



Curso de Reglas Modelo para Fraccionar Terrenos

¡Bienvenidos!

Curso de Reglas Modelo para Fraccionar Terrenos

Ninguna familia de Texas debería tener que vivir en terrenos fraccionados sin servicios de agua potable y agua residual



Curso de Reglas Modelo para Fraccionar Terrenos

La Junta de Desarrollo de Recursos Hidráulicos de Texas (Texas Water Development Board – TWDB por sus siglas en inglés) ha creado un recurso conocido como Reglas Modelo para Fraccionar Terrenos, (MSR por sus siglas inglés) para:

Proteger a los residentes asegurándoles servicios seguros de aguas grises y alcantarillado



Curso de Reglas Modelo para Fraccionar Terrenos

TWDB ha creado nuevas oportunidades de recibir asistencia financiera para llevar infraestructura para el agua y agua residual a aquellas áreas que lo necesitan



Curso de Reglas Modelo para Fraccionar Terrenos

El curso abarcará una introducción sobre MSR:

- Objetivos
- Importancia
- Beneficios a la comunidad
- Responsabilidad que tiene usted en implementarlas
- Autoridad y obligación que tiene usted en asegurar su cumplimiento



Curso de Reglas Modelo para Fraccionar Terrenos

Usted tendrá la facultad de asegurar que en los terrenos fraccionados se lleve a cabo un manejo

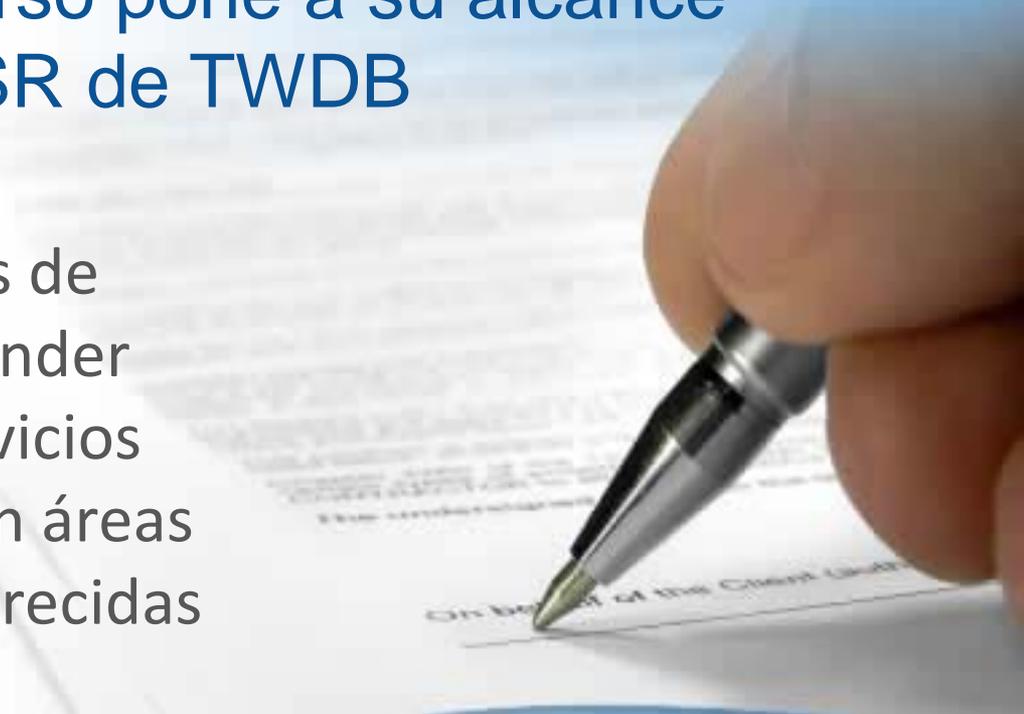
- Adecuado de agua
- Agua residual
- Eliminación de desperdicios
- Caminos
- Energía eléctrica
- Gas
- Manejo de llanura aluvial



