

Appendix F: Meeting Handout & Comment Form, Presentation, and TxDOT Booklets

Handout and Comment Form



NORTH HOUSTON HIGHWAY IMPROVEMENT PROJECT

PUBLIC MEETING

APRIL 23, 28 & 30, 2015

WHERE TO GO?

- Sign-In
- Pick-Up Handouts
- View Video
- View Exhibits
- Ask Questions
- Share your Thoughts
- Leave your Comments

TABLE OF CONTENTS	PAGE
Welcome to the Meeting	1
Public Meetings	1
Purpose of the Meeting	1
Project Description	2
Alternatives Evaluation Process	2
How to Submit Comments	2
Recommended Alternative - Descriptions and Project Area Map with Segments	3

Welcome to the Meeting!

Welcome to the 4th Public Meeting for the North Houston Highway Improvement Project, located in Harris County, Texas.

This evening's meeting is an integral part of the Environmental Impact Statement (EIS) process and the Preliminary Engineering phase of this project.

We greatly appreciate your participation.

This handout will detail the many ways you may be involved throughout this project.



PUBLIC MEETINGS

Thursday, April 23, 2015
5:30 - 7:30 p.m.
 OPEN HOUSE
 Aldine Ninth Grade School
 10650 North Freeway
 Houston, Texas 77037

Tuesday, April 28, 2015
5:30 - 7:30 p.m.
 OPEN HOUSE
 Houston Community College
 Central Campus
 Learning Hub/Science Building
 1300 Holman Street
 Houston, Texas 77004

Thursday, April 30, 2015
5:30 p.m. - 7:30 p.m.
 OPEN HOUSE
 Jefferson Davis High School
 1101 Quitman Street
 Houston, Texas 77009

Purpose of the Public Meeting

- * Present Evaluation and Analysis Process for the Reasonable Alternatives
- * Present and gather your input on the Proposed Recommended Alternative
- * Discuss the project with you and answer any questions
- * Present the project timeline, history and background
- * Gather your input on the project, process and alternatives
- * Encourage your continued involvement

The environmental review, consultation, and other actions required by applicable Federal environmental laws for this project are being, or have been, carried-out by TxDOT pursuant to 23 U.S.C. 327 and a Memorandum of Understanding dated December 16, 2014, executed by FHWA and TxDOT.

Project website: www.IH45northandmore.com



Project Description

The proposed project and study limits begin at the interchange of US 59 and SH 288 south of downtown Houston and follow northward along I-45 to the interchange of I-45 and Beltway 8 North. The proposed study area also includes portions of I-10, I-610, and US 59 near downtown Houston; and the Hardy Toll Road corridor from downtown to Beltway 8 North.

Projected increases in population and employment in the Houston metropolitan area will contribute to additional traffic congestion on I-45, which is currently classified as serious to severe. The proposed project is needed to address the congestion and to accommodate existing and anticipated future traffic. Additionally, the project is needed to bring the roadway up to current design standards, which would improve safety and provide for more efficient movement of people and goods. Improved efficiency is also needed to aid in evacuation events. The purpose of the proposed North Houston Highway Improvement Project is to create additional roadway capacity to manage congestion, enhance safety, and to improve mobility and operational efficiency. The costs and sources of funding for future project implementation have not been determined.

A reasonable range of alternatives will be considered to satisfy the identified need for and purpose of the project. The alternatives will include the no-build alternative as well as managed lane/tolling alternatives. The proposed project will be developed in compliance with Section 6002 of the Safe, Accountable, Flexible, Efficient Transportation Equity Act: A Legacy for Users (SAFETEA-LU) and the National Environmental Policy Act (NEPA).

Alternatives Evaluation Process

INITIAL SCREENING PROCESS

⇒ An Initial Screening Process was used to narrow the Universe of Alternatives down to six Preliminary Alternatives for each of three study segments, which were presented at the 2nd Public Scoping Meeting in October 2012.

SECONDARY SCREENING PROCESS

⇒ A Secondary Screening Process was used to narrow the six Preliminary Alternatives for each segment to the three Reasonable Alternatives for each segment, which were presented at the 3rd Public Meeting in November 2013.

PRELIMINARY EVALUATION OF REASONABLE ALTERNATIVES

⇒ The three Reasonable Alternatives for each segment were evaluated using engineering, traffic, and environmental criteria.

⇒ One Proposed Recommended Alternative for each segment was identified.

DETAILED EVALUATION AND ANALYSIS

⇒ The next steps are to consider input from the public and agencies, evaluate the reasonable alternatives, complete the environmental study (called the Draft Environmental Impact Statement – DEIS), and identify the recommended alternative. The environmental study and the recommended alternative will be presented for your review and comment during the public hearing in early 2016.

DON'T FORGET!

We want your input on the:

1. Alternatives Evaluation

Screening

Process

2. Proposed

Recommended

Alternatives

ASK QUESTIONS

TONIGHT SO WE

CAN ANSWER THEM

PROVIDE

COMMENTS IN

WRITING

All information presented at tonight's meeting may also be viewed on the project website.

How to Submit Comments by Thursday, May 14, 2015



There are several convenient ways to submit your comments about the project:

- **Use the comment box at this meeting to submit comments**

- **Mail comments to:**
Director of Project Development
Texas Department of Transportation
P.O. Box 1386
Houston, TX 77251

- **Email comments to:**
HOU-piowebmail@txdot.gov
- **Go to the project website:**
www.IH45northandmore.com and click on the "Comments/Contact Us" tab.

Your input is important to us.
Please submit your comments!

Project website: www.IH45northandmore.com

Proposed Recommended Alternative

Preliminary
Subject to Change



ALSO
AVAILABLE
ON PROJECT
WEBSITE

Segment 1: Beltway 8 to I-610

New Roadway Capacity

- Add four (4) managed lanes
- Add one (1) frontage road lane in each direction
- Add full-width shoulders
- Add bike/pedestrian features along frontage roads
- Approximately 170 to 225 feet of additional right of way

–Between Beltway 8 and Airline Drive

- Right of way required on west side of I-45

–Between Airline Drive and I-610

- Right of way required on east side of I-45

Segment 2: I-610 to I-10

New Roadway Capacity

- Add four (4) managed lanes
- Add full-width shoulders
- Add bike/pedestrian features along frontage roads

Between I-610 and Cavalcade St.

- Mainlanes are elevated
- Frontage roads are at grade
- Approximately 10 to 80 feet of additional right of way

Between Cavalcade St. and Quitman St.

- Mainlanes are depressed
- Frontage roads are at grade
- No new right of way required, except at intersections

Segment 3: Downtown Loop System

- Realign I-45 to be parallel with I-10 and US 59/I-69
- Depress US 59/I-69 from Spur 527 to Downtown
- Add I-10 Express Lanes from I-45 to US 59/I-69
- Remove existing I-45 Pierce Elevated



See Exhibit Area for Maps and
Additional Information



Proyecto de Mejoras Propuestas al Sistema de Carreteras al Norte de Houston

REUNIÓN PÚBLICA

23, 28 Y 30 DE ABRIL, 2015

¿QUE HACER?

- Registrarse
- Recoger Folletos
- Ver el video
- Ver los Exhibiciones
- Hacer Preguntas
- Compartir Opiniones
- Deja sus Comentarios

INDICE

	PAGINA
Bienvenidos a la Reunión	1
Reuniones Públicas	1
Propósito de la Reunión	1
Descripción del Proyecto	2
Proceso de Evaluación de Alternativas	2
Como Presentar Comentarios	2
Alternativa Recomendada - Descripciones y el mapa del área del proyecto con segmentos	3

¡Bienvenidos a la Reunión!

Bienvenidos a la 4^{ta} Reunión Pública para el Proyecto de Mejoras Propuestas al Sistema de Carreteras al Norte de Houston, ubicado en el Condado de Harris, Texas.

La reunión de esta noche es una parte integral del proceso de la Declaración de Impacto Ambiental (EIS por sus siglas en Inglés) y la fase de ingeniería preliminar de este proyecto.

Agradecemos su participación.

Este folleto detallará las diferentes maneras en las cuáles usted puede tomar parte en este proyecto.



REUNIONES PUBLICAS

Jueves 23 de Abril, 2015
5:30 p.m. - 7:30 p.m.
FORO ABIERTO
Aldine Ninth Grade School
10650 North Freeway
Houston, Texas 77037

Martes 28 de Abril, 2015
5:30 p.m. - 7:30 p.m.
FORO ABIERTO
Houston Community College
Central Campus
Learning Hub/Science Building
1300 Holman Street
Houston, Texas 77004

Jueves 30 de Abril, 2015
5:30 p.m. - 7:30 p.m.
FORO ABIERTO
Jefferson Davis High School
1101 Quitman Street
Houston, Texas 77009

Propósito de la Reunión Pública

- * Presentar el proceso de evaluación y análisis para las Alternativas Razonables
- * Presentar y reunir sus ideas acerca de la Alternativa Propuesta Recomendada
- * Discutir el proyecto con usted y contestar preguntas
- * Presentar la cronología del proyecto, historia y los antecedentes
- * Recibir sus comentarios sobre el proyecto, el proceso y las alternativas
- * Promover su involucramiento continuo

La revisión ambiental, consultas y otras acciones requeridas por las leyes ambientales federales aplicables para este proyecto están siendo o han sido, llevado a cabo por TxDOT - en virtud de 23 USC 327 y un Memorando de Entendimiento fechado el 16 de diciembre



¡TENGA EN CUENTA!

Queremos su
opinión sobre:

1. Proceso de Evaluación y Eliminación de Alternativas
2. Alternativas Propuestas Recomendadas

Haga preguntas
esta noche para
que se las
contestemos.

Proveer sus
comentarios

Toda la información
presentada en la
reunión de esta noche
también se puede ver
en el sitio web del
proyecto.



Descripción del Proyecto

El proyecto propuesto y los límites del estudio comienzan en el intercambio de la US 59 y la carretera de la SH 288 al sur del centro de Houston y sigue hacia al norte a lo largo de la carretera IH 45 hasta el intercambio de la IH 45 y la carretera de la Beltway 8 Norte. El área del estudio propuesta también incluye porciones de la IH 10, la IH 610 y la US 59 cerca del centro de Houston; y el corredor de Peaje Hardy Toll Road desde el centro hasta el Beltway 8 Norte.

Se pronostican aumentos en la población y empleo en la área metropolitana de Houston que contribuirán a aumentar la congestión de tráfico adicional en la IH 45, que está clasificado actualmente como uno de serio a severo. El proyecto propuesto es necesario para atender el problema de la congestión y para acomodar el tráfico existente y anticipado en el futuro. Además, el proyecto es necesario para traer la carretera a los estándares actuales de diseño, lo cual mejoraría la seguridad y proveer para un movimiento más eficiente de personas y mercancías. También se necesita mejorar la eficiencia para ayudar en eventos de evacuación. El propósito del proyecto propuesto de Mejoras Propuestas al Sistema de Carreteras al Norte de Houston es para aumentar la capacidad de la carretera, reducir congestión, aumentar seguridad, y mejorar movilidad y eficiencia de funcionamiento. Los costos y el origen de financiamiento para implementar el proyecto en el futuro no se han determinado.

Un alcance razonable de alternativas serán considerados para satisfacer la necesidad identificada y el propósito de el proyecto. Las alternativas incluirán la alternativa no-construir y también alternativas de carriles administrados/de peaje. El proyecto propuesto se desarrollará en conformidad con Sección 6002 del Acto de Igualdad de Transportación Seguro, Responsable, Flexible, y Eficiente: Un Legado para Usuarios (SAFETEA—LU por sus siglas en Inglés) y el Acto de Póliza Nacional del Medioambiente (NEPA por sus siglas en Inglés).

Proceso de la Evaluación de las Alternativas

PROCESO INICIAL DE ELIMINACION

⇒ Un Proceso Inicial de Eliminación fue utilizado para reducir el Universo de Alternativas a seis Alternativas Preliminares por cada uno de los tres segmentos de estudio presentado en la 2ª Reunión de Alcance Público en Octubre de 2012.

SEGUNDO PROCESO DE ELIMINACION

⇒ Un Segundo proceso de eliminación fue utilizado para reducir las seis alternativas preliminares para cada segmento de las tres alternativas razonables para cada segmento, las cuales fueron presentadas durante la 3ra reunión pública en Noviembre de 2013

EVALUACION PRELIMINAR DE LAS ALTERNATIVAS RAZONABLES

⇒ Las tres alternativas razonables para cada segmento fueron evaluadas usando el criterio de ingeniería, tráfico y el medio ambiente.

⇒ Se identificó un alternativa propuesta recomendada para cada segmento.

EVALUACIÓN Y ANÁLISIS DETALLADOS

⇒ Los próximos pasos a seguir son considerar las opiniones y comentarios del público y las agencias, evaluar las alternativas razonables, completar el estudio ambiental (llamado—Declaración de Impacto Ambiental Preliminar—DEIS) e identificar la alternativa recomendada. Los estudios ambientales y la alternativa recomendada serán presentados para su revisión y comentarios durante la audiencia pública al principios del 2016.

Como proveer sus comentarios a más tardar el Jueves, 14 de mayo, 2015

Cómo puede proveer sus comentarios sobre el proyecto:

- **Use la caja de comentarios en esta reunión para presentar comentarios**

- **Enviar comentarios a:**
Director of Project Development
Texas Department of Transportation
P.O. Box 1386
Houston, TX 77251

- **Enviar por correo electrónico a:**
HOU-piowebmail@txdot.gov
- **Visita la página web del Proyecto:**
www.IH45northandmore.com y hacer clic en "Comments/Contact Us".

Su opinión es importante para nosotros

Por favor, envíe sus comentarios!

Página Web del Proyecto: www.IH45northandmore.com

Alternativa Propuesta Recomendada

Preliminar
Sujeto a Cambios



TAMBIÉN
DISPONIBLE
EN LA PÁGINA
WEB DEL PROYECTO

Segmento 1: Beltway 8 a I-610

Capacidad de la nueva carretera

- Añadir cuatro (4) carriles administrados
- Añadir un (1) carril lateral en cada dirección
- Añadir acotamientos de tamaño completo
- Añadir distintivos para bicicletas y peatones a lo largo de los carriles laterales
- Aproximadamente 170 a 225 pies adicionales de derecho de vía

–Entre la Beltway 8 y la Airline Drive

- Derecho de vía requerido en el lado oeste de la I-45

–Entre la Airline Drive y la I-610

- Derecho de vía requerido en el lado este de la I-45

Segmento 2: I-610 a I-10

Capacidad de la nueva carretera

- Añadir cuatro (4) carriles administrados
- Añadir acotamientos de tamaño completo
- Añadir distintivos para bicicletas y peatones a lo largo de los carriles laterales

Entre la I-610 y la Cavalcade St.

- Los carriles principales son elevados
- Carriles laterales estan a nivel
- Aproximadamente 10 a 80 pies adicionales de derecho de vía.

Entre la Cavalcade St. y la Quitman St.

- Carriles principales estan a desnivel
- Carriles laterales estan a nivel
- No requerido un nuevo derecho de vía , excepto en las intersecciones

Segmento 3: Sistema del Centro

- Realinear la I-45 de forma paralela con la I-10 y la US 59/I-69
- Desnivelar la US 59/I-69 desde la Spur 527 hasta el centro de la ciudad
- Añadir carriles rápidos en la I-10 desde la I-45 hasta la US 59/I-69
- Eliminar el existente Pierce Elevado de la I-45

Visite la área de exposición para mapas y información adicional

MAPA DE LA ZONA DEL PROYECTO



COMMENT FORM
(FORMA DE COMENTARIO)

Public Meeting – North Houston Highway Improvement Project
(Reunión Pública – Mejorías De La Carretera Para El Proyecto Norte Houston)

CSJ No. 0912-00-146
April 23, 28, and 30, 2015
(23, 28, y 30 de abril del 2015)

I am an Elected Official (Soy Funcionario/a) Position (Posición): _____

Name and Mailing Address (Optional) (Nombre y Dirección [Opcional]):

Name (Nombre) _____

Address (Dirección) _____

Email Address (Dirección de Correo Electrónico) _____

Telephone (Teléfono) _____

PLEASE CHECK THE APPROPRIATE ITEMS BELOW: (POR FAVOR COMPREBRE LOS ARTÍCULOS SIGUIENTES QUE SEAN APROPIADOS)

I am primarily interested in the project from the standpoint of a: (Estoy interesado en el proyecto del punto de vista de:)

Residential property owner or renter Business property owner or lessee
(Propietario o inquilino residencial) (Propietario o inquilino del negocio)

Other (Please explain) (Otro [Por favor de explicar]) _____

Per Texas Transportation Code, §201.811(a)(5): check each of the following boxes that apply to you: (Por Código de Transportación de Tejas, §201.811(a)(5): apunte todo que aplique:)

I am employed by TxDOT (Soy empleado de TxDOT)

I do business with TxDOT (Tengo oficio con TxDOT)

I could benefit monetarily from the project or other item about which I am commenting (Puedo beneficiar monetariamente por hecho de este proyecto u otro asunto de cual estoy comentando)

How did you learn about this meeting? (¿Como se entero usted de esta reunión?)

Newspaper (Periódico) Notice in the Mail (Aviso por Correo) Yard Signs (Letreros en Jardines)

Other (Please explain) (Otro [Por favor de explicar]) _____

Do you support the proposed project? (¿Eres partidaria de este proyecto propuesto?) Yes (Sí) No (No)

Undecided (No he decidido) Please explain (Por favor explique) _____

COMMENTS (COMENTARIOS): _____

Please make additional comments on the back. (Por favor de hacer sus comentarios adicionales atrás de esta forma.)

This comment form may be turned in tonight, mailed, or emailed by May 14, 2015 to the address below:

(Esta forma de comentario se puede regresar esta noche, por correo postal, o por correo electrónico antes del 14 de mayo del 2015 a:)

Director of Project Development
Texas Department of Transportation – Houston District
P.O. Box 1386
Houston, Texas 77251-1386
Email: hou-piowebmail@txdot.gov

Director of Project Development
Texas Department of Transportation – Houston District
P.O. Box 1386
Houston, Texas 77251-1386



Director of Project Development
Texas Department of Transportation – Houston District
P.O. Box 1386
Houston, Texas 77251-1386

Narrated Presentation



TEXAS DEPARTMENT OF TRANSPORTATION



NORTH HOUSTON HIGHWAY IMPROVEMENT PROJECT

Environmental Impact Statement
and Preliminary Engineering
4th Public Meeting
April 23, 28, and 30, 2015

Welcome to the Fourth Public Meeting for the North Houston Highway Improvement Project, located in Harris County, Texas.

This evening's meeting is an integral part of the Environmental Impact Statement process and Preliminary Engineering for this project.

We greatly appreciate your participation.

Detailed information about opportunities for public involvement will be provided at this evening's meeting.

NORTH HOUSTON HIGHWAY IMPROVEMENT PROJECT

The environmental review, consultation, and other actions required by applicable Federal environmental laws for this project are being, or have been, carried-out by TxDOT pursuant to 23 U.S.C. 327 and a Memorandum of Understanding dated December 16, 2014, and executed by Federal Highway Administration and TxDOT.

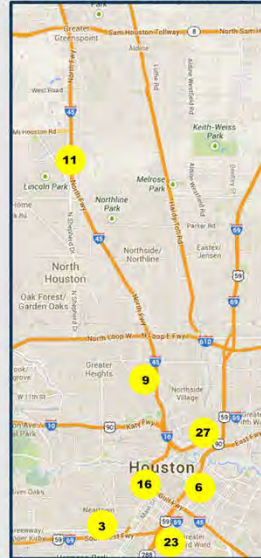
www.IH45northandmore.com

Prior to December 16th, 2014, the Federal Highway Administration, also known as FHWA, reviewed and approved documents prepared under the National Environmental Policy Act, known as NEPA; however, on December 16th, 2014 the Texas Department of Transportation assumed responsibility from FHWA for reviewing and approving certain assigned NEPA environmental documents. The Texas Department of Transportation will approve the North Houston Highway Improvement Project Draft and Final Environmental Impact Statements.

NEED FOR AND PURPOSE OF PROPOSED PROJECT

- Need for Proposed Project
 - Population and employment increases
 - Existing and future I-45 traffic
 - Current design standards and improved safety
 - Efficient traffic movement, including during evacuation events
- Purpose of Proposed Project
 - Manage congestion
 - Enhance safety
 - Improve mobility and operational efficiency

Top 100 Congested Roadway Segments



www.IH45northandmore.com

3

The proposed North Houston Highway Improvement Project is needed to address existing and future roadway traffic congestion that would result from expected increases in population and employment in the Houston metropolitan area.

The 2014 ranking of the 100 most congested road segments in Texas listed Segments of I-45 in the project area as the 9th, 11th, and 16th most congested. US 59 and I-10 in downtown Houston were ranked as 3rd, 6th, and 27th most congested.

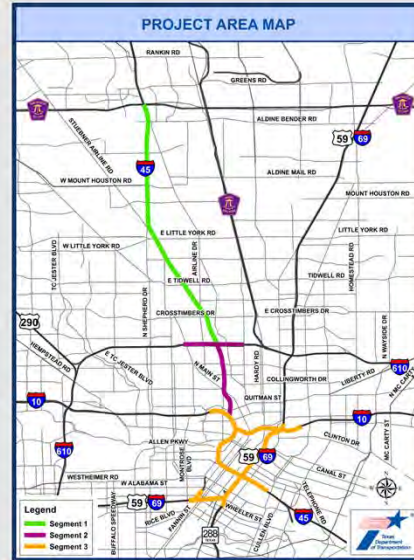
The project is also needed to bring the roadway up to current design standards, which would improve safety and provide for more efficient movement of people and goods. An improved roadway will aid in emergency evacuation.

The purpose of the proposed project is to create additional roadway capacity to manage congestion, enhance safety, and to improve mobility and operational efficiency.

RECOMMENDED ALTERNATIVES

Project divided into 3 Segments

- Segment 1 – Beltway 8 to I-610
 - Segment 2 – I-610 to I-10
 - Segment 3 – Downtown Loop System
- One Proposed Recommended Alternative for each segment
 - See exhibits in the open house area for maps, diagrams, and details



www.IH45northandmore.com

The project area for the North Houston Highway Improvement Project extends along I-45 from Beltway 8 North to south of downtown Houston.

To assist in the design and analysis of alternatives, the project area was divided into three segments:

SEGMENT 1, shown in green, is from Beltway 8 North to I-610

SEGMENT 2, shown in purple, is from I-610 to I-10

SEGMENT 3, shown in orange, is the Downtown Loop System, including connections to US 59 and State Highway 288

After holding agency and public meetings in November 2013, the study team continued evaluating alternatives for the proposed project, and identified one Proposed Recommended Alternative for highway improvements for each study segment.

PURPOSE OF 4th PUBLIC MEETING

- Present and gather your input on:
 - Preliminary evaluation of Reasonable Alternatives
 - Proposed Recommended Alternative
 - Segment 1
 - Segment 2
 - Segment 3



www.IH45northandmore.com

5

- At this evening's meeting we are asking for your comments on
 - the preliminary results of the evaluation of the Reasonable Alternatives presented in November 2013, and
 - the Proposed Recommended Alternative for each study segment.

PURPOSE OF 4th PUBLIC MEETING (continued)

- Present the project timeline, history, and background
- Explain the next steps
- Receive your written comments
- Encourage your continued involvement



www.IH45northandmore.com

6

At this meeting, we are also presenting

- the project timeline, history, and background, and
- the next steps in the project development process.

We will

- receive your written comments, and
- explain how you can continue to be involved in the study process.

PURPOSE OF 4th PUBLIC MEETING (continued)

- View exhibits and talk with project team
- Review information from prior meetings at the Reference Table

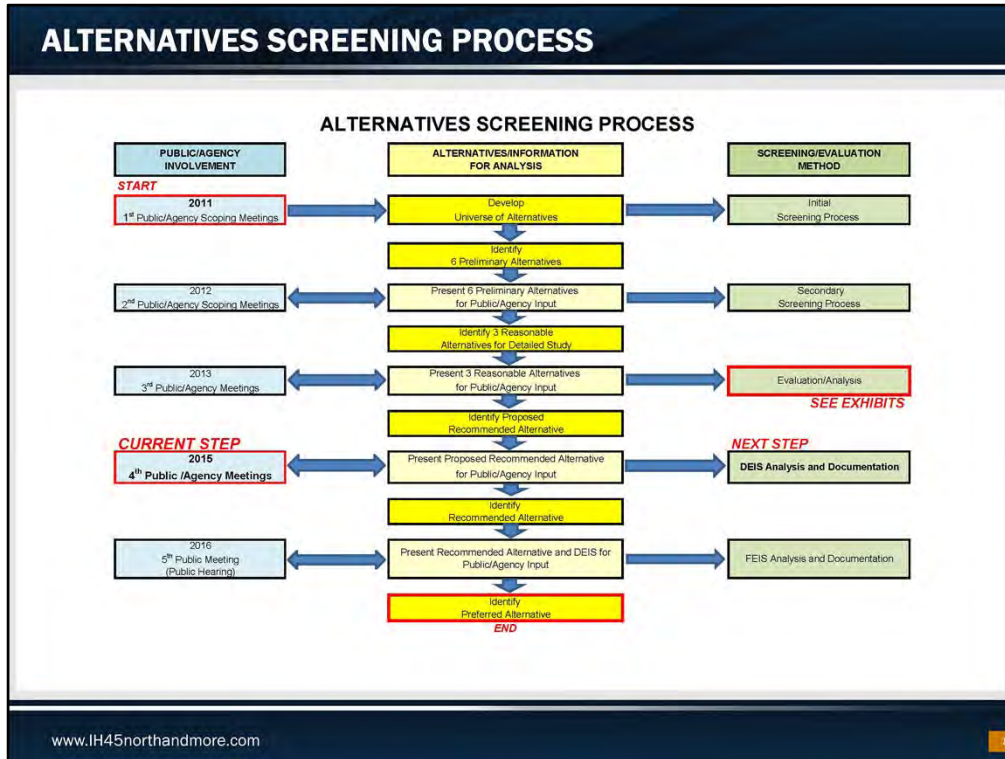


www.IH45northandmore.com

7

Information on the Alternatives Evaluation Process and the Proposed Recommended Alternative is available on the exhibits presented at this evening's meeting and on the project website.

