



PROPUESTA DE CERTIFICACIÓN Y FINANCIAMIENTO

**REFINANCIAMIENTO DE DEUDA EXISTENTE
DE LA CIUDAD DE PRESIDIO, TEXAS
A TRAVÉS DEL PROGRAMA DE RECUPERACIÓN
POR LOS IMPACTOS DEL COVID-19**

Presentada: 11 septiembre de 2020



CRONOGRAMA DE APROBACIÓN DEL CONSEJO

REFINANCIAMIENTO DE DEUDA EXISTENTE DE LA CIUDAD DE PRESIDIO, TEXAS

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

Hitos	Fecha
Inicia el plazo de consulta pública (30 días)	05/ago/20
Termina el plazo de consulta pública	4/sep/20
Entrega al Consejo para su análisis inicial	11/sep/20
Análisis inicial del Consejo termina (21 días)	02/oct/20
Período de respuesta inicial del BDAN (10 días)	12/oct/20
Análisis adicional del Consejo termina (14 días)	26/oct/20
Período de respuesta adicional del BDAN (7 días)	02/nov/20
Plazo de votación del Consejo termina (14 días)	16/nov/20

ÍNDICE

RESUMEN EJECUTIVO	1
1. OBJETIVO Y RESULTADOS ESPERADOS DEL PROYECTO	3
2. ELEGIBILIDAD	3
2.1. Tipo de proyecto.....	3
2.2. Ubicación del proyecto.....	4
2.3. Promotor del proyecto y autoridad legal	5
3. CRITERIOS DE CERTIFICACIÓN	5
3.1. Criterios técnicos	5
3.1.1. Perfil general de la comunidad.....	5
3.1.2. Alcance del proyecto	8
3.1.3. Factibilidad técnica	8
3.1.4. Requisitos en materia de propiedad y derechos de vía	8
3.1.5. Actividades clave del proyecto	9
3.1.6. Administración y operación.....	9
3.2. Criterios ambientales	9
3.2.1. Efectos/Impactos ambientales y de salud.....	9
A. Condiciones existentes.....	9
B. Impactos del proyecto.....	9
C. Impactos transfronterizos	10
3.2.2. Cumplimiento con leyes y reglamentos aplicables en materia ambiental.....	10
A. Autorizaciones ambientales	10
B. Medidas de mitigación	10
C. Tareas y autorizaciones ambientales pendientes	10
3.3. Criterios financieros	10
3.3.1. Fuentes y usos de fondos	10
3.3.2. Mecanismo de pago del crédito	12
3.3.3. Análisis financiero de la fuente de pago	13
A. Sistema de impuestos prediales de Texas.....	13
B. Análisis histórico de la Ciudad	19
C. Proyecciones financieras de la Ciudad	22
D. Índice de cobertura del servicio de la deuda (ICSD) del Proyecto	23

3.3.4. Análisis de riesgos.....	24
A. Riesgos cuantitativos del Proyecto.....	24
B. Riesgos cualitativos del Proyecto	25
4. ACCESO PÚBLICO A LA INFORMACIÓN	26
4.1. Consulta pública	26
4.2. Actividades de difusión	26
5. RECOMENDACIÓN	27

RESUMEN EJECUTIVO

REFINANCIAMIENTO DE DEUDA EXISTENTE DE LA CIUDAD DE PRESIDIO, TEXAS A TRAVÉS DEL PROGRAMA DE RECUPERACIÓN POR LOS IMPACTOS DEL COVID-19

Proyecto: El proyecto propuesto consiste en el refinanciamiento de deuda de la ciudad de Presidio, Texas (el “Proyecto”), el cual se realizará a través del Programa de Recuperación por los Impactos del COVID-19 del BDAN.¹

Objetivo del Proyecto: El Proyecto tiene como objeto refinanciar \$1.40 millones de dólares de deuda existente de la Ciudad de Presidio. Dicho refinanciamiento proveerá flujos de efectivo más eficientes en beneficio de la operación y mantenimiento de infraestructura existente, y ayudará a la ciudad a continuar ofreciendo servicios públicos en beneficio de sus residentes. Dichos servicios incluyen, entre otros, agua potable, alcantarillado, saneamiento, drenaje pluvial, recolección y disposición final de residuos sólidos, respuesta a emergencias, pavimentación, alumbrado público y biblioteca pública.

Resultados previstos: El refinanciamiento de la deuda existente, la cual tiene una tasa de interés ponderada de 3.11%, aliviará la posición de liquidez de la Ciudad de Presidio. Actualmente, el servicio de la deuda anual que paga la Ciudad es de aproximadamente \$330 mil dólares. Se espera que el refinanciamiento reduzca el pago anual del servicio de la deuda en aproximadamente \$250 mil dólares durante los primeros dos años del crédito.

Estos ahorros beneficiarán a los residentes de Presidio, ya que el refinanciamiento brindará a la Ciudad mayor flexibilidad financiera, al disminuir la necesidad de incrementar cuotas o tarifas con el objeto de continuar prestando servicios públicos en la comunidad. Este aspecto se ha convertido en un tema relevante en comunidades que han sido impactadas severamente por la disminución en la actividad económica debido a los efectos de la pandemia del COVID-19.

¹ En su reunión virtual en mayo de 2020, el Consejo Directivo del BDAN aprobó el programa 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, al mejorar su posición de liquidez y ayudarles a continuar brindando servicios públicos en beneficio de los habitantes de la región fronteriza.

Población a beneficiar: 3,900 residentes de la Ciudad de Presidio, Texas.

Promotor del Proyecto: Ciudad de Presidio, Texas.

Acreditado: Ciudad de Presidio, Texas.

Costo del proyecto: \$1,400,000 dólares.

Crédito del BDAN: Hasta \$1,400,000 dólares, a través del Programa de Recuperación por los Impactos del COVID-19.

Fuentes y usos de fondos:
(Dólares de EUA)

Usos	Monto	%
Refinanciamiento	\$ 1,400,000	100.0
TOTAL	\$ 1,400,000	100.0

Fuentes	Monto	%
Crédito del BDAN	\$ 1,400,000	100.0
TOTAL	\$ 1,400,000	100.0

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

Período de gracia: Ninguno.

Plazo de amortización: Hasta doscientos cuarenta y tres (243) meses.

Fuente de pago: Los ingresos de la Ciudad provenientes de un impuesto predial ad valorem sobre todas las propiedades sujetas a impuesto dentro de la ciudad, 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.

PROPUESTA DE CERTIFICACIÓN Y FINANCIAMIENTO

REFINANCIAMIENTO DE DEUDA EXISTENTE DE LA CIUDAD DE PRESIDIO, 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 de la Ciudad de Presidio, Texas (el "Proyecto"), el cual se realizará a través del Programa de Recuperación por los Impactos del COVID-19 del BDAN (ProRec).² El propósito del Proyecto es aliviar la posición de liquidez de la Ciudad al reducir sus obligaciones del servicio de la deuda y así proporcionar flujos de efectivo para continuar con la operación y mantenimiento de la infraestructura existente y ayudar a la Ciudad a continuar brindando servicios públicos en beneficio de sus habitantes. Se espera que el refinanciamiento resulte en una reducción aproximada de \$250,000 dólares en las obligaciones de pago anual del servicio de la deuda durante los primeros dos años de amortización del crédito del BDAN. Estos ahorros beneficiarán a los residentes de la ciudad, ya que dará a la Ciudad 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

