Capítulo 7 — ¿Cómo se financia el desarrollo urbano?

El desarrollo urbano se puede financiar por varios medios, entre los cuales se cuentan los préstamos, las subvenciones, la emisión de bonos de asignación de impuestos y el financiamiento mediante el incremento del valor fiscal de bienes inmuebles. Por lo general, las agencias utilizan los fondos que genera el incremento del valor fiscal de bienes inmuebles para obtener el mayor provecho posible de la ayuda financiera de varias agencias del gobierno estatal y federal, así como de fuentes privadas.

Tal como se indicó en el Capítulo 1, las agencias de desarrollo urbano no se han creado con el mismo ánimo de lucro que mueve a las empresas privadas. Su objetivo es facilitar la eliminación de las zonas deterioradas o venidas a menos de las ciudades. El proceso de financiamiento que siguen abarca exclusivamente las actividades de desarrollo urbano.. Una vez que se elimina el deterioro urbano de un vecindario, muchas comunidades deciden disolver su agencia de desarrollo urbano porque ya no la necesitan.

Para poder explicar mejor el proceso de financiamiento del desarrollo urbano, más adelante se presentan las respuestas a una serie de preguntas frecuentes sobre su financiamiento. Dichas preguntas van acompañadas de una breve panorámica del proceso de cálculo del impuesto inmobiliario. También se describe con más detalle el modo en que funcionan los mecanismos de incremento del valor fiscal de bienes inmuebles y de emisión de bonos.

El personal de la agencia de desarrollo urbano de su ciudad puede responder cualquier otra pregunta que usted tenga sobre el financiamiento de dicho desarrollo. No deje de comunicarse con ellos, especialmente si vive en la zona de un proyecto y desea que le aclaren la manera en que funciona el proceso de financiamiento.

Repaso de los impuestos inmobiliarios

El simple hecho de hallarse en una zona de desarrollo urbano no significa que sus impuestos inmobiliarios vayan a aumentar. Los impuestos inmobiliarios sólo se pueden modificar cuando el condado realiza un ajuste del valor fiscal. Por lo general, el ajuste se realiza en el momento de la venta de una vivienda, o cuando el propietario hace mejoras considerables. Si su vivienda está ubicada en una zona de desarrollo urbano y se han realizado mejoras en esa zona, pero no en el inmueble donde usted vive, entonces no aumentará el impuesto inmobiliario que usted paga. Sin embargo, su impuesto sí aumentará si su vivienda ha sido rehabilitada considerablemente mediante el proyecto de desarrollo urbano. En su condición de propietario, usted estará informado de un posible aumento del impuesto inmobiliario, inclusive antes del inicio del proyecto. En el desarrollo urbano no hay sorpresas.

¿Cómo se calculan los impuestos inmobiliarios?

En 1978 los electores aprobaron el Proyecto de Ley 13 (Proposition 13), el cual estableció la fórmula para el cálculo de los impuestos inmobiliarios. Según el Proyecto de Ley 13, el impuesto inmobiliario equivale aproximadamente a uno por ciento del valor de mercado del inmueble. Además, a los inmuebles se les puede aplicar un impuesto para cubrir el costo de emisiones de bonos o de aportes especiales aprobados por los electores.

¿Qué es el "valor fiscal"?

El Proyecto de Ley 13 establece que el valor fiscal de un inmueble se basa en su valor de mercado en el momento de su venta. Los tasadores del condado ajustan el valor del inmueble en las siguientes circunstancias:

- El tasador le suma hasta dos por ciento del valor fiscal del inmueble cada año del período durante el cual el inmueble se mantiene en manos del mismo propietario
- Las nuevas mejoras o rehabilitaciones del inmueble ocasionan un reajuste parcial y
- La venta o el traspaso del inmueble ocasiona el reajuste de su valor de mercado

Por ejemplo, si su inmueble tiene actualmente un valor fiscal de $100,000, los impuestos que usted debe pagar por ese inmueble no pueden exceder de uno por ciento (o sea, $1,000 al año), más la cantidad porimpuestos especiales que aprueben los votantes. Cada año puede aumentar el valor fiscal del inmueble por no más de dos por ciento sobre el valor del año anterior. Por lo tanto, al año siguiente, el valor fiscal no puede ser mayor de $102,000. Y un impuesto de uno por ciento no sobrepasaría $1,020.