For those who were not able to attend the previous public meetings, information provided at those meetings about project alternatives and the evaluation process is available at this meeting and on the project website.



The diagram on this slide shows the alternatives evaluation process that is being followed throughout the development of this project.

This diagram is available for you to view as an exhibit in the open house area at this evening's meeting, and on the project website.

SINCE THE 3rd PUBLIC MEETING

- Evaluated the Reasonable Alternatives
 - Project Need and Purpose, and Goals
 - Public, Agency, and other Stakeholder feedback
 - Engineering, Traffic, and Environmental Studies
- Revised Reasonable Alternatives
- Identified the Proposed Recommended Alternative for each segment

www.IH45northandmore.com

The team evaluated the Reasonable Alternatives that were presented in November 2013 in consideration of

- the Project Need and Purpose,
- the Project Goals,
- public and agency feedback from prior meetings,
- input from additional meetings with stakeholders, and
- engineering, traffic, and environmental studies.

During this evaluation, the team revised the Reasonable Alternatives to address comments received, and to develop a single project for the study area.

The team then identified the Proposed Recommended Alternative presented at this evening's meeting.

EVALUATION AND ANALYSIS PROCESS

SEGMENT 1: BELTWAY 8 TO I-610

PRELIMINARY SUBJECT TO CHANGE

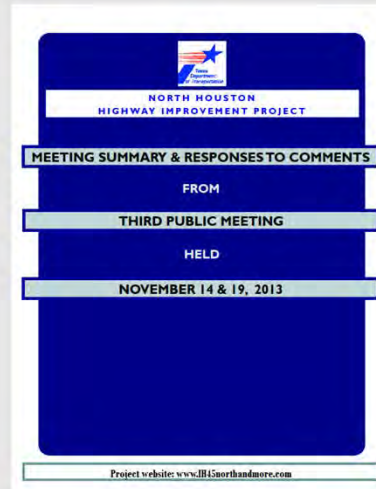
EVALUATION CRITERIA		Evaluation of Reasonable Alternatives															
Alternative	Description of Alternative	Engineering / Traffic			Cultural Resources		Natural Resources			Aesthetics		Social and Economic Impacts			Historic Resources		
		Engineering / Traffic	Engineering / Traffic	Engineering / Traffic	Cultural Resources	Cultural Resources	Natural Resources	Natural Resources	Natural Resources	Aesthetics	Aesthetics	Aesthetics	Social and Economic Impacts	Social and Economic Impacts	Social and Economic Impacts	Historic Resources	Historic Resources
Alternative 4	<p>Requirements Common to Segment 1 Alternatives:</p> <ul style="list-style-type: none"> Complete reconstruction of I-45 to provide: • Addition of four (4) toll lanes in each direction • Addition of full-width shoulders • Addition of bike/pedestrian features along tolling roads <p>Additional engineering/traffic per Alternative:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Addition of four (4) all-pole managed lanes • Two Right-of-Way (ROW) required mostly along the east side of I-45. 																
Alternative 5	<ul style="list-style-type: none"> • Addition of four (4) all-pole managed lanes • Two Right-of-Way (ROW) required mostly along the east side of I-45. 	SEE EXHIBITS FOR COMPLETED MATRICES															
Alternative 7	<ul style="list-style-type: none"> • Addition of four (4) elevated managed lanes (on a single structure) • Two Right-of-Way (ROW) required on both sides of I-45. 																

This is an example of the preliminary evaluation matrix that was completed for the Reasonable Alternatives for each study segment.

The three evaluation matrices are available for you to view at this evening's meeting, and are on the project website.

INPUT FROM 3rd PUBLIC MEETING

- Consider impacts to businesses, employment, neighborhoods and homes
- Extend comment period
- Alternatives analysis process
- Design alternatives



More than 200 comment forms, letters, and emails were received during the comment period for the third public meeting.

Responses to comments are in the Public Meeting Summary and Responses to Comments document prepared for the third public meeting, which can be viewed at this meeting and on the project website.

PROPOSED RECOMMENDED ALTERNATIVE: SEGMENT 1

■ Segment 1 Features

- New Roadway Capacity
 - Add four (4) managed lanes
 - Add one (1) frontage road lane in each direction
 - Add full-width shoulders
 - Add bike/pedestrian features along frontage roads
- Between Beltway 8 and Airline Drive
 - Right of way required on west side of I-45
- Between Airline Drive and I-610
 - Right of way required on east side of I-45



www.IH45northandmore.com

12

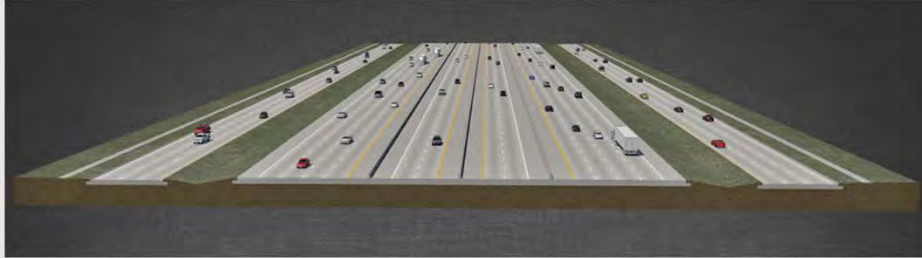
Based on the analysis of the alternatives, one Proposed Recommended Alternative was identified for each study segment. Conceptual layouts are available for viewing in the Open House area.

The Proposed Recommended Alternative for Segment 1 provides new capacity by adding four managed lanes, and provides added safety features such as full width shoulders and accommodations for bikes and pedestrians along the frontage roads.

Right of way would be required from the west side of I-45 from Beltway 8 to north of Airline Drive. South of Airline Drive, the alignment would shift to the east.

PROPOSED RECOMMENDED ALTERNATIVE: SEGMENT 1

View of Proposed Improvements between Beltway 8 and Airline Drive



www.IH45northandmore.com

13

This rendering shows the section between Beltway 8 and Airline Drive. Approximately 170 to 225 feet of additional right of way would be required in this section. The Proposed Recommended Alternative also accommodates the Shepherd Drive direct connector project that is currently under construction.

PROPOSED RECOMMENDED ALTERNATIVE: SEGMENT 2

■ Segment 2 Features

- New Roadway Capacity
 - Add four (4) managed lanes
 - Add full-width shoulders
 - Add bike/pedestrian features along frontage roads
- Between I-610 and Cavalcade St.
 - Mainlanes are elevated
 - Frontage roads are at grade
 - Approximately 10 to 80 feet of additional right of way
- Between Cavalcade St. and Quitman St.
 - Mainlanes are depressed
 - Frontage roads are at grade
 - No new right of way required, except at intersections



www.IH45northandmore.com

14

The Proposed Recommended Alternative for Segment 2 provides new capacity by adding four managed lanes, and provides added safety features such as full-width shoulders and accommodations for bikes and pedestrians along the frontage roads.

Approximately 10 to 80 feet of additional right of way would be required between I-610 and just south of Cavalcade Street. No new right of way would be required south of that area, except at intersections.

PROPOSED RECOMMENDED ALTERNATIVE: SEGMENT 2

View of Proposed Improvements near North Main St.



View of Proposed Improvements near North Main St. with Potential Green Space



NOTE: Green space option is conceptual only and would require separate development and funding.

www.IH45northandmore.com

15

To minimize right of way impacts, a below grade option was developed as shown in the top rendering. This section places the mainlanes and managed lanes below grade, while the frontage road maintains its access at grade.

This configuration provides an opportunity to utilize the area between the frontage roads as green space. This green space option is conceptual and would require separate development and funding.

PROPOSED RECOMMENDED ALTERNATIVE: SEGMENT 3

- Segment 3 Features
 - Realign I-45 to be parallel with I-10 and US 59/I-69*
 - Depress US 59/I-69* from Spur 527 to Downtown
 - Add I-10 Express Lanes from I-45 to US 59/I-69*
 - Remove existing I-45 Pierce Elevated

**Per Minute Order 114231 dated March 26, 2015, the Texas Transportation Commission designated US 59 within the project limits as I-69.*



www.IH45northandmore.com

18

The Proposed Recommended Alternative for Segment 3 would provide improvements to I-45, I-10, and US 59 surrounding Downtown Houston.



This alternative realigns I-45 to be parallel with I-10 and US 59 within the downtown area.

This alternative would also enhance safety and mobility by improving horizontal curves on I-10 and US 59.

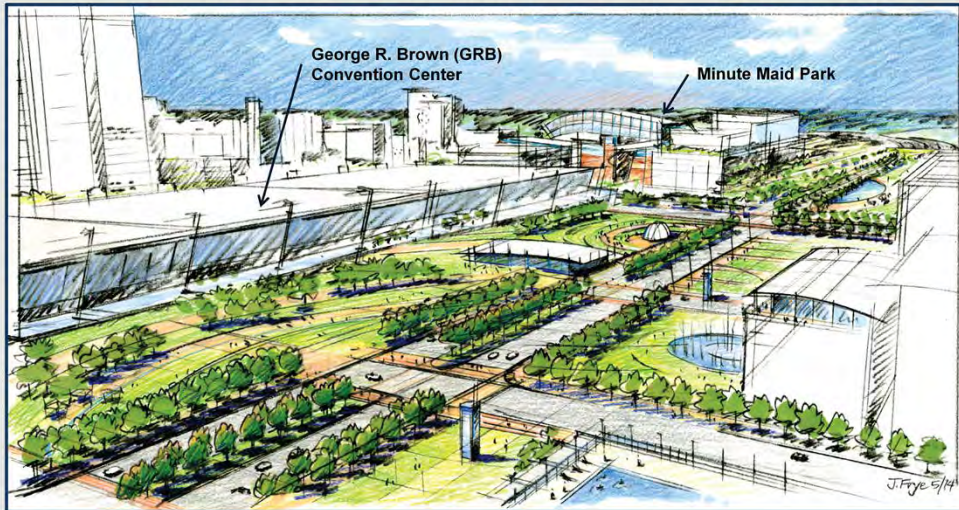
I-10 express lanes are proposed from west of I-45 to east of US 59, to allow through traffic on I-10 to bypass Downtown.

US 59 would be below grade (or depressed) from Spur 527 to Downtown and the existing I-45 Pierce Elevated would be removed, enhancing the visual sight line of the Midtown and Downtown areas.

The proposed managed lanes in Segments 1 and 2 would terminate into the same Downtown streets as the existing managed lane.

PROPOSED RECOMMENDED ALTERNATIVE: SEGMENT 3

View of Potential Green Space Option near the GRB Convention Center



www.IH45northandmore.com

18

Similar to Segment 2, the below grade configuration would provide an opportunity to utilize the area between the frontage roads as green space. This green space option is conceptual and would require separate development and funding.

NEXT STEPS

- Document and compile Public and Agency Comments
- Determine if any adjustments are needed to the Proposed Recommended Alternative
- Document the alternatives evaluation in the Draft Environmental Impact Statement
- Identify the Recommended Alternative
- Present to the public and agencies at Public Hearing in early 2016

www.IH45northandmore.com

19

Following this meeting, the project team will:

- Document and compile Public and Agency Comments
- Determine if any adjustments are needed to the Proposed Recommended Alternative, based on comments and the continuing engineering and environmental studies
- Document the detailed analysis of the Reasonable Alternatives in the Draft Environmental Impact Statement
- Identify the Recommended Alternative for each study segment, and
- Present this information to the public and agencies at a Public Hearing in early 2016

HOW TO GET INVOLVED

- Attend public meetings
- Inform family, friends, coworkers, neighbors
- Discuss with elected officials
- Visit the project website:

www.IH45northandmore.com

www.IH45northandmore.com

20

To get involved in the project development and environmental review process, you may

- Attend the public meetings
- Inform family, friends, coworkers, and neighbors
- And discuss the project with elected officials

The project website will be updated during the evaluation process with project status and upcoming public participation opportunities.

HOW TO SUBMIT COMMENTS

- Submit comments by Thursday, May 14, 2015

- Written

- Comment box at this meeting
- Mail

Director of Project Development
Texas Department of Transportation
P.O. Box 1386
Houston, Texas 77251-1386

- Email

- Website: www.IH45northandmore.com
- Click “Comments/Contact Us”
- HOU-piowebmail@txdot.gov

www.IH45northandmore.com

21

To provide written comments on this project, there is a comment box provided at this evening's meeting, or you can mail comments to the Texas Department of Transportation.

You may also submit comments through email by going to the project website and selecting the “Comments/Contact Us” tab, or you may send them to the email address on this slide.

The addresses presented on this slide are also provided in the meeting handout.

For your comments to be included as part of the official record of this meeting, please submit emails by Thursday, May 14, 2015, or if mailing, comments must be postmarked by this date.



**THANK YOU FOR ATTENDING!
PLEASE VISIT THE OPEN HOUSE AREA**

www.IH45northandmore.com

22

Thank you for attending this evening's meeting and providing your feedback.

Please proceed to the open house area to view the exhibits and discuss the project with the project team.



THIS PRESENTATION WILL RESTART IN 2 MINUTES



www.IH45northandmore.com

23

This presentation will restart in two minutes.

Spanish Presentation Handout



TEXAS DEPARTMENT OF TRANSPORTATION



PROYECTO DE MEJORAS PROPUESTAS AL SISTEMA DE CARRETERAS AL NORTE DE HOUSTON

Declaración de Impacto Ambiental e
Ingeniería Preliminar

4^{ta} Reunión Pública

23, 28, y 30 de Abril 2015

Bienvenidos a la cuarta reunion publica del proyecto de mejoras para las carreteras del Norte de Houston, ubicado en el condado de Harris, Texas.

La reunión de esta noche es una parte integral del proceso de la clausula sobre el impacto medio ambiental y la fase de ingenieria preliminar para este proyecto.

Agradecemos su participacion.

Informacion detallada acerca de oportunidades para la participation publica sera compartida durante la reunion de esta noche.

PROYECTO DE MEJORAS PARA LA CARRETERA DEL NORTE DE HOUSTON

La revisión ambiental, consultas y otras acciones requeridas por las leyes ambientales federales aplicables para este proyecto están siendo o han sido, llevado a cabo por TxDOT - en virtud de 23 USC 327 y un Memorando de Entendimiento fechado el 16 de diciembre del 2014, y ejecutado por la FHWA y el TxDOT.

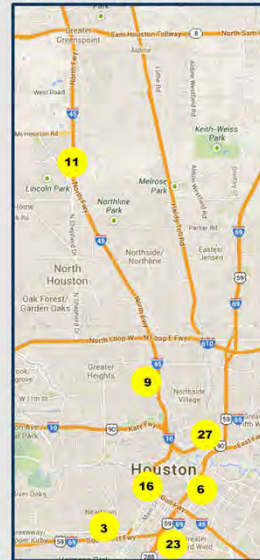
www.IH45northandmore.com

Previo al 16 de diciembre del 2014, la administración federal de carreteras también conocida como FHWA (por sus siglas en inglés), revisó y aprobó documentos preparados bajo el acta nacional de normas para el medioambiente conocido como NEPA (por sus siglas en inglés); sin embargo, el 16 de diciembre del 2014 el departamento de transporatcion de Texas asumió la responsabilidad de parte de FHWA para revisar y aprobar ciertos documentos medioambientales asignados por NEPA. El departamento de transporación de Texas aprobará el boceto y declaracion final del impacto medioambiental para el proyecto de mejoras para las carreteras del norte de Houston.

NECESIDAD Y PROPOSITO DEL PROYECTO PROPUESTO

- Necesidad del Proyecto Propuesto
 - Incremento de poblacion y empleos
 - Tránsito existente y futuro de la carretera I-45
 - Diseño de normas actuales y mejorar la seguridad
 - Eficiencia del movimiento de trafico, incluyendo durante eventos de evacuación
- Proposito del Proyecto Propuesto
 - Dirigir la congestion
 - Aumentar la seguridad
 - Mejorar la movilidad y eficiencia operacional

Segmentos de carreteras mas congestionados



www.IH45northandmore.com

3

La propuesta del proyecto de mejoras para la carretera del Norte de Houston es necesaria para tratar la congestión de tránsito de la carretera existente y futura que resultaría en un incremento esperado en población y empleos en el área metropolitana de Houston

La clasificación del 2014 de los 100 segmentos viales más congestionados en Texas muestra segmentos de la I-45 en el área del proyecto como 9º, 11º y 16º más congestionados. US 59 y I-10 en el centro de Houston fueron clasificados como 3º, 6º y 27º más congestionados

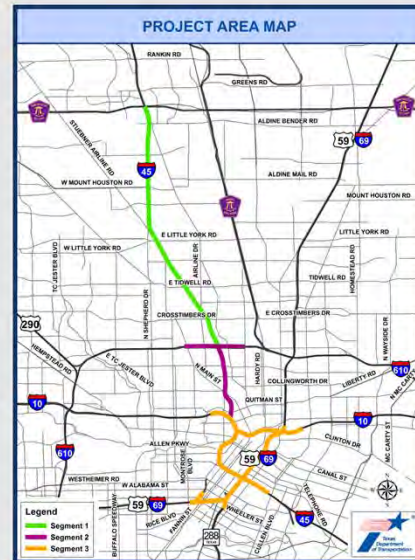
El proyecto también es necesario para actualizar las normas de diseño de la carretera, lo cual mejoraría la seguridad y aportaría más eficiencia en el movimiento de personas y productos. Una carretera mejorada ayudará durante una evacuación de emergencia.

El propósito del proyecto propuesto es para crear capacidad adicional en la carretera para dirigir la congestión, aumentar la seguridad y mejorar la movilidad y eficiencia operacional

ALTERNATIVAS RECOMENDADAS

Proyecto dividido en 3 Segmentos

- Segmento 1 – Beltway 8 a I-610
 - Segmento 2 – I-610 a I-10
 - Segmento 3 – Sistema del Centro
- Una Alternativa propuesta recomendada para cada segmento
 - Vea los mapas, diagramas y detalles en la sala de exhibiciones



www.IH45northandmore.com

El area para el proyecto de mejoras para la carretera del Norte de Houston se extiende a lo largo de Beltway 8 norte a sur del centro de Houston

Para ayudar en el diseño y análisis de las alternativas, el area del proyecto fue dividida en tres segmentos:

SEGMENTO 1, mostrado en color verde, desde Beltway 8 Norte hacia I-610

SEGMENTO 2, mostrado en color púrpura, desde I-610 hacia I-10

SEGMENTO 3, mostrado en color naranja, es el sistema periférico del centro, incluye conecciones al US 59 y SH 288

Despues de las reuniones de agencia y públicas en Noviembre del 2013, el equipo de estudios ha continuado evaluando alternativas para el proyecto propuesto, y ha identificado una recomendable propuesta alternativa para las mejoras de carretera para cada segmento.

PROPOSITO DE LA 4^{ta} REUNIÓN PÚBLICA

- Presentar y Escuchar sus ideas sobre:
 - Evaluacion preliminar y alternativas razonables
 - Alternativa Propuesta Recomendada
 - Segmento 1
 - Segmento 2
 - Segmento 3



www.IH45northandmore.com

5

- En la reunion de esta noche le pedimos sus comentarios acerca de:
 - Los resultados preliminares de la evaluacion de las alternativas razonables presentadas en Noviembre del 2013, y
 - La alternativa propuesta recomendada para cada segmento.

PROPOSITO DE LA 4^{ta} REUNIÓN PÚBLICA (CONTINUACION)

- Presentar la cronología del proyecto, historia, y antecedentes
- Explicar los siguientes pasos
- Recibir sus comentarios por escrito
- Promover su involucramiento continuo



www.IH45northandmore.com

6

En esta reunión, también estamos resentedando:

- La cronología del proyecto, historia, y antecedentes, y
- Los siguientes pasos a seguir en el proceso de desarrollo del proyecto

Nosotros:

- Reciviremos sus comentarios por escrito, y
- Explicaremos como usted puede continuar involucrandose en el proceso de estudio.

PROPOSITO DE LA 4^{ta} REUNIÓN PÚBLICA (CONTINUACION)

- Ver las exhibiciones y hablar con el equipo del proyecto
- Repasar informacion de reuniones previas en la mesa de referencias



www.IH45northandmore.com

7

Informacion acerca del proceso de evaluacion de las alterntativas y las alternativas sugeridas esta disponible en las exhibiciones presentadas en la reunión de esta noche y en el sitio de internet del proyecto.

Para aquellos quienes no pudieron asistir a las reuniones públicas previas, información proveida en esas reuniones acerca de las alternativas del proyecto y el proceso de evaluacion esta disponible en esta reunión y en el sitio de internet del proyecto.



El diagrama en esta lámina muestra el proceso de evaluación que se lleva a cabo durante todo el desarrollo del proyecto.

Este diagrama esta disponible para su revisión en la sala de exhibiciones durante la reunión de esta noche y en el sitio de internet del proyecto.

DESDE LA 3^{ra} REUNIÓN PÚBLICA

- Se evaluaron las alternativas razonables
 - Necesidad, proposito, y metas del proyecto
 - Comentarios públicos de agencias y accionistas
 - Estudios de ingenieria, tránsito y medioambiente
- Revision de alternativas razonables
- Identificar la alternativa recomendada para cada segmento

www.IH45northandmore.com

El equipo evaluó las alternativas razonables que fueron presentadas en Noviembre del 2013 considerando lo siguiente:

- La necesidad y proposito del proyecto,
- Las metas del proyecto,
- Comentarios públicos y de agencia de reuniones anteriores,
- Aporte de reuniones adicionales con accionistas, y
- Estudios de ingenieria, tránsito y medioambiente.

Durante esta evaluacion, el equipo revisó las alternativas razonables para dirigirse a comentarios recibidos, y para desarrollar un proyecto único para el area en estudio.

El equipo luego identificó la alternativa sugerida presentada en la reunión de esta noche.

PROCESO DE EVALUACION Y ANALISIS

SEGMENT 1: BELTWAY 8 TO I-610

PRELIMINARY SUBJECT TO CHANGE

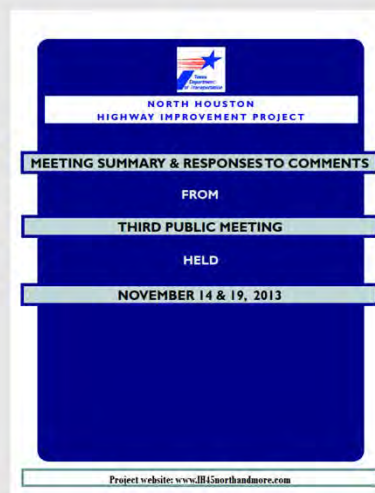
EVALUATION CRITERIA		Evaluation of Reasonable Alternatives													
Alternative	Description of Alternative	Engineering - Traffic				Cultural Resources		Natural Resources		Biological Resources		Social and Economic Resources		Historic Resources	
		Engineering - Traffic	Engineering - Traffic	Engineering - Traffic	Engineering - Traffic	Cultural Resources	Cultural Resources	Natural Resources	Natural Resources	Biological Resources	Biological Resources	Social and Economic Resources	Social and Economic Resources	Historic Resources	Historic Resources
Alternative 4	<p>Recommendations Common to Segment 1 Alternatives:</p> <ul style="list-style-type: none"> Complete reconstruction of I-45 to provide: • Addition of four (4) full-width managed lanes in each direction. • Addition of full-width shoulders. • Addition of bike/pedestrian features along frontage roads. <p>Additional engineering/traffic per Alternative:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Addition of four (4) all-peak managed lanes. • Two Right-of-Way (ROW) required mostly along the east side of I-45. 														
Alternative 5	<ul style="list-style-type: none"> • Addition of four (4) all-peak managed lanes. • Two Right-of-Way (ROW) required mostly along the east side of I-45. 	VER LAS EXHIBICIONES PARA LAS MATRICES COMPLETADAS													
Alternative 7	<ul style="list-style-type: none"> • Addition of four (4) elevated managed lanes (in a single structure). • Two Right-of-Way (ROW) required on both sides of I-45. 														

