

ANÁLISIS IMPARCIAL DE LA MEDIDA W
Preparado por el Abogado de la
Ciudad de Lodi

La Medida W de la boleta electoral es un referéndum sobre la Ordenanza N° 1812, adoptada por el Concejo Municipal de la Ciudad de Lodi. Un referéndum somete a una ordenanza adoptada por el Concejo a la votación de los votantes inscritos de la Ciudad. La Ordenanza N° 1812 estableció el Plan de Reurbanización para el Proyecto de Mejora de la Comunidad de Lodi. La Ordenanza N° 1812 sólo entrará en vigencia y el Proyecto de Reurbanización que estableció sólo será llevado a cabo, si se aprueba la Medida W.

El Proyecto de Mejora de la Comunidad de Lodi establece un área del proyecto de reurbanización limitada aproximadamente por Guild Avenue, Kettleman Lane, Sacramento Street y Turner Road con extensiones hacia el oeste a lo largo de los corredores de Lockeford Street, Lodi Avenue y Kettleman Lane (el Área del Proyecto).

El Proyecto de Mejora de la Comunidad de Lodi estaría regido por el Concejo Municipal, actuando como la Agencia de Reurbanización. La Agencia no tendría autoridad para aplicar nuevos impuestos o aumentar los impuestos existentes. En cambio, la Agencia financiaría los proyectos de reurbanización con los ingresos provenientes del incremento de impuestos. El incremento de impuestos es el monto de los impuestos a la propiedad pagados sobre cualquier aumento de los valores de la propiedad después de la adopción del Plan de Reurbanización. Este aumento impositivo se cobrará independientemente de que la Medida W sea aprobada o no. Sin embargo, el incremento de impuestos sería asignado a otras agencias tributarias, tales como el Estado y el Condado, si no es utilizado por la Agencia para reurbanizar el Área del Proyecto. La agencia también no tendría poder de condenar propiedad por el uso de derecho de expropiación forzosa.

Si fuera aprobado, el incremento de impuestos de la Medida W sólo podría ser gastado en los proyectos vinculados con la eliminación del deterioro, tales como reparar infraestructuras y rehabilitar las existencias comerciales y de vivienda. No obstante, no puede ser gastado en operaciones o mantenimiento. La Agencia también debería presentar una auditoría financiera anual independiente, que incluya la opinión sobre el cumplimiento de todas las leyes ante el Concejo Municipal, el Controlador del Estado y el Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario del Estado.

Un voto sí en la Medida W: 1) aprueba el Proyecto de Mejora de la Comunidad de Lodi; y 2) permite a la Agencia recibir y utilizar el incremento de impuestos recaudado para realizar diversas mejoras en el Área del Proyecto. Un voto no en la Medida W desapruueba el Proyecto de Mejora de la Comunidad de Lodi y el incremento de impuestos será recaudado y utilizado por otras entidades tributarias.

/s/ D. Stephen Schwabauer
Abogado de la Ciudad

La declaración anterior es un análisis imparcial de la Medida W. Si desea una copia de la Ordenanza N° 1812, por favor, comuníquese con la oficina de la Secretaria Municipal al (209) 333-6702 y se le enviará una copia sin costo por correo.

MEDIDA W

RESUMEN / SINOPSIS

La Medida W de la boleta electoral es un referéndum sobre la Ordenanza N° 1812, adoptada por el Concejo Municipal de la Ciudad de Lodi. Un referéndum somete a una ordenanza adoptada por el Concejo a la votación de los votantes inscritos de la Ciudad. La Ordenanza N° 1812 estableció el Plan de Reurbanización para el Proyecto de Mejora de la Comunidad de Lodi. La Ordenanza N° 1812 sólo entrará en vigencia y el Proyecto de Reurbanización que estableció sólo será llevado a cabo, si se aprueba la Medida W.

El Proyecto de Mejora de la Comunidad de Lodi establece un área del proyecto de reurbanización limitada aproximadamente por Guild Avenue, Kettleman Lane, Sacramento Street y Turner Road con extensiones hacia el oeste a lo largo de los corredores de Lockeford Street, Lodi Avenue y Kettleman Lane (el Área del Proyecto).

