales son elegibles para el reembolso de los costos efectivos de las tarifas por solicitud de vivienda de reemplazo en renta y reportes de crédito hasta un máximo de \$1,000.

Casas móviles

Se puede determinar que las casas móviles, definidas en la sección 468-100-002(17) del Código Administrativo de Washington (Washington Administrative Code, WAC) son bienes inmuebles o bienes personales durante el proceso de valuación.

Los propietarios u ocupantes de casas móviles que sean desplazadas pueden ser elegibles para diferentes tipos de pagos de vivienda de reemplazo por reubicación dependiendo de diferentes situaciones en relación con la propiedad y la ocupación. Los requisitos de propiedad y ocupación para recibir alguna prerrogativa por vivienda de reemplazo como propietario/inquilino de una casa móvil son los mismos que para una situación de vivienda residencial normal. Los requisitos para un propietario/inquilino ocupante de una vivienda residencial construida típica se aplican al ocupante de una casa móvil en todos los aspectos.

Casas móviles consideradas bienes raíces

La casa móvil se adquirirá a través del proceso de adquisición como bien inmueble de acuerdo con los procedimientos de adquisición de Sound Transit.



Casa móvil considerada bien personal

La casa móvil no será adquirida. Usted será elegible para los costos razonables de traslado de la casa móvil, incluidos el desmontaje, el traslado, el reensamblaje, el anclaje de la unidad y los cargos por “conexión” de servicios públicos.

Todos los ocupantes de una casa móvil que estén siendo desplazados son elegibles para el costo de trasladar sus bienes personales ubicados dentro de la casa móvil y fuera del sitio de la casa móvil usando la opción de mudanza descrita.

No se mude antes de haber discutido sus planes de mudanza con su agente de reubicación y haber firmado un Acuerdo de Gastos de Mudanza con Sound Transit.

Pagos de vivienda de reemplazo

Un pago de vivienda de reemplazo es la cantidad de dinero necesaria para mudarse a una vivienda de reemplazo comparable, digna, segura y sanitaria. Como persona desplazada, se le proporcionará un aviso por escrito que incluye el pago máximo de vivienda de reemplazo que puede recibir y una garantía de 90 días que indica la fecha más próxima en la que se le puede pedir que se mude. No se le puede obligar a mudarse a menos que se ponga a su disposición al menos una vivienda de reemplazo comparable.

Debe comprar, o rentar y ocupar una vivienda de reemplazo digna, segura y sanitaria dentro del año siguiente a la fecha en la que reciba el pago por la vivienda de desplazamiento o la fecha en la que desocupe la vivienda de desplazamiento, lo que ocurra más tarde, y reclamar los pagos de su vivienda de reemplazo en un máximo de 18 meses.

Los pagos de vivienda de reemplazo se pueden entender mejor si usted se familiariza con las definiciones de “comparable” y “digna, segura y sanitaria”.

Vivienda de reemplazo comparable

Una vivienda comparable debe ser digna, segura y sanitaria (DSS), y funcionalmente similar a su vivienda actual. Aunque no necesariamente idéntica a su vivienda actual, la comparable debe tener ciertas características.

1. Digna, segura y sanitaria.
2. Funcionalmente equivalente a la vivienda de desplazamiento, con especial atención al número de habitaciones y espacio habitable, lo que significa que la vivienda de reemplazo debe realizar la misma función y proporcionar la misma utilidad. Al determinar la equivalencia funcional, Sound Transit puede considerar compensaciones razonables por características específicas cuando la unidad de reemplazo sea igual o mejor que la vivienda de desplazamiento.
3. De tamaño adecuado para alojar a los ocupantes.
4. Ubicada en un área que no esté sujeta a condiciones ambientales adversas irrazonables, que no sea generalmente menos deseable que la ubicación de la vivienda de la persona desplazada con respecto a los servicios públicos y las instalaciones comerciales y públicas, y que sea razonablemente accesible al lugar de trabajo de la persona.
5. En un sitio de tamaño típico para desarrollo residencial con mejoras normales del sitio, incluido el paisajismo habitual. El sitio de reemplazo no necesita incluir una mejora especial o un atributo exterior importante del sitio de desplazamiento.
6. Actualmente disponible para la persona desplazada en el mercado privado. Sin embargo, una vivienda de reemplazo comparable para una persona que recibía asistencia gubernamental para la vivienda antes del desplazamiento puede reflejar una asistencia gubernamental para la vivienda similar.
7. Dentro de las posibilidades económicas de la persona desplazada.

