

# **Introducción al redesarrollo e incremento de impuestos**



**10 de Julio de 2007**

## **Introducción al redesarrollo e incremento de impuestos**

### ***Introducción***

Lodi necesita viviendas más costeables y seguras para los ciudadanos mayores. La ciudad debería ayudar a los propietarios de bajos ingresos a pagar por los medidores de agua. El negocio de los hoteles en Cherokee Lane está disminuyendo; la ciudad debería hacer algo. Los callejones se están deteriorando. Lodi necesita una nueva biblioteca. Lodi necesita un nuevo refugio para animales. Grape Bowl es un recurso regional que podría estimular el desarrollo económico si se lo utiliza de manera adecuada. El lado este de Lodi necesita un nuevo centro comunitario y más parques. ¿Por qué no puede verse mejor la piscina del parque Blakely? Lodi debería preservar los edificios históricos más antiguos. El sistema de recolección de residuos hídricos y drenajes es viejo, obsoleto e inadecuado; ¿por qué no hace nada la ciudad? Las líneas de energía aéreas deberían estar bajo tierra. Lodi debe mejorar su base de impuestos y crear más empleos.

Éstos son solo algunos ejemplos de los comentarios de los habitantes de Lodi sobre lo que quieren y necesitan de la ciudad. La ciudad evalúa constantemente la gama de servicios que brinda y analiza cómo pagar y mejorar estos servicios. Con una importante excepción, Lodi utiliza al máximo las diversas formas de impuestos y cargos que recibe. Lodi trabaja estrechamente para obtener financiación de los gobiernos estatales y federales y el sector privado, a fin de ofrecer la gama de servicios que brinda una “ciudad de servicios completos”.

La mayor fuente importante de ingresos que Lodi no utiliza actualmente es el incremento de impuestos, que la ley estatal pone a disposición de las ciudades como se establece en el Código de Salud y Seguridad. Aproximadamente 80% de las ciudades de California usan los ingresos del incremento de impuestos para satisfacer las necesidades locales de sus residentes y negocios. El incremento de impuestos es una herramienta que podría utilizarse para satisfacer cada programa, instalación y servicios deseados de la lista anterior. Es una fuente de ingresos que no aumenta los impuestos.

El incremento de impuestos es un componente de la Ley de Redesarrollo de California. En los próximos meses, el ayuntamiento de la ciudad evaluará la forma en que el incremento de impuestos puede ayudar a Lodi. Esto puede conllevar

medidas para formar un área de proyecto de redesarrollo en Lodi. Este documento tiene el fin de ofrecer un breve resumen del redesarrollo e incremento de impuestos, y ayudar a los miembros de la comunidad y el ayuntamiento a comprender mejor esta poderosa herramienta económica dirigida localmente.

### *¿Qué es el incremento de impuestos?*

El incremento de impuestos es la cantidad de ingresos por impuestos a la propiedad que se atribuyen a los incrementos del valor de los impuestos generados por la actividad de desarrollo o por transferencias de propiedad por encima de un monto base dentro de una área de redesarrollo designada, llamada área del proyecto<sup>1</sup>. El incremento de impuestos no modifica el monto de impuestos que un propietario debe pagar por su propiedad. Sí modifica la forma en que se distribuyen los impuestos a la propiedad adicionales que se generan, es decir, “el incremento”. En general, Lodi recibe aproximadamente entre 16 y 17 centavos por cada dólar de impuestos a la propiedad. Con el incremento de impuestos, Lodi podría recibir hasta 80 centavos por cada dólar de nuevos impuestos a la propiedad generado por encima de la valuación base; dinero que, de otra forma, se destinaría al Estado de California o a organizaciones que son responsabilidad del Estado de California.

Según las normas de incremento de impuestos del estado, Lodi retiene fondos provenientes del incremento de impuestos que debe gastar de acuerdo con un plan, llamado plan de redesarrollo. El plan de redesarrollo puede permitir gastos en programas que van desde la rehabilitación fundamental de la estructura del agua, los residuos hídricos y los desagües hasta la construcción de una nueva biblioteca. Sólo existe un requisito absoluto con respecto al gasto de los fondos del incremento de impuestos: 20% de los ingresos del incremento de impuestos deben gastarse en viviendas costeables.

