

B-3: Procedimientos administrativos Financiamiento por incremento Impuesto



REFERENCIAS

[Política B-3 del Consejo](#)

[Código de Utah comentado §17C-1-101 et seq., Ley de la Agencia de reinversión comunitaria](#)

DEFINICIONES

Las siguientes definiciones se proporcionan para su uso con estos procedimientos administrativos específicos y no deben utilizarse para otros efectos.

Tasa administrativa: El porcentaje del presupuesto del proyecto que se dedica a los gastos administrativos de la agencia de reurbanización.

"Agencia" o "agencia de reinversión comunitaria" o "agencia de reurbanización" o "agencia de desarrollo y renovación comunitaria": Entidad jurídica independiente utilizada por el gobierno local para implementar los objetivos de desarrollo de vivienda, el desarrollo económico y/o la renovación urbana de las comunidades. (Para una definición más detallada, consulte el Código de Utah Ann. §17C-1-102(4).)

Valor de base imponible: El valor imponible inicial al comienzo de una zona de proyecto. La base imponible es el valor de tasación de todos los terrenos ya existentes en la zona del proyecto. (Para una definición más detallada, consulte el Código de Utah Ann. §17C-1-102(8).)

Año base: El año para el que se evalúa y registra la Base imponible. (Para una definición más detallada, consulte el Código de Utah Ann. §17C-1-102(9).)

Acuerdo interlocal (Interlocal Agreement (IA, por sus siglas en inglés)): Un acuerdo o contrato entre dos o más entidades gubernamentales; a efectos de estos procedimientos, el IA es entre el distrito escolar y la Agencia.

Área de proyecto: Un área geográfica oficialmente adoptada dentro de la cual la Agencia proporciona fondos para proyectos de desarrollo. (Para una definición más detallada, consulte el Código de Utah Ann. §17C-1-102(46).)

Plan de área de proyecto: Un plan de área de proyecto de renovación urbana, un plan de área de proyecto de desarrollo económico, un plan de área de proyecto de desarrollo comunitario o un plan de área de proyecto de reinversión comunitaria que, a partir de la fecha de entrada en vigor del plan de área de proyecto, guía y controla el desarrollo del área de proyecto. (Para una definición más detallada, consulte el Código de Utah Ann. §17C-1-102(51).)

Incremento de impuestos: El aumento (o "incremento") de los impuestos sobre la propiedad generados en un área de proyecto, además de los impuestos sobre la propiedad generados en esa misma área antes del establecimiento del área de proyecto. (Para una definición más detallada, consulte el Código de Utah Ann. §17C-1-102(61).)

Financiamiento por incremento de impuestos (Tax-Increment Financing (TIF, por sus siglas en inglés)): Término que designa un proceso en el que las municipalidades utilizan una parte de los futuros ingresos tributarios de un área determinada para incentivar el desarrollo privado en esa área. El TIF permite a las agencias de reurbanización captar la totalidad o una parte del incremento tributario dentro del área del proyecto durante un periodo de tiempo determinado. Este incremento tributario puede reinvertirse en el área a través de la incentivación de la inversión privada y la realización de proyectos de infraestructura.

Año de activación: El primer año en que un área de proyecto comienza a recaudar el incremento de impuestos.

PROCEDIMIENTOS PARA LA IMPLEMENTACIÓN

I. Revisión por el Subcomité y el Consejo

- A. Todas las solicitudes de participación del distrito en el financiamiento por incremento tributario serán revisadas inicialmente por el subcomité de finanzas del consejo.
 1. El subcomité podrá invitar a cualquier persona cualificada a asistir al subcomité en la revisión de la propuesta.
- B. La Agencia que propone el proyecto debe ponerse en contacto con el administrador de negocios para programar una discusión inicial con el subcomité.
 1. Con anterioridad a la reunión programada, la Agencia debe proporcionar al subcomité un informe preliminar en el que se describa cómo se abordan en la solicitud las consideraciones financieras y las consideraciones adicionales que se indican a continuación en las Secciones II y III.
- C. Si la propuesta recibe una revisión positiva por parte del subcomité, este recomendará que el consejo programe una sesión de estudio para discutir la propuesta.
 1. Se puede pedir a la Agencia proponente que haga una presentación ante el consejo durante la sesión de estudio.
 2. Durante la sesión de estudio, el consejo debe revisar todos los datos pertinentes, incluyendo pero no limitándose a los últimos diez años de valoración de la propiedad en el área del proyecto propuesto.

- D. Después de una discusión inicial en una sesión de estudio, el consejo puede optar por estudiar la propuesta con más detalle o incluirla en su agenda de discusión en una próxima reunión pública del consejo.
 - 1. Antes que el consejo tome una decisión, pueden ser necesarias varias discusiones, ya sea en la sesión de estudio, en la agenda de discusión o en ambas.
 - 2. El consejo puede dar instrucciones al superintendente y al administrador de negocios para que obtengan la opinión de las partes interesadas en relación con la participación del distrito en el proyecto.
- E. En cualquier etapa de este proceso, el consejo puede exigir que un consultor externo cualificado, seleccionado por el consejo y pagado por la Agencia, proporcione un informe de terceros.
 - 1. El consultor tendrá experiencia en el proceso de reurbanización, la financiación del incremento tributario y la financiación presupuestaria.
 - 2. El informe incluirá:
 - a. Un análisis del rendimiento de inversión, incluyendo cálculos del valor neto actual;
 - b. Un análisis del valor imponible del área en los últimos diez (o veinte) años;
 - c. Un análisis del impacto de la participación del Distrito en comparación con la no participación; y
 - d. Una opinión sobre si la participación en el proyecto de incremento tributario es en el mejor interés de los estudiantes actuales y futuros del Distrito;
 - e. Un análisis de si el proyecto es congruente con la Resolución de Sostenibilidad del Consejo; y
 - f. Un análisis independiente de cómo la solicitud aborda las consideraciones descritas en las Secciones II y III.
 - 3. El consultor también puede participar en la revisión del acuerdo interlocal para la participación del incremento tributario.