El Proyecto de Mejora de la Comunidad de Lodi estaría regido por el Concejo Municipal, actuando como la Agencia de Reurbanización. La Agencia no tendría autoridad para aplicar nuevos impuestos o aumentar los impuestos existentes. En cambio, la Agencia financiaría los proyectos de reurbanización con los ingresos provenientes del incremento de impuestos. El incremento de impuestos es el monto de los impuestos a la propiedad pagados sobre cualquier aumento de los valores de la propiedad después de la adopción del Plan de Reurbanización. Este aumento impositivo se cobrará independientemente de que la Medida W sea aprobada o no. Sin embargo, el incremento de impuestos sería asignado a otras agencias tributarias, tales como el Estado y el Condado, si no es utilizado por la Agencia para reurbanizar el Área del Proyecto.

Si fuera aprobado, el incremento de impuestos de la Medida W sólo podría ser gastado en los proyectos vinculados con la eliminación del deterioro, tales como reparar infraestructuras y rehabilitar las actuales estructuras comerciales y de vivienda. No obstante, no puede ser gastado en operaciones o mantenimiento. La Agencia también debería presentar una auditoría financiera anual independiente, que incluya la opinión sobre el cumplimiento de todas las leyes ante el Concejo Municipal, el Controlador del Estado y el Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario del Estado.

Si es aprobada por los votantes, la Medida W aprobaría el Proyecto de Mejora de la Comunidad de Lodi; y permitiría a la Agencia recibir y utilizar el incremento de impuestos recaudado para ejecutar diversas mejoras en el Área del Proyecto.

ANÁLISIS DEL IMPUESTO DE LA CIUDAD

La Medida W de la boleta electoral es un referéndum sobre la Ordenanza N° 1812, y si es aprobada, establecerá el Plan de Reurbanización para el Proyecto de Mejora de la Comunidad de Lodi.

Si se aprueba la Medida W, la Ciudad estima que no afectará los impuestos a la propiedad sobre las propiedades que estén fuera del Área del Proyecto durante la vigencia del Proyecto. Las Agencias de Reurbanización no tienen la autoridad para aplicar nuevos impuestos a la propiedad sobre las propiedades que estén dentro o fuera del Área del Proyecto. En efecto, ni el estado, el condado o la ciudad tienen la autoridad de recaudar impuestos sin la aprobación de los votantes según la Propuesta 13 y la Propuesta 218. Las Agencias de Reurbanización están

financiadas por el incremento de impuestos. El incremento de impuestos es el monto de los impuestos a la propiedad pagados sobre cualquier aumento de los valores de la propiedad después de la adopción del Plan de Reurbanización. Según la Propuesta 13, los valores de la propiedad sólo pueden ser incrementados cuando la propiedad cambia de dueño, por una nueva construcción y por un ajuste de inflación que no puede superar el 2 por ciento por año. En un área de un proyecto de reurbanización, el incremento de impuestos generalmente va a la agencia de reurbanización en lugar de las agencias tributarias (condado, ciudad, distritos y escuelas especiales). El incremento de impuestos se utiliza entonces para reactivar las áreas deprimidas que de lo contrario agotarían los recursos del fondo general a una velocidad desproporcionada debido a la mayor demanda de infraestructura de reemplazo y servicios de seguridad pública. La Ciudad prevé que las inversiones en reurbanización reducirán los costos para el fondo general y el fondo de servicios públicos y aumentarán potencialmente otras formas de ingresos de la Ciudad, tales como el impuesto sobre las ventas y el impuesto a la ocupación transitoria generados por las nuevas inversiones en la comunidad. Esto debería aliviar la presión financiera actual del fondo general y, por lo tanto, reducir la necesidad de pedir incrementos de impuestos del público.

