

# DISTRITO DE SERVICIOS PÚBLICOS MUNICIPALES DE NORTHWEST FREEWAY

PRESENTACIÓN EDUCATIVA PARA RESIDENTES SOBRE LA ELECCIÓN



# RESUMEN GENERAL

- SITIO WEB
- PRESENTADORES
- ¿QUÉ ES EL NORTHWEST FREEWAY MUD?
  - JUNTA DIRECTIVA DEL DISTRITO
- METAS DE LA ELECCIÓN DE NOVIEMBRE
  - REHABILITACIÓN DE INFRAESTRUCTURA
  - INFRAESTRUCTURA PARA DESARROLLO FUTURO
- INFORMACIÓN FINANCIERA
  - ESTADÍSTICAS DEL DISTRITO
  - ¿QUÉ ES UNA AUTORIZACIÓN DE BONOS?
  - FINANCIAMIENTO DE PROYECTOS
- INFORMACIÓN SOBRE LA ELECCIÓN
  - LENGUAJE DE LA BOLETA DE VOTACIÓN
  - INFORMACIÓN SOBRE VOTACIÓN
- PREGUNTAS Y RESPUESTAS
- SITIO WEB

# SITIO WEB

URL:

- [HTTPS://WWW.NORTHWESTFREEWAYMUD.COM/](https://www.northwestfreewaymud.com/)

INFORMACIÓN SOBRE LA ELECCIÓN:

- [HTTPS://WWW.NORTHWESTFREEWAYMUD.COM/ELECTION](https://www.northwestfreewaymud.com/election)

**NORTHWEST FREEWAY MUNICIPAL UTILITY DISTRICT**

HOME ELECTION DOCUMENTS BILLING MORE INFO CONTACT US

### Welcome to Northwest Freeway MUD

Northwest Freeway Municipal Utility District (the "District") was created by Order of the Texas Water Rights Commission, on March 10, 1977. The purpose of its creation was to provide water production and distribution, wastewater collection and treatment and drainage facilities to serve the land within its boundaries. Its creation requires the District to operate under the provisions of Chapter 49 and Chapter 54 of the Texas Water Code, as amended, and other general statutes of Texas applicable to Municipal Utility Districts. The confirmation election for the District was held within the District on April 2, 1977.

The District is located in the Richard Walton Survey, Abstract 845 and the Harris County School Land Survey, Abstract 333. It is approximately 30 miles northwest of Houston's Central Business District and is within the City of Houston's extraterritorial Jurisdiction and the boundaries of the Waller Independent School District. The current size of the District is 399,178 acres. More specifically, the District is located immediately north and west of the intersection of U.S. Highway 290 and Becker Road, in northwest Harris County. U.S. Highway 290 is adjacent to and south of the District.

**SEE ALL LATEST UPDATES**

Sign up to receive updates!

email address

**Subscribe**

#### Northwest Freeway MUD - District Election FAQ

As many residents may already know, the Board of Directors (the "Board") of Northwest Freeway Municipal Utility District (the

#### Virtual Open House

The Board of Directors of Northwest Freeway Municipal Utility District invites you to our Virtual Resident Awareness and

#### September 18th Public Meeting Notice

The Northwest Freeway Municipal Utility District Board of Directors will be having a public meeting via telephone

# PRESENTADORES

## DENNIS SANDER

PRESIDENTE – SANDER ENGINEERING  
CORP.

INGENIERO PROFESIONAL LICENCIADO

MÁS DE 50 AÑOS DE EXPERIENCIA EN  
PROYECTOS MUNICIPALES

36 AÑOS COMO INGENIERO DEL  
NORTHWEST FREEWAY MUD

## JOHN HOWELL

VICEPRESIDENTE SÉNIOR – GMS GROUP

MÁS DE 44 AÑOS DE EXPERIENCIA COMO  
ASESOR FINANCIERO DE DISTRITOS DE  
PROPÓSITO ESPECIAL

26 AÑOS COMO ASESOR FINANCIERO  
DEL NORTHWEST FREEWAY MUD

## SPENCER CREED

SOCIO – SCHWARTZ, PAGE & HARDING

ABOGADO DEL DISTRITO

MÁS DE 18 AÑOS DE EXPERIENCIA COMO  
ABOGADO Y ASESOR DE BONOS PARA  
DISTRITOS DE PROPÓSITO ESPECIAL,  
INCLUSO EL NORTHWEST FREEWAY MUD