II. Consideraciones financieras

Al revisar una solicitud de participación en el incremento tributario, el consejo puede plantearse las siguientes preguntas:

- A. ¿El desarrollo aumenta la base imponible del distrito?
- B. ¿Contiene la solicitud un límite en dólares para la contribución del distrito?
 - 1. Por lo general, los nuevos proyectos deben incluir un límite en dólares para la contribución del distrito al proyecto.
- C. ¿Cuál es el periodo de participación del distrito en el proyecto?
 - 1. Se dará preferencia a los proyectos con plazos más cortos.
 - 2. Los proyectos de más de quince años no deben ser aceptados por el consejo a menos que propongan un beneficio extraordinario para el distrito.
- D. ¿Cuáles son las tasas administrativas asociadas al proyecto?
 - 1. Se dará preferencia a los proyectos que tengan una tasa administrativa inferior al 3%.
- E. ¿Cuál es la fecha de activación propuesta?
 - 1. Se dará preferencia a los proyectos en los que la fecha de activación coincida con el año base.
- F. ¿Aumenta la solicitud la tasación del área de proyecto y, en consecuencia, del distrito, minimizando el impacto en los servicios requeridos?
- G. ¿Proporciona el proyecto asociaciones en materia de educación cuando sea posible?
 - 1. Se dará preferencia a los proyectos que proporcionen un rendimiento futuro adicional a la inversión del distrito en forma de donaciones, ayuda programática a programas clave del distrito, uso de espacios/instalaciones, etc.
- H. ¿Explica la solicitud por qué el proyecto propuesto no se llevará a cabo sin el uso de una parte de los ingresos tributarios del distrito y/o evalúa la probabilidad que el proyecto se lleve a cabo en un periodo de tiempo razonable sin la participación del distrito?
 - 1. Por lo general, los proyectos deben solicitar un mayor porcentaje de contribución de incremento a Salt Lake City ("Ciudad") que al distrito.
 - 2. El consejo no apoyará un proyecto en el que la Ciudad no esté igualmente comprometida en cuanto a términos y/o participación.
- I. ¿Se ha realizado un análisis financiero y de beneficio público?
- J. ¿Colaborarán el distrito y la Agencia en el uso de los fondos de reserva de vivienda para beneficiar al distrito?
- K. ¿Demuestra la solicitud un beneficio económico actual y futuro para el distrito y no crea un efecto financiero a largo plazo que limite la capacidad del distrito para atender adecuadamente a los estudiantes?

III. Consideración adicional

El consejo también puede considerar estos aspectos adicionales para determinar su participación en la financiación de un proyecto de desarrollo solicitado:

- A. Uso del financiamiento del incremento tributario dando prioridad a los proyectos de desarrollo que aumenten y mejoren el parque de viviendas asequibles para las familias de la Ciudad, creen empleo y aborden los problemas de seguridad para los estudiantes y las escuelas dentro del área del proyecto.
 - 1. El consejo evaluará el número de nuevos puestos de trabajo proyectados y el impacto previsto de las nuevas inscripciones en el distrito.
- B. La solicitud cuenta con la participación de las demás entidades tributarias.
 - 1. Se puede tener una consideración especial si el proyecto proporciona al distrito un beneficio financiero adicional más allá de lo que reciben otras entidades tributarias (por ejemplo, terrenos, dólares, incremento porcentual, pago de mitigación, etc.).
- C. Resultados anteriores de otros proyectos aprobados de participación en el incremento tributario.
- D. La solicitud debe ser razonable y puede llevarse a cabo dentro de los parámetros del plan del área de proyecto.
- E. El proyecto proporcionará un beneficio general a la comunidad que compensa el costo financiero para los contribuyentes del distrito.
 - 1. Todos los proyectos aprobados por el distrito se llevarán a cabo con la expectativa de que la Ciudad no aumente las tasas de impuestos sobre la propiedad de compensación, manteniendo a los contribuyentes indemnes.
- F. La probabilidad de que el proyecto se desarrolle sin la participación del distrito.
- G. ¿Incluye el proyecto inversiones en transporte que puedan mejorar la asistencia de los estudiantes, en particular la de los estudiantes de poblaciones vulnerables?

IV. Revisión anual de los Acuerdos existentes de financiamiento por incremento tributario

- A. La Agencia estará disponible para proporcionar una revisión anual al consejo de todos los proyectos existentes de financiamiento por incremento tributario en los que participe el distrito.
 - 1. La presentación se llevará a cabo durante una reunión abierta del consejo o una sesión de estudio programadas regularmente.
- B. Como parte de la revisión, la Agencia:
 - 1. Proporcionará un recuento detallado de los fondos captados de la tasa tributaria del distrito durante el año pasado para cada proyecto.
 - 2. Proporcionará un informe sobre los gastos de financiamiento por incremento tributario para cada proyecto.
 - 3. Informará sobre el progreso general de cada proyecto, la fecha prevista de finalización de cada proyecto y cualquier legislación, consejo municipal o consejo de la Agencia que pueda ampliar la fecha o el alcance de cualquier proyecto.
 - 4. Abordará cualquier área de preocupación del consejo relacionada con las consideraciones descritas en estos procedimientos administrativos.