El desarrollo urbano no tiene efecto alguno sobre el valor fiscal o el proceso impositivo, debido a que las agencias de desarrollo urbano no tienen la responsabilidad de aplicar los impuestos inmobiliarios.

¿La agencia de desarrollo urbano va a aumentar mis impuestos para pagar el costo de este proyecto?

No. La agencia de desarrollo urbano no tiene la facultad legal de fijar las tasas de los impuestos ni de aplicar los impuestos inmobiliarios. Tal como se explicó anteriormente, los impuestos sobre los inmuebles que se encuentran dentro de la zona de un proyecto de desarrollo urbano se rigen por las mismas leyes que los inmuebles que se encuentran fuera de ella.

¿Estar dentro de la zona de un proyecto de desarrollo urbano hará aumentar mis impuestos inmobiliarios?

No. Cuando las actividades de desarrollo urbano culminan exitosamente, los valores de los inmuebles ubicados dentro y en los alrededores de la zona del proyecto de desarrollo urbano aumentan con el tiempo, debido a las ventas de inmuebles o a la rehabilitación y la construcción de nuevos edificios. De manera que los ingresos por concepto de incremento del valor fiscal de bienes inmuebles son producto del incremento del valor de los inmuebles, no de un aumento de las tasas de impuestos. La apariencia remozada y la mayor prosperidad económica aumentan las posibilidades de comercialización de los inmuebles de la zona. Las actividades de desarrollo urbano mejoran la posibilidad de venta de los inmuebles.

¿Las entidades impositivas que cubren la zona del proyecto pierden ingresos fiscales?

No. Las entidades impositivas tales como el condado, los distritos escolares y los distritos especiales que funcionan en la zona del proyecto, continúan recibiendo todos los ingresos por impuestos que estaban recibiendo el año en que se constituyó el proyecto de desarrollo urbano (el "año base"). Además, las entidades impositivas reciben una parte del aumento fraccional de los ingresos por concepto de impuestos inmobiliarios de la zona del proyecto de desarrollo urbano.

A largo plazo, las entidades impositivas obtienen beneficios del proyecto de desarrollo urbano y del proceso de financiamiento mediante el incremento del valor fiscal de bienes inmuebles, porque al final del ciclo de vida del proyecto de desarrollo urbano (por lo general, entre 40 y 45 años), las entidades impositivas reciben ingresos fiscales generados por los inmuebles basados en el mayor valor de la zona del proyecto de desarrollo urbano. El incremento del valor fiscal de bienes inmuebles que estaba recibiendo la agencia de desarrollo urbano y que se destinó al pago de las deudas contraídas, comienza a canalizarse hacia las demás entidades impositivas. A fin de cuentas, otras entidades impositivas reciben ingresos generados por el desarrollo urbano y por la revitalización de la zona del proyecto una vez que concluye el proyecto.

Hay quien dice que el desarrollo urbano afecta negativamente los ingresos de las escuelas. ¿Es cierto?

No. De hecho, las escuelas perciben beneficios provenientes de los fondos adicionales que reciben de la agencia durante la vida fiscal del proyecto. Las escuelas también se benefician al aumentar el valor de los inmuebles de la zona. Así es como funciona:

El financiamiento mediante el incremento del valor fiscal de bienes inmuebles no reduce los ingresos destinados a los distritos escolares. Las fórmulas actuales para la provisión de fondos a las escuelas del estado compensan todo aumento o disminución

de los ingresos fiscales por concepto de impuestos inmobiliarios. Esto permite que el estado mantenga el nivel de fondos que reciben las escuelas sin importar lo que ocurra con los impuestos inmobiliarios de la zona.