**¿QUÉ ES EL  
NORTHWEST FREEWAY  
MUD?**



## DISTRITO DE SERVICIOS PÚBLICOS MUNICIPALES DE NORTHWEST FREEWAY - ESTABLECIDO EN 1977

EL DISTRITO ES RESPONSABLE DE PROVEER AGUA, ALCANTARILLADO SANITARIO, INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS A APROXIMADAMENTE 4100 RESIDENTES EN APROXIMADAMENTE 1183 VIVIENDAS DENTRO DE LOS VECINDARIOS DE RANCH COUNTRY, RANCH COUNTRY ESTATES Y CYPRESSWOOD TRAILS DENTRO DE LOS 399.178 ACRES DE TERRENOS DENTRO DEL DISTRITO.



# JUNTA DIRECTIVA DEL DISTRITO

- **BARRY CAMPBELL** - PRESIDENTE

- TRABAJÓ EN LA JUNTA DIRECTIVA DESDE 1988
- PROPIETARIO DESDE 1978

- **TOM WILDRICK** - VICEPRESIDENTE

- TRABAJÓ EN LA JUNTA DIRECTIVA DESDE 2014
- PROPIETARIO DESDE 1981

- **DIXIE BABINEAUX** - SECRETARIA

- TRABAJÓ EN LA JUNTA DIRECTIVA POR UN POCO MÁS DE DOS AÑOS
- PROPIETARIA DESDE 2006

- **MORRIS HARMON, JR.** - SECRETARIO ASISTENTE

- TRABAJÓ EN LA JUNTA DIRECTIVA POR UN POCO MÁS DE DOS AÑOS

- **CHARLES DUDLEY** – DIRECTOR

- INGRESÓ A LA JUNTA DIRECTIVA HACE POCO

The background of the slide is a light gray gradient. On the right side, there are several realistic water droplets of various sizes, some partially cut off by the edge of the frame. The droplets have highlights and shadows, giving them a three-dimensional appearance. The text 'METAS DE LA ELECCIÓN' is positioned on the left side of the slide, centered vertically.

