



Proyecto de Mejoramiento de Autopista I-45 North Houston

¿QUÉ PASA SI NHHIP AFECTA MI PROPIEDAD?



El Departamento de Transporte de Texas (TxDOT) diseñó el Proyecto de Mejoramiento de Carreteras de North Houston (NHHIP, por sus siglas en inglés) para que aumente la seguridad de los conductores, ciclistas y peatones, mejorando la movilidad de las autopistas y las calles locales. Para hacer estas mejoras, TxDOT necesitará tierras adicionales que actualmente están ocupadas por apartamentos, casas y negocios. Los propietarios desplazados de estas propiedades serán compensados por estas propiedades. Además, los inquilinos desplazados y los propietarios de viviendas podrán participar en un programa de asistencia para la reubicación.

El paquete de asistencia para la reubicación de las personas desplazadas por este proyecto se ha desarrollado sobre la base de reuniones con líderes comunitarios y de organizaciones cuyo aporte ayudó a TxDOT a entender las necesidades y preocupaciones de las comunidades en el área de NHHIP. Como resultado, los servicios que TxDOT está ofreciendo a los desplazados por este proyecto van más allá de lo que exige la ley y son sensibles a las características únicas de las áreas desplazadas, residentes y dueños de negocios. Cada residente desplazado y propietario de negocio será manejado de manera individual tomando en cuenta las circunstancias de esa persona.

¿Dónde se encuentra el NHHIP?

Este proyecto incluye la Carretera Interestatal 45 (I-45) desde la autopista 59 de EE.UU. (US 59)/I-69 a Beltway 8 Norte, incluyendo mejoras a lo largo de la US 59/I-69 entre la I-45 y Spur 527. El proyecto se divide en tres segmentos: El Segmento 1 es Beltway 8 North hasta I-610; el Segmento 2 es I-610 hasta I-10; y el Segmento 3 es el sistema Downtown Loop (I-45, I-10, y US 59/I-69). La construcción comenzará con el Segmento 3 antes de proceder a los Segmentos 2 y 1.

¿Cuál es la diferencia entre ser impactado y ser desplazado?

Aunque la propiedad que posee o alquila puede estar en el área del proyecto NHHIP, es posible que su casa no necesite ser adquirida y que no se le requiera reubicarse a una nueva casa. Un tasador profesional puede determinar que sólo una pequeña porción de la propiedad, como la acera y la canaleta, es necesaria para el proyecto NHHIP. En ese caso, la estructura o estructuras de la propiedad pueden permanecer y es posible que no necesite mudarse.

¿Cómo sabré si necesito mudarme?

TxDOT se pondrá en contacto con usted si creemos que su casa o apartamento está en el área del proyecto I-45 NHHIP. El proceso comenzará con una visita de un tasador independiente al dueño de la propiedad. El tasador independiente mirará la propiedad y tomará una decisión si la propiedad será adquirida y cuánto de la propiedad será adquirida. Puede ser que sólo una pequeña porción de la propiedad, como por ejemplo la acera o la canaleta sea necesaria, y el residente pueda permanecer en la propiedad.

Si la propiedad se va a adquirir, el tasador determinará el valor de la propiedad. Esta información será dada a TxDOT. En este punto, si la propiedad va a ser comprada para el NHHIP, entonces el dueño de la propiedad recibirá una oferta por escrito de TxDOT para la propiedad. Una vez que el dueño haya revisado la oferta, TxDOT visitará con el dueño para discutir la oferta. Una vez que TxDOT y el propietario acuerdan el precio, entonces se preparan los documentos de venta y el pago, y la propiedad se convierte en propiedad de TxDOT.

¿Qué pasa si mi casa se va a comprar?

Si se le solicita mudarse como resultado de la adquisición de la propiedad para un proyecto TxDOT, un consejero de asistencia de reubicación se pondrá en contacto con usted. El consejero podrá responder a sus preguntas específicas y proporcionar información adicional. Para asegurar el máximo de beneficios de reubicación, usted debe discutir cualquier movimiento propuesto con el consejero de asistencia de reubicación para que se pueda alcanzar una comprensión definitiva de los requisitos de elegibilidad.



