

# FREQUENTLY ASKED QUESTIONS ABOUT THE G.O. BOND PROGRAM



## **WHAT IS A GENERAL OBLIGATION BOND (OR G.O. BOND) PROGRAM?**

A general obligation bond is a form of debt obligation that, when issued, provides local government with funds to finance large capital improvements, such as those currently proposed for enhanced parks and recreational facilities, neighborhood and infrastructure improvements, and public safety.

General Obligation Bonds are backed by the full faith and credit of the City of Miami Beach, which means that the City is obligated to pay back the bonds plus interest by pledging its ad valorem taxing power. As such, the City uses a portion of its property tax revenues to repay the General Obligation Bonds in the form of annual principal and interest payments.

General Obligation Bonds require approval by a majority of the voters voting in a citywide referendum.

## **WHAT CAN GENERAL OBLIGATION BONDS BE USED FOR?**

General Obligation Bonds allow the City to pay for major capital investments having a public purpose, such as quality of life enhancements related to parks, community recreation, and cultural facilities; neighborhood and infrastructure improvements, such as renovation of streets and sidewalks, flood control, landscaping and lighting; and police, fire and public safety projects, for improved security throughout the City.

Bonds are sold to investors and the proceeds from the sale of these bonds are used to pay for capital projects. Bond funds cannot be used for everyday operating costs, such as salaries for police officers, fire fighters, or City employees (other than those working directly on capital projects). Such operating expenses are paid for by annual revenue that support the City's General Fund, including property tax revenue, resort tax revenue, and other revenue.

## **WHAT IS THE TOTAL AMOUNT OF THE PROPOSED GENERAL OBLIGATION BOND PROGRAM?**

The City is proposing a \$439 million Bond Program.

**HOW DOES THE CITY PROPOSE TO FINANCE THE BOND PROGRAM?**

The City dedicates a portion of its property tax revenues to repay debt incurred for bond-funded improvements. The proposed Bond Program would be funded by a City property tax rate increase for debt service. The City plans to borrow the \$439 million over approximately 10 years, rather than all at once, allowing the increase to be gradually phased in over time.

**DOES THE PROPOSED BOND PROGRAM ANTICIPATE AN INCREASE IN THE CITY PROPERTY TAX RATE?**

Yes. The City’s tax rate for debt service is a component of the City’s overall tax rate. For each individual property owner, the tax increase is estimated to be \$82 per every \$100,000 of a property’s taxable value, once all the bonds have been issued.

As the overall \$439 million Bond Program will be implemented over a period of approximately 10 years, rather than all at once, the associated tax rate will be adjusted annually, with the debt service tax rate gradually phased in.

By way of example, assuming that the City, as anticipated issues four tranches of approximately \$100 million every three years, the chart below demonstrates how the estimated \$82 tax impact (per every \$100,000 of a property’s taxable value) would be phased in incrementally over the next 12 fiscal years (FY), with the total estimated \$82 impact (per every \$100,000 of a property’s taxable value) in place by Year 12, and continuing each year thereafter, until the 30 year bonds are paid off:

**ANNUAL TAX IMPACT PER EVERY \$100,000 OF A PROPERTY’S TAXABLE VALUE**

FY2019	FY2020	FY2021	FY2022	FY2023	FY2024	FY2025	FY2026	FY2027	FY2028	FY2029	FY2030
\$0	\$3	\$31	\$23	\$26	\$44	\$44	\$53	\$65	\$65	\$73	\$82





## PREGUNTAS FRECUENTES SOBRE EL PROGRAMA DE BONOS DE OBLIGACIÓN GENERAL

### ¿Qué es el Programa de Bonos de Obligación General (o G.O. Bond)?

Un bono de obligación general es una forma de obligación de deuda que cuando se emite proporciona al gobierno local los fondos para financiar grandes mejoras de capital, como las que ahora se proponen para realizar mejoras en parques e instalaciones recreativas, mejoras en vecindarios e infraestructuras, así como en seguridad pública.

Los bonos de obligación general cuentan con el pleno respaldo y el crédito de la Ciudad de Miami Beach, lo que significa que la Ciudad está obligada a pagar los bonos más los intereses avalados por su capacidad impositiva sobre las propiedades. Como tal, la Ciudad utiliza una parte de sus ingresos provenientes de los impuestos para pagar los bonos de obligación general mediante pagos anuales por el capital y los intereses derivados.

Los bonos de obligación general requieren la aprobación por parte de la mayoría de los electores en un referéndum a nivel de toda la Ciudad.

### ¿Para qué se pueden utilizar los bonos de obligación general?

Los bonos de obligación general permiten a la Ciudad financiar las inversiones de capital importantes que tengan un propósito público, tales como mejoras de la calidad de vida relacionadas con los parques, la recreación comunitaria y los servicios culturales; mejoras en vecindarios e infraestructuras, tales como renovación de calles y aceras, control de inundaciones, paisajismo e iluminación; y proyectos para el departamento de policía, bomberos y seguridad pública, con el fin de mejorar la seguridad en toda la Ciudad.

