



Official Notice and Ballot Information Guide

Landscape and Lighting Maintenance Assessment District Purpose

The Vista Montaña Landscape and Lighting Maintenance Assessment District (LLMAD) was originally established in 2004 as a special benefit assessment district for the purpose of maintenance, repair, servicing, and replacement of street lighting; landscaping and irrigation; perimeter and retaining walls; drainage swale, detention basin, and drainage systems; and certain pedestrian/bike paths within the Vista Montaña neighborhood.



The costs of labor, equipment, and materials have risen significantly over time while the cost of maintaining and servicing the improvements has steadily increased. This has made it difficult to continue maintaining and servicing the LLMAD at the same service level as intended when the LLMAD was originally formed.

As such, a new overlay assessment district to be called the Vista Montaña Landscape and Lighting Maintenance Assessment District No. 2 (Assessment District) is being proposed to provide funding for maintenance, repairs, and servicing for not only immediate needs, but also well into the future, while the original LLMAD will continue to cover the cost of replacing aging infrastructure.

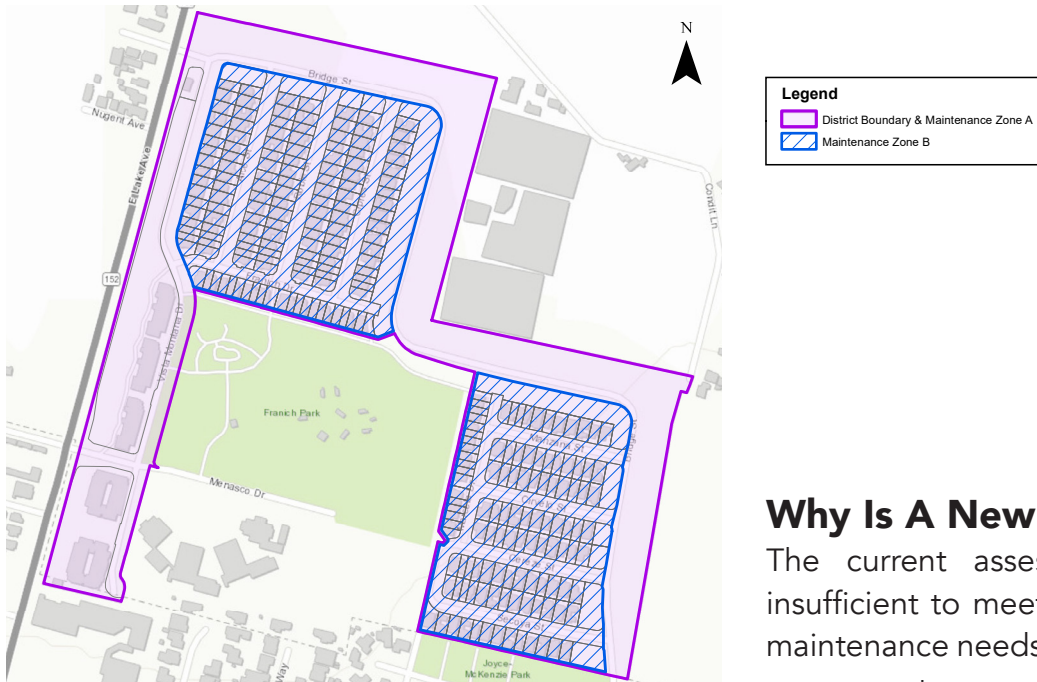
Why Did You Receive This Ballot?

The creation of a new Assessment District is being proposed in order to provide funds for maintenance, repairs, and servicing within the Vista Montaña neighborhood.

The original LLMAD will remain in effect whether or not this new proposed assessment is approved. If the new assessment is approved, it will be in addition to the original LLMAD assessment. The enclosed ballot allows property owners to decide whether the proposed Assessment District should be formed so that these neighborhood resources can be preserved and maintained.



Vista Montaña Boundary Map



Why Is A New Assessment Needed?

The current assessment revenue has proven insufficient to meet the ongoing operational and maintenance needs of the LLMAD. In addition, the assessment revenue did not create the ability to

build a reserve over time to fund eventual capital repair and/or replacement of aging infrastructure. As a result, the City has reduced the level of maintenance in the landscaped areas.

