



Preguntas frecuentes

EVALUACIÓN PROPUESTA PARA 200 AÑOS DE PROTECCIÓN CONTRA INUNDACIONES PARA EL ÁREA DE MOSSDALE TRACT

Los diques que protegen la zona de Mossdale Tract de las inundaciones no cumplen los requisitos estatales de protección contra inundaciones de 200 años. La Agencia para el Control de Inundaciones del Área de San Joaquín propone una evaluación anual de la propiedad para financiar una parte de la participación local en los costos de un proyecto de mejora de diques de 473 millones de dólares para la zona de Mossdale Tract. El proyecto cumplirá los requisitos estatales de protección contra inundaciones de 200 años y protegerá vidas, propiedades y la economía local. También protegerá contra futuros cambios en las regulaciones estatales y federales de protección contra inundaciones.

¿Qué es la Agencia para el Control de Inundaciones del Área de San Joaquín (SJAFCA)?

SJAFCA es responsable de reducir el riesgo de inundación a través de la planificación, el financiamiento y la implementación de proyectos para mejorar la protección contra inundaciones. SJAFCA es una autoridad de poderes conjuntos de las ciudades de Stockton, Lathrop y Manteca, el condado de San Joaquín y el Distrito de Control de Inundaciones y Conservación del Agua del condado de San Joaquín.

¿Qué es la “zona de Mossdale Tract”?

La zona de Mossdale Tract incluye partes de South Stockton (Weston Ranch), Lathrop y Manteca, así como zonas no incorporadas adyacentes. Cuenta con aproximadamente 50.000 residentes, 22.000 propiedades (la mayoría residenciales), 32 escuelas, varios centros médicos importantes, estaciones de policía y de bomberos, centros penitenciarios, la planta de tratamiento de aguas residuales de Manteca y partes de la I-5 y la autopista 120. La zona corre el riesgo de sufrir inundaciones procedentes de la orilla este del río San Joaquín y de la orilla sur del French Camp Slough.

¿Por qué debería preocuparme el riesgo de inundación?

Los diques a lo largo del río San Joaquín y sus afluentes (como French Camp Slough) son la única protección de su propiedad contra las inundaciones fluviales. Su propiedad puede inundarse si esos diques fallan (se rompen o sobrepasan). Sólo una pulgada de agua puede causar 10.000 dólares de daños en una casa de 1.000 pies cuadrados. El seguro del propietario no cubre los daños por inundación, y la mayoría de las propiedades no tienen seguro contra inundaciones. Las propiedades necesitan protección tanto física como financiera frente a las inundaciones.

Mi agente de seguros me ha dicho que no necesito un seguro contra inundaciones. ¿No significa eso que mi propiedad no corre riesgo de inundación?

Cualquier propiedad protegida por diques corre el riesgo de sufrir inundaciones. Sin embargo, el riesgo de inundación puede reducirse (nunca eliminarse) mediante la reparación y mejora de los diques. El Distrito de Recuperación 17 -la agencia que mantiene los diques en su área- y el Departamento de Recursos Hídricos de California completaron recientemente un proyecto para proporcionar protección contra inundaciones de 100 años a las propiedades en Mossdale Tract. A partir de hoy, ese proyecto cumple la norma federal de protección contra inundaciones y elimina los requisitos para el seguro contra inundaciones. Sin embargo, los diques no cumplen el requisito estatal de protección contra inundaciones de 200 años. Y se espera que la norma federal cambie y se haga más estricta. Por eso, se necesitan mejoras adicionales en los diques.

¿Cómo podemos conseguir una protección contra inundaciones de 200 años para proteger vidas, propiedades y nuestra economía local?

SJAFCA está planeando un proyecto de 473 millones de dólares para proporcionar protección contra inundaciones de 200 años mejorando los diques a lo largo de la orilla este del río San Joaquín y la orilla sur del French Camp Slough, y ampliando el dique de tierras secas al sur de la autopista 120 en Manteca. Protegerá vidas, propiedades y la economía local, a la vez que resistirá los cambios en las normas estatales y federales de protección contra inundaciones.

¿Quién pagará el proyecto?

Se espera que el setenta y siete por ciento (77%) del costo del proyecto - aproximadamente 364 millones de dólares- sea sufragado por agencias estatales y federales. Para asegurar esos fondos, SJAFCA debe pagar el saldo restante (también

conocido como “participación local en los costos”), más el costo de la planificación y el diseño iniciales. La participación local total en los costos es de aproximadamente 132,4 millones de dólares.

¿Quién paga la participación local en los costos?