Vivienda digna, segura y sanitaria (DSS)

Digna, segura y sanitaria se refiere a una vivienda que cumple con

los códigos de vivienda y ocupación aplicables. Sin embargo, se aplicará cualquiera de los siguientes estándares que no se cumpla en un código aplicable, a menos que la agencia de financiación federal correspondiente lo exima por una causa justificada.

La vivienda:

1. será estructuralmente sólida, resistente a la intemperie y estará en buen estado;
2. contará con un sistema de cableado eléctrico seguro adecuado para la iluminación y otros dispositivos;
3. contará con un sistema de calefacción capaz de mantener una temperatura saludable (aproximadamente 70 grados), excepto en aquellas zonas donde las condiciones climáticas locales no requieran tal sistema;
4. tendrá un tamaño adecuado respecto al número de habitaciones y área de espacio habitable necesario para alojar a la persona desplazada. El número de personas que ocupen cada habitación habitable utilizada para dormir no deberá exceder el permitido por los códigos de vivienda locales;
5. incluirá un baño separado, bien iluminado y ventilado, que proporcione privacidad al usuario y que contenga un lavabo, una bañera o regadera y un inodoro, todos en buen estado de funcionamiento y conectados adecuadamente a fuentes de agua apropiadas y a un sistema de drenaje de aguas residuales. En el caso de una vivienda de servicio doméstico, habrá un área de cocina que contenga un fregadero totalmente utilizable, conectado adecuadamente a agua potable fría y caliente y a un sistema de drenaje de aguas residuales, y espacio adecuado y conexiones de servicios públicos para una estufa y un refrigerador;
6. contendrá una salida sin obstáculos a un espacio abierto y seguro a nivel de calle, y
7. para una persona desplazada con una discapacidad, debe estar libre de cualquier barrera que impida la entrada, la salida o el uso razonables de la vivienda para una persona desplazada.

Tipos de pago para vivienda de reemplazo

Los pagos para vivienda de reemplazo se dividen en tres tipos básicos:

- diferencial de precio para propietarios ocupantes de 90 días o más
- complemento de renta para propietarios ocupantes e inquilinos de 90 días o más
- asistencia para el pago inicial para inquilinos de 90 días o más

Diferencial de precio

Los propietarios que hayan ocupado sus casas durante 90 días o más inmediatamente antes del inicio de las negociaciones para la adquisición de su propiedad, pueden ser elegibles para un diferencial de precio. El pago del diferencial de precio se suma al precio de adquisición pagado por su propiedad. Si usted recibe más del valor tasado por su vivienda en forma de acuerdo administrativo, su diferencial de precio puede reducirse dólar por dólar recibido. Para ser elegible para un pago de vivienda de reemplazo, debe desocupar la vivienda de desplazamiento, y rentar y ocupar una vivienda de reemplazo digna, segura y sanitaria en un máximo de un año para ser elegible y presentar un reclamo por su diferencial de precio en un máximo de 18 meses.

Pago diferencial de intereses hipotecarios (MIDP)

Usted puede ser elegible para recibir un pago diferencial de intereses hipotecarios (Mortgage Interest Differential Payment, MIDP, por sus siglas en inglés) mayor si la tasa de interés de su nueva hipoteca excede su hipoteca actual. Su vivienda desplazada debe estar gravada con una hipoteca de buena fe que haya sido un gravamen válido durante al menos 180 días antes del inicio de las negociaciones.

Gastos de compra incidentales

También puede ser elegible para recibir un reembolso por otros gastos,

como costos razonables sufragados por inspección de la casa, búsqueda de título, tarifas de registro y ciertos costos más de cierre normalmente pagados por un comprador, pero sin incluir gastos prepagados como impuestos inmobiliarios y seguro de propiedad. Algunos gastos se reembolsan en función del saldo pendiente de su hipoteca actual en el lugar de desplazamiento.

Ejemplo de cálculo de un pago de diferencial de precio

El pago del diferencial de precio depende de cuánto se gaste efectivamente en una vivienda de reemplazo. Supongamos que Sound Transit compra su propiedad por \$100,000. Después de un estudio exhaustivo de las propiedades residenciales comparables disponibles en el mercado abierto, Sound Transit determina que una propiedad DSS comparable de reemplazo costará \$116,500.

Los pagos de reubicación se consideran reembolsables; debe gastarlos para recibirlos.