Si la Medida W es rechazada, la ciudad estima que el Área del Proyecto seguirá estancándose e imponiendo una demanda desproporcionada de los recursos del Fondo General. Antes de formar el Área del Proyecto, la Ciudad encargó un exhaustivo informe que documenta el deterioro en el Área del Proyecto. El informe concluyó que en ausencia de la Reurbanización, no podría preverse una mejora razonable del Área del Proyecto. La lista a continuación ofrece sólo algunas de las condiciones más significativas que se encontraron:

- Cinco tiras de tierra contaminadas cubren prácticamente toda el Área del Proyecto propuesta, con un costo de limpieza estimado de \$46.5 millones;
- Aproximadamente el 45% de las propiedades comerciales muestra signos de serios deterioramientos;
- Aproximadamente el 22% de todos los edificios están en algún grado de mal estado considerable;
- Existe dos veces la cantidad de dueños de propiedad residencial ausentes dentro del Área del Proyecto que afuera de ella;
- Existen 94 negocios vacíos

En general, el 83% de las propiedades en el Área del Proyecto muestra al menos una característica de deterioro físico. Si es aprobada, la Agencia pretende implementar un programa proactivo de asistencia para reurbanización. Esto incluirá inversiones en la infraestructura necesaria, cuyo costo se estima en más de \$128 millones. Los proyectos podrían incluir mejoras en agua, alcantarillados, drenajes para inundaciones, calles, veredas, barreras reductoras de ruido y otros proyectos de esta naturaleza. Además, la Agencia pretende implementar un programa de desarrollo económico y de vivienda destinado a estimular las inversiones del sector privado en el Área del Proyecto. En total, la Agencia pretende invertir más de \$200 millones en la reactivación del Área del Proyecto. En ausencia de la reurbanización, no habrá financiamiento disponible para dichos proyectos y el Área del Proyecto se seguirá estancando.

Presentado por:

/f/ D. Stephen Schwabauer, Abogado de la Ciudad

ANÁLISIS DEL IMPUESTO DEL AUDITOR- CONTROLADOR DEL CONDADO DE SAN JOAQUIN

La Medida W de la boleta electoral es un referéndum sobre la Ordenanza N° 1812, y si es aprobada, establecerá el Plan de Reurbanización para el Proyecto de Mejora de la Comunidad de Lodi. Si se aprueba, la Medida W no afectará las tasas de los impuestos a la propiedad sobre las propiedades que estén dentro o fuera del Área del Proyecto. Las Agencias de Reurbanización no tienen la autoridad para aplicar nuevos impuestos ya sea dentro o fuera del Área del Proyecto. Según la Propuesta 13 y la Propuesta 218 se exige la aprobación de los votantes para recaudar o aumentar cualquier impuesto del Estado, del Condado o de la Ciudad.

Las agencias de reurbanización están financiadas por el incremento gradual de los impuestos a la propiedad generados por cualquier aumento de los valores de las propiedades dentro del Área del Proyecto después de la adopción del Plan de Reurbanización. Según la Propuesta 13, los valores de la propiedad sólo pueden ser aumentados cuando ocurra alguna de las siguientes situaciones: que la propiedad cambie de dueño, como resultado de una nueva construcción o por un factor inflacionario que no puede superar el 2 por ciento por año.

La mayor parte del incremento de impuestos a la propiedad generado dentro del área de un proyecto de reurbanización se acumula para la agencia de reurbanización y se utiliza con el propósito de reurbanización. Una parte del incremento de impuestos se asigna a propósitos especiales, la administración de la agencia de reurbanización y otras entidades impositivas. La parte del incremento de impuestos a la propiedad pasada a otras agencias impositivas (condado, ciudad, distritos y escuelas especiales) se basa en una fórmula establecida por la ley.

El paso del incremento de impuestos a otras entidades impositivas está destinado a compensar los costos incurridos por estas agencias para proveer servicios públicos. Es difícil determinar, en este momento, si las asignaciones del incremento de impuestos, complementadas por los aumentos anticipados de otros ingresos secundarios (tales como el impuesto sobre las ventas, el impuesto a la ocupación transitoria, etc.) que se generarían a partir de la reurbanización serán suficientes para soportar el costo total de los servicios públicos requeridos dentro del Área del Proyecto. Si los ingresos destinados a estas otras agencias impositivas son insuficientes para soportar el costo total de los servicios públicos relacionados con el Área del Proyecto, estas agencias impositivas tal vez deban ajustar los niveles de servicio o recaudar ingresos adicionales dentro del Área del proyecto y fuera de la misma.