La mayor parte de la participación local en los costos -el 70%- se pagará con tasas procedentes del desarrollo y del crecimiento del impuesto a la propiedad. SJAFCA propone una tasación anual de las propiedades que se beneficien de la reducción del riesgo de inundación para pagar el 30% restante de la participación local en los costos.

¿Por qué los desarrolladores de bienes raíces no pagan el proyecto?

El desarrollo y el crecimiento sufragarán el 70% de la participación local en los costos. Además, todas las propiedades que se beneficien del proyecto pagarán la evaluación anual de la propiedad, si se aprueba. Eso incluye propiedades no desarrolladas que son propiedad de desarrolladores.

El Estado tiene un enorme déficit presupuestario. ¿Qué probabilidades hay de que pague su parte del proyecto?

La Oficina del Analista Legislativo independiente del estado recomienda seguir financiando los proyectos de reducción del riesgo de inundaciones urbanas para reducir la responsabilidad del Estado en caso de catástrofes por inundaciones, y porque el gobierno federal paga el 65% del costo. A continuación, una cita de un informe de febrero de 2024 de la Oficina del Analista Legislativo: “Estos proyectos ayudan a proteger la salud y la seguridad públicas y forman parte de la responsabilidad principal del Estado en la gestión de las inundaciones en el Valle Central. Además, el Estado se arriesgaría a perder importantes ayudas federales para estos proyectos si no aportara su parte de los costos”. Puede leer el informe en <https://lao.ca.gov/Publications/Report/4856>.

¿Qué ocurre si aumentan los costos del proyecto?

SJAFCA buscará fondos estatales y federales adicionales para cubrir cualquier aumento en los costos compartidos locales. A modo de ejemplo, los costos del proyecto de la compuerta del canal Smith de SJAFCA en Stockton tuvieron aumentos debidos a la inflación, pero dichos aumentos fueron cubiertos por el financiamiento estatal. SJAFCA no pidió dinero adicional a los propietarios.

¿Quién mantiene los diques?

El Distrito de Recuperación 17 mantiene los diques que protegen la zona de Mossdale Tract. Una vez finalizadas las mejoras del dique para la protección contra inundaciones de 200 años, su mantenimiento correrá a cargo del Distrito de Recuperación 17. Durante la vigencia de la evaluación, SJAFCA proporcionará al Distrito de Reclamación 17 fondos para cubrir cualquier incremento de los costos de mantenimiento de los diques, una vez finalizado el proyecto propuesto.

Ya pago una cuota al Distrito de Recuperación 17. ¿Esta evaluación se sumará a aquella?

Sí, la evaluación propuesta por SJAFCA se sumará (superpondrá) a la evaluación existente para el Distrito de Recuperación 17. La evaluación actual del distrito paga la parte de los costos locales de su proyecto de reparación de los diques (protección contra inundaciones de 100 años) y el mantenimiento continuo de los diques. La evaluación de la propiedad propuesta por SJAFCA pagará una parte de la participación local en los costos para construir y mantener un proyecto que cumpla los requisitos estatales de protección contra inundaciones de 200 años.

CONTINÚA EN LA PARTE POSTERIOR →

¿Cómo se calculan las evaluaciones?

Según la ley estatal, las propiedades solo pueden ser evaluadas por el beneficio que reciben. El beneficio es la evitación de daños por inundación a la tierra, las estructuras y su contenido. Los factores utilizados para calcular las evaluaciones individuales incluyen la clasificación del uso del suelo, el tamaño de la parcela, el tipo de estructura y los pies cuadrados, la ubicación de la propiedad y la profundidad de la inundación. Las propiedades de la zona 1 se benefician de la evitación de daños por inundaciones en terrenos, estructuras y su contenido. Las propiedades de la zona 2 sólo reciben beneficios por el terreno. SJAFCA utiliza los datos del tasador del condado de San Joaquín para la clasificación del uso del suelo, el tamaño de las parcelas, los pies cuadrados de las estructuras y la ubicación de las propiedades. La profundidad de la inundación se calcula basándose en el fallo de un dique durante una inundación de 200 años.

¿La evaluación propuesta es un costo único o es anual?

La evaluación es un costo anual y se incluirá en las facturas de los impuestos a la propiedad, si así lo aprueban los propietarios. La evaluación finalizará una vez que los bonos para la construcción estén totalmente pagados (aproximadamente 30 años).

¿Aumentará con el tiempo la evaluación propuesta?

La evaluación puede aumentar cada año en función del costo de vida (Índice de Precios al Consumidor), pero no más del 4 por ciento (lo que sea menor), si es aprobada por los propietarios. Los ajustes del costo de la vida no son automáticos. Cualquier aumento anual debe ser aprobado por el Consejo de SJAFCA como parte de su proceso presupuestario anual.

