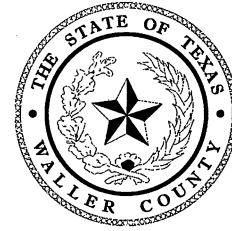


WALLER COUNTY ENGINEER'S OFFICE



Orval Rhoads, P.E.
County Engineer

September 20, 2010

Re: Subdividing Property in Unincorporated Areas of Waller County

To Whom It May Concern:

Waller County Subdivision and Development Regulations provide guidance and regulations relative to subdividing property in unincorporated areas of Waller County based on Local Government Code Chapter 232. These rules and any preceding rules shall apply to land which has been divided or conveyed on or after September 1, 1999.

These regulations state that the owner of a tract of land located outside the limits of a municipality must have a plat of the subdivision prepared if the owner divides the tract of land into two or more parts to lay out; a subdivision of the tract, including an addition; lots; or streets, alleys, squares, parks, or other parts of the tract intended to be dedicated to public use or for the use of purchasers or owners of lots fronting on or adjacent to the streets, alleys, squares, parks, or other parts. A division of a tract includes any division, regardless of whether it is made by lot and block or metes and bounds description in a deed of conveyance or in a contract for a deed, or by using a contract for sale or other executory contract to convey, or by using any other method. A re-plat is required to divide a parent tract which is already located within a subdivision. If the tract of land is located within the extraterritorial jurisdiction of a municipality but outside the limits of said municipality, a plat must still be prepared and submitted to Waller County for recordation.

Section 12 of the regulations provides several exemptions which allow a division of property without the preparation of a subdivision plat. Under these exemptions, a property owner may not be required to prepare a subdivision plat for their division of their property, but the division of property must still meet the minimum lot size requirements set forth in the Waller County On-Site Sewage Facility Order, if applicable. A Certificate of Plat Exemption may be issued by the County Engineer or Road Administrator for presentation to the County Clerk stating that the division of land is exempt from the subdivision plat requirements.

Unless a subdivision meets one of the exemptions, no land shall be divided and sold or conveyed until the subdivider has received approval of the final plat of the tract by Commissioners' Court and had it filed and recorded with the County Clerk.

Per Section 232.005(b) a person (landowner or developer) commits an offense if the person knowingly or intentionally violates a requirement established by, or adopted by the Commissioner's Court under a preceding section of this chapter. An offense under this subsection is a Class B misdemeanor. Buyers or consumers that are negatively affected by such transactions can seek legal action against all parties involved, i.e. (real estate agent, title company, surveyor, engineer, etc.).

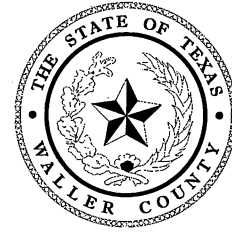
Please visit our website at www.co.waller.tx.us or give us a call with any questions or concerns.

Sincerely,

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Orval Rhoads", written over a horizontal line.

Orval Rhoads, P.E.
County Engineer

**CONDADO DE WALLER
OFICINA DE LA INGENIERO**



**Orval Rhoads, P.E.
Ingeniero de Condado**

20 De Septiembre de 2010

Re: Subdividir en sin incorporar áreas del Condado de Waller (propiedad)

A quien pueda interesar:

Condado de Waller de Subdivisión y el Reglamento de Desarrollo proporcionarán orientación y reglamentos relativos a la propiedad en áreas no incorporadas del Condado de Waller basado en 232 de Capítulo de Código de Gobierno Local de Subdividir. Estas reglas y las normas precedentes se aplicarán a la tierra que ha sido dividido o transmitida en o después del 1 de Septiembre de 1999.

Estos estado de reglamentos que el propietario de una parcela de tierra que se encuentra fuera de los límites de un municipio debe tener un plat de la Subdivisión preparada si el propietario divide el tracto de tierra en dos o más partes para diseñar; una subdivisión del tracto, incluyendo una adición; lotes; o calles, callejones, plazas, parques, otras partes del tracto pretende ser dedicado al uso público o para el uso de los compradores o los propietarios de los lotes frontal sobre o junto a las calles, callejones, plazas, parques o otras partes. Una división de un tracto incluye cualquier división, independientemente de si está hecho por descripción de lote y bloque o metes y límites en un título de transporte o en un contrato para una obra, o mediante un contrato para la venta o de otros albacea para transmitir, o mediante cualquier otro método. Un re-plat es necesario para dividir un tracto de padres que ya se encuentra dentro de una subdivisión. Si el tracto de tierra se encuentra dentro de la jurisdicción extraterritorial de un municipio, pero fuera de los límites de dicho municipio, un plat todavía se debe preparó y presentó al Condado de Waller de inscripción.

Sección 12 de los reglamentos proporciona varias excepciones que permiten una división de propiedad sin la preparación de una subdivisión plat. En virtud de estas excepciones, el dueño de un propiedad puede no ser requerido para preparar un plat subdivisión para su división de su propiedad, pero la división de propiedad todavía debe cumplir los requisitos de tamaño de lote mínimos establecidos en la Waller County In Situ las Aguas Residuales Facilita Orden, si es aplicable. Podrá expedirse un Certificado de Exención de Plat por el Ingeniero de Condado o el Administrador de la Carretera para su presentación a la Secretaria del Condado en el que se indica que la división de la tierra está exenta de los requisitos de plat de subdivisión.

A menos que una subdivisión cumple con una de las exenciones, ninguna tierra será dividido y vendido o transmitida hasta el subdivider ha recibido la aprobación de la plat final del tracto por corte de los Tribunal del Comisionado y había presentado y grabó con la Secretaría del Condado.

Por 232.005(b) de la sección de una persona (terratiente o desarrollador) comete una ofensa si la persona que deliberadamente o intencionalmente viole un requisito establecido por, o aprobada por Tribunal del Comisionado en una sección anterior de este capítulo. Una ofensa bajo este inciso es un delito menor de Clase B. Los compradores o consumidores que se ven afectados negativamente por dicha transacciones pueden buscar acciones legales contra todas las partes involucradas, es decir, (agente de bienes raíces, compañía de título, agrimensor, ingeniero, etc.).

Por favor visite nuestro sitio web en www.co.waller.tx.us o nos dan una llamada con cualquier preguntas o preocupaciones.

Atentamente,

Orval Rhoads, P.E.
Ingeniero de Condado