

Preguntas frecuentes sobre la elección del Distrito de Servicios Públicos Municipales Nro. 3 de los Condados de Harris-Fort Bend

Como ya saben muchos residentes, la Junta Directiva (la "Junta") del Distrito de Servicios Públicos Municipales Nro. 3 de los Condados de Harris-Fort Bend (el "Distrito" o el "MUD 3 de los Condados de Harris-Fort Bend") ha solicitado colocar una proposición de autorización de bonos en la boleta de votación de la elección del **martes 4 de noviembre de 2025**. Para asegurar que los residentes y otros electores del Distrito tengan información precisa respecto de la autorización propuesta, hemos acopiado respuestas a las preguntas comunes. Esta página se actualizará para abordar preguntas adicionales y proveer información adicional antes de la elección.

¿Qué es el Distrito de Servicios Públicos Municipales Nro. 3 de los Condados de Harris-Fort Bend?

El Distrito de Servicios Públicos Municipales Nro. 3 de los Condados de Harris-Fort Bend es un distrito de servicios públicos municipales y una subdivisión política del Estado de Texas que proporciona infraestructura de agua, alcantarillado sanitario y drenaje para brindar servicio al territorio comprendidos dentro de sus límites. El Distrito brinda servicio a más de 6,500 residentes en aproximadamente 597 viviendas y 9 complejos de apartamentos situados en las subdivisiones Lakes at Grand Harbor y Estates at Grand Harbor, y Towns at Seville, dentro de los aproximadamente 530 acres de terreno del Distrito.



El MUD 3 de los Condados de Harris-Fort Bend posee, opera y mantiene actualmente dos plantas de agua, dos estaciones de elevación, una planta de tratamiento de aguas residuales, más de 14 millas de líneas de agua y más de 11 millas de líneas de alcantarillado sanitario. Además, el MUD 3 de los Condados de Harris-Fort Bend mantiene cuatro cuencas de detención de aguas pluviales y un canal de desagüe.

¿Qué es la elección?

El Distrito solicita la aprobación de la autorización de bonos en la cantidad que se indica a continuación, para que el Distrito pueda financiar diversos proyectos relacionados con la rehabilitación y el mantenimiento de las envejecidas obras de infraestructura de agua, alcantarillado sanitario y drenaje del Distrito.

El siguiente lenguaje aparecerá en la boleta para los residentes del Distrito cuando acudan a las casillas electorales o voten por correo en la elección del 4 de noviembre de 2025, donde se les pide a los votantes que seleccionen una (1) opción, ya sea **A FAVOR** o **EN CONTRA** de la siguiente proposición:

ESTO ES UN AUMENTO DE IMPUESTOS

La emisión de hasta \$48,300,000 en la cantidad total de capital de bonos para instalaciones de agua, alcantarillado sanitario y drenaje y la imposición de impuestos, sin límite en cuanto a tasa o cantidad, suficientes para pagar el capital y el interés de los bonos

* A partir de la elección del 4 de noviembre, el Distrito debe, por ley, incluir la frase "ESTO ES UN AUMENTO DE IMPUESTOS" en las medidas electorales como la anterior. Es importante tener en cuenta que este lenguaje es exigido por la ley y no siempre significa que una medida de bonos vaya a suponer un aumento de la tasa de impuestos total.

¿Qué es una autorización de bonos?

Una autorización de bonos es una autorización para vender bonos en el futuro, para financiar proyectos del distrito. Es similar a una línea de crédito que un negocio puede usar para

financiar sus operaciones. Una autorización **no** significa fondos inmediatos ni tampoco es un “cheque en blanco” para financiar la cantidad entera de la autorización sin cumplir estrictos requisitos reglamentarios. Aunque una autorización puede ser por una suma grande, los bonos solo se pueden vender una vez que los proyectos necesarios estén listos para comenzar o según sea necesario para reparaciones y mantenimiento o reemplazo y primero deben ser aprobados por la Comisión de Calidad Ambiental de Texas.