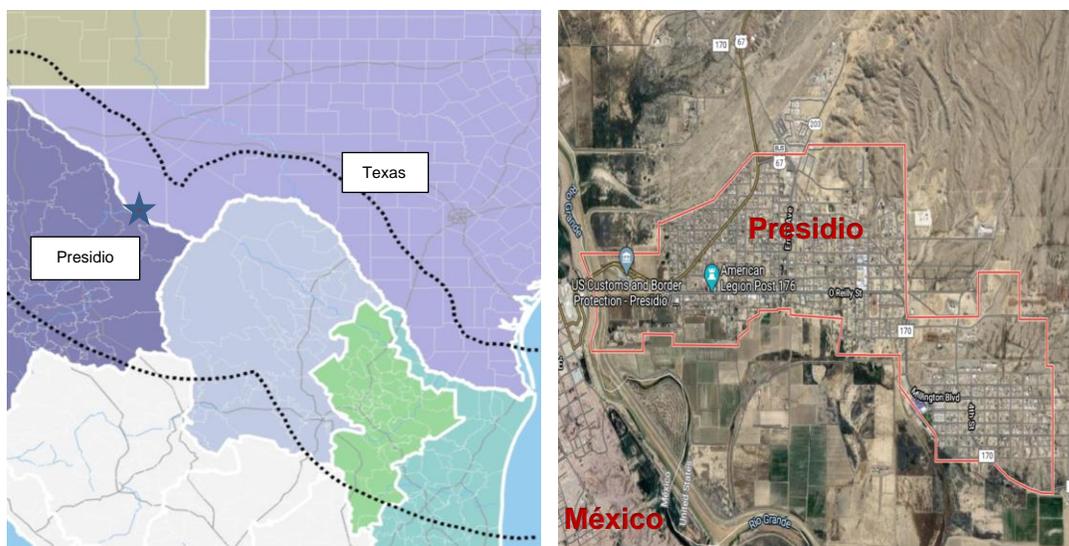
El Proyecto cumple con los requerimientos del ProRec del BDAN, ya que el promotor es una entidad pública cuyo mandato está alineado con la misión del BDAN, dado que la Ciudad provee servicios públicos a los habitantes de la región fronteriza y es responsable de mantener y operar infraestructura pública. Dichos servicios incluyen agua potable, alcantarillado, saneamiento, drenaje pluvial, recolección y disposición de residuos sólidos, respuesta a emergencias, pavimentación, alumbrado público, biblioteca pública y recreación. El Proyecto ayudará a la Ciudad a continuar operando y manteniendo infraestructura que pertenece a las categorías elegibles conforme al mandato del BDAN.

² En su reunión virtual en mayo de 2020 el Consejo Directivo del BDAN aprobó el programa, 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, al mejorar su posición de liquidez y ayudarles a continuar brindando servicios públicos en beneficio de los habitantes de la región fronteriza.

2.2. Ubicación del proyecto

La ciudad de Presidio se encuentra adyacente a la frontera entre México y Estados Unidos, en la región suroeste de Texas conocida como “Big Bend” y frente a la ciudad de Ojinaga, Chihuahua, al otro lado del río Bravo. Presidio es una de las comunidades principales de esta zona y cuenta con un cruce fronterizo internacional importante. Las ciudades estadounidenses más cercanas a Presidio son El Paso y Midland-Odessa y ambas están aproximadamente a 322 km de Presidio. Las coordenadas geográficas del centro de Presidio son aproximadamente 29° 33' 40" N y 104° 22' 50" W. La Figura 1 muestra la ubicación de la comunidad.

Figura 1
MAPA DE LOCALIZACIÓN DEL PROYECTO



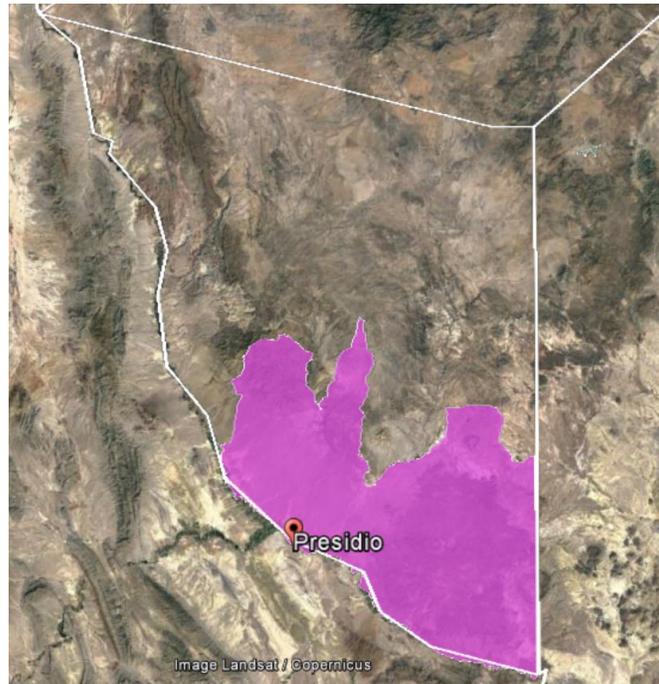
Debido a su situación económica precaria, la ciudad de Presidio ha sido designada como una “Zona de Oportunidad Calificada” (QOZ, por sus siglas en inglés). El programa QOZ fue creado a través de la Ley de Empleos y Reducción de Impuestos de 2017 y es una iniciativa federal administrada por el Departamento del Tesoro de Estados Unidos. El programa está diseñado para fomentar el desarrollo económico y la creación de empleo en comunidades con dificultades económicas a lo largo del país y ofrece incentivos, en forma de reducción de los impuestos sobre las ganancias de capital, para aquellos que invierten capital elegible en activos ubicados en una QOZ, aunque no vivan, trabajen o cuenten con negocios en dicha zona.³

El 22 de marzo de 2018, el Gobernador Greg Abbott presentó al Departamento del Tesoro de EE.UU., las designaciones de QOZ del estado con el objeto de impulsar inversión de largo plazo en comunidades elegibles de Texas. Para identificar áreas elegibles en el estado de Texas, se utilizó un proceso de varios pasos que tomó en cuenta las necesidades derivadas del desempleo crónico, menor densidad de población y factores de afectación económica significativos, como desastres

³ Fuente: <https://www.irs.gov/credits-deductions/opportunity-zones-frequently-asked-questions>.

naturales. La Figura 2 muestra la ubicación de la ciudad de Presidio dentro del condado de Presidio y de la QOZ correspondiente.

Figura 2
ZONA DE OPORTUNIDAD CALIFICADA



2.3. Promotor del proyecto y autoridad legal

El promotor del sector público del Proyecto es la Ciudad de Presidio, Texas, (el “Promotor” o la “Ciudad”), que es responsable de prestar servicios públicos dentro de los límites de la ciudad.

3. CRITERIOS DE CERTIFICACIÓN

3.1. Criterios técnicos

3.1.1. Perfil general de la comunidad

De acuerdo con el Censo de EE.UU. en 2010, la población de Presidio fue casi 4,500 habitantes; sin embargo, las estimaciones actuales indican que ha disminuido a aproximadamente 3,900 habitantes. La mediana del ingreso familiar fue de \$26,737 dólares en 2017 y el 25.3% de su población vive por debajo del umbral de pobreza.⁴ En comparación, la mediana del ingreso

⁴ Fuente: Ciudad de Presidio, <http://www.city-data.com/city/Presidio-Texas.html>, consultado el 19 de agosto de 2020.

familiar del estado de Texas era de \$59,570 dólares y aproximadamente el 14.9% de la población estatal vivía por debajo del umbral de pobreza.⁵

En el siguiente cuadro se describe la situación que guardan los servicios públicos y la infraestructura básica en Presidio.

Cuadro 1
SERVICIOS PÚBLICOS E INFRAESTRUCTURA BÁSICA*

Agua potable	
Cobertura:	98%**
Fuente de abastecimiento:	Acuífero Bajo Rio Conchos
Número de tomas:	1,783 domésticas
Alcantarillado sanitario	
Cobertura:	90%***
Número de descargas:	1,627 domésticas
Saneamiento	
Cobertura:	100%
Plantas de tratamiento:	Sistema lagunar con capacidad para tratar 1.25 millones de galones diarios (54.76 litros por segundo)
Residuos sólidos	
Recolección:	100%
Disposición final:	Relleno
Pavimentación de calles	
Cobertura:	Aprox. el 85%

* Información proporcionada por Presidio el 1 de noviembre de 2018.

** El área a lo largo de la HWY 67 es la única zona poblada de Presidio sin servicio de agua potable.

*** El 10% restante actualmente utiliza fosas sépticas permitidas y en funcionamiento.

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 8 de septiembre de 2020, se habían registrado 6,277,310 infecciones por COVID-19 en Estados Unidos con un total de 188,145 muertes. Texas es el segundo estado con el mayor número de casos del país (justo debajo de California) con 650,678 infecciones totales y 13,548 muertes a la misma fecha.⁶

⁵ Fuente: Oficina del Censo de EUA, <https://www.census.gov/quickfacts/fact/table/TX/RHI125219>.

⁶ Fuente: USAFacts, <https://usafacts.org/visualizations/coronavirus-covid-19-spread-map/>.

