



# Vista Montaña Newsletter



## Big News!

The City's Parks and Community Services Department has been hard at work finding ways to help the Vista Montaña LLMAD improve the state of the landscape with limited funding.

Recently, the Parks Division secured free mulch, allocated volunteers for maintenance, and advocated for free trees in the

buffer areas from Watsonville Wetlands Watch, including planting and maintenance for at least three years.

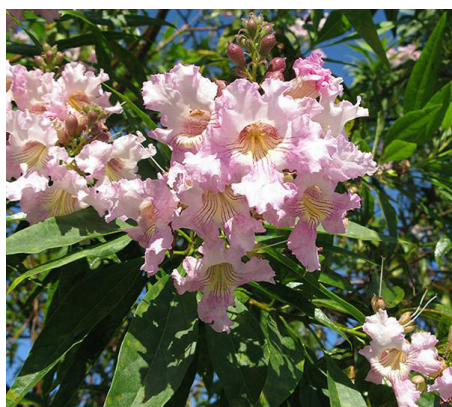
A significant problem expressed by residents is the problematic trees in the parkway strips in front of homes that have been causing damage to sidewalks and infrastructure. We're proud to announce that we've been approved by Cal Fire to fund this project through the City's grant. The remainder of the project or other removals will be charged to the LLMAD. Very soon, we will move forward with removing the problematic trees and replacing each with trees chosen by Watsonville Wetlands Watch to be the right long-term solution for the neighborhood.

This will preserve the benefits provided by trees and allow for the next phase of sidewalk repairs to begin. Again, the new trees have been researched to suit the area and prevent this same issue from repeating. We can provide more details regarding how these trees were chosen upon request.

Common Name	Scientific Name
Crape Mytle	Lagerstroemia 'muskogee', or 'natchez'
Soapbark Tree	Quillaja saponaria
Marina Madrone	Arbutus 'marina'
Chitalpa	X Chitalpa tashkentensis
'Little Gem' Magnolia	Magnolia grandiflora 'little gem'



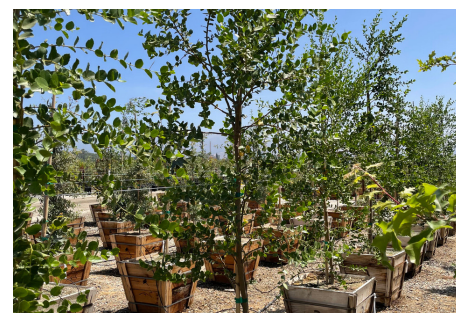
Lagerstroemia 'muskogee'



X Chitalpa tashkentensis



Arbutus 'marina'




Quillaja saponaria

## Let's bring you up to speed

In the last year, the City has engaged with property owners in Vista Montaña regarding their concerns about maintenance in the neighborhood and the City's concern that the reserve account of the LLMAD is not adequate to fund the repair of assets identified in the Engineer report.


The City held meetings with residents on June 15 and June 21, 2023. Following those meetings, Vista Montaña neighbors, who volunteered to participate in focused discussions, formed an Advisory Committee Group. This group met with City staff twice a month from August through December 2023. The Advisory Committee Group identified assessment options that the LLMAD residents could consider.

On January 24, 2024, the City held a follow-up meeting with residents. The main topic of this meeting was to present recommendations from the Advisory Committee Group, plans for the next steps, and information regarding the vote necessary to approve an overlay assessment to adequately fund the reserve and maintenance of the Vista Montaña LLMAD. Staff presented background information on the LLMAD, historical accounting information, an overlay option for dedicated maintenance, and Prop 218 (voting procedures for the LLMAD assessment). Staff collected and responded to questions from the residents.



**Q & A can be found at:**

<https://watsonville.gov/2026/Learn-about-LLMADs>



During the latest Vista Montaña Homeowners meeting on February 15, 2024, City staff shared that the LLMAD assessment increase will now go to balloting for the residents of the LLMAD to decide whether to have a gradual

increase in assessment over the next five years. City staff explained what to expect if the increase is approved or not.