Curso de Reglas Modelo para Fraccionar Terrenos

Los recursos de este curso pone a su alcance en el sitio web sobre MSR de TWDB información que le:

Asistirán en las solicitudes de apoyo financiero para atender las deficiencias en los servicios de agua y agua residual en áreas económicamente desfavorecidas



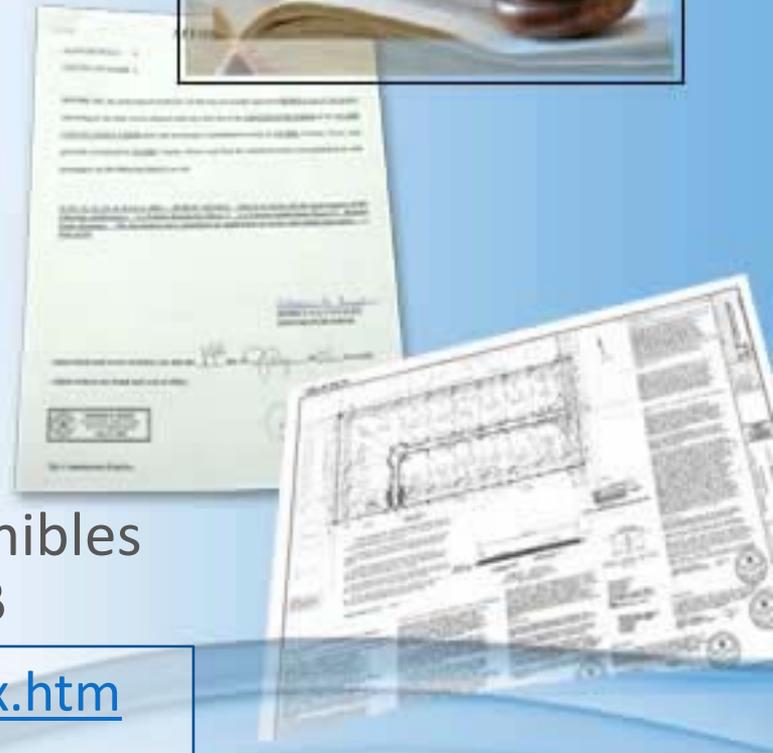
Curso de Reglas Modelo para Fraccionar Terrenos

Esta presentación puede ser descargada a su computadora o a un CD ROM

Todas las:

- Leyes
- Reglas
- Muestras
- Formularios
- Solicitudes pertinentes están disponibles en el sitio web sobre MSR de TWDB

www.twdb.state.tx.us/assistance/msr/index.htm



Curso de Reglas Modelo para Fraccionar Terrenos

Parte 1

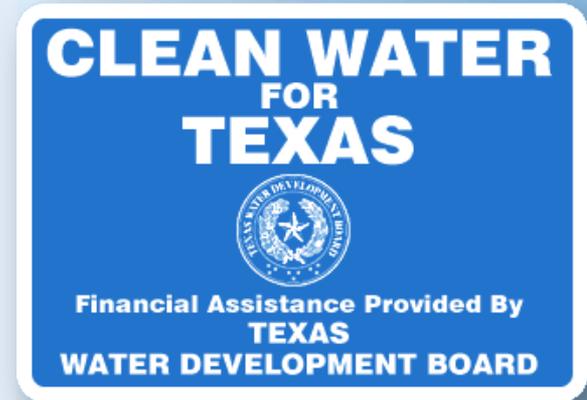
Historia de las Reglas Modelo para Fraccionar Terrenos

Parte 2

Cómo los Urbanizadores Residenciales Están Sujetos a las MSR en Condados Fronterizos

Parte 3

Adopción e Implementación de las MSR en Condados Fronterizos





Parte I

Historia de las Reglas Modelo para Fraccionar Terrenos



Historia de MSR

Las MSR fueron promulgadas por la Legislatura de Texas en 1989 para:

Facultar a los condados y ciudades en la prevención contra la proliferación de colonias en la frontera Texas-México



Historia de MSR

Estas áreas económicamente desfavorecidas se localizan frecuentemente:

- Fuera de los límites de la autoridad municipal
- Carecen de servicios de agua potable
- Carecen de alcantarillado
- Carecen de caminos apropiados o
- Demás servicios públicos esenciales

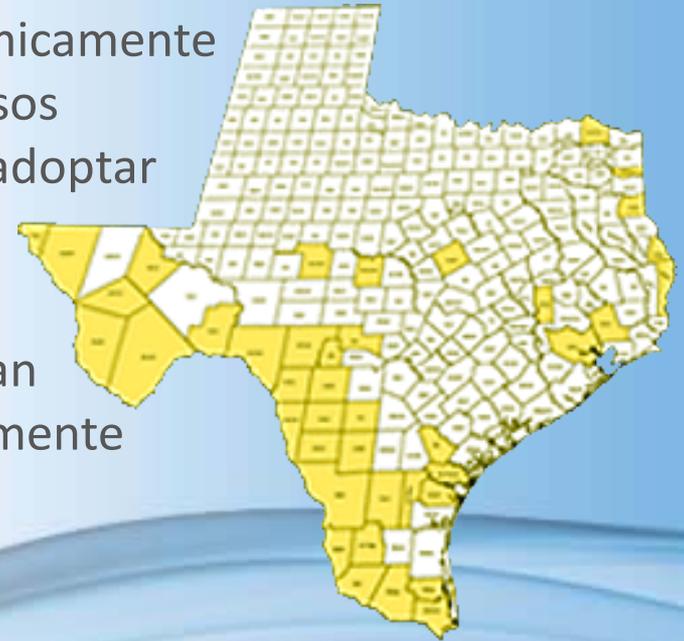


Historia de MSR

Desde 1989, se ha hecho obligatoria la adopción y aplicación de MSR en todos los condados adyacentes a la frontera Texas-México.

En el 2005, la ley cambió. Esta estableció que cualquier condado o ciudad dentro de un condado, que fuese elegible para recibir la asistencia del Programa de Áreas Económicamente Desfavorecidas de la Junta de Desarrollo de Recursos Hidráulicos (EDAP por sus siglas en inglés) podría adoptar y cumplir con las MSR.

Desde febrero de 2009, más de 40 condados habían adoptado las MSR, así como también aproximadamente 58 ciudades dentro de esos mismos condados.



Objetivos de MSR

Los tres objetivos principales de MSR son:

1. Facultar a las ciudades y condados en la prevención contra la proliferación de desarrollos residenciales deficientes que carezcan de infraestructura básica de agua y agua residual, caminos, gas y energía eléctrica
2. Evitar que los urbanizadores vendan lotes residenciales sin servicios públicos
3. Ayudar a áreas económicamente desfavorecidas a obtener o mejorar la infraestructura necesaria en servicios de agua y agua residual



Ventajas de la adopción y cumplimiento de MSR

- Permiten a cualquier ciudad o condado **solicitar** subvenciones y préstamos del Programa de Áreas Económicamente Desfavorecidas de la Junta de Desarrollo de Recursos Hidráulicos (EDAP por sus siglas en inglés)
- Fomenta sistemas rentables y económicos de agua y aguas residuales
- Puede maximizar el desarrollo económico a largo plazo en áreas elegibles



Ventajas de la adopción y cumplimiento de MSR

Proyectos de EDAP incluyen:

- Plantas de tratamiento de agua residual
- Torres de agua
- Tanques de almacenaje de agua
- Alcantarillas
- Líneas de agua
- Hidrantes contra incendio y
- Otros sistemas de entrega