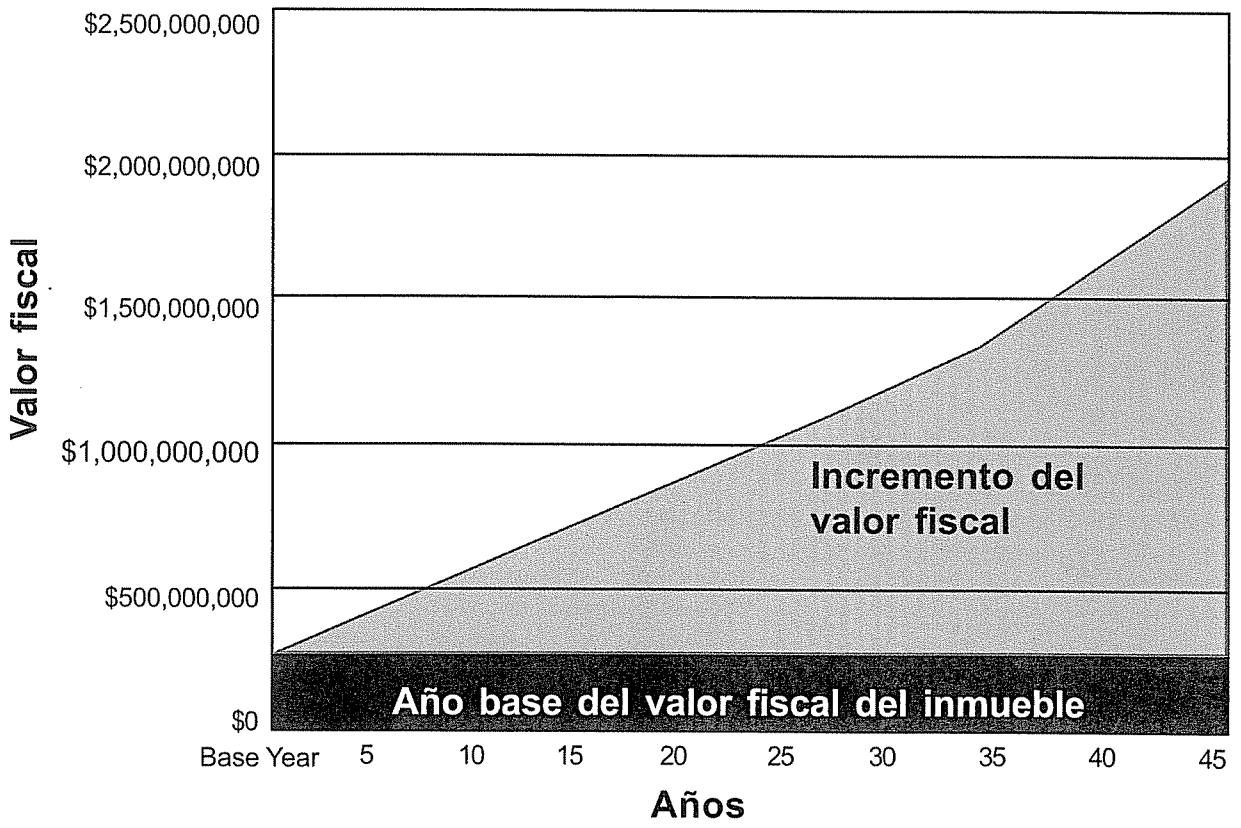
En las zonas revitalizadas, los distritos escolares y los distritos de los colegios universitarios comunitarios reciben una parte de los ingresos por concepto de incremento del valor fiscal de bienes inmuebles (llamados "passthrough") durante los años que la agencia está utilizando el incremento del valor fiscal de bienes inmuebles para pagar la deuda generada con el financiamiento del proyecto de desarrollo urbano. Una vez que la agencia termina de pagar su deuda, los distritos escolares siguen recibiendo parte de esos ingresos por concepto de incremento del valor fiscal de bienes inmuebles.