Este es un ejemplo de la matriz de evaluacion preliminar la cual fue completada para las alternativas razonables para cada segmento en estudio.

Las tres matrices de evaluacion estan disponibles para su revision durante la reunion de esta noche y en el sitio de internet del proyecto.

COMENTARIOS DE LA 3^{ra} REUNIÓN PÚBLICA

- Tomar en cuenta el impacto a residentes y empresarios en el area
- Extender el periodo de comentarios
- Proceso de análisis de las alternativas
- Alternativas de diseño



www.IH45northandmore.com

11

Mas de 200 formularios, cartas, y correos electronicos fueron recibidos durante el período de comentarios para la tercera reunión pública.

Respuestas a esos comentarios estan en el documento que responde a comentarios y reuniones públicas preparado para la tercera reunión pública, el cual puede ser revisado durante esta reunión y en el sitio de internet del proyecto.

ALTERNATIVA PROPUESTA RECOMENDADA: SEGMENTO 1

- Características del Segmento 1
 - Capacidad de la nueva carretera
 - Añadir cuarto (4) carriles administrados
 - Añadir un (1) carril lateral en cada dirección
 - Añadir acotamientos de tamaño completo
 - Añadir distintivos para bicicletas y peatones a lo largo de los carriles laterales
 - Entre la Beltway 8 y la Airline Drive
 - Derecho de vía requerido en el lado oeste de la I-45
 - Entre la Airline Drive y la I-610
 - Derecho de vía requerido en el lado este de la I-45



www.IH45northandmore.com

12

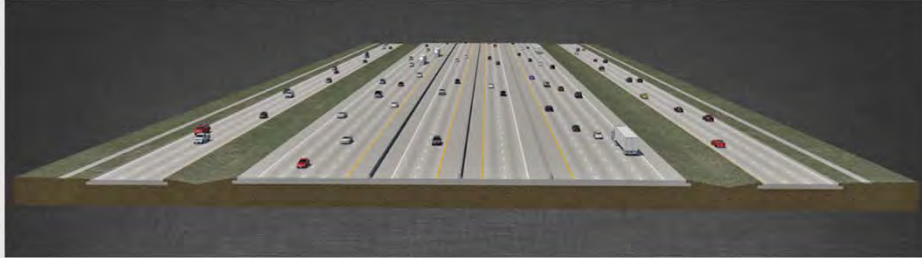
En base al análisis de las alternativas, una alternativa sugerida fue identificada para cada segmento en estudio. Planos conceptuales están disponibles en la sala de exhibición.

La alternativa sugerida para el Segmento 1 provee nueva capacidad al añadir cuarto carriles administrados, y provee mas distintivos de seguridad tales como orillas de carretera de tamaño completo y espacio para bicicletas y peatones a lo largo de los carriles laterales.

El derecho de via seria requerido desde el lado oeste de la I-45 desde Beltway 8 hacia el norte de la Airline Drive. Al sur de la Airline Drive, el alineamiento seria desplazado hacia el este.

ALTERNATIVA PROPUESTA RECOMENDADA: SEGMENTO 1

Vista de las mejoras propuestas entre la Beltway 8 y la Airline Drive



www.IH45northandmore.com

16

Esta representacion muestra la seccion entre el Beltway 8 y Airline Drive. Aproximadamente 170 a 225 pies de derecho de via adicional seria requerido en esta seccion. La alternativa sugerida tambien aloja el proyecto de coneccion directa Shepherd Drive el cual tambien esta en construccion.

ALTERNATIVA PROPUESTA RECOMENDADA: SEGMENTO 2

- Características del Segmento 2
 - Capacidad de la nueva carretera
 - Añadir cuarto (4) carriles administrados
 - Añadir acotamientos de tamaño completo
 - Añadir distintivos para bicicletas y peatones a lo largo de los carriles laterales
 - Entre la I-610 y la Cavalcade St.
 - Carriles principales son elevados
 - Carriles laterales estan a nivel
 - Aproximadamente entre 10 a 80 pies adicionales de derecho de vía
 - Entre la Cavalcade St. y la Quitman St.
 - Carriles principales estan a desnivel
 - Carriles laterales estan a nivel
 - No se requiere un nuevo derecho de vía excepto en las intersecciones



www.IH45northandmore.com

14

La alternativa sugerida para el segmento 2 provee nueva capacidad al agregar cuatro carriles administrados, y provee mas distintivos de seguridad tales como orillas de carretera de tamaño completo y espacio para bicicletas y peatones a lo largo de los carriles laterales.

Aproximadamente entre 10 a 80 pies de derecho de via adicional seria requerido entre I-610 y un poco hacia el sure de Cavalcade St. No se requiere un nuevo derecho de paso al sur de esta area, excepto en las intersecciones.

ALTERNATIVA PROPUESTA RECOMENDADA: SEGMENTO 2

Vista de la mejoras recomendadas cerca de la North Main St.



Vista de las mejoras recomendadas cerca de la North Main St. con posibilidad de zonas verdes



NOTA: La opción de zonas verdes es solamente conceptual y requeriría el desarrollo y los fondos separados

www.IH45northandmore.com

16

Para minimizar los impactos del derecho de vía, una opción bajo tierra ha sido desarrollada como se muestra en la gráfica. Esta sección ubica los carriles principales y los carriles administrados bajo tierra, mientras que los carriles laterales mantendrían su acceso a ras del piso.

Esta configuración provee una oportunidad para utilizar el área entre los carriles laterales como zonas verdes, esta opción de zonas verdes es conceptual y requiere separar desarrollo y fondos.

ALTERNATIVA PROPUESTA RECOMENDADA: SEGMENTO 3

- Características del Segmento 3
 - Realinear la I-45 de forma paralela con la I-10 y la US 59/I-69*
 - Disminuir la US 59/I-69* desde Spur 527 hasta el centro
 - Añadir carriles rápidos en la I-10 desde la I-45 hasta la US 59/I-69*
 - Eliminar el existente Pierce Elevado de la I-45

**Por orden 114231 fechado el 26 de marzo del 2015, la Comision de Transportacion de Texas designó la carretera US 59 como I-69 dentro de los límites del proyecto.*



www.IH45northandmore.com

18

La alternativa sugerida para el segmento 3 provee mejoras a la I-45, I-10, y US 59 alrededor del centro de Houston.



Esta alternativa realinea la I-45 de forma paralela con la I-10 y US 59 dentro del area del centro.

Esta alternativa tambien amplía la seguridad y movilidad mejorando las curvas horizontales en la I-10 y US 59.

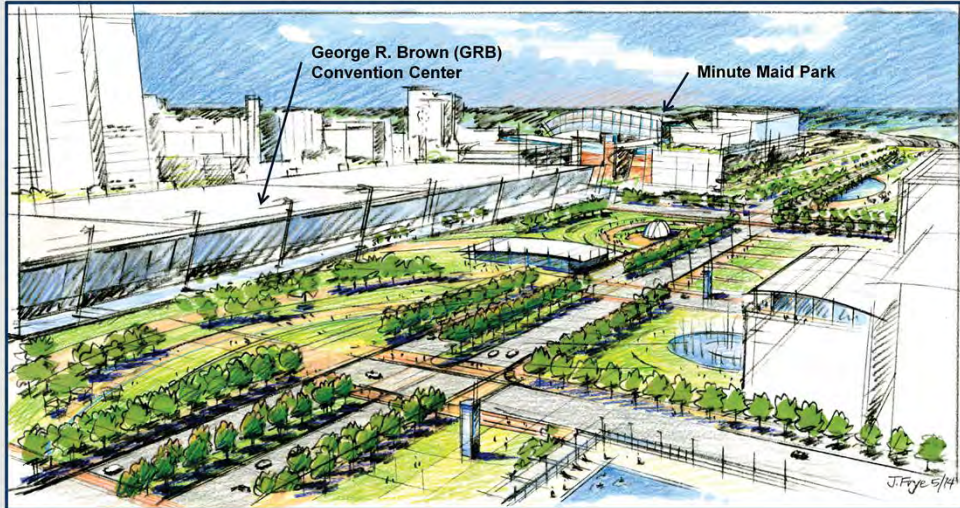
Los carriles rápidos de la I-10 son sugeridos desde el oeste de la I-45 hacia el este de la US 59, para permitir que el tránsito de la I-10 pueda rodear el centro.

La US 59 estaria bajo ras del piso (o disminuido) desde el Spur 527 hacia el centro y el actual Elevado Pierce de la I-45 seria removido, realizando el aspecto visual del area del centro y sus alrededores.

Los carriles administrados propuestos 1 y 2 terminarian en las mismas calles del centro al igual que los carriles administrados existentes.

ALTERNATIVA PROPUESTA RECOMENDADA: SEGMENTO 3

Vista de opcion potencial de zona verde cerca del centro de convencion GRB



www.IH45northandmore.com

18

Similar al segmento 2, la configuracion bajo tierra provee una oportunidad para utilizar el area entre los carriles laterales como zonas verdes. Esta opcion de zonas verdes es conceptual y requiere separar desarrollo y fondos.

PRÓXIMOS PASOS A SEGUIR

- Documentar y recopilar los comentarios públicos y de las agencias
- Determinar si algún ajuste es necesario para las alternativas propuestas recomendadas
- Documentar la evaluación de las alternativas en la declaración de impacto ambiental preliminar
- Identificar la alternativa recomendada
- Presentar al público y a las agencias en una audiencia pública al principios del 2016

www.IH45northandmore.com

19

Después de esta reunión, el equipo del proyecto deberá:

- Documentar y compilar los comentarios del Público y de Agencia
- Determinar si algún ajuste es necesario en la alternativa propuesta recomendada basado en la continuidad de estudios de ingeniería y medioambiente.
- Documentar el análisis detallado de las alternativas razonables en el boceto de la declaración del impacto ambiental.
- Identificar la alternativa recomendada para cada segmento en estudio, y
- Presentar esta información al público y agencias durante una audiencia pública a principios del 2016.

CÓMO INVOLUCRARSE

- Asistir a las reuniones públicas
- Informar a su familia, amigos, vecinos, y compañeros de trabajo
- Discutir con funcionarios electos
- Visita la página web del proyecto:

www.IH45northandmore.com

www.IH45northandmore.com

20

Para involucrarse en el desarrollo del proyecto y el proceso de revisión medioambiental usted puede:

- Asistir las reuniones públicas
- Informar a su familia, amigos, vecinos, y compañeros de trabajo
- Y discutir el proyecto con los funcionarios electos

El sitio web del proyecto será actualizado durante el proceso de evaluación con el estatus del proyecto y con información acerca de próximas oportunidades para participación del público.

CÓMO DAR COMENTARIOS

- Enviar comentarios a más tardar el Jueves, 14 de mayo de 2015
 - Por escrito
 - Caja de comentarios en esta reunión
 - Correo
Director of Project Development
Texas Department of Transportation
P.O. Box 1386
Houston, Texas 77251-1386
 - Correo Electrónico
 - Página web: www.IH45northandmore.com
 - Click “Comments/Contact Us”
 - HOU-piowebmail@txdot.gov

www.IH45northandmore.com

21

Para dar comentarios escritos sobre este proyecto puede dejar los en la caja de comentarios en esta reunión, o los puede mandar por correo al Departamento de Transporte de Texas.

También puede enviar comentarios por correo electrónico a través del sitio web del proyecto y seleccionar la conexión de “Comments/Contact Us” o los puede mandar a la dirección en esta grafica.

Las direcciones presentadas en esta lámina también se pueden encontrar en el folleto de la reunión.

Para que sus comentarios sean incluidos en el registro oficial de esta junta por favor envíe mensajes de correo electrónico a más tardar el Jueves, 14 de Mayo, 2015. O si está enviando por correo postal, los comentarios deben ser estampados en o antes de esta fecha.



**¡GRACIAS POR SU ASISTENCIA!
POR FAVOR VISITE EL ÁREA DE EXHIBICIÓN**

www.IH45northandmore.com

22

Gracias por su asistencia a la reunión de esta noche y por compartir sus comentarios.

Por favor pase al área de exhibición para ver los materiales y discutir el proyecto con el equipo del proyecto.



ESTA PRESENTACIÓN SE REINICIARÁ EN DOS MINUTOS



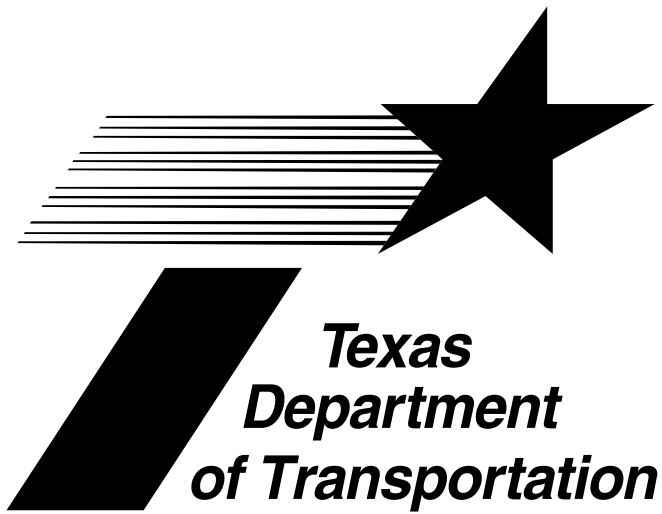
www.IH45northandmore.com

23

Esta presentación se reiniciará en dos minutos.

TxDOT Relocation Assistance and State Purchase of Right of Way – English

RELOCATION ASSISTANCE



RIGHT OF WAY DIVISION

Table of Contents

Introduction	1
Section I: Information for Residential Displacees.....	6
Section II: Information for Businesses, Farms, and non-Profit Organizations	24
Section III: Advertising	31
Section IV: Information on Relocation Services	33
Section V: Claim for Payment	37
Section VI: Your Right of Appeal	39
Section VII: Your Civil Rights.....	40

Introduction

The development of highways or other public transportation services needed to serve and improve our way of life require the use of land. This, in turn, means that some persons may be required to move to another location. Your Texas Department of Transportation (TxDOT) is aware of the cost and inconvenience associated with having to move from a home, business or farm. In order to assist those who are required to move, TxDOT provides, through its relocation assistance program, payments and services to aid in movement to a new location.

This brochure provides information about available relocation services and payments:

- ❖ Section I is information for residential displacees.
- ❖ Section II is information for displaced businesses, farms and nonprofit organizations.
- ❖ Section III is for advertising signs.
- ❖ Section IV is on relocation assistance services.
- ❖ Section V is how to claim a relocation payment.
- ❖ Section VI is information on a person's right to appeal TxDOT's determination regarding the amount of a relocation payment or the person's entitlement to a relocation payment.

If you are required to move as the result of the acquisition of property for a TxDOT project, a relocation counselor will contact you. The counselor will be able to answer your specific questions and provide additional information. To ensure maximum relocation benefits you must discuss any proposed move with the relocation assistance counselor so that a definite understanding as to eligibility requirements can be reached.

Special Note

It is not possible to cover the needs and questions of each person; therefore, this brochure is offered for general information purposes only; it is not a document of law, rule or regulation.

Qualification for Assistance

Relocation assistance is available to individuals, families, businesses, farmers, ranchers and nonprofit organizations lawfully present in the United States who are displaced as a result of a State highway or transportation project. This assistance applies to tenants as well as owners occupying the real property needed for the project.

Advance Notice

Each displaced person will be given sufficient time to plan for an orderly, timely and efficient move. This applies not only to residential occupants but to all properties where an occupant has to move to a new location or move his property to a new location. To the greatest extent practicable, no person lawfully occupying real property will be required to move from that site without at least a 90-day written notice.

Caution

To assure eligibility and prompt payment of your relocation benefits, you must provide TxDOT (your relocation assistance counselor) an advance written notice of the approximate date of the planned move and a list of the items to be moved so that a TxDOT representative may inspect the personal property at the displacement and replacement sites and monitor the move. An occupant who moves prior to the date negotiations are initiated for acquisition of the property will not be eligible for any relocation payment unless he or she receives a written notice of advanced relocation eligibility before he or she moves from the property.

Some Important Definitions ...

Acquiring Agency

The “acquiring agency” which shall be referred to as the “agency” may be the Texas Department of Transportation (hereinafter referred to as “TxDOT”) or a political subdivision of the State.

Displaced Person

Any person (individual, family, corporation, partnership, or association) who moves from real property or moves personal property from real property as the result of the acquisition of the real property, in whole or in part, or as the result of a written notice from TxDOT to vacate the real property needed for a State high way or transportation project. In the case of partial acquisition, TxDOT shall determine if a person is displaced as a direct result of the acquisition. Relocation benefits will vary, depending upon the type and length of occupancy of the acquired property. As a displacee, you will be classified as:

- ❖ An owner occupant of a residential property. (Includes mobile homes).
- ❖ A tenant occupant of a residential property. (Includes mobile homes and sleeping rooms).
- ❖ A business, farm or nonprofit organization.

Business

Any lawful activity conducted primarily for the purchase, sale, lease, and rental of personal or real property, or for the manufacture, processing, and/or marketing of products, commodities, or any other personal property; or for the sale of services to the public; or solely for the purpose of this Act, an outdoor advertising display(s) that must be moved as a result of a State highway or transportation project.

Family

The term “family” means two or more individuals living together in a single family dwelling unit who: . . . are related by blood, adoption, marriage, or legal guardianship who live together as a family unit, plus all other individuals regardless of blood or legal ties who live with and are considered a part of the family unit, or are not related by blood or legal ties but live together by mutual consent.

Farm

Any activity conducted solely or primarily for the production of one or more agricultural products or commodities, including timber, for sale and home use, and customarily producing such products or commodities in sufficient quantity to be capable of contributing materially to the operator’s support.

Initiation of Negotiations

The date the acquiring agency makes its first written offer to an owner of real property, or the owner’s representative, to purchase the real property for a State highway or transportation project.

Nonprofit Organization

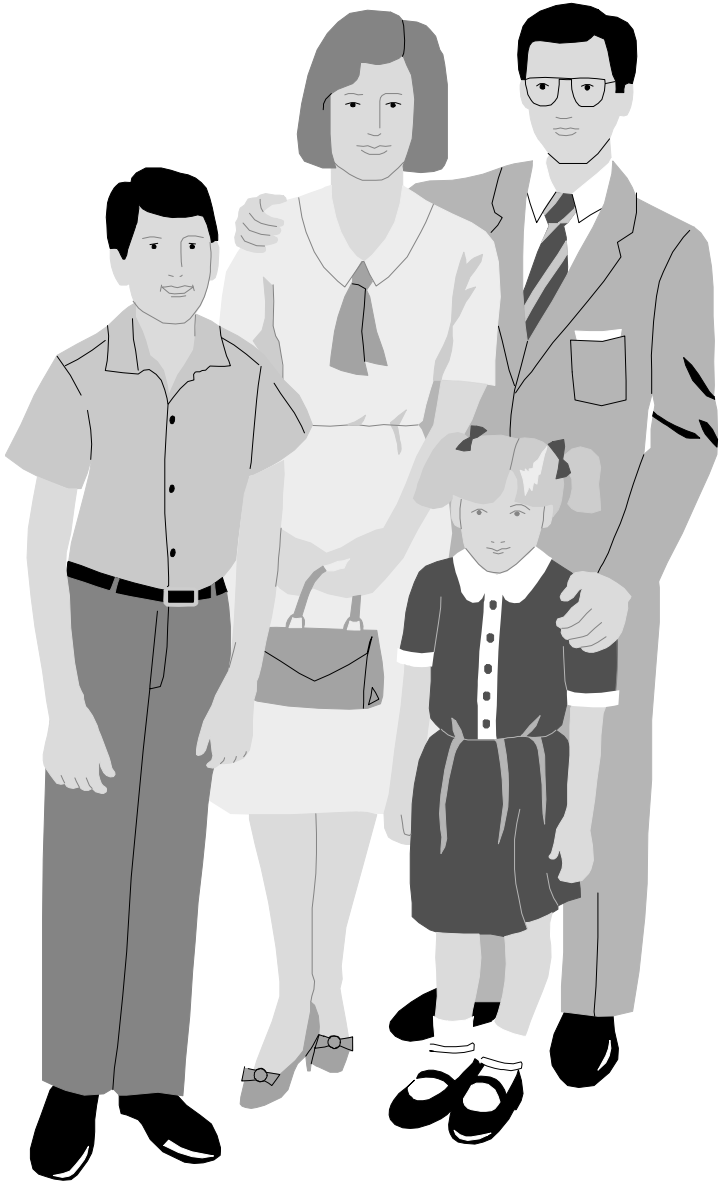
A public or private entity that has established its nonprofit status under applicable Federal or State law and exempt from paying Federal income taxes under Section 501 of the Internal Revenue Code.

Small Business

A business having no more than 500 employees working at the site being acquired.

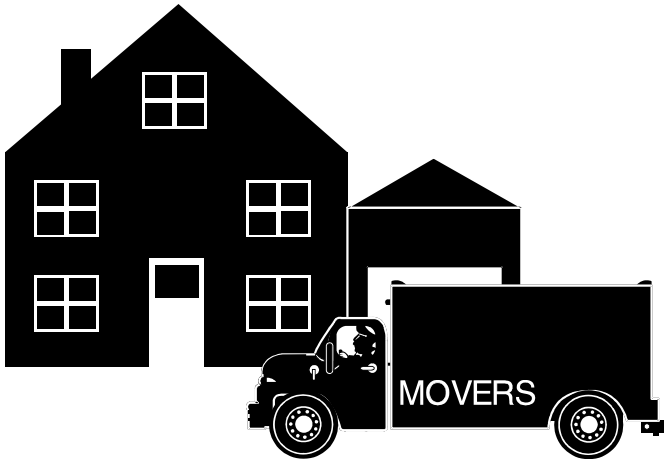


**Section I:
Information for Residential Displacees**



Moving Cost Reimbursement

If you qualify as a displaced person, you are entitled to reimbursement of your moving costs and certain related expenses incurred in moving. The methods of moving and the various types of moving cost payments are explained below.



Individuals and Families

Displaced individuals and families may choose to be paid on the basis of actual, reasonable moving costs and related expenses, or according to a fixed moving cost schedule. However, to assure your eligibility and prompt payment of moving expenses, you must contact the relocation counselor from TxDOT before you move.

You Can Choose Either:



**Actual Reasonable
Moving Costs**

-OR-

**Fixed Moving Cost
Schedule**

Including:

- ❖ Packing and Unpacking
- ❖ Temporary Storage
- ❖ Transportation
- ❖ Moving Insurance
- ❖ Other Related Costs

Based on

Room Count

Actual Reasonable Moving Costs

You may be paid for your actual reasonable moving costs and related expenses when the move is performed by a commercial mover. Reimbursement will be limited to a 50-mile distance.

Related expenses may include:

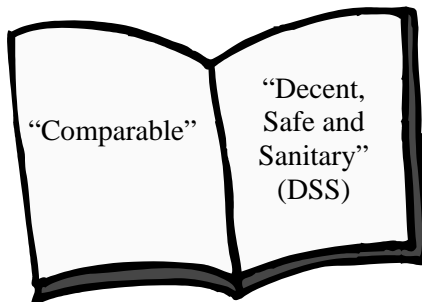
- ❖ Packing and unpacking personal property.
- ❖ Disconnecting and reconnecting household personal property
- ❖ Utility and telephone connection charges.
- ❖ Temporary storage of personal property.
- ❖ Insurance while property is in storage or transit.
- ❖ Mobile home park entrance fees.
- ❖ Expenses must be necessary and reasonable as determined by TxDOT and supported by receipts.

Fixed Moving Cost Schedule

Or you may choose to be paid on the basis of a fixed moving cost schedule. The amount of the payment is based on the number of rooms in your dwelling. If you choose this option, receipts are not necessary. Under this option you will not be eligible for reimbursement of related expenses listed above.

Replacement Housing Payments

Replacement Housing Payments . . . can be better understood if you become familiar with the definition of the following terms . . .



These terms are explained on the following pages.

A “Comparable” Replacement

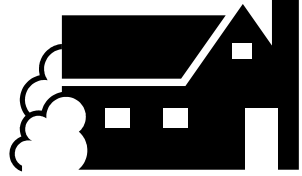
means that your...

Present Dwelling



and

Replacement Dwelling



are functionally equivalent

Regarding:

- ❖ Number of Rooms
- ❖ Living Space
- ❖ Location
- ❖ Square footage

A comparable replacement dwelling must be decent, safe, and sanitary, and should be functionally equivalent to your present dwelling. While not necessarily identical to your present dwelling, the replacement should have certain attributes:

- ❖ Have similar number of rooms and living space.
- ❖ Located in an area not subject to unreasonable adverse environmental conditions.
- ❖ Generally not be less desirable than your present location with respect to public utilities and commercial and public facilities.
- ❖ Located on a site that is typical size for residential development with normal site improvements.
- ❖ Currently available to you and within your financial means.