The City understands the importance of maintaining a well-kept environment for the community and proposes to establish a new Assessment District to address the following list of maintenance activities that would be completed with additional assessment funding:

- Regular maintenance and repair of all facilities within the agricultural buffer area on Bridge Street, including the landscaping, perimeter wall, and erosion control plantings within or adjacent to the detention basins and drainage swale.
- Power for the street lighting within the Assessment District.
- Regular maintenance, and repair of the parkway strip and street trees.
- Operation, maintenance, and repair of the storm drain detention basins, drainage channel, drainage facilities, and erosion control measures within the agricultural buffer, including the storm drain culvert crossing Highway 152 and the inlet structure on the west side of Highway 152.
- Regular maintenance and repair of the landscaping and perimeter walls.
- Administrative services to operate the Assessment District.

How Was The New Assessment Determined?

The total annual cost of maintenance and servicing of improvements within the proposed Assessment District to be funded by the assessments is allocated to each property based on the special benefit received. The benefit to each parcel was estimated based on the property type and location.

An Engineer’s Report describing the proposed services and improvements, method of assessment, special benefits, budgets, and proposed assessment for each parcel is available for review from the Watsonville City Clerk’s Office or at



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

How Much Is The Proposed Assessment?

The proposed assessment for your property is \$718.88 (single family home), \$575.10 (townhome/condominium), and \$166.23 (apartment unit) and is printed on the official ballot included with this notice and information guide. However, the City is committing to implement the new assessment gradually over a five-year period with assessments equaling 30% the first year, 55% the second year, 80% the third year, 90% the fourth year, and 100% the fifth year, as are listed in the table below. Starting in Fiscal Year 2025-26, an escalator will be built into the annual rates to allow for cost-of-living increases. If the new assessment is approved, the total estimated amount that would be raised for Fiscal Year 2024-25 is approximately \$198,777 and will be levied annually on the property tax bills unless ended by the City Council.

Proposed Assessment Rates	FY 2024-25	FY 2025-26	FY 2026-27	FY 2027-28	FY 2028-29
Single Family	\$ 222.33	\$ 407.61	\$ 592.89	\$ 667.00	\$ 718.88
Townhome/Condominium	\$ 177.87	\$ 326.09	\$ 474.31	\$ 533.60	\$ 575.10
Apartment Unit	\$ 51.41	\$ 94.25	\$ 137.09	\$ 154.23	\$ 166.23

Note 1 - Assessment rates for future fiscal years starting at FY 2025-26 are subject to increase by an amount equal to the annual change in the San Francisco Bay Area Consumer Price Index.

Will The Assessment Increase In The Future?

The assessment cannot increase without approval of the property owners and pursuant to the Landscape and Lighting Act of 1972. The only increase that can occur is that of a “cost of living” adjustment which, for this proposed assessment, would not be eligible to occur until year two. The “cost of living” adjustment will be based upon changes in the San Francisco Bay Area Consumer Price Index (this “CPI” inflation indicator is used throughout all of Northern California). A CPI adjustment mechanism allows the City of Watsonville to modestly adjust an assessment, if needed, to respond to increasing economic costs. The maximum authorized rate shall be increased by the CPI adjustment starting in Fiscal Year 2025-26. This annual adjustment, which must be reviewed and approved annually at a public meeting of the City of Watsonville City Council, will help keep the assessment revenues in line with the cost of providing landscaping maintenance in future years.

Will This Proposed New Assessment Replace the Existing LLMAD?

No. The original LLMAD will remain in place to cover the cost of replacing aging infrastructure while the proposed new Assessment District will fund ongoing operational and maintenance.

What Happens If The Assessment Does Not Pass?

The current LLMAD assessment would stay as is, and homeowners would continue to pay the current amount. However, maintenance and cleanup of landscaped areas would stop due to the lack of funds in the reserve account. Funds collected would be used to build the reserve to fund future replacement of LLMAD infrastructure and to maintain essential stormwater infrastructure.

Public Hearing And Ballot Instructions

To vote, please fill out the official ballot by marking "Yes" or "No," sign it, and return it in the postage paid envelope to the City Clerk's Office by 4:30 p.m. on July 9, 2024 at 275 Main Street, 4th Floor, Watsonville, CA 95076. Alternatively, ballots can be hand-delivered at the City Clerk's Office. Only signed and clearly marked ballots will be counted, and must be received by the close of the public input portion of the Public Hearing held on July 9, 2024, at 4:30 p.m. at the City Council Chambers, 275 Main Street, Top Floor, Watsonville, CA 95076.

The public is invited to attend this meeting to voice their opinions and ask questions about this assessment. For lost or replacement ballots, or to change your vote prior to the ballot deadline, contact the City at (831) 768-3150.

