

PREGUNTA NÚM. 4 DE LA BOLETA DE BOULDER CITY

Ciudad de Boulder City Pregunta Facultativa

¿Deberá vender la Ciudad de Boulder City parte de su terreno *Tract 99*, que consta de 4.008 acres, al Distrito de Bibliotecas Públicas de Boulder City por la suma de Un Dólar (\$1.00) conforme al Convenio Núm. 99-565 y según la Sección 141.1. de la Ley Orgánica de Boulder City?

Sí

No

EXPLICACIÓN

En marzo de 1999, la Ciudad de Boulder City y el Distrito de Bibliotecas Públicas de Boulder City celebraron un convenio mediante el cual el terreno al este del parque ABC quedaba disponible para la construcción de la nueva Biblioteca de Boulder City. Inicialmente, al construirse la biblioteca en ese terreno, dicho terreno se le arrendó a la Ciudad. El plazo de arrendamiento iba a ser de ochenta (80) años y el Distrito de Bibliotecas Públicas tenía la Opción de comprarlo por Un Dólar (\$1.00). La Opción de compra sólo se podía ejercer entre el 10° y el 15° año de arrendamiento. La Opción también estaba supeditada a la aprobación de los votantes de Boulder City. Ya han transcurrido más de 10 años pero menos de 15 años desde la fecha vigente del Arrendamiento, y el Distrito de Bibliotecas Públicas de Boulder City ha ejercido su Opción de compra. Ahora se necesita la aprobación de los votantes para que el terreno se pueda vender. La Sección 141.1. de la Ley Orgánica de Boulder City dispone que el Concejo de la Ciudad puede vender terreno a una organización tal como el Distrito de Bibliotecas Públicas en las condiciones que estime satisfactorias.

Un voto afirmativo (“SÍ”) permitiría que el Distrito de Bibliotecas Públicas le compre a la Ciudad de Boulder City 4.008 acres de terrenos identificados en el Convenio Núm. 99-565 por Un Dólar (\$1.00).

Un voto negativo (“NO”) no permitiría que el Distrito de Bibliotecas Públicas de Boulder City compre el terreno descrito por Un Dólar (\$1.00).

ARGUMENTO A FAVOR DE LA APROBACIÓN

Vote “SÍ” a la Pregunta Núm. 4.

Los votantes de Boulder City aprobaron la construcción de una nueva biblioteca pública en 1999. En conformidad con los términos del convenio con la Ciudad, la biblioteca arrendaba el terreno en el cual se encuentra actualmente. El Distrito de Bibliotecas Públicas de Boulder City está ejerciendo su opción de comprar este terreno según los términos de su Convenio de Arrendamiento.

Votar “SÍ” a esta pregunta es lo que más le conviene a la Ciudad, la biblioteca, y los habitantes de Boulder City. La venta de este terreno será beneficiosa para la Ciudad porque dejará clara la responsabilidad civil hacia terceros y las obligaciones de mantenimiento de la biblioteca. Además, la biblioteca puede asegurarse su lugar en la comunidad al ser propietaria del terreno en el cual está construida. La biblioteca también podrá incrementar su activo a largo plazo, lo cual le permitirá negociar favorables financiamientos y reestructuraciones de deudas en el futuro.

No habrá cambio en el impacto medioambiental, ni impacto alguno en la sanidad, seguridad y bienestar públicos, porque las operaciones diarias de la biblioteca no cambiarán por la venta del terreno.

Por favor vote “SÍ” a la Pregunta Núm. 4 para asegurar el futuro de la biblioteca de Boulder City.

Presentado por el Comité Electoral conforme a la Ley Actualizada de Nevada, NRS 295.217

REFUTACIÓN AL ARGUMENTO A FAVOR DE LA APROBACIÓN

Los partidarios de la Pregunta Núm. 4 alegan que la venta de más de 4 acres de terreno municipal al Distrito de Bibliotecas Públicas de Boulder City es lo que más le conviene a la Ciudad. El Comité opina que nada puede estar más lejos de la realidad.

Un perito valoró esta extensión de terreno en \$300,000 en 1998. Desde entonces, los precios de terrenos han fluctuado hacia arriba y hacia abajo. Al precio de \$300,000, la Ciudad estaría desperdiciando \$299,999 ya que el Distrito dispone de amplios recursos para pagar el precio real de mercado en base a su balance de capital al concluir 2011.

Los partidarios también alegan que la venta asegurará el futuro de la biblioteca en Boulder City. La biblioteca no se va a trasladar a otro lugar. Su contrato de arrendamiento con la Ciudad no está en peligro. El Distrito no tiene retrasos en el pago del arrendamiento. Por lo tanto, ¿cómo se está “asegurando” el futuro de la biblioteca?