Cálculo del diferencial de precio máximo de Sound Transit

Precio de una vivienda comparable	\$116,500
Precio de adquisición de su propiedad	-100,000
Pago máximo del diferencial de precio	\$16,500

Ejemplo A

Costo efectivo de la propiedad de reemplazo	\$116,500
Precio de adquisición de su propiedad	-100,000
Pago efectivo de diferencial de precio	\$16,500

Ejemplo B

Costo efectivo de la propiedad de reemplazo	\$120,000
Precio de adquisición de su propiedad	-100,000
Diferencia	\$20,000
Pago máximo de diferencial de precio	<u>-16,500</u>
Usted es responsable de este monto	\$3,500

Ejemplo C

Costo efectivo de la propiedad de reemplazo	\$110,000
Precio de adquisición de su propiedad	<u>-100,000</u>
Pago de diferencial de precio efectivo (pago basado en el costo efectivo)	\$10,000

Como propietario ocupante de su vivienda de desplazamiento, si decide no comprar una vivienda de reemplazo y elige rentar en su lugar, puede ser elegible para un pago complementario para renta. Su agente de reubicación discutirá esto con usted si le interesa esta opción.

Complemento para renta

Los propietarios ocupantes e inquilinos de 90 días o más pueden ser elegibles para un pago de asistencia para renta. Para ser elegibles para un pago de asistencia para renta, los inquilinos y propietarios deben haber estado efectiva y legalmente ocupando la vivienda al menos 90 días antes del inicio de las negociaciones para la adquisición de la propiedad.

Este pago está diseñado para permitirle rentar una vivienda de reemplazo DSS comparable durante un periodo de tres años y medio (42 meses). El monto de su ingreso mensual bruto puede influir en el monto de su pago complementario para renta. Si paga poco o nada de renta, su pago complementario para renta se calculará en función de la renta de mercado. Sound Transit determinará el pago máximo del complemento para renta al que usted tiene derecho de acuerdo con los procedimientos establecidos.

Para poder ser elegible para un pago de vivienda de reemplazo, debe desocupar la vivienda de desplazamiento, y rentar y ocupar una vivienda de reemplazo digna, segura y sanitaria en un máximo de un año para ser elegible y presentar un reclamo por su complemento para renta en un máximo de 18 meses.

Inquilinos

Como ejemplo de cómo prepara Sound Transit un cálculo de asistencia para renta, supongamos que usted ha estado pagando \$1,000 al mes (\$850 de renta más \$150 por servicios públicos). Después de un estudio del mercado de renta, Sound Transit determina que una vivienda de reemplazo DSS comparable está disponible por \$1,100 al mes (\$950 de renta más \$150 por servicios públicos). El pago máximo de asistencia para renta que puede recibir es de \$100 al mes durante un periodo de 42 meses, o un total de \$4,200.

El término "servicios públicos" significa gastos de electricidad; gas y otros combustibles para calefacción y cocina; agua, y drenaje. Los costos de recolección de basura no se consideran un servicio público y no son elegibles para reembolso.

Cálculo del complemento para renta máximo de Sound Transit

Renta más servicios públicos de una vivienda comparable	\$1,100
Renta más servicios públicos de su propiedad	-1,000
Complemento para renta máximo	\$100
El complemento para renta máximo equivale a 42 por	
\$100 de diferencia del complemento para renta mensual = \$4,200	

Ejemplo A

Renta más servicios públicos de la vivienda de reemplazo	\$1,100
Renta más servicios públicos de su propiedad	-1,000
Diferencia del complemento para renta	\$100

El complemento para renta máximo equivale a 42 por

\$100 de diferencia del complemento para renta mensual = \$4,200

Si selecciona una unidad de vivienda de reemplazo que se renta en \$1,100 al mes, recibirá el monto máximo de complemento para renta de \$4,200.

Ejemplo B

Renta más servicios públicos de la vivienda de reemplazo	\$1,200
Renta más servicios públicos de su propiedad	-1,000
Diferencia del complemento para renta	\$200
Complemento para renta máximo	\$100

Diferencia entre la renta efectiva y el máximo \$100

El complemento máximo para renta equivale a 42 por

\$100 de diferencia del complemento para renta mensual = \$4,200

Si selecciona una unidad de vivienda de reemplazo que se renta en \$1,200 al mes, incluidos los servicios públicos, a pesar de la disponibilidad de unidades de renta de reemplazo DSS comparables que se rentan en \$1,100 al mes incluidos los servicios públicos, recibirá solo el monto máximo calculado por Sound Transit, o \$4,200. En otras palabras, usted deberá pagar los \$100 adicionales al mes.



Asistencia para el pago inicial

Un ocupante de 90 días puede utilizar el monto de su complemento para renta o \$9,570, lo que sea mayor, como pago inicial y para pagar ciertos gastos incidentales para comprar una vivienda de reemplazo.