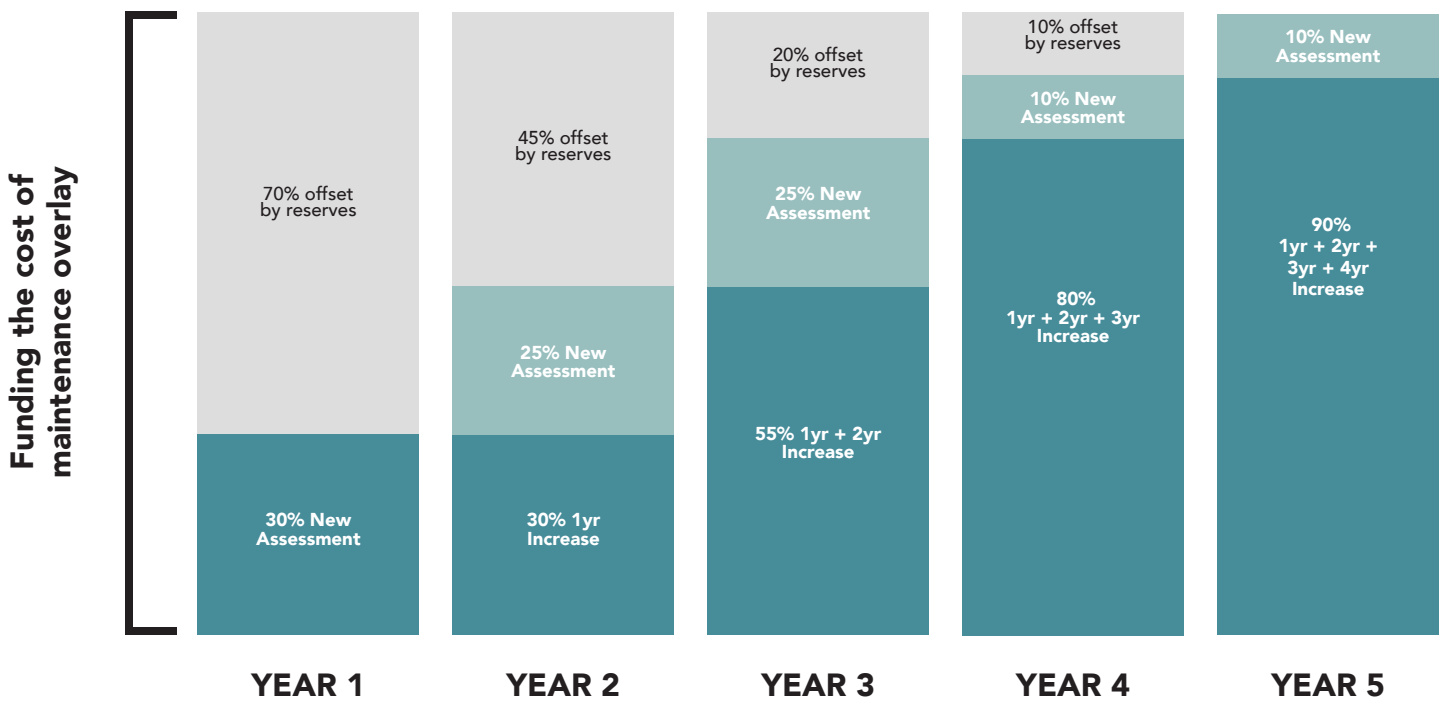
### Overlay Assessment

If approved, residents can expect a gradual increase in their assessments every year for the next five years to fund maintenance and gradually grow the reserve. Residents would then have contracted services from a third-party contractor. The contractor would oversee maintaining the landscape of the LLMAD to industry standards. The City would mandate monthly reports to ensure standards are being maintained. Residents would still be heard during annual meetings with City staff to voice their concerns about their neighborhood.

The City has prioritized restoring the LLMAD to City and property owner standards. This proposal aims to hand off LLMAD landscape maintenance to a third-party contractor in a condition that can be maintained to reduce additional costs during the transition.

If the proposed Overlay Assessment is not approved, the current LLMAD assessment would stay as is, and homeowners would continue to pay the current amount, including annual CPI increases. However, maintenance and cleanup of landscaped areas would be reduced to a bare minimum. Funds collected would be used to build the reserve to fund future replacement of LLMAD infrastructure.

The increase would be implemented gradually and increase annually over five years according to the following charts.



Proposed Staggered Assessment:

Increase in this Year	% Increase	Single Family Home	Townhome	Apartment
2025	30%	\$220.13	\$176.11	\$50.90
2026	25%	\$183.44	\$146.76	\$42.42
2027	25%	\$183.44	\$146.76	\$42.42
2028	10%	\$73.38	\$58.70	\$16.97
2029	10%	\$73.88	\$58.70	\$16.97

\* Annual fees may vary due to changes in the Consumer Price Index (CPI).



Please see the following timeline that outlines the balloting process. Note that these dates are subject to change. Please visit our website for the most up-to-date timeline.

