

➔ ¿Qué son los distritos metropolitanos?

- a) Los Distritos Metropolitanos, también conocidos en inglés como *metro districts*, son pequeñas unidades gubernamentales que son administradas de manera privada. Los distritos metropolitanos tienen el derecho de cobrar impuestos a los residentes para financiar la infraestructura pública necesaria; ejemplos de proyectos incluyen mantenimiento de calles, construcción de líneas de alcantarillado, instalaciones de drenaje, etc.
- b) Un distrito metropolitano es un tipo de distrito especial similar a un distrito escolar, de cuerpo de bomberos o de agua regido por el Título 32, CRS.

➔ ¿Por qué existen los distritos metropolitanos?

- a) Los Distritos Metropolitanos se crean para financiar la infraestructura necesaria para apoyar una nueva subdivisión. Las funciones de un distrito metropolitano pueden incluir tanto la construcción como la operación continua de mejoras públicas; ejemplos de proyectos incluyen mejoras al sistema de agua, mantenimiento de parques, y control de zancudos.
- b) Los Distritos Metropolitanos ayudan a pagar la deuda contraída por el desarrollo urbano de un vecindario. También ayudan a aumentar la habitabilidad y vitalidad del vecindario.

➔ ¿Cómo se forma un distrito metropolitano?

- a) El proceso incluye:
- La entidad urbanizadora presenta una carta de interés y una solicitud formal a la ciudad
 - El Personal de la Ciudad revisa la solicitud
 - Se lleva a cabo una audiencia pública en una reunión del concejo municipal; el concejo municipal puede rechazar, aprobar o aprobar temporalmente los planes de servicio según sea el caso.
- b) Para más información sobre el proceso de formación, visite c3gov.com/MetroDistricts.

➔ ¿Cómo es financiado un distrito metropolitano?

- a) La autoridad con el poder de cobrar impuestos (la junta del distrito) de los distritos metropolitanos emite bonos o impuesto de valorización para financiar sus proyectos. Una tasa de impuesto de propiedad (la "tasa impositiva" que se aplica al valor de tasación de una propiedad) se agrega a la factura anual de impuestos a la propiedad, y los recursos de esa recaudación se utilizan solamente para el beneficio de los propietarios y del vecindario. También se pueden imponer tarifas por instalaciones y por servicios.
- b) Deuda, avances de capital por parte de las entidades urbanizadoras, impuestos a la propiedad y tarifas a usuarios.

➔ ¿Cuál es la diferencia entre los distritos metropolitanos de las Asociaciones de Propietarios?

- a) Una Asociación de Propietarios (HOA, por sus siglas en inglés) no es un tipo de distrito especial o entidad gubernamental y no tiene el poder de cobrar impuestos. Una HOA es una entidad privada creada para hacer cumplir los acuerdos restrictivos, y para mantener las áreas comunes propiedad de la HOA.
- b) Los Distritos Metropolitanos tienen poderes de cobrar impuestos.

Por cada \$100,000 en valor de vivienda:

Northern Range (Zona Norte)		Ciudad Central	
Norte de E. 96th Ave.		Sur de E. 96th Ave.	
Área Impositiva 562	Año Impositivo: 2022	Área Impositiva 250	Año Impositivo: 2022
Valor del Mercado: \$100,000	Valor Fiscal: \$ 7,150	Valor del Mercado: \$100,000	Valor Fiscal: \$ 7,150
Impuestos por Milésimas		Impuestos por Milésimas	Impuestos
\$26.38	3.689	3.689	\$26.38
		Rangeview Library District (Distrito Bibliotecario)	
\$20.88	2.920	2.920	\$20.88
		Commerce City	
\$193.54	27.069	27.069	\$193.54
		Adams County	
\$356.54	49.866	36.918	\$263.96
		<<< Distrito Escolar 27J Distrito Escolar Adams 14 >>>	
\$16.28	2.277	2.277	\$16.28
		South Adams County Water & Sanitation District (Distrito de Agua y Saneamiento del Condado de South Adams)	
\$6.44	0.900	0.900	\$6.44
		Drenaje Urbano y Control de Inundaciones	
\$0.72	0.100	0.100	\$0.72
		Drenaje Urbano South Platte	
\$105.46	14.750	14.750	\$105.46
		South Adams County Fire Protection District (Distrito del Departamento de Bomberos de South Adams County)	
\$143.00	20.000	0.000	\$0.00
		Commerce City Northern Infrastructure GID	
\$631.39	88.306	0.000	\$0.00
		Northern Range Metro Subdistrito #1	
\$7.15	1.000	0.000	\$0.00
		North Range Metro Distrito #1	
\$1,507.77	210.877	88.623	\$633.65
		TOTAL	