¿Quién puede votar sobre la evaluación propuesta?

Según la ley estatal, sólo pueden votar los propietarios de bienes que reciban un beneficio dentro de los límites del distrito de evaluación. Las boletas se enviarán el 4 de mayo y los propietarios tendrán hasta el cierre de la audiencia pública, el 20 de junio, para devolverlas, ya sea en mano o por correo. Las instrucciones para llenar y devolver la boleta se incluirán en el paquete de la boleta.

¿Qué sucede si la evaluación propuesta es aprobada por los propietarios?

Si se aprueba la evaluación propuesta, las cuotas aparecerán por primera vez en las facturas de los impuestos sobre la propiedad en otoño de 2024. Los ingresos de la evaluación se utilizarán para financiar la parte de los costos locales de la construcción y el mantenimiento de las mejoras de los diques que proporcionan protección contra las inundaciones de 200 años a la zona de Mossdale Tract. Se espera que las agencias estatales y federales paguen el 77% de los costos de diseño y construcción del proyecto. La construcción podría comenzar ya en 2026. Una vez finalizado, el proyecto cumplirá los requisitos estatales de protección contra inundaciones de 200 años, protegiendo vidas, propiedades y la economía local. También ayudará a las comunidades a adelantarse a los posibles cambios

de la norma federal y a evitar que FEMA las incluya en un área especial de riesgo de inundación y les obligue a contratar un seguro contra inundaciones. Y lo que es más importante, permitirá a las ciudades y al condado adaptarse a las condiciones económicas cambiantes y a las necesidades locales permitiendo un desarrollo responsable, que incluya servicios comerciales y minoristas.

¿Qué ocurre si la evaluación no es aprobada por los propietarios?

El proyecto no se construirá y el riesgo de inundación aumentará con el tiempo. Los fondos estatales y federales para las mejoras de los diques se destinarán a otras comunidades. Las ciudades y el condado no cumplirán los requisitos estatales de protección contra inundaciones de 200 años. Como resultado, no se permitirá que la zona de Mossdale Tract crezca o cambie. Esto significa que no puede haber reurbanización de las propiedades existentes. No habrá ningún nuevo desarrollo comercial o minorista. Los proyectos planificados -como tiendas de comestibles, restaurantes y otras comodidades- no podrán seguir adelante. Las propiedades comerciales y minoristas existentes no pueden ser reurbanizadas si los negocios abandonan o se van. En otras palabras, la comunidad no podrá adaptarse a las necesidades cambiantes ni a las condiciones económicas. Las comunidades corren el riesgo de ser incluidas en el futuro en una zona especial de riesgo de inundación de FEMA, ya que se espera que esta cambie la forma de calcular la llanura inundable de 100 años. En ese caso, las propiedades estarían sujetas al seguro obligatorio contra inundaciones. El costo total de cualquier mejora de los diques que se necesite en el futuro será responsabilidad de las comunidades locales.

¿Dónde puedo obtener más información?

Póngase en contacto con nosotros en el (209) 475-7009, info@sjafca.com, o visite nuestra página web en www.sjafca.org/OAD. Los recursos en línea incluyen una calculadora de evaluaciones, el Informe Preliminar del Ingeniero para la evaluación propuesta, mapas detallados de los límites de los distritos de evaluación e información sobre la planificación del proyecto de mejora del dique de 200 años.

Propuesta de evaluación para la protección contra inundaciones de 200 años para el área de Mossdale Tract

Los diques que protegen la zona de Mossdale Tract de las inundaciones no cumplen los requisitos estatales de protección contra inundaciones de 200 años. La Agencia para el Control de Inundaciones del Área de San Joaquín propone una evaluación anual de la propiedad para financiar una parte de la participación local en los costos de un proyecto de mejora de los diques de 473 millones de dólares. El proyecto cumplirá los requisitos estatales de protección contra inundaciones de 200 años y protegerá vidas, propiedades y la economía local. También protegerá contra los cambios esperados en las regulaciones federales de protección contra inundaciones. Se espera que las agencias estatales y federales paguen el 77% de todos los costos del proyecto.

POR FAVOR LEA LAS PREGUNTAS FRECUENTES QUE SE HACEN DENTRO

El incumplimiento de la norma estatal y federal sobre inundaciones **RESULTARÁ EN CONSECUENCIAS ECONÓMICAS PARA MÁS DE 22.000 PROPIEDADES EN MOSSDALE TRACT**, que incluye partes del sur de Stockton, Lathrop y Manteca.