Ventajas de la adopción y cumplimiento de MSR

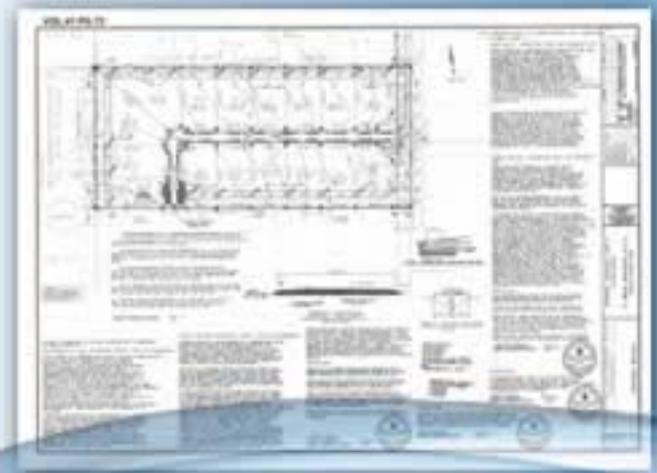
Existen también fondos para subdivisiones políticas del estado tales como:

- Ciudades
- Condados
- Distritos municipales
- Corporaciones suministradoras de agua y demás



Ventajas de la adopción y cumplimiento de MSR

- MSR representan una mayor responsabilidad
- Proporcionan mayor autoridad para supervisar el fraccionamiento de terrenos residenciales



Impacto de EDAP

Desde la creación del EDAP y otros programas de asistencia financiera en pro de áreas económicamente desfavorecidas, TWDB ha destinado:

- Más de **\$22.4 millones** en fondos para planeación y diseño
- Más de **\$578.7 millones** en obras para mejorar los servicios de agua y alcantarillado
- Más fondos están disponibles para áreas económicamente desfavorecidas que implementen y cumplan con las MSR





Parte II

Cómo MSR se Aplica a Urbanizadores en Condados Fronterizos



Urbanizadores residenciales en condados fronterizos

Urbanizadores de terrenos residenciales en condados fronterizos deben:

- Planear,
- Diseñar,
- Construir y
- Documentar las actividades relacionadas con los servicios esenciales de los nuevos terrenos fraccionados

[Localizado en el sitio web sobre MSR de TWDB](#)



Urbanizadores residenciales en condados fronterizos

Los urbanizadores de terrenos residenciales están obligados a crear planos catastrales de terrenos de dos o más lotes de cinco acres o menos a:

1. Proporcionar servicios de agua y alcantarillado siguiendo los requisitos del estado
2. Habilitar caminos con estándares mínimos del condado
3. Suministrar desagüe con los estándares de ingeniería
4. Tratar que los terrenos fraccionados tengan servicios de gas y energía eléctrica



Urbanizadores residenciales en condados fronterizos

Los urbanizadores deben proporcionar, a los gobiernos de ciudades y condados, información específica que les permita la supervisión de planos catastrales:

5. Los contratos de compra-venta que se proporcionen deberán establecer cómo y cuándo estarán disponibles los servicios de agua, alcantarillado, energía eléctrica y gas
6. Los contratos de compra-venta deben tramitarse con el condado

Requisitos adicionales para los urbanizadores residenciales fronterizos

1. Todos los folletos, publicaciones y anuncios deberán indicar, tanto en inglés como en español, qué instalaciones de agua y alcantarillado existen y con qué servicios de gas y energía eléctrica cuenta el terreno fraccionado
2. Proporcionar en inglés y español todos los documentos escritos relacionados con la compra-venta, tales como un contrato firmado, avisos legales y estados de cuenta anuales
3. Anexar a cada contrato una declaración sobre agua, alcantarillado, energía eléctrica, gas, llanura aluvial, caminos, participaciones, gravámenes e impuestos de propiedad