Los bonos se venden a los inversores y los ingresos derivados de estos bonos se utilizan para pagar los proyectos de capital. Los fondos de bonos no se pueden utilizar para los costos operativos del día a día, tales como los salarios de los agentes de policía, bomberos o empleados municipales (aparte de aquellos que trabajan directamente en proyectos de capital). Estos gastos operativos son abonados mediante ingresos anuales que financian el Fondo General Municipal, como ingresos por impuestos sobre la propiedad, impuestos turísticos u hoteleros, y otros tipos de impuestos.

### ¿Cuál es la cantidad total del Programa de Bonos de Obligación General propuesto?

La Ciudad propone un Programa de Bonos de \$439 millones.

### ¿Cómo propone la Ciudad financiar el Programa de Bonos?

La Ciudad dedica una parte de sus ingresos derivados de los impuestos sobre la propiedad a pagar la deuda incurrida por las mejoras financiadas mediante bonos. El Programa de Bonos propuesto sería financiado por un aumento de la carga impositiva sobre las propiedades para cumplir con el pago de la deuda. La Ciudad tiene previsto pedir prestados los \$439 millones durante aproximadamente 10 años, en vez de todo a la vez, permitiendo el aumento gradual de la carga impositiva.

### ¿El Programa de Bonos propuesto anticipa un aumento en la tasa de impuestos sobre la propiedad de la Ciudad?

Sí. La tasa de impuesto de la Ciudad para cumplir con el pago de la deuda es un componente de la tasa fiscal general de la Ciudad. Para los dueños de propiedades individuales, el aumento de los impuestos se estima en \$82 por cada \$100,000 del valor imponible sobre la propiedad, una vez que todos los bonos hayan sido emitidos.

Como el total de los \$439 millones del Programa de Bonos se implementará en un período de aproximadamente 10 años, en lugar de todo a la vez, la tasa del impuesto asociada se ajustará anualmente, con el aumento de la tasa impositiva para el pago la deuda de forma gradual.

A modo de ejemplo, suponiendo que la Ciudad emite cuatro tramos de aproximadamente \$100 millones cada tres años, en la tabla siguiente se muestra cómo se implementará progresivamente el impacto impositivo estimado de \$82 (por cada \$100,000 del valor imponible de una propiedad) a lo largo de los próximos 12 años fiscales (AF), con el impacto estimado total de \$82 (por cada \$100,000 del valor imponible de una propiedad) vigente para el año 12, y continuando cada año a partir de entonces, hasta que se paguen los bonos a 30 años:

#### IMPACTO ANUAL DE IMPUESTOS POR CADA \$100,000 DEL VALOR IMPONIBLE DE UNA PROPIEDAD

AF2019	AF2020	AF2021	AF2022	AF2023	AF2024	AF2025	AF2026	AF2027	AF2028	AF2029	AF2030
\$0	\$3	\$31	\$23	\$26	\$44	\$44	\$53	\$65	\$65	\$73	\$82



# FREQUENTLY ASKED QUESTIONS ABOUT THE G.O. BOND PROGRAM

## HAS THE CITY RECENTLY INCREASED ITS PROPERTY TAX RATE?

The City's current tax rate (referred to as the "millage rate") is the lowest in effect in at least five decades.

## WHY DOES THE CITY ISSUE BONDS TO PAY FOR CITY PROJECTS RATHER THAN PAY FOR PROJECTS WITH CASH?

The Bond Program includes many planned and recommended large-scale projects throughout the City. Current funding for capital projects in the City's operating budget is very limited, compared to the number and costs of capital requests. Using bond financing to fund large-scale projects, in a period of relatively low interest rates and lower costs of borrowing (especially given the City's favorable AA+ credit rating), allows the annual City operating budget to be allocated toward annual and ongoing costs such as maintenance, personnel, operations and public service programs.

## WHAT IS THE CITY'S CREDIT RATING AND WHY IS IT IMPORTANT?

The City of Miami Beach's financial strength and stability has been recognized by independent credit rating agencies (Moody's and Standard and Poor) that have rated the City's bond program. The City's credit rating from Standard & Poor is AA+, and its Moody's credit rating is AA2, each reflecting the City's track record of prudent fiscal management. The AA+/AA2 credit ratings mean that the City pays lower interest costs when bonds are sold, compared to municipalities whose credit ratings are not as strong as the City's.

To put the value of the City's AA rating in perspective, for the proposed G.O. Bond Program of \$439 million, the City saves approximately \$38 million in interest costs over the life of bonds, when comparing the City's 'AA+' rating to bonds issued by entities with a AA- rating. Lower interest rates mean more money available for capital construction.

