



Arboleda generará beneficios económicos

Una y otra vez, diversos estudios han citado que un desarrollo residencial bien diseñado genera ingresos para las arcas de las comunidades y de los gobiernos locales. De este modo, Arboleda de CreekBridge, vecindario de 400 unidades residenciales planificado para King City, no será ninguna excepción, produciendo más de \$515,000 al año en rentas públicas para la ciudad.

Cuando el público adquiere viviendas nuevas, se produce en toda la comunidad un efecto dominó positivo a partir de la creación de nuevos empleos en la construcción (normalmente un 10% de los trabajos en una comunidad provienen de la construcción). Los nuevos dueños de las viviendas también producen nuevos empleos en negocios y comercios que generan rentas adicionales para el municipio a través de los impuestos al consumo así como impuestos sobre la propiedad inmobiliaria. Todo esto produce una mayor vitalidad económica así como más fondos para la comunidad.

“La construcción de viviendas ha sido uno de los principales factores de impulso del crecimiento económico en California durante los últimos años”, expresó Sunne Wright McPeak, secretario del Organismo de Comercio, Transporte y Vivienda del estado, citando un estudio realizado por el Instituto de Investigación Regional de Sacramento que fue publicado en mayo. “Este informe nos recuerda la importancia de la producción de viviendas no sólo para suplir las necesidades de los hombres y mujeres que trabajan en California, sino además para la fortaleza y estabilidad de la economía”.

Y, según el Real Estate and Land Use Institute (Instituto para el uso de bienes inmuebles y terrenos) de California

La contribución de Arboleda a las rentas públicas de King City	
Property Tax	\$178,797
Franchise Fees	\$45,646
Prop. Transfer Tax	\$5,600
Sales Tax	\$82,301
Utility User's Tax	\$26,697
Fines/Forfeitures	\$4,124
Motor Veh. In-Lieu	\$90,343
Interfund Ad. Charges	\$82,288
Total	\$515,796

State University en Sacramento, por cada dólar que se gaste en construcción residencial se producen \$2.59 de ganancia económica añadida en la comunidad.

No obstante, King City está experimentando una escasez de viviendas de venta y alquiler, y no se está acoplando a la población actual ni a la

población que se prevé para el 2020. De seguir esta tendencia, los residentes podrán esperar un incremento de los precios de venta y alquiler de vivienda, una reducción del índice de propiedad de vivienda, mayor densidad de población y distancias más largas para llegar al trabajo todos los días.

“La ciudad necesita casas. Existe una demanda contenida y no la podemos suplir, pero creo que la urbanización (de CreekBridge) podría ser de ayuda. Es un buen producto”, indicó John Buttgerreit de Buttgerreit Pettitt and Davis Real Estate en King City. “El 26 de mayo había cinco casas en el mercado. He vendido dos o tres en menos de 48 horas, y un par de ellas se adjudicaron por encima del precio de venta. No estamos supliendo la demanda. Llevo 25 años en este negocio y normalmente una vivienda está en el mercado durante 30 días, si es que tiene el precio correcto”.

Según la Association of Monterey Bay Area Governments, la población de King City irá en aumento, de 11,600 habitantes durante el Censo de los Estados Unidos del año 2000, a 16,524 en el 2010, alcanzando los 24,589 habitantes en el 2020, lo cual es un incremento del 112%. Además, los expertos en la materia declaran que el único modo de controlar la creciente crisis de capacidad de acceso a la vivienda es la construcción de suficientes casas y apartamentos para suplir la demanda residencial.

Por este motivo, el informe del elemento de viviendas de King City declara que “las grandes urbanizaciones dentro de planes específicos (entre los que se incluye el futuro terreno del vecindario Arboleda de CreekBridge) representa la mejor oportunidad que tiene la comunidad de proporcionar viviendas que se acomoden” al crecimiento de la población de la ciudad y a sus necesidades residenciales.