Requisitos adicionales para los urbanizadores residenciales fronterizos

4. Si un lote es vendido bajo un contrato de servicios pendientes, se requiere un estado de cuenta anual donde se indique la cantidad pagada, el saldo restante, la tasa de interés anual y el número de pagos por hacer
5. Si existe un retraso en el estado de cuenta emitida por el urbanizador, el comprador podrá, con previa notificación, deducir 15% de cada pago mensual hasta recibir dicho estado de cuenta



“Construcción o Bonos”

Esta provisión es obligatoria y requiere que los urbanizadores:

- Construyan o instalen servicios de agua y alcantarillado al momento de la aprobación de plano catastral FINAL
o
- Que entreguen al condado un bono o carta de crédito por una cantidad suficiente para cubrir el costo de construcción de las instalaciones



Estipulaciones de Planos Catastrales en los condados fronterizos

1. Los planos catastrales, incluyendo los planos finales de ingeniería, deben estar en inglés y español y describir los servicios de agua y alcantarillado, usufructo y caminos relacionados con dichos servicios y cuándo entrarán en operación.
2. Tienen que certificar que el agua, alcantarillado, gas y energía eléctrica cumplan con los estándares mínimos del estado

Los urbanizadores serán sujetos a sanciones civiles y penales si:

- No proporcionan adecuadamente los servicios de agua y agua residual
- No presenten un plano catastral o
- Los que permitan traspasos de propiedad sin que existan los servicios apropiados

Leyes estatales específicas

Leyes estatales prohíben urbanizadores en condados o ciudades que adoptan MSR que:

Vendan o traspasen terrenos fraccionados para fines residenciales hasta que:

- El plano catastral haya sido debidamente asentado en el registro de propiedad del condado
Y
- El plano catastral haya sido debidamente anotado en el registro de propiedad del condado



Leyes estatales específicas

Para información sobre planos catastrales como:

- Preguntas frecuentes
- Estatutos
- Reglamentos
- Formularios de muestra

Favor de visitar el sitio web sobre MSR de TWDB



The image shows a screenshot of a website titled "Project Finance & Construction Assistance". The main heading is "MSR Training" (Model Subdivision Rules Training). The page includes a navigation menu on the left with items like "Statutes and Rules", "Documents", "Economically Distressed Areas Program (EDAP)", "FAQs", "Glossary of Terms", "Abstract of Training", "State Agency Resources", "Ask TWDB Questions About MSR Rules", "Ask TWDB Questions About EDAP", and "Survey". The main content area features a large image of a construction worker with blueprints, the title "Model Subdivision Rules Training", and a welcome message: "Welcome to the Local Government Training for Model Subdivision Rules". Below this, it states: "The training will take approximately 20 minutes. By rule, the training may be required of any county or municipality that wants to apply for financial assistance from the Texas Water Development Board's Economically Distressed Areas Program." There are two small images: "Training Presentation" and "Presentación en Español". The footer contains contact information for the Texas Water Development Board, including the address "1700 North Congress Avenue, Austin, Texas 78701", phone "(512) 463-7847", fax "(512) 476-2052", and email "info@twdb.state.tx.us". It also lists "TWDB Board Search" and "Contact us" options.



Parte III

Adopción e Implementación de las Reglas
Modelo para Fraccionar Terrenos en
Condados y Ciudades en Zonas Fronterizas



Cómo se aplican las MSR a los gobiernos locales

El objetivo que persigue el Estado con la creación de MSR es:

- Proteger la salud y bienestar de sus residentes
- Mejorar los servicios de agua y alcantarillado en comunidades residenciales



Cómo se aplican las MSR a los gobiernos locales

El Estado trabaja con los gobiernos de ciudades y condados:

- Por ello, el Estado trabaja con los gobiernos de la ciudad y del condado para definir las reglas que deben seguir los gobiernos locales cuando aprueben la creación de urbanizaciones
- Confiere a estos gobiernos la responsabilidad de adoptar, implementar y hacer cumplir dichas reglas



Cómo se aplican las MSR a los gobiernos locales

Antes de autorizar planos catastrales de urbanizaciones:

- Los gobiernos locales necesitan trabajar conjuntamente con su equipo
- Certificar que los ingenieros cumplan con los requisitos de la elaboración de planos catastrales



Cómo se aplican las MSR a los gobiernos locales

- La TWDB tiene el poder de negar y revocar la asistencia financiera a aquellos condados y ciudades que **no** cumplan las RMFT que se hayan adoptado para la elaboración de planos catastrales
- Cumpliendo con las MSR notarán los beneficios:
 - Mejores fraccionamientos y comunidades residenciales
 - Acceso a asistencia financiera para infraestructura de agua y agua residual



Cómo se aplican las MSR a los condados y ciudades fronterizas

Las MSR en condados fronterizos aseguran que las urbanizaciones de lotes de cinco acres o menos tengan:

1. No más de una casa-habitación familiar en un lote
2. Agua potable
3. Servicios de alcantarillado apropiados
4. La distancia apropiada con respecto a caminos y propiedad para permitir dichos servicios y reducir el riesgo de incendio



Cómo se aplican las MSR a los condados y ciudades fronterizas

Puntos relevantes sobre responsabilidades de condados y ciudades fronterizas:

1. Deben adoptar y cumplir con las MSR
2. Asegurar que nuevas urbanizaciones tengan un manejo apropiado del agua, agua residual, eliminación de desperdicios sólidos, caminos, energía eléctrica, gas y manejo de llanura aluvial
3. Deben determinar si un plano catastral ha sido realizado, revisado y aprobado y si el agua, alcantarillado y servicios de gas y energía eléctrica han sido construidos, instalados y son operables
4. Asegurar que las órdenes que aprueban un plano catastral de un fraccionamiento de terreno residencial sean publicadas en un periódico en inglés y español
5. Asegurar de que exista un bono para servicios de agua y alcantarillado que no hayan sido construidos e instalados

Cómo se aplican las MSR a los condados y ciudades fronterizas

- Gobiernos locales no pueden aprobar una prórroga para que un urbanizador proporcione servicios operables de agua y alcantarillado si una residencia será ocupada sin estos servicios
- Cuando los planos catastrales sean aprobados podrán ser revisados por TWDB en cualquier momento
- Si una junta determina que alguna subdivisión política no está cumpliendo con las MSR, se le negará o suspenderá la asistencia financiera



Cómo se aplican las MSR a los condados y ciudades fronterizas

Antes de aprobar el plano catastral FINAL del fraccionamiento de un terreno, los gobiernos del condado y de la ciudad deben verificar que el plano catastral contenga:

1. Descripción del método para proporcionar servicios de agua, agua residual, eliminación de desperdicios sólidos, caminos, energía eléctrica, gas y manejo de llanura aluvial
2. Una copia del contrato entre el urbanizador y el proveedor del servicios
3. La certificación de algún ingeniero profesional con licencia en relación al método para proporcionar estos servicios
4. Prueba que dicho plano catastral ha sido publicado en inglés y español en algún periódico
5. Asegurar de que exista algún bono para respaldar los servicios de agua y alcantarillado que no hayan sido construidos e instalados



Cómo se aplican las MSR a los condados y ciudades fronterizas

Existen tres opciones para cumplir los requisitos de suministro de agua potable:

1. Conectarse a un sistema de agua público existente
2. Crear un nuevo proveedor público de servicio de agua, de conformidad con los requisitos de la Comisión de Calidad Ambiental de Texas (TCEQ por sus siglas en inglés) o
3. Instalar pozos individuales que cumplan con los estándares de agua potable



TODAS LAS OPCIONES DEBEN AVALAR 30 AÑOS DE SERVICIO o SUMINISTRO
Consulte los detalles de cada opción en el sitio web sobre MSR de la TWDB

Cómo se aplican las MSR a los condados y ciudades fronterizas

Las tres opciones para cumplir con los requisitos del sistema de alcantarillado son:

1. Conectarse a un servicio público de agua residual
2. Crear un nuevo prestador centralizado de servicio de agua residual o
3. Instalar un Servicio de Alcantarillado en el Sitio (SAS) (OSSF en inglés) también llamado fosa séptica que cumpla con los requisitos del Estado

TODOS LOS SISTEMAS DE ALCANTARILLADO DEBEN AVALAR 30 AÑOS DE SERVICIO o CAPACIDAD
Consulte los detalles de cada opción en el sitio web sobre MSR de la TWDB

Cómo se aplican las MSR a los condados y ciudades fronterizas

Servicios públicos:

1. Se prohíbe conectar o dar servicio a cualquier fraccionamiento de terreno a menos que el condado certifique que el plano catastral ha sido revisado y aprobado
2. Se prohíbe conectar o dar servicio de energía eléctrica o gas a todo fraccionamiento de terreno a menos de que proporcione adecuadamente el servicio de agua y agua residual



Como implementar las MSR

TWDB proporciona asistencia técnica para la creación, interpretación y aplicación de MSR a nivel local el sitio web sobre MSR de la TWDB contiene recursos como:

- Diagramas
- Horarios
- Una lista de verificación
- Formularios de muestra
- Ejemplos de las MSR adoptadas por otras comunidades



Recursos disponibles del Estado

Con el fin de acabar con los desarrollos de urbanizaciones de calidad inferior, el Estado está autorizado para consignar a los transgresores. Si tiene alguna inquietud o necesita ayuda:



- Procurador General de Texas tiene información sobre las leyes que aplican - <http://www.oag.state.tx.us>



- La Secretaría de Estado de Texas tiene una red de Ombudsmen que brindan ayuda e información con relación a transgresiones potenciales - <http://www.sos.state.tx.us>



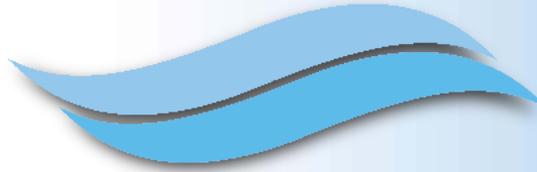
- La TCEQ lleva a cabo inspecciones para asegurar el cumplimiento de las regulaciones <http://www.tceq.state.tx.us>

¡Aquí concluye el curso sobre Reglas Modelo para Fraccionar Terrenos!

La Junta de Desarrollo de Recursos Hidráulicos de Texas (TWDB) le agradece su interés y lo felicita por asumir la responsabilidad de proteger y mejorar la salud y el bienestar de su comunidad.



Conclusión



Durante el proceso de adopción e implementación, consulte los:

- Documentos
- Reglas
- Regulaciones
- Formularios de inscripción
- Preguntas Frecuentes



[Localizada en el sitio web de MSR de la TWDB](#)

Esta presentación puede ser descargada a su computadora o un CD ROM

Conclusión

Si necesita el affidavit que compruebe que tomó el curso, descárguelo del sitio web y fírmelo ante algún notario público para que tenga validez ante la Junta de Desarrollo de Recursos Hidráulicos de Texas (TWDB).



Conclusión

Este entrenamiento sobre Las Reglas de Desarrollo de Recursos Hidráulicos (MSR), con la asistencia disponible en el sitio web sobre MSR de TWDB, están diseñadas para proveerles a usted y a su equipo con la información necesaria para solicitar subvenciones y préstamos del Programa de Áreas Económicamente Desfavorecidas de la Junta de Desarrollo de Recursos Hidráulicos (EDAP por sus siglas en inglés) a través de La Junta de Desarrollo de Recursos Hidráulicos de Texas (Texas Water Development Board – TWDB por sus siglas en inglés).



Conclusión

Le invitamos a contestar la **encuesta** que se encuentra en el sitio web sobre MSR de TWDB para que nos dé su opinión sobre este curso. Todas las encuestas son **anónimas**.