¿Qué pasa si alquilo una casa o un apartamento?

La asistencia para la reubicación se aplica a los inquilinos así como a los propietarios que ocupan los bienes inmuebles necesarios para el proyecto. Cada persona desplazada tendrá suficiente tiempo para planificar una mudanza ordenada, oportuna y eficiente. Esto se aplica no solo a los ocupantes residenciales, sino a todas las propiedades en las que un ocupante tiene que trasladarse a una nueva ubicación. Ninguna persona que ocupe legalmente la propiedad real será requerida para mudarse del sitio sin por lo menos un aviso escrito de 90 días. Un aviso por escrito de 90 días antes de tener que dejar una propiedad es el mínimo requerido por la ley. Sin embargo, en la mayoría de las situaciones, el proceso de adquisición de una propiedad tarda mucho más. Esto le da aproximadamente cuatro meses para decidir sobre la vivienda de reemplazo y prepararse para el día de mudanza antes de recibir el aviso de 90 días de TxDOT.

¿Qué tipo de asistencia adicional podría recibir?

Ya sea que usted alquile o sea dueño, TxDOT ofrecerá a los residentes desplazados una variedad de servicios gratuitos para ayudar en esta transición. Esto incluye servicios de asesoramiento individualizados para ayudar a los residentes a entender los beneficios de reubicación y los programas de asistencia. TxDOT contrata asesores profesionales de reubicación para trabajar con cada residente desplazado y propietario individualmente. TxDOT también se está asociando con organizaciones comunitarias locales para ayudar a implementar los programas educativos y de extensión.

Su asesor de asistencia para reubicación le visitará para comprender sus necesidades, el tamaño de su familia, su lugar de trabajo, la ubicación de sus bienes comunitarios, como su iglesia, y cualquier otro detalle importante. Esto ayudará a su asesor a localizar hasta tres posibilidades de vivienda de reemplazo que son accesibles para su trabajo, y cualquier otra ubicación importante. Aunque su consejero le mostrará hasta tres opciones de vivienda, usted es libre de reubicarse en cualquier lugar.

Una vez que usted haga una selección y desee reclamar sus beneficios de reubicación de inquilino/propietario aplicables, la vivienda de reemplazo será inspeccionada para asegurar que sea decente, segura y sanitaria. La inspección debe realizarse antes de que se pueda aprobar cualquier ayuda financiera adicional para usted. Este proceso se llevará a cabo antes de que usted se mude de su casa actual. Este apoyo estará disponible hasta que usted se haya mudado a su nuevo hogar.

Además de su consejero, tendrá acceso a programas educativos gratuitos que le ayudarán durante esta transición. Los temas para los propietarios potenciales incluyen: cómo funcionan las hipotecas y los pasos en el proceso de solicitud, cómo los acreedores evalúan a los prestatarios y toman decisiones de préstamo, cómo trabajar con un agente de bienes raíces, qué hay en un contrato de ventas, y qué esperar el día de cierre. Otros talleres discutirán cómo determinar su puntaje de crédito y preparación financiera y una comparación de alquiler versus propiedad. También se cubrirá el presupuesto y el mantenimiento de los hogares.

¿Qué pasa con el costo de la mudanza?

Si TxDOT determina que usted debe mudarse, sus gastos de mudanza serán cubiertos hasta por una distancia de hasta 50 millas. Puede desplazarse a cualquier lugar que desee, incluso fuera del estado, pero el coste de la mudanza solo se cubrirá hasta 50 millas. Por favor notifique a su consejero de reubicación de sus planes para que su consejero pueda confirmar su elegibilidad y el pronto pago de estos gastos.

¿Hay asistencia financiera disponible para las personas desplazadas dueñas de casas?

Si usted es dueño de su casa en el área del proyecto NHHIP y ha vivido en su casa por 90 días o más antes de que TxDOT se ponga en contacto con usted, puede ser elegible para asistencia financiera adicional por encima del precio de compra de su propiedad. Usted puede calificar para una compra suplementaria, así como asistencia con los costos incidentales que pueda necesitar para comprar una casa de reemplazo decente, segura y sanitaria.



