

- **Las ciudades acomodan a la gran mayoría del nuevo crecimiento de California.**

Entre el 1990 y el 2000, las ciudades del estado ganaron 3.9 millones de residentes. Del crecimiento total del estado, un 82.4 por ciento tomó lugar en las 456 ciudades que existieron desde el 1990. La población dentro de los límites de la ciudad aumentó por un 12.2 por ciento adicional debido a 18 municipalidades nuevas que se incorporaron entre el Censo del 1990 y el del 2000. Sólo un 5.4 por ciento del crecimiento poblacional ocurrió en las áreas no incorporadas.
- **A pesar de las numerosas controversias acerca del crecimiento, los controles estrictos del desarrollo de viviendas son relativamente poco comunes entre las ciudades.**

Según una encuesta del PPIC del 1998-1999 de directores de planificación urbana, menos de una en cuatro ciudades en las tres regiones principales del estado (Sur de California, el Área de la Bahía de San Francisco y el Valle Central) han adoptado *alguno* de los siguientes tipos de controles de crecimiento más estrictos: límites anuales en el número de unidades o permisos de construcción, una fórmula para el crecimiento anual permisible, una frontera que limite el crecimiento a las áreas ya desarrolladas o restricciones a nuevas conexiones al alcantarillado o al servicio de agua. El manejo de crecimiento residencial es más común en el Área de la Bahía donde una tercera parte de la ciudad reporta tal política.
- **Los residentes, en lugar de los oficiales locales, frecuentemente son el catalizador para las políticas de manejo de crecimiento local.**

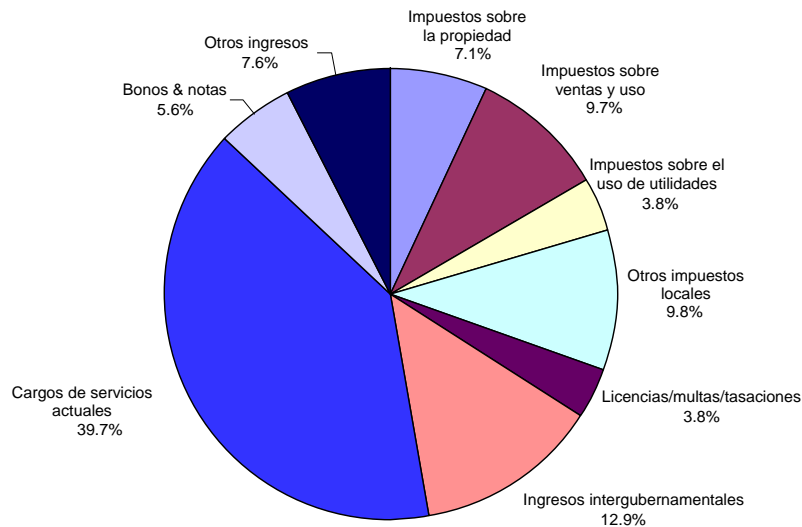
Los controles de crecimiento residencial son más comunes en las ciudades donde los planificadores indican que la oposición pública al crecimiento es más pronunciada. Por el contraste, más de dos terceras partes de los directores de planificación en cada región veían sus consejos de ciudad como comprensivos o neutrales hacia el desarrollo adicional de viviendas. Los gobiernos de ciudades son más probables de pasar políticas de manejo de crecimiento donde los oficiales anticipan que hay una buena posibilidad que una iniciativa por los ciudadanos para desacelerar el crecimiento aparecerá en la boleta.
- **Las reglas de finanzas locales de California le dan forma a las políticas de desarrollo de las ciudades.**

