



La verdad sobre Mello-Roos

Los verdaderos beneficios de Mello-Roos

Como siempre, las familias de hoy reconocen la importancia de vivir en una comunidad que sea tan atractiva como su propia vivienda. **Mello-Roos** permite proporcionar instalaciones comunitarias críticas cuando se las necesita a un costo más bajo para los propietarios. Al hacerlo, **Mello-Roos** asegura una calidad de vida más alta para cada familia en dicha comunidad. Quizás por sobre todo, **Mello-Roos** ayuda a proteger el valor de la inversión en su nueva vivienda.

¿De dónde viene Mello-Roos?

Cuando se aprobó la Proposición 13 en 1978, limitó severamente la capacidad de los gobiernos locales de usar a los impuestos a la propiedad para construir instalaciones públicas y servicios. Como resultado, los californianos se vieron obligados a encontrar nuevas maneras de financiar mejoras públicas en sus respectivas localidades. La Ley de Instalaciones Comunitarias **Mello-Roos** de 1982 fue patrocinada por el Senador Henry Mello de la zona de Monterey y Mike Roos, el miembro de la asamblea de Los Angeles. Aprobada por la legislatura de California, la ley permitió que las agencias de los gobiernos locales establecieran "Distritos de Instalaciones Comunitarias" (CFD en inglés) como una manera de obtener esta crítica financiación comunitaria. Hoy, el nombre común de la Ley de Instalaciones de 1982 es simplemente "**Mello-Roos**".

¿Qué instalaciones públicas se financian a través de Mello-Roos?

Los distritos escolares son los beneficiarios más comunes. Ya que los fondos del estado no están disponibles para proporcionar la calidad de instalaciones necesarias en todas las comunidades de California, **Mello-Roos** permite lograr la financiación de manera oportuna. Además, **Mello-Roos** puede proporcionar la financiación de otras necesidades comunitarias vitales. Estas necesidades incluyen la construcción y mantenimiento de caminos públicos, sistemas de semáforos, desagües cloacales, cañerías principales de agua, comisaría, cuarteles de bomberos, servicios de ambulancias, bibliotecas públicas, parques de recreación, museos e instalaciones para la cultura.

¿Cómo se proporciona la financiación comunitaria?

Digamos, por ejemplo, que en su Distrito de Instalaciones Comunitarias se han aprobado los planes para construir una nueva escuela. Para financiar la escuela, se han emitido bonos municipales libres de impuestos. Estos bonos públicos son pagados (o garantizados) durante un período largo de tiempo a través del cobro de un impuesto especial (**Mello-Roos**) a las propiedades que se benefician de las instalaciones. Este impuesto generalmente se agrega a las facturas anuales del impuesto a la propiedad (durante un período de 20 a 25 años) de las residencias dentro del CFD. Los propietarios de inmuebles comerciales e industriales también están sujetos a **Mello-Roos**. Todos los ingresos obtenidos por la evaluación de **Mello-Roos** deben usarse exclusivamente para financiar las instalaciones públicas específicas y/o servicios que fueron autorizados en su CFD.

¿Cuánto se me tasaré?

Esto varía de un CFD a otro. Generalmente, se usa una fórmula adoptada que se relaciona con el tamaño de la vivienda (pies cuadrados o tamaño del terreno) para determinar el monto de la tasación individual. En general, los impuestos y tasaciones especiales no exceden el 1% al 1,5% del valor del mercado de nuevas viviendas. Además, el monto total de todos los impuestos anuales (incluyendo el impuesto a la propiedad) generalmente no excede un 2% a un 2,5% del valor del mercado de la vivienda.

¿Aumentará mi impuesto Mello-Roos?

Es posible. Sin embargo, este impuesto especial solamente puede aumentar según una tasa máxima del 2% por año durante un período de 25 años. Por otro lado, es posible que este impuesto baje, en caso de que el estado u otros fondos estén disponibles que puedan usarse para reducir las deudas existentes en bonos o se usen para construir nuevas instalaciones en lugar de ventas adicionales de bonos.

¿Puedo elegir cómo pagar el Mello-Roos?

Sí. Como ya se mencionó, la tasación especial puede agregarse a su factura del impuesto a la propiedad hasta que haya pagado su parte del impuesto. Un programa de pagos máximos de impuestos especiales durante un período de 25 años está disponible a los propietarios antes del cierre de la plica (escrow). Quienes compran una nueva casa también tienen la opción de pagar el impuesto **Mello-Roos** en su totalidad en el momento de la compra. Sin embargo, debido a que las estadísticas indican que el propietario común en California se muda cada 7 años, a menudo es prudente dividir los pagos a través del tiempo.

¿Por qué no pueden asumir los constructores el costo de estas instalaciones?

Pueden hacerlo. Pero luego el constructor debe recuperar estos importantes costos a través de precios más altos en las viviendas. Los préstamos para la construcción comercial adquiridos por constructores generalmente tienen tasas de interés más altas que la financiación de los CFD, que se acumula según tasas significativamente más bajas.

Mello-Roos tiene sentido

Comprar una vivienda es la decisión más importante que todos tomamos. **Mello-Roos** ofrece la seguridad de saber que su comunidad continuará prosperando y creciendo de manera que sea más beneficiosa para sus residentes.