Decent, Safe, and Sanitary (DSS) ...

Replacement housing must be decent, safe, and sanitary ... which means it meets all of the minimum requirements established by the State and conforms to applicable housing and occupancy codes. The dwelling shall:

- ❖ Be structurally sound, weathertight, and in good repair.
- ❖ Contain a safe electrical wiring system adequate for lighting and electrical appliances.
- ❖ Contain a heating system capable of sustaining a healthful temperature (of approximately 70 degrees) except in those areas where local climatic conditions do not require such a system.
- ❖ Be adequate in size with respect to the number of rooms and area of living space needed to accommodate the displaced person(s).
- ❖ Contain a well-lighted and ventilated bathroom providing privacy to the user and containing a sink, bathtub or shower stall, and a toilet, all in good working order and properly connected to appropriate sources of water and sewage drainage system.
- ❖ Contain a kitchen area with a fully usable sink, properly connected to potable hot and cold water and to a sewage drainage system, with adequate space and utility connections for a stove and refrigerator.
- ❖ Have unobstructed egress to safe, open space at ground level.
- ❖ Be free of any barriers which prevent reasonable ingress, egress, or use of the dwelling in the case of a disabled displacee.

Replacement Housing Payments Are Separated Into Three Basic Types:

- ❖ Purchase Supplement (page 13)
- ❖ Rental Assistance (page 16)
- ❖ Down Payment (page 20)

The type of payment depends on whether you are an owner or a tenant, and how long you have lived in the property being acquired prior to negotiations.

The Two Basic Occupancy Time Periods and What You Are Entitled To

There are two basic length of occupancy requirements which determine the type of replacement housing payment to which you are entitled. Length of occupancy simply means counting the number of days that you actually occupied a dwelling immediately before the date of initiation of negotiations by the acquiring agency for the purchase of the property.

Owners who were in occupancy 180 days or more immediately prior to the initiation of negotiations may be eligible for a purchase supplement up to \$22,500 or a rental assistance payment up to \$5,250.

If you are a residential owner or a tenant who has been in occupancy 90 days or more immediately prior to the initiation of negotiations, you may be eligible either for a rental assistance payment or a down payment up to \$5,250.

If you have been in occupancy less than 90 days before the initiation of negotiations and the property is subsequently acquired, or if you move onto the property after the initiation of negotiations and you are still in occupancy on the date of acquisition, you may be eligible for last resort housing (see page 22). Check with the relocation counselor for more details regarding benefits.

Purchase Supplement

For Owner Occupants for 180 days or More

If you are an owner and have occupied your home for 180 days or more immediately prior to the initiation of negotiations for the acquisition of your property, you may be eligible, in addition to the just compensation for your property, for a supplemental payment, not to exceed \$22,500 for all costs necessary to purchase a comparable decent, safe, and sanitary replacement dwelling. The Department will compute the maximum payment you are eligible to receive. You must purchase and occupy a DSS replacement dwelling within one (1) year.

The Purchase Supplement Includes:

Price Differential

The price differential payment is the amount by which the cost of a replacement dwelling exceeds the acquisition cost of the displacement dwelling. The price differential payment and the following payments are in addition to the acquisition price paid for your property.

Increased Mortgage Interest Costs

You may be reimbursed for increased mortgage interest costs if the interest rate on your new mortgage exceeds that of your present mortgage. To be eligible your acquired dwelling must have been encumbered by a bona fide mortgage which was a valid lien for at least 180 days immediately preceding the initiation of negotiations.

Incidental Expenses for Replacement Housing

You may also be reimbursed for other expenses such as reasonable costs incurred for loan applications, recording fees, and certain other closing costs, but not including prepaid expenses such as real estate taxes and property insurance or costs for services normally paid by sellers of residential properties or

provided by title companies and closing agents as part of other services. The total amount of the purchase supplement cannot exceed \$22,500, according to the law.

Example of a Price Differential Payment Computation

Assume that TxDOT purchases your property for \$50,000. After a thorough study of available decent, safe, and sanitary dwellings on the open market, TxDOT determines that a comparable replacement property will cost you \$60,000. If your purchase price is more than \$60,000, you pay the difference (see Example B). If your purchase price is less than \$60,000, the differential payment will be based on actual costs (see Example C). How much of the differential payment you receive depends on how much you actually spend on a replacement dwelling as shown in three examples on the next page.

Acquiring Agency’s Computation

Comparable Replacement Property	\$60,000
Acquisition Price of Your Property	<u>\$50,000</u>
Maximum Price Differential	\$10,000

Example A:

Purchase Price of Replacement	\$60,000
Comparable Replacement Property	\$60,000
Acquisition Price of Your Property	<u>\$50,000</u>
Maximum Price Differential	\$10,000

Example B:

Purchase Price of Replacement	\$63,500
Comparable Replacement Property	\$60,000
Acquisition Price of Your Property	<u>\$50,000</u>
Maximum Price Differential	\$10,000
You Must Pay the Additional	\$ 3,500

Example C:

Comparable Replacement Property	\$60,000
Purchase Price of Replacement	\$57,500
Acquisition Price of Your Property	<u>\$50,000</u>
Maximum Price Differential	\$ 7,500

(see next page for a more graphic example.)

Example...

**Original
Acquisition
Cost
\$50,000**

**Comparable
Replacement
Cost
\$60,000**

**Price Differential
Payment may be
any amount up to
\$10,000**



COMPARABLE

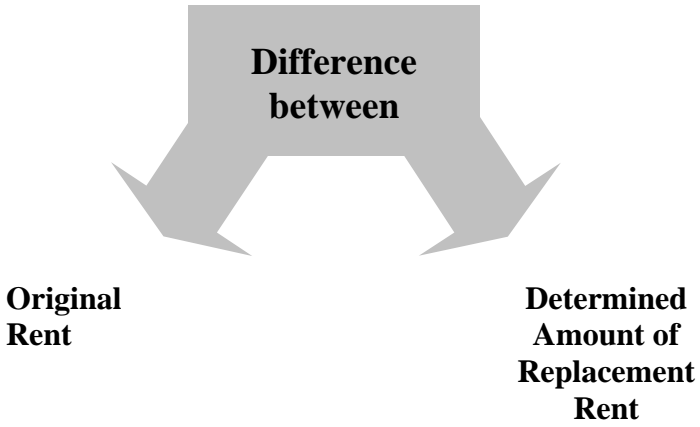
Rental Assistance

For Owner Occupants and Tenants of 90 Days or More

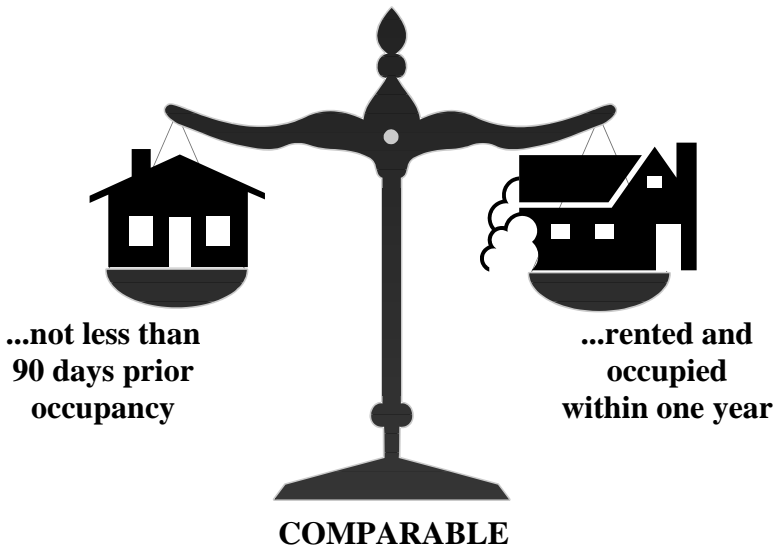
Owner occupants and tenants of 90 days or more may be eligible for a rental assistance payment. To be eligible for a rental assistance payment, tenants and owners must have been in occupancy at least 90 days immediately preceding the initiation of negotiations for the acquisition of the property. This payment was designed to enable you to rent a comparable decent, safe, and sanitary replacement dwelling for a 42-month period. If you choose to rent a replacement dwelling and the rental payments are higher than you have been paying, you may be eligible for a rental assistance payment up to \$5,250. TxDOT will determine the maximum payment you may be eligible to receive in accordance with established procedures. The rental assistance payment will be paid in a lump sum unless TxDOT determines that the payment should be paid in installments. You must rent and occupy a DSS replacement dwelling within one (1) year to be eligible.

For graphic examples, see the next two pages.

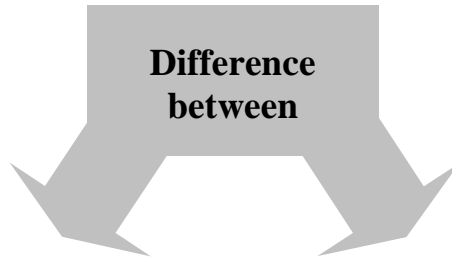
Example



**Total payment
may be up to
\$5,250 for a
42-month period**



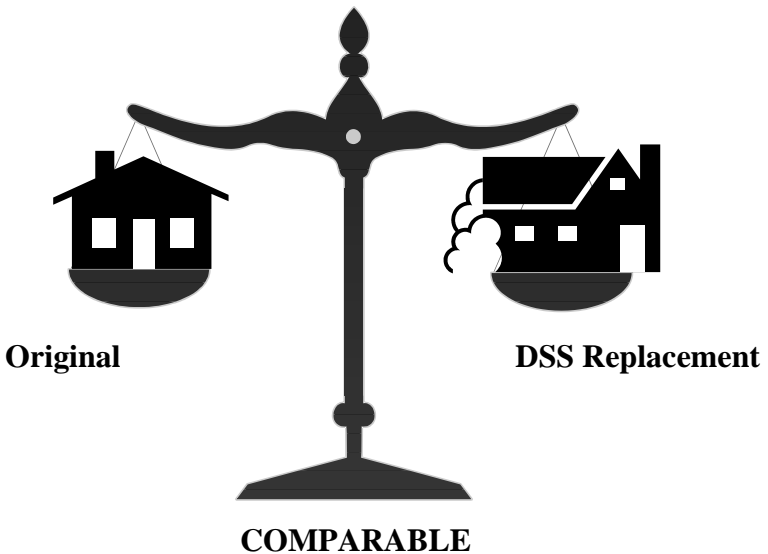
Example....



**Original Rent
\$250 per month**

**Replacement Rent
\$325 per month**

**Total Rental
Assistance
Payment for 42
months is \$3,150
(\$75 X 42 mos.)**



For Instance...

As an example of how a rental assistance payment is computed, let's assume that you have been paying \$250 per month rent for the dwelling occupied by you and purchased by the agency. After a study of the rental market, TxDOT determines that a replacement rental unit, which is DSS and comparable to your present dwelling, is available for \$325 per month. The maximum rental assistance payment you can receive in this case is \$75 per month for a 42-month period, or \$3,150.

Option A

If you select a replacement dwelling which rents for \$350 per month, despite the availability of comparable DSS replacement rental units that rent for \$325 per month, you will still receive only the maximum computed payment of \$3,150. In other words, you must pay the additional \$25 per month.

Option B

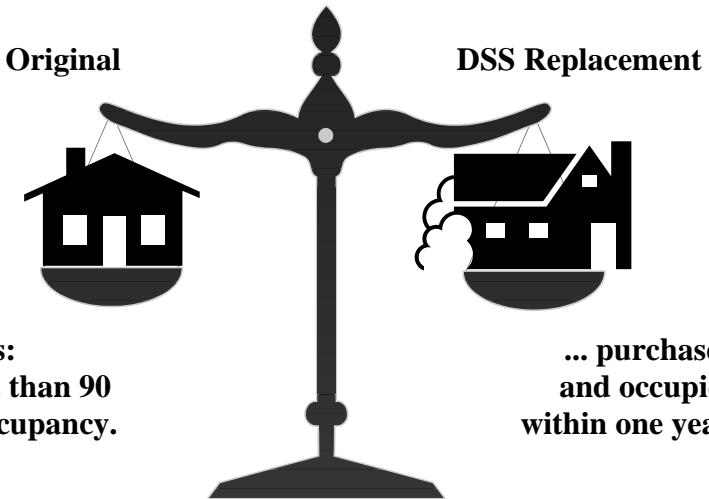
If you select a replacement dwelling which rents for more than your present rent but less than the amount determined by the agency, you will be paid on the basis of actual cost. For example, assume you select a replacement dwelling unit that rents for \$300 per month. On the basis of actual cost you will be eligible for a payment of \$50 per month for 42 months, or \$2,100. The computation of a rental assistance payment for a owner occupant is slightly more complex and space does not permit its inclusion in this brochure. Owners interested in renting should contact TxDOT for a complete explanation.

Down Payment

Owner-occupants of 90 days to 179 days, and tenants of 90 days or more

Up to \$5,250
Down Payment

Will be paid on
replacement



Tenants:
Not less than 90
days occupancy.

... purchased
and occupied
within one year.

Owners:
Less than 180
days but more
than 90 days
occupancy.

COMPARABLE

Owner-occupants of 90 days to 179 days and tenants of 90 days or more may be eligible for a down payment, and incidental expenses, not to exceed (the amount of the approved rental assistance supplement). Incidental expenses for replacement housing include the reasonable costs of loan applications, recording fees, and certain other closing costs but do not include prepaid expenses such as real estate taxes and property insurance. You may also be eligible for the reimbursement of loan origination or assumption fees, if such fees are normal to real estate transactions in your area and they do not represent prepaid interest. Remember, you must purchase and occupy a DSS replacement dwelling within one (1) year of your moving date (for owners) or one (1) year of the date of the 90-day Notice to Vacate (for tenants)

A thorough explanation of the computation can be found on the next page.

Down Payment Computation (Example)

Actual Down Payment	\$7,000
Closing & Incidental Costs	<u>950</u>
Total Amount Needed	7,950
Agency Rental Assistance Supplement	<u>-5,000</u>
Displacee Pays	\$2,950

Explanation of Down Payment Computation

From the example shown on the previous page, the total down payment and closing costs is \$7,950. The total payment by TxDOT will be \$5,000, which is the previously approved rental supplement (see above). The displacee must pay \$2,950 in order to purchase this property.

Although this may sound complicated, the relocation counselor from TxDOT will explain the procedure to you personally.

Last Resort Housing

On most projects, an adequate supply of housing will be available for sale and for rent, and the benefits provided will be sufficient to enable you to relocate to comparable housing. However, there may be projects in certain locations where the supply of available housing is insufficient to provide the necessary housing for those persons being displaced. When a housing shortage occurs, TxDOT will solve the problem by the administrative process called **Last Resort Housing**. If comparable housing is not available, or it is not available within the maximum \$5,250 or \$22,500 payment limits, it must be provided before you are required to move. In such cases TxDOT has broad flexibility in providing the required housing and can, if necessary, provide replacement housing payments in excess of the normal \$5,250 and \$22,500 payment limits.

All eligible displacees have a freedom of choice in the selection of replacement housing. If a displacee decides not to accept the replacement housing offered by TxDOT, the displacee may secure a replacement dwelling of his/her choice, providing it meets DSS housing standards. If you are eligible for replacement housing under the Last Resort Housing program, you will be so informed by the relocation counselor, who will thoroughly explain the program.

Fair Housing

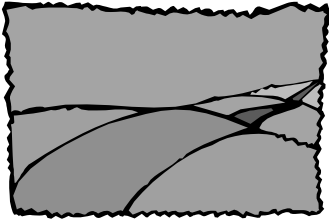
The Fair Housing Law (Title VIII of the Civil Rights Act of 1968) sets forth the policy of the United States to provide, within constitutional limitations, for fair housing throughout the United States. This Act and later Acts and amendments make discriminatory practices in the purchase and rental of most residential units illegal if based on race, color, religion, sex, or national origin. Whenever possible, minority persons shall be given reasonable opportunities to relocate to decent, safe, and sanitary replacement dwellings, not necessarily located in an area of minority concentration, that are within their financial means.

This policy, however, does not require an acquiring agency to provide a person a larger payment than is necessary to enable a person to relocate to a comparable replacement dwelling.

To All Residential Displacees. . .

The most important thing to remember is that the replacement dwelling you select must meet the basic “decent, safe, and sanitary” standards to receive any benefits. Do not execute a sales contract or a lease agreement until a representative from TxDOT has inspected and certified in writing that the dwelling you propose to purchase or rent does meet the basic standards. Please do not jeopardize your right to receive a replacement housing payment by moving into a substandard dwelling.

Section II: Information for Businesses, Farms, and Nonprofit Organizations



Moving Cost Reimbursement: Businesses, Farms, and Nonprofit Organizations

Owners or tenants may be reimbursed on the basis of actual reasonable moving costs and related expenses or, under certain circumstances, a fixed payment.

A. Actual reasonable moving expenses may be paid when the move is performed by a professional mover or if you move yourself (page 27). Related expenses, such as personal property losses (page 28), and expenses in finding a replacement site (page 28), may also be reimbursable. You may also be reimbursed for expenses incurred in the reestablishment of your business (page 28).

or,

B. You may be eligible to receive a fixed payment from \$1,000 to \$20,000. This payment is based on the annual net earnings of the business or farm, not to exceed \$20,000. To qualify for a fixed payment, certain conditions must be met. See page 31 for detailed information. For a nonprofit organization the fixed payment is the average of two (2) years annual gross revenues less administrative costs, not to exceed \$20,000.00.

Types of Payments



Actual Reasonable Moving Costs

Including

Personal Property Losses

Plus

Expenses in Finding a Replacement

Plus

Expenses In Reestablishing Your Business

(Reimbursement limited to a 50-mile distance)

Fixed Payment in Lieu of Moving Costs, Etc.

Businesses and Farms From \$1,000 to \$20,000 Equal to Average of Two (2) Years Annual Net Earnings

Nonprofit Organizations From \$1,000 to \$20,000 Average of Two (2) Years Annual Gross Revenues Less Administrative Expenses

(Reimbursement limited to a 50-mile distance)

Two Ways to Move Your Enterprise

- ❖ *Professional Mover.* You may be reimbursed the actual reasonable costs of your move carried out by a professional mover. All of your expenses must be supported by receipts in order to ensure prompt payment of your moving cost claim. Also, costs must be reasonable and necessary. Certain other expenses are also reimbursable, such as packing, crating, unpacking, and uncrating, disconnecting, dismantling, removing, reassembling, and reinstalling relocated machinery, equipment and other personal property. Other expenses such as temporary storage costs, insurance while in transit or storage, and the cost of new licenses and permits may also be reimbursable.
- ❖ *Self-Move.* If you elect to take full responsibility for all or part of the move, TxDOT may approve a negotiated reimbursement payment not to exceed the lowest acceptable bid or estimate prepared by qualified moving firms, moving consultants or a qualified Department employee. If two acceptable bids or estimates cannot be obtained, or you decide to move yourself on an actual cost basis, your moving payment may be based on actual, reasonable moving expenses supported by receipted bills or other evidence of the actual expenses. Cost estimates or bids for negotiated self-move payments shall be obtained by TxDOT. Moreover, self-move payments must be approved by TxDOT before the start of the proposed move.

Notification and Inspection

To assure eligibility and prompt payment for moving expenses, you should provide TxDOT with advance written notice of the approximate date of the planned move and a list of items to be moved so that TxDOT may inspect the personal property at the displacement and replacement sites and monitor the move.

Reestablishment Expenses for Replacement Site

A small business (not over 500 employees), farm or nonprofit organization may be eligible to receive a payment, not to exceed \$10,000 for expenses actually incurred in relocating and reestablishing such small business, farm or nonprofit organization at a replacement site. These reestablishment expenses must be reasonable and necessary as determined by TxDOT. Your relocation counselor will explain in detail the eligible expenses included under this category of relocation assistance.

Direct Losses of Tangible Personal Property/ Purchase of Substitute Personal Property

Displaced businesses, farms, and nonprofit organizations may be eligible for a payment for the actual direct loss of tangible personal property or the purchase of substitute personal property, which is incurred as a result of the move or discontinuance of the operation. This payment will vary depending upon whether the item is replaced or not; however, it may never exceed the estimated cost of moving and reinstallation.

Your relocation counselor will explain this procedure in detail if you are faced with this problem.

Searching Expenses for Replacement Property

Displaced businesses, farms,. and nonprofit organizations are entitled to reimbursement for actual reasonable expenses incurred in searching for a replacement property, not to exceed \$2,500. Expenses may include transportation, meals, and lodging when away from home; the reasonable value of the time spent during the search; fees paid to real estate agents, brokers, or consultants; and other expenses determined to be reasonable and necessary by TxDOT.

Fixed Payment (In Lieu)

Displaced businesses, farms, and nonprofit organizations may be eligible for a fixed payment in lieu of actual moving expenses, reestablishment expenses, personal property losses, and searching expenses. The fixed payment may not be less than \$1,000 or more than \$20,000 for businesses, farms, and nonprofit organizations.



For a business to be eligible for a fixed payment, TxDOT must determine that each and all of the following apply:

1. The business owns or rents personal property which must be moved in connection with its displacement and for which expense would be incurred in its move.
2. The business cannot be relocated without a substantial loss of its existing patronage.
3. The business is not part of a commercial enterprise having more than three other entities not being acquired and which are under the same ownership and engaged in the same or similar business activities.
4. The business is not operated at a displacement dwelling solely for the purpose of renting such dwelling to others.
5. The business is not operated at the displacement site solely for the purpose of renting the site to others.
6. The business contributed materially to the income of the displaced person during the two (2) taxable years prior to displacement.

For the owner of a farm to be eligible for a fixed payment, the farm operation must be displaced either by total or partial

acquisition. In the case of a partial acquisition, TxDOT must determine that the acquisition caused the operator to be displaced or it caused a substantial change in the nature of the farm operation.

For a nonprofit organization to be eligible for a fixed payment, it must furnish proof of its nonprofit status under applicable Federal or State law.

Applications for fixed payments in lieu of actual expenses must be filed with TxDOT prior to the displacee’s planned move from the displacement property.

The Computation of Your Fixed Payment (In Lieu)

The fixed payment is based upon the average annual net earnings of the business or farm operation for the two taxable years immediately preceding the taxable year in which it was displaced.

Example:	1984	1985	1986
	Annual	Annual	Year
	Net	Net	Displaced
	Earnings	Earnings	
	\$8,000	\$10,000	

AVERAGE
\$9,000 = Fixed Payment

You must provide information to TxDOT to support your claim. Proof of earnings shall be documented by certified copies of the displacee’s Federal income tax returns obtained from the Internal Revenue Service files for the tax years in question.

The relocation counselor will explain eligibility requirements and claim documentation if you are interested in this alternate benefit.

Section III: Advertising

The owner of any outdoor advertising display(s) is eligible for a relocation payment for actual moving and related expenses.



Types of Payments for Advertising Signs

Actual Costs

Actual reasonable moving expenses may be paid when the move is performed by a qualified mover (page 9). Claims for such expenses must be supported with itemized receipts or other verifiable evidence of the expense(s) incurred.

Self-Move

If you elect to take full responsibility for all or part of the move, TxDOT may approve a negotiated payment as described on page 27. Negotiated self-move payments must be approved by TxDOT prior to the start of the planned move.

❖ **Direct Loss of Personal Property Expenses**

This payment will be based upon the depreciated value of the sign in place as determined by TxDOT less the proceeds from its sale, or the estimated cost of moving the sign, but with no allowance for storage, whichever is the lesser amount.

or

❖ **Purchase of Substitute Personal Property**

This payment will be based upon the replacement cost of like-type sign less the sale/trade-in of current signs, or the estimated cost of moving the existing sign, but with no allowance for storage, whichever is the lesser amount.

Searching Expenses

Owners of displaced advertising signs are entitled to reimbursement for actual reasonable expenses incurred in searching for a replacement sign site (page 28), not to exceed \$2,500.

Caution

To assure eligibility and prompt payment for all moving expenses, you should provide TxDOT with advance written notice of the approximate date of the planned move and a sketch of the displaced sign showing its size (dimensions), number of poles, type materials, lighting and advertisement.

Also, advertising signs that are moved to locations which do not conform with the highway beautification provisions of the Texas Litter Abatement Act will not be eligible for a relocation reimbursement.

Section IV:

Information on Relocation Services



Relocation Assistance Services...

Any individual, family, business or farm displaced by a State highway or transportation program shall be offered relocation assistance services for the purpose of locating a suitable replacement property. Relocation services are provided by qualified personnel employed by TxDOT. It is their goal and desire to be of service to you, and assist in any way possible to help you successfully relocate. Remember, they are there to help and advise you; be sure to make full use of their services. Do not hesitate to ask questions, and be sure you understand fully all of your rights and relocation benefits.

A Relocation Counselor Will Contact You...

Residential Assistance

A relocation counselor from TxDOT will contact you personally. Relocation services and payments will be explained to you in accordance with your eligibility. During the initial interview your housing needs and desires will be determined as well as your need for assistance. You cannot be required to move unless at least one comparable replacement dwelling is made available to you. When possible, comparable housing will be inspected prior to being made available to you in order to assure that it meets decent, safe and sanitary standards.