# METAS DE LA ELECCIÓN

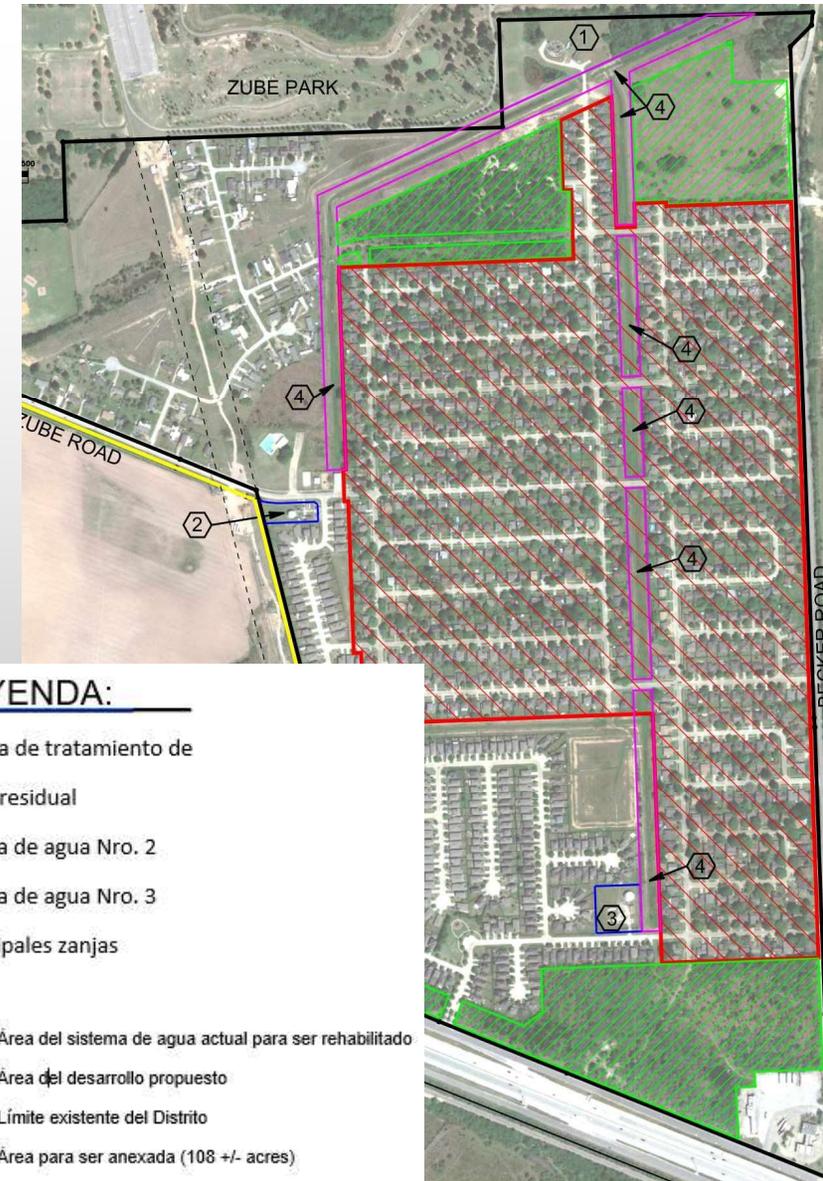
# REHABILITAR INFRAESTRUCTURA EXISTENTE

LA INFRAESTRUCTURA INICIAL FUE INSTALADA A FINES DE LA DÉCADA DE 1970.

EN PROMEDIO, LA INFRAESTRUCTURA DURA ALREDEDOR DE 30 A 40 AÑOS.

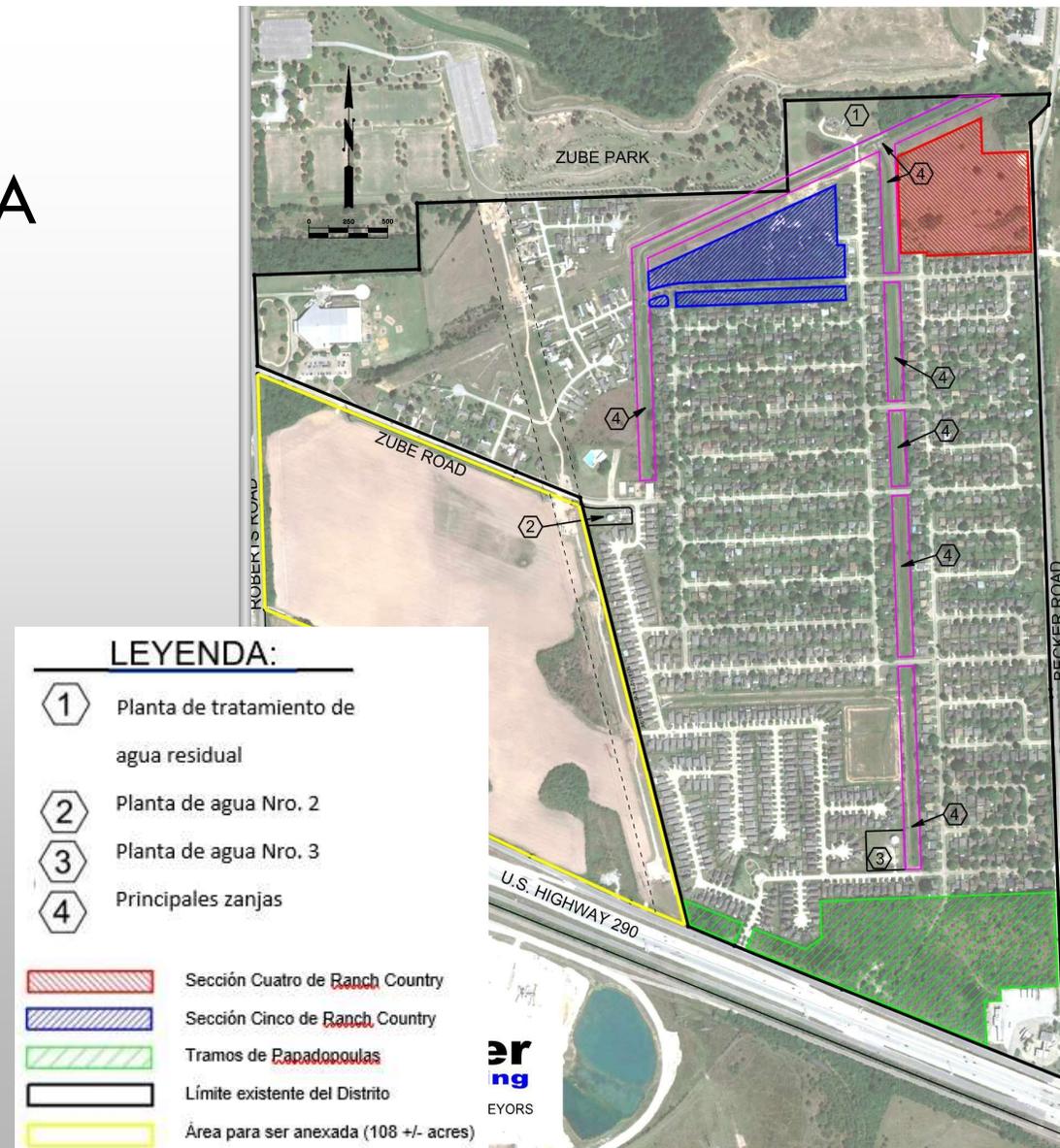
METAS DEL DISTRITO:

- REPARACIÓN Y REEMPLAZO DE ALGUNAS DE LAS LÍNEAS DE AGUA DEL DISTRITO
- REHABILITACIÓN DE LAS ZANJAS DE DRENAJE Y CONTENCIÓN DEL DISTRITO



# INFRAESTRUCTURA PARA NUEVO DESARROLLO

- INSTALACIÓN DE INFRAESTRUCTURA EN LAS PORCIONES SUBDESARROLLADAS DE RANCH COUNTRY, SECCIONES 4 Y 5
- INSTALACIÓN DE INFRAESTRUCTURA EN LAS PROPIEDADES SUBDESARROLLADAS ENFRENTA DE US290 Y AL OESTE DE BECKER ROAD
- INFRAESTRUCTURA QUE PRESTARÁ SERVICIOS AL TRAMO DE TERRENO DE ANEXIÓN DE 108 ACRES QUE SE DESARROLLARÁ



# INFORMACIÓN FINANCIERA



# ¿QUÉ ES UNA AUTORIZACIÓN DE BONOS?

- UNA AUTORIZACIÓN DE BONOS ES UNA AUTORIZACIÓN PARA VENDER BONOS PARA FINANCIAR PROYECTOS DEL DISTRITO.
- ES SIMILAR A UNA LÍNEA DE CRÉDITO QUE UN NEGOCIO PUEDE USAR PARA FINANCIAR SUS OPERACIONES.
- UNA AUTORIZACIÓN NO SIGNIFICA FONDOS INMEDIATOS, NI TAMPOCO ES UN “CHEQUE EN BLANCO” PARA FINANCIAR LA CANTIDAD ENTERA DE LA AUTORIZACIÓN SIN CUMPLIR ESTRUCTOS REQUISITOS REGLAMENTARIOS.
- AUNQUE UNA AUTORIZACIÓN PUEDE SER POR UNA SUMA GRANDE, LOS BONOS SOLO SE PUEDEN VENDER UNA VEZ QUE LOS PROYECTOS NECESARIOS ESTÉN LISTOS PARA COMENZAR O SEGÚN SEA NECESARIO PARA REPARACIONES Y MANTENIMIENTO O REEMPLAZO.