Con el fin de apoyar la recuperación de la pandemia del COVID-19, el Gobierno de EE.UU. ha tomado diversas acciones. En marzo de 2020, la Ley de Ayuda, Alivio y Seguridad Económica del Coronavirus (CARES, por sus siglas en inglés) fue aprobada por el Congreso, la cual provee un paquete de asistencia económica que supera los \$2,000 millones de dólares. Esta ley incluye \$150,000 millones de dólares para el Fondo de Alivio del Coronavirus, cuyo objeto es proporcionar apoyo a los gobiernos estatales, municipales y tribales. Asimismo, proporciona apoyo directamente a las familias norteamericanas con recursos que ascienden a \$267,000 millones de dólares al mes de junio de 2020. Más aún, a través de la Administración de Pequeñas Empresas de EE.UU. se han asignado \$376,000 millones de dólares en apoyo a trabajadores y pequeñas empresas estadounidenses. De igual manera, la Reserva Federal ha establecido un Fondo de Liquidez para Municipios por \$500,000 millones de dólares con el objeto de ayudar a los gobiernos estatales y municipales a gestionar mejor los flujos de efectivo limitados para poder continuar prestando servicios a los habitantes y empresas en sus comunidades.

El Poder Ejecutivo ha emitido 13 decretos ejecutivos para atender la pandemia del COVID-19. Entre los temas abordados por dichos decretos se incluyen: distribución de equipo médico; extensión de fechas límite para ciertos pagos; y apoyo para la recuperación económica. Así mismo, el Poder Ejecutivo ha implementado varios programas a través de sus dependencias y departamentos para enfrentar la pandemia. En particular, la EPA ha tomado medidas para preservar la salud y el bienestar de la población entre las que se destacan: (i) publicación de una guía para el reciclado y el manejo sustentable de alimentos durante la emergencia pública causada por el COVID-19; (ii) diseminación de información de agua potable y aguas residuales; (iii) identificación y suministro de equipo de protección personal; y (iv) orientación sobre la prevención de la transmisión del coronavirus dentro de edificios.⁷

Ciudad de Presidio

Presidio es una comunidad marginada. Las actividades económicas en Presidio y la zona circundante incluyen la agricultura, la construcción, ventas al por menor y algunas formas de manufactura. La mayor parte de su economía se deriva de las actividades transfronterizas con Ojinaga, tales como la terminación del producto final para casas modulares producidas en México y el procesamiento de chiles verdes producidos en México.

Presidio ha sido afectada en diversas maneras debido a la pandemia del COVID-19. Su fuente de ingresos principal proviene del cruce fronterizo. Con el cierre del puente internacional, los cruces han disminuido en un 70%. Además, Presidio también se beneficia de su relación comercial con Ojinaga, cuya población se estima en 22,700 habitantes o más de cinco veces la de Presidio. El cierre del puente internacional para fines no esenciales ha impedido que los residentes de Ojinaga crucen la frontera, lo que reduce la actividad comercial en Presidio.

La Ciudad ha visto una disminución hasta del 22% en los impuestos sobre la venta y también ha experimentado retrasos en el pago de los servicios públicos por parte de los residentes. La Ciudad espera concluir el año fiscal con un déficit hasta del 15% en su presupuesto.

⁷ Fuente: EPA, <https://www.epa.gov/coronavirus>.

Así mismo, el desempleo en la comunidad se ha incrementado debido a la pandemia. Antes del cierre de la economía, la tasa de desempleo se estimaba en alrededor del 8.5% y ahora ha alcanzado hasta un 22.9%, la cual es una de las tasas más altas del estado de Texas.⁸

Con el fin de hacer frente a la disminución de ingresos, la Ciudad está implementando diversas acciones, entre las cuales se destacan:

- Refinanciar su deuda existente para mejorar su liquidez y contar con flujos de efectivo más eficiente.
- Dejar de proveer servicios no esenciales, como acceso a la biblioteca pública y al centro de actividades.
- Despedir a trabajadores y no contratar las plazas liberadas por trabajadores retirados.
- Posponer proyectos de inversión de capital, como la expansión del edificio operativo y la adquisición de equipo para el relleno sanitario y la rehabilitación de cárcamos de bombeo de aguas residuales.

En lo que respecta a la pandemia, los residentes de Presidio que requieren de atención médica deben ser transportados 140 kilómetros al hospital más cercano, el cual se encuentra en la ciudad de Alpine. La Ciudad cubre el costo de estos traslados de emergencia, ya que la mayoría de sus residentes no están en condiciones para pagarlo. Según el Departamento de Salud y Servicios Humanos de Texas, al 8 de septiembre de 2020, 91 personas dieron positivo por COVID-19 en el condado de Presidio y cinco de ellas fallecieron.⁹

3.1.2. Alcance del proyecto

El Proyecto consiste en el refinanciamiento de deuda existente de la Ciudad de Presidio, Texas. El refinanciamiento será implementado a través del ProRec del BDAN.

3.1.3. Factibilidad técnica

Debido a 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

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

⁸ Fuente: Federal Reserve Bank of St. Louis, *Louis* [Banco de la Reserva Federal de St. Louis], <https://fred.stlouisfed.org/series/TXPRES7URN>.

⁹ Fuente: *Texas Department of Health and Human Services*, <https://www.dshs.texas.gov/coronavirus/>.

3.1.5. Actividades clave del proyecto

El cierre del refinanciamiento se espera se lleve a cabo en noviembre de 2020.

3.1.6. Administración y operación

Debido a 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

Presidio brinda servicios básicos a la mayoría de sus residentes, pero aún existen deficiencias. Específicamente, no todos los hogares tienen acceso a agua potable. Aproximadamente el 2% de los hogares dentro de la ciudad no están conectados al sistema de distribución de agua y estos residentes tienen que trasladarse para llenar sus tanques o contenedores de almacenamiento, lo que constituye un riesgo considerable para la transmisión de enfermedades asociadas con el manejo o desinfección inadecuados de los mismos.

Para abordar esta situación, Presidio desarrolló un proyecto para mejorar su sistema de agua potable, el cual incluye la ampliación del servicio de agua a 10 hogares. En noviembre de 2019, el proyecto fue aprobado por el Consejo del BDAN y se otorgó un crédito del BDAN por \$1.5 millones de dólares, así como recursos no reembolsables por \$3.0 millones de dólares a través del Fondo de infraestructura Ambiental Fronteriza (BEIF).¹⁰ Este proyecto se encuentra actualmente en implementación.

B. Impactos del proyecto

Se espera que el Proyecto permita a la Ciudad mejorar su posición de liquidez al reducir sus obligaciones de servicio de la deuda y así proveer flujos de efectivo para continuar la operación y mantenimiento de la infraestructura existente y ayudar a la Ciudad a continuar brindando servicios públicos en beneficio de sus residentes, incluyendo agua potable, alcantarillado, saneamiento, drenaje pluvial y la recolección y disposición de residuos sólidos, entre otros. De acuerdo con el presupuesto aprobado de la Ciudad para el año fiscal 2020, los ahorros asociados con el refinanciamiento representarán el 20% de sus gastos de agua potable y saneamiento en el año fiscal 2021.

¹⁰ En noviembre 2019, el Consejo aprobó la certificación del proyecto con un costo estimado de \$3.8 millones de dólares, junto con un crédito del BDAN hasta por \$800,000 dólares. Una vez que se recibieron las propuestas de construcción, el costo total del proyecto se incrementó a \$4.5 millones y el Consejo autorizó una ampliación del crédito por \$700,000 dólares.

Así mismo, el financiamiento del BDAN dará mayor flexibilidad financiera a la Ciudad de Presidio y disminuirá la necesidad de incrementar cuotas o tarifas asociadas con los servicios públicos. Este aspecto se ha vuelto cada más relevante en comunidades que han sido impactadas severamente por la disminución en la actividad económica debido a los efectos de la pandemia del COVID-19.

C. Impactos transfronterizos

Debido a la naturaleza del Proyecto relacionada con el refinanciamiento de deuda existente, no se prevén impactos transfronterizos como resultado del Proyecto.

3.2.2. Cumplimiento con leyes y reglamentos aplicables en materia ambiental

Debido a la naturaleza del Proyecto relacionada con el refinanciamiento de deuda existente, el cumplimiento con leyes y reglamentos en materia ambiental no es aplicable.

A. Autorizaciones ambientales

Debido a la naturaleza del Proyecto relacionada con el refinanciamiento de deuda existente, no es necesario obtener autorizaciones ambientales.

B. Medidas de mitigación

Debido a la naturaleza del Proyecto relacionada con el refinanciamiento de deuda existente, no se requieren medidas de mitigación ambientales.

C. Tareas y autorizaciones ambientales pendientes

No hay autorizaciones ambientales pendientes.

3.3. Criterios financieros

3.3.1. Fuentes y usos de fondos

El Promotor tiene deuda existente por \$1.4 millones de dólares y ha solicitado al BDAN un crédito para refinanciarla. En el Cuadro 2 se desglosa el origen y la aplicación de los recursos.

Cuadro 2
USOS Y FUENTES DE FONDOS
 (Dólares de EUA)

Usos	Monto	%
Deuda existente del Condado	\$ 1,400,000	100.0
TOTAL	\$ 1,400,000	100.0
Fuentes	Monto	%
Crédito del BDAN	\$ 1,400,000	100.0
TOTAL	\$ 1,400,000	100.0

* Incluye los costos financieros

El Programa de Recuperación por Impactos del COVID-19 recientemente aprobado incluye propuestas de crédito para refinanciar la deuda existente de entidades públicas cuyo mandato esté alineado con la misión del Banco. Conforme al programa, el objetivo de los refinanciamientos es: (i) brindar apoyo a promotores públicos que enfrentan 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 tanto existente como la recientemente mejorada.

La Ciudad tiene obligaciones de deuda por aproximadamente \$1.40 millones de dólares con un plazo de vencimiento de aproximadamente ocho años. Al refinanciar la deuda existente a una tasa de interés más baja con un plazo de vencimiento de 20 años, la Ciudad reducirá considerablemente sus obligaciones anuales de servicio de la deuda, logrando así flujos de efectivo más eficientes para el servicio de la deuda. Durante los próximos dos años fiscales, se espera una reducción de US\$260,000 y \$240,000 dólares, respectivamente, en las obligaciones de servicio de la deuda, lo cual representa una disminución del 79% y 73%, respectivamente. Se estima una reducción aproximada de \$40,000 dólares para los años 3 y 4 y de \$20,000 hasta el final del año 8.

Los ahorros iniciales esperados de \$260,000 dólares representan el 28.9% de los gastos relacionados con los servicios de agua de la Ciudad y el 16.2% de los gastos relacionados con los servicios de agua potable, saneamiento y limpieza municipal respecto a su presupuesto para el año fiscal 2020. Los ahorros proporcionarán a la Ciudad la liquidez necesaria para continuar brindando servicios esenciales a sus residentes, entre ellos, agua potable, alcantarillado y saneamiento, gestión de residuos, mantenimiento de vialidades, seguridad pública y servicios de salud. Debido a los impactos económicos negativos provocados por la pandemia, la Ciudad espera un déficit de hasta 15% en el presupuesto aprobado para el año fiscal 2020. Con el fin de cubrir la disminución del flujo de efectivo, la Ciudad ha reducido los gastos a lo esencial, así como el número de empleados municipales de 39 a 32. Los ahorros en el flujo de efectivo ayudarán a aliviar las limitaciones del ajustado presupuesto y a preservar la fuerza laboral de la Ciudad.

Por otra parte, los ahorros generados por el refinanciamiento beneficiarán a los residentes, ya que permitirán a la Ciudad continuar realizando inversiones de capital en proyectos de mejoramiento, sin imponer una carga adicional de impuestos prediales a sus residentes. En particular, antes del cierre del año, el BDAN espera desembolsar un crédito por hasta \$1.5

millones de dólares para financiar un proyecto de agua potable con un costo de \$4.5 millones de dólares que fue certificado en noviembre de 2019. Los ahorros provenientes del refinanciamiento de la deuda existente cubrirán el 100% del servicio de la deuda del crédito del BDAN por \$ 1.5 millones para dicho proyecto de agua, lo que reducirá la necesidad de incrementar el impuesto predial por parte de la Ciudad con el objeto de cubrir los costos del proyecto en implementación.

Como se explicará en detalle en las siguientes secciones, a pesar de que el crédito propuesto tiene una fuente de pago comprobada, el acreditado es una comunidad pequeña con varios indicadores financieros débiles, lo que representa un riesgo de pago. No obstante, los ahorros derivados del refinanciamiento reducirán significativamente las obligaciones del servicio de deuda durante los primeros años de amortización, lo que ayudará a mitigar el riesgo de incumplimiento de pago durante los años fiscales que se espera sean los más afectados por la pandemia. Por tal razón, además del pequeño tamaño del crédito, el Banco continúa trabajando en el financiamiento del Proyecto propuesto.

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 refinanciamiento 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 para atender el servicio de la deuda, dentro del límite prescrito por la ley.

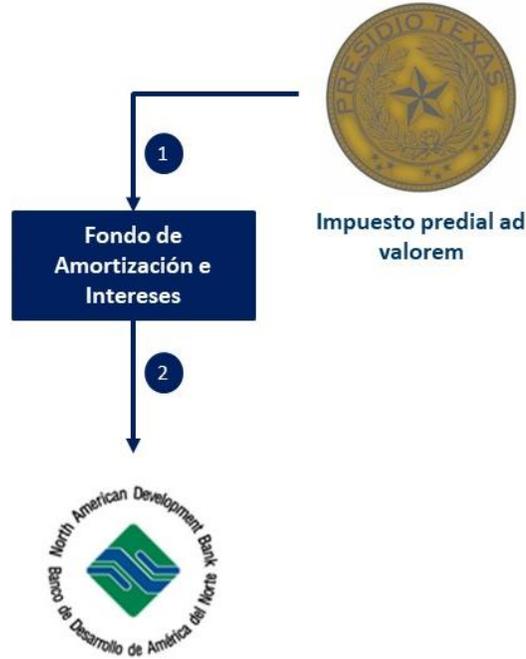
El Promotor establecerá una cuenta especial que se designará el “Fondo de Amortización e Intereses de Bonos de Refinanciamiento de Impuestos Limitados, Serie 2020, de la Ciudad de Presidio, Texas” (el “Fondo de Amortización e Intereses”), el cual se mantendrá en un banco fiduciario oficial del Condado,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

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 de todos los recursos que se depositan o que deberán depositarse en dicho Fondo, se afectarán 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 de pago contratado por la Ciudad durante la ejecución del instrumento de deuda. La Figura 3 ilustra el mecanismo de pago del crédito.

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

Figura 3
MECANISMO DE PAGO DEL CRÉDITO



3.3.3 Análisis financiero de la fuente de pago

El objetivo de este apartado es realizar un análisis minucioso de la Ciudad y de la suficiencia de su fuente principal de pago del Crédito. El análisis considera las obligaciones existentes de la Ciudad, así como las nuevas obligaciones que se prevén 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.¹¹

¹¹ 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.

Gravar impuestos prediales ad valorem para pagar a los tenedores de bonos municipales es un mecanismo que ha demostrado su solidez durante varias décadas. Al ser la 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 estos ingresos suelen ser bajas. Históricamente, los impuestos prediales son flujos más constantes durante los distintos ciclos económicos que otras fuentes de ingresos gubernamentales, tales como impuestos sobre la venta o la renta. Aún 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 tardar un año antes de influir en los impuestos prediales, lo que ayuda a nivelar los flujos de los ciclos económicos.

El 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 de grandes aumentos 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.

Durante los últimos 48 años, el incumplimiento de pago de obligaciones de responsabilidad general ha sido extremadamente raro. A nivel nacional, se han registrado tan sólo ocho casos de incumplimiento de pago de obligaciones de responsabilidad general a nivel de ciudad o condado desde 1970 y la tasa promedio de recuperación es del 75%.¹² En particular, en todo el país, se han producido cinco incumplimientos en la deuda de obligación general a nivel de la ciudad, uno en 1987, 2009 y 2012 y dos en 2013. Históricamente, la tasa promedio de recuperación final de la deuda incumplida para obligaciones generales de ciudades es del 69%.

Ampliando el plazo mencionado anteriormente para incluir la Gran Depresión, se estima que, durante dicho periodo, 4,770 emisores municipales incumplieron en sus pagos.¹³ El comienzo del siglo XX experimentó un auge en emisiones municipales, atribuible principalmente al inicio del impuesto federal sobre la renta en 1913 y la popularización de los viajes en automóvil, lo que creó la necesidad de contar con calles pavimentadas, las cuales fueron frecuentemente financiadas por los gobiernos locales mediante la emisión de bonos. El auge inicial de las emisiones municipales condujo a un excesivo apalancamiento por parte de muchos municipios, con una fuerte dependencia de una sola fuente de ingresos. Con la llegada de la crisis de la Gran Depresión, muchos emisores municipales no pudieron cubrir las obligaciones del servicio de la deuda. Por lo tanto, a pesar de que se ha registrado una tasa de incumplimiento y recuperación muy fuerte durante el último medio siglo, resulta imperativo evaluar los indicadores crediticios

¹² 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], 6 de agosto de 2019.

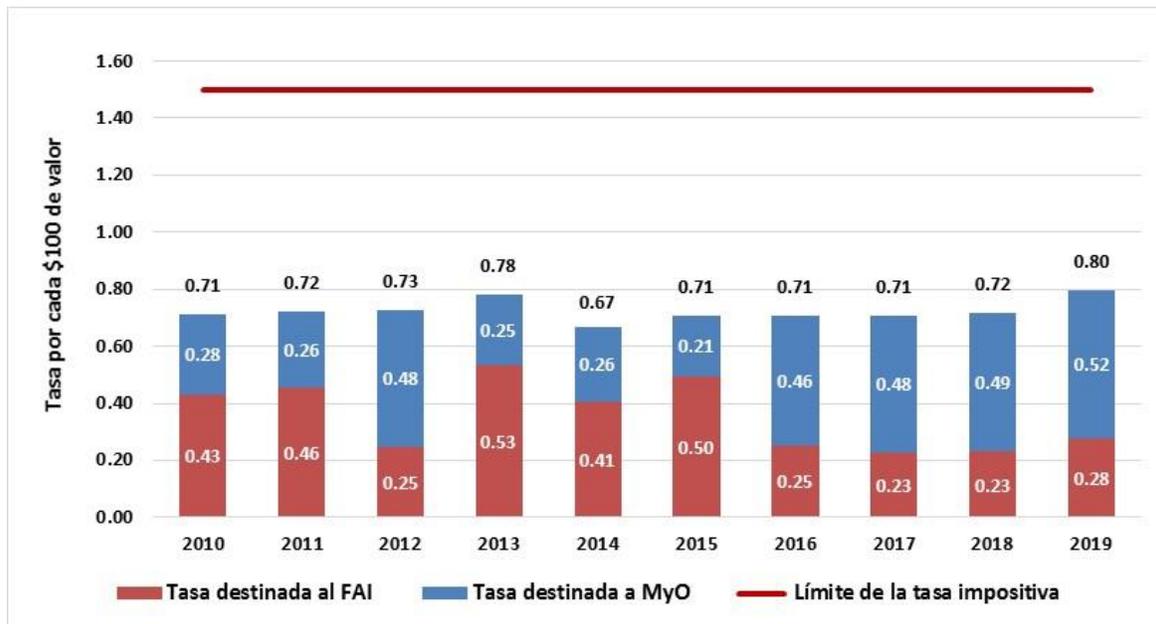
¹³ Fuente: *Advisor Perspectives*, *History of Municipal Bond Defaults* [Historial de incumplimiento de bonos municipales], 17 de junio de 2020.

fundamentales subyacentes. A continuación, se evalúan los indicadores de crédito fundamentales de la Ciudad.

Límite a la tasa impositiva

Como se indicó 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 cubrir el servicio de la deuda. Uno de los límites principales prescritos por ley, como se describe en la Constitución del Estado de Texas (artículo XI, sección 4), es que una ciudad con una población de cinco mil habitantes, o menos, podrá gravar, estimar y recaudar dicho impuesto a una tasa máxima de \$1.50 dólares sobre cada cien dólares de valor de las propiedades gravables de la ciudad. El Procurador General de Texas es responsable de evaluar todas las emisiones de deuda nueva de los gobiernos locales para asegurar su cumplimiento con la ley. Antes del cierre financiero, el Procurador General deberá emitir su opinión en la cual se indica que los bonos se encuentran dentro de los límites permitidos por la ley.

**Figura 4
 DISTRIBUCIÓN HISTÓRICA DE LA TASA DE IMPUESTOS PEDIALES DE LA
 CIUDAD DE PRESIDIO, TEXAS**



FAI = Fondo de Amortización e Intereses; MyO = Gastos de mantenimiento y operación

La figura anterior ilustra la distribución histórica de la tasa impositiva de la Ciudad según su destino en un Fondo de Amortización e Intereses (FAI) o para sufragar gastos de mantenimiento y operación (MyO). La tasa impositiva total registró una reducción en 2014, la cual atribuye principalmente a un aumento en los valores impositivos. La proporción de los impuestos ad valorem destinada a pagar el servicio de la deuda fluctúa de acuerdo con los requerimientos de

pago del servicio de la deuda. La disminución de \$0.50 a \$0.25 centavos en 2016 fue resultado principalmente de deuda existente que llegó a su vencimiento.

Como se muestra en la Figura 4, la Ciudad 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 total de \$0.80 centavos por cada \$100 dólares de valor en 2019, la Ciudad puede aumentar dicha tasa para recaudar hasta \$2.0 millones de dólares ó 1.9 veces la recaudación actual de \$1.0 millón de dólares y aún estar dentro del límite estatal de \$1.50 dólares para el fondo general. Debido a que el Procurador General de Texas administra la tasa impositiva del FAI, la medición del límite de dicha tasa tiene como objeto medir la capacidad de la tasa fijada por ley para determinar la flexibilidad de las proyecciones de crecimiento y la implementación de proyectos de infraestructura. La capacidad considerable de la Ciudad 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 de la Ciudad para generar ingresos suficientes para cubrir el servicio de la deuda, así como los gastos de operación y mantenimiento.

Base impositiva de la Ciudad

La base fundamental del pago de la deuda de los gobiernos locales radica en la solidez de su economía local. La magnitud, diversidad y fortaleza de su base impositiva 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 para la seguridad del pago.

Cuadro 3
BASE IMPOSITIVA HISTÓRICA DE LA CIUDAD DE PRESIDIO, TEXAS
 (Dólares de EUA)

Año fiscal	Población estimada	Valor impositivo estimado	Valor impositivo per cápita	Deuda bruta	Relación deuda-valor impositivo
2010	4,461	\$ 73,858,806	\$ 16,557	\$ 853,853	1.2%
2011	4,400	75,685,547	17,201	1,481,892	2.0%
2012	4,333	75,759,710	17,484	1,113,887	1.5%
2013	4,205	79,308,690	18,861	4,119,187	5.2%
2014	4,100	99,951,370	24,378	3,721,251	3.7%
2015	4,041	101,848,666	25,204	3,292,712	3.2%
2016	4,118	108,108,788	26,253	2,859,879	2.6%
2017	4,098	117,819,367	28,750	2,260,687	1.9%
2018	3,991	116,353,880	29,154	2,009,581	1.7%
2019	3,894	135,631,774	34,831	1,841,825	1.4%
Mediana nacional para ciudades con una calificación "A" y una población menor de 50,000					
"A"	<50,000	591,131,000	64,588	9,458,096	1.6%

El cuadro anterior presenta la evolución histórica de la base impositiva de la Ciudad durante los últimos diez años. En comparación con la mediana nacional de otras ciudades estadounidenses, varios indicadores de la Ciudad se consideran débiles. En 2019, la mediana de valor impositivo per cápita fue de \$34,831 dólares en comparación con la mediana nacional de \$93,785 y con la mediana de \$64,588 dólares para ciudades con una calificación “A” y una población de menos de 50,000 habitantes.¹⁴ El mismo año, la mediana de la relación entre la deuda y el valor impositivo fue del 1.4%, lo que es comparable con la mediana nacional del 1.1% y la mediana de 1.6% para ciudades con una calificación “A” y una población de menos de 50,000. Sin embargo, debido a que la base impositiva de la Ciudad es considerablemente más pequeña, cualquier deuda adicional tendría un impacto significativo en la solidez de dicha relación. Por ejemplo, para el año fiscal 2020, la Ciudad prevé contraer deuda adicional por \$1.5 millones de dólares, lo que cambiará la relación deuda-valor impositivo al 2.3%.

Por otra parte, la población estimada ha disminuido en un 12.7% durante los últimos diez años a una tasa promedio anual del 1.5%. Para una comunidad pequeña con indicadores débiles, la disminución de la población es una tendencia negativa. Durante el mismo período, el valor estimado de las propiedades gravables ha aumentado en un 83.6%, creciendo a una tasa promedio anual del 7.0%. El significativo aumento porcentual de la valoración gravable es relativo a la pequeña base impositiva. Uno de los mayores movimientos interanuales ocurrió en 2014 con un aumento de \$20.6 millones ó 26.0% en la valoración gravable y un aumento de \$5,518 ó 29.3% en el valor gravable per cápita.

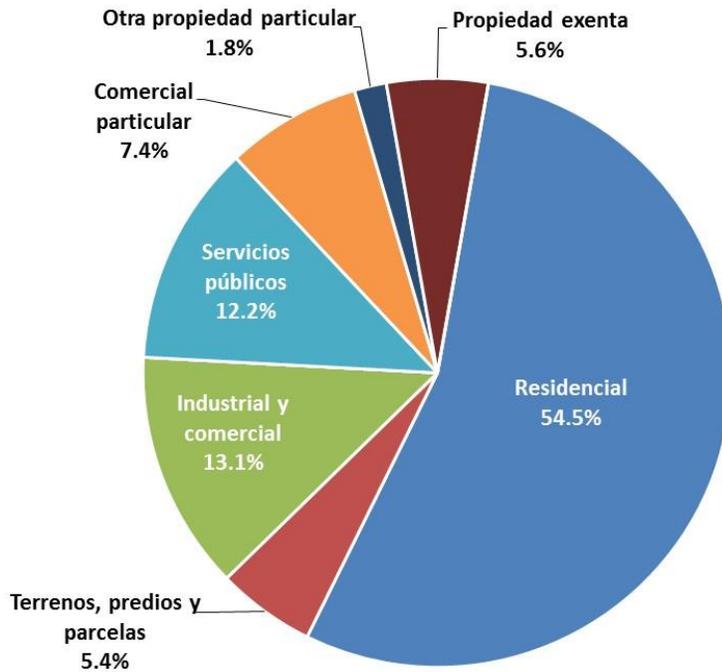
El aumento de la valoración de propiedades en 2014 se utilizó para remediar los resultados adversos del Estudio bienal de Valoración de Propiedades (PVS, por sus siglas en inglés) elaborado por la Oficina del Contralor de Texas. El propósito principal del PVS es ayudar a garantizar una distribución equitativa de los fondos estatales para la educación pública. El propósito secundario es recopilar datos para proporcionar a los contribuyentes, distritos escolares, distritos de valoración y a la legislatura medidas de desempeño del distrito de valoración. Cuando los resultados negativos del PVS son continuos, el estado puede tener un motivo para intervenir, establecer un valuador maestro y dirigir el distrito. Una de las medidas clave en el PVS es la razón del diferencial relacionado con el precio, el cual mide los valores catastrales en comparación con los precios de venta de mercado. El PVS utiliza el estándar establecido por la Asociación Internacional de Valuadores (IAAO, por sus siglas en inglés) de 0.98 a 1.03. En 2013, la Ciudad informó una relación global de 1.26, lo que indica que las valoraciones impositivas estaban infravaloradas en comparación con los precios de venta. El Distrito de Valoración del Condado de Presidio contrató a una empresa consultora para ayudar con las valoraciones dentro de su jurisdicción e implementó el aumento en las valoraciones impositivas en 2014. Por otro lado, el aumento de la valoración impositiva de propiedades en 2014 se combinó con una reducción de la tasa impositiva total, que pasó de \$0.78 centavos a \$0.67 centavos por cada \$100 dólares de valor estimado, lo cual aminoró el impacto en los residentes.

Hasta la fecha, el Distrito de Valoración del Condado de Presidio continúa contratando a un consultor para apoyarle en la valoración de propiedades dentro de su jurisdicción. Para 2019, el PVS registró una razón diferencial relacionada con el precio de 1.01 para la Ciudad, lo que indica

¹⁴ Fuente: Moody's Investor Service, *Local Government – U.S. Medians* [Gobierno local – Medianas nacionales], 9 de mayo de 2019.

una mejora considerable y valoraciones impositivas precisas dentro de la Ciudad. El aumento histórico en la valoración impositiva de propiedades es una tendencia positiva; sin embargo, cabe destacar que, incluso con el aumento, el valor gravable per cápita de la Ciudad se colocó un 62.9% por debajo del promedio nacional y un 46.1% por debajo de las ciudades con calificación A y una población menor de 50,000. El análisis de la base gravable de la Ciudad demuestra que es una comunidad pequeña con desafíos económicos.

Figura 5
VALOR ESTIMADO POR TIPO DE PROPIEDAD EN 2019



La Figura 5 demuestra que la base impositiva de la Ciudad se deriva principalmente del mercado residencial y del sector industrial y comercial, los cuales representan el 54.5% y 13.1%, 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 en 2014 el mercado residencial y el sector industrial y comercial representaron el 53.5% y el 17.4%, respectivamente.

Con 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 de la Ciudad permaneció estable durante la crisis financiera de 2008-2009. Por otra parte, en caso de que el valor de propiedades disminuya, se espera que los ingresos por impuestos prediales permanezcan estables, principalmente porque la Ciudad opera en el marco de un presupuesto equilibrado y fija las tasas de impuestos prediales de acuerdo con sus necesidades presupuestales. Si los valores catastrales se ven reducidos, la Ciudad 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 tardar un año antes de verse reflejados en los impuestos prediales, lo que ayuda a nivelar las fluctuaciones de 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 de fondos para cubrir los gastos. En el Cuadro 4 se muestra la recaudación histórica de impuestos prediales de la Ciudad, que tuvo una tasa de recaudación del 90.8% en 2018 y un promedio del 87% desde 2009. Si bien la tasa de recaudación de la Ciudad no se considera robusta en comparación con la de gobiernos locales más grandes, aún puede considerarse que se encuentra en niveles razonables. Por otra parte, en caso de mora en el pago de impuestos, el propietario incurre en una pena inicial en su cuenta impositiva basada en el importe adeudado y se imponen penas adicionales mensualmente mientras permanece en mora. Asimismo, en cualquier momento en que exista morosidad, la Ciudad tiene el derecho de entablar un juicio hipotecario contra la propiedad a fin de hacer cumplir la responsabilidad de pago del impuesto.

Cuadro 4
RECAUDACIÓN HISTÓRICA DE IMPUESTOS PREDIALES

Año fiscal	Impuestos gravados	Porcentaje recaudado
2009	496,879	87.1%
2010	525,358	87.1%
2011	544,633	84.1%
2012	551,682	87.1%
2013	618,528	89.3%
2014	667,055	87.0%
2015	720,233	84.4%
2016	764,502	86.0%
2017	833,171	88.0%
2018	833,582	90.8%

B. Análisis histórico de la Ciudad

Los estados financieros anuales auditados de la Ciudad de Presidio fueron preparados de conformidad con los principios de contabilidad generalmente aceptados en Estados Unidos. Para los ejercicios 2013-2017, la Ciudad recibió un dictamen adverso de un auditor independiente que indicó que los estados financieros no presentan razonablemente la situación financiera de la Ciudad. Como resultado, la Ciudad contrató a un nuevo administrador municipal a mediados de 2016 a fin de afrontar este problema, implementó un nuevo programa de contabilidad en 2018 y contrató a un consultor para realizar los servicios de contabilidad en la primavera de 2019. El administrador municipal ha indicado que los estados financieros de 2017 se consideran los más confiables para reflejar la posición financiera de la Ciudad. Los estados financieros de 2018 no están disponibles, pero se espera que su auditoría se apruebe a finales de septiembre de 2020. El

Banco se ha estado coordinando con la Ciudad y su auditor externo para asegurar que la Ciudad esté al día con sus estados financieros. Debido a que los estados financieros del año fiscal 2018 han tomado más de un año para ser finalizados, el BDAN está explorando la posibilidad de proporcionar fondos de asistencia técnica para garantizar que los estados financieros del año fiscal 2019 se finalicen antes del cierre de 2020. La Ciudad y el auditor externo se han comprometido a acelerar y completar los estados financieros auditados del año fiscal 2019 antes del fin de este año. El BDAN incluirá una obligación de hacer en la documentación de la emisión de bonos que requerirá que la auditoría del año fiscal 2019 esté finalizada al término de este año.

Dado que el Proyecto ayudará una ciudad que ha sido afectado gravemente por la pandemia del COVID-19, aunado al hecho de que el componente crediticio es pequeño, que la fuente de ingresos cuenta con un marco institucional que ha comprobado ser sólido y que el refinanciamiento de deuda proporcionará ahorros considerables en el servicio de la deuda durante los primeros años de amortización, lo que ayudará a mitigar el riesgo de incumplimiento durante los años fiscales más afectados por la pandemia, el Banco pretende continuar trabajando en el financiamiento del Proyecto. Aunque el análisis histórico mostrará las cifras de los cinco años anteriores cuya información financiera se encuentra disponible, esta sección se centrará en los datos de 2017 por las razones anteriormente mencionadas.

En los estados financieros se distingue entre las actividades gubernamentales (que son los servicios sustentados por impuestos) y las actividades de tipo comercial (que son los servicios para los cuales se cobran cargos o tarifas a los usuarios). Además, la Ciudad tiene múltiples y diversos fondos gubernamentales. 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, la Ciudad también presenta estados financieros más detallados y específicos para cada fondo, a fin de concentrarse 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 de la Ciudad para hacer frente a las obligaciones de servicio de la deuda.

El resumen de los informes financieros anuales del Fondo General que se presenta en el Cuadro 5 brinda un panorama general de los resultados financieros y operativos de la Ciudad entre los años 2013 y 2017.

Cuadro 5
ESTADOS FINANCIEROS DEL FONDO GENERAL DE LA CIUDAD DE PRESIDIO, TEXAS
 (Millones de dólares)

BALANCES GENERALES					
	2013	2014	2015	2016	2017
Efectivo y equivalentes al efectivo	\$ 0.44	\$ 0.24	\$ 0.25	\$ 1.23	\$ 1.05
Otro activo circulante	0.21	0.32	0.80	0.33	0.40
Total activo	\$ 0.65	\$ 0.55	\$ 1.06	\$ 1.56	\$ 1.44
Pasivo circulante	\$ 0.12	\$ 0.04	\$ 0.58	\$ 2.90	\$ 0.61
Total pasivo	0.12	0.04	0.58	2.90	0.61
Fondos restringidos	0.04	0.01	0.01	0.01	0.02
Fondos no asignados	0.49	0.50	0.47	(1.35)	0.81
Total saldo del fondo	0.53	0.51	0.48	(1.34)	0.83
Total pasivo y saldo del fondo	\$ 0.65	\$ 0.55	\$ 1.06	\$ 1.56	\$ 1.44

ESTADOS DE INGRESOS, EGRESOS Y CAMBIOS					
	2013	2014	2015	2016	2017
Impuestos prediales	\$ 0.55	\$ 0.62	\$ 0.66	\$ 0.72	\$ 1.09
Impuestos sobre la venta	0.59	0.00	0.42	0.00	0.40
Otros ingresos	1.35	3.12	1.45	1.62	1.99
Total ingresos	2.50	3.74	2.53	2.34	3.48
Mantenimiento y operaciones	3.65	4.01	3.28	3.01	3.44
Servicio de la deuda	0.84	0.47	0.10	0.10	0.47
Total egresos	4.49	4.47	3.38	3.11	3.90
Otras fuentes (usos) de financiamiento	2.39	0.71	0.82	(1.06)	2.60
Cambio neto en el saldo del Fondo	\$ 0.40	\$ (0.02)	\$ (0.03)	\$ (1.82)	\$ 2.18
Saldo inicial del Fondo	\$ 0.13	\$ 0.53	\$ 0.51	\$ 0.48	\$ (1.34)
Saldo final del Fondo	0.53	0.51	0.48	(1.34)	0.83

Cuadro 6
INDICADORES FINANCIEROS DE LA CIUDAD DE PRESIDIO

	2013	2014	2015	2016	2017
Razón corriente	5.40	12.34	1.83	0.54	2.37
Saldo del Fondo como % de ingresos	21.3%	13.6%	18.9%	-57.4%	24.0%
Saldo de caja como % de ingresos	17.5%	6.3%	10.0%	52.7%	30.1%

Debido a los dictámenes adversos, no es posible realizar una comparación de los datos históricos con certidumbre; sin embargo, los datos en 2017 parecen mostrar una Ciudad en una posición

financiera más sana en comparación con los cuatros años anteriores. Desde 2013, los ingresos han aumentado en un 39.3% o a una tasa promedio anual del 8.65%, mientras los gastos de mantenimiento y operación han disminuido en un 5.8% o a una tasa promedio anual del 1.5% y el servicio de la deuda ha disminuido pasando de \$0.84 millones a \$0.47 millones de dólares. Cabe destacar también que, a pesar de sus dificultades financieras históricas, la Ciudad siempre ha cumplido con el pago de sus obligaciones del servicio de la deuda.

Los efectos económicos negativos de la pandemia de COVID-19 han puesto más presión sobre la comunidad. La Ciudad prevé un déficit de flujo de caja de aproximadamente el 15% en su presupuesto aprobado para el año fiscal 2020. Dicho déficit se atribuye principalmente a una tasa de desempleo más alta, que actualmente se ubica en el 22.9% y se traduce en menos ingresos disponibles para los residentes y menores ingresos por impuestos sobre la venta para la Ciudad. Además, la Ciudad ha incurrido en gastos adicionales relacionados con su respuesta a la pandemia, tales como la prestación de servicios médicos de emergencia (EMS, por sus siglas en inglés) para transportar a los residentes enfermos 137 km al centro de emergencias más cercano, el cual se encuentra en Alpine, Texas. La Ciudad asume el costo de una baja tasa de cobranza por los servicios EMS a medida que continúa brindando este servicio durante la pandemia. Con el fin de cubrir la disminución del flujo de efectivo, la Ciudad ha reducido los gastos a lo esencial, así como el número de empleados municipales de 39 a 32. Los ingresos por impuestos prediales utilizados para pagar el servicio de la deuda de la Ciudad aún no se han visto afectados y la Ciudad ya ha pagado todo el servicio de la deuda para el año fiscal en curso.

C. Proyecciones financieras de la Ciudad

Con el fin de determinar si la Ciudad 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 (MyO) en los próximos años fiscales. 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 de la Ciudad.
- Ingresos provenientes del impuesto predial: De acuerdo con el monto, dentro del límite prescrito por ley, necesario para cubrir los requerimientos del FAI y los gastos de MyO.
- Gastos de MyO: Una tasa de crecimiento del 3.5% sobre la cantidad de impuestos recaudados el año anterior.
- Deuda existente: De acuerdo con el saldo de la deuda de la Ciudad.

En el Cuadro 7 se presenta el flujo de efectivo previsto durante la vigencia del Crédito del BDAN.

Cuadro 7
FLUJOS DE EFECTIVO PREVISTOS
 (Miles de dólares)

Año	Ingresos por impuestos prediales	Gastos de M y O	Efectivo disponible para servicio de la deuda	Servicio de la deuda	Cambio en el saldo del Fondo	Índice de cobertura
2021	\$ 846	\$ 733	\$ 113	\$ 112	\$ 1	1.01x
2022	892	759	133	133	1	1.01x
2023	952	785	167	166	1	1.00x
2024	982	813	169	169	1	1.00x
2025	1,008	841	167	166	1	1.01x
2026	1,039	871	168	168	1	1.00x
2027	1,072	901	171	170	1	1.00x
2028	1,100	933	167	167	1	1.00x
2029	1,130	965	165	164	1	1.00x
2030	1,171	999	172	171	1	1.00x
2031	1,202	1,034	168	168	1	1.00x
2032	1,235	1,070	165	165	1	1.00x
2033	1,275	1,108	167	166	1	1.01x
2034	1,315	1,146	169	168	1	1.00x
2035	1,356	1,186	170	169	1	1.00x
2036	1,394	1,228	166	166	1	1.00x
2037	1,443	1,271	172	172	1	1.00x
2038	1,484	1,315	169	168	1	1.00x
2039	1,526	1,361	165	164	1	1.00x
2040	1,579	1,409	170	170	1	1.00x

MyO = Mantenimiento y operación.

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

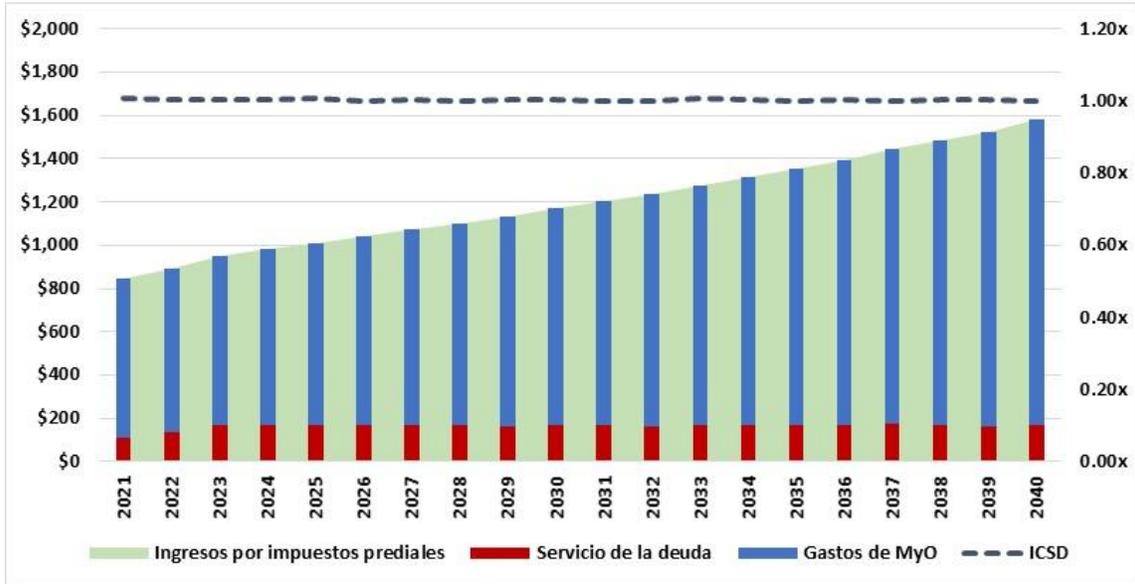
De acuerdo con las políticas de crédito del BDAN, la fórmula para calcular el ICSD para el crédito propuesto se basará en las características de la operación o el acreditado y del mecanismo de pago. Para este caso en particular, el índice se define como el flujo de efectivo disponible para pagar el servicio 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 crédito del BDAN y considerando la naturaleza del marco institucional de la Ciudad para operar con un presupuesto equilibrado, los pagos del servicio de la deuda han sido estructurados para mantener en todo momento un ICSD mínimo de por lo menos 1.00 veces 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 6 muestra la distribución prevista del flujo de efectivo de la Ciudad.

Figura 6
ANÁLISIS DEL FLUJO DE EFECTIVO PREVISTO
 (Miles de dólares)



ICS = 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. La Ciudad operará conforme a un presupuesto equilibrado y fijará las tasas impositivas de acuerdo con las necesidades presupuestales 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 de la Ciudad 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 el Crédito se pagará con los ingresos provenientes de un impuesto ad valorem afectado, un aumento de los gastos operativos no tendrá impacto alguno sobre su amortización. La Ciudad gravará un impuesto predial ad valorem específicamente para el Proyecto, dentro del límite prescrito por la ley, sobre todas las propiedades gravables dentro de ciudad 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, la Ciudad prevé un déficit de flujo de caja de aproximadamente el 15% en su presupuesto aprobado para el año fiscal 2020. Dicho déficit se atribuye principalmente a una tasa de desempleo más alta, que actualmente se ubica en el 22.9% y se traduce en menos ingresos disponibles para los residentes y menores ingresos por impuestos sobre la venta para la Ciudad. Con el fin de cubrir la disminución del flujo de efectivo, la Ciudad ha reducido los gastos a lo esencial, así como el número de empleados municipales. El refinanciamiento de deuda existente aliviará la situación al generar ahorros en el servicio de la deuda durante los primeros años de amortización afectados por la pandemia. Por otra parte, dado que la fuente de pago del Crédito son los ingresos derivados de un impuesto predial estimado y gravado por la Ciudad, 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, la Ciudad 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. La Ciudad tuvo una tasa de recaudación del 90.8% en 2018 y un promedio del 87% desde 2009. Si bien la tasa de recaudación de la Ciudad no se considera robusta en comparación con la de gobiernos municipales más grandes, hay datos de recaudación suficientes para presupuestar los ingresos previstos de manera adecuada. Por último, el Condado siempre ha cumplido con el pago de sus obligaciones del servicio de la deuda.

3. Límites sobre la capacidad de aumentar impuestos: Si bien la tasa impositiva está limitada por la ley estatal a \$1.50 dólares por cada \$100 dólares de valor estimado, la Ciudad tiene una considerable flexibilidad para aumentar la tasa a un nivel muy inferior a ese nivel máximo. Para el año fiscal 2019, la tasa impositiva total es de \$0.80 centavos por cada \$100 dólares de valor estimado y 0.28 centavos están afectados a un fondo de amortización e intereses. La Ciudad está facultada para aumentar la tasa impositiva total 1.9 veces la recaudación actual de \$1.0 millón de dólares y aún estar dentro del límite estatal de \$1.50 dólares para el Fondo General. La amplia capacidad de la Ciudad 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 de la Ciudad para generar ingresos suficientes para cubrir el servicio de la deuda, así como los gastos de operación y mantenimiento.

B. Riesgos cualitativos del Proyecto

1. Riesgos financieros/administrativos: La posición financiera de la Ciudad es débil. Debido a que los estados financieros más recientes son del año fiscal 2017, el Banco no puede conocer con certeza la posición financiera de la Ciudad ni las tendencias de los saldos de sus fondos. Por esta razón, el Banco ha estado trabajando estrechamente con la Ciudad y con su auditor externo para asegurar que la Ciudad esté al día con sus estados financieros. Como resultado, tanto la Ciudad como su auditor externo se han comprometido a finalizar la auditoría del año fiscal 2018 para finales de septiembre y la auditoría del año fiscal 2019 ante el cierre del año en curso. Además, la Ciudad contrató a un nuevo administrador

municipal a mediados de 2016 con el objeto de traer experiencia y estabilidad a la administración financiera del gobierno municipal y eventualmente lograr eliminar el dictamen adverso de sus estados financieros.

2. *Riesgos económicos*: A pesar del alza de la actividad económica que deriva de la ubicación en la frontera entre México y Estados Unidos de la Ciudad, y el aumento de comercio internacional, el perfil socioeconómico de la ciudad es débil. Al cierre de 2019, la tasa de desempleo en la ciudad fue aproximadamente 6.5%.¹⁵ Después del brote del coronavirus, la tasa de desempleo subió bruscamente a un nivel estimado del 22.9%. La tasa de pobreza de la ciudad se estima en un 25.3%, cifra considerablemente superior a la tasa estimada del estado (14.9%). 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 83.6%, creciendo a una tasa promedio anual del 7.0%.
3. *Riesgos políticos/legales*: Los riesgos asociados con cambios en el gobierno o los funcionarios no resultarían en el incumplimiento de pago del Crédito. La Ciudad, 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 5 de agosto de 2020 y concluyó el 4 de septiembre de 2020, no habiéndose recibido comentario alguno.

4.2. Actividades de difusión

En septiembre de 2019, la Ciudad presentó en una reunión de su Ayuntamiento la necesidad de refinanciar su deuda existente. El público que atendió dicha reunión fue informado en relación con el plan de refinanciamiento. Así mismo, y como parte del proceso de aprobación de los certificados de obligación correspondientes, el Promotor llevará a cabo una segunda reunión de su Concilio en la cual se abordará la aprobación del refinanciamiento. Esta reunión se espera se lleve a cabo en el mes de septiembre de 2020.

Con respecto a los impactos del COVID-19 en la comunidad, el 6 de agosto, Marfa Public Radio publicó una nota en la que mencionaba que tres residentes de Presidio murieron por el virus. La

¹⁵ Fuente: Oficina de Estadísticas Laborales de Estados Unidos.

publicación también menciona que en ese momento se registraban 44 infecciones por COVID-19 en el condado con una tasa de mortalidad del 6.8%.¹⁶

El BDAN también llevó a cabo una investigación en los medios de comunicación para identificar la opinión pública sobre el Proyecto. No se encontraron artículos o referencias al Proyecto. No se ha detectado oposición pública al proyecto.

5. RECOMENDACIÓN

Cumplimiento de los criterios de certificación

El Proyecto se considera admisible conforme a los requerimientos del ProRec del BDAN, ya que la Ciudad de Presidio 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, la Ciudad se ubica dentro de la región fronteriza conforme al acuerdo constitutivo del BDAN. El plazo de consulta pública de 30 días concluyó el 4 de septiembre 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 ProRec. Por lo tanto, el BDAN propone otorgar a la Ciudad de Presidio, Texas, un crédito por hasta \$1.40 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.

¹⁶ Fuente: Marfa Public Radio, <https://marfapublicradio.org/blog/three-presidio-residents-lose-their-lives-to-covid-19/>.