ELECCIONES PRIMARIAS

DIRECTAS DE TODO EL ESTADO DE CALIFORNIA

MARTES, 3 DE JUNIO DE 2008

★ GUÍA OFICIAL DE INFORMACIÓN PARA EL VOTANTE ★

Certificado de corrección

Yo, Debra Bowen, Secretaria de Estado del Estado de California, por el presente certifico que las medidas incluidas en el presente se presentarán al electorado del Estado de California en las elecciones primarias directas de todo el Estado que se celebrarán en todo el Estado el 3 de junio de 2008 y que esta guía ha sido preparada correctamente de conformidad con la ley.

Firmado y sellado con el Gran Sello del Estado en Sacramento, California, hoy, 10 de marzo de 2008.

Debra Bowen
Secretaria de Estado

Secretaria de Estado

Estimado compañero votante:

Al inscribirse para votar, ha tomado el primer paso en desempeñar un papel activo en decidir el futuro de California. Ahora, para ayudarlo a tomar sus decisiones, mi oficina creó esta Guía oficial de información para el votante, que contiene títulos y resúmenes preparados por el procurador general Edmund G. Brown Jr., análisis imparciales de la ley y los posibles costos para los contribuyentes preparados por la analista legislativa Elizabeth G. Hill, argumentos a favor y en contra de ambas medidas en la balota preparados por los defensores y opositores, el texto de las leyes propuestas revisado por la abogada legislativa Diane F. Boyer-Vine y otra información útil. La impresión de esta guía fue realizada bajo la supervisión de Geoff Brandt, el tipógrafo estatal.

El 3 de junio de 2008 tendremos la oportunidad de ayudar a elegir a los candidatos de los partidos a muchos cargos en el Congreso y en la Legislatura estatal, así como a decidir sobre medidas puestas en la balota por miembros del público.

Votar es fácil y todos los votantes inscritos pueden votar por correo o en una mesa electoral. El último día para solicitar una balota para votar por correo es el 27 de mayo.

Hay más maneras de participar en el proceso electoral. Usted puede:

- Trabajar en una mesa electoral el día de las elecciones, ayudando a que sea más fácil votar para los votantes calificados y protegiendo las balotas hasta que los funcionarios electorales las cuenten;
- Hacer correr la voz sobre las fechas límite para inscribirse para votar y el derecho a votar mediante correspondencia electrónica, llamadas telefónicas, folletos y afiches; y
- Ayudar a instruir a otros votantes sobre los candidatos y los temas sobre los que se votará organizando grupos de plática o participando en debates con amigos, parientes y dirigentes comunitarios.

Para obtener más información sobre cómo y dónde votar, así como sobre otras maneras en que puede participar en el proceso electoral, llame al 1-800-232-VOTA (8682) o visite *www.sos.ca.gov*.

Es un privilegio maravilloso en una democracia tener la opción y el derecho a expresar su opinión. Ya sea si emite su balota en una mesa electoral o envía su balota por correo, lo insto a que dedique tiempo para leer detenidamente sobre sus derechos de votación y cada medida en la balota en esta guía de información.

¡Gracias por tomar su responsabilidad cívica con seriedad y hacer oír su voz!

ÍNDICE

PÁGINA

GUÍA DE CONSULTA RÁPIDA 5

PROPUESTAS

98 Dominio eminente. Límites sobre la autoridad del gobierno. Enmienda constitucional por iniciativa. 8

99 Dominio eminente. Límites sobre adquisiciones del gobierno de residencias ocupadas por el propietario. Enmienda constitucional por iniciativa. 14

TEXTO DE LAS LEYES PROPUESTAS 18

DECLARACIÓN DE DERECHOS DEL VOTANTE 23

PÁGINAS DE INFORMACIÓN

Información importante sobre estas elecciones primarias y los votantes que rehúsan indicar 4

Información sobre la mesa electoral 7

Información sobre la balota provisional 7

Trabajar en una mesa electoral 7

Información sobre las declaraciones de los candidatos legislativos 22

Votar por correo 22

Guías de información para el votante en letra grande y en cintas grabadas 22

VISITE EL SITIO WEB DE LA SECRETARÍA DE ESTADO PARA:

- Ver información sobre medidas de todo el estado en: *www.voterguide.sos.ca.gov*
- Investigar las donaciones a las campañas electorales y la actividad de cabildeo en: *http://cal-access.sos.ca.gov/campaign*
- Encontrar su mesa electoral el día de las elecciones en: *www.sos.ca.gov/elections/elections_ppl.htm*
- Obtener información sobre la balota para votar por correo en: *www.sos.ca.gov/elections/elections_m.htm*
- Ver resultados de la elección en vivo el día de las elecciones en: *http://vote.sos.ca.gov*

INFORMACIÓN IMPORTANTE SOBRE ESTAS ELECCIONES PRIMARIAS Y LOS VOTANTES QUE REHÚSAN INDICAR (Votantes no afiliados a un partido político)

Un votante que **"rehúsa indicar"** es un votante inscrito que opta por no afiliarse a un partido político cuando se inscribe para votar (a veces conocido como votante no partidario o DTS, por sus siglas en inglés).

Si al inscribirse para votar usted indicó un partido político, sólo puede votar en estas elecciones primarias directas de todo el estado por las medidas en la balota y por los candidatos del partido político que indicó al inscribirse.

Las **elecciones primarias** se celebran para determinar cuál candidato de cada partido político representará al partido en las contiendas electorales de las **elecciones generales**. El candidato ganador de cada partido en las elecciones primarias del 3 de junio de 2008 pasará a las elecciones generales del 4 de noviembre de 2008, y todos los votantes, independientemente del partido que indicaron al inscribirse para votar, podrán votar por cualquiera de los candidatos en esa balota.

Si no eligió ningún partido político cuando se inscribió para votar, algunos de los partidos políticos igual le permiten votar por sus candidatos. Si no indicó un partido político al inscribirse, puede pedir una balota del cualquiera de los partidos políticos que notificaron a la Secretaría de Estado que permitirán que los votantes que rehusaron indicar ayuden a nombrar a sus candidatos. Sin embargo, NO puede pedir una balota de más de un partido.

Los siguientes partidos políticos permiten que los votantes que rehusaron indicar pidan y voten una balota de su partido (con la excepción de los candidatos del comité central de los condados) en las elecciones primarias directas de todo el estado del 3 de junio de 2008:

- Partido Americano Independiente
- Partido Demócrata
- Partido Republicano

Si no pide una balota específica, le darán una balota no partidaria con sólo las medidas de la balota y los nombres de los candidatos a cargos no partidarios.

Si vota por correo . . . Las oficinas electorales de todos los condados tienen que enviar a todos los votantes que rehúsan indicar y quienes están inscritos como votantes por correo permanentes un aviso y una solicitud sobre votar en las elecciones primarias. Dicho aviso debe informar al votante que puede pedir una balota para votar por correo de un partido político específico para las elecciones primarias si ese partido autorizó que los votantes que rehusaron indicar voten en sus primarias. Si usted es votante por correo y desea participar en las primarias de uno de los partidos participantes, debe pedir la balota de ese partido antes de que le emitan una balota para votar por correo. Si ya le emitieron una balota no partidaria, pero desea solicitar una balota de uno de los partidos participantes, debe ponerse en contacto con la oficina electoral de su condado.

ELECCIONES PRIMARIAS

DIRECTAS DE TODO EL ESTADO DE CALIFORNIA

GUÍA DE CONSULTA SEPARABLE

MARTES, 3 DE JUNIO DE 2008

★ GUÍA DE CONSULTA RÁPIDA ★

¡SEPARE ESTA GUÍA DE CONSULTA RÁPIDA Y LLÉVELA A LAS MESAS ELECTORALES!

Esta guía contiene un resumen e información de contacto de dos propuestas estatales que aparecerán en la balota del 3 de junio de 2008.

Visite nuestro sitio web en *www.voterguide.sos.ca.gov*

GUÍA DE CONSULTA RÁPIDA

PROP 98 DOMINIO EMINENTE. LÍMITES SOBRE LA AUTORIDAD DEL GOBIERNO. ENMIENDA CONSTITUCIONAL POR INICIATIVA.

RESUMEN

Puesta en la balota por firmas de petición

Prohíbe que los gobiernos estatal y locales se apoderen de o dañen propiedades privadas para usos privados. Prohíbe el control de alquileres y medidas similares. Elimina la deferencia al gobierno en casos de derecho de propiedad. Cambia las reglas de expropiación. Impacto fiscal: Mayores costos para muchos gobiernos a causa de las restricciones de la medida. Sin embargo, el impacto fiscal neto sobre todo el estado probablemente no sería significativo.

LO QUE SIGNIFICA SU VOTO

SÍ Un voto SÍ a esta medida significa que: la autoridad del gobierno de tomar posesión de la propiedad privada para transferirla a otra parte privada disminuiría significativamente. El control de alquileres se eliminaría gradualmente.

NO Un voto NO a esta medida significa que: la autoridad del gobierno de tomar posesión de la propiedad no cambiaría. Es decir, que el gobierno podría tomar posesión de la propiedad para usos públicos si el gobierno pagara el valor de dicha propiedad al propietario. El gobierno podría seguir controlando el aumento de los alquileres.

ARGUMENTOS

A FAVOR En la actualidad, el gobierno toma posesión de propiedades privadas para beneficiar a promotores inmobiliarios con conexiones políticas y pasar por alto la Propuesta 13 aumentando significativamente los impuestos sobre la propiedad. La Propuesta 98 prohíbe que el gobierno tome posesión de hogares, pequeñas empresas, fincas y lugares de culto para ganancia de los promotores inmobiliarios y prohíbe obligar a los propietarios a que alquilen sus hogares a precios inferiores al valor equitativo de mercado.

EN CONTRA Propietarios adinerados gastaron millones de dólares para poner a la 98 en la balota, NO para reformar el dominio eminente, sino para eliminar el control sobre los alquileres y las protecciones de los inquilinos, como el reintegro justo de los depósitos. La 98 es engañosa, falla por su base y conducirá a demandas frívolas y a mayores costos para los contribuyentes. AARP, Liga de Mujeres Votantes: NO a la 98.

PARA MÁS INFORMACIÓN

A FAVOR
Yes on Prop. 98 – Californians for Property Rights Protection
921 11th Street, Suite 1201
Sacramento, CA 95814
(916) 556-1110
info@YesProp98.com
www.YesProp98.com

EN CONTRA
No on 98, Stop the Landlords' Hidden Agendas Scheme
1121 L Street #803
Sacramento, CA 95814
(888) 362-2337
www.NoProp98.org

PROP 99 DOMINIO EMINENTE. LÍMITES SOBRE ADQUISICIONES DEL GOBIERNO DE RESIDENCIAS OCUPADAS POR EL PROPIETARIO. ENMIENDA CONSTITUCIONAL POR INICIATIVA.

RESUMEN

Puesta en la balota por firmas de petición

Prohíbe el uso del dominio eminente para adquirir una residencia ocupada por el propietario para traspasarla a una persona privada o entidad comercial. Crea excepciones para obras públicas, salud y seguridad públicas y prevención de la delincuencia. Impacto fiscal: Sin impacto fiscal significativo sobre los gobiernos estatal o locales.

LO QUE SIGNIFICA SU VOTO

SÍ Un voto SÍ a esta medida significa que: en un número de casos limitado el gobierno ya no tendría la autoridad de tomar posesión de viviendas unifamiliares.

NO Un voto NO a esta medida significa que: la autoridad del gobierno de tomar posesión de viviendas unifamiliares no cambiaría. Es decir, que el gobierno podría tomar posesión de viviendas para fines públicos si el gobierno pagara el valor de dichas viviendas a los propietarios.

ARGUMENTOS

A FAVOR La 99 prohíbe que el gobierno tome posesión de hogares para la urbanización del sector privado. 41 otros estados reformaron la ley de dominio eminente después de que la Suprema Corte falló que el gobierno puede tomar posesión de viviendas para la urbanización del sector privado. Es hora de que California actúe. La 99 es una reforma sencilla, sin escapatorias ni motivaciones ocultas. Proteja los hogares. Sí a la 99.

EN CONTRA La analista legislativa no partidaria dice que la Propuesta 99 *"probablemente no cambiará significativamente las prácticas del gobierno de adquisición de terrenos"*. Lo que significa: "La Propuesta 99 no protege nada". Los políticos y los promotores inmobiliarios gastaron más de $4,000,000.00 en la Propuesta 99 para eliminar todas las protecciones sobre la propiedad de la Propuesta 98. La Propuesta 99 fue redactada para engañar a los votantes y eliminar las protecciones sobre las propiedades de la Propuesta 98.

PARA MÁS INFORMACIÓN

A FAVOR
Yes on 99, Protect Homeowners from Eminent Domain
1121 L Street #803
Sacramento, CA 95814
(888) 362-2337
www.YesProp99.org

EN CONTRA
Yes on Prop. 98 – Californians for Property Rights Protection
921 11th Street, Suite 1201
Sacramento, CA 95814
(916) 556-1110
info@YesProp98.com
www.YesProp98.com

CÓMO ENCONTRAR SU MESA ELECTORAL

El funcionario electoral de su condado está a cargo de coordinar la ubicación de su mesa electoral. La ubicación de su mesa electoral estará impresa en la contraportada de la Balota de muestra de su condado.

También puede llamar a la oficina electoral de su condado para determinar la ubicación de su mesa electoral o visitar *www.sos.ca.gov/elections/elections_ppl.htm.*

Si no puede encontrar su mesa electoral, le permitirán emitir una balota provisional en cualquier mesa electoral del condado en el cual se inscribió para votar.

BALOTAS PROVISIONALES

Las balotas provisionales son balotas que emiten los votantes que:

- creen que están inscritos para votar aunque sus nombres no aparecen en la lista oficial de inscripción de votantes;
- creen que su afiliación a un partido político no figura correctamente en la lista de inscripción de votantes; o
- votan por correo pero no pueden encontrar su balota para votar por correo y quieren votar en una mesa electoral.

Todas las balotas provisionales válidas que los funcionarios electorales de los condados determinan que fueron emitidas por votantes calificados se cuentan e incluyen en los resultados oficiales de las elecciones. Los funcionarios electorales tienen 28 días para completar este proceso, conocido como el período de "escrutinio oficial", y deben informar los resultados a la Secretaría de Estado 35 días después de la fecha de las elecciones.

¿DESEA GANAR DINERO Y TENER UN IMPACTO POSITIVO? ¡TRABAJE EN UNA MESA ELECTORAL EL DÍA DE LAS ELECCIONES!

Además de obtener experiencia directa con las herramientas de nuestra democracia, los que trabajan en mesas electorales pueden ganar dinero extra por el valioso servicio que prestan el día de las elecciones.

Puede trabajar en una mesa electoral si usted es:

- Votante inscrito o
- Un estudiante de la escuela secundaria que:
  - es ciudadano de Estados Unidos;
  - tendrá al menos 16 años de edad cuando preste servicio;
  - tiene un promedio de notas de al menos 2.5; y,
  - es alumno sin problemas disciplinarios que asiste a una escuela pública o privada.

Póngase en contacto con el funcionario electoral local o llame a 1-800-232-VOTA (8682) para más información sobre trabajar en una mesa electoral.

Si usted es un empleado del gobierno estatal, puede tomar tiempo libre de su empleo (sin perder pago) para trabajar en una mesa electoral si avisa a su departamento con suficiente anticipación y su supervisor aprueba el pedido.

PROPUESTA 98 DOMINIO EMINENTE. LÍMITES SOBRE LA AUTORIDAD DEL GOBIERNO. ENMIENDA CONSTITUCIONAL POR INICIATIVA.

TÍTULO Y RESUMEN OFICIALES PREPARADOS POR EL PROCURADOR GENERAL

DOMINIO EMINENTE. LÍMITES SOBRE LA AUTORIDAD DEL GOBIERNO. ENMIENDA CONSTITUCIONAL POR INICIATIVA.

- Prohíbe que los gobiernos estatal y locales se apoderen de o dañen propiedades privadas para usos privados.
- Prohíbe el control de alquileres y medidas similares.
- Prohíbe que se dé deferencia al gobierno en casos de apoderamiento.
- Define la "compensación equitativa".
- Requiere que se adjudiquen honorarios de abogados y costos si un propietario obtiene un fallo superior a la cantidad ofrecida por el gobierno.
- Requiere que el gobierno ofrezca al propietario original de la propiedad expropiada el derecho a volver a comprar la propiedad al precio que le pagaron cuando se la expropiaron si se le dio un uso sustancialmente diferente al expresado públicamente.

Resumen del Cálculo del Analista Legislativo del Impacto Fiscal Neto sobre los Gobiernos Estatal y Locales:

- Mayores costos para muchos gobiernos a causa de las restricciones de la medida. Sin embargo, el impacto fiscal neto sobre todo el estado probablemente no sería significativo.

ANÁLISIS DE LA ANALISTA LEGISLATIVA

ANTECEDENTES

Acciones del gobierno para tomar posesión de propiedades: "Dominio eminente"

Todos los años, el estado de California y los gobiernos locales gastan cientos de millones de dólares comprando propiedades a propietarios privados. El gobierno emplea la mayoría de esas propiedades para fines como calles, escuelas y servicios públicos. En otros casos, el gobierno compra propiedades para otros fines, tales como transferirlos a (1) propietarios privados para crear nuevas empresas o a (2) organizaciones sin fines de lucro para proporcionar viviendas asequibles.

En la mayoría de los casos, el gobierno compra propiedades a propietarios dispuestos a venderlas. Sin embargo, a veces los propietarios no desean vender sus propiedades o no están de acuerdo con el precio de venta. En dichos casos, la ley de California permite al gobierno tomar posesión de la propiedad de un propietario privado, siempre cuando el gobierno:

- Usa la propiedad para "uso público" (un término que ha sido interpretado ampliamente para referirse a una variedad de propósitos públicos).
- Paga al propietario una "compensación equitativa" (por lo general el valor equitativo de mercado de la propiedad) y los costos de reubicación (incluyendo algunas pérdidas comerciales).

Este poder del gobierno de tomar posesión de la propiedad para uso público se llama "dominio eminente". (La casilla a continuación proporciona más información sobre su uso).

Disputas de dominio eminente. Los propietarios de la propiedad no están obligados a aceptar la cantidad de compensación que les ofrece el gobierno. En lugar de ello, pueden hacer una contraoferta o disputar la cantidad en los tribunales. La Constitución del Estado dice que los propietarios de la propiedad tienen derecho a que el monto de la compensación esté determinado por un jurado. Si bien los propietarios de la propiedad también pueden disputar el derecho del gobierno a tomar posesión de la propiedad, esas disputas son más difíciles, en parte porque los tribunales dan mucho peso a las determinaciones y perspectivas del gobierno al emitir fallos sobre disputas sobre si la acción de dominio eminente es para uso público.

Autoridad del gobierno de tomar posesión de la propiedad por dominio eminente

El gobierno puede emplear el dominio eminente para tomar posesión de la propiedad para uso público si paga una compensación equitativa y los costos de reubicación.

¿Qué es el uso público?

Algunos ejemplos comunes de uso público son: proporcionar nuevas escuelas, calles, edificios gubernamentales, parques e instalaciones de servicios públicos. El término uso público también incluye objetivos públicos amplios, tales como desarrollo económico y eliminar los problemas de las zonas urbanas deprimidas y las perturbaciones del orden público, así como la propiedad pública de los servicios públicos. Las siguientes actividades han sido consideradas como uso público:

- Promover la reurbanización del centro de las ciudades mediante la transferencia de propiedades a otros propietarios para que construyan nuevas tiendas, hoteles y otros negocios.
- Reducir los problemas y la delincuencia en las zonas urbanas deprimidas mediante la transferencia de departamentos de calidad inferior en zonas de mucha delincuencia a organizaciones de viviendas sin fines de lucro para que los renueven y administren.
- Asegurar el control de los servicios públicos mediante la adquisición de sistemas de agua y otros servicios privados y su transferencia a propiedad del gobierno.

¿Qué son la compensación equitativa y los costos de reubicación?

La compensación equitativa incluye: (1) el valor equitativo de mercado de la propiedad del que se toma posesión y (2) la reducción del valor de la propiedad restante cuando sólo se toma posesión de una parte de una parcela. Además del pago de compensación equitativa, la ley de California requiere que los gobiernos paguen a los propietarios de la propiedad por ciertos otros gastos y pérdidas relacionadas a la transferencia de la propiedad.

¿Puede el gobierno tomar posesión de bienes raíces antes de que se haya determinado la compensación equitativa?

A veces el gobierno desea tomar posesión de una propiedad rápido, antes de que la compensación equitativa se haya determinado plenamente. En dichos casos, la ley de California permite que los gobiernos depositen la cantidad probable de compensación equitativa y que tomen posesión de la propiedad en pocos meses. Eso se conoce como una acción de "toma de posesión rápida" por dominio eminente. Si el propietario de la propiedad aceptara esos fondos, el propietario cede su derecho de disputar si la acción del gobierno es para uso público. El propietario conserva el derecho a disputar el monto de la compensación equitativa.

Programas para promover viviendas asequibles

El control de alquileres. Más de doce ciudades de California tienen algún tipo de ley de control de alquileres. Entre esas ciudades se cuentan Los Ángeles, San Francisco, Oakland, Berkeley, Santa Mónica y San José. Además, unos 100 ciudades y condados cuentan con leyes que limitan los montos que los propietarios de parques de casas rodantes pueden cobrar a las personas que arriendan espacios en sus parques. En total, en California hay alrededor de un millón de viviendas – departamentos y parques de casas rodantes – sujetos a control de alquileres. Si bien las disposiciones de esas leyes de control de alquileres varían, por lo general restringen cuánto pueden aumentar anualmente los propietarios de departamentos y parques de casas rodantes el alquiler que cobran a sus inquilinos. Si un inquilino se muda de una unidad de vivienda o de un parque de casas rodantes, los propietarios pueden fijar los alquileres a los precios de mercado. Sin embargo, después de que las unidades o los espacios se vuelven a alquilar, las leyes de control de alquileres restringen los aumentos futuros de los alquileres.

Otros programas y leyes de viviendas. Alrededor de la tercera parte de las ciudades y condados de California cuentan con leyes conocidas como "viviendas incluyentes". Esas leyes (que pueden ser obligatorias o voluntarias) tienen por objetivo proporcionar unidades de vivienda de bajo costo en nuevas urbanizaciones. Las leyes incluyentes obligatorias requieren que los promotores inmobiliarios construyan viviendas asequibles en

Para el texto de la Propuesta 98, vea la página 18.

parte de sus terrenos o que contribuyan fondos para construir esas viviendas. Las leyes voluntarias disponen incentivos a los promotores inmobiliarios para que provean viviendas asequibles. (Por ejemplo, una ciudad puede permitir que un promotor inmobiliario construya un mayor número de unidades de vivienda si algunas de ellas están al alcance de familias de bajos ingresos). Además, muchas ciudades de California tienen ordenanzas que requieren que los propietarios de departamentos proporcionen beneficios de reubicación a sus inquilinos si convierten sus propiedades en condominios.

PROPUESTA

Esta medida enmienda la Constitución del Estado para (1) restringir la autoridad de los gobiernos estatal y locales de tomar posesión de la propiedad privada y (2) eliminar gradualmente el control de alquileres. La medida también podría restringir la autoridad del gobierno de poner en práctica ciertos otros programas y leyes, como por ejemplo programas de viviendas incluyentes y beneficios de reubicación para inquilinos. Las disposiciones de la medida son aplicables a todas las entidades gubernamentales.

Toma de posesión de la propiedad

La medida prohíbe que el gobierno tome posesión de una propiedad para transferirla a una parte privada, tales como una persona, empresa u organización sin fines de lucro privadas. Además, el gobierno no podría tomar posesión de la propiedad para usarla para (1) un propósito sustancialmente similar al uso que le dio el propietario privado (como la operación pública de un sistema de servicio de agua o de electricidad anteriormente de propiedad de una empresa privada) o (2) consumir sus recursos naturales (como su petróleo o minerales). Estas restricciones sobre la autoridad del gobierno de tomar posesión de la propiedad también serían aplicables a los casos en que el gobierno transfiriera el derecho de usar u ocupar la propiedad (pero que no tomara posesión de ella). Sin embargo, ninguna de estas restricciones serían aplicables si el gobierno se estuviera dirigiendo a una perturbación del orden público o a una actividad delictiva, o como parte de un estado de emergencia declarado por el gobernador.

Según la medida, el gobierno podría seguir tomando posesión de la propiedad para instalaciones que poseería y utilizaría, como por ejemplo nuevas escuelas, calles, parques e instalaciones públicas. No obstante, el gobierno no podría tomar posesión de una propiedad para un cierto propósito y después emplearla para otro propósito, a menos que ofrezca vendérsela de vuelta a su propietario anterior.

Disputas de propietarios de la propiedad. La medida contiene disposiciones que aumentarían la cantidad de compensación que se proporciona a los propietarios de propiedad. Por ejemplo, los propietarios de propiedad tendrían derecho a que se les reembolsen todos los costos de reubicación de sus negocios, lo que podría exceder las cantidades máximas que especifica la ley vigente. Además, los propietarios de la propiedad tendrían derecho a ser compensados por los honorarios de sus abogados si prevalecen en una disputa de dominio eminente.

Compensación a propietarios de la propiedad. La medida contiene disposiciones que aumentarían la cantidad de compensación que se proporciona a los propietarios de propiedad. Por ejemplo, los propietarios de propiedad tendrían derecho a que se les reembolsen todos los costos de reubicación de sus negocios, lo que podría exceder las cantidades máximas que especifica la ley vigente. Además, los propietarios de la propiedad tendrían derecho a ser compensados por los honorarios de sus abogados si prevalecen en una disputa de dominio eminente.

Control de alquileres

En general, la medida prohíbe que el gobierno limite lo que pueden cobrar los propietarios de la propiedad a otros por la compra, la ocupación o el uso de sus terrenos o edificios. Esta disposición afectaría las medidas locales de control de alquileres. Específicamente, el gobierno no podría promulgar nuevas medidas de control de alquileres y todas las medidas de control de alquileres promulgadas después del 1º de enero de 2007 caducarían. Otras medidas de control de alquileres (las promulgadas antes del 1º de enero de 2007) se eliminarían gradualmente a medida que cada unidad de departamento o espacio de casa rodante se desocupe. Al irse los inquilinos de un

departamento o de un espacio en un parque de casas rodantes, los propietarios podrían cobrar alquileres a precios de mercado y esos departamentos o espacios en parques de casas rodantes no volverían a estar sujetos a control de alquileres.

Otras leyes y programas del gobierno

La medida parece limitar la autoridad del gobierno de imponer restricciones sobre la "propiedad, ocupación o uso de la propiedad" si las restricciones fueron impuestas "para transferir un beneficio económico" de un propietario de propiedad a otras personas privadas. No se sabe con seguridad qué leyes y programas del gobierno estarían afectados por estas disposiciones y ello sería determinado por los tribunales. Sin embargo, el texto de la medida parece indicar que programas como viviendas obligatorias incluyentes y beneficios de reubicación por conversión a condominios podrían quedar prohibidos.

Medida afín en la balota. Esta balota contiene dos medidas vinculadas al dominio eminente: la Propuesta 98 (esta medida) y la Propuesta 99. Si se aprueba esta medida con más votos que la Propuesta 99, probablemente las disposiciones de la Propuesta 99 no entrarían en vigor.

IMPACTO FISCAL

Cambios en el dominio eminente

Una gran parte de la propiedad que adquiere los gobiernos estatal y locales se compra a vendedores dispuestos o se toma posesión de ella por dominio eminente que seguiría estando permitido de acuerdo a esta medida. En dichos casos, el gobierno podría seguir adquiriendo esas propiedades, pero podría tener que pagar algo más por ellas. Eso se debe a que la medida aumenta el monto de la compensación que se proporciona por propiedades tomadas por dominio eminente y es probable que los vendedores dispuestos exijan aumentos similares.

En algunos casos, la medida prevendría que el gobierno tomara posesión de la propiedad por dominio eminente. Dicha habilidad reducida de tomar posesión de la propiedad podría ser aplicable a muchos planes gubernamentales de reurbanización, viviendas asequibles y propiedad pública de los servicios de agua y de electricidad. A consecuencia de esa reducción de la autoridad de tomar posesión de la propiedad, el gobierno podría (1) comprar un número menor de propiedades y tener menores costos o (2) ofrecer a los propietarios de la propiedad más dinero para la compra de sus propiedades y, por lo tanto, tener mayores costos.

El impacto fiscal neto de esos posibles cambios en el número y el precio de las propiedades adquiridas no se puede determinar. En general, calculamos que muchos gobiernos tendrían un aumento de costos netos de adquisición de propiedades, pero que el impacto fiscal neto en todo el estado probablemente no sería significativo.

Otros cambios

Es difícil calcular el impacto fiscal de la eliminación paulatina del control de los alquileres y de las limitaciones de otros programas que transfieren beneficios económicos de los propietarios de la propiedad a partes privadas. En respuesta a estas disposiciones, los gobiernos podrían optar por cambiar sus normas de maneras tales que no aumenten sus costos. Por ejemplo, un gobierno podría derogar una ordenanza de viviendas incluyentes obligatorias y no promulgar una norma de reemplazo o derogar la ordenanza y promulgar reglamentaciones de uso de terrenos que estimulen la construcción de viviendas de menor costo.

En otros casos, cumplir con las disposiciones de la medida podría resultar en nuevos costos. Por ejemplo, un gobierno podría responder a la eliminación del control de alquileres creando programas financiados públicamente para subsidiar viviendas asequibles. Dada la incertidumbre relativa a algunas de las disposiciones de la medida, es posible que algunos gobiernos no estén conscientes de que sus normas estén en conflicto con las disposiciones de la de medida y que a consecuencia de ello tengan que pagar daños a los propietarios de la propiedad.

No se puede determinar el impacto fiscal sobre los gobiernos estatal y locales relacionado con esos cambios en el control de los alquileres y de otras normas, pero probablemente muchos gobiernos tendrían mayores costos. Sin embargo, el impacto fiscal neto en todo el estado probablemente no sería significativo.

Para el texto de la Propuesta 98, vea la página 18.

PROP 98 DOMINIO EMINENTE. LÍMITES SOBRE LA AUTORIDAD DEL GOBIERNO. ENMIENDA CONSTITUCIONAL POR INICIATIVA.

★ ARGUMENTO A FAVOR DE LA PROPUESTA 98 ★

La Propuesta 98 es clara, sencilla y directa, y con un solo propósito: proteger nuestros hogares, terrenos agrícolas y pequeñas empresas . . . toda propiedad privada.

La Propuesta 98 lo logra haciendo lo siguiente:

1. Haciendo que sea ilegal que el gobierno tome posesión de hogares, pequeñas empresas, fincas familiares y lugares de culto y los transfiera a personas o empresas privadas para su uso y ganancia.

2. Haciendo que sea ilegal forzar la venta o el alquiler de viviendas, departamentos u otras residencias privadas a precios inferiores al precio de mercado.

Eso es todo lo que dice la Propuesta 98, nada engañoso, nada oculto. Lea detenidamente el texto de la Propuesta 98 y verá que tiene el propósito de evitar que el gobierno quite a los propietarios la posesión de sus hogares, fincas, pequeñas empresas y lugares de culto para el beneficio y la ganancia de promotores inmobiliarios del sector privado.

¿POR QUÉ SE NECESITA LA PROPUESTA 98?

Primero, porque los gobiernos estatal y locales se están apoderando de hogares privados, departamentos, empresas familiares, fincas familiares y lugares de culto para el beneficio de promotores inmobiliarios con conexiones políticas. Esas tomas de posesión permiten que los cobradores de impuestos pasen por alto las limitaciones de la Propuesta 13 sobre los impuestos sobre la propiedad, permitiéndoles aumentar enormemente los impuestos sobre la propiedad en las propiedades confiscadas.

Segundo, los promotores inmobiliarios obtienen ganancias enormes cuando urbanizan terrenos. Los políticos pueden ayudar a sus amigos y a los que los apoyan financieramente a obtener grandes ganancias tomando posesión de la propiedad ajena.

Tercero, California está perdiendo espacios abiertos, terrenos agrícolas y huertas a un ritmo angustiante. La Propuesta 98 prevendrá la confiscación de esos terrenos para promotores inmobiliarios que de lo contrario cubrirían los terrenos agrícolas de cemento y convertirían nuestras fincas para siempre en urbanizaciones y centros comerciales.

Cuarto, el gobierno tiene muchas maneras justas y legítimas de ayudar a las personas mayores, a los pobres, discapacitados, veteranos, estudiantes y otros a pagar su alquiler y otras necesidades de vivienda. El gobierno puede proporcionar ayuda para pagar alquileres y programas de vivienda. El gobierno puede comprar o construir viviendas y proporcionárselas a los necesitados a precios accesible o incluso sin costo. Pero el gobierno no debe forzar que un propietario del sector privado cargue solo con todo el costo de alquilar su departamento por un alquiler menor al valor equitativo de mercado. Cuarenta y cinco de los otros 49 estados proporcionan esta protección básica. Es hora de que protejamos a nuestros dueños de propiedades.

LO QUE LA PROPUESTA 98 NO HARÁ

La Propuesta 98 jamás causará que los inquilinos que ahora tienen sus alquileres limitados pierdan el control del alquiler que tienen actualmente.

La Propuesta 98 NO afecta la adquisición de propiedades que se necesiten para propósitos públicos legítimos. Las propiedades para el bien público, como las escuelas, las estaciones de bomberos, las autopistas, las estaciones de policía, los proyectos de agua, el control de inundaciones, los servicios de emergencia, los parques y la conservación del medio ambiente se seguirán pudiendo adquirir por dominio eminente.

RESUMEN—SÓLO LA 98 PROTEGE TODA LA PROPIEDAD PRIVADA

En la actualidad, gobiernos hambrientos de impuestos pasan por alto la Propuesta 13 aumentando significativamente los impuestos sobre la propiedad mediante la toma de posesión de hogares, pequeñas empresas, departamentos, fincas familiares y lugares de culto.

Además, al confiscar propiedades privadas, los políticos pueden ayudar a sus contribuyentes financieros a obtener las propiedades y las ganancias que desean obtener esos promotores inmobiliarios.

La Propuesta 98 es la única medida en la balota que restituye las protecciones sobre la propiedad privada para todos los californianos—todos.

Visite *YesProp98.com.*

Vote Sí a la Propuesta 98.

JON COUPAL, Presidente
Howard Jarvis Taxpayers Association,
Protect Prop. 13 Committee

DOUG MOSEBAR, Presidente
California Farm Bureau

STEVE L. CAUGHRAN, Propietario del Año en 2007 de Pequeñas Empresas de California, National Federation of Independent Business

★ REFUTACIÓN DEL ARGUMENTO A FAVOR DE LA PROPUESTA 98 ★

Según datos de la Secretaría de Estado, propietarios de departamentos y de parques de casas rodantes pagaron MILLONES para poner esta propuesta en la balota.

Estos propietarios están tratando de engatusarnos con el truco político más viejo de la historia: EL CEBO Y CAMBIAZO. Nos quieren hacer creer que la 98 es sobre el dominio eminente, pero lo que realmente quieren es eliminar las protecciones más básicas que tienen los inquilinos contra propietarios injustos.

A continuación, algunos hechos:

- La Prop. 98 ELIMINA EL CONTROL DE LOS ALQUILERES. Los propietarios podrían subir los alquileres todo lo que quisieran. La Prop. 98 permite alquileres mucho más altos que los justos y autoriza la extorsión en lugares con poca oferta de propiedades en alquiler.
- La 98 DESTRUYE LAS PROTECCIONES BÁSICAS DE *TODOS* LOS INQUILINOS, incluyendo las leyes que requieren el reintegro justo de los depósitos de alquileres y las leyes que protegen a los inquilinos contra los desalojos injustos.
- La 98 ES MALA PARA LOS CONTRIBUYENTES. En sus propios argumentos más arriba, los propietarios admiten que las leyes de control de alquileres "ayudan a las personas mayores, los pobres, los discapacitados, los veteranos, los estudiantes y otros". Pero sostienen que, en lugar de ello, los contribuyentes deben pagar más por viviendas subsidiadas y ayuda para pagar el alquiler.

En resumen, los propietarios quieren que se apruebe la 98 para poder subir los alquileres todo lo que les dé la gana. Y quieren que nosotros, los contribuyentes, lo paguemos.

- LAS DISPOSICIONES DE LA 98 SOBRE EL DOMINIO EMINENTE FALLAN POR SU BASE.

Las supuestas disposiciones de dominio eminente de la Prop. 98 están tan mal redactadas que conducirán a demandas frívolas, a más burocracia y a más trámites, y afectarán adversamente a los propietarios de viviendas y a todos los dueños de propiedades.

Rechace el ataque de los propietarios a nuestros inquilinos y comunidades.

Vote NO a la Prop. 98.

Visite *www.NoProp98.org*.

JEANNINE ENGLISH, Presidenta
AARP del Estado de California

DEAN PRESTON, Copresidente
Coalition to Protect California Renters

KEN WILLIS, Presidente
League of California Homeowners

Los argumentos impresos en esta página son las opiniones de los autores y su exactitud no ha sido verificada por ninguna entidad oficial.

PROP 98 DOMINIO EMINENTE. LÍMITES SOBRE LA AUTORIDAD DEL GOBIERNO. ENMIENDA CONSTITUCIONAL POR INICIATIVA.

★ ARGUMENTO EN CONTRA DE LA PROPUESTA 98 ★

La Propuesta 98 es un PLAN ENGAÑOSO de propietarios adinerados diseñada para abolir el control de alquileres y otras protecciones de los inquilinos. Esta medida que falla por su base también contiene disposiciones ocultas que dañarán el medio ambiente y nuestras comunidades. VOTE NO.

Propietarios ricos de departamentos y de parques de casas rodantes están gastando millones en una campaña engañosa para que se apruebe la Prop. 98. Pregúntese por qué.

No les importa el dominio eminente. Lo que realmente les importa a esos propietarios es eliminar el control de alquileres para que puedan subir los alquileres y ganar millones.

Lea la iniciativa. Verá que la Prop. 98:

- Elimina el control de alquileres.
- Quita las protecciones básicas de los inquilinos, como requerir el reintegro justo de los depósitos de alquiler.
- Quita las protecciones que requieren un aviso de 60 días antes de forzar a los inquilinos a que se muden de sus hogares.

La Prop. 98 DEVASTARÍA A MILLONES DE INQUILINOS, incluyendo veteranos, personas mayores y familias jóvenes.

La Prop. 98 es el peor tipo de propuesta de intereses especiales. Beneficia a un puñado de propietarios ricos a expensas de millones de inquilinos protegidos por el control de alquileres y otras leyes que garantizan que se trate a los inquilinos de manera justa.

- *"Soy jubilado y veterano y he vivido 30 años en mi departamento de un solo cuarto. El control de alquileres es lo único que me permite pagar un techo sobre mi cabeza. Si se aprueba la 98, cientos de miles de personas mayores podrían enfrentar alquileres que suben a la estratosfera".*

—Robert C. Potter, 80, veterano del ejército de EE UU, San Francisco

- *"Soy una viuda jubilada con un ingreso fijo. La Prop. 98 devastaría financieramente a muchas personas mayores como yo, que dependemos del control de alquileres y de otras leyes que nos protegen contra los propietarios injustos. Vote NO a la Prop. 98".*

—Helen J. Furber, 85, jubilada, Calistoga

Los problemas con la 98 van mucho más allá que dar fin al control de alquileres. DISPOSICIONES OCULTAS TAMBIÉN PONEN EN PELIGRO LAS PROTECCIONES AMBIENTALES.

En la letra chica de la 98 hay disposiciones que prohibirían leyes importantes que protegen el medio ambiente y que garantizan la expansión responsable.

- *"La Prop. 98 no se limita a cancelar el control de alquileres. Quitaría poder a leyes importantes que protegen nuestro aire, agua, costas y vida silvestre, así como a leyes que necesitamos para combatir el recalentamiento mundial".*

—Jim Lyon, vicepresidente de conservación, Federación Nacional de la Vida Silvestre

Disposiciones ocultas de la Prop. 98 AMENAZAN NUESTRO SUMINISTRO DE AGUA POTABLE SEGURA Y LIMPIA y nuestra habilidad de proteger la seguridad pública. La medida también limita nuestra habilidad de crear comunidades "vivibles" para los que están envejeciendo, con opciones de viviendas, movilidad y acceso a servicios que promueven la independencia.

- *"La Prop. 98 afectaría adversamente nuestra habilidad de proteger la calidad del agua que bebemos y de salvaguardar nuevas fuentes de agua para prevenir las escaseces de agua".*

—Tim Quinn, director ejecutivo, Asociación de Agencias de Agua de California

- *"Además de abolir el control de los alquileres, la Prop. 98 contiene disposiciones ocultas que previenen que los agentes de la ley lidien con ciertas condiciones de barrios bajos que contribuyen a la delincuencia".*

—Richard Word, presidente, Asociación de Jefes de Policía de California

No deje que los propietarios adinerados salgan con la suya con su plan de abolir el control de alquileres y eliminar protecciones de nuestro medio ambiente y de nuestras comunidades. Únase a las organizaciones de personas mayores, propietarios de viviendas, conservación, seguridad pública y derechos de inquilinos en votar NO A LA PROP. 98.

JEANNINE ENGLISH, Presidenta
AARP del Estado de California
JANIS R. HIROHAMA, Presidenta
League of Women Voters of California
RICHARD WORD, Presidente
California Police Chiefs Association

★ REFUTACIÓN DEL ARGUMENTO EN CONTRA DE LA PROPUESTA 98 ★

Los opositores no mencionan que la Propuesta 98 protege los hogares, las unidades en alquiler, las fincas familiares, las pequeñas empresas y los lugares de culto contra que los políticos y los promotores inmobiliarios los confisquen y los demuelan para convertirlos en urbanizaciones comerciales para su provecho.

¡CON RAZÓN QUE NO MENCIONAN ESAS PROTECCIONES TAN FUNDAMENTALES!—Los opositores ¡SON los políticos y promotores inmobiliarios que están confiscando las propiedades privadas que desean para subir los impuestos y obtener ganancias enormes en sus urbanizaciones!

Los opositores dicen que los que apoyan la Propuesta 98 son los propietarios adinerados. ¡Pamplinas! Las que más contribuyeron a la Propuesta 98 fueron los propietarios de viviendas individuales cuyas donaciones voluntarias respaldan los esfuerzos de la Asociación de Contribuyentes Howard Jarvis para proteger la Propuesta 13.

¿Y los principales opositores a la 98? ¡Los políticos y los grandes promotores inmobiliarios, sus amigotes!

Es vergonzoso que los opositores hayan persuadido al veterano Robert de 80 años de edad y a la viuda Helen de 85 años de edad a que sugieran que la Propuesta 98 daría fin a los controles de alquileres de los que dependen Robert y Helen. La verdad: La Sección 6 de la Propuesta 98 dice específicamente que los controles de alquileres de todos los que están cubiertos actualmente por el control de alquileres permanecerían plenamente en vigor por un período de tiempo ilimitado. Lea la Sección 6 de la Propuesta 98 en esta Guía del votante y verá que Robert y Helen y todos los que ahora están cubiertos por el control de alquileres están plenamente protegidos.

El mayor riesgo para Robert, Helen y miles de otros de perder sus hogares con control de alquileres es si se permite que los que se oponen a la Propuesta 98 puedan confiscarlos y demolerlos y remplazar los hogares con control de alquileres con centros comerciales.

CRUZ BACA SEMBELLO, víctima de confiscación gubernamental de viviendas, Ciudad de Baldwin Park
JOHN REVELLI, víctima de confiscación gubernamental de empresas, Ciudad de Oakland
JOEL AYALA, Presidente
California Hispanic Chambers of Commerce

PROPUESTA

99 DOMINIO EMINENTE. LÍMITES SOBRE ADQUISICIONES DEL GOBIERNO DE RESIDENCIAS OCUPADAS POR EL PROPIETARIO. ENMIENDA CONSTITUCIONAL POR INICIATIVA.

TÍTULO Y RESUMEN OFICIALES PREPARADOS POR EL PROCURADOR GENERAL

DOMINIO EMINENTE. LÍMITES SOBRE ADQUISICIONES DEL GOBIERNO DE RESIDENCIAS OCUPADAS POR EL PROPIETARIO. ENMIENDA CONSTITUCIONAL POR INICIATIVA.

- Prohíbe que los gobiernos estatal y locales usen el dominio eminente para adquirir residencias ocupadas por el propietario, según se hallan definidas, para traspasarlas a una persona privada o entidad comercial.
- Crea excepciones para obras públicas o mejoras, protección de la salud y seguridad públicas y prevención de la delincuencia.

Resumen del Cálculo del Analista Legislativo del Impacto Fiscal Neto sobre los Gobiernos Estatal y Locales:

- Sin impacto fiscal significativo sobre los gobiernos estatal o locales.

ANÁLISIS DE LA ANALISTA LEGISLATIVA

ANTECEDENTES

Los gobiernos estatal y locales de California adquieren frecuentemente bienes raíces de propiedad privada para construir instalaciones públicas (como por ejemplo, calles, parques y escuelas) o para promover objetivos públicos, como el desarrollo económico y las viviendas asequibles.

En la mayoría de los casos, el gobierno compra propiedades a propietarios dispuestos a venderlas. Sin embargo, a veces los propietarios no desean vender sus propiedades o no están de acuerdo con el precio de venta. En dichos casos, la ley de California permite al gobierno tomar posesión de la propiedad de un propietario privado, siempre cuando el gobierno:

- Usa la propiedad para "uso público" (un término que ha sido interpretado ampliamente para referirse a una variedad de propósitos públicos).
- Paga al propietario una "compensación equitativa" (por lo general el valor equitativo de mercado de la propiedad) y los costos de reubicación (incluyendo algunas pérdidas comerciales).

Este poder del gobierno de tomar posesión de la propiedad para uso público se llama "dominio eminente". La casilla a continuación proporciona información adicional sobre los siguientes términos: uso público, compensación equitativa y costos de reubicación.

PROPUESTA

Esta enmienda constitucional limita en ciertas circunstancias el uso del dominio eminente por parte de los gobiernos estatal y locales. Específicamente, la medida prohíbe que el gobierno emplee el dominio eminente para tomar posesión de una vivienda unifamiliar (incluyendo un condominio) con el propósito de transferirla a otra parte privada (tales como una persona, empresa o asociación privadas).

Sin embargo, esa prohibición no sería aplicable si el gobierno tomara posesión de la vivienda para:

- Proteger la salud y la seguridad del público.
- Prevenir actividad delictiva seria y repetida.
- Responder a una emergencia.
- Remediar contaminación ambiental que ponga en riesgo la salud y la seguridad del público.
- Usar la propiedad para obras públicas, como una carretera de peaje o un aeropuerto operados por una parte privada.

Autoridad del gobierno de tomar posesión de la propiedad por dominio eminente

El gobierno puede emplear el dominio eminente para tomar posesión de la propiedad para uso público si paga una compensación equitativa y los costos de reubicación.

¿Qué es el uso público?

Algunos ejemplos comunes de uso público son: proporcionar nuevas escuelas, calles, edificios gubernamentales, parques e instalaciones de servicios públicos. El término uso público también incluye objetivos públicos amplios, tales como desarrollo económico y eliminar los problemas de las zonas urbanas deprimidas y las perturbaciones del orden público, así como la propiedad pública de los servicios públicos. Las siguientes actividades han sido consideradas como uso público:

- Promover la reurbanización del centro de las ciudades mediante la transferencia de propiedades a otros propietarios para que construyan nuevas tiendas, hoteles y otros negocios.
- Reducir los problemas y la delincuencia en las zonas urbanas deprimidas mediante la transferencia de departamentos de calidad inferior en zonas de mucha delincuencia a organizaciones de viviendas sin fines de lucro para que los renueven y administren.
- Asegurar el control de los servicios públicos mediante la adquisición de sistemas de agua y otros servicios privados y su transferencia a propiedad del gobierno.

¿Qué son la compensación equitativa y los costos de reubicación?

La compensación equitativa incluye: (1) el valor equitativo de mercado de la propiedad del que se toma posesión y (2) la reducción del valor de la propiedad restante cuando sólo se toma posesión de una parte de una parcela. Además del pago de compensación equitativa, la ley de California requiere que los gobiernos paguen a los propietarios de la propiedad por ciertos otros gastos y pérdidas relacionados a la transferencia de la propiedad.

Además, la prohibición no sería aplicable si el propietario de la propiedad no viviera en la vivienda o hubiera vivido en ella por menos de un año.

Medida afín en la balota. Esta balota contiene dos medidas relacionadas con el dominio eminente: la Propuesta 99 (esta medida) y la Propuesta 98. Si esta medida se aprueba con más votos que la Propuesta 98, esta medida dispone que las disposiciones de la Propuesta 98 no entrarían en vigor.

IMPACTO FISCAL

Según la ley y la práctica vigentes, el gobierno rara vez emplea el dominio eminente para tomar posesión de viviendas unifamiliares. Cuando lo hace, a menudo es para un propósito que permite la medida (como por ejemplo, la construcción de una calle o una escuela). Por lo tanto, esta medida no cambiaría significativamente las prácticas actuales del gobierno de adquisición de terrenos.

Sin embargo, en un número de casos muy limitado, esta medida podría resultar en lo siguiente para los gobiernos:

- Ahorros, porque el gobierno no podría adquirir una vivienda que el propietario no deseara vender.
- Costos, porque es posible que el gobierno pague más por la compra de una vivienda que si hubiera tomado posesión de ella empleando el dominio eminente.

El impacto fiscal neto de dichos actos no sería significativo.

Para el texto de la Propuesta 99, vea la página 20.

PROP 99 DOMINIO EMINENTE. LÍMITES SOBRE ADQUISICIONES DEL GOBIERNO DE RESIDENCIAS OCUPADAS POR EL PROPIETARIO. ENMIENDA CONSTITUCIONAL POR INICIATIVA.

★ ARGUMENTO A FAVOR DE LA PROPUESTA 99 ★

SÍ a la PROP. 99.

Verdadera reforma del dominio eminente—sin motivaciones ocultas

Necesitamos actuar ahora para PROTEGER A LOS PROPIETARIOS DE VIVIENDAS.

En 2005, la Suprema Corte de EE UU falló que el gobierno puede usar el dominio eminente para apoderarse del hogar de una persona y dárselo a un promotor inmobiliario del sector privado. Desde entonces, más de 40 estados reformaron sus leyes de dominio eminente, pero California no actuó. Necesitamos actuar ahora para cerrar esta escapatoria legal creada por la decisión de la Suprema Corte y proteger a los propietarios de viviendas de California contra los abusos del dominio eminente.

La Prop. 99 es la solución sencilla que necesitamos para PROTEGERNOS CONTRA LOS ABUSOS DEL DOMINIO EMINENTE. La Prop. 99 proporciona una reforma sencilla y poderosa del dominio eminente.

- La Prop. 99 prohíbe que el gobierno utilice el dominio eminente para tomar posesión de una vivienda y transferirla a un promotor inmobiliario del sector privado.
- La Prop. 99 pone esta protección fundamental en la Constitución de nuestro estado para asegurar que el gobierno no la pueda eliminar sin el voto del pueblo.
- A diferencia de otras propuestas engañosas, la Prop. 99 NO TIENE MOTIVACIONES OCULTAS. Léala usted mismo. Lo que verá es lo que obtendrá. La Prop. 99 es una reforma sin dobleces del dominio eminente que protege a los propietarios de viviendas *ahora*.

Grupos de propietarios de viviendas, comunitarios y de personas mayores se han unido para apoyar esta reforma tan fundamental.

"Como defensor oficial de la Prop. 99, insto a todos los californianos a que voten SÍ. La Prop. 99 proporciona una reforma del dominio eminente que se necesita urgentemente para proteger a los propietarios de viviendas de todo California".

—Ken Willis, presidente, Liga de propietarios de viviendas de California

"La Liga de Mujeres Votantes de California examinó cuidadosamente la Prop. 99. Ésta es una medida sin dobleces que hace lo que dice: prohíbe que el gobierno confisque viviendas para proyectos de urbanización privada".

—Janis R. Hirohama, presidenta, Liga de Mujeres Votantes de California

"La Prop. 99 asegura que las personas mayores y otros ciudadanos vulnerables estén protegidos contra la pérdida de sus hogares por ser transferidos a un promotor inmobiliario del sector privado".

—Nan Brasmer, presidenta, Alianza de Norteamericanos Jubilados de California

NO ACEPTE SUSTITUTOS: La Prop. 99 es la única reforma verdadera del dominio eminente en la balota.

Otras medidas pueden pretender reformar el dominio eminente, pero la Prop. 99 es la mejor manera de proteger a los propietarios de viviendas y de prevenir que se comentan abusos en el futuro. La Prop. 99 es directa y fuerte. Protege nuestros hogares contra los abusos del dominio eminente. Es pura y sencilla, sin motivaciones ocultas.

Vote SÍ para proteger a los propietarios de viviendas de California.

Vote SÍ a la Prop. 99.

KEN WILLIS, Presidente
League of California Homeowners
NAN BRASMER, Presidenta
California Alliance for Retired Americans
JANIS R. HIROHAMA, Presidenta
League of Women Voters of California

★ REFUTACIÓN DEL ARGUMENTO A FAVOR DE LA PROPUESTA 99 ★

Según la oficina no partidaria de la analista legislativa, la Propuesta 99 *"probablemente no cambiaría significativamente las prácticas actuales del gobierno de adquisición de terrenos".*

Lo que significa que: "La Propuesta 99 no hace nada".

Sin embargo, los políticos y los promotores inmobiliarios gastaron más de $4,000,000.00 para poner la Prop. 99 en la balota, ¡cuando no hace prácticamente nada!

¿Por qué? Porque presentaron la 99 sólo después de que los propietarios de viviendas, de fincas familiares y de pequeñas empresas presentaron la Propuesta 98.

Los políticos y los contratistas no quieren que usted vote Sí a la 98, así que están tratando de engatusarlo para que en lugar de ello vote por la Propuesta 99, que no hace nada.

La Prop. 99 eliminó todas las protecciones de los agricultores, de las pequeñas empresas, de las viviendas alquiladas. Lea la Prop. 99 en esta Guía del votante. ¿Pequeñas empresas? ¿Fincas familiares? ¿Inquilinos? ¿Lugares de culto? No quedaría ni uno.

Pero, ¿los propietarios de viviendas? Parece que la 99 protege a los propietarios de viviendas. Nuevamente el análisis no partidario: la Propuesta 99 *"probablemente no cambiaría significativamente las prácticas actuales del gobierno de adquisición de terrenos".* Lo que significa que la 99 protege prácticamente nada. Los propietarios prácticamente no tienen protección con la 99.

¡Todavía peor! Si la 99 obtiene más votos que la 98—INCLUSO SI LA PROPUESTA 98 OBTIENE LA MAYORÍA, la 99 mata TODAS las protecciones de la Propuesta 98 para todos, ¡INCLUYENDO LAS DE LOS PROPIETARIOS DE VIVIENDAS! Léalo usted mismo en la SECCIÓN 9 de la Propuesta 99, en esta Guía.

Únase, proteja a todos, no sólo a unos pocos. Es lo justo. Vote Sí a la 98.

Vote No a la 99. Los políticos y los promotores inmobiliarios que pagaron más de $4,000,000.00 para poner a la 99 en su balota están tratando de sujetarlo a un viejo truco electoral. No nos engañaron en el pasado, cuando aprobamos la Propuesta 13; ¡no deje que lo engatusen ahora!

Visite *YesProp98.com*.

¡No a la 99!

JON COUPAL, Presidente
Howard Jarvis Taxpayers Association,
Protect Prop. 13 Committee
DOUG MOSEBAR, Presidente
California Farm Bureau
STEVE L. CAUGHRAN, Propietario del Año en 2007 de Pequeñas Empresas de California, National Federation of Independent Business

Los argumentos impresos en esta página son las opiniones de los autores y su exactitud no ha sido verificada por ninguna entidad oficial.

PROP 99 DOMINIO EMINENTE. LÍMITES SOBRE ADQUISICIONES DEL GOBIERNO DE RESIDENCIAS OCUPADAS POR EL PROPIETARIO. ENMIENDA CONSTITUCIONAL POR INICIATIVA.

★ ARGUMENTO EN CONTRA DE LA PROPUESTA 99 ★

La oficina no partidaria de la analista legislativa del Estado de California dice que la Propuesta 99 *"probablemente no cambiaría significativamente las prácticas actuales del gobierno de adquisición de terrenos".*

En lenguaje cotidiano: "La Propuesta 99 no hace nada".

Entonces, ¿por qué motivo los políticos y los promotores inmobiliarios gastaron más de $4,000,000.00 para poner la Prop. 99 en la balota, cuando prácticamente no hace nada?

Presentaron la Propuesta 99 y gastaron más de $4 millones en ella sólo después de que los propietarios de viviendas, de fincas familiares y de pequeñas empresas presentaron la Propuesta 98.

La Propuesta 98 protege TODA la propiedad privada en California. La Propuesta 99 protege prácticamente nada.

Los políticos y los promotores inmobiliarios no quieren que usted vote Sí a la 98, así que están tratando de engatusarlo para que en lugar de ello vote por la Propuesta 99, que no hace nada

En elecciones pasadas usted vio a poderosos grupos de intereses especiales tratar de usar este truco para tratar de derrotar propuestas populares en la balota. Dos propuestas sobre un mismo tema pueden confundir a los votantes.

Los políticos que están en contra de la Propuesta 98 probaron el mismo truco hace años cuando se opusieron a la Propuesta 13. ¡Pusieron una propuesta débil e inútil con la esperanza de confundir a los votantes para que votaran en contra de la Prop. 13!

Bueno, el viejo juego de "engañemos al votante" está de vuelta… esta vez traído por los mismos políticos y promotores inmobiliarios que arrebatan viviendas, pequeñas empresas, fincas familiares y lugares de culto a propietarios que no quieren vender y que los convierten en agencias de automóviles, tiendas de cadena y cosas por el estilo.

En la 99 quitaron todas las protecciones de los agricultores, las pequeñas empresas, las segundas viviendas y las viviendas alquiladas. Lea con atención la Prop. 99 en esta Guía del votante. ¿Pequeñas empresas? ¿Fincas familiares? ¿Inquilinos? ¿Lugares de culto? No quedará ni uno. No habrá ninguna protección para ellos.