## HOW MUCH PROPERTY TAX-SUPPORTED DEBT DOES THE CITY CURRENTLY HAVE?

As of September 30, 2017, the City's property tax supported debt is \$41.8 million, which amounts to less than 1% of the \$5.6 billion assessed property value in the City. The State of Florida limits property tax-supported debt to no more than 15% percent of the total assessed property value in the City, which means that the City cannot have more than \$835 million in property tax-supported debt outstanding. If the proposed Bond Program is approved by the voters, the City's tax supported debt would be 8.9% of the total assessed property value in the City, which is well within the 15% permitted by law.

## HOW DID THE G.O. BOND ADVISORY PANEL MAKE RECOMMENDATIONS ABOUT PROJECTS?

Mayor Dan Gelber created a G.O. Bond Advisory Panel, consisting of 11 City of Miami Beach residents, representing various communities of interest in Miami Beach. The charge of the Advisory Panel was to evaluate projects from a "resident-centric" perspective, and to make advisory, non-binding recommendations regarding the prioritization of proposed G.O. Bond projects. The Advisory Panel prioritized and recommended projects based on the following key criteria:

- Public input support for the project
- Long-term return on investment associated with the project
- Quality of life enhancements associated with the project
- Citywide impact associated with the project
- Equitable distribution of enhancements to Mid-Beach, North Beach and South Beach
- The resiliency and/or safety benefits associated with the project.

## **PREGUNTAS FRECUENTES SOBRE EL PROGRAMA DE BONOS DE OBLIGACIÓN GENERAL**

### **¿Ha aumentado la Ciudad recientemente la tasa del impuesto sobre la propiedad?**

La tasa de impuesto actual de la Ciudad (conocida como "millage rate") es la más baja de las últimas cinco décadas.

### **¿Por qué emite la Ciudad bonos para pagar por proyectos municipales en lugar de pagarlos con dinero en efectivo?**

El Programa de Bonos incluye muchos proyectos a gran escala planeados y recomendados en todo el territorio de la Ciudad. La capacidad de financiación de los proyectos de capital presupuestados en la Ciudad es muy limitada, en comparación con el número y los costos que suponen las demandas de capital. La financiación mediante bonos para financiar proyectos a gran escala, en un período de tasas de interés relativamente bajas y bajos costos de los préstamos (especialmente teniendo en cuenta la calificación crediticia AA+ de la Ciudad), permite que el presupuesto operativo anual de la Ciudad pueda asignarse a gastos corrientes y anuales como programas de mantenimiento, personal, operaciones y servicio público.

### **¿Cuál es la calificación crediticia de la Ciudad y por qué es importante?**

La estabilidad y solidez financiera de la Ciudad de Miami Beach han sido reconocidas por las agencias de calificación crediticia independientes (Moody's y Standard and Poor), que han analizado el programa de bonos de la Ciudad. La calificación crediticia de la Ciudad de Standard & Poor es AA+ y la calificación crediticia de Moody's es AA2, lo que refleja la prudente gestión fiscal del historial municipal. Las calificaciones crediticias AA+/AA2 significan que la Ciudad pagará el interés más bajo cuando se vendan los bonos, si se compara con los municipios cuyas calificaciones crediticias no sean tan fuertes como las de la Ciudad.

Para poner el valor de la calificación AA+ de la Ciudad en perspectiva con respecto al Programa de bonos de obligación general propuesto de \$439 millones, la Ciudad ahorrará aproximadamente \$38 millones en intereses durante la vida de los bonos, si se compara la calificación AA+ de la Ciudad con los bonos emitidos por entidades con una calificación AA-. Tener tasas de interés más bajas significa tener más dinero disponible para la construcción de capital.

### **¿Cuánta deuda avalada con impuestos sobre la propiedad tiene la Ciudad en la actualidad?**

Desde el 30 de septiembre del 2017, la deuda avalada con impuestos sobre la propiedad de la Ciudad era de \$41.8 millones, monto que era inferior al 1% de los \$5,600 millones del valor estimado de la propiedad en la Ciudad. El estado de la Florida limita a no más del 15% del valor estimado de la propiedad en la Ciudad, lo que significa que la Ciudad no puede tener más de \$835 millones de deuda avalados con el impuesto sobre la propiedad. Si el programa de bonos propuesto es aprobado por los electores, la deuda de la Ciudad avalada mediante impuestos sería un 8.9% del valor total en propiedades de la Ciudad, lo que está dentro del 15% permitido por la ley.

