

Sesión de comentarios de la comunidad sobre propiedades del distrito

4 de octubre de 2021



Use the Interpreter Feature

Cómo utilizar la función de intérprete

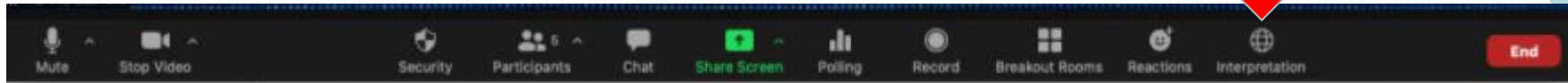
- Click on the Interpretation Button
- Choose your language preference *Spanish, Chinese, or Vietnamese*
- **Mute original audio...** *if you do not you will hear the original presenter at a low volume*
- Our interpreter will give further direction.
- Seleccione el botón para interpretación
- Seleccione su idioma preferido *español, chino, o vietnamés*
- Ponga en modo de silencio el audio original... *si no lo hace, escuchará al presentador original a un volumen bajo*
- Nuestro interpretador dará más instrucción.

使用口譯員功能

- 點擊翻譯按鈕
- 選擇您的語言偏好 西班牙語或中文
- 點擊翻譯按鈕 靜音 原來音頻...如果不靜音, 則將以低音量播放原來主持人的語音
- 我們的口譯人員將提供進一步的指示。

Cách sử dụng Chức năng Thông dịch viên

- Nhấn vào nút Diễn giải
- Chọn ngôn ngữ của quý vị Tây Ban Nha, Trung Quốc hoặc Việt Nam
- **Tắt âm thanh gốc...** *nếu không, quý vị sẽ ở đây và nghe người thuyết trình ban đầu với âm thanh rất nhỏ*
- Thông dịch viên của chúng tôi sẽ hướng dẫn thêm.



Sitios de Cogswell y Voorhis

Después de una cuidadosa consideración, la Junta de Educación aceptó la recomendación del Comité Asesor de Instalaciones de que se retenga Cogswell para el uso del Distrito. Además, el personal recomienda que tanto Cogswell como Voorhis también se retengan para fines del Distrito, que podrían incluir:

- Oficinas del Distrito
- Desarrollo profesional
- Almacenamiento
- Centros de aprendizaje comunitarios

Próximos pasos para la consideración de la Junta

Considere los posibles usos de las propiedades, que pueden incluir lo siguiente:

1. Ofrezca los sitios de Kranz y Madrid / Oficina de distrito, o una parte de cada uno, para su intercambio a través del proceso de RFP.
2. Contratar a un corredor de bienes raíces (por una tarifa fija o que no exceda el monto) para comercializar la propiedad de Madrid / Oficina de Distrito y adquirir nuevas propiedades como parte del intercambio.
3. Considere las posibles opciones de uso de las propiedades.

Madrid / Oficina de distrito y emplazamientos de Kranz

Estas preguntas y consideraciones serán discutidas para las próximas reuniones, para cada una de las propiedades, respectivamente:

1. ¿Quiere la Junta ofrecer la totalidad o una parte de esta propiedad para el intercambio a través de un proceso de Solicitud de Propuesta (RFP por sus siglas en inglés)?
2. En caso afirmativo, ¿ofrecerá el distrito la totalidad o una parte de la propiedad?
3. Si se ofrece una parte de la propiedad, ¿qué parte se intercambiará y cuál se retendrá?
4. ¿Cómo se utilizará la porción retenida?
5. ¿Cuándo le gustaría a la Junta revisar y aprobar una RFP y comenzar a comercializar la propiedad?
6. ¿Aprobará la Junta la contratación de un corredor de bienes raíces al mismo tiempo para comercializar la propiedad?

Preguntas enviadas antes del Ayuntamiento

1. ¿Para qué se pueden utilizar los fondos?
2. ¿Cuál es el cronograma para la disposición de las propiedades?
3. ¿Tienes que ir con el mejor postor?
4. Al vender los bienes, ¿se considerarán las ganancias de capital y las estrategias de flujo de efectivo para satisfacer la necesidad monetaria del distrito?
5. ¿Quién tomará la decisión sobre qué hacer con las propiedades? ¿Cómo puede asegurarse de que las personas que toman las decisiones o que ayudan en el proceso no se beneficien económicamente de la decisión?