In addition, if you desire, the relocation counselor will give you current listings of other available replacement housing. Transportation will be provided to inspect available housing, especially if you are elderly or disabled. The Department will also provide counseling or help you get assistance from other available sources as a means of minimizing hardships in adjusting to your new location. Information concerning other Federal, State and local housing programs offering assistance to displaced persons is also available.

Business and Farm Assistance

The relocation counselor will assist in locating commercial properties and farms whenever businesses and farms are displaced. Steps will be taken to minimize economic harm to displaced businesses and to increase the likelihood of their being able to relocate back into the affected community. The counselor will also explore and provide advice as to possible sources of funding and assistance from other local, State and Federal agencies.

Social Services Provided By Other Agencies

Your relocation counselor will be familiar with the services provided by other public and private agencies in your community. If you have special needs, the counselor will make every effort to secure the services of those agencies with trained personnel who have the expertise to help you. Make your needs known in order that you may receive the proper assistance.

In Addition to Personal Contacts...

In addition to personal contacts by the relocation counselor, TxDOT agency may establish a relocation office on or near a project where a considerable number of people are to be relocated. Project relocation offices are open during convenient hours, including evening hours when necessary. The personnel employed in the relocation office will also assist you.

The office maintains a variety of information concerning:

- ❖ Listings of Available Replacement Properties
- ❖ Local Housing Ordinances Building Codes
- ❖ Social Services
- ❖ Security Deposits Interest Rates and Terms
- ❖ Typical Down Payments
- ❖ VA and FHA Loan Requirements
- ❖ Real Property Taxes
- ❖ Consumer Education Literature on Housing

Visit your relocation office if one has been established - you will be more than welcome.

Relocation Advisory Assistance

Checklist

This checklist is a summary of the relocation advisory assistance you may reasonably expect to receive if you are displaced by a State highway or transportation project. In addition to the services listed, TxDOT is required to coordinate its relocation activities with other agencies causing displacements to ensure that all persons displaced receive fair and consistent relocation benefits.

The Relocation Counselor will personally interview displacees to:

- ❖ Determine their Needs and Preferences
- ❖ Explain Relocation Benefits
- ❖ Offer Assistance
- ❖ Offer Transportation if Necessary
- ❖ Assure the Availability of a Comparable Property in Advance of Displacement
- ❖ Provide Current Listing of Comparable Properties
- ❖ Provide the Amount of the Replacement Housing Payment in Writing
- ❖ Inspect Houses for DSS Acceptability
- ❖ Supply Information on other Federal and State Programs Offering Assistance to Displacees
- ❖ Provide Counseling to Minimize Hardships

Section V: Claim for Payment

How Do I Obtain My Relocation Payment?

You must file a claim for reimbursement. The Department will provide you with the required claim forms, assist you in completing them, and explain the type of documentation, if any, that you must submit in order to receive your relocation reimbursement. If the expenses that you must meet prior to your move cause a hardship, discuss your financial needs with TxDOT.

When Should I File My Claim?

You must file your claim no later than 18 months after you move. However, it is to your advantage to file as soon as possible after you move. The sooner you submit your claim, the sooner it can be processed and paid.

Duplicate Payments

If you are unable to file your claim within 18 months, TxDOT may extend this time period. The Department is required to pay you promptly after you file an acceptable claim. If there is any question regarding your right to a relocation payment or the amount of the payment, you will be notified, in writing, of the problem and the action you may take to resolve the matter. No payment will be made under the Relocation Program if the displaced person is eligible to receive another payment provided by law that has substantially the same purpose and effect as the relocation payment.

Another Important Benefit ...



No Adverse Effects on:

Social Security Eligibility

Welfare Eligibility

Income Taxes

Etc.

No relocation payment received will be considered as income for the purpose of the Internal Revenue Code or for the purposes of determining eligibility or the extent of eligibility of any person for assistance under the Social Security Act or any other Federal law.

Section VI: Your Right of Appeal

If you believe that TxDOT has failed to properly determine your eligibility for, or the amount of, a payment, you may appeal to TxDOT's Relocation Assistance Review Committee. If you indicate your dissatisfaction, either verbally or in writing, TxDOT will assist you in filing an appeal and explain the procedures to be followed. You will be given a prompt and full opportunity to be heard by the Review Committee. You have the right to be represented by legal counsel or other representative in connection with the appeal, (but solely at your own expense).

The Review Committee will consider all pertinent justification and material submitted by you and other available information needed to ensure a fair review. This Committee will provide you with a written determination resulting from the appeal with an explanation of the basis for the decision.

Section VII: Your Civil Rights

In accordance with Title VI of the Civil Rights Act of 1964 and related statutes, it is the policy of the Department to ensure that no person in the United States of America shall, on the grounds of race, religion (where the primary objective of the financial assistance is to provide employment. 42 U.S.C. §2000d-3), color, national origin, sex, age, retaliation or disability be excluded from participation in, be denied the benefits of, or be otherwise subjected to discrimination under any of our programs or activities.

If you believe you have been discriminated against or your rights have been violated under any program or activity of the Department, you may file a Title VI Discrimination Complaint.

The Title VI Discrimination Complaint Form can be obtained by:

- Visiting TxDOT's website at http://www.txdot.gov/txdot_library/forms/civil_rights.htm
- Contacting the Office of Civil Rights 1-866-480-2518.
- Visiting, in person, the Office of Civil Rights located at 125 E. 11th Street, Austin, Texas 78701.

If you have any questions regarding the completion of the form, you may contact the Office of Civil Rights at the number listed above. Upon request, assistance will be provided if you are limited English proficient or disabled. Complaints may be filed using an alternative format e.g., computer disk, audio tape or in Braille. If you have a speech or hearing impairment, dial Texas Relay at 1-800-735-2988 or 711 for assistance.

The Department's Office of Civil Rights will notify you when it receives your complaint.

Notes

Relocation Office

You may contact the Relocation Assistance Office at the following address for relocation advisory assistance or information pertaining to the State law and procedures which regulate this program.

STATE PURCHASE OF RIGHT OF WAY



Right of Way Division

TABLE OF CONTENTS

Introduction	1
Public Need for Private Property	2
Why Your Property Is Needed	2
Contact By the Department	3
Compensation	3
Administrative Settlements	4
Donation of Right of Way	5
Damages to Remaining Property	5
Relocation of Improvements	6
Time Allowed for Relocation	6
Property Adjustment Work	6
Farming of Crops	7
Mortgages	7
About Your Mortgage	7
The VA Loan	8
Small Business Loan	8
Income Taxes	8
Eminent Domain Proceedings	8
Relocation Assistance and Benefits	9
Incidental Expenses	10
Your Civil Rights	11
Conclusion	12

INTRODUCTION

The Texas Department of Transportation is the organization that is responsible to you and millions of other Texans for planning, building and maintaining the state highway system and certain other public transportation facilities. In order to carry out these responsibilities, it is sometimes necessary for us to acquire right of way on new or existing locations. Since at least a portion of your property is required for right of way to improve the public transportation system in your community, we are providing you with this booklet to explain briefly your rights as a citizen as well as the procedure which will be followed in purchasing your property and to answer some of the questions that you probably have.

All of your questions regarding right of way matters will not likely be answered in this booklet, but perhaps the answers to a few of them will enable you to have a better understanding of the overall process. This booklet is offered for general information purposes only; it is not a document of law, rule or regulation. You will have an opportunity at a later date to discuss your individual case with a representative of our department and to ask any questions you may have. On the last page of this booklet you will find the name, telephone number and address of our representative.

This booklet applies only to those rights of way that are acquired for the state of Texas directly by the Texas Department of Transportation. Cities and counties also acquire rights of way for transportation projects.

PUBLIC NEED FOR PRIVATE PROPERTY

Perhaps the first questions that should be answered is “Why does the government have the right to acquire private property?” Our successful existence in a democracy requires the development of public services to improve our way of life. We would be handicapped greatly without lands upon which to carry out the activities of government. For example, there would be no lands for public schools, highways, public hospitals or other facilities necessary to our society. In short, a government cannot provide services to its citizens without the right to acquire land.

WHY YOUR PROPERTY IS NEEDED

More particularly, of course, you are concerned about the reasons why your property is needed. You may have attended a meeting or public hearing where the need and methods of project development were discussed. If so, you are already aware that the department uses a systematic approach to assess engineering conditions, beneficial and adverse social, economic, environmental and other effects of any project that is proposed. Projects are not selected arbitrarily. They are the result of cooperative efforts with proper local agencies, the study of alternatives and a balanced consideration of the need for safe and efficient public transportation. You may be sure that this process was followed on the particular project that involves your property.

Under our form of government, the rights of the individual are of paramount importance. Our laws guarantee these individual rights for all of us. However, our laws also recognize another principle, namely, the public good, which sometimes makes it necessary to resolve a difficult matter such as public acquisition of private property in favor of the majority for the good of all.

Every effort is made to reach a fair and equitable agreement in the purchase of all right of way needed for public transportation pur-

poses. It is hoped sincerely that when a highway project route and design have finally been determined, all citizens will agree that fair and equitable consideration has been given to the property owners involved and that the selected route is in the best interest of the general public.

CONTACT BY THE DEPARTMENT

“When will I know something definite?” This surely is one of the questions you will have. You will be contacted personally by one of our authorized representatives. However, this contact must be delayed until all preliminary requirements for highway project development have been met. In some instances, the time between that date you may have heard of a proposed project and the time you are actually contacted may seem unreasonable, but every effort is made to expedite the various planning, engineering, environmental, public hearing and approval steps so that purchase of right of way can begin at the earliest possible date.

COMPENSATION

You will, of course, want to know how much you will receive for your property. As a property owner, you have the constitutionally guaranteed right to receive just compensation for the property that will be purchased from you. Even though you have the right to receive such compensation, you may make a gift or donation of all or part of the property if you wish to do so. Where payment is to be made, the real property will be appraised to determine just compensation.

Our representative will contact you before any appraisal is made. A thorough investigation of your property will be made to determine its value in accordance with state law. You or your designated representative will be given an opportunity to accompany the appraiser who is evaluating the real estate during the inspection

of the property. Your cooperation and input will aid greatly in ensuring that nothing is overlooked which ought to be included in the appraisal of your property. All appraisals are carefully reviewed by the department to assure that proper appraisal principles and methods have been used to arrive at the value to be offered for your property.

As soon as the appraisal and appraisal review work can be completed, you will be provided a written offer in the amount of the total approved value. You will be provided a copy of the state's appraisal report and you should note that if you already have an appraisal report you are required to provide a copy of it to the state. If you decide to have a separate appraisal done, you are required to provide a copy of it to the state in accordance with the Texas Attorney General's Landowner's Bill of Rights, a copy of which will be provided to you. You will also be advised in the written offer concerning the possible option of retaining any building or other improvements located on the land needed for right of way. Where appropriate, the just compensation for the real property to be acquired and for compensable damages to remaining real property will be stated separately.

Your decision regarding the state's offer for your property needs to be made at the earliest possible time so that the completion of the acquisition process is not delayed. You can appreciate the fact that there is a definite time frame required for every aspect of the highway or transportation project that involves your property.

ADMINISTRATIVE SETTLEMENTS

An administrative settlement is any settlement which is in excess of the agency's approved value. If an agreement on the approved value cannot be reached, the owner may request an administrative settlement. The administrative settlement process is:

- 1) A timely written counteroffer is required and must include a property owner's signed proposal for full settlement setting forth a specific dollar amount with information to support the proposal.
- 2) The counteroffer will be reviewed by an evaluation team.
- 3) The property owner will be notified of the team's decision.
- 4) If an administrative settlement is not approved or if the property owner decides to reject an approved administrative settlement, a final offer letter will be issued at the original approved value.

If improvements are retained, the retention value will be subtracted from the total settlement amount.

DONATION OF RIGHT OF WAY

The donation or gift of all or a portion of your property that is needed for right of way is an option that you have. Obviously, the state funds that are saved if property is donated can be utilized for construction and/or other highway purposes. Donations can also help to expedite the letting of construction contracts and lead to an earlier completion of the project.

In situations where remaining property will be increased greatly in value by the construction of the highway or other transportation facility, the donation of right of way may be to your advantage as a property owner by making your property more suitable for timely development. There are undoubtedly other good and valid reasons for consideration to be given to the possibility of donation or the acceptance of reduced compensation. If you elect to donate your property, an appraisal will be made unless you elect to waive this option.

DAMAGES TO REMAINING PROPERTY

If you have a question about damages, you should know that in many cases highway construction will enhance rather than damage

remaining property. When only a portion of your property is needed, you will be offered an amount for damages only if the appraisal process indicates that your remaining property will have a lesser value after the highway is constructed. The amount established for damages, if any, will be stated separately and will also be included in the total offer made to you by the department.

RELOCATION OF IMPROVEMENTS

Many property owners would like to know if their house or buildings can be moved. If the state's offer for your property is acceptable, arrangements usually can be made for you to keep your house or buildings and move them to another location. Removal of such improvements is the owner's responsibility. Since each case is different, it is best that you discuss this with our authorized representative when you are contacted.

TIME ALLOWED FOR RELOCATION

“Will I have time to look for another home?” is another question that often arises. If your home is purchased, you will be paid the full consideration. Before you are required to move you will be given adequate time to find and buy another home using the proceeds from our purchase. You are not required to move until you receive a written notice and a date to vacate. To the greatest extent practicable you will be given at least 90 days written notice of the date by which you must move. This applies not only to homes but also to all properties where a property owner relocates to a new property or moves retained buildings, fences or other improvements to remaining property.

PROPERTY ADJUSTMENT WORK

Some property owners ask “Will I have time to fence or do other work on my remaining property?” Every effort will be made to make the offer of purchase sufficiently in advance of construction to allow

time for necessary property adjustment work. Examples of property adjustment work are the building of fences along the right of way lines, the construction of new watering facilities for livestock, the removal of any buildings or other improvements which an owner desires to keep from the right of way area being purchased and their reestablishment elsewhere and the adjustment of water lines and similar facilities which are necessary to continued best use of the remaining property.

FARMING OF CROPS

If crops have been planted, the offer to purchase will usually be based on your retaining a right to harvest crops in the ground, with the understanding that after closing the transaction no new crops will be planted. An exception to this procedure is when construction is so imminent that it is not possible to allow time for the harvesting of existing crops. In that case our offer to you will include payment for the existing crops based on the value of such crops at the time of the offer.

MORTGAGES

ABOUT YOUR MORTGAGE

As is the case in the handling of any other real estate transaction, payments must be made to satisfy outstanding mortgages or liens. If only a portion of your property is being acquired, agreement must be reached with the mortgage or lien agency concerning payment requirements. If you were selling your property in a private real estate transaction and part or all of an outstanding mortgage had to be paid, many lending agencies would require a prepayment penalty. Since this sale is being made to the public, most lending agencies, including the Federal Housing Administration, waive this requirement. However, some do not, and you should investigate this matter to determine whether or not such a penalty will have to be paid.

THE VA LOAN

The Veterans Administration recognizes that the sale of your property is not of your choosing. Under these circumstances, your loan privileges may be restored and made available for coverage of another property. The veteran must initiate this action.

SMALL BUSINESS LOAN

The Small Business Administration administers funds for loans for small businesses. You may wish to contact one of their offices to determine how to qualify for a loan.

INCOME TAXES

If your property is worth more today than when you bought it, you may be wondering about paying income tax on the difference when you sell to the public. The sale of property for public purposes comes under a class which the Internal Revenue Service designates as “involuntary conversion.” It may not be necessary to pay income tax or capital gains tax depending on how you reinvest your profit from the sale to the state. Any payment received for damages also may not be taxable. You are, therefore, urged to contact the Internal Revenue Service Office which serves your area or seek legal advice on these matters.

EMINENT DOMAIN PROCEEDINGS

Although a sincere and comprehensive effort is made to determine just compensation for the right of way required, including improvements and damages to any of your remaining property and the utilization of the administrative process, you may still not be satisfied and may refuse to sell. In other instances, the title to the land needed for right of way may be clouded to the extent that legal proceedings are necessary to effect transfer of clear title. In these and a few other cases, eminent domain proceedings have to be initiated by the state.

In eminent domain proceedings, the court will appoint three disinterested landowners to serve as Special Commissioners and a hearing will be held to determine the value of the property being acquired. The property owner will be notified of the time and place of the hearing. At this hearing, the Special Commissioners will listen to the evidence of value and arrive at an award that will be filed with the court. A deposit in the amount of the award may be made with the court at which time the state will be entitled to take possession of the property involved. After the deposit is made, the court must authorize withdrawal of the award. If either the property owner or the state is dissatisfied with the amount of the award, objections to the award may be filed within the time limits prescribed by law and the case subsequently tried in the same manner as other civil cases. The basic issue decided in eminent domain cases is the amount of just compensation for the property being acquired and, in the case of a partial acquisition, any damages to the value of your remaining property. For additional information on eminent domain procedures consult the Texas Attorney General's Landowner's Bill of Rights.

If any improvements are included in the property being acquired, they may not be retained by the property owner in eminent domain proceedings.

RELOCATION ASSISTANCE AND BENEFITS

In addition to payment for your property, you may be entitled to additional benefits. If you must move, you may be entitled to assistance in locating another home or business and financial assistance in the form of moving and related expenses. Such benefits, if any, are in addition to the state's offer for your property and are handled separately from the purchase of your real property. It is beyond the scope of this booklet to detail specific benefits; however, if you are eligible, your rights and benefits will be fully explained in detail. A separate relocation assistance booklet is available and you will be furnished with one if you have to move and/or your personal property has to be moved. If the needed right of way is occupied

by a home, business or any personal property, DO NOT MOVE UNTIL YOU HAVE BEEN CONTACTED BY A RELOCATION ASSISTANCE COUNSELOR AND HAVE ESTABLISHED ELIGIBILITY FOR POSSIBLE RELOCATION BENEFITS. MOVING PREMATURELY MAY RESULT IN FORFEITURE OF THESE BENEFITS.

INCIDENTAL EXPENSES

After the date of payment of the purchase price, or the date of deposit in court of funds to satisfy the award of compensation as determined through eminent domain proceedings to acquire real property, you will be reimbursed for any fair and reasonable expenses necessarily incurred in transferring title to the property for use by the Texas Department of Transportation. Expenses eligible for reimbursement may include (1) recording fees, transfer taxes and similar expenses incidental to conveying the real property to the department and (2) penalty costs for prepayment of any preexisting recorded mortgage entered into in good faith encumbering the real property. Voluntary unnecessary expenses or expenses incurred in clearing questionable title will not be eligible for reimbursement. The Texas Department of Transportation will reimburse eligible incidental expenses upon submission of a claim supported by receipted bills or other evidence of actual expenses incurred. You may file a written request for review if you believe that the department failed to properly determine the eligibility for or the amount of incidental expenses to be reimbursed. There is no standard form on which to request review of a claim; however, it must be filed with the department's district office for your area within three months after you are notified of the department's determination on any claim for reimbursement.

YOUR CIVIL RIGHTS

In accordance with Title VI of the Civil Rights Act of 1964 and related statutes, it is the policy of the department to ensure that no person in the United States of America shall, on the grounds of race, religion (where the primary objective of the financial assistance is to provide employment. 42 U.S.C. §2000d-3), color, national origin, sex, age, retaliation or disability be excluded from participation in, be denied the benefits of or be otherwise subjected to discrimination under any of our programs or activities.

If you believe you have been discriminated against or your rights have been violated under any program or activity of the department, you may file a Title VI Discrimination Complaint.

The Title VI Discrimination Complaint Form can be obtained by:

- Visiting TxDOT's website at <http://www.txdot.gov> and entering keywords "civil rights."
- Contacting the Office of Civil Rights 1-866-480-2518.
- Visiting, in person, the Office of Civil Rights located at 125 E. 11th Street, Austin, TX 78701.

If you have any questions regarding the completion of the form, you may contact the Office of Civil Rights at the number listed above. Upon request, assistance will be provided if you are limited English proficient or disabled. Complaints may be filed using an alternative format, e.g., computer disk, audio tape or in Braille. If you have a speech or hearing impairment, dial Texas Relay at 1-800/735-2988 or 711 for assistance.

The department's Office of Civil Rights will notify you when it receives your complaint.

CONCLUSION

Your Texas Department of Transportation sincerely hopes that the purchase of your property can be accomplished to your satisfaction with an absolute minimum of inconvenience to you. We will be more than happy to assist you in any way we can.

Name, address and telephone number of our representative:

TxDOT Relocation Assistance and State Purchase of Right of Way – Spanish

ASISTENCIA PARA RELOCALIZACIÓN



RIGHT OF WAY DIVISION

Introducción

El desarrollo de carreteras u otros servicios de transportación pública necesarios para servir y mejorar nuestro modo de vivir requiere el uso de terreno. Esto, en turno, quiere decir que a algunas personas se les requiera cambiarse a otro sitio. Su Departamento de Transportes del Estado de Texas está enterado de los gastos y las molestias que se causan al cambiarse de un hogar, negocio o granja. Para ayudar a quien se le requiera cambiarse, el Departamento provee pagos y servicios por medio de su programa de asistencia para relocalización.

Este folleto provee información tocante a los servicios y pagos disponibles para relocalización. Sección I contiene información para desplazados residenciales; Sección II contiene información para negocios, granjas, y organizaciones no lucrativas desplazadas; Sección III cubre anuncios comerciales; Sección IV cubre servicios de asistencia para relocalización; Sección V cubre como cobrar un pago de relocalización; y Sección VI contiene información sobre el derecho de una persona a apelar la determinación del Departamento tocante a la cantidad de su derecho a un pago de relocalización.

Si se le requiere cambiarse como resultado de la adquisición de propiedad para un proyecto del Departamento de Transportes del Estado de Texas, un consejero de relocalización se pondrá en contacto con usted. El consejero podrá contestar sus preguntas específicas y proveerle información adicional. Para asegurar los máximos beneficios de relocalización debe discutir cualquier cambio propuesto con el consejero para que se llegue a un acuerdo defini definitivo tocante a los requisitos de elegibilidad.

Nota Especial

No es posible tratar aquí las necesidades y preguntas de cada persona; por eso se ofrece este folleto con el propósito solamente de información general; no es un documento de ley, regla, or regulación.

Requisitos Para Asistencia

Asistencia para relocalización está a la disposición de todos los individuos, familias, negocios, agricultores, rancheros, y organizaciones no lucrativas cuyo presente legítimo en los Estados Unidos de America que tan desplazamiento es resultado de proyectos de carreteras o transportación pública del Estado. Esta asistencia se facilita tanto a inquilinos como a dueños ocupando los bienes raíces necesarios para el proyecto.

Aviso Anticipado

A cada persona desplazada se le dará suficiente tiempo para planear una mudanza ordenada, oportuna, y eficiente. Esto aplica no solamente a ocupantes de residencias sino también a toda propiedad de donde el ocupante se tiene que cambiar a otro lugar o de donde cambia su propiedad personal a otro lugar. Al máxime práctico, a ninguna persona legalmente ocupando bienes raíces se le requerirá cambiarse de ese sitio sin cuando menos 90 días de aviso anticipado por escrito.

Advertencia

Para asegurar su elegibilidad y pago rápido de sus beneficios de relocalización, usted debe proveer al Departamento (a su consejero de asistencia para relocalización) noticia anticipada por escrito de la fecha aproximada para la mudanza planeada y una lista de las cosas que se van a mover para que un representante del Departamento pueda examinar la propiedad personal en los sitios de desplazamiento y de reemplazo y comprobar la mudanza. Un ocupante que se mueve antes de la fecha en que se principian las negociaciones para adquirir la propiedad, no calificará para ningún pago de relocalización salvo que reciba, antes de cambiarse de la propiedad, un aviso, por escrito, de su elegibilidad anticipada para relocalización.

Índice

Introducción	1
Requisitos para Asistencia	2
Aviso Anticipado	2
Definiciones	4
Sección I Información para Desplazados Residenciales	7
Costos de Mudanzas - Individuos y Familias	8
Gasto Efectivo - Mudanza Comercial o “Por Si Mismo” y Programa de Costos Fijos	9
Pagos para Viviendas de Reemplazo	11
Viviendas Comparables de Reemplazo	13
Viviendas Decentes, Seguras, y Sanitarias	14
Tipos de Pagos para Viviendas de Reemplazo	15
Requisitos de Ocupación	15
Vivienda de último Recurso	27
Vivienda Equitativa	28
Sección II Información para Negocios, Granjas, y Organizaciones No Lucrativas	29
Costos de Mudanza	30
Mudanza Comercial o “Por Si Mismo”	32
Gastos de Restablecimiento	32
Pérdidas en Propiedad Personal	33
Gastos de Búsqueda	34
Pago Fijo (Alternativo)	34
Sección III Anuncios Comerciales	37
Sección IV Información Sobre Servicios de Asistencia para Relocalización	40
Sección V Reclamación de Pago	45
Sección VI Derechos de Apelación	47
Sección VII Derechos Civiles	48

Algunas Definiciones Importantes

Agencia Adquisidora

La “agencia adquisidora” a cual se referirá como “la agencia” pueda ser el Departamento de Transportes del Estado de Texas (a continuación llamado “el Departamento”) o una subdivisión política del Estado.