# FINANCIACIÓN DE PROYECTOS: AUTORIZACIÓN DE BONOS EN COMPARACIÓN CON “PAGO POR USO”

## AUTORIZACIÓN DE BONOS

EJEMPLO: COSTO DEL PROYECTO \$3.6M

- LOS BONOS SE VENDEN PARA FINANCIAR PROYECTOS
- AD VALOREM (TASA DEL IMPUESTO PREDIAL) NO DEBERÍA AUMENTAR
- CONTRIBUCIÓN PROMEDIO POR VIVIENDA AL PROYECTO: \$15.50/MES O APROX. \$185/AÑO
- RESIDENTES ACTUALES Y FUTUROS COMPARTEN CARGA DE LA DEUDA A LO LARGO DE 30 AÑOS

## “PAGO POR USO”

EJEMPLO: COSTO DEL PROYECTO \$3.6M

- LAS FACTURAS DE AGUA DE LOS RESIDENTES SON LA FUENTE DE FONDOS
- LAS TARIFAS DE AGUA AUMENTAN ANTES DEL PROYECTO PARA FINANCIARLO (SALVO NECESIDAD DE EMERGENCIA)
- CONTRIBUCIÓN PROMEDIO POR VIVIENDA AL PROYECTO: \$3000 (SALVO NECESIDAD DE EMERGENCIA)
- LA CARGA DE LA DEUDA ES INMEDIATA Y 100% SOBRE RESIDENTES ACTUALES

*En ambos casos, los fondos para el proyecto deben estar en el banco antes del proceso de licitación.*

# ESTADÍSTICAS DEL DISTRITO

- TASACIÓN GRAVABLE DE 2020: \$142 MILLONES
- ACTUAL CLASIFICACIÓN DE BONOS PENDIENTES: BBB+ (EN EL 25% SUPERIOR DE DISTRITOS)

Tasa de impuestos propuesta de 2020 cada  
\$100 de tasación

Impuesto para servicio de la deuda	\$0.45
Impuesto de mantenimiento	\$0.25
<b>Tasa de impuesto total de 2020</b>	<b>\$0.70</b>

*¡La Junta Directiva ha bajado la tasa de impuestos total del Distrito un 50% desde 2010!*

Tasas de impuestos superpuestas de 2019 (por jurisdicción)

Distrito Escolar Independiente de Waller	\$1.370000
Condado de Harris	\$0.616700
ESD Nro. 21 del Condado de Harris	\$0.100000
ESD Nro. 3 del Condado de Harris	\$0.100000
Northwest Freeway MUD	\$0.700000
<b>Tasa de impuesto superpuesta total de 2019</b>	<b>\$2.886700</b>