Otras entidades que son responsabilidad financiera del Estado de California — como los distritos de escuelas y condados, y otros distritos locales especiales—

---

<sup>1</sup>Por ejemplo, los impuestos sobre una propiedad valuada en \$500,000 son de \$5,000, y el porcentaje de la ciudad (17%) equivale a \$850. Dentro de un área de proyecto de redesarrollo, si la propiedad asciende de categoría y se vende a \$750,000, el nuevo impuesto anual sería de \$7,500. La ciudad recibiría 80% del aumento de \$2,500 (\$2,000), además de los \$850 originales, lo que equivaldría a \$2,850. Fuera de un proyecto de redesarrollo, el porcentaje de la ciudad sería de \$1,275.

continúan recibiendo todos los ingresos de impuestos que recibían antes de que se generara el incremento de impuestos. La financiación del incremento de impuestos no reduce los ingresos asignados a los distritos escolares. De hecho, los distritos de las escuelas y universidades comunitarias reciben una parte del incremento de impuestos para el redesarrollo<sup>2</sup>. Las fórmulas de financiación de las escuelas estatales existentes anulan cualquier pérdida o ganancia en los ingresos de los impuestos a la propiedad, lo que garantiza que el estado mantiene el nivel de financiación de la escuela, sin importar lo que suceda con los impuestos de propiedad del área.

En resumen, el incremento de impuestos, a través de la adopción de un área de redesarrollo, es una herramienta económica que podría ayudar a Lodi a resolver las necesidades financieras que actualmente se encuentran más allá de la capacidad de la ciudad. Se trata de una asociación única que estimula el desarrollo económico, de modo que el crecimiento de la base impositiva pueda generar fondos para mejoras locales, crear empleos y mejorar la salud, seguridad y calidad de vida en Lodi.

### ***La historia del redesarrollo y el incremento de impuestos en Lodi***

Para crear un proyecto de redesarrollo y recaudar el incremento de impuestos, debe formarse un organismo de redesarrollo.

Según los Códigos de Salud y Seguridad de California<sup>3</sup>, existe un organismo de redesarrollo en todos los condados y ciudades del estado, pero permanece inactivo hasta que se lo activa con una ordenanza.

En la primera parte del año 2000, el ayuntamiento de la ciudad autorizó la formación de la agencia de redesarrollo y tomó los primeros pasos de formar una área de proyecto.

En aquel entonces, el ayuntamiento de la ciudad recomendó establecer un área de proyecto en las áreas industriales y comerciales más antiguas de Lodi. Se identificó que aproximadamente 479 hectáreas cumplían con los requisitos que permitirían que la ciudad recaudara impuestos incrementales a cambio de estimular el

---

<sup>2</sup> Para los proyectos de redesarrollo que se adoptaron antes de AB 1290, o el 1 de enero de 1994, el organismo negoció acuerdos por separado con cada entidad impositiva. Para los proyectos adoptados en o a partir del 1 de enero de 1994, el monto total distribuido a cada entidad es el mismo.

<sup>3</sup> Sección 33100 del Código de Salud y Seguridad.

crecimiento y desarrollo en el área. A mediados de 2002, el ayuntamiento de la ciudad abandonó sus planes para formar un área de proyecto en respuesta a las preocupaciones de los ciudadanos respecto del dominio eminente y a una iniciativa para someter a votación el futuro del proyecto.

Es interesante señalar que, según los cálculos preparados para la formación del área de proyecto en aquel entonces, si el proyecto se hubiera formado y si el desarrollo hubiera sucedido de la manera prevista, ahora la ciudad tendría cerca de \$400,000 de nuevos ingresos para el año fiscal actual de 2006-07. En términos comparativos, esto sería como el porcentaje que recibiría la ciudad de \$40 millones de nuevas ventas gravables.