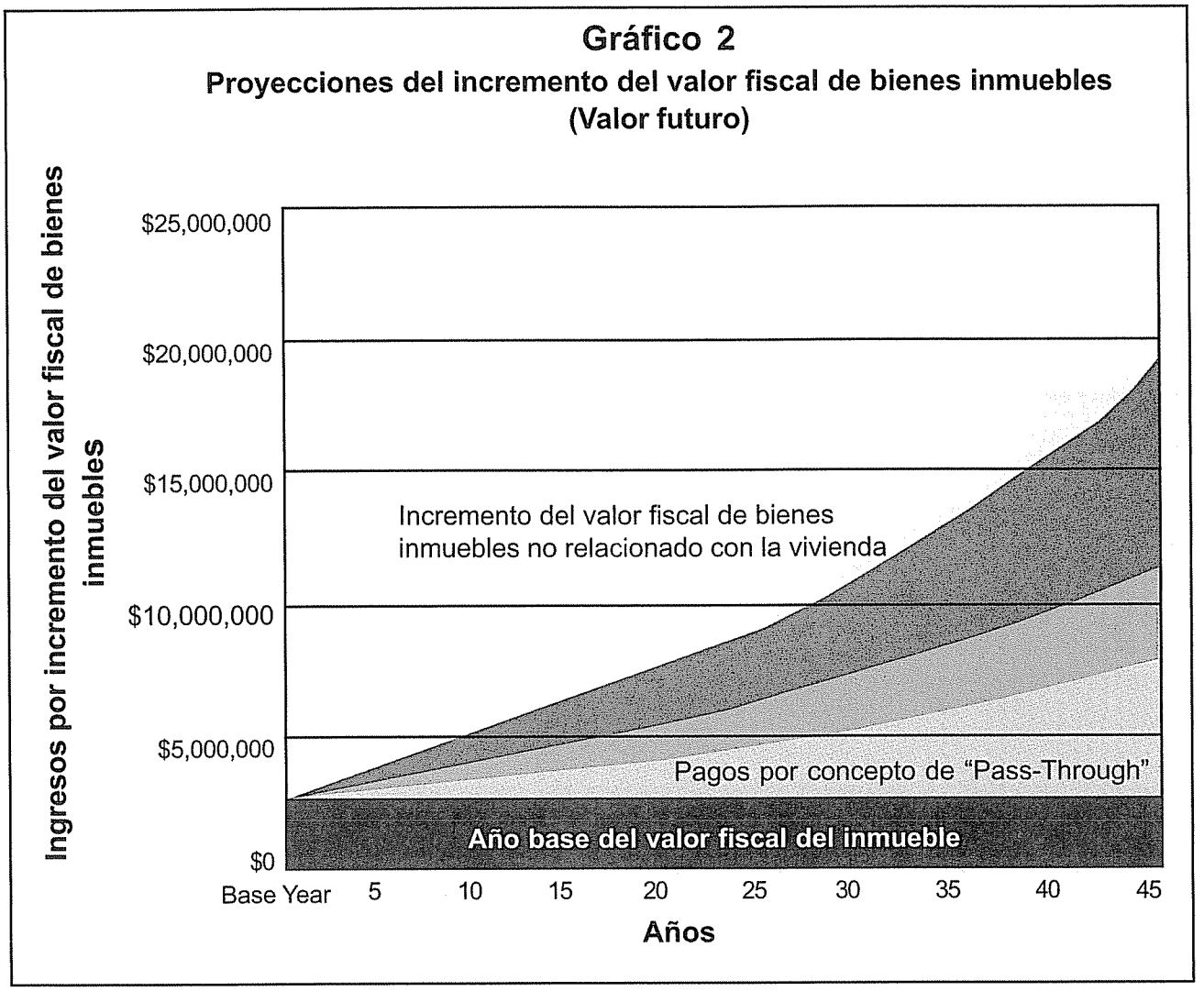
Financiamiento mediante el incremento del valor fiscal de bienes inmuebles

¿Qué es el incremento del valor fiscal de bienes inmuebles?