Actualmente el Distrito tiene una autorización de bonos de \$6,510,000 para obras de infraestructura de agua, alcantarillado sanitario y drenaje. La primera elección de autorización de bonos se celebró en el Distrito el 6 de mayo de 2000 y los votantes autorizaron la emisión de \$37,000,000 en bonos de impuestos ilimitados para instalaciones de agua, alcantarillado sanitario y drenaje. La segunda elección de autorización de bonos se celebró en el Distrito el 7 de febrero de 2004, y los votantes autorizaron \$25,000,000 en bonos de impuestos ilimitados para instalaciones de agua, alcantarillado sanitario y drenaje. La tercera elección de autorización de bonos se celebró en el Distrito el 8 de noviembre de 2005, y los votantes autorizaron \$5,450,000 en bonos de impuestos ilimitados para instalaciones de agua, alcantarillado sanitario y drenaje. El Distrito ha emitido ocho (8) series de bonos por un total de \$60,940,000 con el fin de financiar las instalaciones de agua, alcantarillado sanitario y drenaje para brindar servicio al Distrito. Las cantidades de bonos autorizadas se emitieron periódicamente, según fue necesario, para financiar proyectos necesarios para la infraestructura de agua, alcantarillado sanitario y drenaje para brindar servicio al territorio dentro del Distrito. De acuerdo con el ingeniero del Distrito, la autorización de bonos restante de \$6,510,000 no será suficiente para encarar los proyectos de mejora de infraestructuras previstos por el distrito para los próximos veinte (20) años, además del desarrollo de las propiedades existentes dentro del Distrito.

¿Para qué se utilizará la autorización de bonos?

El Informe para la Elección de Bonos presentado por el ingeniero consultor del Distrito identifica los proyectos que la Junta prevé serán necesarios a lo largo de los próximos 20 años para ampliar, mantener, reemplazar o actualizar la infraestructura deteriorada de agua, alcantarillado sanitario y drenaje que le pertenece al Distrito y que este opera. Como una medida proactiva, el Informe para la Elección de Bonos

describe el costo potencial de esos proyectos (y los costos de la emisión de bonos requerida), teniendo en cuenta toda la información disponible hoy, que será de aproximadamente \$54,810,000. Dado que el Distrito dispone de \$6,510,000 en autorización de bonos existente, la proposición de bonos que se presentará a los votantes es por los \$48,300,000 restantes necesarios para financiar dichos proyectos.

¿Por qué es necesario hacer estos proyectos?

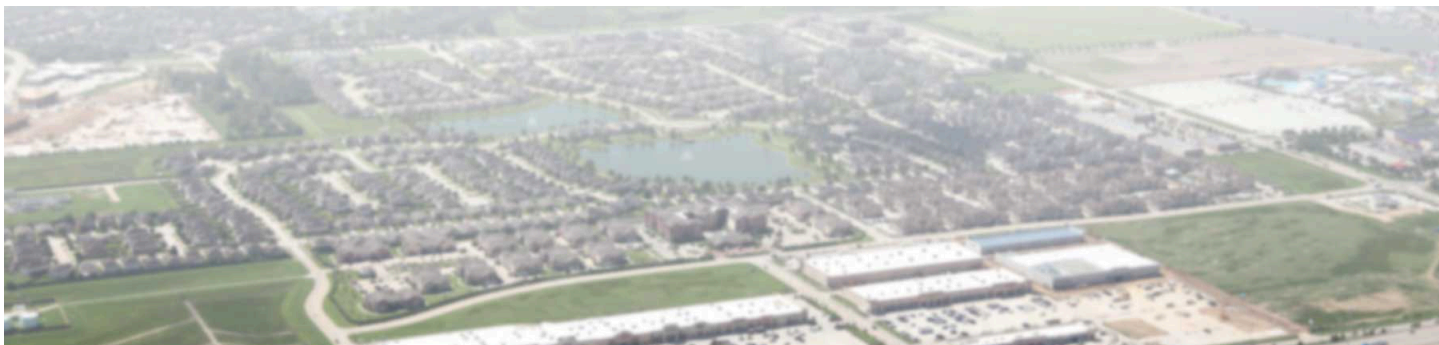
A medida que la infraestructura del Distrito envejece, requiere mantenimiento, rehabilitación y, algunas veces, reemplazo, como parte de su ciclo de vida. En promedio, la infraestructura dura alrededor de 30 a 40 años con mantenimiento y operaciones óptimos.

El Distrito tiene la intención de emitir bonos únicamente según sea necesario en los próximos 20 años en virtud del Informe para la Elección de Bonos a fin de mantener sus instalaciones de manera proactiva y, según sea necesario, implementar reparaciones o reemplazos. Esto permitirá al Distrito asegurar el servicio confiable y continuo al maximizar la vida útil de su infraestructura de agua, de alcantarillado sanitario y de drenaje. Esto también le permitirá al Distrito comprar, construir, adquirir, poseer, mantener, operar, reparar, mejorar, ampliar y pagar instalaciones de agua, alcantarillado sanitario y drenaje.