<https://watsonville.gov/2026/Learn-about-LLMADs>



Date(s)	Event	Description
March 26, 2024	City Council Meeting	Council to consider directing City Staff to prepare: <ul style="list-style-type: none"><li>• The Engineer's Report for the annual CPI increase; and</li><li>• The Engineer's Report for the new proposed Overlay Assessment.</li></ul>
May 14, 2024	City Council Meeting	Council to consider approval of: <ul style="list-style-type: none"><li>• The Engineer's Report for the annual CPI increase; and</li><li>• The Engineer's Report for the new proposed Overlay Assessment;</li><li>• The Prop 218 balloting procedures.</li></ul>
May 23, 2024	Ballots mailed to property owners	Ballots mailed to all property owners. Ballots must be received by the City prior to the City Council meeting on July 9.
July 9, 2024	City Council Meeting	City Council to hold a Public Hearing to: <ul style="list-style-type: none"><li>• Consider ordering the levy of assessments for the annual CPI increase; and</li><li>• Announce ballot results (Ballots will be counted during the meeting. Homeowners may observe the ballot tabulation process.); and</li><li>• If over 50% of ballots cast are in favor, consider ordering the levy of assessments for the new Overlay Assessment.</li></ul>
October 2024 – April 2025	Fees go into effect	If approved, new fees would be assessment and included in property tax assessment bills.

**If you have more questions about this newsletter, please reach out to:**

**Joe Medina, Parks Superintendent**  
joseph.medina@watsonville.gov  
831-768-3150

Meeting agendas and times can be found at  
**watsonville.gov**





# Boletín Vista Montaña



## ¡Buenas noticias!

El Departamento de Parques y Servicios a la Comunidad de la Ciudad ha estado trabajando arduamente para encontrar maneras de ayudar a Vista Montaña LLMAD a mejorar el estado del paisaje con fondos limitados.

Recientemente, la División de Parques obtuvo mantillo gratuito,

asignó voluntarios para el mantenimiento y abogó por árboles gratuitos en las áreas de amortiguamiento de Watsonville Wetlands Watch, incluyendo la plantación y el mantenimiento durante al menos tres años.

Un problema importante expresado por los residentes son los árboles problemáticos en las franjas de la avenida frente a las casas que han estado causando daños a las aceras y la infraestructura. Estamos orgullosos de anunciar que Cal Fire nos aprobó para financiar este proyecto a través de la subvención de la Ciudad. El resto del proyecto u otras mudanzas de plantas correrán a cargo del LLMAD. Muy pronto, avanzaremos en la eliminación de los árboles problemáticos y los reemplazaremos con árboles elegidos por Watsonville Wetlands Watch como la solución adecuada a largo plazo para el vecindario.

Esto preservará los beneficios que brindan los árboles y permitirá que comience la siguiente fase de reparación de las aceras. Una vez más, los nuevos árboles han sido investigados para adaptarse a la zona y evitar que se repita el mismo problema. Podemos proporcionar más detalles sobre cómo se eligieron estos árboles si lo solicita.

## Las especies de reemplazo incluirán:

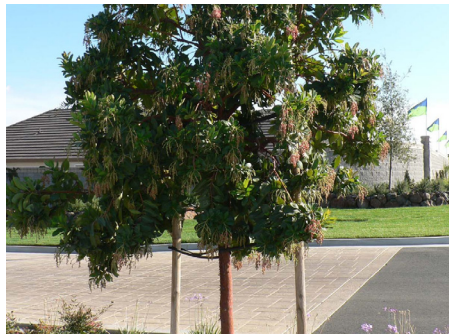
Nombre común	Nombre científico
Mirto Crespón	Lagerstroemia 'muskogee', o 'natchez'
Árbol de corteza de jabón	Quillaja saponaria
Marina Madrone	Arbutus 'marina'
Chitalpa	X Chitalpa tashkentensis
Magnolia "Pequeña joya"	Magnolia grandiflora "pequeña joya"



Lagerstroemia 'muskogee'



X Chitalpa tashkentensis



Arbutus 'marina'




Quillaja saponaria

## Pongámoslo al día

En el último año, la Ciudad se ha comprometido con los propietarios de Vista Montaña con respecto a sus inquietudes sobre el mantenimiento en el vecindario y la preocupación de la Ciudad de que la cuenta de reserva del LLMAD no es adecuada para financiar la reparación de los activos identificados en el Informe del Ingeniero.