Cuando las agencias de desarrollo urbano llevan adelante un plan de desarrollo urbano, las mejoras que se realizan hacen que aumente el valor de los inmuebles ubicados en la zona del proyecto. No obstante, los propietarios de inmuebles individualmente no tienen que pagar una tasa de impuestos más alta, a menos que su propiedad cambie de dueño, se rehabilite o se hagan nuevas construcciones en sus terrenos. El aumento del valor a causa del cambio de propiedad o de nuevas construcciones hace aumentar los impuestos que genera el inmueble. Dicho aumento de los ingresos por impuestos se conoce con el nombre de "incremento del valor fiscal de bienes inmuebles" (tax increment). El gráfico que sigue más abajo y la página 30 le permitirán hacerse una idea visual del modo en que funciona el incremento del valor fiscal de bienes inmuebles.

Gráfico 1
Crecimiento proyectado del valor fiscal





Por ejemplo, el propietario de un inmueble paga este año $1,000 (a la tasa inmobiliaria normal de uno por ciento) por un terreno valorado en $100,000, de conformidad con el Proyecto de Ley 13. Si el valor fiscal del inmueble aumenta a $500,000 gracias a una nueva construcción en el terreno, el propietario deberá pagar $5,000 con lamisma tasa impositiva normal. Ese aumento de $4,000 se conoce como "incremento del valor fiscal de bienes inmuebles". Las agencias de desarrollo urbano recaudan esos ingresos por concepto de aumento del impuesto inmobiliario, o incremento del valor fiscal de bienes inmuebles, sobre la superficie de terreno que hayan revitalizado, para poder pagar las deudas generadas en la realización del proyecto, así como para reinvertir esos fondos en actividades de desarrollo urbano dentro de la zona del proyecto. De igual modo, el 20 por ciento de esos fondos generados por el incremento del valor fiscal de bienes inmuebles se reserva para un fondo destinado específicamente al financiamiento de viviendas para personas de ingresos medianos o bajos.

¿Cómo recibe la agencia de desarrollo urbano el financiamiento mediante el incremento del valor fiscal de bienes inmuebles?

Antes de que una agencia dé inicio a las obras de un proyecto de desarrollo urbano, el tasador del condado determina el valor fiscal actual de los inmuebles del proyecto como "año base" del valor fiscal de esos inmuebles. Este valor incluye el valor fiscal de todos los terrenos y las mejoras ubicados dentro de los límites de la zona del proyecto.

Una vez que se adopte el plan de desarrollo urbano y se dé inicio a las obras de construcción, el ayuntamiento, el condado, los distritos escolares y las demás entidades impositivas continuarán recibiendo la misma cantidad de ingresos generados por la zona del proyecto, tal como lo hicieron antes del comienzo del proyecto a partir de los impuestos pagados sobre ese primer "año base".

Todo ingreso que la agencia de desarrollo urbano recibe proviene exclusivamente de los incrementos del valor fiscal por encima del valor del año base de los inmuebles ubicados dentro de los límites de la zona del proyecto.

¿La agencia recibe automáticamente el incremento del valor fiscal de bienes inmuebles?

Sí. Las entidades impositivas estatales y municipales pagan automáticamente a la agencia de desarrollo urbano. La agencia recauda anualmente los ingresos por concepto de incremento del valor fiscal de bienes inmuebles a fin de poder pagar las deudas pendientes de la agencia generadas por el desarrollo urbano. Antes de comenzar un proyecto, las agencias se endeudan mediante la venta de bonos o la obtención de préstamos o adelantos para pagar el costo de un proyecto u otras obligaciones legales relacionadas con el proyecto. La deuda no pagada de la agencia se llama endeudamiento y constituye una obligación estrictamente de la agencia.