Fuentes:

- adcogov.org/taxing-authorities
- 2021 Áreas Impositivas de Adams County con Informes de Autoridades (para los impuestos a la propiedad recaudados en 2022)

Cuando el Consejo Municipal consideró actualizar las reglamentaciones en el 2022, aún quedaban cuatro asuntos clave que no estaban finalizados. Estos son puntos importantes que necesitan la participación de la comunidad para determinar su forma final:

1. Límite de Recaudación de Impuestos por Milésimas (Mill Levy)

La tasa del impuesto por milésima se trata de la tasa de impuesto de propiedad de un distrito. La mayoría de los ingresos de los impuestos distritales pagan la deuda inicial emitida para la construcción de infraestructura. Algunos fondos también se pueden utilizar para brindar servicios continuos, tales como parques y recreación, paisajismo y otros servicios autorizados bajo el plan de servicios.

La versión preliminar de las reglamentaciones limitaría la tasa del impuesto por milésima a 50 milésimas en total. El Concejo también está considerando una enmienda a las reglamentaciones que establecería el límite en 50 milésimas para el pago de la deuda, y de 10 milésimas adicionales para el mantenimiento y las operaciones. Este cambio permitiría a los distritos brindar servicios y operaciones más continuas a expensas de impuestos adicionales.

2. Ajuste de Tasa de la Recaudación de Impuestos por Milésimas

Su carga impositiva real está determinada por la tasa del impuesto por milésima, por el valor tasado de su vivienda y por la tasa de cobro determinada por la Asamblea General. Cuando se forman los distritos, el plan financiero utiliza la tasa de cobro actual para determinar la capacidad de endeudamiento del distrito y cuánta infraestructura puede financiar. Si la Asamblea General cambia la tasa de cobro, afectará la cantidad de dinero que usted paga y cuánto recauda realmente el distrito.

La versión preliminar de las reglamentaciones no permitiría ajustes automáticos a la tasa del impuesto por milésima para poder compensar los cambios en la tasa de cobro. El Concejo está considerando una enmienda que permitiría estos ajustes automáticos. Sin estos ajustes, es

extremadamente difícil comercializar los bonos, ya que el distrito puede generar menos dinero y no poder realizar sus pagos. Sin embargo, permitirlos podría dar lugar a la recaudación de impuestos por milésimas que excedan el límite establecido.

3. Tasa de Reembolso de Entidades Urbanizadoras

Los distritos y las entidades urbanizadoras pueden celebrar acuerdos de reembolso, que permiten a las entidades urbanizadoras facilitar fondos a los distritos por adelantado para pagar por la infraestructura. Posteriormente, la entidad urbanizadora recibe su reembolso con el ingreso de los bonos que vende el distrito.

La versión preliminar de las reglamentaciones limita el reembolso de una entidad urbanizadora al 80% del costo total de las mejoras públicas. El Concejo está considerando una enmienda que elevaría este límite al 100%. Este cambio permitiría a las entidades urbanizadoras recuperar fondos adicionales invertidos en la urbanización / desarrollo.

4. Término de la Deuda

Los distritos emiten bonos de deuda para poder financiar los grandes costos iniciales de infraestructura de una urbanización / desarrollo. Estos son bonos que se compran en el mercado abierto.

La versión preliminar de las reglamentaciones limita el término (plazo) de cualquier deuda emitida a 35 años. El Concejo está considerando una enmienda que aumentaría este plazo a 40 años. Este aumento es consistente con la mayoría de los bonos emitidos en el mercado.

Para poder verificar si usted vive en un distrito metropolitano, visite c3gov.com/MetroDistricts.