# INFORMACIÓN SOBRE LA ELECCIÓN



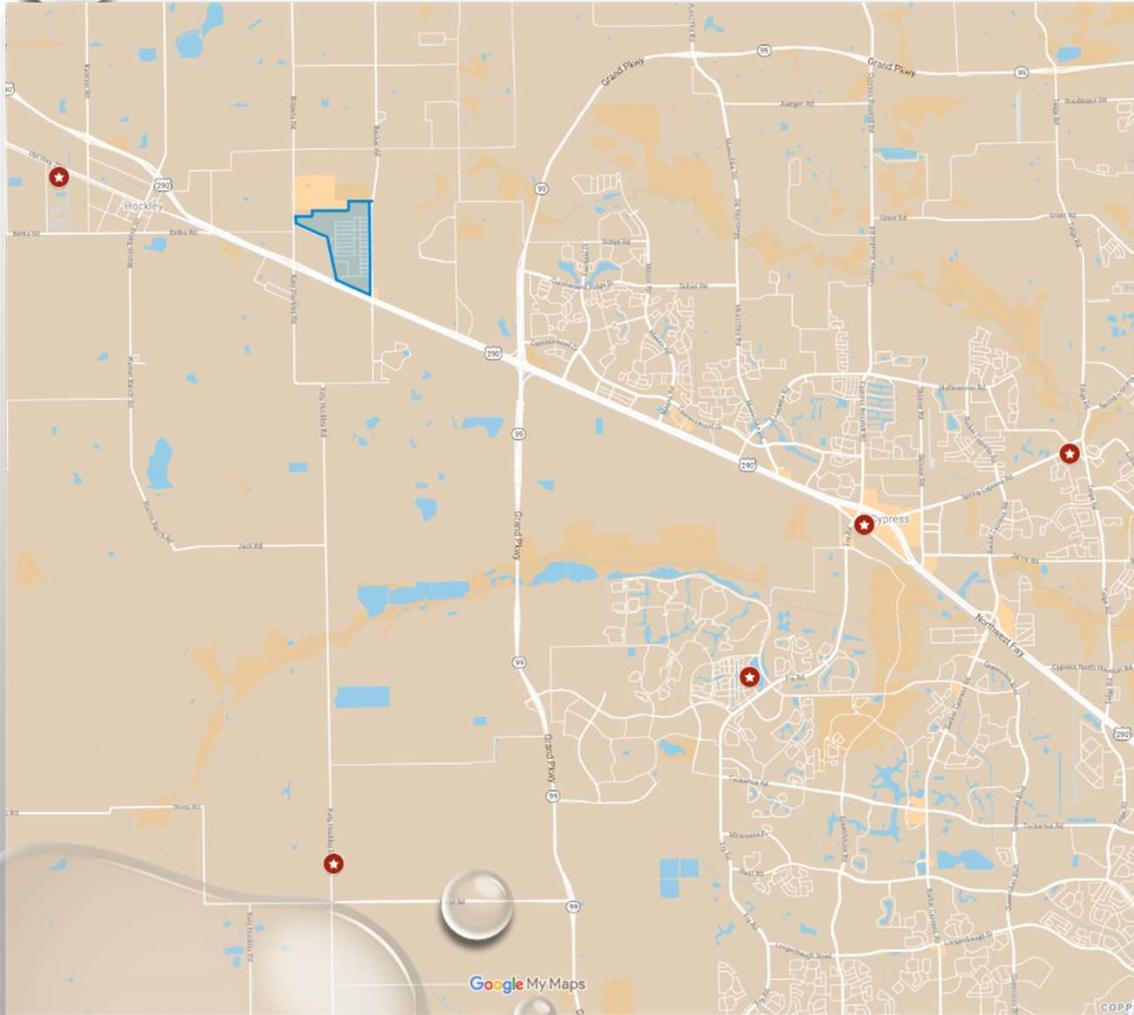
# LENGUAJE DE LA BOLETA DE VOTACIÓN

- **PROPOSICIÓN A** – LA EMISIÓN DE HASTA \$18,155,000 EN CANTIDAD TOTAL DE CAPITAL DE BONOS PARA INSTALACIONES DE AGUA, ALCANTARILLADO SANITARIO Y DRENAJE Y LA IMPOSICIÓN DE IMPUESTOS, SIN LÍMITE EN CUANTO A TASA O CANTIDAD, SUFICIENTES PARA PAGAR EL CAPITAL E INTERÉS DE LOS BONOS
- **PROPOSICIÓN B** – LA EMISIÓN DE HASTA \$18,155,000 EN CANTIDAD TOTAL DE CAPITAL DE BONOS DE REEMBOLSO PARA REEMBOLSAR BONOS EMITIDOS PARA INSTALACIONES DE AGUA, ALCANTARILLADO SANITARIO Y DRENAJE, Y CUALQUIER BONO DE REEMBOLSO RELACIONADO CON ESTO Y LA IMPOSICIÓN DE IMPUESTOS, SIN LÍMITE EN CUANTO A TASA O CANTIDAD, SUFICIENTES PARA PAGAR EL CAPITAL E INTERÉS DE LOS BONOS
- **PROPOSICIÓN C** – UN IMPUESTO DE OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO QUE NO EXCEDA DE CINCUENTA CENTAVOS (\$0.50) POR CADA CIEN DÓLARES (\$100) DE TASACIÓN DE PROPIEDAD GRAVABLE