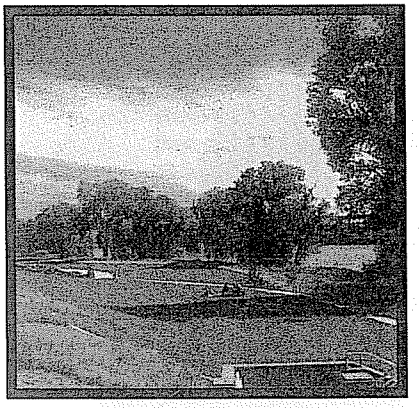
Bonos de asignación de impuestos y préstamos

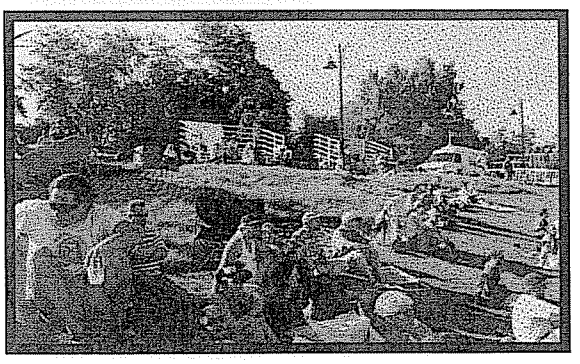
¿Las agencias de desarrollo urbano pueden emitir bonos?

Sí. En muchos casos, puede que la parte de los ingresos por incremento del valor fiscal de bienes inmuebles que les corresponde a las agencias de desarrollo urbano y otros fondos no sea suficiente para financiar todas las actividades de desarrollo urbano a medida que se van generando los gastos. Por ello, las agencias pueden emitir bonos de asignación de impuestos. Las agencias utilizan los fondos provenientes de los bonos para poner en práctica el plan de desarrollo urbano. Los bonos son, de hecho, un préstamo de dinero a las agencias

¿Cómo se pagan los bonos de asignación de impuestos y los préstamos?

La responsabilidad financiera de los bonos de asignación de impuestos y de los préstamos corresponde exclusivamente a las agencias de desarrollo urbano, no al ayuntamiento ni al condado. Las agencias pagan los bonos o los préstamos con los fondos generados por el incremento del valor fiscal de bienes inmuebles. En otras palabras, los ingresos por impuestos generados por las actividades de desarrollo urbano se canalizan nuevamente hacia la zona del proyecto, a fin continuar estimulando el desarrollo económico y pagar los costos respectivos.

