

MELLO-ROOS

Como Funciona

1. Un Distrito de Facilidades a la Comunidad (CFD) Mello-Roos es formada. Mello-Roos es una método de financiar entidades gubernamentales (ciudades, condados, distritos escolares y otros distritos especiales) para consolidar el costo de mejoramiento públicos. Antes de que entidades gubernamentales pueden formar un CFD, estas deben obtener permiso de los dueños de propiedad del área o sostener una elección entre los votantes registrados dentro de el CFD.
2. El municipio vende bonos en nombre del CFD. Estos bonos son vendidos a inversionistas privados quienes los compran como ingresos con intereses a no pagar impuestos. El dinero reunido por medio de la venta de bonos se convierte en deuda a obligación del CFD.
3. Las ganancias de los bonos son usadas para pagar el costo de mejoramientos públicos dentro del CFD. Los tipos de mejoramientos que pueden ser costeados por un CFD son mucho mas comprensivos que aquellas clases de mejoramientos que pueden ser costeados por distritos tradicionales de fijación. Por ejemplo, escuelas, jefaturas de policía, estaciones de bomberos y bibliotecas pueden ser construidas con ganancias de bonos del CFD, lo mismo que caminos, lineas de agua, y otros tipos tradicionales de mejoramientos públicos. Los CFDs también pueden ser formados con fines de mantenimiento de facilidades públicas.
4. El dinero es reembolsado a los tenedores de bonos por medio de la contribución especial de Mello -Roos. El servicio de los bonos es reembolsado por la recaudación de un impuesto especial sobre propiedades dentro del CFD. La cantidad de el impuesto especial es determinado por cada Formula Especial de Impuestos del CFD, y pueden variar entre tipos de propiedades. Las rentas publicas especiales se usan para reembolsar la inversión, reembolsar el principal y los intereses a los tenedores de bonos. La contribución y reembolso continua cada año durante el termino de vida de los bonos en emisión, usualmente de 20 a 40 años.

