Fecha:

|  |  |
| --- | --- |
| Condado:       | ROW CSJ:       |
| Numero de proyecto federal:       | Parcela:        |
| Carretera:       | Desde:       |
|  | Hasta:       |

POR CORREO CERTIFICADO CON ACUSE DE RECIBO, NUMERO \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Estimado/a      ,

Al adquirir propiedades para el sistema de carreteras de Texas, el Departamento de Transporte de Texas (el “Departamento”) sigue un procedimiento específico para valuar las propiedades necesarias y manejar las negociaciones personales con cada propietario. Como ha sido, o será explicado por el negociador del Estado,      , se tiene planeado adquirir parte de su propiedad ubicada en      , como se describe en la descripción de propiedad adjunta, para la construcción o mejora del proyecto de carretera mencionado arriba.

En esta etapa del proceso de compra, creemos que es de beneficio mutuo confirmar que, con base en un avalúo, el Estado está autorizado para ofrecerle $      por su propiedad, lo que incluye $      por la propiedad a comprarse y $      por daños al remanente de su propiedad. Esta cantidad es la cantidad total de compensación justa por todos los derechos de la parte de su propiedad que se adquirirá, según lo determinado de conformidad con la ley Estatal, salvo el petróleo, gas y azufre, sujeto a que se transmita un título limpio al Estado. De conformidad con la ley Estatal, es política del Departamento negociar con los propietarios del bien inmueble, en el entendido de que Usted, a su vez, negociará con cualquier arrendatario u otra parte que pueda poseer algún derecho sobre el terreno o las mejoras, con excepción de las servidumbres de los servicios públicos, de las cuales se encargara el propio el Departamento, por separado.

Esta oferta de compra incluye los valores contribuyentes de la(s) mejora(s) que se enumera(n) a continuación, las cuales se consideran parte del bien inmueble. Debido a que la(s) mejora(s) debe(n) retirarse, es política del Departamento permitir que los propietarios que vendan voluntariamente al Departamento, posteriormente retengan las mejoras, si así lo desean. Los valores de retención que se muestran a continuación constituyen los montos estimados que la(s) mejora(s) generaría(n) si se vendieran en una subasta pública. Si usted desea retener la propiedad de cualquiera de las siguientes mejoras y retirarlas del derecho de vía, se deberá reducir el monto de la oferta anterior por los monto(s) de retención correspondiente(s). La opción de retener la(s) mejora(s) NO aplica si resulta necesario que el Departamento expropie la propiedad.

|  |  |
| --- | --- |
| Mejora | Monto a restar si se Retiene |
|       | $      |
|       | $      |
|       | $      |
|       | $      |
|       | $      |

Si usted desea aceptar la oferta con base en este avalúo, comuníquese con       tan pronto como sea posible, al (**\_\_\_**) **\_\_\_**-**\_\_\_\_**, para iniciar el proceso de emisión de su pago. Si no está dispuesto a aceptar esta oferta, puede presentar una solicitud, por escrito, de negociación/contraoferta administrativa, presentando el monto de una contraoferta, así como los fundamentos de dicho monto, siempre que dicha solicitud de negociación se reciba por escrito, dentro de los 30 días siguientes a la fecha de esta carta. *Tome en cuenta que su oportunidad de presentar una negociación administrativa se perderá si el Departamento no recibe dicha solicitud de negociación dentro del límite de 30 días.*

En caso de que la condición de la propiedad cambie por cualquier razón, el Estado tendrá derecho a retirar o modificar esta oferta.

Después de la fecha de pago del precio de compra, o la fecha de depósito en la corte de los fondos para cumplir con la adjudicación de compensación, como lo determinen los procedimientos de expropiación para adquirir bienes inmuebles, se le reembolsará cualquier gasto justo y razonable en que haya incurrido que sean incidentales a, y necesarios con, la transferencia del título de la propiedad para el uso del Departamento de Transporte de Texas. Los gastos elegibles para su reembolso pueden incluir (1) costos de registro, impuestos de transferencia y gastos similares derivados de la transferencia del bien inmueble al Departamento y (2) penalidades por pago anticipado de cualquier hipoteca preexistente y registrada que se haya contratado de buena fe y que afecte al bien inmueble. No serán elegibles para su reembolso los gastos voluntarios e innecesarios o los gastos incurridos en el saneamiento de los vicios de su título. Los gastos imprevistos y elegibles se reembolsarán contra la presentación de una solicitud de reembolso respaldada por los recibos u otros comprobantes de los gastos efectivamente realizaos e incurridos. Usted puede presentar una solicitud por escrito para una apelación administrativa si cree que el Departamento no determinó de forma adecuada la elegibilidad o la cantidad de los gastos incidentales que se deban reembolsar. No existe una forma estándar para solicitar la apelación administrativa; sin embargo, se debe presentar ante esta oficina dentro de los seis meses siguientes a partir del momento en que se le notifique la decisión del Departamento sobre cualquier solicitud de reembolso.

Usted puede tener derecho a pagos y servicios adicionales bajo al Programa de Asistencia para Reubicación del Estado. Sin embargo, se enfatiza que cualquier beneficio al cual pueda tener derecho conforme a este programa, se manejará enteramente de manera separada y de forma adicional a esta operación. Usted recibirá un folleto titulado “*Asistencia para Relocalización*” que le informará acerca de los requisitos de elegibilidad, pagos y otros servicios que están disponibles.

Usted tiene el derecho de analizar con otras personas cualquier oferta o acuerdo con respecto a la adquisición de la propiedad en cuestión por parte del Departamento, o puede (pero no está obligado a) mantener la oferta y el acuerdo confidencial de otras personas. Lo anterior, sujeto a las disposiciones del Capítulo 552 del Código de Gobierno (la Ley de Transparencia en los Archivos Públicos) que pueda ser aplicable al Departamento.

Se adjunta una copia del folleto del Departamento de Transporte de Texas titulado “*Compra de Derecho de Vía*”, el cual confiamos le ayudara a entender mejor los procedimientos que sigue el Departamento para la compra de propiedades. Le solicitamos muy respetuosamente la oportunidad de reunirnos con Usted o, de otra manera, discutir y responder cualquier pregunta que pueda tener con respecto a los detalles del tipo de instalaciones que se construirán, o en relación con la oferta del Departamento o la operación de compra que se le propone. Además, no dude en comunicarse con       al número de teléfono que se proporcionó arriba con respecto a cualquier pregunta que pueda tener.

Le pedimos que por favor lea la copia adjunta de la Declaración de Derechos de los Propietarios en Texas.

Finalmente, adjuntamos copias de todos los avalúos de su propiedad que se pretende adquirir, preparados en los diez (10) años anteriores a la fecha de esta oferta, y que fueron producidos o adquiridos por parte del Departamento, incluido el avalúo en el que se basa esta oferta.

 Atentamente,



Gerente de Derecho de Vía u otro firmante

DOCUMENTOS ADJUNTOS:

Avalúo(s)

Declaración de los Derechos de los Propietarios en Texas

Folleto (“Compra de Derecho de Vía”)