Flood Control & Water Conservation DISTRICT

Daniel Woldesenbet, Ph.D., P.E., Director

399 Elmhurst Street • Hayward, CA 94544 • (510) 670-5480 • www.acpwa.org

CONVOCATORIA DE AUDIENCIA PÚBLICA
Aumento propuesto de la tasación de beneficios para el
Distrito de control de inundaciones y conservación del agua del Condado de Alameda Zona 2

El Distrito de control de inundaciones y conservación del agua del Condado de Alameda ("Distrito") está considerando un aumento en la tasación de beneficios existente para las propiedades de la Zona 2 a fin de proporcionar un manejo seguro y resistente de las aguas pluviales y de inundación en el área de servicio de la Zona 2 y proporcionar ingresos adicionales para complementar los ingresos por impuestos a la propiedad existentes y otras fuentes de financiamiento para el Distrito a partir del año fiscal (FY) 2025-26. Usted ha recibido esta notificación porque es el propietario registrado de un bien inmueble que recibe este servicio de gestión de inundaciones y aguas pluviales del Distrito y estaría sujeto al aumento de la tasación propuesta, si se aprueba.

El 17 de junio de 2025 a las 9:30 de la mañana, o tan pronto como sea posible después de esa fecha, la Junta de supervisores del Distrito celebrará una audiencia pública sobre el aumento propuesto de la tasa en la Sala de la Junta de supervisores del Condado de Alameda, 1221 Oak Street, Sala 512, 5.º piso, Oakland, CA 94612, y en ese momento recibirá testimonios públicos, escuchará protestas, dirigirá el recuento de las papeletas de tasación y tomará una decisión definitiva sobre la imposición de la tasa. Se invita a todas las personas interesadas a asistir y expresar su opinión al respecto.

Información sobre la tasación:
Contribución máxima anual total propuesta para toda la zona 2 del distrito a partir del ejercicio fiscal 2025-26: 16 329 796 dólares.

La contribución máxima anual total propuesta para su parcela a partir del año fiscal 2025-26 se indica en la papeleta oficial de tasación de beneficios para propietarios adjunta (la «papeleta de evaluación»), que se incorpora a este aviso como referencia.

Cada año fiscal, la cuota máxima de tasación se ajustará según la variación anual del Índice de precios al consumo (IPC) durante el año natural anterior, para todos los consumidores urbanos, en las áreas de San Francisco, Oakland y Hayward, según lo publicado por la Oficina de estadísticas laborales del Departamento de trabajo de los Estados Unidos (o un índice razonablemente equivalente en caso de que se suspenda el índice indicado).

Duración de la tasación propuesta:
Si se aprueba, la tasación propuesta se aplicará por un plazo de 20 años.

Motivo del aumento propuesto en la tasa:
La tasa se ha diseñado para garantizar que el Distrito pueda financiar íntegramente los costos asociados a los servicios críticos de gestión de inundaciones y aguas pluviales y distribuir dichos costos entre cada parcela, tal y como se describe con más detalle en el Informe del ingeniero. Estos servicios se consideran un beneficio especial particular y distintivo para las propiedades situadas dentro de la Zona 2 del Distrito, y las tasas tienen por objeto financiar dichos servicios.

Base sobre la que se calcula el aumento de la tasa propuesta:
El Informe del ingeniero proporciona un análisis detallado de la base sobre la que se calcula la tasación propuesta. Como se describe en el Informe del ingeniero, se asigna una (1) Unidad de administración de drenaje (DMU) a una residencia unifamiliar que varía entre 5,001 y 8,000 pies cuadrados. Las DMU se asignan a otros tipos de propiedades según el tipo de uso del terreno y el tamaño de la parcela en proporción a la residencia unifamiliar. La siguiente tabla es una comparación de la tasación propuesta con la tasación existente. Para este análisis, se seleccionan características típicas de las propiedades con fines comparativos. Esto tiene carácter ilustrativo y no es representativo de todas las parcelas. Se puede obtener una copia del informe del ingeniero en la sala de mapas y archivos de las oficinas del distrito, situada en 399 Elmhurst Street, Hayward, CA 94544, y en el sitio web del distrito, https://acfloodcontrol.org/benefit-assessment.