Una de las preocupaciones expresadas respecto del incremento de impuestos y redesarrollo en 2002 fue el temor del dominio eminente, la capacidad de obligar a alguien a vender su propiedad contra su voluntad. A fin de resolver esta preocupación de parte de los miembros del público y el ayuntamiento de la ciudad, en 2006 el ayuntamiento de la ciudad adoptó las Ordenanzas 1775 y 1776 que eliminan la capacidad del organismo de redesarrollo de Lodi de participar del uso del dominio eminente para uso privado. Se espera que, si se adopta un proyecto, el ayuntamiento de la ciudad promulgue más restricciones y elimine el dominio eminente de la agencia de redesarrollo.

La Agencia de redesarrollo de Lodi aún está activado, pero no existe un área de proyecto ni se modificó la forma en que se distribuyen los impuestos a la propiedad. El ayuntamiento de la ciudad pronto volverá a considerar la exploración de un área para el proyecto de redesarrollo.

### ***¿Cuándo y cómo sucederá esto?***

Se anticipa que si el ayuntamiento desea explorar un área de proyecto de redesarrollo, el público tendrá amplias oportunidades de expresar su opinión sobre los proyectos y actividades que deberían financiarse con el incremento de impuestos, la forma en que esto mejoraría la comunidad y los límites del área de proyecto. La ley estatal requiere que se presente un informe del impacto ambiental sobre el área de proyecto y que el comité de planificación y el ayuntamiento de la ciudad celebren varias audiencias antes de la adopción del área.

Se anticipa que todo el proceso, si recibe la aprobación del organismo, llevará entre 12 y 24 meses.

### ***¿Cuáles son las garantías?***

Dado que el incremento de impuestos es una herramienta poderosa, se han desarrollado garantías para asegurar que las actividades sean apropiadas antes de que se reciban los fondos del incremento de impuestos. Todos los años debe presentarse un informe al cuerpo legislativo y debe realizarse una auditoria anual. Debe presentarse un informe anual al Departamento de Desarrollo Comunitario y Viviendas de California y a otros organismos estatales.

La Agencia de redesarrollo deben demostrar que tienen una obligación financiera (deuda) antes de la recepción del incremento de impuestos. Esta información es recopilada y transmitida a los condados en un documento, y se la conoce como “Declaración de adeudamiento” de la Agencia de redesarrollo o SOI (por su sigla en inglés). Sin las SOI, el estado no tendría forma de impedir que las Agencias locales recaudaran el incremento de impuestos y se queden con el dinero.

### **Preguntas y Respuestas**

**Pregunta:** *¿Quién supervisa los gastos del incremento de impuestos y el redesarrollo?*

Respuesta: Los miembros electos del ayuntamiento de la ciudad que se desempeñan como directorio la Agencia de redesarrollo. La comunidad tiene absoluto control local de los ingresos adicionales que se recaudan localmente.

**Pregunta:** *¿Mi propiedad perderá parte de su valor por encontrarse en un área de redesarrollo?*

Respuesta: No existen pruebas de que se reduzcan los valores de las propiedades. De hecho, cabría esperar lo contrario. Con la posibilidad de mayores ingresos disponibles para el área en ciertas circunstancias, cabría esperar que aumentase el valor de reventa de la propiedad. Considere lo siguiente: si el incremento de impuestos se usa para mejorar el agua, las cloacas o los drenajes, ¿le parece probable que eso reduzca o aumente el valor de la propiedad? Una nueva biblioteca, ¿ayudaría o perjudicaría al valor de la propiedad? El Informe Dardia de 1998 asegura que la valuación de un área de proyecto aumenta alrededor de dos veces más que otros usos similares fuera del área de proyecto.

**Pregunta:** *¿El cambio de los impuestos a la propiedad que conlleva el incremento de impuestos perjudica a las escuelas?*

Respuesta: No. Si bien las finanzas de las escuelas son complicadas y pueden ser confusas, lo fundamental es que el estado provee la financiación según la asistencia diaria promedio.