Persona Desplazada

Cualquier persona (individuo, familia, corporación, o asociación) quien se cambia de bienes raíces o mueve propiedad personal de bienes raíces como resultado de la adquisición de esos bienes raíces, todos o parte, o como resultado de un aviso escrito del Departamento que desocupe los bienes raíces necesarios para un proyecto estatal de carreteras o transportación. En un caso de adquisición parcial, el Departamento determinará si una persona es desplazada como resultado directo de la adquisición. Beneficios de relocalización variarán dependiendo del tipo y tiempo de ocupación de la propiedad adquirida.

Como un desplazado, se le clasificará como:

- ❖ Un dueño ocupante de una propiedad residencial (incluyendo casas móviles).
- ❖ Un inquilino ocupante de una propiedad residencial (incluyendo casas móviles y cuartos para dormir).
- ❖ Un negocio, granja, u organización no lucrativa.

Negocio

Cualquier actividad legal, con la excepción de una operación de agricultura, conducida primariamente para la compra, venta, arrendamiento, y renta de propiedad personal o bienes raíces, o para la fabricación, tratamiento, y/o venta de productos, comodidades, o cualquier otro inmueble; o para la venta de servicios al público; o solamente para propósitos del Acta de Asistencia Uniforme para Relocalización de 1970, un anuncio o

anuncios comerciales al aire libre; cuando los anuncios tienen que moverse como resultado del proyecto.

Familia

El vocablo “familia” indica dos o más individuos ocupando juntos una sola vivienda de familia que:

- ❖ Son relacionados por sangre, adopción, matrimonio, o tutela legal que viven juntos como unidad de familia, más todos otros individuos sin tomar en cuenta ligas de sangre o de ley que viven con o se consideran parte de la unidad familiar, o
- ❖ No son relacionados por ligas de sangre o de ley pero viven juntos por acuerdo mutuo.

Granja

Cualquier actividad conducida solamente o primariamente para la producción de uno o más productos o comodidades de agricultura, incluyendo árboles maderables, para venta y uso casero, y comúnmente produciendo tales productos o comodidades en suficiente cantidad para contribuir sustancialmente al mantenimiento del operador.

Comienzo De Negociaciones

La fecha en cual la agencia adquisidora hace su primer oferta escrita a un dueño de bienes raíces, o al representante del dueño, para comprar los bienes raíces para un proyecto estatal de carreteras o transportación.

Organización No Lucrativa

Una entidad pública o privada que ha establecido su estado no lucrativo bajo la ley federal o estatal pertinente y dispensada de pagar impuestos federales sobre ingresos bajo la sección 501 del Código de Recaudación Interna (Internal Revenue Code).

Negocio Pequeño

Un negocio con cuando menos uno, pero no más de 500 empleados trabajando en el sitio que se esta adquiriendo.

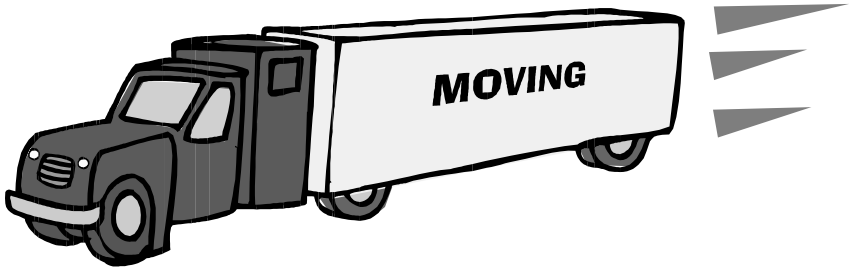
Sección I

Información Para Desplazados Residenciales



Reembolso De Gastos De Mudanza:

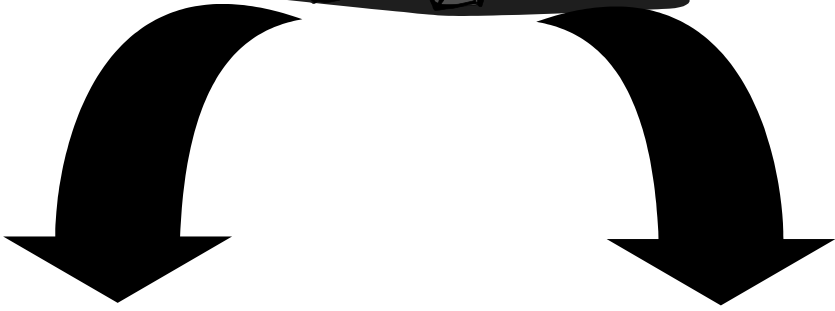
Si usted califica como persona desplazada, usted tiene derecho a reembolso de sus costos de mudanza y ciertos gastos relacionados incurridos en moverse. Los métodos de moverse y los varios tipos de pagos de mudanza se explican en seguida.



Individuos Y Familias

Individuos y familias desplazadas pueden elegir que se les paguen a base de costos de mudanza actuales y razonables y gastos relacionados, o en acuerdo con un programa de costos fijos. Sin embargo, para asegurar su elegibilidad y reembolso rápido de gastos de mudanza, usted debe comunicarse con el consejero de relocalización del Departamento antes de moverse.

Puede Elegir De:



Costos De Mudanza

Efectivos Y Razonables

Incluyendo

- Embalaje y desembalaje
- Almacenamiento temporario
- Transportación
- Primas de seguro
- Otros Costos Relacionados

-O-

**Programa
De**

Costos Fijos

Determinado
por el Numero
de Cuartos

Costos De Mudanza Efectivos Y Razonables

Se le puede pagar por sus efectivos costos razonables de mudanza y gastos relacionados cuando la mudanza se hace por una firma comercial o por usted mismo. El reembolso se limitará a una distancia de 50 millas. Gastos relacionados pueden incluir:

- ❖ Embalaje y desembalaje de propiedad personal
- ❖ Desconexión y reconexión de artefactos de hogar
- ❖ Almacenamiento temporario de propiedad personal
- ❖ Seguro mientras la propiedad está almacenada o en tránsito
- ❖ Entrada a parque de viviendas móviles

Gastos deben ser necesarios y razonables según el Departamento y comprobados por recibos.

Programa De Costos Fijos

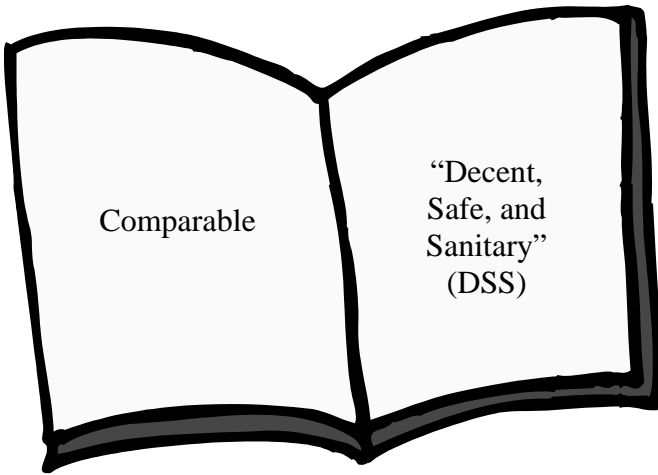
O usted puede elegir que se le pague a base de un programa de costos fijos. La cantidad del pago se basa en el número de cuartos en su vivienda. Si elige esta opción, no necesita recibos. Bajo esta opción, no será elegible para reembolso de los gastos relacionados en la lista de arriba.

Pagos Para Viviendas De Reemplazo



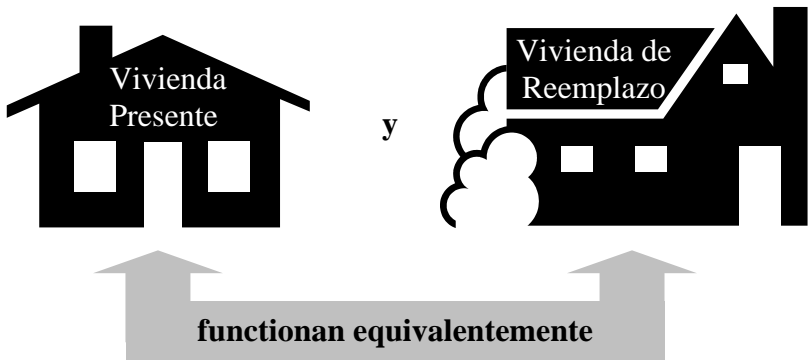
Pagos Para Viviendas De Reemplazo ... se pueden comprender mejor si usted se familiariza con

**El sentido
de los
terminos
siguientes**



Estos términos se explican en las páginas siguientes.

Un Reemplazo “Comparable” significa que su ...



Tocante a

- ❖ número de cuartos
- ❖ espacio de vivienda
- ❖ locación
- ❖ etc., etc.

Una vivienda de reemplazo comparable tiene que estar decente, segura, y sanitaria, y debe ser equivalente en función a su vivienda presente. Mientras no necesariamente idéntica a su vivienda presente, el reemplazo debe tener ciertos atributos:

- ❖ tener similar número de cuartos y espacio de vivienda.
- ❖ ubicada en un área no sujeta a condiciones irrazonables tocante a un ambiente desfavorable.
- ❖ en general, no ser menos deseable que su locación presente con respecto a servicios públicos y facilidades comerciales y públicas.
- ❖ ubicada en un sitio de tamaño típico para desarrollo residencial con las mejoras normales al sitio.
- ❖ disponible actualmente a usted y dentro de sus alcances financieros.
- ❖ adecuada en tamaño para acomodar a los ocupantes.

Decente, Segura, Y Sanitaria

(DSS) Viviendas de reemplazo deben ser decentes, seguras, y sanitarias ... que indica que satisface todos los requisitos mínimos establecidos por el Estado y que es conforme a los códigos aplicables de vivienda y ocupación.

La vivienda debe:

- ❖ estar sólida en su estructura, segura contra la intemperie, y en buen estado de reparación.
- ❖ tener un sistema seguro de alambrado eléctrico adecuado para alumbramiento y aparatos electrodomésticos.
- ❖ tener un sistema de calefacción capaz de mantener una temperatura saludable (de aproximadamente 70 grados) excepto esas áreas donde las condiciones del clima no requieren dicho sistema.
- ❖ tener tamaño adecuado con respecto al número de cuartos y el área del espacio de vivienda necesaria para acomodar a la(s) persona(s) desplazada(s).
- ❖ tener un cuarto de baño, bien alumbrado y ventilado, privado para la persona dentro, con un lavabo, baño o ducha, y excusado de agua, todos funcionando en buen orden y debidamente conectados a abastecimientos apropiados de agua y un sistema de drenaje.
- ❖ tener un espacio para cocina con un fregadero completamente utilizable, debidamente conectado a agua potable fría y caliente y a un sistema de drenaje, y con espacio adecuado y conexiones para una estufa y un refrigerador.
- ❖ tener salida libre conduciendo a un espacio seguro y abierto a nivel de tierra.
- ❖ estar libre de barreras que impidan entrada, salida, o uso razonable de la vivienda en casos de desplazados físicamente desventajados.

Pagos Para Viviendas De Reemplazo Se Separan En Tres Tipos Básicos:

- ❖ **Suplemento para Comprar**
- ❖ **Asistencia para Rentar**
- ❖ **Pago Inicial (Enganche)**

El tipo de pago depende en si usted es dueño o inquilino, y en cuanto tiempo ha vivido en la propiedad que se está adquiriendo antes de que principien las negociaciones.

Suplemento Para Comprar	Para dueños-ocupantes de 180 días o más	véa a página 16
Asistencia Para Rentar	Para' dueños ocupantes e, inquilinos de 90 días	véa a página 20
Pago Inicial (Enganche)	Para duenosocupantes de 90 to 179 días e inquilinos vea apágina 0 mas	véa a página 24

Los Dos Periodos Básicos De Tiempo De Ocupación Y A Lo Que Tiene Derecho

Hay dos periodos básicos de ocupación que determinan el tipo de pago por vivienda de reemplazo a cual tiene derecho. El periodo de ocupación simplemente significa contar el número de días que usted ocupó la vivienda inmediatamente antes de la fecha cuando la agencia adquisidora inició las negociaciones para comprar la propiedad.

Dueños que estaban en ocupación 180 días o más inmediatamente antes del principio de negociaciones pueden ser elegibles para un suplemento para comprar hasta de \$22,500 o para un pago para asistir en rentar hasta de \$5,250.

Si usted es un dueño residencial o un inquilino que ha estado en ocupación 90 días o más inmediatamente antes del principio de

negociaciones, puede ser elegible para un pago de asistencia para rentar o para un pago inicial (enganche) para comprar hasta de \$5,250.

Si usted ha estado en ocupación menos que 90 días antes del principio de negociaciones y la propiedad se adquiere más tarde, o si usted ocupa la propiedad después del principio de negociaciones y todavía ocupa en la fecha de adquisición, puede usted ser elegible para vivienda de último recurso (véa la pagina 24). Para más detalles tocante a beneficios, averigüe el asunto con el consejero de relocalización.

Suplemento Para Comprar

Para Dueños Ocupantes De 180 Días O Más

Si usted es dueño y ha ocupado su vivienda por 180 días o más inmediatamente antes del principio de negociaciones para la adquisición de su propiedad, puede usted ser elegible - además de la compensación justa por su propiedad - para un pago suplemental, no en exceso de \$22,500 por todos los costos necesarios para comprar una vivienda comparable de reemplazo que sea decente, segura, y sanitaria. El Departamento computará el pago máxime por cual usted puede ser elegible a recibir. Usted debe comprar y ocupar una vivienda de reemplazo DSS dentro de un (1) año de la fecha cuando usted desocupó la propiedad adquirida o de la fecha cuando la agencia adquisidora paga por la propiedad (la más tarde).

El Suplemento Para Comprar Incluye:

Diferencia En Precio

El pago por diferencia en precio es la cantidad por cual el costo de la vivienda de reemplazo excede al costo de adquisición de la vivienda de desplazamiento. El pago por diferencia en precio y

los pagos siguientes son además del precio de adquisición pagado por su propiedad.

Aumento En Costo De Interés De Hipoteca

Se le puede reembolsar el aumento en costos del interés hipotecario si el tipo de interés en su nueva hipoteca excede el tipo de su hipoteca presente. Para ser elegible, la vivienda adquirida debe haber estado gravada por una hipoteca en buena fé que era un gravamen válido por no menos de 180 días inmediatamente antes de iniciarse las negociaciones.

Gastos Incidentales De Viviendas De Reemplazo

También se le puede reembolsar por otros gastos como gastos razonables incurridos por aplicaciones para préstamos, honorarios por archivar documentos, y ciertos otros costos de cierre, pero no incluyendo gastos anticipados (como impuestos sobre bienes raíces y seguros sobre propiedad o costos por servicios normalmente pagados por vendedores de propiedades residenciales o proporcionadas por compañías aseguradoras de títulos de propiedad y agentes de cierre como parte de otros de sus servicios).

La suma total del suplemento para comprar no puede exceder \$22,500, según la ley.

Ejemplo De Computación De Un Pago De Diferencia En Precio

Suponga que el Departamento compra su propiedad por \$50,000. Después de un estudio concienzudo de las viviendas decentes, seguras, y sanitarias disponibles en el mercado libre, el Departamento determina que una propiedad comparable de reemplazo le costará \$60,000 a usted.

Si usted compra por más de \$60,000, usted paga la diferencia entre la diferencia computada y la diferencia actual (véa el

Ejemplo B). Si usted compra por menos de \$60,000, el pago de diferencia se basará en los gastos actuales (véa el Ejemplo C).

Que proporción del pago de diferencia recibirá usted depende en cuanto actualmente gasta usted en su vivienda de reemplazo, como se demuestra en los ejemplos siguientes:

Computación De La Agencia Adquisidora

Propiedad Comparable de Reemplazo.....	\$60,000
Precio de Adquisición por su Propiedad	<u>-\$50,000</u>
Pago Máxime de Diferencia en Precio	\$10,000

Ejemplo A

Precio de Adquisición del Reemplazo.....	\$60,000
Propiedad Comparable de Reemplazo.....	\$60,000
Precio de Adquisición por su Propiedad	<u>-\$50,000</u>
Pago Máxime de Diferencia en Precio	\$10,000

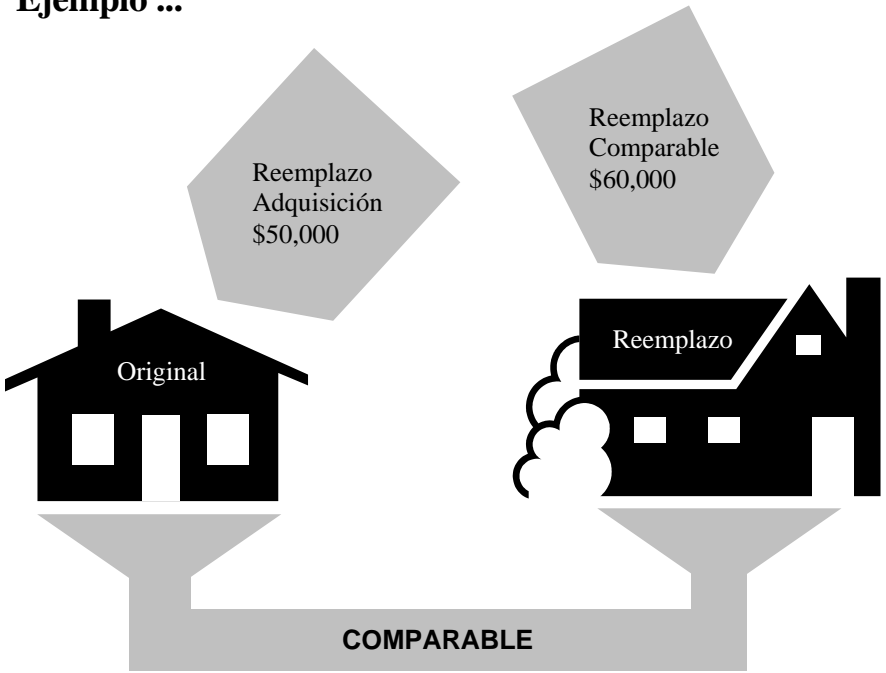
Ejemplo B

Precio de Adquisición del Reemplazo.....	\$63,500
Propiedad Comparable de Reemplazo.....	\$60,000
Precio de Adquisición por su Propiedad	<u>-\$50,000</u>
Pago Máxime de Diferencia en Precio	\$10,000
Usted Paga la Diferencia Adicional	\$ 3,500

Ejemplo C

Propiedad Comparable de Reemplazo.....	\$60,000
Precio de Adquisición del Reemplazo.....	\$57,500
Precio de Adquisición por su Propiedad	<u>-\$50,000</u>
Pago Máxime de Diferencia en Precio	\$ 7,500

Ejemplo ...



O Bina Pago de Diferencia en
Precio puede ser cualquier
cantidad hasta \$10,000

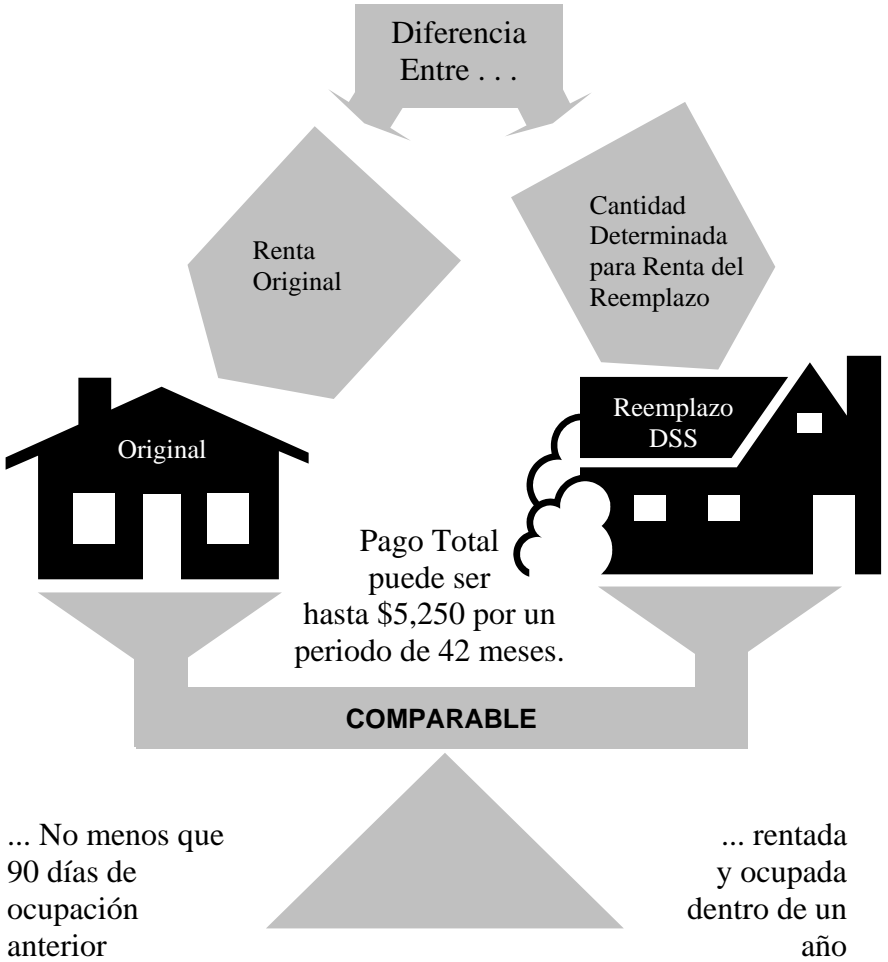
Suplemento Para Rentar

Para Dueños Ocupantes E Inquilinos De 90 Días O Más

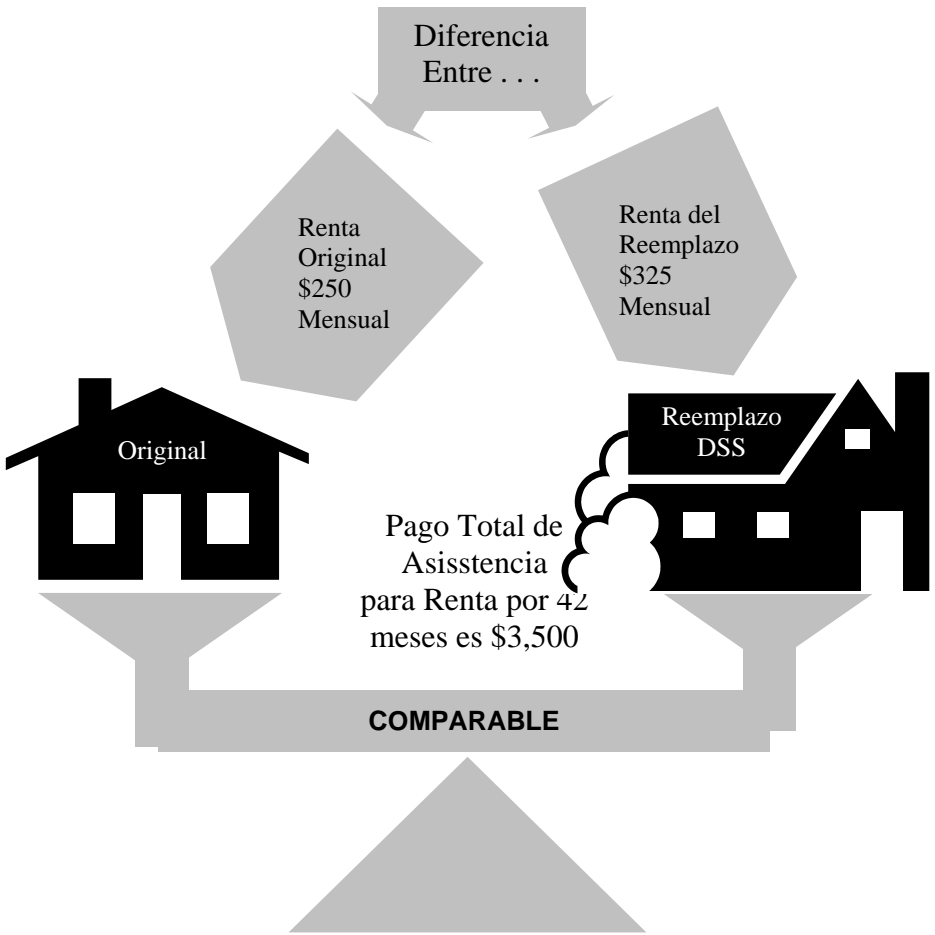
Dueños-ocupantes e inquilinos de 90 días o más pueden tener derecho a un pago suplemental para rentar. Para tener dicho derecho, inquilinos y dueños deben haber ocupado cuando menos 90 días inmediatamente antes de la iniciación de negociaciones para adquirir la propiedad.