En los últimos cinco años, la valuación fiscal dentro del Área del Proyecto no se ha valorizado tanto como las propiedades fuera del Área del Proyecto dentro de la Ciudad. Dentro de este período de tiempo, las propiedades dentro del Área del Proyecto se han valorizado aproximadamente un 5.4% menos que el resto de la Ciudad. Si la Medida W es rechazada, se estima que esta tendencia continuará. La valuación fiscal de las propiedades en el área probablemente no aumentaría a la misma tasa que lo haría si la Medida W fuera aprobada. Según lo requerido por la ley del Estado, antes de formar el Área del Proyecto, la Ciudad encargó un informe que documenta el deterioro en el Área del Proyecto. El informe concluyó que en ausencia de la Reurbanización, no podría preverse una mejora razonable del Área del Proyecto.

Si es aprobada, la Ciudad indica que la Agencia de Reurbanización desarrollará un programa para brindar asistencia a la reurbanización a través del uso del incremento de impuestos asignado. Esto incluirá las mejoras necesarias de

infraestructura para resolver los problemas relacionados con agua, alcantarillados, drenajes para inundaciones, mejoras en las calles, veredas, barreras reductoras de ruido y otros proyectos de esta naturaleza cuyo costo se estima en más de \$128 millones. Además, la Agencia de Reurbanización pretende implementar un programa de desarrollo económico y de vivienda destinado a incentivar las inversiones del sector privado en el Área del Proyecto. En total, la Agencia de reurbanización pretende invertir más de \$200 millones en la reactivación del Área del Proyecto.

Presentado por:

/f/ Adrian Van Houten, Auditor-Controlador

ARGUMENTO A FAVOR DE LA MEDIDA W

¡Vote SÍ en la Medida W!

Su voto SÍ no aumenta los impuestos ni crea nuevos niveles del gobierno. Un voto SÍ aportará los empleos necesarios a Lodi y permitirá la construcción de viviendas de costo accesible y para ciudadanos mayores. Votar SÍ limpiará la parte este, haciendo que nuestra ciudad sea más segura.

Su voto SÍ permite conservar más dólares provenientes de sus impuestos en Lodi bajo el control local trabajando para el beneficio de su comunidad. Actualmente, estos dólares provenientes de impuestos van a Sacramento donde la legislatura controlada por el Sur de California redistribuye su dinero en otro lugar.

Los fondos provenientes de la reurbanización pueden ser utilizados para; reparar las cañerías subterráneas de agua o alcantarillas, reactivar a Cherokee Lane o realizar mejoras físicas en los vecindarios con problemas que pueden ser un medio influyente para el delito, las pandillas y las pintadas en las calles. También pueden financiar nuevas instalaciones de seguridad pública o restaurar las antiguas.

Votar SÍ aporta una nueva fuente de ingresos a Lodi que permite a nuestra ciudad hacer muchas mejoras SIN aumentar los impuestos. Ayuda a los negocios de Lodi a crear más empleos para impulsar económicamente a nuestra ciudad. Un voto SÍ significa un futuro más próspero. ¡La reurbanización es una herramienta económica que nuestra ciudad necesita desesperadamente!

Las leyes del Estado exigen la supervisión de la Reurbanización de parte de 2 agencias del estado, informes anuales obligatorios, auditorías públicas y, lo que es más importante, de la comunidad de Lodi.

Sin Reurbanización, Lodi carece de las "herramientas económicas" que las demás ciudades tienen para retener negocios. De 163 ciudades de California con poblaciones superiores a 50,000, sólo 8 ciudades no tienen agencias de reurbanización, LODI ES UNA DE ELLAS.