# CRONOGRAMA DE VOTACIÓN ANTICIPADA

- MARTES 13 DE OCTUBRE – SÁBADO 17 DE OCTUBRE: 7:00AM – 7:00PM
- DOMINGO 18 DE OCTUBRE: 12:00PM – 7:00PM
- LUNES 19 DE OCTUBRE – SÁBADO 24 DE OCTUBRE: 7:00AM – 7:00PM
- DOMINGO 25 DE OCTUBRE: 12:00PM – 7:00PM
- LUNES 26 DE OCTUBRE: 7:00AM – 7:00PM
- MARTES 27 DE OCTUBRE – JUEVES 29 DE OCTUBRE: 7:00AM – 10:00PM
  - (JUEVES 29 DE OCTUBRE: CINCO (5) LUGARES DE 24 HORAS QUE SIGUEN HASTA AL VIERNES A LA MAÑANA)
- VIERNES 30 DE OCTUBRE: 7:00AM – 7:00PM



## EARLY VOTING LOCATIONS

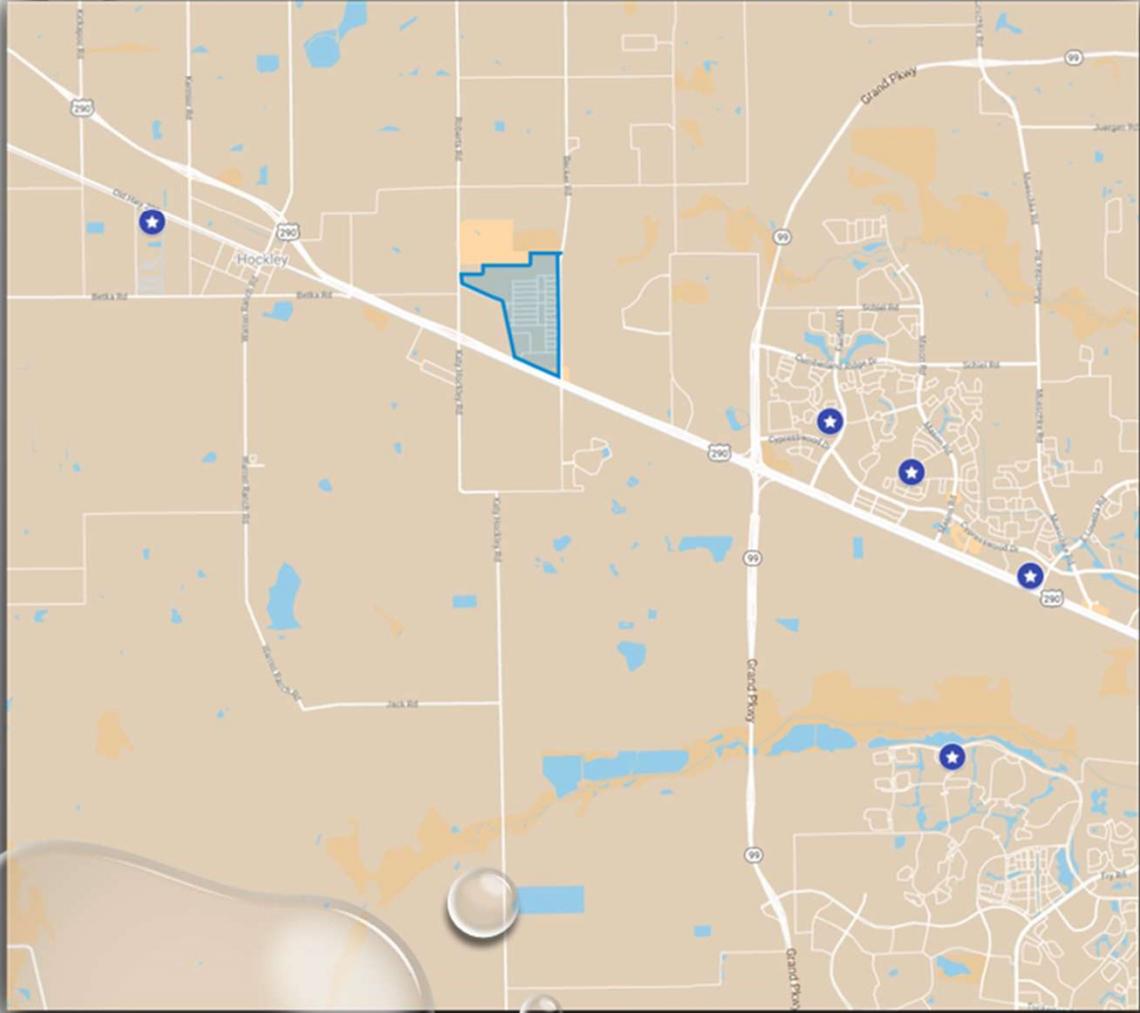
**HOCKLEY COMMUNITY CENTER**  
28515 OLD WASHINGTON ROAD  
HOCKLEY, TX 77447

**LAKELAND ACTIVITY CENTER**  
SANDPIPER ROOM AND CRANE  
16902 BRIDGELAND LANDING  
CYPRESS, TX 77433

**JUERGENS HALL COMMUNITY CENTER**  
DANCE HALL  
26026 HEMPSTEAD HIGHWAY  
CYPRESS, TX 77429-7321

**JOHN PAUL LANDING ENVIRONMENTAL EDUCATION CENTER**  
9950 KATY HOCKLEY ROAD  
CYPRESS, TX 77433

**SAINT JOHN LUTHERAN CHURCH AND SCHOOL**  
GYM  
15235 SPRING CYPRESS ROAD  
CYPRESS, TX 77429



## ELECTION DAY LOCATIONS

**SALYARDS MIDDLE SCHOOL**  
LIBRARY  
21757 FAIRFIELD PLACE DRIVE  
CYPRESS, TX 77433-3198

**HOCKLEY COMMUNITY CENTER**  
28515 OLD WASHINGTON ROAD  
HOCKLEY, TX 77447

**AULT ELEMENTARY SCHOOL**  
CAFETERIA  
21010 MAPLE VILLAGE DRIVE  
CYPRESS, TX 77433-5722

**FAIRFIELD BAPTIST CHURCH**  
27240 US 290  
CYPRESS, TX 77433

**POPE ELEMENTARY SCHOOL**  
ART ROOM  
19019 NORTH BRIDGELAND LAKE PARKWAY  
CYPRESS, TX 77433-3468



# PREGUNTAS Y RESPUESTAS



# SITIO WEB

URL:

- [HTTPS://WWW.NORTHWESTFREEWAYMUD.COM/](https://www.northwestfreewaymud.com/)

INFORMACIÓN SOBRE LA ELECCIÓN:

- [HTTPS://WWW.NORTHWESTFREEWAYMUD.COM/ELECTION](https://www.northwestfreewaymud.com/election)