The assessment's outcome will be decided based on the tabulation of returned ballots weighted by the amount of their proposed assessment. If a majority of weighted ballots returned are in support, the assessment may be levied for Fiscal Year 2024-25 and continued in future years unless ended by the City Council. Failure to receive a majority vote in support will result in the assessment not being imposed.



Additional Detailed Information Available

For additional information concerning the proposed Assessment District, please contact the City at (831) 768-3150. An Engineer's Report describing the proposed improvements, method of assessment, budgets and proposed assessments is available for review at the City Clerk's Office, 275 Main Street, 4th Floor Watsonville, CA 95076 or at <https://www.watsonville.gov/2026/Learn-about-LLMADs>.



mayo 2024

Aviso Oficial y Guía de Información Sobre la Boleta

Propósito de la Evaluación del Mantenimiento del Paisaje y la Iluminación del Distrito

El Distrito de Evaluación del Mantenimiento de Iluminación y Paisaje de Vista Montaña (LLMAD por sus siglas en inglés) se estableció originalmente en 2004 como un distrito de evaluación de beneficios especiales con el propósito de mantenimiento, reparación, servicio y reemplazo del alumbrado público; paisajismo y riego; muros perimetrales y de contención; canales de drenaje, cuencas de detención y sistemas de drenaje; y ciertos senderos para peatones/bicicletas dentro del vecindario Vista Montaña.

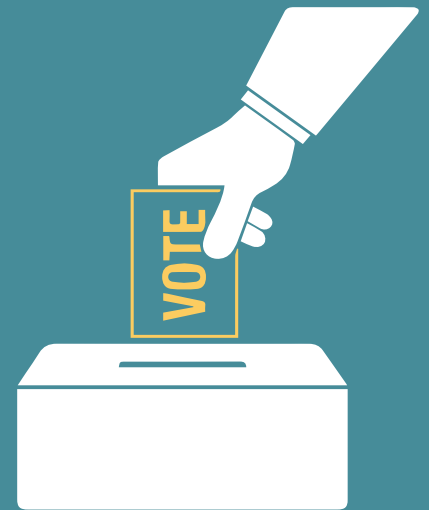


Los costos de mano de obra, equipos y materiales han aumentado significativamente con el tiempo, mientras que el costo de mantenimiento y servicio de las mejoras ha aumentado constantemente. Esto ha dificultado continuar manteniendo y prestando servicios al LLMAD al mismo nivel de servicio previsto cuando se formó originalmente el LLMAD. Como tal, se propone un nuevo distrito de evaluación superpuesto que se llamará Distrito de Evaluación de Mantenimiento de Iluminación y Paisaje de Vista Montaña No. 2 (Distrito de Evaluación) para proporcionar fondos para mantenimiento, reparaciones y servicios no sólo para las necesidades inmediatas, sino también para las necesidades futuras, mientras que el LLMAD original seguirá cubriendo el costo de reemplazar la infraestructura obsoleta.

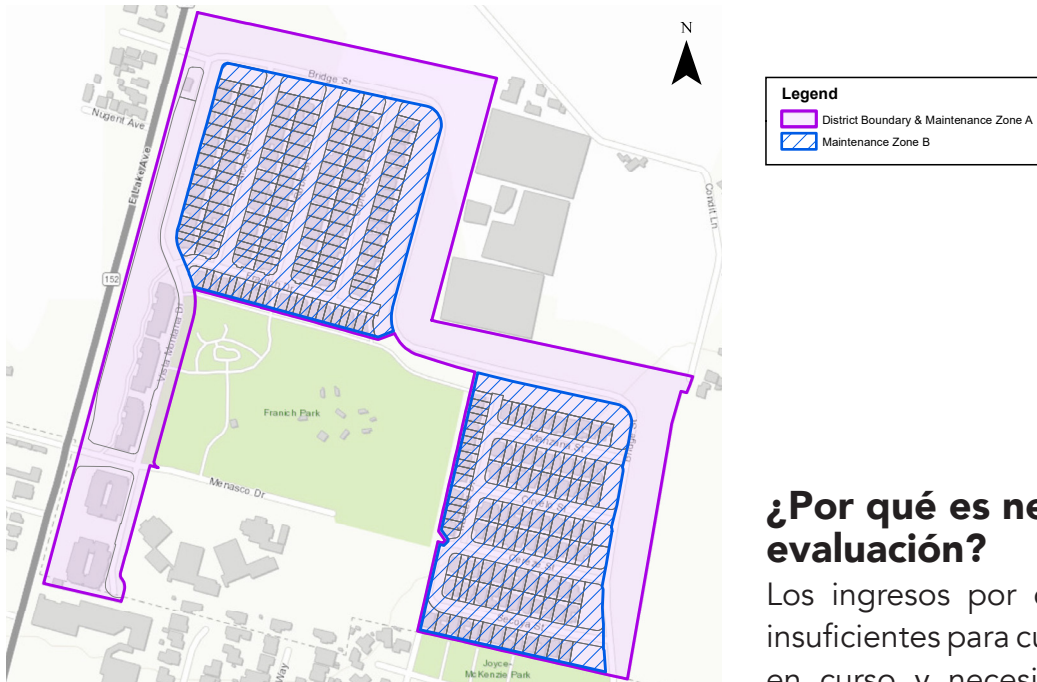
¿Por qué recibió esta boleta?

