Fecha:

|  |  |
| --- | --- |
| Condado:       | ID del Proyecto:        |
| No. de Proyecto Federal:       | ID de Parcela:        |
| Carretera/Autopista:       | De:       |
|  | Para:       |

POR CORREO CERTIFICADO, ACUSE DE RECIBO SOLICITADO, NO.

Estimado(a)      ,

Al adquirir propiedad para los sistemas de carreteras de Texas, el Departamento de Transporte de Texas (“el Departamento”) sigue un procedimiento definido para evaluar la tierra necesaria y manejar las negociaciones personales con cada propietario. Como le ha sido o le será explicado por el negociador del Departamento     , el Departamento adquirirá una parte de su propiedad para la construcción o mejora del proyecto de autopista mencionado anteriormente. La propiedad se encuentra en     , como se describe en la descripción legal adjunta y el estudio (la “Propiedad”).

**El Departamento cree que en esta etapa del proceso de compra es mutuamente beneficioso confirmar que, con base en una evaluación, el Departamento está autorizado a ofrecerle $      por la Propiedad, lo que incluye $      por la Propiedad que se comprará y $      por los daños a su propiedad restante.** **[INSTRUCTION: If a whole taking, delete the text “y $ por los daños a su propiedad restante” and insert “Esta compensación no incluye ningún valor por daños a una propiedad restante.” DELETE this instruction.]** Los $      son para su interés y no incluyen ninguna cantidad de valor para las mejoras de la estructura de la valla publicitaria.

Se entiende que       posee una estructura de valla publicitaria en la Propiedad. Adjunto encontrará una exención de responsabilidad que indica que no tiene interés en esta estructura de valla publicitaria. Esta exención de responsabilidad puede ejecutarse y devolverse al negociador del Departamento para permitir que el propietario de la estructura de la valla publicitaria transmita por separado su interés en la estructura al Departamento.

El Departamento entablará negociaciones y hará una oferta por separado al propietario de la estructura de la valla publicitaria; sin embargo, *la oferta que le haga a usted depende de que el Departamento negocie con éxito con el propietario de la estructura de la valla publicitaria*. En el caso de que el propietario de la estructura de la valla publicitaria rechace la oferta separada del Departamento, entonces puede ser necesario adquirir todos los intereses en la Propiedad a través de procedimientos de “eminent domain”. La cantidad mencionada anteriormente es la cantidad total de compensación justa por su interés en la Propiedad, según lo determinado de acuerdo con la ley estatal, menos petróleo, gas y azufre, sujeto a que se transfiera un título claro al Departamento. Excepto por la estructura de valla publicitaria mencionada anteriormente, y cualquier derecho de acceso a servicios públicos, que será manejado por separado por el Departamento, es la política del Departamento, de acuerdo con la ley estatal, que usted será responsable de negociar con cualquier otra parte que pueda poseer cualquier interés en la Propiedad o mejoras ubicadas dentro de la Propiedad.

Esta oferta de compra incluye el(los) valor(es) contributivo(s) de las mejoras de su propiedad que se enumeran a continuación, que se consideran parte de la Propiedad. Dado que las mejoras deben eliminarse, es política del Departamento permitir que los propietarios que transfieran voluntariamente al Departamento conserven las mejoras, si así lo desean. El(los) valor(es) de retención son montos estimados que las mejoras traerían si se vendieran en ofertas públicas. Si usted desea retener la titularidad de cualquiera de las siguientes mejoras y eliminarlas de la Propiedad, la oferta anterior se reducirá en la cantidad de retención adecuada. Esta opción de retener la(s) mejora(s) NO aplica en caso de que sea necesario que el Departamento adquiera la Propiedad por “eminent domain”.

| Mejora | Cantidad a restar si se retiene |
| --- | --- |
|       | $      |
|       | $      |
|       | $      |
|       | $      |
|       | $      |
|       | $      |

Si usted desea aceptar la oferta basándose en esta evaluación, por favor contacte a     , un empleado de     , un afiliado que presta servicios de adquisición en nombre del Departamento, lo antes posible, en (   )    -,      para que se pueda iniciar el proceso de emisión de su pago. Si usted no está dispuesto a aceptar esta oferta, puede presentar una solicitud por escrito de acuerdo administrativo/contraoferta, estableciendo una cantidad de contraoferta y la base para dicha cantidad, siempre que dicha solicitud de acuerdo se reciba por escrito dentro de los 30 días posteriores a la fecha de esta carta. *Por favor, tenga en cuenta que su* *oportunidad de presentar un acuerdo administrativo se perderá si el Departamento no recibe dicha solicitud de acuerdo dentro del plazo de 30 días.*

En el caso de que la condición de la Propiedad cambie por cualquier motivo, el Departamento tendrá derecho a retirar o modificar esta oferta.