Si Lodi hubiera adoptado la reurbanización años atrás, \$1.7 millones volverían del Estado a Lodi cada año para gastar en necesidades como los servicios de policía, protección contra incendios, mantenimiento de parques y biblioteca. AHORA es el momento de poner la reurbanización a trabajar en Lodi.

Es por ello que todos los líderes de negocios, comunitarios y de la seguridad pública están de acuerdo – la Medida W es la opción correcta para Lodi.

VOTE SÍ... ¡Nuestro Dinero, Nuestro Futuro!

Presentado por: Sí en la Medida W – patrocinada por la Cámara de Comercio del Distrito de Lodi

/f/ Susan Hitchcock,
Educatora/Concejala
/f/ Robert E. "Pat" Patrick,
CEO, Cámara de Comercio del Distrito de Lodi
/f/ Scott Bratton,
Presidente, Asociación de Agentes de Policía de Lodi
/f/ Bozant "Bo" Katzakian,
Ex Alcalde de Lodi
/f/ Ivan Suess,
Miembro de la Junta, LOEL Foundation, Inc.

REFUTACIÓN AL ARGUMENTO A FAVOR DE LA MEDIDA W

La reurbanización nunca cumple sus falsas promesas y reclamos frenéticamente exagerados. Genera derroche, deuda, fraude y escándalo.

Observen las ciudades con reurbanización: Stockton, Sacramento y Vallejo. ¿Son estos los modelos que queremos copiar? Ahora la bancarrota las amenaza.

El endeudamiento irresponsable es el mayor problema que enfrenta nuestro país. Los miles de millones que se necesitan para escuelas, infraestructura y servicios públicos han sido comprometidos para pagar las deudas a largo plazo de la Reurbanización. Los miles de millones que deberían utilizarse para pagar a maestros, bomberos y agentes de policía han sido desviados para pagar las deudas de la Reurbanización en las otras ciudades menos en Lodi. No es dinero "libre" cuando otras necesidades locales son afectadas. ¿Realmente queremos permitir \$400 millones en deudas de la reurbanización?

Lodi es sólo una de las ocho ciudades que continúan libres de las deudas de la Reurbanización. Esta ausencia de endeudamiento masivo mantiene sólidas a las finanzas de Lodi.

- En toda California miles de millones del dinero público se han despilfarrado en las Agencias de Reurbanización (Redevelopment Agencies, RDA) que no han logrado aumentar los ingresos impositivos por los servicios locales.
- Las ciudades con RDA no han eliminado el "deterioro", sino que sólo han ampliado las deudas y trabajos inútiles.
- Las ciudades con RDA no generan desarrollo económico, sino que crean derroche, fraude y escándalo.

VOTE NO EN LA MEDIDA W

Referencias:

Public Policy Institute of California; [Subsidizing Redevelopment in California](#).

California State Controllers Office; [Community Redevelopment Agencies Annual Report 2005-2006](#).

Municipal Officials for Redevelopment Reform; [Redevelopment the Unknown Government](#) (Disponible en línea).

SECRETARÍA DE ESTADO ID N° 1313478, www.smartlodi.com

Presentado por: Comité para la Oposición a la Medida W

/f/ John P. Talbot
/f/ James A. Mc Carty
/f/ Jane Lea
/f/ Jerome Baumann
/f/ Phyllis Roche

ARGUMENTO EN CONTRA DE LA MEDIDA W

Las Agencias de Reurbanización en California tienen un increíble endeudamiento garantizado con bonos de \$81 Mil Millones de Dólares. En el clima comercial actual, aumentar la deuda es irresponsable. La Agencia de Reurbanización de Lodi quiere tener la autoridad para una deuda máxima futura de \$400 Millones de Dólares.

¿Por qué necesita Lodi otro nivel de gobierno, la Agencia de Reurbanización, que pueda emitir bonos sin la aprobación de los votantes? La Ordenanza 1812 permite \$400 Millones de Dólares de deuda pendiente futura. El voto de tres miembros de la Agencia de Reurbanización permite incurrir esta deuda, todo sin la aprobación de los votantes.