**NORTHWEST FREEWAY MUNICIPAL UTILITY DISTRICT** HOME ELECTION DOCUMENTS BILLING MORE INFO CONTACT US

### Welcome to Northwest Freeway MUD

Northwest Freeway Municipal Utility District (the "District") was created by Order of the Texas Water Rights Commission, on March 10, 1977. The purpose of its creation was to provide water production and distribution, wastewater collection and treatment and drainage facilities to serve the land within its boundaries. Its creation requires the District to operate under the provisions of Chapter 49 and Chapter 54 of the Texas Water Code, as amended, and other general statutes of Texas applicable to Municipal Utility Districts. The confirmation election for the District was held within the District on April 2, 1977.

The District is located in the Richard Walton Survey, Abstract 845 and the Harris County School Land Survey, Abstract 333. It is approximately 30 miles northwest of Houston's Central Business District and is within the City of Houston's extraterritorial Jurisdiction and the boundaries of the Waller Independent School District. The current size of the District is 399,178 acres. More specifically, the District is located immediately north and west of the intersection of U.S. Highway 290 and Becker Road, in northwest Harris County. U.S. Highway 290 is adjacent to and south of the District.

**SEE ALL LATEST UPDATES**

Sign up to receive updates!

email address

**Subscribe**

#### Northwest Freeway MUD - District Election FAQ

As many residents may already know, the Board of Directors (the "Board") of Northwest Freeway Municipal Utility District (the

#### Virtual Open House

The Board of Directors of Northwest Freeway Municipal Utility District invites you to our Virtual Resident Awareness and

#### September 18th Public Meeting Notice

The Northwest Freeway Municipal Utility District Board of Directors will be having a public meeting via telephone