Los distritos de servicios públicos municipales (“MUD”) se crearon originalmente en todo el Estado con la expectativa de que, en última instancia, las ciudades vecinas los anexarían, las cuales luego pagarían los costos de operación, mantenimiento y reparación de tales instalaciones de servicios públicos. En las circunstancias legales y políticas actuales, la anexión del Distrito por la Ciudad de Houston en el futuro parece ser muy poco probable, de manera que el Distrito debe prepararse para financiar todos los costos necesarios para mantener, reemplazar, rehabilitar y/o ampliar las instalaciones de agua, alcantarillado sanitario y drenaje requeridos para prestar servicio a sus residentes y usuarios.

¿No puede el Distrito pagar los proyectos sin emitir bonos?

La principal alternativa a la autorización de los bonos es financiar todos los proyectos necesarios con la modalidad de “pago sobre la marcha”, lo cual es muy probable que requiera



aumentos significativos de las tasa de impuestos de mantenimiento y/o de las tarifas de agua y alcantarillado sanitario del Distrito. La ley exige al Distrito que tenga los fondos necesarios a la mano antes de que pueda proceder con un proyecto habilitado. Sería muy probable que financiar proyectos con impuestos de mantenimiento o tarifas de agua y alcantarillado requiera un aumento importante en las tarifas a corto plazo para obtener los fondos requeridos. El método de “pagar sobre la marcha” coloca la carga financiera para proyectos a largo plazo en los residentes actuales, genera demoras significativas mientras se espera que se acumulen los fondos requeridos antes de la construcción y aumenta los costos para completar los proyectos. De manera muy similar que un préstamo hipotecario sobre una vivienda para una reparación importante del tejado, cuando el Distrito emite bonos, divide los costos de los proyectos necesarios a lo largo de varios años y evita aumentos en la tasa del impuesto de mantenimiento y/o en las tarifas de agua y alcantarillado sanitario típicamente requeridos por una modalidad de “pagar sobre la marcha”. Además, las tasas de interés que el Distrito paga pro sus bonos municipales suelen ser más bajas que las tasas de interés comparables para préstamos tradicionales de construcción. La venta de bonos distribuye el costo de estos proyectos entre los residentes y negocios actuales y futuros en el Distrito y permite al Distrito completar los proyectos necesarios de forma rápida y eficiente.

¿Cómo se determinan mis impuestos?

Cada año, el Distrito Central de Tasación de Harris y/o el Distrito Central de Tasación de Fort Bend determinan el valor de su propiedad. El Distrito luego impone una tasa de impuestos por cada \$100 de tasación que consta de dos componentes:

1. La tasa de impuestos para servicio de deuda, cuyos ingresos solo se pueden usar para realizar pagos de los bonos pendientes del Distrito; y