Un análisis del impacto fiscal de Arboleda sobre las rentas públicas reveló que King City recibiría cerca de \$516,000 anuales de la urbanización, entre los que se incluyen más de \$178,000 anuales en impuestos sobre la propiedad inmobiliaria, expresó Greg MacFarlane, tasador del condado de Monterey. King City también generaría más de \$82,300 anuales en impuestos al consumo gracias a los gastos al por menor de los nuevos residentes de Arboleda, según el State Board of Equalization.

Otras rentas adicionales del vecindario Arboleda incluirían unos \$56,000 iniciales para la ciudad en concepto de impuestos de transferencia de propiedad inmobiliaria, los cuales producirían un flujo anual de \$5,600, así como otros \$250,000 anuales que se generarían a partir de cuotas de franquicias, impuestos para el uso de los servicios públicos y cuotas para los servicios existentes.

Según el asesor recomendado de Strategic Economics para la ciudad, quien llevó a cabo el análisis y obtuvo la información a partir de los funcionarios municipales, los gastos estimados para la policía, bomberos, parques y otros servicios municipales serían de \$479,506, produciendo ganancias netas de las rentas fiscales de la ciudad.

No sólo pagaría Arboleda sus propios gastos a través de rentas fiscales superiores a sus egresos, sino que además provocaría una serie de transacciones económicas positivas y respuestas comerciales más allá de la construcción y venta de nuevas viviendas, causando una reacción en cadena positiva para la economía de la ciudad. Se generarían ingresos a través de la adquisición de materiales, obreros, servicios profesionales y servicios indirectos para la producción del vecindario, así como a través de la financiación, seguros y otros servicios profesionales que son parte de las transacciones de compra de vivienda, amén de la larga lista de compra de artículos para el hogar que serán necesarios para convertir cada nueva vivienda de Arboleda en un hogar.

Campos de ensueño en Arboleda



El equipo de liga infantil de King City tendrá un nuevo campo para jugar gracias al campo de béisbol de Arboleda.

Arturo Tórrez le desagrada esperar en la zona que rodea al campo de juego esperando su turno para jugar al fútbol, pero a veces así son las cosas antes del partido.

Para este joven de 14 de King City y para sus amigos, no es siempre sencillo hallar una zona abierta para practicar su deporte favorito, y demasiadas veces han tenido que esperar su turno para poder jugar.

“A veces hay que esperar hasta las 7:30 de la noche para jugar”, expresó Tórrez. “Necesitamos más campos porque hay demasiada gente a la que le gusta el fútbol, y no tenemos suficientes sitios donde jugar. No es bueno tener que esperar”.

Para los Indians, equipo de liga de béisbol infantil de primera división, la práctica antes de los partidos en el único campo de béisbol infantil de la ciudad significa estar apretados en un rincón detrás de la escuela primaria Del Rey.

“El municipio asigna zonas de práctica para los equipos, y lo hace bien, pero sólo tenemos un campo para los partidos, y al ir creciendo la ciudad necesitaremos más campos”, expresó el entrenador adjunto Jaime Vargas.

Para reducir la carga de los limitados parques y darles una oportunidad a los jovencitos para tener el campo de sus sueños, Arboleda de CreekBridge, un vecindario planificado con 400



La juventud de King City juega al fútbol detrás de la escuela Santa Lucía.

unidades residenciales en el terreno de Myers Ranch al norte de San Antonio Drive y al oeste de Spreckles Road, incluirá tres parques, entre los que habrá un campo de fútbol, un campo de béisbol y un parque lineal a lo largo de sus zonas oeste y norte.

“Los parques y espacios abiertos son desesperadamente necesarios”, declaró la directora de Recreo, Greta Anderson. “Ya nos faltan espacios verdes, y el municipio no tiene campos suficientes para adaptarse al crecimiento”.

Los magníficos parques que se añadirán en Arboleda darán no sólo los muy necesarios espacios verdes, sino que además conectarán a los residentes entre sí y al vecindario.