Se propone la creación de un aumento de tarifas para proporcionar fondos para mantenimiento, reparaciones y servicios dentro del vecindario de Vista Montaña.

El LLMAD original permanecerá vigente independientemente de que se apruebe o no esta nueva evaluación propuesta. Si se aprueba la nueva evaluación, será adicional a la evaluación original de LLMAD. La boleta adjunta permite a los propietarios decidir si el aumento de tarifas propuesto debe formarse para que estos recursos del vecindario puedan preservarse y mantenerse.



Mapa de Límites de Vista Montaña



¿Por qué es necesaria una nueva evaluación?

Los ingresos por cuotas actuales han resultado insuficientes para cubrir las necesidades operativas en curso y necesidades de mantenimiento del

LLMAD. Además, los ingresos por cuotas no crearon la capacidad de crear una reserva con el tiempo para financiar una eventual reparación de capital y/o reemplazo de infraestructura obsoleta. Como resultado, la Ciudad ha reducido el nivel de mantenimiento de las zonas ajardinadas.

La Ciudad entiende la importancia de mantener un ambiente bien cuidado para la comunidad y propone establecer un nuevo Distrito de Evaluación para abordar la siguiente lista de actividades de mantenimiento que se completarían con fondos de evaluación adicionales:

- Mantenimiento y reparación regulares de todas las instalaciones dentro del área de amortiguamiento agrícola en Bridge Street, incluido el paisajismo, el muro perimetral y las plantaciones de control de erosión dentro o adyacentes a las cuencas de detención y los canales de drenaje.
- Energía para el alumbrado público dentro del Distrito de Evaluación.
- Mantenimiento regular y reparación de la franja de la avenida y los árboles de la calle.
- Operación, mantenimiento y reparación de los estanques de detención de drenajes pluviales, canales de drenaje, instalaciones de drenaje y medidas de control de erosión dentro de la zona de amortiguamiento agrícola, incluida la alcantarilla de drenaje pluvial que cruza la Autopista 152 y la estructura de entrada en el lado oeste de la Autopista 152.
- Mantenimiento y reparación periódica del paisajismo y muros perimetrales.
- Servicios administrativos para operar el Distrito de Evaluación.

¿Cómo se determinó la nueva evaluación?

El costo total anual de mantenimiento y servicio de mejoras dentro del Distrito de Evaluación propuesto que será financiado por las evaluaciones se asigna a cada propiedad en función del beneficio especial recibido. El beneficio para cada parcela se estimó en función del tipo de propiedad y la ubicación.

Un informe del ingeniero que describe los servicios y mejoras propuestos, el método de evaluación, los beneficios especiales, los presupuestos y la evaluación propuesta para cada parcela está disponible para su revisión en la Oficina del Secretario de la Ciudad de Watsonville o en



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

¿A cuánto asciende la evaluación propuesta?

La tasación propuesta para su propiedad es \$718.88 (casa unifamiliar), \$575.10 (casa adosada/condominio) y \$166.23 (apartamento) y está impresa en la boleta oficial incluida con este aviso y guía informativa. Sin embargo, la Ciudad se compromete a implementar la nueva evaluación gradualmente durante un período de cinco años con evaluaciones equivalentes al 30% el primer año, el 55% el segundo año, el 80% el tercer año, el 90% el cuarto año y el 100% el quinto año, como se detallan en la siguiente tabla. A partir del año fiscal 2025-26, se incorporará un escalador en las tarifas anuales para permitir aumentos en el costo de vida. Si se aprueba la nueva tasación, el monto total estimado que se recaudaría para el año fiscal 2024-25 es de aproximadamente \$198,777 y se cobrará anualmente sobre las facturas de impuestos a la propiedad a menos que el Concilio Municipal le ponga fin.