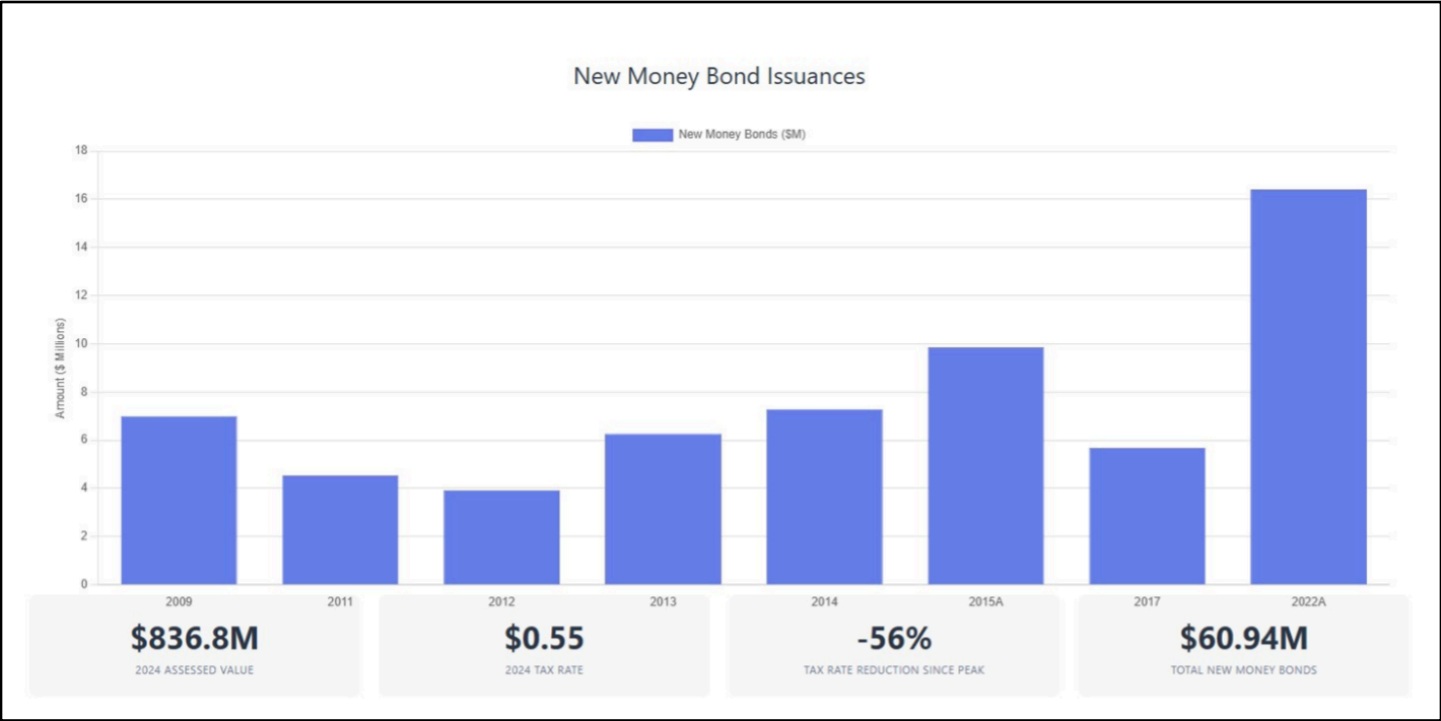
2. La tasa de impuestos de operaciones y mantenimiento (comúnmente llamada O&M), cuyos ingresos se depositan en el Fondo General del Distrito y se utilizan, junto con los ingresos de agua y alcantarillado, para pagar gastos de operación y mantenimiento del Distrito.

La tasa de impuestos recaudada por el Distrito cada año se basa en el costo estimado para financiar el servicio de su deuda y para operar y mantener las obras de infraestructuras existentes y futuras del Distrito (como plantas de agua, plantas de tratamiento de aguas residuales, estaciones de elevación, etc.) y los costos operativos. La porción de la tasa de impuestos que es para el servicio de la deuda es recomendada por el Asesor Financiero del Distrito y se fija en a tasa suficiente para pagar el servicio de la deuda del Distrito. Para la parte de operación y mantenimiento de la tasa de impuestos, la Junta revisa las necesidades operativas, de mantenimiento y de infraestructura general del Distrito para el año siguiente y determina una tasa que genere fondos suficientes, junto con otros fondos disponibles en el Distrito, para operar el sistema.

Estos dos componentes de la tasa de impuestos han cambiado a través de los años conforme el cambio de los gastos del Distrito para el servicio de la deuda y de operación.

¿Cómo administra el Distrito el dinero de los contribuyentes?

La Junta ha podido bajar la tasa de impuestos total del Distrito desde 2003, de una tasa de \$1.25 por cada \$100 de tasación fiscal a \$0.545 en 2024. Para obtener más detalles con respecto a las tasas de impuestos, haga clic [aquí](#). Como resultado de la prudente administración financiera, el Distrito tiene actualmente una clasificación subyacente de “A” de Standard & Poor’s.



En este momento, con toda la información disponible, dado el plan descrito en el Informe sobre la Elección de Bonos y el desarrollo que tiene planeado el Distrito, la Junta Directiva del Distrito no prevé un aumento de la tasa de impuestos como resultado de la emisión de bonos para proyectos de agua, alcantarillado sanitario y drenaje a lo largo de los próximos 5 a 10 años.

Tengo más preguntas...

¡Qué bueno! La meta es que los residentes tengan toda la información a su disposición a medida que se acerca la votación. Se pueden plantear más preguntas a través de la forma [Contáctenos](#) en el [sitio web del Distrito](#).