“Nos hacen falta más parques comu-

nitarios y los niños necesitan un sitio propio”, expresó la residente de King City Rosemarie Bianchi-Miner. “La gente es más feliz cuando tiene un lugar propio. Uno se puede enorgullecer y sentirse parte de la comunidad”.

El parque con campo de fútbol de Arboleda incluirá una gran zona de picnic con hermosos paisajes compuestos por árboles y jardines, así como bonitos jardines que adornarán la zona abierta con otra zona de picnic y parrilla como parte del parque y campo de béisbol, así como baños y un edificio de mantenimiento para facilitar los cuidados del parque.

El parque lineal tendrá un sendero para caminar y correr que atravesará lugares con plácidas plantas verdes y árboles para proporcionar un estilo de vida sano. A lo largo de este sendero, los residentes de Arboleda descubrirán lindos miradores y fuentes de agua localizadas estratégicamente para descansar o relajarse durante un paseo al final del día. Las fuentes de agua aparecen para saciar la sed y para añadir un elemento más al ambiente de Arboleda. CreekBridge está convirtiendo los bordes en bosques de árboles para protección contra el viento.

“Tenemos que servir a muchísima gente y no hemos podido suplir la necesidad”, expresó Anderson. “Estamos sobrecargados y siempre necesitamos más espacio”.

Qué dice la gente

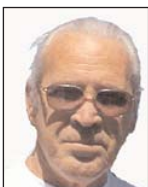
“Nos hacen falta más viviendas. King City está creciendo y no hay casas suficientes para la gente. Creo que Arboleda sería beneficioso para la ciudad.”

~ Antonia Dominguez



“ (King City) Está creciendo lentamente y necesitamos más viviendas. Sólo miren cuántas familias están buscando casa, y algunas están viviendo juntas.”

~ Charles Jones



“King City necesita más viviendas y necesita algo como Arboleda. Mi esposo trabaja aquí, pero nosotros vivimos en una casa de CreekBridge en Greenfield. Queremos comprar vivienda aquí para no tener que viajar tanto.”

~ Lilia Salinas



CreekBridge ofrece viviendas por debajo de los precios del mercado

Para contribuir a que las familias de recursos bajos o moderados puedan tener vivienda propia y conectar con la comunidad, CreekBridge ha ofrecido proporcionar 10 unidades residenciales en su vecindario de Arboleda.

CreekBridge ha ofrecido reservar un total de 30 apartamentos para familias de bajos ingresos y 30 casas tipo “town house” y apartamentos para familias cuyos ingresos sean moderados.

De los 30 apartamentos para familias de bajos ingresos, 22 serán apartamentos encima de garajes y ocho apartamentos de patio. Para ayudar a las familias con ingresos moderados, CreekBridge ha ofrecido reservar 30 unidades que se compondrán de seis casas tipo “town house” y 24 apartamentos de patio.

Estas opciones de vivienda por debajo de los precios del mercado se limitan a aquellos trabajadores que califiquen como familias de ingresos bajos o moderados. Si sus ingresos no superan estos límites, la renta se limitará al 25 por ciento de sus ingresos mensuales, lo cual es muy beneficioso para familias y hogares que con frecuencia han de pagar entre 35 y 50 por ciento de sus ingresos para el alquiler.

Además, de estas 60 unidades para familias de ingresos bajos y moderados, CreekBridge ha ofrecido reservar 24 apartamentos de patio para empleados municipales y del distrito escolar como parte de un programa que les ayude a conectar con King City.

Estos 24 apartamentos estarán abiertos a personal de la policía y los bomberos, a maestros así como a otros empleados de servicios públicos que califiquen como familias de ingresos bajos o moderados.

“Desde un punto de vista conceptual, creo que es una gran idea”, expresó Jean Howland, funcionaria jefe de comercio del Distrito Escolar de King City.