Este pago fue diseñado para facilitarle a rentar una vivienda comparable de reemplazo decente, segura, y sanitaria por un periodo de 42 meses. Si elige rentar una vivienda de reemplazo y los pagos de renta son más que los que estaba pagando, puede tener derecho a un pago suplemental para renta de hasta \$5,250.

El Departamento determinará el pago máximo a cual pueda tener derecho de recibir de acuerdo con procedimientos establecidos. El pago suplemental para rentar se hará en un solo pago a menos que el Departamento determine que el pago debe ser pagado en plazos. Para tener derecho, tiene usted que rentar y ocupar una vivienda de reemplazo DSS dentro de un (1) año de la fecha cuando usted desocupó la propiedad adquirida, si usted es inquilino, o de la fecha cuando la agencia adquisidora pagó por la propiedad o cuando usted desocupó la propiedad (la más tarde) si usted es dueño-ocupante.



Ejemplo ..



Por Ejemplo ...

Como ejemplo de como se figura un pago suplemental para rentar, supongamos que usted ha estado pagando renta de \$250 mensuales por la vivienda que ocupaba y ahora comprada por la agencia. Después de un estudio del mercado en rentas, el Departamento determina que una unidad de reemplazo, que es DSS y comparable a su vivienda presente, se puede rentar por \$325 mensuales. El pago máximo de asistencia para rentar que usted puede recibir en este caso es \$75 mensuales por un periodo de 42 meses o \$3,150.

Opción A

Si escoge una vivienda de reemplazo que se renta por \$350 mensuales, aunque hay unidades de renta comparables DSS por \$325 mensuales, recibirá, sin embargo, solamente el pago máximo computado de \$3,150. Es decir, usted tiene que pagar los \$25 mensuales adicionales.

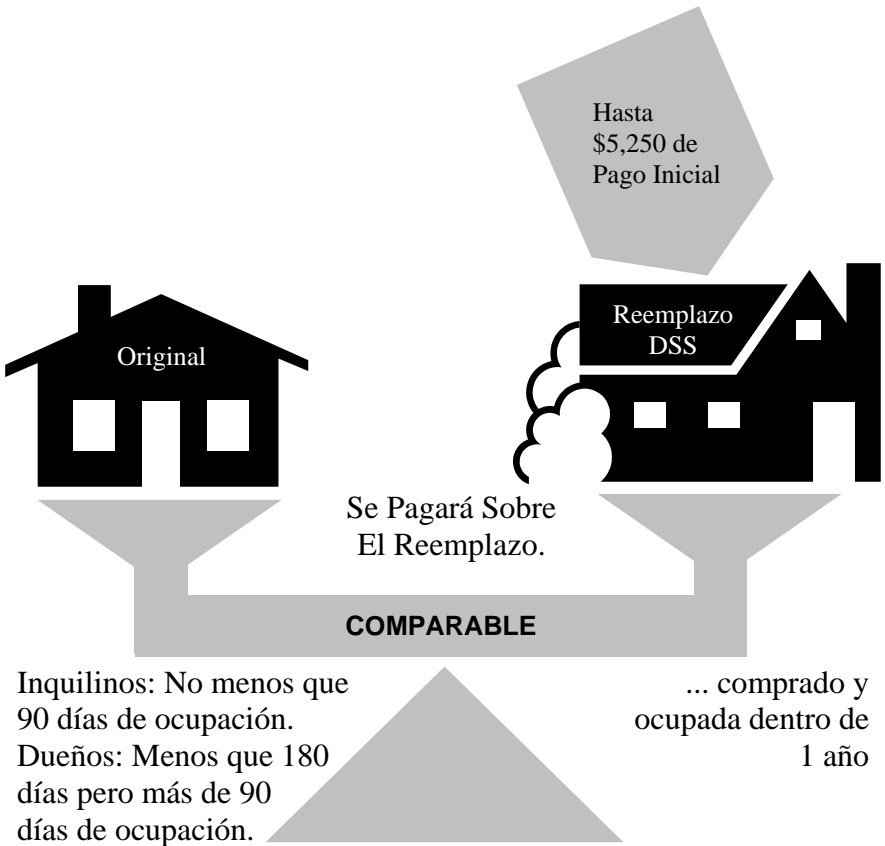
Opción B

Si elige una vivienda de reemplazo que se renta por más que su renta presente pero por menos que la renta determinada por la agencia, se le pagará a base del costo efectivo. Por ejemplo, suponga que escogió una vivienda de reemplazo que se renta por \$300 mensuales. A base de costo efectivo, tendrá derecho a un pago de \$50 mensuales por 42 meses, o sea \$2,100.

El cálculo para un pago suplemental para rentar de un dueño-ocupante es un poco más complicado y falta de espacio no nos permite su explicación en este folleto. Dueños interesados en rentar deben ponerse en contacto con el Departamento para una explicación completa.

Pago Inicial (Enganche)

Dueños-Ocupantes de 90 a 179 Días e Inquilinos de 90 o Más Días



Dueños-ocupantes de 90 a 179 días e inquilinos de 90 o más días puedan tener derecho para un pago inicial, y gastos incidentales, no en exceso de el cuesta aprobado para renta suplemento ayuda.

Gastos incidentales de viviendas de reemplazo incluyen gastos razonables de aplicaciones para préstamos, archivo de documentos, y ciertos otros costos de cierre, pero no incluyen gastos anticipados, como impuestos sobre bienes raíces y seguros sobre propiedad. También pueda tener derecho a reembolso de cuotas de origen o toma de préstamos, si dichas cuotas son normales a tramitaciones de bienes raíces en su localidad y no representan interés anticipado. La suma combinada del pago inicial (enganche) y gastos incidentales no deben exceder el pago máxime de \$5,250.

Y como en los casos anteriores, debe comprar y ocupar su vivienda DSS dentro de un (1) año.

Una explicación a fondo de la computación se encuentra en las páginas que siguen.

Computación De Pago Inicial

(Ejemplo)

Actual Pago La Entrada	\$7,000
Costos Incidentales y de Cierre	<u>950</u>
Suma Necesaria	\$7,950
La agencia paga	<u>5,000</u>
El desplazado paga	\$2,950



Explicación De La Computación

Del ejemplo, la suma del pago inicial (enganche) y de los costos de cierre es \$7,950. El pago total por el Departamento será \$5,000, cual es pago máxime proveido por la ley. El desplazado debe pagar \$2,950 para comprar esta propiedad.

Aunque esto aparezca complicado, el consejero de relocalización del Departamento le explicará el procedimiento a usted en persona.

Vivienda De Ultimo Recurso

En la mayoría de los proyectos, habrá abastecimiento adecuado de viviendas de venta y de alquiler, y los beneficios proveidos serán suficientes para que usted se pueda relocalizar a una vivienda comparable. Sin embargo, puede haber proyectos en ciertas localidades donde el abastecimiento de viviendas disponibles no es suficiente para proveer las viviendas necesarias para las personas desplazadas. Cuando hay escasez de viviendas, el Departamento resolverá el problema por medio del proceso administrativo llamado Vivienda de último Recurso.

Si viviendas comparables no pueden conseguirse, o no se pueden conseguir dentro los limites de pago máxime de \$5,250 o \$22,500, se tendrán que proveer antes de que se le requier a usted que se cambie. En dichos casos, el Departamento tiene amplia flexibilidad para proveer la vivienda requerida y puede, si es necesario, proveer pagos para viviendas de reemplazo que excedan los limites de los pagos normales de \$5,250 y \$22,500.

Todos los desplazados elegibles tienen libertad de escoger en su selección de viviendas de reemplazo, y el Departamento no le requerirá a cualquier persona desplazada, sin su consentimiento escrito, aceptar una vivienda de reemplazo otorgada por el Departamento. Si el desplazado decide no aceptar la vivienda de reemplazo ofrecida por el Departamento, el desplazado puede conseguir una vivienda de reemplazo a su gusto, si llena los requisitos de viviendas DSS.

Si usted califica para vivienda de reemplazo bajo el programa de Viviendas de último Recurso, se le informará por el consejero de relocalización, quien explicará el programa en detalle.

Vivienda Equitativa

La Ley de Vivienda Equitativa (actualmente, Título VIII de la Ley de Derechos Civiles de 1968) expone la política de los Estados Unidos de proveer, dentro límites constitucionales, vivienda equitativa por todos los Estados Unidos. Esta Ley y Leyes subsiguientes y enmiendas hacen ilegales a prácticas discriminatorias en la compra y renta de la mayoría de unidades residenciales si están basadas en raza, color, religión, sexo, u origen nacional.

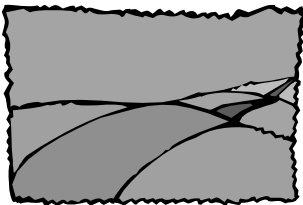
Cuando posible, a personas pertenecientes a minorías se les dará oportunidades razonables de relocalizar a viviendas de reemplazo decentes, seguras, y sanitarias a su alcance financiero, no ubicadas en áreas de concentración de minorías. Esta política, sin embargo, no requiere que una agencia adquisidora provea un pago más que lo necesario para que la persona se relocalice a una vivienda de reemplazo comparable.

A Todo Desplazado Residencial ...

La cosa más importante que recordar es que la vivienda de reemplazo que usted escoja tiene que cumplir los requisitos básicos de “decente, seguro, y sanitario.” **NO** firme un contrato de venta o un convenio para rentar **hasta** que un representante del Departamento inspeccione y certifique por escrito que la vivienda que propone comprar o rentar sí cumple los requisitos básicos. Favor de no peligrar su derecho a recibir un pago de vivienda de reemplazo ocupando una vivienda substandard.

Sección II

Información Para Negocios, Granjas, Y Organizaciones No Lucrativas



Reembolso De Costos De Mudanza:

Dueños u inquilinos se pueden pagar a base de gastos efectivos razonables de mudanza y gastos relacionados o, bajo ciertas circunstancias, un pago fijo.

- A. Gastos efectivos razonables de mudanza de pagan cuando la mudanza se lleva a cabo por un mozo de mudanza profesional o si se cambia “por si mismo” (página 32). Gastos relacionados, tal como pérdidas de propiedad personal (página 33), y gastos de buscar un sitio de reemplazo (página 34), también pueden ser reembolsables. También se le puede reembolsar por gastos incurridos en restablecer su negocio (página 33).
- B. O, puede ser elegible para recibir un pago fijo de \$1,000 a \$20,000. Este pago se basa en los ingresos netos anuales del negocio o de la granja, no en exceso de \$20,000. Para calificar para un pago fijo, ciertos requisitos se deben cumplir. Véa la página 37 para información detallada.

Para una organización no lucrativa, el pago fijo es el promedio de los ingresos brutos de dos años menos gastos administrativos.

Tipos de Pagos

Gastos Efectivos Razonables de Mudanza

Incluyendo

- ❖ Pérdidas de Propiedad Personal

Más

- ❖ Gastos en Búsqueda de Sitio de Reemplazo

Más

- ❖ Gastos para Restablecer su Negocio



Pago Fijo en Lugar de Gastos de Mudanza, Etc.

Negocios y Granjas De

- ❖ \$1,000 a \$20,000 El Promedio de Ingresos Netos Anuales

Organizaciones No Lucrativas De

- ❖ \$1,000 a \$20,000 Promedio de los Ingresos Brutos De Dos Años Menos Gastos Administrativos

Dos Maneras De Mover Su Empresa

Mozo de Mudanza Profesional. Se le puede pagar los costos efectivos y razonables de su mudanza llevada a cabo por un mozo de mudanza profesional. Todos sus gastos deben ser comprobados por recibos para asegurar pago pronto de su reclamo de costos de mudanza. También, los costos deben ser razonables y necesarios. Ciertos otros gastos también son reembolsables: como empaque, encajonamiento, desempaque, y desencajonamiento, desconexión, desarme, cambio, rearme, y reinstalación de maquinaria, equipo, u otra propiedad personal. Otros gastos como costos de almacenamiento temporario, seguros mientras en tránsito o almacenamiento, y el costo de nuevas licencias o permisos también pueden ser reembolsables.

Mudanza “Por Si Mismo.” Si decide tomar responsabilidad total por toda o parte de la mudanza, el Departamento pueda aprobar un pago negociado, no en exceso de la oferta o presupuesto aceptable mas bajo preparado por firmas de mudanza calificadas, consultores de mudanza, o un empleado calificado del Departamento. Si no se pueden obtener dos ofertas o presupuestos aceptables, o si usted decide cambiarse “por si mismo” a base de costos efectivos, su pago de mudanza se pueda basar sobre gastos efectivos y razonables comprobados por facturas pagadas u otra evidencia de los gastos actuales. Presupuestos de costos o ofertas para mudanzas “por si mismo” negociadas se obtendrán por el Departamento. Además, pagos por mudanzas “por si mismo” se deben aprobar por el Departamento antes del principio de la mudanza propuesta.

Notificación e Inspección. Para asegurar elegibilidad y pago pronto por gastos de mudanza, debe proveer al Departamento de noticia anticipada por escrito de la fecha aproximada para la mudanza planeada para que el Departamento pueda examinar la propiedad personal en los sitios de desplazamiento y reemplazo y revisar la mudanza.

Gastos de Restablecimiento Para Sitio de Reemplazo

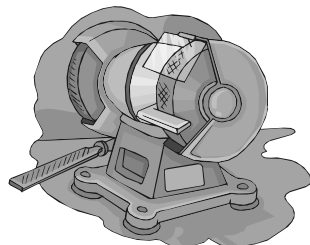
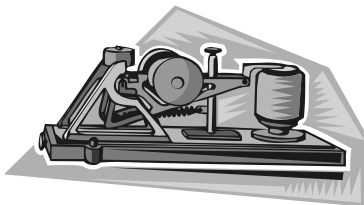
Un negocio pequeño (no mas de 500 empleados), granja u organización no lucrativa pueda ser elegible para recibir un pago, no en exceso de \$10,000 por gastos efectivamente incurridos en relocalizar y restablecer dicho negocio pequeño, granja, u organización no lucrativa en un sitio de reemplazo.

Estos gastos de restablecimiento deben ser razonables y necesarios como lo determine el Departamento. Su consejero de relocalización le explicará en detalle los gastos elegibles incluidos bajo esta categoria de asistencia de relocalización.

Pérdidas Directas De Propiedad Personal Tangible

Negocios, granjas, y organizaciones no lucrativas desplazadas puedan ser elegibles para un pago por pérdidas directas y actuales de propiedad personal tangible o la comprable de sustituto personal propiedad incurridas como resultado de la mudanza o discontinuación de la operación. Este pago se basará sobre el valor del artículo para uso como antes en el sitio de reemplazo menos los beneficios de su venta, o sobre el costo propuesto de mover el artículo, cuál sea menos.

Su consejero de relocalización le explicará este procedimiento en detalle si se enfrenta con este problema.



Gastos De Búsqueda De Propiedad De Reemplazamiento

Negocios, granjas, y organizaciones no lucrativas desplazadas tienen derecho a reembolso por los gastos efectivos y razonables incurridos en búsqueda de propiedad de reemplazamiento no en exceso de \$2,500. Gastos pueden incluir transportación, comidas, y hospedaje fuera de su domicilio; el valor razonable del tiempo usado durante la búsqueda; honorarios pagados a agentes de bienes raíces, corredores o consultantes; y otros gastos que el Departamento determine ser razonables y necesarios.



Pago Fijo (Alternativo)

Negocios, granjas, y organizaciones no lucrativas desplazadas puedan ser elegibles para un pago fijo en lugar del pago por gastos de mudanza, gastos de restablecimiento, pérdidas de propiedad personal, y gastos de búsqueda. El pago fijo no puede ser menos de \$1,000 o más de \$20,000 para negocios, granjas, y organizaciones no lucrativas.

Para que un negocio pueda ser elegible para un pago fijo, el Departamento tiene que determinar que cada y todo lo siguiente aplica:

1. El negocio tiene o renta propiedad personal que se tiene que mover en relación con su desplazamiento y por cual gastos se incurrirían al mudarse.
2. El negocio no se puede relocalizar sin una pérdida substancial de su clientela actual.
3. El negocio no es parte de una empresa comercial con más de tres otras entidades que no se están adquiriendo y no están bajo el mismo propietario y participan en las mismas o actividades similares.
4. El negocio no se conduce en una vivienda desplazada con el único propósito de rentar dicha vivienda a otros.
5. El negocio no se conduce en el sitio desplazado con el único propósito de rentar el sitio a otros.
6. El negocio contribuyó substancialmente a los ingresos de la persona desplazada durante los dos (2) años sujetos a impuestos anteriores al desplazamiento.

Para que el dueño de una granja sea elegible para un pago fijo, la operación granjera debe ser desplazada por una adquisición total o parcial. En el caso de adquisición parcial, el Departamento tiene que determinar que la adquisición causó el desplazamiento del operador o que causó un cambio substancial en la naturaleza de la operación granjera.

Para que una organización no lucrativa pueda ser elegible para un pago fijo, debe proveer prueba de su calificación como organización no lucrativa bajo las leyes federales o estatales aplicables.

Solicitudes para pagos fijos en lugar de gastos efectivos deben ser presentadas al Departamento antes de la mudanza propuesta por el desplazado de la propiedad de desplazamiento.

La Computación De Su Pago Fijo (Alternativo)

El pago fijo está basado sobre el promedio de los ingresos netos anuales del negocio u operación granjera en los dos años imposables precediendo inmediatamente al año imponible cuando fue desplazado.

Ejemplo:

1984	1985	1986
Ingresos	Ingresos	Año
Anuales	Anuales	Desalojado
Netos:	Netos:	
\$8,000	\$10,000	

PROMEDIO

\$9,000 = Pago Fijo

Usted debe proveer información al Departamento para comprobar su reclamo. Prueba de ingresos debe ser documentada con copias de la Declaración de Impuestos Sobre Ingresos (Federal Income Tax Returns) obtenida de los archivos del Servicio de Impuestos Internos (Internal Revenue Service) por los años imposables pertenecientes.

El consejero de relocalización le explicará los requisitos para elegibilidad y documentación de reclamos si le interesa este beneficio alternativo.

Sección III

Anuncios Comerciales



El dueño de cualquier anuncio(s) comercial al aire libre es elegible para un pago de desplazamiento por gastos efectivos y relacionados a mudanza y los gastos razonables y necesarios para restablecer el anuncio.

Tipos de Pagos Por Anuncios Comerciales

Gastos Efectivos

Gastos de mudanza efectivos y razonables se puedan pagar cuando la mudanza se hace por un mozo calificado (página 33). Reclamos para dichos gastos deben ser comprobados con recibos detallados u otra evidencia verificable de los gastos incurridos.

Por Si Mismo

Si usted elige tomar responsabilidad total por parte o toda la mudanza, el Departamento pueda aprobar un pago negociado como detallado en la página 33. Pagos negociados por mudanzas por si mismo deben ser aprobados por el Departamento antes de que principie la mudanza propuesta.

Perdida Directa De Propiedad Personal/Compra Sustituto Personal propiedad

Este pago se basará sobre el costo depreciado de De reproducción del anuncio menos el producto de su venta, o el costo presupuesto de mover el anuncio sin tomar en cuenta su almacenaje, cual costo sea el menos.

Imas

Es pago se basara sobre el costo de recambio de mismo clase letrero (signo) menos el venta/intercambia, o el costo estimado para of movimiento de el existente letero (signo), sin cuenta por almaceniento, el que es menos costo.

Gastos De Búsqueda

Dueños de anuncios comerciales desplazados tie nen derecho a reembolso por gastos efectivos y razonables incurridos en búsqueda de un sitio para el anuncio (página 34), no en exceso de \$2,500.

Atención

Para asegurar elegibilidad y pago pronto por gastos de mudanza, debe usted proveer al Departamento de noticia anticipada por escrito de la fecha aproximada de la mudanza planeada y un dibujo del anuncio desplazado indicando su tamaño (dimensiones), número de postes, tipo de materiales, alumbrado, y la materia anunciada.

También, anuncios comerciales que se mueven a sitios que no son conformes con las disposiciones de embellecimiento de carreteras del Acta Estatal de Abolición de Basura (Texas Litter Abatement Act) no serán elegibles para un pago de relocalización.

Sección IV

**Información Sobre Servicios Para
Relocalización**



Servicios Para Asistencia En Relocalización ...

A cualquier individuo, familia, negocio o granja desplazada por un programa estatal de carretera o transportación se le ofrecerá servicios para asistencia en relocalización con el propósito de localizar en un sitio adecuado de reemplazo. Servicios en relocalización son proveidos por personal calificado empleado por el Departamento. Es su meta y deseo de servir a usted, y de asistir en cualquier manera posible a ayudarle a relocalizarse con éxito.

Recuerde-ellos están allí para ayudarle y para aconsejarle; no deje de hacer pleno uso de sus servicios. No tema en hacer preguntas, y asegurarse que entiende bien todos sus derechos y beneficios de relocalización.

Un Consejero De Relocalización Se Pondrá En Contacto Con Usted ...

Asistencia Residencial

Un consejero de relocalización del Departamento se pondrá en contacto con usted en persona. Servicios y pagos de relocalización se le explicarán de acuerdo con su elegibilidad. Durante la entrevista inicial, sus requisitos y deseos se determinarán, igual como su necesidad de asistencia. No se le puede requerir moverse si no se le otorga cuando menos una vivienda comparable. Cuando posible, viviendas comparables se inspeccionarán antes de que se le ofrescan para asegurar que llenan los requisitos de decencia, seguridad, y sanidad.

Además, si lo desea, el consejero de relocalización le dará inscripciones al corriente de otras viviendas de reemplazo disponibles. Se le proveerá de transportación para inspeccionar viviendas disponibles, especialmente si usted es anciano o está incapacitado. El Departamento también proveerá consejo o le

ayudará a conseguir asistencia de otras fuentes disponibles como medio de reducir dificultades en adaptarse a su nueva locación.

Asistencia A Negocios Y Granjas

También se le proveerá de información tocante a otros programas federales, estatales y locales de viviendas que ofrecen asistencia a personas desplazadas.

El consejero de relocalización mantendrá inscripciones de propiedades comerciales y granjas cuando negocios y granjas se desplazan. Se tomarán medidas para reducir los daños económicos a negocios desplazados y para aumentar la probabilidad de que puedan relocalizarse en la comunidad afectada. El consejero también explorará y proveerá consejo tocante a fuentes posibles de fondos y asistencia de otras agencias locales, estatales, y federales.

Servicios Sociales Proveidos Por Otras Agencias

Su consejero de relocalización estará enterado de los servicios proveidos por otras agencias públicas y privadas en su comunidad. Si usted tiene problemas especiales, el consejero hará todo esfuerzo para asegurar los servicios de esas agencias con personal calificado que tiene la competencia para ayudarle. Hágale saber sus necesidades para que usted reciba la ayuda que requiere.

Además De Contactos Personales ...

Además de contactos personales por el consejero de relocalización, la agencia del Departamento pueda establecer una oficina de relocalización en o cerca de un proyecto donde un número considerable de personas se van a relocalizar. Oficinas de relocalización en dichos proyectos están abiertas durante horas convenientes, incluyendo por la noche cuando necesario. El

personal empleado en la oficina de relocalización también le ayudará. La oficina mantiene una variedad de información tocante a

- ❖ Inscripciones de Propiedades de Reemplazo Disponibles
- ❖ Ordenanzas Locales de Viviendas
- ❖ Códigos de Construcción
- ❖ Servicios Sociales
- ❖ Depósitos de Valores
- ❖ Tipos y Plazos de Interés
- ❖ Pagos Iniciales (Enganches) Usuales
- ❖ Requisitos de Préstamos VA y FHA
- ❖ Impuestos Sobre Bienes Raíces
- ❖ Información Educativa del Consumidor Sobre Viviendas

Visite su oficina de relocalización si hay una establecida-será mas que bienvenido.



Asistencia Consejera De Relocalización

Lista De Control

Esta lista de control es un resumen de la asistencia consejera de relocalización que usted puede razonablemente esperar recibir si usted es desplazado por un proyecto estatal de carreteras o transportación. Además de los servicios en la lista que sigue, se le requiere al Departamento que coordine sus actividades de relocalización con otras agencias causando desplazamiento para asegurar que toda persona desplazada reciba beneficios de relocalización equitativos y consistentes.

El Consejero de Relocalización Entrevistará a Desplazados en Persona Para:

- ❖ Determinar sus Necesidades y Preferencias
- ❖ Explicar sus Beneficios de Relocalización
- ❖ Ofrecer Asistencia
- ❖ Ofrecer Transportación Si Es Necesaria
- ❖ Asegurar Lo Disponible de Propiedad Comparable Antes de Desplazamiento
- ❖ Proveer Inscripciones al Corriente de Propiedades Comparables
- ❖ Proveer por Escrito La Cantidad del Pago Para Vivienda de Reemplazamiento
- ❖ Inspeccionar Viviendas para su Aceptabilidad DSS
- ❖ Proveer Información Sobre Otros Programas Federales y Estatales Ofreciendo Asistencia a Desplazados
- ❖ Proveer Consejo Para Minimizar Dificulta des

Sección V

Reclamación De Pago

Como Obtengo Mi Pago De Relocalización

Usted debe presentar un reclamo para reembolso. El Departamento le proveerá de las formas de reclamo necesarias, le asistirá a llenarlas, y le explicará el tipo de documentación, si algún, que necesita someter para recibir sus pagos de relocalización.