La Ciudad realizó reuniones con los residentes el 15 y 21 de junio de 2023. Después de esas reuniones, los vecinos de Vista Montaña, que se ofrecieron como voluntarios para participar en discusiones enfocadas, formaron un Grupo de Comité Asesor. Este grupo se reunió con el personal de la Ciudad dos veces al mes desde agosto hasta diciembre de 2023. El Grupo del Comité Asesor identificó opciones de evaluación que los residentes de LLMAD podrían considerar.

El 24 de enero de 2024, la Ciudad organizó una reunión de seguimiento con los residentes. El tema principal de esta reunión fue presentar recomendaciones del Grupo del Comité Asesor, planes para los próximos pasos e información sobre la votación necesaria para aprobar una evaluación superpuesta para financiar adecuadamente la reserva y el mantenimiento de Vista Montaña LLMAD. El personal presentó información general sobre el LLMAD, información contable histórica, una opción de superposición para mantenimiento dedicado y la Proposición 218 (procedimientos de votación para la evaluación del LLMAD). El personal recopiló y respondió las preguntas de los residentes.



**Preguntas  
y respuestas  
se pueden  
encontrar en:**

<https://watsonville.gov/2026/Learn-about-LLMADs>



Durante la última reunión de propietarios de Vista Montaña el 15 de febrero de 2024, el personal de la Ciudad compartió que el aumento de la evaluación del LLMAD ahora se someterá a votación para que los residentes del LLMAD

decidan si tendrán un aumento gradual en la evaluación durante los próximos cinco años. El personal de la Ciudad explicó qué esperar si el aumento se aprueba o no.