Presentación digital del segmento 3 propuesto de NHHIP que se acerca al centro desde el intercambiador I-69/US



Escanee este código QR con su teléfono o dispositivo móvil para ver una simulación del proyecto.

Un suplemento de compra es la cantidad adicional de dinero necesaria para que usted compre una casa comparable a la que usted está saliendo. Por ejemplo, si su casa actual de dos dormitorios y un baño está siendo adquirida por TxDOT por \$100,000, pero no hay casa comparable de dos dormitorios y un baño disponible por menos de \$150,000, usted puede calificar para esa diferencia de \$50,000. Tiene un año para hacer esta compra. Su consejero de reubicación le explicará esto con más detalle.

¿Hay asistencia financiera para los inquilinos de viviendas?

El suplemento de asistencia de alquiler está diseñado para ayudarle a alquilar una vivienda de reemplazo decente, segura y sanitaria. Si decide alquilar una vivienda de reemplazo y los pagos de alquiler son más altos de lo que ha estado pagando, puede ser elegible para un pago de asistencia de alquiler. TxDOT determinará el pago máximo que usted puede ser elegible para recibir de acuerdo con los procedimientos establecidos. El pago de la ayuda de alquiler se pagará en una suma global. Usted debe alquilar y ocupar una vivienda de reemplazo decente, segura y sanitaria dentro de un (1) año para ser elegible. Su consejero de reubicación discutirá esto con usted en mayor detalle.

¿Y si quiero mudarme ahora?

¡El tiempo es importante! Si usted se muda antes de ser contactado por TxDOT, o uno de nuestros agentes, usted no será elegible para asistencia o servicios relacionados con el programa. Un ocupante que se mude antes de la fecha en que se inicien las negociaciones para la adquisición de la propiedad por TxDOT no será elegible para ningún pago de reubicación. Por favor contacte a su consejero de reubicación asignado para más detalles.

¿Qué pasa con los residentes de viviendas públicas en Clayton Homes y Kelly Village?

El proyecto ha desplazado a residentes de Clayton Homes y también desplazará a residentes de algunos de los edificios de Kelly Village, que son propiedades de vivienda pública administradas por la Autoridad de Vivienda de Houston (HHA, por sus siglas en inglés). Estos residentes de viviendas públicas reciben servicios y opciones de realojamiento directamente de la HHA. La HHA ha anunciado la construcción del complejo The Pointe at Bayou Bend, situado a menos de una milla de donde estaba Clayton Homes. Los antiguos residentes de Clayton Homes tienen derecho a mudarse primero al nuevo complejo. Los residentes de Kelly Village tendrán opciones similares. Póngase en contacto con la HHA en (713) 260-0705.

¿Qué pasa si tengo un vale de Housing Choice?

Los residentes que usen vales de Housing Choice serán contactados por la HHA para revisar las opciones de reubicación. Comuníquese con la HHA al 713-250-0600.

Datos Rápidos del Programa de Reubicación:

¿Cuándo comenzará realmente este proyecto?

El proceso de desarrollo de la autopista TxDOT es muy detallado y exhaustivo. Durante más de 10 años, TxDOT ha estado trabajando en las fases de análisis de alternativas y de aprobación ambiental del proyecto. Los siguientes pasos se detallan en el diseño final y luego en la construcción. Mientras que TxDOT continuará refinando el proyecto durante los próximos pasos, también estamos preparándonos para la construcción por fases. Se estima que la construcción de la primera fase comenzará a finales de 2021 en el Segmento 3, que es la parte del proyecto desde la intersección de la I-45 y la US 59/I-69 al sur del centro hasta la intersección de la I-45 y la I-10 inmediatamente al norte del centro. Se estima que la construcción del Segmento 2 comenzará en 2024, que es parte del proyecto entre la I-10 y la I-610. Se estima que la construcción del Segmento 1 comenzará en 2026, que es parte del proyecto entre la I-610 y la Beltway 8.

Acabo de renovar mi casa. ¿Quién me va a pagar por todo el dinero que acabo de gastar en esta casa?