Tipo de uso del suelo	Tasación anual actual de beneficios	Base de cálculo de las tasaciones de beneficios	DMU (por Parcela/por Acre)	Zona A Tasación máxima anual de beneficios	Zona B Tasación máxima anual de beneficios	Zona C Tasación máxima anual de beneficios	Zona D Tasación máxima anual de beneficios	Zona E Tasación máxima anual de beneficios
Zona de Beneficio Especial Factor de Beneficio				100%	75%	50%	75%	75%
Residencial								
Residencial lote de 10,000 pies cuadrados - 1 ac	$ 26.60	por Parcela	2.582	$ 380.84	$ 285.63	$ 190.42	$ 125.95	$ 91.54
Residencial 1/4 ac (lote de 8,001 – 10,000 pies cuadrados)	$ 26.60	por Parcela	1.286	$ 189.68	$ 142.26	$ 94.84	$ 62.73	$ 45.59
Residencial 1/8 ac (lote de 5,001 – 8,000 pies cuadrados)	$ 26.60	por Parcela	1.000	$ 147.50	$ 110.62	$ 73.75	$ 48.78	$ 35.45
Residencial (lote de 3,601 – 5,000 pies cuadrados)	$ 26.60	por Parcela	0.829	$ 122.28	$ 91.71	$ 61.14	$ 40.44	$ 29.39
Residencial (lote de 2,700 – 3,600 pies cuadrados)	$ 26.60	por Parcela	0.675	$ 99.56	$ 74.67	$ 49.78	$ 32.93	$ 23.93
Residencial con límite de parcela cero y menos de 2,700 pies cuadrados	$ 26.60	por Parcela	0.338	$ 49.85	$ 37.39	$ 24.93	$ 16.49	$ 11.98
Residencial rural (parcela superior a 1 ac)	$ 26.60	por Parcela	1.556	$ 229.51	$ 172.13	$ 114.75	$ 75.90	$ 55.16
Casa adosada	$ 159.60	por acre	12.446	$ 1,835.78	$ 1,376.84	$ 917.89	$ 607.12	$ 441.24
Condominio	$ 266.00	por acre	13.224	$ 1,950.54	$ 1,462.90	$ 975.27	$ 645.07	$ 468.82
Apartamento	$ 159.60	por acre	14.001	$ 2,065.15	$ 1548.86	$ 1032.57	$ 682.97	$ 496.37
Parque de autocaravanas	$ 159.60	por acre	8.401	$ 1,239.15	$ 929.36	$ 619.57	$ 409.80	$ 297.84
Multifamiliares	$ 159.60	por acre	12.446	$ 1,835.78	$ 1,376.84	$ 917.89	$ 607.12	$ 441.24
No residencial								
Industrial/Comercial	$ 212.80	por acre	14.001	$ 2,065.15	$ 1,548.86	$ 1032.57	$ 682.97	$ 496.37
Escuela	$ 159.60	por acre	3.111	$ 458.87	$ 344.15	$ 229.44	$ 151.75	$ 110.29
Terrenos no urbanizables, parques, espacios abiertos. campos de golf	$ 1.33	por acre	-	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -
Instalaciones de obras públicas	-	por acre	7.779	$ 1,147.40	$ 860.55	$ 573.70	$ 379.46	$ 275.78
Instalaciones ferroviarias	-	por acre	0.311	$ 45.87	$ 34.40	$ 22.94	$ 15.17	$ 11.03
Servicios públicos		por acre	0.778	$ 114.75	$ 86.07	$ 57.38	$ 37.95	$ 27.58
Aeropuerto		por acre	3.111	$ 458.87	$ 344.15	$ 229.44	$ 151.75	$ 110.29
Terreno rural no urbanizable/Agrícola		por acre	-	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -
Cementerio		por acre	0.778	$ 114.75	$ 86.07	$ 57.38	$ 37.95	$ 27.58
Vacante	$ 0.80	por acre	-	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -
Exento/Duplicado	-	por acre	-	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -

Notas:

1. Las tasas máximas anuales de beneficios para las zonas A, B, C y F se basan en la tasa máxima anual por unidad de beneficio para la Zona 2.
2. Las tasas máximas anuales de beneficios para la zona D se basan en la tasa máxima anual de beneficios para la Zona 4 de $65.04.
3. Las tasas máximas anuales de beneficios para las zonas E se basan en la tasa máxima anual de beneficios para la Zona 9 de $47.27.
4. La zona de beneficio F contiene parcelas que están fuera de la Zona 2, y deben financiarse con fuentes distintas de la tasa de beneficio de la Zona 2.