No se deje engañar. La Ciudad necesita dinero, y el Distrito lo tiene.

Vote “NO” a la Pregunta 4.

Presentado por el Comité Electoral conforme a la Ley Actualizada de Nevada, NRS 295.217

ARGUMENTOS EN CONTRA DE LA APROBACIÓN

Vote “NO” a la Pregunta Núm. 4. Aunque es un concepto noble y generoso, la Ciudad no puede permitirse regalar más de 4 acres de terreno, el activo más apreciado que tiene, al Distrito de Bibliotecas Públicas, cuando la Ciudad necesita valiosos ingresos y el Distrito de Bibliotecas Públicas dispone de medios para pagar el precio real de mercado. A pesar de que la firma de nuevos contratos de arrendamiento solar pintan un cuadro de ingresos optimista, los ingresos aún se quedan cortos para responder a todas las numerosas y apremiantes necesidades de mejoras de mayor cuantía y proyectos extraordinarios de la Ciudad que han carecido de financiamiento durante años.

El Plan de Mejoras de Mayor Cuantía para 2012 incluye una propuesta de desembolsos por un total \$16.4 millones, siendo la parte proporcional de la Ciudad un costo de \$4.9 millones. Los ingresos por los cinco nuevos proyectos solares en 2011 fueron de \$675,000, mientras que los ingresos por el arrendamiento solar en 2012 se pronostica que serán de \$3.7 millones aproximadamente, con el resultado de un incremento general neto anual de más de \$3 millones.

De esos \$3 millones, \$2.4 millones están asignados al Fondo General, mientras que al Fondo para Mejoras de Mayor Cuantía sólo se le ha asignado \$600,000. No importa cómo lo quieran mirar, los ingresos solares no cubren el costo de las mejoras de mayor cuantía necesarias. Para poder aprovechar al máximo los ingresos, la Ciudad necesita enajenar terrenos al precio real de mercado.

El presupuesto de este año del Distrito de Bibliotecas Públicas de Boulder City tiene \$465,000 en balance final de capital. Un avalúo del terreno de la biblioteca que data de noviembre de 1998 determinó el precio de \$300,000 como valor real de mercado. El Distrito de Bibliotecas Públicas tiene capacidad para pagar por el terreno el precio real de mercado, incluso si el valor del terreno ha aumentado desde el último avalúo de hace 13 años.

Por razones tales como la necesidad tan desesperada de ingresos que tiene la Ciudad y los fondos suficientes del Distrito de Bibliotecas Públicas, los votantes deben decir “NO” a esta pregunta electoral.

Presentado por el Comité Electoral conforme a la Ley Actualizada de Nevada, NRS 295.217

REFUTACIÓN AL ARGUMENTO EN CONTRA DE LA APROBACIÓN

La Biblioteca está ejerciendo su opción de compra en base a la aprobación del convenio de arrendamiento con la Ciudad en el cual se especifica que se le venderá el terreno al Distrito de Bibliotecas Públicas por la suma de Un Dólar (\$1.00). Si los votantes no desean permitir que se venda el terreno, la Biblioteca seguirá funcionando conforme al Convenio de Arrendamiento, el cual se vencerá en 2079.

El balance final de capital citado en el argumento EN CONTRA sólo se podría utilizar para gastos de funcionamiento general y de liquidación de deudas y no puede utilizarse para desembolsos de mayor cuantía, tales como terrenos. La Biblioteca tiene un Fondo para Mejoras de Mayor Cuantía, el cual se creó hace aproximadamente un año con el fin de establecer financiamiento para mejoras futuras de la Biblioteca. Ni estos fondos son suficientes para comprar terreno al precio real de mercado ni tampoco estaban destinados a la compra de terreno.

Los residentes de Boulder City esperan que la Ciudad mantenga asequibles sus servicios. Los residentes creen que la Biblioteca debe hacer lo mismo. La Biblioteca simplemente está protegiendo el derecho de propiedad que tiene la comunidad sobre este valioso inmueble que beneficia a todos los residentes de Boulder City.

Por favor vote “SÍ” a la Pregunta Núm. 4 para asegurar el futuro de la Biblioteca en Boulder City.

Presentado por el Comité Electoral conforme a la Ley Actualizada de Nevada, NRS 295.217

NOTA FISCAL

Descripción del Efecto Económico Previsto: Esta pregunta no requiere ningún gasto que exija el gravamen o imposición de un nuevo impuesto o tasa, o el aumento de un impuesto o tasa existente.