En su apropiación de los dólares declararían la Parte Este de Lodi "deteriorada" por hasta 45 años. Más de 3,000 casas estarían bajo el estigma del "deterioro" por hasta 45 años. El área industrial de Lodi al este de la Autopista 99, en su mayor parte construcciones nuevas dentro de los últimos 20 años, también sería rotulada como "deteriorada". Las áreas minoristas de Kettleman Lane al oeste de Ham Lane, y Lockeford Street al oeste de North California Street también son denominadas fraudulentamente "deterioradas". ¿Por qué están la Academia Adventista, el Parque Blakely, el Edificio y el parque American Legion, y los Terrenos del Grape Festival, todos incluidos en el área "deteriorada"? ¿Estas propiedades estarán destinadas para futuros desarrollos comerciales?

El alcantarillado, el agua y los servicios públicos son funciones legítimas de la Ciudad, pero tales deudas cuentan con la aprobación de los votantes. Se debe permitir a los contribuyentes votar en cualquier deuda por reurbanización.

La Ordenanza 1812 excluye a los votantes de la aprobación de las futuras deudas. Si es necesaria un área de Reurbanización en cualquier proyecto futuro, debe estar claramente definida y la ordenanza debe incluir la aprobación de los votantes de los bonos futuros.

Tal como está propuesta, la Ordenanza es irresponsable. No entreguemos a los burócratas de la Ciudad un cheque en blanco por un "fondo para usos ilícitos". **VOTE NO EN LA MEDIDA W**

Presentado por: Comité para la Oposición a la Medida W

/f/ John Talbot
/f/ Phyllis Roche
/f/ Jane Lea

REFUTACIÓN AL ARGUMENTO EN CONTRA DE LA MEDIDA W

Los opositores a la Medida W cuentan con tácticas alarmistas.

Utilizando su lógica, las familias nunca deberían pedir dinero prestado para comprar una casa porque implica una deuda. Es ridículo.

El hecho es que la agencia de reurbanización de Lodi no está obligada a emitir bonos. Algunas ciudades logran las metas del público en un sistema de pago por consumo.

La agencia, no obstante, podría pedir dinero prestado para construir una nueva biblioteca, estación de bomberos u otras instalaciones necesarias para que los residentes no tuvieran que elegir entre pagar impuestos más altos o abandonar los servicios municipales. Eso no es posible ahora.

El beneficio para Lodi es tan claro que una coalición sin precedentes de líderes comerciales, educativos y comunitarios, grupos de seguridad pública y ciudadanos mayores se están uniendo para decir Sí en la Medida W.

Su voto Sí en la Medida W conservará nuestros dólares provenientes de impuestos en Lodi para ayudar a nuestros ciudadanos, mejorar los servicios municipales y atraer nuevos empleos.

Con la reurbanización, podemos atraer nuevos negocios con moderna infraestructura de alcantarillado, calles y comunicaciones. Podemos limpiar las áreas deterioradas, restaurar las propiedades abandonadas que atrae la actividad delinciente y construir nuevas viviendas accesibles y para los ciudadanos mayores – los negocios locales se beneficiarán y se crearán empleos locales. Todos ganan.

El Concejo Municipal, actuando como la Agencia de Reurbanización, opera a plena vista del público, brinda a los residentes de la ciudad informes anuales, auditorías públicas y opera dentro de la estricta ley del Estado. No hay secretos.

Es por eso que el 95 por ciento de las ciudades de California con poblaciones superiores a 50,000 habitantes tienen agencias de reurbanización aprobadas por los votantes.

¿Puede el pequeño grupo de opositores a la Medida W estar en lo cierto y todos los demás estamos equivocados?

Presentado por: Sí en la Medida W – patrocinada por
la Cámara de Comercio del Distrito de Lodi

/f/ Larry Hansen,
Alcalde de Lodi
/f/ Peter M. Iturraran,
Presidente, Bomberos Profesionales de Lodi
/f/ Russell G. Munson,
Socio Gerente, Wine and Roses Hotel
/f/ Dr. Kenneth Mullen
/f/ Tracy L. Williams,
Presidente y CEO, LOEL Foundation, Inc.