Hora y lugar de la audiencia pública:

Antes de tomar una decisión final sobre el aumento propuesto en la tasa de beneficios, **la Junta de supervisores del Distrito celebrará una AUDIENCIA PÚBLICA el 17 de junio de 2025 a las 9:30 de la mañana, o tan pronto como sea posible, en las Cámaras de la Junta de supervisores del Condado de Alameda, ubicadas en 1221 Oak Street, Sala 512, 5º piso, Oakland, CA 94612**, y, en ese momento, recibirá testimonios públicos, escuchará protestas, dirigirá el recuento de las papeletas de tasación y tomará una acción final sobre la imposición de la tasación. La Junta de supervisores puede aplazar la audiencia pública a una fecha futura si es necesario, sin necesidad de notificación por escrito. Las papeletas de tasación se abrirán y se recontarán en un lugar accesible al público después de la clausura de la audiencia pública de acuerdo con el lugar y el calendario que se indican a continuación. El recuento continuará cada día laborable hasta que se complete.

Lugar de recuento de las papeletas:
Centro de formación y educación del Condado de Alameda
125 12th Street, 4.º piso - Sala San Leandro, Oakland, CA

Horario:
17 de junio, desde la conclusión de la audiencia pública hasta las 17.00 horas
18 de junio de 9.00 a 12.00 horas y de 13.00 a 17.00 horas
20 de junio de 9.00 a 12.00 horas y de 13.00 a 17.00 horas

Procedimientos de votación:
Además del derecho a participar en la audiencia pública, todos los propietarios registrados de bienes inmuebles que vayan a ser objeto de una evaluación tienen derecho a presentar una papeleta de tasación a favor o en contra de la evaluación propuesta. El propietario o los propietarios registrados, o el representante legalmente autorizado de los mismos, pueden cumplimentar la papeleta de tasación e indicar así que admiten o se oponen a la tasación propuesta. Una vez cumplimentada la papeleta, dóblela, introdúzcala en el sobre de devolución y ciérrelo. Asegúrese de firmar y marcar la papeleta. Todas las papeletas de tasación enviadas por correo deben recibirse antes de las 17:00 horas del 16 de junio de 2025. Las boletas entregadas personalmente deben ser recibidas por el secretario de la Junta antes del cierre de la Audiencia Pública que está programada para comenzar el 17 de junio de 2025 a las 9:30 AM, en 1221 Oak Street, Sala 512, 5º piso, Oakland, California, 94612. Envíe por correo o entregue la papeleta a la dirección indicada en el sobre de devolución de conformidad con las instrucciones adjuntas relativas a la presentación de la papeleta de tasación. Al término de la audiencia pública, el secretario de la Junta hará que se abran y se recuenten las papeletas de votación recibidas a tiempo. Para obtener información adicional, como se indica a continuación, consulte los procedimientos para los procedimientos de votación de tasación de la Propuesta 218, disponibles en las oficinas del Distrito o en Convey, Inc. (Consultor del Distrito).

A efectos del procedimiento de la papeleta de tasación, existe una protesta mayoritaria si, al término de la audiencia pública, las papeletas válidas presentadas en oposición a las tasaciones propuestas superan a las papeletas válidas presentadas a favor de dichas tasaciones propuestas. En el recuento de las papeletas, cada papeleta se ponderará en función del importe de la tasación propuesta que se impondrá a la parcela para la que se presentó dicha papeleta. En términos más sencillos, esto significa una protesta por cada dólar de tasación para cada propiedad. **Si la protesta es mayoritaria el aumento de la tasación no se impondrá a las propiedades de la Zona de Distrito 2 y la tasación existente permanecerá en vigor y se seguirá valorando. Si no hay una mayoría de protesta, el aumento de la tasación entrará en vigor sujeto a la aprobación de la Junta de Supervisores.**

Cómo puede recibir más información:
Para cualquier consulta sobre la propuesta de aumento de la tasa de beneficios, puede ponerse en contacto con las siguientes personas:

Las oficinas del Distrito:
Distrito de control de inundaciones y conservación del agua del Condado de Alameda
info@acpwa.org

También puede ponerse en contacto con:
Convey, Inc. (Consultor del Distrito)
ACFCD@conveyinc.com