Los gastos incidentales incluyen los costos razonables de una búsqueda de título, tarifas de registro y ciertos otros costos de cierre, pero no incluyen gastos prepagados como impuestos inmobiliarios y seguro de propiedad. También puede usted ser elegible para el reembolso de tarifas de originación o asunción de préstamo si dichas tarifas son normales en las transacciones inmobiliarias en su área y no representan intereses prepagados. El monto combinado del pago inicial y los gastos incidentales no puede exceder el pago máximo aprobado del complemento para renta de vivienda.

Para ser elegible para un pago de vivienda de reemplazo, debe desocupar la vivienda de desplazamiento, y comprar y ocupar una vivienda DSS de reemplazo en un máximo de un año y presentar su reclamo del pago de vivienda de reemplazo en un máximo de 18 meses.

Vivienda de último recurso

Normalmente, habrá una oferta adecuada de viviendas en venta y en renta, y las prerrogativas proporcionadas serán suficientes para permitirle mudarse a una vivienda comparable. Sin embargo, puede haber proyectos en ciertas localidades donde la oferta de viviendas disponibles sea insuficiente para proporcionar vivienda a las personas desplazadas. Si no hay una vivienda comparable disponible o el pago para vivienda de reemplazo excede el máximo legal de \$9,570 para un ocupante de 90 días o el máximo legal de \$41,200 para un ocupante propietario de 90 días, se proporcionará vivienda de acuerdo con el proceso administrativo conocido como vivienda de último recurso. Para quienes no reúnan los requisitos de duración de ocupación, habrá asistencia adicional disponible a través de la vivienda de último recurso.



Sound Transit puede proporcionar vivienda de último recurso de diversas formas, entre las que se incluyen:

1. Rehabilitación o ampliación de una vivienda de sustitución ya existente.
2. La construcción de una nueva vivienda de reemplazo.
3. La concesión de un préstamo directo, que requiere una amortización periódica o un reembolso diferido. El préstamo puede ser sin garantía o garantizado por el bien inmueble. El préstamo puede generar intereses o no tenerlos.
4. Reubicación y, en caso necesario, rehabilitación de una vivienda.
5. Compra de terreno o reemplazo de una vivienda por parte de Sound Transit, y posterior venta o arrendamiento a una persona desplazada o intercambio con ella.
6. La eliminación de obstáculos para personas con discapacidad.

Nota: Al elegir su residencia de reemplazo, es importante recordar que la vivienda que elija debe cumplir con los estándares básicos de ser "digna, segura y sanitaria". No firme un contrato de venta o un acuerdo de arrendamiento hasta que un representante de Sound Transit haya inspeccionado la vivienda que se propone comprar o rentar para asegurarse de que cumple con los estándares básicos de ser DSS. No ponga en peligro su derecho a recibir un pago de vivienda de reemplazo mudándose a una vivienda que no cumpla con ellos.

Vivienda justa

La Ley de Vivienda Justa (Título VI de la Ley de Derechos Civiles de 1964 y Título VII de la Ley de Derechos Civiles de 1968) establece la política de los Estados Unidos de proporcionar, dentro de las limitaciones constitucionales, vivienda justa en todo Estados Unidos. Estas leyes y la orden ejecutiva 11063 hacen ilegales las prácticas discriminatorias en la compra y la renta de la mayoría de las unidades residenciales si se basan en raza, color, religión, sexo u origen nacional.

Siempre que sea posible, se brindará a las personas pertenecientes a minorías oportunidades razonables de trasladarse a viviendas de sustitución dignas, seguras y sanitarias, que no estén ubicadas en un área de concentración de minorías y que estén dentro de sus posibilidades económicas. Sin embargo, esta política no exige a Sound Transit proporcionar a una persona desplazada un pago mayor al necesario para permitir que esa persona se traslade a una vivienda de reemplazo comparable fuera de un área de concentración de minorías.

Los pagos para reubicación no se consideran ingresos

Un pago para reubicación no se considera ingreso para fines del Código de ingresos Internos de 1986 ni para determinar la elegibilidad o el grado de elegibilidad de ninguna persona para recibir asistencia de acuerdo con la Ley del Seguro Social o cualquier otra ley federal (excepto cualquier ley federal que proporcione asistencia para vivienda por bajos ingresos).



No habrá ningún efecto adverso sobre:

- la elegibilidad para el Seguro Social
- la elegibilidad para recibir asistencia social
- los impuestos sobre la renta

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 de 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 tienen una queja se les da una oportunidad rápida y completa de ser atendidas. Todos los desplazados 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
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

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.