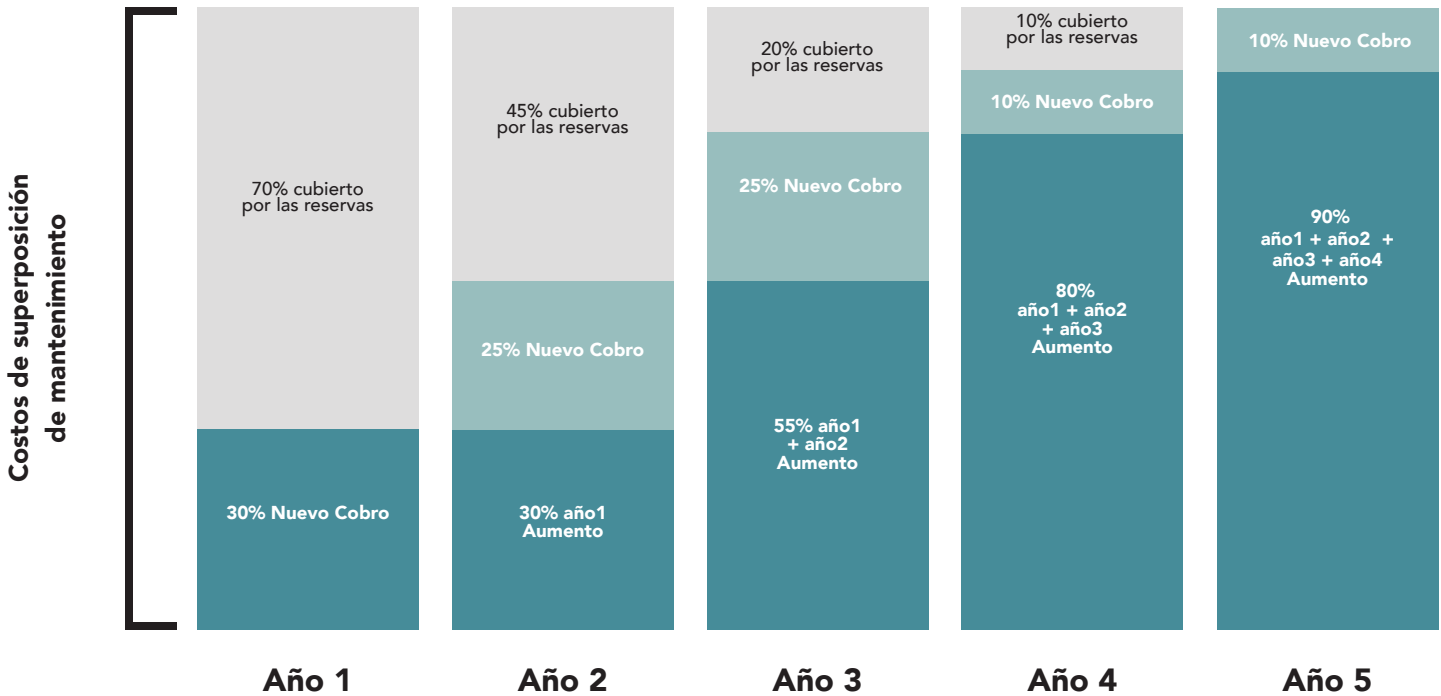
### Superposición Propuesta

Si se aprueba, los residentes pueden esperar un aumento gradual en sus cuotas cada año durante los próximos cinco años para financiar el mantenimiento y hacer crecer gradualmente la reserva. Los residentes entonces tendrían contratado los servicios de un contratista externo. El contratista supervisaría el mantenimiento del paisaje del LLMAD según los estándares de la industria. La Ciudad exigiría informes mensuales para garantizar que se mantengan los estándares. Los residentes seguirían siendo escuchados durante las reuniones anuales con el personal de la Ciudad para expresar sus preocupaciones sobre su vecindario.

La Ciudad ha priorizado restaurar el LLMAD a los estándares de la Ciudad y de los propietarios. Esta propuesta tiene como objetivo traspasar el mantenimiento del paisaje de LLMAD a un contratista externo en una condición que pueda mantenerse para reducir los costos adicionales durante la transición.

Si la superposición propuesta no se aprueba, la evaluación actual del LLMAD permanecería como está y los propietarios continuarían pagando el monto actual, incluyendo los aumentos anuales del CPI. Sin embargo, el mantenimiento y la limpieza de las zonas ajardinadas se reducirían al mínimo indispensable. Los fondos recaudados se utilizarían para construir la reserva para financiar el reemplazo futuro de la infraestructura del LLMAD.

El aumento se implementaría gradualmente y aumentaría anualmente durante cinco años de acuerdo con los siguientes cuadros.



### Aumento Escalonado:

Aumento de este año	Porcentaje de superposición	casa de una sola familia	casa adosada	apartamento
2025	30%	\$220.13	\$176.11	\$50.90
2026	25%	\$183.44	\$146.76	\$42.42
2027	25%	\$183.44	\$146.76	\$42.42
2028	10%	\$73.38	\$58.70	\$16.97
2029	10%	\$73.88	\$58.70	\$16.97

\* Las tarifas anuales pueden variar debido a cambios en el Índice de Precios al Consumidor (IPC).



Consulte el siguiente cronograma que describe el proceso de votación. Tenga en cuenta que estas fechas están sujetas a cambios. Visite nuestro sitio web para obtener el cronograma más actualizado.

<https://watsonville.gov/2026/Learn-about-LLMADs>



Fechas	Evento	Descripción
26 de marzo de 2024	Reunión del Concilio	El Concilio considerará ordenar al personal de la Ciudad que prepare: <ul style="list-style-type: none"><li>• El Informe del Ingeniero para el incremento anual del CPI; y</li><li>• El Informe del Ingeniero para la nueva Evaluación de Superposición propuesta</li></ul>
14 de mayo de 2024	Reunión del Concilio	El Concilio considerará la aprobación de: <ul style="list-style-type: none"><li>• El Informe del Ingeniero para el incremento anual del CPI; y</li><li>• El Informe del Ingeniero para la nueva Evaluación de Superposición propuesta; y</li><li>• Los procedimientos de votación de la Proposición 218</li></ul>
23 de mayo de 2024	Boletas enviadas por correo a los propietarios	Boletas enviadas por correo a todos los propietarios. La Ciudad debe recibir las boletas antes de la reunión del Concejo Municipal el 9 de julio.
9 de julio de 2024	Reunión del Concilio	El Concilio realizará una audiencia pública para: <ul style="list-style-type: none"><li>• Considerar ordenar el cobro de cuotas por el aumento anual del IPC;</li><li>• Anunciar los resultados de las boletas (las boletas se contarán durante la reunión. Los propietarios de viviendas pueden observar el proceso de tabulación de las boletas);</li><li>• Si más del 50% de los votos emitidos están a favor, considere ordenar la recaudación de cuotas para la nueva Evaluación Superpuesta.</li></ul>
Octubre 2024 – Abril 2025	Las tarifas entran en vigor	Si se aprueban, las nuevas tarifas se evaluarían y se incluirían en las facturas de evaluación del impuesto a la propiedad.

**Si tiene más preguntas sobre este aviso, comuníquese con:**

**Joe Medina, Superintendente de Parques**  
joseph.medina@watsonville.gov  
831-768-3150

Las agendas y horarios de las reuniones pueden encontrarse en  
**watsonville.gov**