Si los gastos que tiene que hacer antes de su mudanza danza le causan dificultades, discuta sus necesidades dades financieras con el Departamento. Pueda que usted obtenga un pago anticipado para ayudar a pagar costos que tenga que hacer antes de moverse.

Cúando Debo Presentar Mi Reclamo

Debe presentar su reclamo no mas tarde que 18 meses después de moverse. Sin embargo, es para ven? taja suya presentarlo lo más pronto posible des púes de que se mueva. Lo más pronto que someta su reclamo, lo más pronto se puede tratar y pagar.

Si no puede presentar su reclamo dentro de 18 meses, el Departamento pueda extender este término de tiempo.

Se le requiere al Departamento que le pague pronto después de que usted presente un reclamo aceptable. Si hay un asunto tocante a su derecho de recibir un pago de relocalización o a la cantidad del pago, se le notificará, por escrito, del problema y lo que usted pueda hacer para resolver el asunto.

Pagos Duplicados

No se hará ningún pago bajo el Programa de Relocalización si la persona desplazada es elegible para recibir otro pago bajo ley que tiene substancialmente el mismo propósito y efecto que el pago de relocalización.

Otro Beneficio Importante ...



No Afecta Desfavorablemente A:

- ❖ Elegibilidad Para Seguro Social
- ❖ Elegibilidad Para Beneficencia Social
- ❖ Impuestos Sobre Ingresos
- ❖ Etc.

Ningún pago de relocalización recibido se considerará como ingreso para propósito del Código de Recaudación Interna (Internal Revenue Code) ni para propósitos de determinar la calificación o el grado de calificación de cualquier persona para asistencia bajo el Acta de Seguridad Social (Social Security Act) o cualquier otra ley federal.

Sección VI

Su Derecho De Apelación

Si usted cree que el Departamento no ha determinado debidamente su elegibilidad para, o la cantidad de, un pago, puede apelar al Comité de Revisa de Asistencia para Relocalización del Departamento. Si indica su insatisfacción, verbalmente o por escrito, el Departamento le asistirá en presentar una apelación y le explicará los procedimientos necesarios. Se le dará una oportunidad plena y pronta a audiencia por el Comité de Revisa. Tiene derecho a representación por consejero legal u otro representante respecto a la apelación (pero solamente a su propio gasto).

El Comité de Revisa considerará toda justificación pertinente y materia sometida por usted y otra información disponible necesaria para asegurar una revisa equitativa. Este Comité le proveerá de una determinación escrita resultante de la apelación, con una explicación de la base de la decisión. Si aún está disatisfecho con el remedio otorgado, usted puede recurrir a la vía judicial.

Sección VII

Derechos Civiles

En acuerdo con el Título VI del Acta de Derechos Civiles del 1964 y otros estatutos, es la política del Departamento asegurar que ninguna persona en los EE.UU., basado en raza, religión (donde el objetivo primario de la ayuda financiera es proveer empleo. 42 U.S.C. §2000d-4) color, país de origen, género, edad, represalias o incapacidad, será excluida de participar en o negado beneficios de o de otra manera sujeto a discriminación en cualquiera de nuestras actividades y programas.

Si usted cree que ha experimentado discriminación o que sus derechos han sido violados en cualquier programa o actividad en el Departamento, puede presentar una Demanda Título VI de Discriminación.

Se puede obtener la forma Título VI Demanda de Discriminación por medio de:

- Visitar al sitio web de TxDOT al:
http://www.txdot.gov/forms/txdot_library/civil_rights.htm
- Ponerse en contacto con la Oficina de Derechos Civiles al 1-866-480-2518.
- Visitando en persona la Oficina de Derechos Civiles al 125 E, 11th Street, Austin Texas 78701.

Si tiene algunas preguntas sobre como completar esta forma, puede ponerse en contacto con la Oficina de Derechos Civiles arriba citado. Solicitándolo, se le puede ofrecer ayuda si usted tiene Ingles limitado, o esta incapacitado. Se pueden presentar demandas usando otro formato p Ej. disquete, cinta magnetofónica, o en Braille. Si tiene impedimentos de habla o audición, marque al Texas Relay al 1-800-735-2988 o al 711 para ayuda.

La Oficina de Derechos Civiles del Departamento le notificará al recibir su demanda.

Oficina De Relocalización

Puede ponerse en contacto con la oficina de relocalización en la dirección siguiente para asistencia consejera de relocalización o para información tocante a la ley estatal y procedimientos que regulan este programa.

COMPRA DE DERECHO DE VIA



DIVISION DE DERECHO DE VIA

INDICE

Introducción	1
Necesidad Pública de Propiedad Privada	2
Por Qué Se Necesita Su Propiedad	2
Contacto por el Departamento	3
Compensación	3
Acuerdos Administrativos	4
Donación de Derecho de Vía	5
Daños a la Propiedad Restante	5
Reubicación de Mejoramientos	5
Tiempo Permitido para Reubicación	6
Tiempo para Ajustes a la Propiedad Restante	6
Cultivo de Cosechas	6
Hipotecas	7
Sobre su Hipoteca	7
Préstamo para Veteranos	7
Préstamos para Empresas Pequeñas.....	7
Impuestos Sobre Ingresos	7
Procedimientos de Dominio Eminente	8
Beneficios y Asistencia para Reubicación	9
Gastos Incidentales	9
Sus Derechos Civiles	10
Conclusión	12

INTRODUCCIÓN

El Departamento de Transporte de Texas es la organización responsable ante a usted y millones de otros Texanos por la planificación, construcción y mantenimiento del sistema de carreteras del Estado y de ciertas otras instalaciones del transporte público. Para llevar a cabo estas responsabilidades es necesario algunas veces adquirir derechos de vía en sitios nuevos o existentes. Dado que al menos una parte de su propiedad se necesita para derechos de vía para mejorar el sistema de transporte público en su comunidad, le proporcionamos este folleto para explicarle brevemente sus derechos como ciudadano, los procedimientos que se seguirán para comprar su propiedad y para contestar algunas de las preguntas que probablemente tenga.

Todas sus preguntas sobre derechos de vía probablemente no se contestarán en este folleto, pero quizás las respuestas a unas cuantas le faciliten un mejor entendimiento del proceso en general. Este folleto se ofrece solamente para propósitos de información general; no es un documento de ley, regla, o regulación. Tendrá la oportunidad después de discutir su caso particular con un representante de nuestro departamento y hacerle cualquier pregunta que usted tenga. En la última página de este folleto encontrará el nombre, número de teléfono, y dirección de nuestro representante.

Este folleto aplica solamente a esos derechos de vía adquiridos para el estado de Texas directamente por el Departamento de Transporte de Texas. Ciudades y condados también adquieren derechos de vía para proyectos de transportación.

NECESIDAD PÚBLICA DE PROPIEDAD PRIVADA

Quizás la primera pregunta que se debe contestar es: ¿Por qué tiene el gobierno el derecho de adquirir propiedad privada? El éxito de nuestra existencia en una democracia requiere el desarrollo de servicios públicos para mejorar nuestra manera de vivir. Estuviéramos seriamente desventajados sin terrenos donde llevar a cabo las actividades del gobierno. Por ejemplo, no habría tierras para escuelas públicas, carreteras, hospitales públicos u otras actividades necesarias para nuestra sociedad. En breve, un gobierno no puede proveer servicios a sus ciudadanos sin el derecho de adquirir terreno.

POR QUÉ SE NECESITA SU PROPIEDAD

En particular, por supuesto, se preguntan las razones por que es su propiedad la que se necesita. Quizás haya asistido usted a una reunión o audiencia pública donde la necesidad y los métodos de desarrollo de algún proyecto fueron discutidos. Si así es, ya está enterado que el departamento usa un modo sistemático para evaluar problemas de ingeniería y los efectos, benéficos y adversos, a la sociedad, la economía y al ambiente de cualquier proyecto propuesto. Los proyectos no se escogen arbitrariamente. Son el resultado de esfuerzos cooperativos con las propias agencias locales, el estudio de alternativas, y una consideración justa a la necesidad de transporte público, seguro, y eficiente. Puede estar seguro que este procedimiento fue seguido en el proyecto particular que afecta su propiedad.

Bajo nuestra forma de gobierno, los derechos del individuo son de suma importancia. Nuestras leyes garantizan los derechos individuales para todos nosotros. Sin embargo, nuestras leyes también reconocen otro principio, a saber, para el bien público, que a veces hace necesario resolver un problema difícil, tal como la adquisición pública de propiedad privada, a favor de la mayoría para el bien de todos.

Se hace todo esfuerzo para llegar a un acuerdo justo y equitativo en la compra de todos los derechos de vía necesarios para propósitos de transporte público. Sinceramente se espera que cuando la ruta y el diseño de la carretera por fin se determinen, todos los ciudadanos estén de acuerdo

en que se ha dado consideración justa y equitativa a los propietarios interesados y que la ruta seleccionada sirva los mejores intereses del público en general.

CONTACTO POR EL DEPARTAMENTO

¿Cuándo tendré noticias de algo definitivo? Seguramente esta es una de sus preguntas. Un representante autorizado se comunicará con usted personalmente. Pero este contacto no ocurrirá hasta que todo requisito preliminar para el desarrollo del proyecto se haya cumplido. En ciertos casos, el tiempo entre la fecha cuando usted haya tenido noticias de un proyecto propuesto y el tiempo del contacto con usted parecerá desazonable; pero todo esfuerzo se hace para acelerar las medidas de planeamiento, de ingeniería, de ambiente, de audiencia pública, y de aprobación para que la compra del derecho de vía pueda comenzar lo más pronto posible.

COMPENSACIÓN

Por supuesto, deseará saber cuánto recibirá por su propiedad. Como propietario, tiene el derecho constitucional garantizado a recibir compensación justa por la propiedad que se comprará de usted. Aunque tiene el derecho de recibir dicha compensación, puede regalar o donar toda o parte de la propiedad que se está adquiriendo si usted lo desea. Cuando se le va a pagar, los bienes y raíces serán evaluados para determinar la compensación justa.

Nuestro representante se comunicará con usted antes de que se haga cualquier evaluación. Se hará una investigación completa de su propiedad para determinar el valor de acuerdo con la ley estatal. Se le dará a usted o a su representante una oportunidad para que acompañen al evaluador que evaluará los bienes y raíces durante la inspección de la propiedad. Su cooperación y aporte ayudará mucho para asegurar que no se ignore algo que debe ser incluido en la evaluación de su propiedad. Todas las evaluaciones se revisan cuidadosamente por el departamento, tanto al nivel local como estatal, para asegurar que los principios apropiados y métodos de evaluación se han utilizado para determinar el valor que se le ofrecerá por su propiedad.

Tan pronto se pueda completar la evaluación y el análisis de evaluación, se le proveerá una oferta por escrito de la cantidad total del valor aprobado. El estado le proporcionará una copia del reporte al estado. Si usted tiene un reporte de tasación, se requiere que le proporcione una copia del reporte al Estado. Si usted decide mandar hacer una tasación se requiere que le proporcione una copia del reporte, de acuerdo con Los Derechos del Propietario de la Fiscalía de Texas, del cual se le proveerá una copia. También se le informará en la oferta escrita sobre la posible opción de retener cualquier edificio u otras mejoras situadas en el terreno necesario para derechos de vía. Donde sea apropiado, la compensación justa por la propiedad de bienes y raíces que se va a adquirir y la compensación por daños a la propiedad restante de bienes y raíces serán declaradas separadamente.

Es necesario que su decisión sobre la oferta por su propiedad se haga cuanto antes para que no se dilate la conclusión del procedimiento de adquisición. Puede usted apreciar el hecho que hay una estructura de tiempo determinado para cada aspecto del proyecto de carreteras o transporte que afecta a su propiedad.

ACUERDOS ADMINISTRATIVOS

Un acuerdo administrativo es cualquier acuerdo que está en exceso del valor aprobado por la agencia. Si no se puede llegar a un acuerdo sobre el valor aprobado, el propietario puede solicitar un acuerdo administrativo. El proceso para un acuerdo administrativo es el siguiente:

- 1) Se requiere una contraoferta oportuna por escrito que debe incluir la propuesta firmada por el propietario de bienes por el acuerdo total, fijando una cantidad monetaria específica con información que respalde la propuesta;
- 2) La contraoferta será considerada por un equipo evaluador;
- 3) El propietario de bienes será notificado de la decisión del equipo;
- 4) Si un acuerdo administrativo no es aprobado o si el propietario de bienes decide rechazar el acuerdo administrativo aprobado, se emitirá una última carta de oferta con el valor original aprobado;

Si mejoras son retenidas, el valor de retención se restará de la cantidad total acordada.

DONACIÓN DE DERECHO DE VÍA

La donación o el regalo de toda o parte de su propiedad necesaria para derecho de vía es una opción que usted tiene. Claro, los fondos públicos ahorrados si la propiedad es donada se pueden utilizar para construcción y/u otros propósitos carreteros. Donaciones también pueden ayudar a expedir el arrendamiento de contratos de construcción y agilizar la finalización del proyecto.

En situaciones donde la propiedad restante aumentará bastante en valor debido a la construcción de la carretera u otra instalación de transporte, la donación de derechos de vía puede ser a su ventaja como propietario haciendo su propiedad más adecuada para desarrollo oportuno. Sin duda, *hay* otras buenas y válidas razones para considerar la posibilidad de donación o de aceptar una compensación reducida. Si usted elige donar su propiedad, una evaluación se llevara acabo, solo que usted elija renunciar esta opción.

DAÑOS A LA PROPIEDAD RESTANTE

Si tiene alguna pregunta sobre daños, debe saber que en muchos de los casos la construcción de carreteras mejora mas que daña la propiedad restante. Cuando solamente una porción de su propiedad se necesita, se lo ofrecerá una cantidad por daños solamente si el proceso de evaluación indica que su propiedad restante tendrá menos valor después de la construcción de la carretera. La cantidad establecida por daños, si alguna, será declarada separadamente y también se incluirá en la oferta total que el departamento le ofrecerá.

REUBICACIÓN DE MEJORAS

Muchos propietarios desean saber si pueden mover sus casas o edificios. Si la oferta del estado por su propiedad es aceptable, arreglos normalmente se pueden hacer para que se quede con su casa o edificios y los mueva a otro sitio. La mudanza de dichas mejoras es la responsabilidad del dueño. Como cada caso es diferente, es mejor que discuta éste tema con nuestro representante autorizado cuando se comunique con usted.

TIEMPO PERMITIDO PARA REUBICACIÓN

¿Tendré tiempo para buscar otra casa? es otra pregunta que frecuentemente se hace. Si se compra su casa, se le pagará toda la compensación. Antes de que se le requiera mudarse, se le dará tiempo adecuado para buscar y comprar otra casa usando el producto de nuestra compra. No se le requiere cambiarse hasta que reciba una noticia escrita y una fecha para desocupar. En la mayor medida posible, se le dará por escrito un mínimo de 90 días de aviso de la fecha que tendrá que mudarse. Esto es aplicable no solamente a casas, sino a todas las propiedades de donde un propietario cambie a otra propiedad, o mueva edificios, cercas, u otras mejoras a la propiedad restante.

TIEMPO PARA AJUSTES A LA PROPIEDAD RESTANTE

Algunos propietarios preguntan ¿tendré tiempo para cercar o hacer algún otro trabajo en la propiedad que me quede? Se hará todo lo posible para que se haga la oferta de compra con suficiente anticipo a la construcción para darle tiempo para los trabajos necesarios de ajuste. Ejemplos de ajustes en la propiedad son el levantamiento de cercas a lo largo de las líneas de derecho de vía, construcción de nuevas instalaciones para dar agua al ganado, el traslado de cualquier edificio u otras mejoras que un dueño quiera reubicar del terreno comprado a otro sitio, y el ajuste de tubería para agua e instalaciones similares necesarias para continuar el mejor uso de la propiedad restante.

CULTIVO DE COSECHAS

Si la cosecha ya está plantada, la oferta normalmente se basará en su retención del derecho de levantar esa cosecha, en el entendimiento que después de terminar la transacción, no se plantará cosecha nueva. Una excepción a este procedimiento ocurre cuando falta ya tan poco tiempo para comenzar la construcción, que no es posible conceder tiempo para levantar la cosecha esperada. En ese caso, nuestra oferta incluirá pago por la siembra basada en el valor de dicha siembra cuando se hace la oferta.

HIPOTECAS

SOBRE SU HIPOTECA

Como es el caso en el manejo de cualquier otra operación de bienes y raíces, deben hacerse los pagos para satisfacer gravámenes o hipotecas por pagar. Si solamente se está adquiriendo una parte de su propiedad, deberá usted llegar a algún acuerdo con la agencia hipotecaria acerca de los requisitos para pagar. Si fuera a vender su propiedad en una transacción particular de bienes y raíces y tuviera que pagar una parte en el préstamo entero, muchas agencias prestamistas requerirían cierta cantidad como pena por liquidar su cuenta ante del tiempo convenido. Como esta venta se está haciendo al público, la mayoría de las agencias prestamistas, incluyendo la Administración Federal de la Vivienda (FHA), no exigirán esta pena. Sin embargo, algunas si la exigen y usted debe investigar este asunto para determinar si dicha pena se debe pagar o no.

Préstamo Para Veteranos

La Administración de Veteranos reconoce que usted no eligió por su gusto vender su propiedad. Bajo estas circunstancias, los privilegios relacionados a su préstamo como veterano pueden ser restaurados y disponibles para comprar otra propiedad. Esta acción tendrá que iniciarse por el veterano.

Préstamos Para Empresas Pequeñas

La Administración de Negocios Pequeños (SBA) administra fondos que se utilizan para préstamos a negocios pequeños. Para determinar como calificar para dicho préstamo, puede comunicarse con una de las oficinas de la Administración.

IMPUESTOS SOBRE INGRESOS

Si su propiedad vale más hoy que cuando la compró, quizás piense usted en el pago de impuestos que necesite hacer sobre la diferencia cuando la venta es al público. La venta de propiedad para el uso público está clasificada por el Servicio de Impuestos Internos (IRS) como “conversión involuntaria.” Posiblemente no sea necesario pagar impuestos sobre ingresos o impuestos

sobre aumento de capital en este caso, según reinvierta las ganancias de la venta al estado. Así mismo, posiblemente no tendrá que pagar impuestos sobre el pago recibido por daños. Por lo tanto, se le urge comunicarse con la oficina del Servicio de Impuestos Internos (IRS) que sirve a su área o buscar consejo legal sobre este asunto.

PROCEDIMIENTOS DE DOMINIO EMINENTE

Aun cuando se hace un esfuerzo sincero y comprensivo para determinar la compensación justa por el derecho de vía requerido, incluyendo el valor de mejoras materiales y de los daños y perjuicios a su propiedad restante, si ocurren, y la utilización del proceso de acuerdo administrado, puede ser que usted todavía no esté satisfecho y pueda rehusarse a vender. En otros casos, puede ser que no esté en orden el título de la propiedad requerida para derechos de vía a tal grado que se hagan necesarios ciertos procedimientos legales para efectuar un traspaso de título válido. En estos y algunos otros casos, el estado iniciará procedimientos de dominio eminente.

En procedimientos de dominio eminente, la corte nombrará a tres propietarios desinteresados que actúen como Comisionados Especiales y se tendrá una audiencia para determinar el valor de la propiedad que se está adquiriendo.

Se le notificará al dueño de la hora y el lugar de la audiencia. En esta audiencia los Comisionados Especiales escucharán las pruebas de valor y llegarán a una cantidad determinada cual se registrará con la corte. Se puede depositar con la corte la cantidad determinada y entonces el estado tendrá derecho de tomar posesión de la propiedad. Después de que se haga el depósito, su retiro por el propietario debe ser autorizado por la corte. Si el propietario o el estado no están satisfechos con la cantidad determinada, uno u otro puede registrar sus objeciones dentro del plazo prescrito por la ley y el caso se juzgará de la misma manera que otros casos en la corte civil. El punto básico adjudicado en casos de dominio eminente es de la compensación justa por la propiedad que se está adquiriendo, y en caso de una adquisición parcial, cualquier daño al valor de su propiedad restante. Para mas información sobre los procedimientos de dominio eminente, consulte Los Derechos del Propietario de la Fiscalía de Texas.

Si hay mejoras incluidas en la propiedad adquirida, estas mismas no pueden ser retenidas por el propietario en los procedimientos de dominio eminente.

BENEFICIOS Y ASISTENCIA PARA REUBICACIÓN

Además de la cantidad que reciba por su propiedad, podrá ser elegible para otros beneficios. Si tiene que mudarse, podrá ser elegible para recibir asistencia para localizar otra casa o negocio y asistencia financiera para costos de mudanza y gastos relacionados.

Tales beneficios, si los hay, son en adición de la oferta del Estado por su propiedad y se abordarán completamente aparte de la compra de sus bienes y raíces. Esta fuera del alcance de este folleto detallar beneficios específicos; no obstante, si es elegible, sus derechos y beneficios serán plenamente explicados en detalle. Hay un folleto distinto sobre la asistencia para reubicación y se le otorgará si usted tiene que mudarse y/o su propiedad personal se tiene que mover. Si el derecho de vía que se necesita está ocupado por su domicilio, negocio o propiedad personal, **NO SE MUEVA HASTA QUE HAYA SIDO AVISADO POR UN CONSEJERO DE ASISTENCIA PARA REUBICACIÓN Y SE LE HAYA ESTABLECIDO SU CALIFICACIÓN PARA LOS BENEFICIOS POSIBLES. SI SE MUEVE ANTES DE TIEMPO, ARRIESGA ESTOS BENEFICIOS.**

GASTOS INCIDENTALES

Después de la fecha del pago del precio de compra, o después de la fecha del depósito en la Corte de fondos para satisfacer el juicio de compensación para adquirir bienes y raíces, se le reembolsará cualquier gasto imprevisto que sea justo y razonable incurrido necesariamente en el traspaso del título de la propiedad para el uso del Departamento de Transporte de Texas. Gastos elegibles para reembolso pueden incluir (1) cuotas de archivar, impuestos sobre traspasos, y gastos similares relacionados al traspaso de los bienes y raíces al departamento, y (2) gastos de multas ocasionadas por el pago anticipado de una hipoteca preexistente y archivada que se hizo de buena fe y que grava tal propiedad. Gastos voluntarios e innecesarios o gastos incurridos en resolver título dudoso de la propiedad no serán considerados

para reembolso. Los gastos imprevistos que califican se reembolsarán por el Departamento de Transporte de Texas cuando se presente un reclamo con facturas pagadas u otra evidencia de los gastos efectivos incurridos.

Puede usted presentar una solicitud por escrito para que se revise si cree que el departamento falló en determinar debidamente la elegibilidad o la cantidad de gastos imprevistos que se deben reembolsar. No hay una forma normal en cual se solicita la revisión de un reclamo, sin embargo, se debe presentar a la Oficina de Distrito del Departamento en su área, dentro de tres meses después de que se le notifique de la determinación del departamento sobre cualquier reclamo de reembolso.

SUS DERECHOS CIVILES

De acuerdo con el Título VI del Acta de Derechos Civiles del 1964 y otros estatutos, es la política del departamento asegurar que ninguna persona en los EE.UU., basado en raza, religión (donde el objetivo primario de la ayuda financiera es proveer empleo. 42 U.S.C. §2000d-4) color, país de origen, género, edad, represalias o incapacidad, será excluida de participar en o negado beneficios de o de otra manera sujeto a discriminación en cualquiera de nuestras actividades y programas.

Si usted cree que ha experimentado discriminación o que sus derechos han sido violados en cualquier programa o actividad en el Departamento, puede presentar una Demanda Título VI de Discriminación.

Se puede obtener la forma Título VI Demanda de Discriminación por medio de:

- Visitar al sitio web de TxDOT al: <http://www.txdot.gov/txdot>.
- Comunicarse con la Oficina de Derechos Civiles al 1-866-480-2518.
- Visitando en persona la Oficina de Derechos Civiles al 125 E, 11th Street, Austin Texas 78701.

Si tiene algunas preguntas sobre como completar esta forma, puede ponerse en contacto con la Oficina de Derechos Civiles arriba citada. Solicitándolo, se le puede ofrecer ayuda si usted tiene Ingles limitado,

o esta incapacitado. Se pueden presentar demandas usando otro formato p.e., disco, cinta magnetofónica, o en Braille. Si tiene impedimentos de habla o audición, marque al Texas Relay al 1-800-735-2988 o al 711 para ayuda.

La Oficina de Derechos Civiles del Departamento le notificará al recibir su demanda.

CONCLUSIÓN

Su Departamento de Transporte de Texas sinceramente espera que la compra de su propiedad se lleve acabo a su satisfacción con la absoluta mínima inconveniencia a usted. Seria nuestro agrado poder asistirle de cualquier manera posible.

Nombre, dirección y número de teléfono de nuestro representante: