

TEXTO COMPLETO DE LA MEDIDA V

Si dos tercios de los electores que votan en la Medida de Bonos para la Adquisición de Viviendas Asequibles aprueban la emisión de los bonos de obligación general por parte de la Ciudad de San José en la elección del 6 de noviembre de 2018, dichos bonos serán emitidos, de conformidad con el Capítulo 14.28 del Código Municipal de San José y con ciertas disposiciones del Gobierno de California y se aplicarán las siguientes disposiciones:

- A. La medida autorizará a la Ciudad a emitir un monto principal de hasta \$450 millones de los Bonos municipales de Obligación General (los "Bonos"), con el fin de financiar el costo o la mejora del terreno para, sin limitación, proporcionar viviendas asequibles a familias trabajadoras; veteranos; personas de la tercera edad; maestros; enfermeros, paramédicos y otros trabajadores; individuos con discapacidades; sobrevivientes de violencia doméstica; e indigentes, con al menos \$150 millones (un tercio) de los ingresos de los Bonos utilizados para viviendas asequibles de las familias e individuos que ganan hasta un 30% del ingreso medio del área (AMI) y al menos \$75 millones (aproximadamente el 16%) de los ingresos de los Bonos utilizados para viviendas asequibles para los hogares que ganan entre el 80% y el 120% de AMI, suponiendo que se emita la autorización completa de \$450 millones del monto principal. Los fondos pueden utilizarse para lo siguiente: (a) adquirir terrenos para el desarrollo de las viviendas; (b) construir nuevas viviendas; y (c) adquirir y rehabilitar los apartamentos y los hogares existentes para crear viviendas que estén restringidas para ser asequibles a largo plazo (colectivamente, los "Proyectos"). El Concejo Municipal considera que cada una de las categorías propuestas de los Proyectos son mejoras necesarias para llevar a cabo los objetivos, los propósitos y los poderes de la Ciudad con respecto a la necesidad de la Ciudad de viviendas asequibles, como se describió anteriormente, para la preservación de la salud pública, la paz y la seguridad.
- B. El costo estimado de los Proyectos que se financiarán a través de los Bonos es de \$444,350,000 y el monto de las deudas en el que se propone incurrir para dichos propósitos es de \$450,000,000. Los costos estimados de los Proyectos incluyen los costos de adquisición de terreno, los costos preliminares de diseño y construcción, tales

como la revisión arquitectónica, de ingeniería y ambiental, los costos de construcción, los costos de gestión de construcción (ya sea por la Ciudad o por un tercero) y una contingencia para los costos inesperados de diseño y construcción. Sin embargo, la Ciudad no puede garantizar que los Bonos proporcionen fondos suficientes para permitir la finalización de todos los proyectos enumerados. Además, los costos estimados incluyen costos relacionados con la emisión y la venta de los Bonos.

- C. La declaración de la medida de la boleta incluye los cálculos de la imposición de impuestos anuales promedio según el valor catastral de la propiedad en la Ciudad y el monto promedio, de manera aproximada, que se generará mientras los Bonos estén pendientes sobre la base de diversas suposiciones que podrían no ocurrir. Conforme con la Sección 9401 del Código Electoral de California, se ha preparado una Declaración de Tasa Tributaria, que describe con mayor detalle el impacto estimado del impuesto a la propiedad si los Bonos se emiten también basándose en suposiciones que podrían no ocurrir, y se adjunta como Anexo B e incorpora como referencia en la Resolución que coloca a esta medida en la boleta del 6 de noviembre de 2018. Por medio de la presente, el Concejo Municipal aprueba la Declaración de Tasa Tributaria y ordena que se incluya en la Parte de Información al Votante de la Boleta de Muestra y que todos los materiales oficiales que proporciona la Ciudad con respecto a la medida propuesta cumplan con la Sección 9402 del Código Electoral de California.
- D. Este Concejo reconoce las disposiciones de la Sección 53410 y siguientes del Código de Gobierno de California relacionadas con la rendición de los bonos y desea establecer disposiciones de rendición de cuenta aplicables a los Bonos incluyendo, pero no limitándose a esas disposiciones. En consecuencia, si los Bonos se autorizan y emiten se aplicará lo siguiente:
1. El propósito específico de los Bonos es financiar los costos de los Proyectos según lo establecido en la Sección B anterior.
 2. Los ingresos de los Bonos se utilizarán solo para los fines especificados en la Sección A anterior.

3. Los ingresos de los Bonos se contabilizarán en una o más cuentas separadas de otros fondos u otras cuentas de la Ciudad. Los ingresos de los Bonos pueden ser retenidos por la Ciudad o por un síndico de los Bonos, según lo indique el Director de Finanzas de la Ciudad.
4. El Auditor de la Ciudad está dirigido a inducir una auditoría separada de los ingresos de los Bonos en relación con la auditoría anual de las declaraciones financieras de la Ciudad llevadas a cabo por el auditor externo.
5. El Director de Finanzas de la Ciudad presentará un informe anual ante este Concejo que proporcionará información a partir del 30 de junio del año fiscal anterior en relación con el monto de los Bonos emitidos, el monto de los impuestos a la propiedad ad valorem cobrado y el estado de los Proyectos.
6. Este Concejo nombrará un comité constituido por los residentes de la Ciudad para proporcionar supervisión comunitaria sobre los gastos de los Bonos. Se determinará el tamaño, la composición y las responsabilidades específicas del Comité de Supervisión Comunitaria por acción separada de este Concejo antes de la emisión de cualquier de los Bonos.

DECLARACIÓN DE TASA TRIBUTARIA

Se llevará a cabo una elección en la Ciudad de San José (la "Ciudad") el 6 de noviembre de 2018, para autorizar la venta de hasta \$450 millones en bonos de obligación general de la Ciudad para financiar los proyectos identificados en la medida. Si se autorizan los bonos, la Ciudad anticipa venderlos en diversas series. El capital y el interés de los bonos se pagarán con los ingresos recaudados del impuesto sobre la propiedad tributable en la Ciudad. La siguiente información se brinda en cumplimiento con las secciones 9400-9404 del Código Electoral de California.

1. El mejor cálculo de fuentes oficiales de la tasa tributaria promedio anual que se requeriría recaudar para financiar los bonos emitidos en toda la duración del servicio de bonos de deuda, sobre la base del valor catastral disponible al momento de la elección o de una proyección basada en la experiencia dentro de la misma jurisdicción u otros factores demostrables es de .82 centavos por \$100 (\$8.15 por \$100,000) del valor catastral de toda la propiedad a gravar. El mejor cálculo del último año fiscal en el que se anticipa la recaudación de impuestos es 2056-57.
2. El mejor cálculo de fuentes oficiales de la tasa tributaria más alta que se requeriría recaudar para financiar los bonos emitidos y un estimado del año en el que se aplicará la tasa, sobre la base del valor catastral disponible al momento de la elección o la proyección basada en la experiencia dentro de la misma jurisdicción u otros factores demostrables es 1.43 centavos por \$100 (\$14.29 por \$100,000) del valor catastral de toda la propiedad a gravar. El mejor cálculo del año en el que se anticipa la aplicación de una tasa tributaria más alta es el año fiscal 2027-28.
3. La mejor estimación de fuentes oficiales del servicio de deuda total, incluyendo el capital y el interés, que se requeriría para volver a pagar si se emitieran y vendieran todos los bonos sería de aproximadamente \$0.996 mil millones.

Los votantes deben tener en cuenta que la tasa tributaria estimada se basa en el VALOR CATASTRAL de la propiedad tributable del registro oficial de contribuyentes del Condado de Santa Clara, no en el valor del mercado de la propiedad. Los propietarios deben revisar sus facturas de impuestos sobre la propiedad para determinar el valor catastral de la propiedad y las exenciones de impuestos aplicables.

La atención de todos los votantes está dirigida al hecho de que la información precedente se basa solo en proyecciones y estimaciones de la Ciudad, que no son vinculantes para con la Ciudad. Las tasas tributarias reales y los años en que se aplicarán pueden variar con respecto a lo estimado actualmente, debido a variaciones en las estimaciones al momento de la venta de bonos, la cantidad de bonos vendidos y las tasas de interés del mercado en el momento de cada venta, además de los valores catastrales reales en el período de liquidación de los bonos. Las fechas de venta y la cantidad de bonos vendidos en un determinado momento serán determinadas por la Ciudad, según la necesidad de financiamiento de la construcción y otros factores. Las tasas de interés reales a las que se venderán los bonos dependerán del valor del mercado de bonos al momento de cada venta. El valor catastral real futuro dependerá de la cantidad y del valor de la propiedad tributable de la Ciudad, según lo establezca el Tasador del Condado de Santa Clara en el proceso anual de tasación e igualación.

Fecha: 10 de agosto de 2018

APROBADO POR EL CONCEJO MUNICIPAL DE SAN JOSÉ