Tarifas de Evaluación Propuestas 1	FY 2024-25	FY 2025-26	FY 2026-27	FY 2027-28	FY 2028-29
Unifamiliar	\$ 222.33	\$ 407.61	\$ 592.89	\$ 667.00	\$ 718.88
Casa Adosada/Condominio	\$ 177.87	\$ 326.09	\$ 474.31	\$ 533.60	\$ 575.10
Apartamento	\$ 51.41	\$ 94.25	\$ 137.09	\$ 154.23	\$ 166.23

Nota 1 - Las tasas de evaluación para futuros años fiscales que comienzan en el año fiscal 2025-26 están sujetas a un aumento en un monto igual al cambio anual en el Índice de Precios al Consumidor del Área de la Bahía de San Francisco.

¿Aumentará la evaluación en el futuro?

La tasación no puede aumentar sin la aprobación de los propietarios y de conformidad con la Ley de Paisaje e Iluminación de 1972. El único aumento que puede ocurrir es el de un ajuste por “costo de vida” que, para esta tasación propuesta, no sería elegible para ocurrir hasta el segundo año. El ajuste del “costo de vida” se basará en los cambios en el Índice de Precios al Consumidor del Área de la Bahía de San Francisco (este indicador de inflación “IPC” se utiliza en todo el norte de California). Un mecanismo de ajuste del IPC permite a la Ciudad de Watsonville ajustar modestamente una evaluación, si es necesario, para responder a los crecientes costos económicos. La tasa máxima autorizada se incrementará mediante el ajuste del IPC a partir del año fiscal 2025-26. Este ajuste anual, que debe revisarse y aprobarse anualmente en una reunión pública del Concilio Municipal de la Ciudad de Watsonville, ayudará a mantener los ingresos de la evaluación en línea con el costo de proporcionar mantenimiento de jardines en años futuros.

¿Esta nueva evaluación propuesta reemplazará al LLMAD existente?

No. El LLMAD original permanecerá vigente para cubrir el costo de reemplazar la infraestructura antigua, mientras que el nuevo Distrito de Evaluación propuesto financiará la operación y el mantenimiento continuos.

¿Qué pasa si no se aprueba la evaluación?

La evaluación actual del LLMAD permanecería como está y los propietarios continuarían pagando el monto actual. Sin embargo, el mantenimiento y la limpieza de las zonas ajardinadas se suspenderían debido a la falta de fondos en la cuenta de reserva. Los fondos recaudados se utilizarían para construir la reserva para financiar el reemplazo futuro de la infraestructura del LLMAD y mantener la infraestructura esencial de aguas pluviales.

Instrucciones para la audiencia pública y la votación

Para votar, complete la boleta oficial marcando "Sí" o "No", fírmela y devuélvala en el sobre con franqueo pagado a la Oficina del Secretario Municipal antes de las 4:30 p.m. el 9 de julio de 2024, en 275 Main Street, 4.º piso, Watsonville, CA 95076. Alternativamente, las boletas se pueden entregar personalmente en la Oficina del Secretario Municipal. Sólo se contarán las boletas firmadas y claramente marcadas, y deben recibirse antes del cierre de la parte de comentarios públicos de la Audiencia Pública del 9 de julio de 2024, a las 4:30 p.m. en las Cámaras del Concilio, 275 Main Street, 4.º piso, Watsonville, CA 95076.

Se invita al público a asistir a esta reunión para expresar sus opiniones y hacer preguntas sobre esta evaluación. Para boletas perdidas o de reemplazo, o para cambiar su voto antes de la fecha límite de votación, comuníquese con la Ciudad al (831) 768-3150.

El resultado de la evaluación se decidirá con base en la tabulación de los votos devueltos ponderados por el monto de la evaluación propuesta. Si la mayoría de los votos ponderados devueltos son a favor, la evaluación puede imponerse para el año fiscal 2024-25 y continuar en años futuros, a menos que el Concilio Municipal le ponga fin. Si no se obtiene una mayoría de votos a favor, no se impondrá la evaluación.



Información detallada adicional disponible

Para obtener información adicional sobre el Distrito de Evaluación propuesto, comuníquese con la Ciudad al (831) 768-3150. Un informe del ingeniero que describe las mejoras propuestas, el método de evaluación, los presupuestos y las evaluaciones propuestas está disponible para su revisión en la Oficina del Secretario Municipal, 275 Main Street, 4.º piso, Watsonville, CA 95076 o en <https://www.watsonville.gov/2026/Learn-about-LLMADs>.