



# **PROPUESTA DE CERTIFICACIÓN Y FINANCIAMIENTO**

**REFINANCIAMIENTO DE LA DEUDA EXISTENTE DEL  
CONDADO DE MAVERICK, TEXAS**

**A TRAVÉS DEL PROGRAMA DE RECUPERACIÓN  
POR LOS IMPACTOS DEL COVID-19**

*Modificada: 31 de agosto de 2020*



## **CRONOGRAMA DE APROBACIÓN DEL CONSEJO**

### **REFINANCIAMIENTO DE LA DEUDA EXISTENTE DEL CONDADO DE MAVERICK, TEXAS**

#### **A TRAVÉS DEL PROGRAMA DE RECUPERACIÓN POR LOS IMPACTOS DEL COVID-19**

<b>Hitos</b>	<b>Fecha</b>
Inicia el plazo de consulta pública (30 días)	30/jul/20
Termina el plazo de consulta pública	29/ago/20
Entrega al Consejo para su análisis inicial	08/ago/20
Análisis inicial del Consejo termina (21 días)	A más tardar: 29/ago/20
Período de respuesta inicial del BDAN (10 días)	A más tardar: 08/sep/20
Análisis adicional del Consejo (14 días) *	A más tardar: 22/sep/20
Período de respuesta adicional del BDAN (7 días) *	A más tardar: 29/sep/20
Plazo de votación del Consejo (14 días) *	A más tardar: 13/oct/20

\* Fecha sujeta a cambio si el plazo anterior se cumple en una fecha anterior.

## ÍNDICE

<b>RESUMEN EJECUTIVO</b> .....	1
<b>1. OBJETIVO Y RESULTADOS ESPERADOS DEL PROYECTO</b> .....	3
<b>2. ELEGIBILIDAD</b> .....	3
2.1. Tipo de proyecto.....	3
2.2. Ubicación del proyecto.....	4
2.3. Promotor del proyecto y autoridad legal .....	4
<b>3. CRITERIOS DE CERTIFICACIÓN</b> .....	5
3.1. Criterios técnicos .....	5
3.1.1. Perfil general de la comunidad.....	5
3.1.2. Alcance del Proyecto .....	9
3.1.3. Factibilidad técnica .....	10
3.1.4. Requisitos en materia de propiedad y derechos de vía .....	10
3.1.5. Actividades clave del proyecto .....	10
3.1.6. Administración y operación.....	10
3.2. Criterios ambientales .....	10
3.2.1. Efectos/Impactos ambientales y de salud.....	10
A. Condiciones existentes.....	10
B. Impactos del proyecto.....	10
C. Impactos transfronterizos .....	11
3.2.2. Cumplimiento con leyes y reglamentos aplicables en materia ambiental.....	11
A. Autorizaciones ambientales .....	11
B. Medidas de mitigación .....	11
C. Tareas y autorizaciones ambientales pendientes .....	11
3.3. Criterios financieros .....	11
3.3.1 Fuentes y usos de fondos .....	11
3.3.2 Mecanismo de pago del crédito .....	12
3.3.3. Análisis financiero de la fuente de pago .....	14
A. Sistema de impuestos prediales de Texas.....	14
B. Análisis histórico del Condado .....	19
C. Proyecciones financieras del Condado.....	21
D. Índice de cobertura del servicio de la deuda (ICSD) del Proyecto .....	22

3.3.4. Análisis de riesgos.....	23
A. Riesgos cuantitativos del Proyecto.....	23
B. Riesgos cualitativos del Proyecto .....	25
<b>4. ACCESO PÚBLICO A LA INFORMACIÓN .....</b>	<b>25</b>
4.1 Consulta pública .....	25
4.2 Actividades de difusión .....	26
<b>5. RECOMENDACIÓN .....</b>	<b>26</b>

## RESUMEN EJECUTIVO

### REFINANCIAMIENTO DE LA DEUDA EXISTENTE DEL CONDADO DE MAVERICK, TEXAS

#### A TRAVÉS DEL PROGRAMA DE RECUPERACIÓN POR LOS IMPACTOS DEL COVID-19

- Proyecto:** El Proyecto consiste en el refinanciamiento de la deuda existente del Condado de Maverick, Texas (el “Proyecto”), el cual se realizará a través del Programa de Recuperación por los Impactos del COVID-19 del BDAN.<sup>1</sup>
- Objetivo:** El propósito del Proyecto es refinanciar la deuda existente del Condado de Maverick por \$18 millones de dólares a fin de proporcionar flujos de efectivo de servicio de la deuda más eficientes para permitir la operación y mantenimiento de la infraestructura existente y ayudar al Condado a continuar brindando servicios públicos en beneficio de sus habitantes. Dichos servicios, que incluyen agua potable, alcantarillado saneamiento,<sup>2</sup> mantenimiento de caminos, servicios de salud, seguridad pública y operación del relleno sanitario, entre otros, representaron aproximadamente el 51% de los gastos presupuestados del Condado en 2019.
- Resultados previstos:** El refinanciamiento de la deuda existente aliviará la posición de liquidez del Condado de Maverick. Dicha deuda tiene una tasa de interés promedio ponderada del 7% y representa para el Condado una obligación de aproximadamente \$3.3 millones de dólares en pagos del servicio de la deuda durante los próximos tres años. Se espera que el refinanciamiento resulte en una reducción aproximada de US\$230,000 dólares anuales durante ese mismo período, lo que proporcionará flujos de efectivo para el mantenimiento y operación de la infraestructura existente, así como para la prestación de los servicios públicos. Estos ahorros beneficiarán a los residentes del condado, ya que brindarán al Condado mayor flexibilidad financiera, disminuyendo la necesidad de

---

<sup>1</sup> En su reunión virtual en mayo de 2020, el Consejo Directivo del BDAN aprobó el Programa de Recuperación por los Impactos del COVID-19, que está destinado a apoyar a las comunidades fronterizas que sufren los impactos económicos, de salud y sociales por la pandemia de COVID-19, al mismo tiempo que promueve la continua mejora ambiental en la región fronteriza entre México y Estados Unidos. El refinanciamiento del BDAN apoya a entidades públicas y privadas, incluidos municipios y organismos operadores de servicios públicos, que necesitan refinanciar obligaciones de deuda existentes relacionadas con proyectos elegibles. El financiamiento del BDAN puede aliviar la posición de liquidez de estos promotores públicos y ayudarlos a continuar brindando servicios públicos en beneficio de los habitantes de la región fronteriza.

<sup>2</sup> El Condado presta estos servicios esenciales (agua potable, alcantarillado y saneamiento) en áreas no incorporadas dentro del Condado.

aumentar las tarifas o cuotas para poder continuar prestando los servicios públicos en la comunidad.

**Población beneficiada:** 58,722 habitantes del Condado de Maverick, Texas.<sup>3</sup>

**Promotor:** Condado de Maverick, Texas. El Promotor es una entidad pública que brinda servicios públicos a la comunidad local y cuyo mandato está alineado con la misión del Banco.

**Acreditado:** Condado de Maverick, Texas.

**Costo del proyecto** \$18.0 millones de dólares.

**Crédito del BDAN:** \$18.0 millones de dólares, a través del Programa de Recuperación por los Impactos del COVID 19.

**Fuentes y usos de fondos:**  
(Dólares de EUA)

Usos	Monto	%
Refinanciamiento de la deuda existente	\$ 18.0	100.0
<b>TOTAL</b>	<b>\$ 18.0</b>	<b>100.0</b>
Fuentes	Monto	%
Crédito del BDAN	\$ 18.0	100.0
<b>TOTAL</b>	<b>\$ 18.0</b>	<b>100.0</b>

**Tasa de interés:** Tasa de mercado fija en dólares de Estados Unidos de América.

**Plazo de amortización:** Hasta ciento ochenta (180) meses.

**Fuente de pago:** Los ingresos del Condado provenientes de un impuesto predial ad valorem sobre todas las propiedades sujetas a impuesto dentro del condado, a una tasa suficiente, dentro del límite prescrito por la ley, para atender el servicio de la deuda.

**Pagos de intereses:** Semestrales.

**Pagos de capital:** Anuales.

**Índice de cobertura del servicio de la deuda:** Se deberá mantener un nivel mínimo de cobertura de 1.00 veces el servicio de la deuda.

**Situación actual:** La Junta de Comisionados del Condado de Maverick autorizará los bonos de conversión de impuestos limitados en su reunión pública programada para el 31 de agosto de 2020.<sup>4</sup>

<sup>3</sup> Fuente: Oficina del Censo de Estados Unidos, 2019.

<sup>4</sup> En Texas, el gobierno del condado se llama "Commissioners Court" (Junta de Comisionados) porque está integrada por funcionarios elegidos denominados "comisionados".

# CERTIFICATION AND FINANCING PROPOSAL

## REFINANCIAMIENTO DE LA DEUDA EXISTENTE DEL CONDADO DE MAVERICK, TEXAS

### A TRAVÉS DEL PROGRAMA DE RECUPERACIÓN POR LOS IMPACTOS DEL COVID-19

---

## 1. OBJETIVO Y RESULTADOS ESPERADOS DEL PROYECTO

---

El proyecto consiste en el refinanciamiento de la deuda existente del Condado de Maverick, Texas (el "Proyecto"), el cual se realizará a través del Programa de Recuperación por los Impactos del COVID-19 del BDAN.<sup>5</sup> El propósito del Proyecto es refinanciar deuda existente del Condado de Maverick por \$18 millones de dólares a fin de proporcionar flujos de efectivo de servicio de la deuda más eficientes para permitir la operación y mantenimiento de la infraestructura existente y ayudar al Condado a continuar brindando servicios públicos en beneficio de sus habitantes. Se espera que el refinanciamiento resulte en una reducción aproximada de \$230,000 dólares en las obligaciones de pago del servicio de la deuda durante los primeros tres años de amortización, lo que proporcionará flujos de efectivo para el mantenimiento y operación de la infraestructura existente, así como para la prestación de los servicios públicos. Estos ahorros beneficiarán a los residentes del condado, ya que brindarán al Condado mayor flexibilidad financiera, disminuyendo la necesidad de realizar ajustes en las tarifas o cuotas cobradas para poder continuar prestando servicios públicos en la comunidad.

---

## 2. ELEGIBILIDAD

---

### 2.1. Tipo de proyecto

El Proyecto cumple con los requerimientos del Programa de Recuperación por los Impactos del COVID-19 del BDAN, ya que el promotor es una entidad pública cuyo mandato está alineado con la misión del BDAN, dado que el Condado presta servicios públicos a habitantes de la región

---

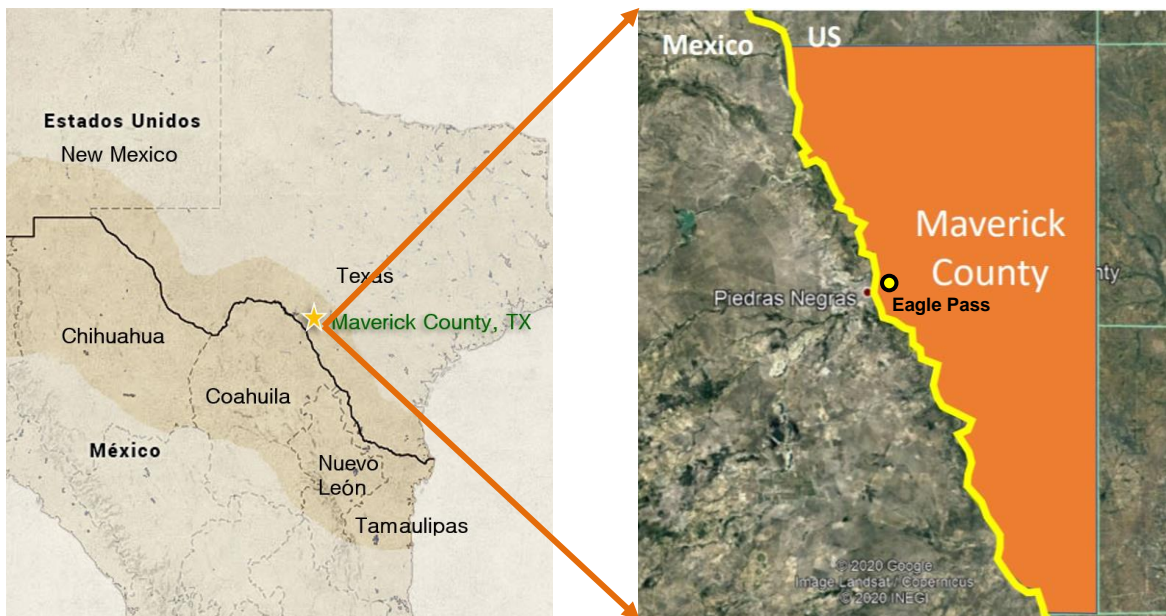
<sup>5</sup> En su reunión virtual en mayo de 2020 el Consejo Directivo del BDAN aprobó el Programa de Recuperación por los Impactos del COVID-19, que está destinado a apoyar a las comunidades fronterizas que sufren los impactos económicos, de salud y sociales por la pandemia de COVID-19, al mismo tiempo que promueve la continua mejora ambiental en la región fronteriza entre México y Estados Unidos. El refinanciamiento del BDAN apoya a entidades públicas y privadas, incluidos municipios y organismos operadores de servicios públicos, que necesitan refinanciar obligaciones de deuda existentes relacionadas con proyectos elegibles. El financiamiento del BDAN puede aliviar la posición de liquidez de estos promotores públicos y ayudarlos a continuar brindando servicios públicos en beneficio de los habitantes de la región fronteriza.

fronteriza y es responsable de mantener y operar infraestructura pública. Dichos servicios, que incluyen agua potable, alcantarillado y saneamiento,<sup>6</sup> mantenimiento de caminos, servicios de salud, seguridad pública y operación del relleno sanitario, entre otros, representaron aproximadamente el 51% de los gastos presupuestados del Condado en 2019.

## 2.2. Ubicación del proyecto

El condado de Maverick se encuentra en la frontera entre México y Estados Unidos entre el condado de Kinney al norte y el condado de Webb al sur. La cabecera del condado es la ciudad de Eagle Pass, que se localiza frente a la ciudad de Piedras Negras, Coahuila, al otro lado del río Bravo. Las coordenadas geográficas de la zona centro de Eagle Pass son: aproximadamente 28°42'32.81" latitud norte y 100°29'58.29" longitud oeste. La Figura 1 muestra la ubicación aproximada del condado.

**Figura 1**  
**MAPA DE UBICACIÓN DEL CONDADO**



## 2.3. Promotor del proyecto y autoridad legal

El promotor del Proyecto del sector público es el Condado de Maverick, Texas (el “Promotor” o el “Condado”). El Condado tiene la autoridad legal para operar y mantener bienes públicos, incluyendo infraestructura urbana, edificios, vialidades e infraestructura relacionada.

<sup>6</sup> El Condado presta estos servicios esenciales (agua potable, alcantarillado y saneamiento) en áreas no incorporadas dentro del Condado.



### **3. CRITERIOS DE CERTIFICACIÓN**

---

#### **3.1. Criterios técnicos**

##### **3.1.1. Perfil general de la comunidad**

De acuerdo con la Oficina del Censo de Estados Unidos, en 2019, la población estimada del condado de Maverick fue de 58,722 habitantes. En 2017, Las principales actividades económicas del condado fueron servicios de atención médica y asistencia social (15.4%), comercio al por menor (12%) y servicios educativos (11.7%).<sup>7</sup>

El Condado de Maverick es una comunidad marginada cuyo nivel de pobreza en 2019 se estimó en 26.8%, tasa considerablemente superior al nivel de pobreza del estado, que es de aproximadamente 14.9%. El ingreso familiar medio en 2018 se estimó en \$38,035 dólares, cifra considerablemente inferior a la mediana estatal que se estimó en \$59,570 dólares.<sup>8</sup>

Como se mencionó anteriormente, el refinanciamiento se llevará a cabo a través del Programa de Recuperación por los Impactos del COVID-19 del BDAN, el cual fue aprobado por el Consejo Directivo del BDAN y está destinado a apoyar a las comunidades fronterizas que sufren los impactos económicos, de salud y sociales por la pandemia de COVID-19, al mismo tiempo que promueve la continua mejora ambiental en la región fronteriza entre México y Estados Unidos. El refinanciamiento del BDAN apoya a entidades públicas y privadas, incluidos municipios y organismos operadores de servicios públicos, que necesitan refinanciar obligaciones de deuda existentes relacionadas con proyectos elegibles. El financiamiento del BDAN puede aliviar la posición de liquidez de estos promotores públicos y ayudarlos a continuar brindando servicios públicos en beneficio de los habitantes de la región fronteriza.

El refinanciamiento de la deuda existente a través de este Programa proporcionará ahorros que beneficiarán a los residentes del condado, ya que aumentarán la capacidad financiera del Condado para operar y mantener la infraestructura existente y continuar proporcionando servicios públicos cruciales, sin tener que colocar una carga fiscal adicional sobre la propiedad de sus residentes.

---

<sup>7</sup> Fuente: U.S. Census Bureau, 2019.

<sup>8</sup> Fuente: U.S. Census Bureau, 2019.

### **Situación actual del COVID 19**

#### **A nivel nacional en Estados Unidos**

Desde el brote del coronavirus en marzo de 2020, éste se ha propagado exponencialmente en todos los países y en todos los estados norteamericanos. Según el Centro para el Control y la Prevención de Enfermedades de Estados Unidos (CDC, por sus siglas en inglés), al 24 de julio de 2020, se habían registrado 4,080,745 infecciones por COVID-19 en Estados Unidos con un total de 144,296 muertes. Texas es el cuarto estado con el mayor número de casos del país (justo debajo de Nueva York, California y Florida) con 375,377 infecciones totales y 4,717 muertes a la misma fecha.<sup>9</sup>

El impacto negativo de la pandemia de COVID-19 en la economía global va mucho más allá de cualquier crisis económica sufrida en casi un siglo. Las estimaciones indican que el virus podría recortar el crecimiento económico global entre un 3.0% y un 6.0% en 2020, con una recuperación parcial en 2021. Las consecuencias económicas de la pandemia han aumentado el riesgo de una recesión económica mundial con niveles de desempleo no observados desde la Gran Depresión en 1929. Los costos sociales en términos de vidas perdidas afectarán permanentemente el crecimiento económico global, además del costo de crecientes niveles de pobreza, vidas afectadas, carreras truncadas y un mayor descontento social. El comercio mundial también podría observar una disminución de entre un 13% y un 32%, dependiendo de la profundidad y el alcance de la recesión económica mundial.<sup>10</sup> Aunque el impacto total se desconocerá hasta que los efectos del pandemia alcancen su máximo nivel, el brote en curso ejerce una fuerte presión sobre las finanzas y la producción económica de las entidades públicas a corto plazo, al mismo tiempo que los gobiernos a todos los niveles también tienen que responder a la emergencia de salud pública.

Según lo informado por la Oficina de Análisis Económico de Estado Unidos el 29 de abril de 2020 con base en los datos del producto interno bruto del primer trimestre, la economía estadounidense se había contraído en un 4.8% anual. En los sectores automotriz, recreación, servicios de alimentos, alojamiento y transporte se registró una disminución de la actividad económica del 30% o más, lo que refleja el efecto de las restricciones adoptadas en todo el país. En contraste, el consumo de alimentos y bebidas aumentó en un 25%, a medida que la gente cambió sus hábitos alimenticios, al pasar de cenar en restaurantes y otros establecimientos comerciales de servicio de alimentos a preparar y comer alimentos en el hogar.<sup>11</sup>

En mayo de 2020, el Departamento de Trabajo de Estados Unidos informó que la tasa de desempleo no agrícola había registrado un aumento de 20 millones en abril, con lo cual el número total de estadounidenses desempleados ascendió a 23 millones, lo que representa una tasa de desempleo del 14% de la fuerza laboral civil de 156 millones de personas. La tasa de desempleo no incluye aproximadamente 10 millones de personas que trabajan involuntariamente medio tiempo, ni otros 9 millones de personas que buscan empleo. El mayor aumento de personas desempleadas se produjo en el sector recreativo y de hospitalidad, lo que refleja las políticas de

---

<sup>9</sup> Fuente: USAFacts (<https://usafacts.org/visualizations/coronavirus-covid-19-spread-map/>).

<sup>10</sup> Fuente: *Congressional Research Service* [Servicio de investigación legislativa], *Global Economic Effects of COVID-19* [Efectos económicos globales del COVID-19], actualizado el 24 de julio de 2020 (<https://fas.org/sgp/crs/row/R46270.pdf>).

<sup>11</sup> Fuente: *Ibidem*.

distanciamiento social y las restricciones de viaje instituidas por todo el país para reducir la propagación del COVID-19, lo que afectó a todos los sectores laborales.<sup>12</sup>

Debido a los impactos económicos asociados con el COVID-19, muchos acreditados públicos (gobiernos) y privados (empresas y familias) son vulnerables a posibles interrupciones en los flujos de ingresos y el acceso a nuevo financiamiento, lo que les hace mucho más difícil pagar sus deudas sin la intervención del gobierno. El coronavirus ha afectado los ingresos de empresas en una amplia gama de industrias, desde fábricas que cesan la producción hasta el cierre de tiendas minoristas y restaurantes. Los precios de los productos básicos también se han desplomado. Según el Índice de Productos Básicos de Bloomberg, el precio de una canasta de petróleo, metales y alimentos ha disminuido en un 27% desde el comienzo del año y ahora está en su nivel más bajo desde 1986. Como resultado, muchos hogares estadounidenses enfrentan la pérdida repentina de empleo e ingresos y existe la posibilidad de que no tengan los recursos disponibles para pagar sus impuestos y otras deudas. Estos incumplimientos darán lugar a una disminución de los activos bancarios, lo que dificultará que los bancos otorguen nuevos préstamos durante la crisis e incluso, en el peor de los casos, puede crear problemas de insolvencia para los bancos. Mientras tanto, muchos gobiernos están aumentando considerablemente sus gastos a fin de combatir la pandemia al mismo tiempo que probablemente enfrenten fuertes reducciones en los ingresos, lo que presiona las finanzas públicas y debilita su posición financiera.<sup>13</sup>

La Ley de Ayuda, Alivio y Seguridad Económica del Coronavirus (CARES, por sus siglas en inglés) fue aprobada por el Congreso de Estados Unidos y promulgada el 27 de marzo de 2020, aportando un paquete de apoyo económico de \$2,000 billones de dólares destinados a proteger la salud pública y mitigar los impactos económicos del COVID-19 en diferentes sectores de la población estadounidense. La ley CARES brinda asistencia económica rápida y directa a los trabajadores y sus familias, a empresas, tanto pequeñas como grandes, para preservar los empleos y a los gobiernos estatales, municipales y tribales.<sup>14</sup>

A través del Fondo de Alivio del Coronavirus creado en virtud de la ley CARES, hay \$5,060 millones de dólares disponibles para los gobiernos municipales de Texas para ayudar a reembolsar los gastos directos incurridos debido a la pandemia de COVID-19. El Departamento del Tesoro de Estados Unidos ha asignado más de \$3,200 millones de dólares directamente a los condados y ciudades de Texas con una población mayor a 500 mil habitantes. Los \$1,850 millones de dólares restantes estarán disponibles para otros condados y ciudades en todo el estado. Los condados y ciudades sin acceso a una asignación directa son elegibles para solicitar una asignación de \$55.00 dólares per cápita provenientes de los \$1,850 millones.<sup>15</sup>

La ley CARES requiere que los recursos provenientes del Fondo de Ayuda del Coronavirus se utilicen únicamente para sufragar gastos necesarios: (i) que fueron incurridos debido a la emergencia de salud pública con respecto a COVID-19; (ii) que no se contabilizaron en el presupuesto estatal o gubernamental aprobado más recientemente, a la fecha de la promulgación

---

<sup>12</sup> Fuente: Ibidem.

<sup>13</sup> Fuente: Ibidem.

<sup>14</sup> Fuente: Departamento del Tesoro de Estados Unidos (<https://home.treasury.gov/policy-issues/cares>).

<sup>15</sup> Fuente: Oficina del Gobernador de Texas, Desarrollo Económico (<https://gov.texas.gov/business/page/coronavirus#:~:text=Under%20the%20CARES%20Act%2C%20%245.06,a%20population%20greater%20than%20500%2C000.>).

de la ley CARES; y (iii) que fueron incurridos durante el período que comienza el 1º de marzo de 2020 y termina el 30 de diciembre de 2020.

De acuerdo con la Asociación Nacional de Condados (NACo, por sus siglas en inglés), a nivel nacional, los condados prevén un impacto de \$202,000 millones de dólares en los presupuestos hasta el año fiscal 2021, junto con gastos adicionales por \$30,000 millones de dólares y una pérdida de \$114,000 millones de dólares en los ingresos que generan los condados.<sup>16</sup> Asimismo, NACo espera un recorte adicional de \$58,000 millones de dólares en los recursos estatales para los condados, ya que los estados prevén un déficit presupuestario de \$555,000 millones de dólares. Es posible que esta disminución en el gasto de los gobiernos municipales ocasione una reducción de la producción económica por \$344,000 millones de dólares, así como la pérdida de 4.9 millones empleos.

Los principales flujos de ingresos de los condados que apoyan servicios municipales cruciales están en riesgo; sin embargo, para la mayoría de los condados, la autoridad para obtener fondos adicionales para compensar este déficit es limitada. Además, los condados están observando un aumento sin precedentes en los gastos debido a la pandemia del COVID-19, a medida que invierten miles de millones de dólares para salvar vidas y mantener a las comunidades estadounidenses seguras y saludables. Los cargos y tarifas gubernamentales, los impuestos sobre las ventas y los ingresos brutos, los impuestos sobre la renta y los derechos de licencias, que en promedio comprenden el 42% de todos los ingresos generados por un condado, están expuestos al mayor riesgo debido a la pandemia de COVID-19. Al mismo tiempo, los gastos de los condados están aumentando dramáticamente a medida que se invierten fondos adicionales en sistemas de salud y hospitales, servicios de justicia y seguridad pública, servicios sociales, infraestructura tecnológica y educación.<sup>17</sup>

En promedio, los condados generan el 71% de sus ingresos a través de impuestos locales, cargos administrativos y tarifas cobradas por servicios públicos. Los efectos de la crisis del COVID-19 ocasionan demoras y reducciones en la recaudación de los impuestos prediales, la principal fuente de ingresos para los condados en la mayoría de los estados y una fuente de ingresos bastante estable. Muchos condados han extendido la fecha límite para que los residentes paguen los impuestos prediales o exoneren los cargos por pagos atrasados, lo que retrasa la infusión primaria de ingresos anuales y causa presión a medida que aumentan los gastos. Si bien los ingresos por impuestos prediales pueden no disminuir tanto como otras fuentes de ingresos, aún será necesario que los condados dependan de las reservas financieras hasta que se puedan recaudar los ingresos. Además, las funciones específicas de los condados que dependen de las tarifas cobradas a los usuarios, aportaciones estatales y otras fuentes de impuestos siguen siendo susceptibles de recortes presupuestarios. Como resultado, se estima que el 71% de los condados ha reducido o retrasado inversiones de capital, el 68% está recortando o retrasando los servicios, la seguridad pública y el apoyo al desarrollo comunitario y el 25% ha reducido su fuerza laboral a través de licencias temporales, despidos y solicitudes de jubilación anticipada.

---

<sup>16</sup> Fuente: NACo (<https://www.naco.org/covid19>).

<sup>17</sup> Fuente: NACo, *Analysis of the Fiscal Impact of COVID-19 on Counties* [Análisis del impacto fiscal del COVID-19 sobre los condados], mayo de 2020, ([https://www.naco.org/sites/default/files/documents/NACo\\_COVID-19\\_Fiscal\\_Impact\\_Analysis\\_1.pdf](https://www.naco.org/sites/default/files/documents/NACo_COVID-19_Fiscal_Impact_Analysis_1.pdf)).

### Condado de Maverick

Del 25 de julio de 2020 al 7 de agosto de 2020, la propagación de COVID-19 se ha intensificado, ya que las infecciones reportadas aumentaron de 1,440 a 2,409 y el número total de muertos de 26 a 50, lo que representa un aumento del 67% y 92%, respectivamente.<sup>18</sup> En las últimas dos semanas, la pandemia se ha salido de control en el condado.

Desde marzo de 2020, la Junta de Comisionados del Condado de Maverick ha emitido 10 declaraciones relacionadas con la pandemia del COVID-19. Dichas declaraciones han limitado el tamaño de reuniones; permitido la operación de únicamente negocios esenciales; aplazado juicios en los juzgados civiles, municipales, comunitarios y de distrito; instituido un toque de queda; y limitado la asistencia en las escuelas públicas. Estas acciones han afectado los ingresos del Condado de Maverick.<sup>19</sup>

Como se explicó anteriormente, los efectos económicos negativos de la pandemia de COVID-19 han puesto mayor presión sobre la comunidad, principalmente debido al aumento del desempleo. Al cierre de 2019, la tasa de desempleo se ubicó en aproximadamente el 7.5%.<sup>20</sup> Después del brote del coronavirus, la tasa de desempleo subió bruscamente a un nivel estimado del 21.4% en mayo de 2020.<sup>21</sup> La mayor tasa de desempleo se traduce en menos ingresos disponibles para los residentes y menores ingresos por impuestos sobre las ventas para el Condado.

Con el fin de cubrir la disminución del flujo de efectivo, el Condado ha reducido los gastos a lo esencial, ha evitado un aumento de impuestos y cargos a fin de prevenir mayores impactos en la comunidad y continúa buscando medidas para afrontar la situación financiera, a la vez que sigue apoyando sus residentes durante la contingencia del COVID-19. Una de las medidas propuestas por el Condado para reducir sus gastos es refinanciar su deuda existente, lo que reduciría sus obligaciones del servicio de la deuda.

### **3.1.2. Alcance del Proyecto**

El Proyecto consiste en refinanciar la deuda existente del Condado de Maverick por \$18 millones de dólares. Dicha deuda tiene una tasa de interés promedio ponderada del 7% y representa para el Condado una obligación de aproximadamente \$3.3 millones de dólares en pagos del servicio de la deuda durante los próximos tres años. Se espera que con el refinanciamiento se reduzca el servicio de la deuda en aproximadamente \$230,000 dólares anuales durante ese mismo período, lo que proporcionará flujos de efectivo para el mantenimiento y operación de la infraestructura existente, así como para la prestación continua de los servicios públicos. El refinanciamiento se implementará a través del Programa de Recuperación por los Impactos del COVID-19 del BDAN.

---

<sup>18</sup> Fuente: Condado de Maverick (<https://co.maverick.tx.us/>)

<sup>19</sup> Ibidem.

<sup>20</sup> Fuente: Oficina de Estadísticas Laborales de Estados Unidos

<sup>21</sup> Fuente: *Economic Research Federal Reserve Bank of St. Louis* [Investigación Económica del Banco de la Reserva Federal de St. Louis].

### **3.1.3. Factibilidad técnica**

Dada la naturaleza del Proyecto que consiste en el refinanciamiento de deuda existente, no es aplicable un análisis de factibilidad técnica.

### **3.1.4. Requisitos en materia de propiedad y derechos de vía**

Dada la naturaleza del Proyecto que consiste en el refinanciamiento de deuda existente, la adquisición de terrenos y los derechos de vía no son aplicables.

### **3.1.5. Actividades clave del proyecto**

La Junta de Comisionados del Condado de Maverick se reunirá el 31 de agosto del 2020 para tomar las acciones necesarias para autorizar la emisión de bonos de conversión de impuestos limitados del Condado con el propósito de aprobar la deuda de refinanciamiento.

### **3.1.6. Administración y operación**

Dada la naturaleza del Proyecto que consiste en el refinanciamiento de deuda existente, las actividades de operación y mantenimiento no son aplicables.

## **3.2. Criterios ambientales**

### **3.2.1. Efectos/Impactos ambientales y de salud**

#### **A. Condiciones existentes**

Dada la naturaleza del Proyecto que consiste en el refinanciamiento de deuda existente, las condiciones ambientales existentes no son aplicables.

#### **B. Impactos del proyecto**

Como se explicó anteriormente, se espera que el Proyecto permita al Condado de Maverick mejorar su posición de liquidez al proporcionar flujos de efectivo de servicio de la deuda más eficientes. Dado que el Proyecto consiste en refinanciar la deuda existente a una tasa de interés más baja, se prevé ahorros anuales de \$230,000 dólares en las obligaciones del servicio de la deuda del Condado, cifra que representa aproximadamente el 37.0% de los gastos del Condado relacionados con el servicio de agua en 2019. Estos ahorros beneficiarán a los residentes del condado, ya que aumentarán la capacidad financiera del Condado para operar y mantener la infraestructura existente y continuar prestando los servicios públicos cruciales, sin tener que imponer una carga adicional de impuestos prediales a sus residentes.

Al refinanciar su deuda, el Condado de Maverick también podrá continuar realizando inversiones de capital en proyectos de mejoramiento necesarios. En particular, el Condado busca realizar

inversiones en el corto plazo en proyectos de infraestructura de la comunidad, con un costo estimado de \$6 millones de dólares. El BDAN ha estado trabajando con el Condado, a través de su asesor financiero, para participar en este paquete de financiamiento. Una vez que el Condado haya cumplido todos los requisitos de información, se presentará para consideración del Consejo Directivo, una propuesta de certificación y financiamiento de proyecto por separado, también a través del Programa de Recuperación por los Impactos del COVID-19 del BDAN.

Por último, el tener acceso a mejores términos de financiamiento le permitirá al Condado limitar cualquier impacto en los cargos o tarifas asociadas con los servicios públicos que presta. Este beneficio se ha vuelto cada vez más relevante en las comunidades que se han visto gravemente afectadas por la desaceleración de la actividad económica ocasionada por los efectos de la pandemia del COVID-19.

### **C. Impactos transfronterizos**

Dada la naturaleza del Proyecto que consiste en el refinanciamiento de deuda existente, no se prevén impactos transfronterizos por el desarrollo del Proyecto.

## **3.2.2. Cumplimiento con leyes y reglamentos aplicables en materia ambiental**

Dada la naturaleza del Proyecto que consiste en el refinanciamiento de deuda existente, no es aplicable el cumplimiento con las leyes y reglamentos en materia ambiental.

### **A. Autorizaciones ambientales**

Dada la naturaleza del Proyecto que consiste en el refinanciamiento de deuda existente, no es necesario obtener autorizaciones ambientales.

### **B. Medidas de mitigación**

Dada la naturaleza del Proyecto que consiste en el refinanciamiento de deuda existente, no se requieren medidas de mitigación.

### **C. Tareas y autorizaciones ambientales pendientes**

No hay autorizaciones ambientales pendientes para el Proyecto.

## **3.3. Criterios financieros**

### **3.3.1 Fuentes y usos de fondos**

El Promotor tiene deuda existente por \$18 millones de dólares y ha solicitado al BDAN un crédito para refinanciarla. En el Cuadro 1 se desglosa el origen y la aplicación de los recursos.

**Cuadro 1**  
**USOS Y FUENTES DE FONDOS**  
 (Dólares de EUA)

Usos	Monto	%
Deuda existente del Condado	\$ 18,000,000	100.0
<b>TOTAL</b>	<b>\$ 18,000,000</b>	<b>100.0</b>
Fuentes	Monto	%
Crédito del DBAN	\$ 18,000,000	100.0
<b>TOTAL</b>	<b>\$ 18,000,000</b>	<b>100.0</b>

El Programa de Recuperación por los Impactos del COVID-19 recientemente aprobado permite propuestas de crédito para refinanciar la deuda existente de entidades públicas cuyo mandato esté alineado con la misión del Banco. El objetivo del programa es: (i) brindar apoyo a promotores públicos que enfrenten problemas de liquidez o condiciones adversas de refinanciamiento como resultado de la pandemia del COVID-19; o (ii) proporcionar flujos de efectivo de servicio de la deuda más eficientes para continuar con la operación y mantenimiento de la infraestructura existente.

El Condado tiene obligaciones de deuda por aproximadamente \$17.3 millones de dólares sin opción de retiro hasta el 1º de marzo de 2023. El Banco refinanciará hasta \$18.0 millones de dólares para los bonos existentes con fecha posterior a la fecha de retiro, lo que representa capital por \$14.9 millones de dólares e intereses por pagar de \$ 3.1 millones de dólares sobre la deuda existente hasta la fecha de retiro. Al refinanciar la deuda existente a una tasa de interés más baja, el Condado reducirá considerablemente sus obligaciones de servicio de la deuda, logrando así flujos de efectivo más eficientes para el servicio de la deuda. Para los años fiscales 2021-2034, se espera que las obligaciones de servicio de la deuda disminuyan en aproximadamente \$230,000 dólares anualmente. Los ahorros anuales previstos de \$230,000 representan aproximadamente el 37.0% de los gastos del Condado relacionados con el servicio de agua para 2019. Además, el Condado tiene la intención de realizar otra emisión de deuda de obligación general por \$6.2 millones de dólares cuyos recursos se utilizarán para financiar la construcción de obras de infraestructura pública. Los ahorros generados por el refinanciamiento de la deuda existente cubrirán el 65% del pago del servicio de la deuda para los primeros tres años de esta nueva deuda. Como resultado, los ahorros generados por el refinanciamiento beneficiarán a los residentes del condado, ya que permitirán al Condado continuar realizando inversiones de capital en proyectos de mejoramiento sin imponer una carga adicional de impuestos prediales a sus residentes.

### 3.3.2 Mecanismo de pago del crédito

El mecanismo de pago del crédito es congruente con el mercado de bonos municipales bien establecidos de Estados Unidos. El crédito se realizará en la forma de bonos de conversión de impuestos limitados, Serie 2020 (el "Crédito"). La fuente de pago del crédito será un impuesto predial ad valorem por cada \$100 dólares de valor estimado sobre todas las propiedades gravables dentro del condado, a una tasa suficiente, dentro del límite prescrito por la ley, para atender el servicio de la deuda.



El Promotor establecerá una cuenta especial que se designará el “Fondo de Amortización e Intereses de Bonos de Conversión de Impuestos Limitados, Serie 2020, del Condado de Maverick, Texas” (el “Fondo de Amortización e Intereses”), el cual se mantendrá en un banco depositario oficial del Condado, en forma independiente y totalmente separada de todas las demás cuentas y fondos del Condado.

Los recursos provenientes de todos los impuestos gravados, estimados y recaudados se depositarán en el Fondo de Amortización e Intereses. La recaudación de los impuestos ad valorem y todos los recursos que se depositan o que deberán depositarse en dicho Fondo se han afectado de manera irrevocable para el pago del capital e intereses del Crédito de acuerdo con el calendario de amortización acordado por el Promotor y el BDAN

El BDAN recibirá el pago del Crédito por conducto de un agente pagador contratado por el Condado durante la ejecución del instrumento de deuda. La Figura 2 ilustra el mecanismo de pago.

1. El Tasador/recaudador del Condado de Maverick depositará los impuestos prediales recaudados en el Fondo de Amortización e Intereses.
2. Por conducto del agente pagador, el Condado efectuará el pago semestral de intereses y el pago anual de capital al BDAN.

**Figura 2**  
**MECANISMO DE PAGO DEL CRÉDITO**



### 3.3.3. Análisis financiero de la fuente de pago

El objetivo de este apartado es realizar un análisis exhaustivo del Condado y de la suficiencia de su fuente principal de pago del Crédito. El análisis considera las obligaciones existentes del Condado, así como las nuevas obligaciones que se prevé contraer mediante el refinanciamiento de la deuda.

#### A. Sistema de impuestos prediales de Texas

En Texas, los impuestos prediales se establecen y administran a nivel local. Los gobiernos municipales fijan la tasa impositiva y recaudan los impuestos prediales para financiar proyectos de infraestructura y servicios públicos, incluyendo escuelas, vialidades y parques, entre otros. En el Estado de Texas no hay impuesto predial estatal.

Se ha establecido por ley del Estado, el proceso que los gobiernos municipales deben seguir para realizar las estimaciones del valor de propiedades, la instrumentación de las tasas impositivas y la recaudación de impuestos. Según Moody's Investors Service, el marco institucional del sistema de impuestos prediales de Texas se considera muy sólido en comparación con otros estados.<sup>22</sup>

El compromiso de gravar impuestos prediales ad valorem para pagar a los tenedores de bonos municipales ha demostrado su solidez durante muchas décadas. Como base fundamental de las finanzas de gobiernos municipales de Estados Unidos, los ingresos generados por impuestos ad valorem se consideran estables, ya que las variaciones imprevistas de ingresos generalmente son menores. Históricamente, los impuestos prediales son más constantes durante los ciclos económicos que otras fuentes de ingresos gubernamentales, tales como impuestos sobre ventas o la renta. Aun durante ciclos de contracción inmobiliaria, los ingresos por impuestos prediales se han mantenido estables, principalmente porque los gobiernos municipales operan en un marco de presupuesto equilibrado y fijan las tasas de impuestos prediales de acuerdo con sus necesidades presupuestales. Si el valor de las propiedades disminuye, el Condado tendrá la capacidad legal para incrementar la tasa para poder lograr una recaudación igual o mayor. Asimismo, los cambios en el valor de mercado de propiedades gravables suelen llevarse un año antes de influir en los impuestos prediales, lo que ayuda a nivelar los ciclos económicos.

El robusto marco institucional de las obligaciones de responsabilidad general de los gobiernos municipales ha comprobado ser muy sólido debido a la generación estable de ingresos por impuestos prediales y a las obligaciones de pago previsible y en cuotas iguales a través de esquemas de amortización estructurados, lo que mitiga el riesgo de tasas de interés y los aumentos bruscos del pago de servicio de la deuda que prevalecen en otros sectores. Además, los gobiernos municipales son entidades perpetuas que típicamente tienen un monopolio sobre la prestación de servicios esenciales, como los de agua y la disposición final de residuos.

El incumplimiento de pago de obligaciones de responsabilidad general es muy raro. A nivel nacional, se han registrado tan sólo ocho casos de incumplimiento de pago de obligaciones de

---

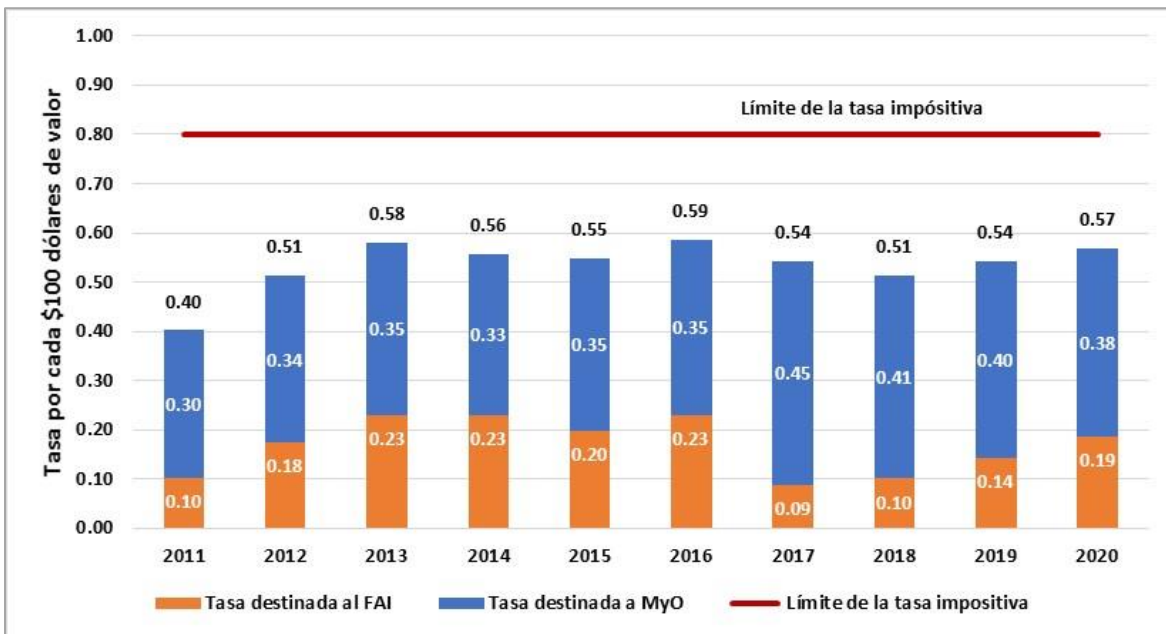
<sup>22</sup> Fuente: Moody's Investor Service, *US Local Government General Obligation Debt Municipal Bond Defaults and Recoveries 1970-2017* [Incumplimientos de los bonos municipales de responsabilidad general en Estados Unidos y sus recuperaciones 1970-2017], 16 de diciembre de 2016.

responsabilidad general a nivel de ciudad o condado desde 1970 y la tasa promedio de recuperación es del 75%.<sup>23</sup> Específicamente, en todo el país, se han producido tres incumplimientos en la deuda de obligación general a nivel del condado: en 1988, 1994 y 2008. La tasa promedio de recuperación histórica de la deuda incumplida de condados es del 92%.

**Límite a la tasa impositiva**

Como se indica en la sección 3.3.2, la fuente de pago del crédito será un impuesto predial ad valorem por cada \$100 dólares de valor estimado sobre todas las propiedades gravables dentro del condado, a una tasa suficiente, dentro del límite prescrito por la ley, para atender el servicio de la deuda. Uno de los límites principales prescritos por ley, como se describe en la Constitución del Estado de Texas (artículo VIII, sección 9), es una tasa impositiva máxima de 80 centavos por cada cien dólares de valor sobre las propiedades gravables para todos los propósitos del fondo general. Además, de ese monto, no puede destinarse más de 40 centavos por cada \$100 dólares de valor a un Fondo de Amortización e Intereses (FAI) para pagar el servicio de la deuda.

**Figura 3**  
**DISTRIBUCIÓN HISTÓRICA DE LA TASA DE IMPUESTOS PEDIALES DEL**  
**CONDADO DE MAVERICK, TEXAS**



La figura anterior ilustra la distribución histórica de la tasa impositiva del Condado según su destino en un FAI o para sufragar gastos de mantenimiento y operación (M y O). La proporción de los impuestos ad valorem destinada a pagar el servicio de la deuda ha permanecido relativamente estable, ya que se ha fluctuado de acuerdo con los requerimientos de pago del servicio de la deuda. La disminución de 23 a 9 centavos en 2016 se debe principalmente a una emisión de bonos

<sup>23</sup> Fuente: Moody's Investor Service, *US Municipal Bond Defaults and Recoveries 1970-2018* [Incumplimientos y recuperaciones de los bonos municipales en Estados Unidos 1970-2017], 31 de julio de 2018, pág. 5 y 26.

de refinanciamiento para reducir el pago de intereses y obtener un esquema de amortización con pagos menores de capital. El aumento de 14 a 19 centavos en 2020 se atribuye principalmente a nuevas emisiones de deuda por \$9.0 millones de dólares.

Como se muestra en la Figura 3, el Condado tiene amplia capacidad para captar ingresos adicionales dentro del límite de la tasa impositiva fijado por la ley estatal. Con base en la tasa impositiva de 19 centavos por cada \$100 dólares de valor destinada al FAI en 2020, el Condado puede aumentar dicha tasa para recaudar hasta \$10.2 millones de dólares ó 2.1 veces la recaudación actual de \$4.85 millones de dólares y aún cumplir con el límite de 40 centavos establecido por la ley estatal. En cuanto a la tasa impositiva total de 80 centavos por cada \$100 dólares de valor, el Condado puede aumentar la recaudación combinada hasta \$20.5 millones de dólares ó 1.4 veces la recaudación actual de \$14.7 millones de dólares y aún estar dentro del límite estatal de 80 centavos para el fondo general. La considerable capacidad del Condado para incrementar las tasas impositivas dentro de los límites establecidos por la ley estatal, aunado a su objetivo de operar con un presupuesto equilibrado, respalda la solidez crediticia de la fuente de pago y la capacidad del Condado para generar ingresos suficientes para cubrir el servicio de la deuda, así como los gastos de operación y mantenimiento.

**Base impositiva del Condado**

La base fundamental del pago de la deuda del Condado radica en la solidez de la economía local. La magnitud, diversidad y fortaleza de la base impositiva del Condado impulsa su capacidad de generar ingresos suficientes. Dado que la fuente principal de pago se deriva de una afectación de impuestos ad valorem, el estado de la base impositiva desempeña un papel crucial en la seguridad del pago.

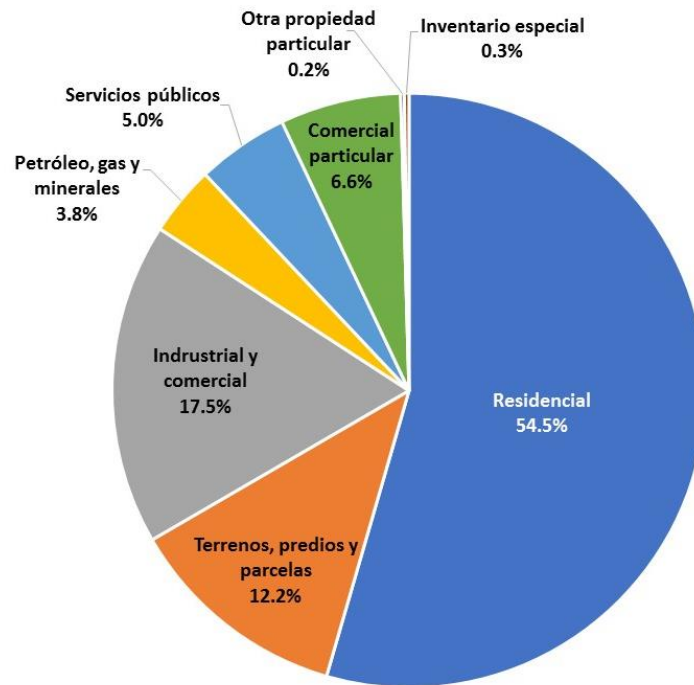
**Cuadro 2**  
**BASE IMPOSITIVA HISTÓRICA**  
 (Dólares de EE. UU.)

Año fiscal	Población estimada	Valor impositivo estimado	Valor impositivo per cápita	Deuda bruta	Relación deuda-valor impositivo
2011	54,258	\$ 1,725,724,269	\$ 31,806	\$ 24,365,000	1.4%
2012	55,260	1,714,363,936	31,024	23,900,000	1.4%
2013	55,765	1,845,976,847	33,103	30,495,000	1.7%
2014	56,532	2,021,608,086	35,760	29,940,000	1.5%
2015	57,115	2,147,704,137	37,603	27,460,000	1.3%
2016	57,720	2,160,648,623	37,433	25,890,000	1.2%
2017	58,041	2,276,997,310	39,231	24,725,000	1.1%
2018	58,111	2,331,664,354	40,124	22,290,000	1.0%
2019	58,276	2,441,163,497	41,890	21,125,000	0.9%
2020	58,722	2,561,186,139	43,615	29,144,845	1.1%

El cuadro anterior presenta la evolución histórica de la base impositiva del Condado durante los últimos diez años. Varios indicadores del Condado se consideran más débiles que la mediana de

otros condados estadounidenses. En 2020, la mediana de valor impositivo per cápita fue de \$43,615 dólares en comparación con la mediana nacional de \$82,836 dólares y con la mediana de condados con una calificación “BBB” y una población de menos de 100,000 (\$79,359 dólares).<sup>24</sup> Asimismo, en 2018, la relación entre deuda y valor impositivo era de 1.1%, en comparación con la mediana nacional del 0.5% y la mediana de condados con una calificación “BBB” y una población de menos de 100,000 (0.6%). Si bien estas comparaciones a las medianas nacionales demuestran que el Condado es una comunidad pequeña y con desafíos económicos, la tendencia histórica es positiva. Mientras la población estimada ha crecido en un 8.2% durante los últimos diez años, el valor estimado de las propiedades gravables ha aumentado en un 48.4%, creciendo a una tasa promedio anual del 4.5%. Más aún, a medida que el valor de propiedad ha aumentado, la deuda se ha mantenido controlada, con una tendencia a la baja desde 2012, ya que la relación entre deuda y valor impositivo ha disminuido pasando del 1.7% al 1.1%

**Figura 4**  
**VALOR ESTIMADO POR TIPO DE PROPIEDAD EN 2019**



La Figura 4 muestra que la base impositiva del Condado se deriva principalmente del mercado residencial y el sector industrial y comercial, los cuales representan el 54.5% y 17.5%, respectivamente, del valor estimado de propiedad en 2019. En los últimos cinco años, la distribución del valor estimado por tipo de propiedad ha permanecido relativamente estable, ya que el mercado residencial y el sector industrial y comercial representaron el 49.0% y el 16.0%, respectivamente, en 2015.

<sup>24</sup> Fuente: Moody’s Investor Service, *Local government – U.S. Medians* [Gobierno local – Medianas nacionales], 6 de mayo de 2019, páginas 6 y 14.

Considerando una concentración tan alta en propiedad residencial, un ciclo de contracción inmobiliaria podría tener un impacto negativo sobre la base impositiva global. No obstante, históricamente, el valor estimado de propiedad del Condado continuó incrementándose durante la crisis financiera de 2008-2009. Por otra parte, en el caso de que el valor de propiedades disminuyera, se esperaría que los ingresos por impuestos prediales permanecieran estables, principalmente porque el Condado tiene el mandato de operar en el marco de un presupuesto equilibrado y fija las tasas de impuestos prediales de acuerdo con sus necesidades presupuestales. Si los valores de propiedades se ven reducidos, el Condado tendrá la capacidad legal para incrementar la tasa para poder lograr una recaudación igual o mayor. Asimismo, los cambios en el valor de mercado de propiedades gravables suelen llevar un año antes de influir en los impuestos prediales, lo que ayuda a nivelar los ciclos económicos

**Recaudación histórica de impuestos prediales**

Una de las fortalezas crediticias importantes del sistema de impuestos prediales es la eficacia de su recaudación. La previsión de ingresos es crucial, ya que un presupuesto basado en una estimación demasiado optimista de ingresos podría resultar en un déficit sin fondos suficientes para cubrir los gastos. El Cuadro 3 muestra la fuerte recaudación histórica de impuestos prediales del Condado.

**Cuadro 3**  
**RECAUDACIÓN HISTÓRICA DE IMPUESTOS PEDIALES**  
 (Dólares de EE. UU.)

Año fiscal	Impuestos gravados y presupuestados	Recaudación de impuestos	Porcentaje recaudado
2013	\$ 7,985,204	\$ 8,536,542	106.9%
2014	8,778,294	9,328,470	106.3%
2015	9,799,993	9,925,325	101.3%
2016	10,122,039	10,891,746	107.6%
2017	10,917,792	11,593,613	106.2%
2018	12,369,812	13,093,924	105.9%
2019	13,648,554	14,420,142	105.7%

Históricamente, el Condado ha mantenido excelentes tasas de recaudación, con una tasa promedio anual que excede el 100% de los impuestos presupuestados de 2013 a 2019. Las sólidas tasas de recaudación también destacan las sanas prácticas presupuestarias del Condado, porque éste incluye un amortiguador en la recaudación de impuestos para contabilizar la morosidad del impuesto predial. En caso de morosidad fiscal, la cuenta de impuestos del propietario incurre en una multa inicial basada en el monto adeudado y acumula multas adicionales cada mes que permanece vencida. Además, en cualquier momento después de que los impuestos adeudados se vuelvan morosos, el Condado puede entablar un juicio hipotecario sobre la propiedad para hacer cumplir la responsabilidad personal por el impuesto.

**B. Análisis histórico del Condado**

Los estados financieros anuales auditados del Condado de Maverick se preparan de conformidad con los principios de contabilidad generalmente aceptados en Estados Unidos. En los estados financieros se distinguen entre las actividades gubernamentales (que son los servicios apoyados por impuestos) y las actividades tipo comercial (que son los servicios para los cuales se cobran cargos o tarifas a los usuarios).

Por otra parte, el Condado tiene 40 fondos gubernamentales distintos. Un fondo es un grupo de cuentas relacionadas que se utilizan para mantener control sobre los recursos que han sido segregados para actividades específicas. Como resultado, el Condado también proporciona estados financieros más detallados y específicos por cada fondo a fin de enfocarse en las entradas y salidas de recursos disponibles en el corto plazo, así como los saldos de los recursos disponibles al cierre del año fiscal. Dado que la fuente de pago del Crédito es un impuesto predial ad valorem, el BDAN concentró su análisis en las entradas y salidas de corto plazo presentados en los estados financieros del Fondo General. Además, este análisis evalúa la capacidad del Condado para hacer frente a las obligaciones de servicio de la deuda.

El resumen de los estados financieros del Fondo General que se presenta en el Cuadro 4 brinda un panorama general de los resultados financieros y operativos del Condado entre los años 2015 y 2019.

**Cuadro 4**  
**ESTADOS FINANCIEROS DEL FONDO GENERAL DEL CONDADO DE MAVERICK**  
 (Millones de dólares)

<b>BALANCES GENERALES</b>						
	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	
Efectivo y equivalentes al efectivo	\$ 1.84	\$ 1.99	\$ 3.56	\$ 6.64	\$ 7.08	
Otro activo circulante	3.93	3.93	2.82	3.16	4.60	
<b>Total activo</b>	<b>\$ 5.77</b>	<b>\$ 5.92</b>	<b>\$ 6.38</b>	<b>\$ 9.80</b>	<b>\$ 11.68</b>	
Pasivo circulante	\$ 9.69	\$ 9.75	\$ 8.06	\$ 8.19	\$ 7.80	
<b>Total pasivo</b>	<b>9.69</b>	<b>9.75</b>	<b>8.06</b>	<b>8.19</b>	<b>7.80</b>	
Fondos restringidos	5.12	1.10	0.50	0.51	0.78	
Fondos no asignados	(9.04)	(4.94)	(2.18)	1.10	3.10	
<b>Total saldo del fondo</b>	<b>(3.92)</b>	<b>(3.84)</b>	<b>(1.68)</b>	<b>1.61</b>	<b>3.88</b>	
<b>Total pasivo y saldo del fondo</b>	<b>\$ 5.77</b>	<b>\$ 5.92</b>	<b>\$ 6.38</b>	<b>\$ 9.80</b>	<b>\$ 11.68</b>	

<b>ESTADOS DE INGRESOS, EGRESOS Y CAMBIOS</b>					
	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>
Impuestos prediales	\$ 9.93	\$ 10.89	\$ 11.59	\$ 13.09	\$ 14.42
Impuestos sobre la venta	3.02	2.51	2.45	2.68	2.91
Oros ingresos	1.97	2.22	3.75	6.61	5.88
<b>Total ingresos</b>	<b>14.92</b>	<b>15.62</b>	<b>17.80</b>	<b>22.39</b>	<b>23.21</b>
Mantenimiento y operaciones	12.55	14.02	14.87	15.88	17.38
Servicio de la deuda	4.61	4.02	2.77	2.66	3.55
<b>Total egresos</b>	<b>17.16</b>	<b>18.04</b>	<b>17.64</b>	<b>18.55</b>	<b>20.93</b>
Otras fuentes (usos) de financiamiento	<b>2.39</b>	<b>2.61</b>	<b>2.03</b>	<b>(0.33)</b>	<b>(0.29)</b>
<b>Cambio neto en el saldo del Fondo</b>	<b>\$ 0.14</b>	<b>\$ 0.19</b>	<b>\$ 2.19</b>	<b>\$ 3.51</b>	<b>\$ 1.98</b>
Saldo inicial del fondo	\$ (4.42)	\$ (3.92)	\$ (3.84)	\$ (1.68)	\$ 1.61
Adjuste	0.37	(0.11)	(0.04)	(0.21)	0.28
<b>Saldo final del fondo</b>	<b>\$ (3.92)</b>	<b>\$ (3.84)</b>	<b>\$ (1.68)</b>	<b>\$ 1.61</b>	<b>\$ 3.88</b>

**Cuadro 5**  
**INDICADORES FINANCIEROS DEL CONDADO DE MAVERICK**

	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>
Razón corriente	0.60	0.61	0.79	1.20	1.50
Saldo del Fondo como % de ingresos	-26.2%	-24.6%	-9.5%	7.2%	16.7%
Saldo de caja como % de ingresos	12.3%	12.7%	20.0%	29.7%	30.5%

Como se muestra en el Cuadro 4, la fuente principal de ingresos operativos del Condado se deriva de la recaudación de impuestos prediales ad valorem, lo que representó el 62% de los ingresos en 2019 y el 58% en 2018.

Si bien históricamente el Condado ha registrado un saldo negativo en su Fondo General, se ha mostrado una tendencia de mejora considerable en las operaciones durante los últimos tres años. Durante los años fiscales 2015–2017, el Condado operó con un presupuesto que dependía, tanto de los ingresos generados por sus actividades gubernamentales como otras fuentes de financiamiento, para cubrir sus obligaciones del servicio de la deuda y los gastos de mantenimiento y operación. Las otras fuentes de financiamiento consistieron principalmente en la transferencia de ingresos netos de otros fondos gubernamentales. Desde 2017, el Condado ha presupuestado todos los gastos del Fondo General para que sean cubiertos únicamente con los ingresos derivados de las actividades gubernamentales. La instrumentación de esta práctica ha tenido un impacto considerable en la posición financiera, convirtiendo un saldo negativo de \$3.92 millones de dólares en 2015 a un saldo positivo de \$3.88 millones de dólares en 2019.



Asimismo, el saldo de caja ha aumentado, pasando de \$1.84 millones a \$7.08 millones de dólares durante el mismo período.

Otro indicador positivo es la tendencia al alza de los ingresos provenientes de los impuestos prediales, los cuales reflejan una tasa promedio de crecimiento anual del 9.8% desde 2015 y un aumento del 10.1% en 2019. Dicho aumento se debe a la creciente base impositiva y la capacidad para realizar ajustes en la tasa impositiva para satisfacer las necesidades presupuestarias. Al cierre de 2019, el saldo del Fondo General como porcentaje de ingresos fue del 16.7% y el saldo de caja como porcentaje de ingresos fue del 30.5%. Estos dos indicadores subieron a un nivel sólido relativo a condados con una calificación de “BBB” y una población menor de 100,000, los cuales tienen un saldo del fondo general como porcentaje de ingresos del 11.4% y un saldo de caja como porcentaje de ingresos del 13.0%.<sup>25</sup>

El Condado se encuentra en una posición financiera más sana en comparación con los últimos cuatro años. Desde 2015, los ingresos han aumentado en un 55.6% o a una tasa promedio anual del 11.7%, mientras los gastos de mantenimiento y operación ha incrementado en un 38.4% o a una tasa promedio anual del 8.5% y el servicio de la deuda ha disminuido pasando de \$4.61 millones a \$3.55 millones de dólares. Cabe destacar que, a pesar de sus dificultades financieras históricas, el Condado siempre ha cumplido con el pago de sus obligaciones del servicio de la deuda.

### **C. Proyecciones financieras del Condado**

Con el fin de determinar si el Condado tiene la capacidad para hacer frente a las obligaciones asociadas con el Proyecto, el BDAN realizó un análisis financiero que incluyó ajustes a las tasas impositivas relacionadas con el Fondo de Amortización e Intereses (FAI) y los gastos de mantenimiento y operación (M y O) en los próximos años. Las proyecciones fueron elaboradas a partir de las tendencias históricas y los niveles de eficiencia logrados a la fecha, así como con la perspectiva actual de la economía. Entre los supuestos más importantes se incluyen:

- **Base de las proyecciones:** Los estados financieros históricos del Condado.
- **Ingresos provenientes del impuesto predial:** De acuerdo con el monto, dentro del límite prescrito por ley, necesario para cubrir los requerimientos del servicio de la deuda (FAI) y los gastos de mantenimiento y operación (M y O).
- **Gastos de M y O:** De acuerdo con lo dispuesto en la Ley de Reforma y Transparencia del Impuesto Predial de Texas de 2019, lo que permite una tasa de crecimiento del 3.5% sobre el monto de los impuestos recaudados el año anterior.
- **Deuda existente:** De acuerdo con el saldo de la deuda del Condado.

En el Cuadro 6 se presenta el flujo de efectivo previsto durante toda la vigencia del Crédito del BDAN.

---

<sup>25</sup> Fuente: Moody's Investor Service, *Local government – U.S. Medians* [Gobierno local – Medianas nacionales], 6 de mayo de 2019, página 14.

**Cuadro 6**  
**FLUJOS DE EFECTIVO PREVISTOS**  
 (Miles de dólares)

Año	Ingresos por impuestos prediales	Gastos de MyO	Efectivo disponible para servicio de la deuda	Servicio de la deuda	Cambio en el saldo del fondo	Índice de cobertura
2021	\$ 13,650	\$ 10,121	\$ 3,529	\$ 3,522	\$ 1	1.00x
2022	13,220	10,475	2,745	2,742	1	1.00x
2023	13,600	10,842	2,758	2,753	1	1.00x
2024	14,680	11,221	3,459	3,453	1	1.00x
2025	14,450	11,614	2,836	2,833	1	1.00x
2026	14,850	12,020	2,830	2,829	1	1.00x
2027	14,580	12,441	2,139	2,131	1	1.00x
2028	15,010	12,877	2,133	2,131	1	1.00x
2029	15,470	13,327	2,143	2,137	1	1.00x
2030	15,930	13,794	2,136	2,133	1	1.00x
2031	16,420	14,276	2,144	2,137	1	1.00x
2032	16,910	14,776	2,134	2,133	1	1.00x
2033	17,430	15,293	2,137	2,130	1	1.00x
2034	17,960	15,829	2,131	2,129	1	1.00x

MyO = Mantenimiento y operación.

**D. Índice de cobertura del servicio de la deuda (ICSD) del Proyecto**

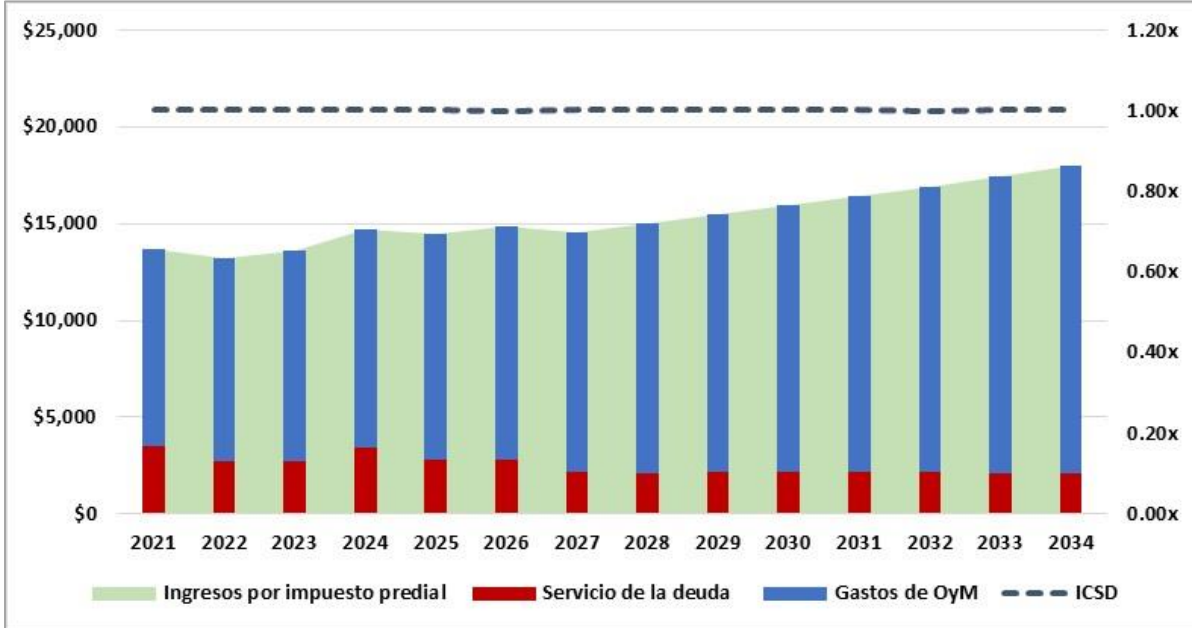
De acuerdo con las políticas de crédito del BDAN, la fórmula para calcular el ICSD para el crédito propuesto se basará en las características de la operación o el acreditado y del mecanismo de pago. Para este caso en particular, el índice se define como el flujo de efectivo disponible para pagar el servicio de la deuda (FEDSD) que es igual a (Ingresos – Gastos de mantenimiento y operación), dividido por el servicio de la deuda (capital + intereses) de todas las obligaciones de responsabilidad general.

Conforme a las políticas de créditos del BDAN y considerando la naturaleza del marco institucional del Condado para obrar con un presupuesto equilibrado, los pagos del servicio de la deuda han sido estructurados para mantener en todo momento un índice mínimo de por lo menos 1.00x durante toda la vigencia del crédito, con base en la siguiente fórmula:

$$\begin{aligned}
 ICSD &= \frac{(Ingresos - Gastos\ operativos)}{(Capital + intereses)} \\
 &= \\
 ICSD &= \frac{FEDSD}{Servicio\ de\ la\ deuda}
 \end{aligned}$$

La Figura 5 muestra la distribución prevista del flujo de efectivo del Crédito del BDAN.

**Figura 5**  
**ANÁLISIS DEL FLUJO DE EFECTIVO PREVISTO**  
 (Miles de dólares)



ICSD = Índice de cobertura del servicio de la deuda; MyO = Mantenimiento y operación.

El índice de cobertura típico para una entidad municipal es 1.00 veces el servicio de la deuda. El Condado continuará operando conforme a un presupuesto equilibrado y fijará las tasas impositivas de acuerdo con las necesidades del presupuesto para el próximo año fiscal. Con base en el marco institucional sólido y comprobado del sistema de impuestos prediales de Texas, donde los impuestos prediales gravados se equilibran al presupuesto para el próximo año fiscal, el BDAN considera que los flujos de efectivo afectados son suficientes para hacer frente a las obligaciones financieras del Proyecto.

### 3.3.4. Análisis de riesgos

Esta sección tiene como objeto evaluar la capacidad del Condado para afrontar cambios adversos al escenario base, los cuales podrían afectar en forma negativa sus flujos de efectivo.

#### A. Riesgos cuantitativos del Proyecto

1. Incremento de los gastos operativos: Dado que se paga el Crédito con los ingresos provenientes de un impuesto ad valorem afectado, un aumento de los gastos operativos no tendrá impacto alguno sobre su amortización. El Condado gravará un impuesto predial ad valorem específicamente para el Proyecto, dentro del límite prescrito por la ley, sobre todas las propiedades gravables dentro del condado y los ingresos fiscales recaudados se utilizarán únicamente para atender el servicio de la deuda del Crédito.

2. Disminución de los ingresos: Debido a las medidas implementadas en respuesta a la pandemia del COVID-19, se espera que aproximadamente el 88% de los condados del país registren impactos presupuestarios y el 60% indica que los ingresos han disminuido.<sup>26</sup> El impuesto sobre las ventas representa la mayor parte de la disminución de los ingresos prevista, pero el 43% de los condados espera que los rezagos en los ingresos por impuestos prediales se extiendan al próximo ciclo presupuestario.<sup>27</sup> Dado que la fuente de pago del Crédito es los ingresos derivados de un impuesto predial estimado y gravado por el Condado, una disminución en los valores impositivos o en la tasa de recaudación podría resultar en menos ingresos fiscales para atender el servicio de la deuda. Sin embargo, el Condado tiene la capacidad para aumentar la tasa impositiva, dentro del límite prescrito por la ley, y se ha comprometido a mantener la tasa al nivel suficiente para cubrir el servicio de la deuda del Crédito. Históricamente, el Condado ha mantenido excelentes tasas de recaudación, con un promedio anual que rebasa el 100% de los impuestos presupuestados de 2013 a 2019. Como una protección adicional contra una disminución de la recaudación fiscal, el Condado mantiene un fondo de reserva para el servicio de la deuda, cuyo saldo al cierre del año fiscal 2019 fue de \$777,447 dólares y que podrá ser utilizado para cubrir cualquier déficit de la recaudación fiscal. Además, el Condado tenía una sólida posición de caja al cierre del año fiscal 2019, con un saldo de caja de \$7.08 millones de dólares o el 30.5% de los ingresos. Más aún, a finales del mayo de 2020, el Condado registró una ganancia en su Fondo General y en el fondo de reserva para el servicio de la deuda en lo que va del año. Por último, el Condado siempre ha cumplido con el pago de sus obligaciones del servicio de la deuda.
  
3. Límites sobre la recaudación: Si bien la tasa impositiva del Condado está limitada por la ley estatal a 80 centavos por cada \$100 dólares de valor estimado, con un máximo de 40 centavos destinados para pagar obligaciones de deuda derivadas de la afectación de un impuesto ad valorem, el Condado tiene una considerable flexibilidad para aumentar la tasa a un nivel muy inferior al nivel máximo establecido por ley. Para el año fiscal 2020, la tasa impositiva total es de 56.87 centavos por cada \$100 dólares de valor estimado y 18.69 centavos están afectados a un fondo de amortización e intereses. Dado que el Proyecto consiste en el refinanciamiento de deuda existente a una tasa más baja, el Condado reducirá considerablemente sus obligaciones de servicio de la deuda y, por ende, la afectación al fondo de amortización e intereses. Para los años fiscales 2021-2034, se espera que las obligaciones de servicio de la deuda disminuyan en aproximadamente \$230,000 dólares anualmente. Los ahorros previstos en el servicio de la deuda beneficiarán a los residentes del condado, ya que permitirán al Condado continuar realizando inversiones de capital en proyectos de mejoramiento sin imponer una carga adicional de impuestos prediales a sus residentes.

---

<sup>26</sup> Fuente: NACo, *Comprehensive Analysis of COVID-19's Impact on County Finances and Implications for the U.S. Economy* [Análisis integral del impacto del COVID-19 en las finanzas de los condados y lo que implica para la economía estadounidense], julio de 2020, pág. 4.

<sup>27</sup> Ibid.

## **B Riesgos cualitativos del Proyecto**

1. *Riesgos financieros/administrativos*: La posición financiera histórica del Condado es débil; sin embargo, los tres últimos años reflejan una tendencia de considerable mejora, ya que el Condado ha estado trabajando para crear mayor flexibilidad financiera, aumentar las reservas en el Fondo General y mejorar su posición neta. Al cierre del año fiscal 2019, el Condado había mejorado su posición neta con un saldo positivo de \$3.88 millones de dólares en el Fondo General. Las acciones tomadas por el Condado para controlar los gastos fue un elemento fundamental para lograr este saldo positivo. El Condado tiene la intención de continuar esta práctica para generar mayor flexibilidad financiera.
2. *Riesgos económicos*: A pesar de los beneficios económicos derivados de su ubicación en la frontera entre México y Estados Unidos y el aumento de comercio internacional, el perfil socioeconómico del condado es débil. Al cierre de 2019, la tasa de desempleo en el condado fue aproximadamente el 7.5%.<sup>28</sup> Después del brote del coronavirus, la tasa de desempleo subió bruscamente a un nivel estimado del 21.4%.<sup>29</sup> La tasa de pobreza del condado en 2019 se estima en un 26.8%, cifra considerablemente superior a la tasa estimada del estado (14.9%).<sup>30</sup> Los niveles de riqueza, que se miden en función del ingreso per cápita, son muy bajos en el área. No obstante, desde 2009, el valor estimado de las propiedades gravables ha aumentado en un 48.4%, creciendo a una tasa promedio anual del 4.5%, y al mismo tiempo el Condado ha mantenido excelentes tasas de recaudación, que han rebasado el 100% del presupuesto aprobado.
3. *Riesgos políticos/legales*: Los riesgos asociados con cambios en el gobierno o los funcionarios no resultarían en el incumplimiento de pago del Crédito. El Condado, al aprobar el decreto de bonos, autoriza irrevocablemente el gravamen del impuesto ad valorem para pagar el capital e intereses del Crédito.

---

---

## **4. ACCESO PÚBLICO A LA INFORMACIÓN**

---

### **4.1 Consulta pública**

El BDAN publicó la versión preliminar de la propuesta de certificación y financiamiento del Proyecto para brindar a la sociedad civil la oportunidad de presentar comentarios durante un período de 30 días, que comenzó el 30 de julio de 2020 y concluyó el 29 de agosto de 2020, no habiéndose recibido comentario alguno.

---

<sup>28</sup> Fuente: Oficina de Estadísticas Laborales de Estados Unidos.

<sup>29</sup> Fuente: *Economic Research Federal Reserve Bank of St. Louis* [Investigación Económica del Banco de la Reserva Federal de St. Louis].

<sup>30</sup> Fuente: Oficina del Censo de EE.UU..

## 4.2 Actividades de difusión

Por otra parte, el BDAN realizó una búsqueda en los medios de comunicación para identificar la opinión pública del Proyecto. Se encontraron referencias al impacto de la pandemia de COVID-19 en la comunidad en los sitios web que se indican a continuación:

- *Eagle Pass Business Journal, Inc.* (6 de agosto de 2020) “COVID-19 Infections Uncontrollable in Maverick County as 111 New Confirmed Positive Cases Reported on August 5, 2020, Bringing Total to 2,321 Cases and 46 Deaths” [Infecciones por COVID-19 incontrolables en el condado de Maverick, ya que se reportaron 111 nuevos casos positivos confirmados el 5 de agosto de 2020, lo que suma un total de 2,321 casos y 46 muertes].  
<https://www.epbusinessjournal.com/2020/08/covid-19-infections-uncontrollable-in-maverick-county-as-111-new-confirmed-positive-cases-reported-on-august-5-2020-bringing-total-to-2321-cases-and-46-deaths/>
- *Office of the Texas Governor* (31 de julio de 2020) “Governor Abbott Holds Virtual Meeting on COVID-19 with Laredo, Eagle Pass Leaders” [ El gobernador Abbott realiza una reunión virtual sobre COVID-19 con los líderes de Laredo y Eagle Pass].  
<https://gov.texas.gov/es/news/post/governor-abbott-holds-virtual-meeting-on-covid-19-with-laredo-eagle-pass-leaders>

No se ha detectado oposición de la ciudadanía al Proyecto.

---

## 5. RECOMENDACIÓN

---

### **Cumplimiento de los criterios de certificación**

El Proyecto se considera admisible conforme al Programa de Recuperación por los Impactos del COVID-19 del BDAN, ya que el Condado de Maverick es una entidad pública que presta servicios alineados con la misión del BDAN y que son elegibles para recibir el financiamiento del BDAN conforme a sus criterios de certificación. Asimismo, el Condado se ubica dentro de la región fronteriza conforme al acuerdo constitutivo del BDAN. El plazo de consulta pública de 30 días concluyó el 29 de agosto de 2020, no habiéndose recibido comentario alguno. La revisión realizada por el Director Ejecutivo de Asuntos Ambientales del BDAN confirma que el Proyecto cumple con todos los requisitos de certificación y no existe ninguna actividad pendiente.

### **Cumplimiento de los criterios financieros**

Considerando las características del Proyecto y en función del análisis financiero y de riesgos, el Proyecto propuesto es factible desde un punto de vista financiero y presenta un nivel aceptable de riesgo. Asimismo, el financiamiento solicitado cumple con todos los requisitos establecidos en las políticas de crédito del BDAN, así como en el Programa de Recuperación por los Impactos del COVID-19. Por lo tanto, el BDAN propone otorgar al Condado de Maverick, Texas, un crédito por

**DOCUMENTO DEL CONSEJO BD 2020-22  
PROPUESTA DE CERTIFICACIÓN Y FINANCIAMIENTO  
CONDADO DE MAVERICK, TEXAS**

hasta \$18.0 millones de dólares a tasa de mercado, de acuerdo con los términos y condiciones que se proponen en el Anexo B.

Conforme a las conclusiones anteriores, presentadas a detalle y respaldadas en la presente propuesta de certificación y financiamiento, el BDAN recomienda la certificación del Proyecto y la aprobación del crédito propuesto.