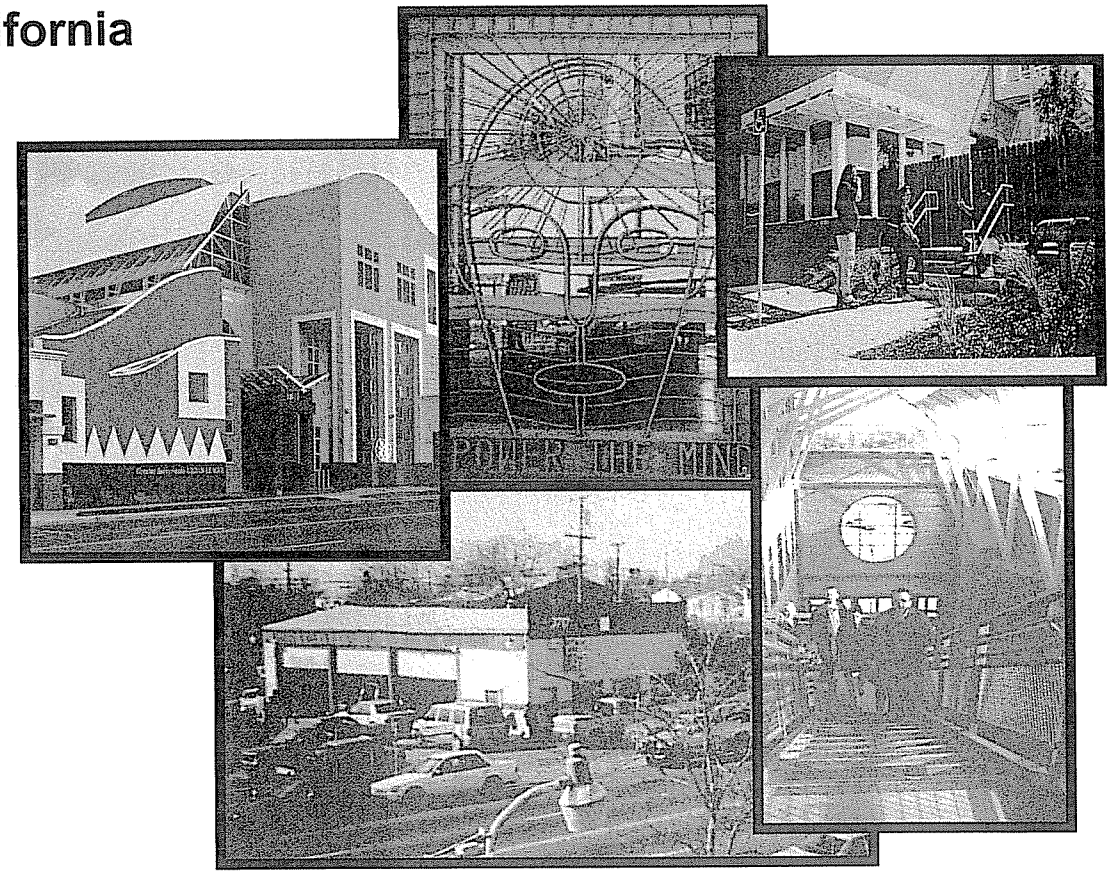




Parque Riverwalk, Agencia de Desarrollo urbano de West Sacramento

Antes de que se construyera el Parque Riverwalk, la ribera de West Sacramento se encontraba sumamente deteriorada y subutilizada. Pero desde que se construyó el Parque, la gente se reúne allí para disfrutar de festivales musicales o simplemente para recrearse con la belleza del paisaje y el relajante sonido del río (foto superior).

Vic Fazio Workforce Development Center, Sacramento, California



La comunidad de Del Paso Heights desempeñó un papel fundamental en la construcción del Vic Fazio Workforce Development Center de la Liga Urbana de la Zona Metropolitana de Sacramento (Greater Sacramento Urban League), el cual ofrece programas vocacionales para los residentes de la zona.

Sacramento encuentra una voz a favor del cambio

Una tendencia de desinversión y la carencia de la infraestructura básica necesaria para fomentar el desarrollo económico habían dejado al vecindario de Del Paso Heights de Sacramento en una situación que reclamaba una revitalización integral y apremiante.

La Agencia de Desarrollo urbano y Vivienda de Sacramento (Sacramento Housing and Redevelopment Agency – SHRA) intervino y dio inicio a un vigoroso proceso de participación de la comunidad que condujo a la construcción del Vic Fazio Workforce Development Center de la Liga Urbana de la Zona Metropolitana de Sacramento (Greater Sacramento Urban League – GSUL), el primer proyecto de desarrollo urbano de esa zona del casco central de la ciudad. A cada paso del proceso, la SHRA solicitó la participación de la comunidad, encabezada por la comisión asesora sobre desarrollo urbano, y la integró al proyecto.

Para poder construir el Centro fue necesario demoler un edificio en su mayor parte abandonado y quemado, así como reemplazar varios edificios derruidos cerca del cruce del Marysville Boulevard y Grand Avenue, un sitio con connotaciones históricas.

Ahora, este moderno edificio se encuentra en el corazón del centro de la ciudad. Se ha convertido en un catalizador de nuevas inversiones en el corredor comercial, tales comoimportantes mejoras del paisaje urbano, arte público y nuevas construcciones comerciales. El GSUL reconoce y celebra la diversidad cultural y el sentimiento de comunidad que comparte el vecindario en su misión y en su innovador diseño arquitectónico.

La GSUL brinda oportunidades de empleo, capacitación vocacional, servicios de guardería infantil para estudiantes y el único banco de la zona. Estos servicios formanparte de objetivos más amplios de revitalización de la comunidad.