Valor posible - Madrid / Oficina de distrito y Kranz Properties

1. **La propiedad de Madrid / Oficina de Distrito puede traer \$ 55- \$ 65 millones**
 - a. Para fines de planificación, el Distrito puede usar \$ 55 millones como precio de intercambio por todo el paquete.
2. **La propiedad de Kranz puede tener un valor de \$ 1.85 millones por acre o \$ 38.3 millones para todo el sitio.**
 - a. Si la Junta decide retener una parte del sitio de Kranz para Head Start y el Centro Infantil y quizás dedicar una parte a un uso público alternativo, la superficie neta disponible para el desarrollo puede estar más cerca de 12-14 acres. En ese escenario, las ganancias netas para el distrito pueden reducirse al rango de \$ 22-26 millones.

Posibles ingresos netos después del intercambio

1. El distrito podría ver un neto de 3.5% - 5% anual después de contabilizar todos los gastos.
2. Por lo tanto, si el distrito compra propiedad de ingresos por \$ 80 millones, después de pagar impuestos, seguro, mantenimiento, administración y hacer provisiones para un factor de vacante, podría esperar un retorno de aproximadamente \$ 2.8 a \$ 4.0 millones por año.
3. **Esto le reportará al Distrito \$ 2.8 a \$ 4.0 millones por año.**

¿Para qué se puede utilizar el dinero?

- Gastos del Fondo General
 - Sueldos
 - Reducción del déficit (flujo de caja frente a reducción del déficit)
 - Propósitos de instrucción
 - Enriquecimiento de programas extracurriculares
 - Programas de banda
 - PERS STRS
- Mejoras en las instalaciones
 - Mejora de los proyectos de bonos
 - Proyectos de enriquecimiento (salas de banda, casilleros, gimnasio, deportes y patios de recreo)

Posible cronograma para la disposición

- Octubre - noviembre de 2021 Comercialización de la propiedad (propiedades)
- Diciembre a enero de 2022 La junta aprueba un acuerdo (s) de compra y venta (intercambio) y abre un depósito en garantía
- Enero de 2022 a Enero de 2023 Período de fideicomiso / derecho (aproximadamente 12 meses) Durante este período, el comprador trabaja con la ciudad para obtener las aprobaciones necesarias para desarrollar la propiedad
- Febrero de 2023 Cierre del fideicomiso en una o más propiedades

Aceptación de ofertas: ¿el mejor postor?

Intercambio

- No requiere Oferta Pública / Subasta formal (se puede seleccionar la oferta más beneficiosa)
- Los fondos no se limitan a desembolsos de capital o costos de mantenimiento.

Venta

- Requiere Licitación Pública formal (se aceptará la oferta más alta o se rechazará toda)
- Los fondos están restringidos al desembolso de capital o al costo de mantenimiento (artículo 4. 17462) SB820 modificada hasta el 1 de julio de 2024

¿Quién toma la decisión?

Sección 17536 del Código de Educación, et. seq. , establece que la junta directiva de un distrito escolar, con el voto de dos tercios de sus miembros, puede intercambiar cualquiera de sus bienes inmuebles por bienes inmuebles de otra persona o empresa privada en los términos y condiciones que las partes acuerden, sin cumplir con ninguna de las disposiciones de disposición de excedentes de propiedad establecidas en el Código de Educación.

Sección 17455 del Código de Educación, et. seq. , dispone que la mesa directiva de cualquier distrito escolar puede vender cualquier propiedad inmueble perteneciente al distrito escolar o puede arrendar por un período que no exceda los 99 años, cualquier propiedad inmueble, junto con cualquier propiedad personal ubicada en el mismo, perteneciente al distrito escolar que sea el distrito no los necesitará o no los necesitará.

Cómo evitar conflictos de intereses

- **Formulario 700 - Personal y miembros de la junta**
 - Sujeto a la ley estatal (PRA) y (GC 1090-1098)
 - Las consideraciones financieras personales o privadas no pueden formar parte del proceso de toma de decisiones.
- **RFP** - Declaración de que no se debe contactar a los miembros de la Junta ni al personal superior
- **Bufete (s) de abogados** - Contrato que estipula la separación de intereses
- **Consultor (es) de propiedad:** el contrato establece que la compensación es por horas por el trabajo realizado



Contribución de la comunidad