Después de la fecha de pago del precio de compra, o la fecha de depósito en el tribunal de fondos para satisfacer la adjudicación de la compensación, según lo determinado a través de procedimientos de “eminent domain” para adquirir la Propiedad, se le reembolsará cualquier gasto incidental justo y razonable necesariamente incurrido en la transferencia de título a la Propiedad para su uso por el Departamento. Los gastos elegibles para el reembolso pueden incluir (1) tarifas de registro, impuestos de transferencia y gastos similares relacionados al traspaso de la Propiedad al Departamento y (2) costos de penalización por el pago anticipado de cualquier hipoteca preexistente registrada que se haya celebrado de buena fe que grave la Propiedad. Los gastos voluntarios innecesarios o los gastos incurridos en la compensación de títulos cuestionables no serán elegibles para el reembolso. Los gastos incidentales elegibles se reembolsarán al presentar una reclamación respaldada por facturas recibidas u otra evidencia de gastos reales incurridos. Usted puede presentar una solicitud de revisión por escrito si cree que el Departamento no determinó adecuadamente la elegibilidad o la cantidad de gastos incidentales que se reembolsarán. No hay un formulario estándar para solicitar una revisión de un reclamo; sin embargo, el reclamo debe presentarse en esta oficina dentro de los seis meses posteriores a que se le notifique la determinación del Departamento sobre cualquier reclamo de reembolso.

Es posible que tenga derecho a pagos y servicios adicionales bajo el Programa de Asistencia de Reubicación del Departamento. Sin embargo, se enfatiza que cualquier beneficio al que pueda tener derecho bajo este programa se manejará completamente separado de, y de manera adicional a, esta transacción. Usted recibirá un folleto titulado *“Asistencia Para Relocalización”*, que le informará de los requisitos de elegibilidad, pagos y servicios disponibles.

Usted tiene el derecho de discutir con otros cualquier oferta o acuerdo en relación a la adquisición de la Propiedad por parte del Departamento, o puede (pero no está obligado a) mantener la oferta o el acuerdo confidenciales de otros, sujeto a las disposiciones del Capítulo 552, Código del Gobierno (la Ley de Registros Públicos) según se aplique al Departamento.

Por favor, consulte la copia adjunta del instrumento propuesto que transferirá la Propiedad y cualquier mejora de su propiedad, en la Propiedad, al Departamento. Además, por favor vea la copia adjunta de la Declaración de Derechos del Propietario de Tierras de Texas.

También se adjunta una copia del folleto del Departamento titulado *“Compra de Derecho de Via”*,que el Departamento confía en que le dará una mejor comprensión de los procedimientos seguidos por el Departamento en la compra de intereses de propiedad para propósitos de la autopista. El Departamento solicita respetuosamente la oportunidad de reunirse con usted o de discutir y responder cualquier pregunta que usted pueda tener con respecto a los detalles del tipo de instalación que se construirá o con respecto a la oferta del Departamento o la transacción de compra propuesta. Además, por favor no dude en contactar       al número de teléfono proporcionadoanteriormentecon respecto a cualquier pregunta que pueda tener.

Finalmente, se adjuntan copias de todos los informes de tasación relativos al inmueble que se adquiere, que fueron elaborados en los diez (10) años anteriores a la fecha de esta oferta y producidos o adquiridos por el Departamento, incluyendo la tasación que determinó esta oferta. Estas tasaciones fueron preparadas por un tasador certificado para ejercer como tasador general certificado bajo el Capítulo 1103, Código de Ocupaciones.



Atentamente,

Gerente de Derecho de Paso u otro firmante

DOCUMENTOS ADJUNTOS:

Proyecto de Instrumento de Transferencia.

Descripción Legal y Estudio de la Propiedad.

Informe(s) de Evaluación.

Declaración de Derechos del Propietario.

Folleto de “Compra de Derecho de Via”.

Renuncia de Responsabilidad de Intereses (Formulario ROW-N-120).