

Re-desarrollo: Una herramienta para construir una mejor Lodi

La ciudad de Lodi tiene muchas necesidades, desde viviendas más costeables hasta la reparación de edificios viejos y el estímulo de negocios en Cherokee Lane. La ciudad constantemente estudia la gama de servicios que proporciona y la forma de pagarlos y mejorarlos. Al igual que cualquier otra ciudad de California, Lodi cuenta con una herramienta para cubrir algunas de esas necesidades, pero que a diferencia de la mayoría de las ciudades, en este momento no se usa. Dicha herramienta es el re-desarrollo, que permite a las ciudades conservar una mayor participación de los impuestos de propiedades cuando aumenta el valor.

La ley estatal de re-desarrollo permite a la ciudad usar los impuestos generados de valores de propiedades más altos para pagar reparaciones y mejoras que de otro modo requerirían cuotas más altas de los contribuyentes o fondos para desagüe de otros servicios de la ciudad. Con el plan de re-desarrollo, Lodi conservaría cinco veces más del impuesto de propiedades generado por valores más altos que sin ellos, liberando más capital para servicios como la protección policíaca y el mantenimiento a parques. Con el re-desarrollo no aumentan los impuestos, simplemente cambia la proporción en que se distribuyen los ingresos tributarios.

Cuatro de las seis ciudades del condado tienen oficinas activas de re-desarrollo que van desde la más grande en Stockton hasta una de las más pequeñas en Ripon (14,575 habitantes).

El Jueves 19 de Julio a las 6 p.m., el Ayuntamiento de Lodi llevará a cabo una junta especial en el Boys & Girls Club, 275 E. Poplar St., para estudiar la posibilidad de crear un proyecto en Lodi. Mientras tanto, las siguientes respuestas pueden ayudarle si tiene dudas respecto al proceso:

Pregunta: ¿Qué gano con el re-desarrollo?

Respuesta: Si tiene una propiedad en un área de re-desarrollo, los fondos para el re-desarrollo irán a la modernización de calles y banquetas, reparaciones de tuberías subterráneas y programas de asistencia para mejorar su casa, edificio o propiedades circundantes. La ley estatal requiere que las oficinas de re-desarrollo gaste por lo menos 20 por ciento de los fondos en vivienda costeable. Todavía no se establece la lista de programas a elegir, por lo que su participación es valiosa ya que la comunidad toma en consideración la forma en que el re-desarrollo puede beneficiar a Lodi.



Re-desarrollo: Una herramienta para construir una mejor Lodi (cont.)

Pregunta: ¿Cuál es la zona de re-desarrollo?

Respuesta: Si el Ayuntamiento de la ciudad decide buscar un proyecto de re-desarrollo, será algo que se decida con la ayuda del público. Una propuesta de 2002, en la que se identificó la mayor parte del este de Lodi en la zona del proyecto propuesto, podría ser un punto de partida de la discusión. De hecho, la recaudación fiscal sobre ventas, indicador de fuerza económica, ha disminuido en años recientes en esa zona geográfica.

Pregunta: ¿No es algo más del gobierno?

Respuesta: Es una oficina independiente, aunque son los miembros del Ayuntamiento de la ciudad de Lodi que toman las decisiones, por ejemplo, en como se gasta el dinero, someten su opinión ante el público durante una junta abierta.

Pregunta: ¿La oficina de re-desarrollo podría quedarse con mi casa a nombre de un desarrollador particular?

Respuesta: En Lodi, no. La ciudad tiene un decreto de ley que le prohíbe usar poderes de dominio eminentes para incautar una propiedad para beneficio de un particular. Si se adopta un proyecto de re-desarrollo, se establecerá aplicando esa prohibición, que un futuro Ayuntamiento no podrá revertir sin un proceso largo ni participación del público.

Pregunta: ¿La ciudad no estaba preparada para el proyecto en 2002?

Respuesta: Casi. Se dio inicio al proceso y luego se detuvo porque un grupo ciudadano obligó que se sometiera a votación. El Ayuntamiento de la ciudad de Lodi decidió que no era el momento adecuado y dejaron el tema. Pero, de haber continuado con el proyecto, la oficina de re-desarrollo de Lodi (*Lodi Redevelopment Agency*) recibiría aproximadamente \$500,000 al año por proyectos locales.

Pregunta: ¿Qué tan pronto puedo esperar ver cambios en mi vecindario?

Respuesta: No será de la noche a la mañana. La ciudad recibe más dólares sólo cuando aumentan el valor de la propiedad. Pero con el tiempo, conforme se invierten más fondos, se compensará el efecto del beneficio.

Para más información, comuníquese a la oficina del administrador de la ciudad al 333-6700.