### **¿De qué manera decidió la Junta de Asesores de los bonos de obligación general sobre las recomendaciones de los proyectos?**

El alcalde Dan Gelber creó la Junta de Asesor de los bonos de obligación general compuesto por 11 residentes de la Ciudad de Miami Beach que representan a varias comunidades de interés en Miami Beach. El propósito de la Junta de Asesores fue de evaluar proyectos desde una perspectiva "centrada en el residente", así como hacer recomendaciones consultivas no vinculantes con respecto a la prioridad de los proyectos propuestos por los bonos de obligación general. La Junta de Asesores dio prioridad y recomendó los proyectos basándose en los siguientes criterios clave:

- Participación pública en apoyo al proyecto
- Retorno de la inversión a largo plazo asociada con el proyecto
- Mejoras de la calidad de vida asociadas con el proyecto
- El impacto en toda la Ciudad asociado con el proyecto
- Distribución equitativa de mejoras en Mid-Beach, North Beach y South Beach
- Los beneficios de la resiliencia y/o la seguridad de asociados con el proyecto.



Public input was central to the development of the G.O. Bond Program, and to the Advisory Panel's recommendations. Throughout the process, hundreds of residents have shared their feedback during public charrettes organized by the City, numerous events hosted by community associations and organizations, and through online surveys.

The Advisory Panel began with 90 proposed projects totaling \$700 million, and vetted and prioritized projects utilizing the criteria noted above. On July 17, 2018, the Advisory Panel presented its recommendations to the City Commission, with a set of recommended projects based on three different options for an overall size of the G.O. Bond Program ranging from \$353 million to \$444 million, as follows:

- \$444 million; 37 projects
- \$398 million; 35 projects
- \$353 million; 32 projects

On July 25, 2018, the City Commission ultimately approved a final list of projects totaling \$439 million, with the final list being 95% consistent with the Advisory Panel's recommendations.

## **HOW DO I KNOW BOND PROJECTS ARE BEING COMPLETED?**

Transparency is of utmost importance to the City and the City has a G.O. Bond project website at [www.GOMB2018.com](http://www.GOMB2018.com). The website will provide updates as to the timeline for projects and progress. On May 16, 2018, the City Commission adopted a resolution to establish a G.O. Bond Oversight Committee, to monitor and provide guidance to the City with its implementation of the Bond Program.

In addition, the November 6, 2018 Ballot will also ask voters whether they desire to establish an Inspector General Office, which will have additional oversight into the execution of the Bond Program. More information about the Inspector General ballot question (Question No. 1) is included on page 20.

## **HOW CAN RESIDENTS LEARN MORE ABOUT THE PROPOSED BOND PROGRAM?**

Visit the City's website at [www.GOMB2018.com](http://www.GOMB2018.com).

La información pública recopilada ha sido fundamental para el desarrollo del Programa de Bonos de obligación general y de las recomendaciones de la Junta de Asesores. Durante todo el proceso, cientos de residentes han compartido sus opiniones durante reuniones públicas organizadas por la Ciudad, numerosos eventos organizados por organizaciones y asociaciones de la comunidad, y a través de encuestas online.

La Junta de Asesores comenzó con 90 proyectos propuestos por un total de \$700 millones y verificó y priorizó los proyectos utilizando los criterios mencionados anteriormente. El 17 de julio del 2018, la Junta de Asesores presentó sus recomendaciones a la Comisión de la Ciudad, mediante un conjunto de proyectos recomendados basados en tres opciones diferentes para una cantidad total del Programa de Bonos G.O. que van desde \$353 millones hasta \$444 millones, de la siguiente manera:

- \$444 millones; 37 proyectos
- \$398 millones; 35 proyectos
- \$353 millones; 32 proyectos

El 25 de julio del 2018, la Comisión de la Ciudad aprobó en última instancia una lista final de proyectos por un total de \$439 millones, siendo esta lista final coincidente al 95% con las recomendaciones de la Junta de Asesores.

### **¿Cómo puedo saber si los proyectos de los bonos se están llevando a cabo?**

La transparencia es de suma importancia para la Ciudad y por este motivo la Ciudad ha creado un sitio web de proyectos del bono de obligación general en [www.GOMB2018.com](http://www.GOMB2018.com). Este sitio web proporcionará actualizaciones acerca del plazo de los proyectos y su progreso. El 16 de mayo del 2018 la Comisión de la Ciudad aprobó una Resolución para crear un Comité de Supervisión de Bonos de Obligación General, para supervisar y proporcionar orientación a la Ciudad con la implementación del Programa de Bonos.

Además, la boleta del 6 de noviembre del 2018 también preguntará a los electores si desean establecer una Oficina del Inspector General que tendrá una mayor supervisión en la ejecución del Programa de Bonos. Si desea obtener más información sobre la pregunta de la boleta sobre el Inspector General (Pregunta N° 1) consulte la página 20.

### **¿Cómo pueden los residentes obtener más información sobre el Programa de bonos propuesto?**

Visite el sitio web de la Ciudad en [www.GOMB2018.com](http://www.GOMB2018.com).

