

# Distritos de Mejoras Públicas (PID)

*Presentado por la Ciudad de Sunland Park, Nuevo México*

# ¿Qué es un Distrito de Mejoras Públicas (PID)?

- Un **Distrito de Mejoras Públicas** (PID, por sus siglas en inglés) es una herramienta que permite financiar infraestructura pública necesaria para nuevas comunidades o desarrollos.
- La Ley de PIDs fue aprobada por la Legislatura de Nuevo México en 2001.
- Está codificada en las Secciones 5-11-1 a 5-11-27 de los Estatutos de Nuevo México.
- Esta ley permite financiar mejoras públicas con **bonos exentos de impuestos**, que se pagan con un cobro especial dentro del distrito.

# ¿Qué tipo de proyectos puede financiar un PID?

- Los PIDs pueden cubrir una gran variedad de proyectos de infraestructura pública, incluyendo:
- Calles y banquetas
- Drenaje pluvial
- Alumbrado, gas y electricidad
- Sistemas de agua y alcantarillado
- Parques y áreas verdes
- Instalaciones públicas, como escuelas o edificios comunitarios
- Cuotas de impacto y otros costos relacionados con infraestructura

**Importante:** Todos los proyectos financiados por un PID deben ser **de uso público**.

# Datos Clave sobre los PIDs

## Los PIDs sí pueden:

- Cobrar un **cargo especial (levy)** solo a las propiedades **dentro del distrito**.
- Aplicar ese cargo según el **beneficio que recibe cada propiedad**.
- **Informar y divulgar** este cargo a todas las personas interesadas en comprar dentro del distrito.

## • Los PIDs no:

- **No** afectan a propietarios **fuera** del distrito.
- **No** usan los impuestos regulares del **Condado o la Ciudad**.
- **No** son una deuda para el fondo general del gobierno local.
- **No** tienen impacto negativo en la **calificación crediticia** de la Ciudad o el Condado.

# Beneficios de Financiar Mejoras Publicas con Bonos Municipales

- Financiamiento a largo plazo (20–30 años) con tasas de interés más bajas.
- Sin riesgo para la Ciudad ni el Condado.
- Los pagos provienen del **cargo especial** sobre las propiedades beneficiadas.
- Permite construir infraestructura de calidad más rápido y a menor costo.
- Ayuda a planificar mejor el crecimiento urbano, conectar vecindarios y mejorar la calidad de vida.

# Ventajas para Residentes y Desarrolladores

- Las viviendas en un PID pueden costar **menos**, ya que parte de la infraestructura se paga a largo plazo.
- Los propietarios **no tienen que financiar toda la obra** dentro del precio de su casa.
- Si una persona vende su casa, **no tiene que pagar el resto del cargo especial.**
- Los reembolsos por obras públicas se hacen **solo cuando la infraestructura está construida y aprobada por la Ciudad.**
- Se facilita la obtencion del financiamiento para construccion y acelera la llegada de las viviendas al mercado.

# Operaciones Iniciales del PID

- Un PID normalmente tarda uno o más años en comenzar a operar. Primero se deben construir la infraestructura y las viviendas ya que se necesita tener viviendas habitadas para generar ingresos.
- El impuesto se impone cuando hay suficientes hogares ocupados para generar ingresos suficientes y cubrir al menos los costos de operación del distrito (incluidos los costos administrativos y auditoría)
- Inicialmente, solo los lotes con las viviendas con Certificado de Ocupación pagan el impuesto, ya que son los que utilizan la infraestructura.
- Cuando se venden los bonos, el impuesto se aplica a todos los lotes dentro del distrito.
- Los impuestos se cobran una vez al año y no se prorratea (ajusta proporcionalmente)

# Transparencia y Avisos al Público

- Los PID's están obligados a informar a compradores y residentes sobre:
- **Aviso de formación del distrito** (resolución y plan general)
- **Aviso de imposición del impuesto especial** (cómo se calcula y distribuye)
- **Aviso de información actualizada**, que se debe mantener al día y entregar a cualquier comprador
- Además, la ley estatal permite que un comprador afectado **presente una queja formal** si no se le informó correctamente, y puede solicitar **daños, honorarios legales o medidas judiciales**.

# Operación Continua del Distrito

- Una vez establecido, el PID requiere **mínima participación del gobierno local**.
- El Concejo Municipal nombra la primera junta inicial del PID, la cual después se elige o se reemplaza según sea necesario.
- El distrito contrata a **consultores o administradores independientes** para su operación.
- Debe cumplir con las leyes estatales de transparencia, presupuesto y auditorías públicas.

# En Resumen

- Un **PID** es una forma en que los residentes de una comunidad pueden **financiar sus propias mejoras locales** (como calles, parques y servicios) **sin afectar los impuestos de toda la ciudad.**

Ayuda a construir infraestructura moderna, mejora la calidad de vida y fomenta un desarrollo ordenado y responsable.