**Pregunta:** *¿Cómo puedo estar seguro de que la ciudad no quiere mi propiedad?*

Respuesta: El ayuntamiento de la ciudad adoptó las ordenanzas 1775 y 1776 basándose en las preocupaciones locales para limitar el dominio eminente. Además, una nueva ley estatal que entró en vigencia el 1 de enero de 2007 requiere que las Agencias de redesarrollo declaren sus intenciones respecto del uso del dominio eminente. El organismo de redesarrollo no utilizará el dominio eminente para adquirir propiedades.

**Pregunta:** *¿Qué hay de las pequeñas empresas?*

Respuesta: Una pequeña empresa puede beneficiarse de la mejora de infraestructura. La Agencia de redesarrollo puede absorber los costos de construir nuevos estacionamientos, aceras y señales. La Agencia puede adoptar programas específicamente destinados a ayudar a pequeñas empresas. La Agencia de redesarrollo tiene la obligación específica de otorgar preferencia a los residentes y empresas existentes en las oportunidades de desarrollo.

**Pregunta:** *¿Tendré que asumir obligaciones adicionales de mantenimiento de propiedad?*

Respuesta: No. La mayoría de los planes de redesarrollo no agregan requisitos de mantenimiento de propiedad.

**Pregunta:** *¿Esto implica una mayor regulación de gobierno?*

Respuesta: No. El plan de redesarrollo no cambiará la división en zonas ni las pautas de desarrollo: éstos se encontrarán, al igual que ahora, a cargo de las ordenanzas de la ciudad. El redesarrollo brindaría financiación y herramientas para contribuir con la financiación de las mejoras

públicas, herramientas para trabajar voluntariamente con los dueños de las propiedades.

**Pregunta:** *¿La Agencia de redesarrollo no se limita a sacar dinero de la ciudad que podría haberse destinado a los departamentos de bomberos y policía?*

Respuesta: No. La comunidad recibirá una mayor cantidad de ingresos con el redesarrollo que sin él. Si un Agencia se hace cargo del costo de las mejoras públicas, la policía, los bomberos y otros servicios pueden disponer de una mayor parte del fondo general de la ciudad.

**Pregunta:** *¿El fondo general de la ciudad respaldará al la Agencia de desarrollo si éste se declara en quiebra?*

Respuesta: No. Las obligaciones de la Agencia no son las obligaciones de la ciudad. La deuda emitida por la Agencia de redesarrollo se evalúa según sus méritos de crédito. La Agencia debe ser capaz de demostrar que puede pagar sus propias deudas.

**Pregunta:** *¿Cómo puede el redesarrollo ayudar a ofrecer viviendas costeables o viviendas para los ancianos?*

Respuesta: La ley federal requiere que las agencias de redesarrollo gasten al menos 20% del incremento de impuestos en viviendas costeables para los ancianos, los minusválidos y las familias de ingresos bajos o moderados. Una agencia de redesarrollo en Lodi podría utilizar ese dinero para ofrecer viviendas, subsidiar alquileres, financiar reparaciones y ayudar a los residentes que reúnan los requisitos a convertirse en propietarios.

**Pregunta:** *¿La Agencia de redesarrollo no se lleva todos los incrementos de impuestos a la propiedad del condado?*

Respuesta: No. La ley federal, (Código de Salud y Seguridad, Sección 33607.6) requiere que un porcentaje del crecimiento de los impuestos a la propiedad dentro del área de redesarrollo se traslade a otras entidades tributarias.

Es interesante señalar que el 17 de abril de 2007, durante una discusión del Grape Bowl, el presidente del directorio de supervisores, Victor Mow, dijo: “[Lodi] tiene la oportunidad de [establecer] un proyecto de redesarrollo. No lo ha hecho. Éste es un caso típico en que el dinero de redesarrollo podría ser la respuesta a estas cosas”.

***Pregunta: ¿El proyecto de redesarrollo finaliza o concluye?***

**Respuesta:** Sí. El organismo no puede recaudar incrementos de impuestos del proyecto durante más de 45 años. Pierde el poder para actuar luego de 30 años. Entre los 30 y 45 años, La Agencia puede recaudar deudas solo para financiar programas de viviendas y realizar pagos según sus obligaciones.