Un profesional, tasador independiente vendrá a su casa y determinará el valor de su propiedad tomando en consideración una variedad de factores incluyendo la condición de la propiedad. Las renovaciones se tendrán en cuenta como parte del proceso de evaluación.

¿Quién me va a notificar cuando este proyecto vaya a suceder?

Si se determina que la propiedad que usted alquila o posee puede ser adquirida por TxDOT, un consejero de reubicación profesional se pondrá en contacto con usted y trabajará con usted durante todo el proceso. Su consejero le notificará de cada paso a lo largo del camino y responderá a todas sus preguntas.

Tengo hijos que necesitan estar en el mismo distrito escolar. ¿Me pueden asegurar que podrán hacerlo?

Su consejero visitará con usted para conocer sus necesidades de vivienda, dónde se encuentra su lugar de trabajo, las escuelas a las que asisten sus hijos y otros lugares importantes en los que confía. Estos detalles se utilizarán en la búsqueda de viviendas de sustitución comparables. Si permanecer en el mismo distrito escolar es importante, nos esforzaremos por mostrarle comparables en el distrito escolar de sus hijos.

¿Qué tipo de análisis utiliza TxDOT para asegurarse de que me está pagando lo que vale nuestra propiedad y casa?

TxDOT contrata a tasadores profesionales e independientes para que miren cada propiedad y hagan una determinación del valor basada en una variedad de factores incluyendo las condiciones del mercado inmobiliario, las ventas recientes en el área, la condición de la propiedad, y si toda la propiedad o sólo una parte de ella es necesaria para ser adquirida por TxDOT. TxDOT está obligado a ofrecer no menos que el valor justo de mercado para una propiedad, y si usted compra otra casa, TxDOT tiene programas en vigor para ayudar a compensar la diferencia entre el valor justo de mercado y la vivienda comparable en el área de la vivienda actual.

¿Qué pasa si tengo un negocio en el área afectada?

Las compras de negocios impactados seguirán procesos similares para la adquisición y reubicación. Si usted es dueño de un negocio que será desplazado por el NHHIP, por favor contacte al (713) 802-5602.

¿Qué se incluye en el paquete de reubicación?

Los servicios básicos de reubicación:

- Determinar las necesidades y preferencias de los desplazados
- Explicar la asistencia de reubicación
- Ofrecer transporte si es necesario
- Ofrecer servicios de mudanza si es necesario
- Asegurar la disponibilidad de una propiedad residencial comparable con antelación al desplazamiento
- Proporcionar la lista actual de propiedades comparables
- Proporcionar por escrito la cantidad del pago de la vivienda de reemplazo
- Inspeccionar las viviendas residenciales para ver si son aceptables, seguras y sanitarias
- Proporcionar consejería de reubicación

Los beneficios adicionales de reubicación incluirán:

- Información de Título de la propiedad y revisión de documentos
- Efectos del impuesto sobre la propiedad y la exención
- Seminarios para compradores de vivienda por primera vez
- Proceso de custodia y borrado de título de propiedad
- Cómo obtener servicios sociales y asistencia
- Cómo seleccionar un agente inmobiliario
- Cómo comprobar su crédito y mejorar su puntuación
- Seminarios sobre presupuestos para hogares
- Seminarios de mantenimiento doméstico



Presentación digital de la propuesta I-45 Downtown Connectors acercándose a la nueva conexión con las calles del Downtown Pease y Jefferson justo al pasar Allen Parkway y W. Dallas Street.



Escanee este código QR con su teléfono o dispositivo móvil para ver una simulación de este proyecto.

Contenido preparado y distribuido por:

TxDOT Houston District
7600 Washington Avenue
Houston, TX 77007

Para obtener más información sobre NHHIP, escanee o haga clic en el código QR y mire el cambio para mejor video..



Para más información sobre el proyecto, por favor visite: www.ih45northandmore.com
También, obtenga más información sobre TxDOT en www.txdot.gov, o Contáctenos por correo electrónico a: HOU-PIOWebmail@txdot.gov y Síguenos en Facebook, Twitter y/o Instagram @TxDOTHouston.