



## MEDIDA N

## *Carta Orgánica Municipal e Impuesto a la Transferencia de Bienes Inmuebles*

### Medida N—Municipio de Portola Valley: Carta Orgánica Municipal e Impuesto a la Transferencia de Bienes Inmuebles

#### **La pregunta:**

¿Debe aprobarse la medida para mantener la condición independiente de Portola Valley, proporcionando prevención de incendios forestales y manejo de vegetación; respuesta de emergencia del 911 y patrullaje policial; servicios locales de zonificación y planificación; reparación de desagües pluviales; y servicios generales de gobierno, mediante la adopción de una carta orgánica para el Municipio de Portola Valley exclusivamente con ese fin y el establecimiento de un impuesto sobre la transferencia de bienes inmuebles de \$10 por cada \$1,000, pagado por los compradores o vendedores de propiedades hasta que los votantes decidan ponerle fin, que proporcionaría aproximadamente \$2,000,000 anuales en fondos controlados localmente y contaría con supervisión independiente?

#### **La situación:**

Actualmente, Portola Valley es un municipio regido por la ley general, con facultades otorgadas por la Constitución de California y otras leyes estatales. Sus acciones deben ser congruentes con la ley estatal.

En cambio, la Constitución de California autoriza a los municipios y ciudades con carta orgánica a adoptar normas locales sobre “asuntos municipales” que difieran de la ley estatal, facultad que en ocasiones se denomina “autonomía municipal”. La carta orgánica de un municipio explica qué asuntos municipales están comprendidos dentro de su autoridad de autonomía local. La ley estatal exige que un municipio adopte una carta orgánica antes de poder establecer un impuesto sobre la transferencia de bienes inmuebles (RPTT).

#### **La propuesta:**

La Medida N permitiría que los votantes decidieran si Portola Valley debe convertirse en un municipio con carta orgánica y establecer un impuesto sobre la transferencia de bienes inmuebles (RPTT) controlado localmente. Si se aprueba, todos los fondos provenientes de esta medida fiscal general deberán utilizarse para el Municipio de Portola Valley. Ningún fondo podría ser retenido por el Condado de San Mateo, Sacramento o el Gobierno Federal. El Comité de Finanzas y Auditoría del Municipio proporcionaría supervisión independiente

de las auditorías anuales, incluidos los ingresos generados por la medida.

Si los votantes aprueban la medida, se establecería un impuesto sobre la transferencia de bienes inmuebles (RPTT) de \$10 por cada \$1,000 del precio de venta de una propiedad, pagado por los compradores o vendedores al momento de la venta, para proporcionar fondos controlados localmente destinados a los servicios esenciales del Municipio y a la estabilidad financiera a largo plazo.

Votar “SÍ” significa votar a favor de adoptar la Carta Orgánica y autorizar el RPTT.

Votar “NO” significa votar en contra de la Carta Orgánica y del RPTT.

Se requiere una mayoría simple para aprobar la medida.

#### **Efectos fiscales:**

Si se aprueba, la Medida N generaría aproximadamente \$2 millones en ingresos anuales adicionales.

#### **Quienes están a favor dicen:**

- La Medida N permitiría que Portola Valley se estabilizara financieramente, conservara la autonomía local, mantuviera reservas para emergencias y siguiera siendo autosuficiente.
- La Medida N mantendría los servicios de prevención de incendios forestales, incluidos los programas de manejo y limpieza de vegetación y maleza, lo que reduciría la probabilidad de incendios.
- La Medida N daría a los contribuyentes control local e incluiría estrictas disposiciones de rendición de cuentas.
- La Medida N fortalecería la resiliencia de la comunidad mediante la reparación de desagües pluviales deteriorados y la prevención de inundaciones y contaminación del agua.

#### **Quienes se oponen dicen:**

- Un impuesto sobre las transferencias, al igual que un arancel, reduce la ganancia neta del vendedor o aumenta el precio para el comprador, lo que limita tanto el número de posibles compradores como los precios obtenidos.
- No estamos en riesgo de colapso financiero ni de perder nuestra capacidad de autodeterminación; por lo tanto, la Medida N no es necesaria.

#### **Personas a favor:**

- Brenda Lane Munks
- Nancy Lund, historiadora del Municipio
- Gary Nielsen, exalcalde
- Rita Comes Whitney
- Fred Leach, miembro del Comité de Senderos y Caminos del Municipio

**Personas en contra:**

- William Urban, miembro del Comité de Finanzas de Portola Valley
- Danna Breen

**Fuentes:**

- <https://smcacre.gov/elections/november-3-2026-statewide-general-election>
- <https://www.portolavalley.net/community/engagement>