A nivel estatal, el impuesto sobre la propiedad—la pieza principal tradicional de la finanzas locales en muchos estados—forma sólo un 7 por ciento de los fondos de la ciudad. Los bajos ingresos de los impuestos sobre la propiedad hacen que la vivienda se vea fiscalmente poco atractiva. Los gobiernos locales frecuentemente en cambio imponen altos honorarios sobre los desarrolladores—alrededor de \$20,000 a \$30,000 por vivienda, por ejemplo, en el condado de Contra Costa durante los mediados de la década del 1990. En una encuesta del PPIC en 1998 de administradores de ciudades, los entrevistados eran más probables de reportar el desarrollo comercial como la forma más deseable de crecimiento en sus comunidades, probablemente porque genera ingresos de impuestos locales sobre ventas—una fuente atractiva de ingresos discrecionales. (Vea figuras al reverso).
- **Durante la década del 1990, la competencia entre las ciudades para el desarrollo comercial aumentó.**

Un estudio del PPIC de las ciudades del Sur de California mostró que los gobiernos municipales en la región han optado por políticas de desarrollo económico entre 1990 y 1997. Más comunes eran las políticas para agilizar la concesión de permisos locales y para participar en financiamiento a base de aumentos de impuestos (re-desarrollo). El mejor pronosticador de cuánto se involucra una ciudad en la actividad de desarrollo económico es su necesidad económica total.

CIUDADES Y CRECIMIENTO EN CALIFORNIA

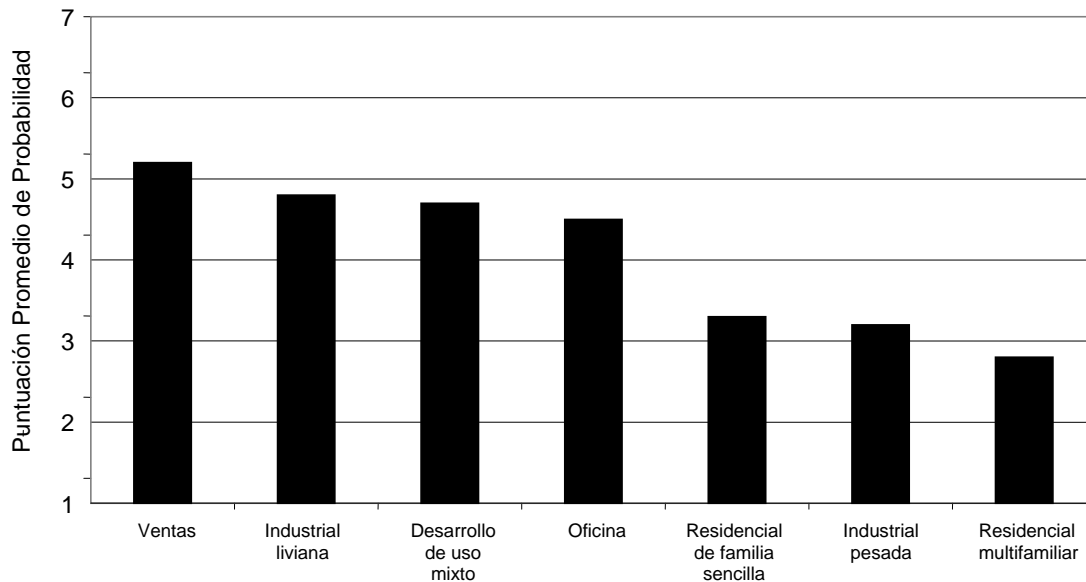
Fuentes de Ingresos para las Ciudades de California



Nota: La data representa los ingresos totales para las ciudades de California (excluyendo la ciudad y el condado de San Francisco). Los porcentajes de las fuentes de ingresos varían a través de las ciudades.

Fuente: Contralor del Estado de California, *Informe Anual de Ciudades: Año Fiscal 1998-99* (Sacramento, 2001).

Probabilidad de que una Ciudad Provea un Cambio de Zonificación o Incentivos Financieros para Varios Tipos de Nuevos Desarrollos, Según los Administradores de Ciudades



Nota: A los residentes se les pidió que estimaran la probabilidad para cada tipo de desarrollo en una escala del 1 (muy improbable) al 7 (muy probable).

Fuente: Encuesta del PPIC de 1998 de administradores de ciudades.