Pero, ¿los propietarios de viviendas? Parece que la 99 protege a los propietarios de viviendas. Pero el diablo siempre mete la cola en los detalles. Con la 99 pueden confiscarle fácilmente su vivienda. *Lea la 99, dice que se puede tomar posesión de las casas "en ciertas circunstancias". ¡Y esas "ciertas circunstancias" son muchas!*

A fin de cuentas, los propietarios de viviendas prácticamente no tienen ninguna protección con la 99. Vuelva a leer el análisis no partidario: la Propuesta 99 *"probablemente no cambiaría significativamente las prácticas actuales del gobierno de adquisición de terrenos".* Esto significa que la 99 prácticamente no protege nada.

¡Pero es todavía peor! Los políticos y los promotores inmobiliarios añadieron un párrafo que dice que si la 99 obtiene más votos que la Propuesta 98—INCLUSO SI LA PROPUESTA 98 OBTIENE UNA MAYORÍA—la 99 mata todas las protecciones en la Propuesta 98 para todos, INCLUSO PARA LOS PROPIETARIOS DE VIVIENDAS. ¡ES LA PURA VERDAD! Si no nos cree, léalo usted mismo en la SECCIÓN 9 de la Propuesta 99 en esta Guía del votante.

Los inquilinos, los propietarios de pequeñas empresas, las congregaciones religiosas, los propietarios de fincas familiares… ninguno de nosotros desea ver sus propiedades y sus hogares demolidos. *Unámonos, protejamos a todos, no sólo a unos pocos. Es lo justo. Vote Sí a la 98.*

Recuerde que sólo la Prop. 98 protege toda la propiedad privada en California y que la Prop. 99 protege prácticamente nada.

Vote No a la Propuesta 99, los políticos y a los promotores inmobiliarios que pagaron más de $4,000,000.00 para ponerla en la balota están tratando de engatusarlo con un viejo truco electoral. No nos engatusaron en el pasado cuando aprobamos la Propuesta 13; ¡no deje que lo engatusen ahora!

Visite *YesProp98.com*.

¡No a la 99!

JON COUPAL, Presidente
Howard Jarvis Taxpayers Association,
Protect Prop. 13 Committee

DOUG MOSEBAR, Presidente
California Farm Bureau

STEVE L. CAUGHRAN, Propietario del Año en 2007 de Pequeñas Empresas de California, National Federation of Independent Business

★ REFUTACIÓN DEL ARGUMENTO EN CONTRA DE LA PROPUESTA 99 ★

Los que se oponen a la Propuesta 99 son los mismos propietarios de parques de casas rodantes y de departamentos que lo quieren engatusar para que apruebe la Propuesta 98, la medida en esta balota que falla por su base y que es un plan de cebo y cambiazo de propietarios adinerados diseñado para abolir el control sobre los alquileres y otras protecciones que disfrutan los inquilinos.

Si bien la Prop. 98 está llena de motivaciones ocultas, la Prop. 99 es una reforma poderosa y sin dobleces del dominio eminente: impide que el gobierno tome posesión de hogares para transferírselos a un promotor inmobiliario del sector privado.

La analista legislativa no partidaria de California escribe: La Prop. 99 *"prohíbe que el gobierno emplee el dominio eminente para adquirir una vivienda. . .".*

El procurador general del estado examinó la Propuesta 99 y en el resumen oficial escribe lo siguiente: La Prop. 99 *"prohíbe que los gobiernos estatal y locales usen el dominio eminente para adquirir residencias ocupadas por el propietario. . .".*

Y la Liga de Mujeres Votantes de California dice lo siguiente: *"Esta es una medida sin dobleces que hace lo que dice: prohíbe que se confisquen viviendas para proyectos de urbanización privada".*

ORGANIZACIONES IMPORTANTES DE CALIFORNIA APOYAN LA PROP. 99, incluyendo:

- Liga de Propietarios de Viviendas de California
- Liga de Mujeres Votantes de California
- Asociación de Jefes de Policía de California
- Alianza de Norteamericanos Jubilados de California
- Federación de Consumidores de California

La Propuesta 99 es la única medida en esta balota que contiene una reforma pura del dominio eminente, *sin* disposiciones ocultas incorporadas para beneficiar a patrocinadores con intereses especiales.

La Prop. 99 impedirá que el gobierno tome posesión de viviendas para entregárselas a promotores inmobiliarios del sector privado. No tiene objetivos ocultos ni consecuencias costosas y nocivas.

Vote Sí a la Prop. 99—Proteja a los propietarios de viviendas de California.

www.YesProp99.org

JANIS R. HIROHAMA, Presidenta
League of Women Voters of California

RICHARD WORD, Presidente
California Police Chiefs Association

KEN WILLIS, Presidente
League of California Homeowners

PROPUESTA 98

Esta medida por iniciativa fue presentada al pueblo de California de conformidad con las disposiciones de la Sección 8 del Artículo II de la Constitución de California.

Esta medida por iniciativa enmienda una sección de la Constitución de California; por lo tanto, las disposiciones existentes que se propone eliminar están impresas en ~~texto tachado~~ y las nuevas disposiciones que se propone añadir están impresas en *letra cursiva* para indicar que son nuevas.

LEY PROPUESTA

SECCIÓN 1. DECLARACIÓN DE DETERMINACIONES

(a) La Constitución de nuestro estado, si bien concede al gobierno el poder de dominio eminente, también dice que las personas tienen un derecho inalienable a tener, poseer y proteger propiedades privadas. Dice además que no se puede privar a ninguna persona de su propiedad sin un proceso debido de ley, y que la propiedad privada no se puede tomar ni dañar por dominio eminente excepto para uso público y sólo después de que se haya pagado una compensación justa al dueño de la propiedad.

(b) A pesar de esas garantías constitucionales claras, los tribunales no han protegido los derechos de las personas contra violaciones cometidas por los gobiernos estatal y locales mediante el ejercicio de su poder de dominio eminente.

(c) Por ejemplo, la Suprema Corte de EE UU, en Kelo v. City of New London, determinó que el gobierno puede utilizar el dominio eminente para tomar posesión de una propiedad de su propietario con el propósito de transferírsela a un promotor inmobiliario del sector privado. En otros casos, los tribunales permitieron que el gobierno fije el precio que el propietario puede cobrar por vender o alquilar su propiedad y permitieron que el gobierno tome posesión de propiedades con el propósito de incautarse del ingreso o de los bienes comerciales de la propiedad.

(d) Los terrenos agrícolas son especialmente vulnerables a este tipo de abusos por dominio eminente.

SECCIÓN 2. DECLARACIÓN DE PROPÓSITO

(a) Los gobiernos estatal y locales pueden utilizar el dominio eminente para tomar posesión de propiedades privadas únicamente para usos públicos, como carreteras, parques e instalaciones públicas.

(b) Los gobiernos estatal y locales no pueden emplear su poder para tomar posesión o dañar propiedades para el beneficio de ninguna persona o entidad privadas.

(c) Los gobiernos estatal y locales no pueden tomar propiedades privadas por dominio eminente para darles el mismo uso que les había dado su propietario del sector privado.

(d) Cuando los gobiernos estatal o locales emplean el dominio eminente para tomar posesión o dañar propiedades privadas para usos públicos, el propietario debe recibir compensación justa por lo que le quitaron o dañaron.

(e) Por lo tanto, el pueblo del estado de California promulga por la presente la "Ley de protección de propietarios de propiedades y de terrenos agrícolas de California".

SECCIÓN 3. ENMIENDA DE LA CONSTITUCIÓN DE CALIFORNIA

La Sección 19 del Artículo I de la Constitución de California se enmienda para que rece:

SEC. 19. *(a)* La propiedad privada se puede tomar o dañar *únicamente* para *un* uso público *expresado* ~~sólo~~ *y* sólo si se pagó anteriormente al propietario, o en un tribunal para el propietario, una compensación justa según lo haya determinado un jurado, excepto si se renunció al derecho a que la determine un jurado. La Legislatura puede permitir que un expropiador tome posesión de una propiedad tras la iniciación de un proceso de dominio eminente y después de haberse depositado en el tribunal y entregado al propietario sin demoras el dinero que el tribunal haya determinado que sea la cantidad probable de compensación justa. *No se puede tomar posesión de propiedades privadas, ni dañarlas, para uso privado.*

(b) Para los fines de esta sección:

(1) "Tomar posesión" incluye transferir la propiedad, la ocupación o el uso de una propiedad de un propietario privado a una entidad pública o a cualquier persona o entidad aparte de una entidad pública, o limitar el precio que un propietario del sector privado pueda cobrar a otra persona por ocupar o usar su bien raíz.

(2) "Uso público" significa uso y propiedad de una entidad pública o un servicio público regulado para uso público expresado en el momento en que se tome posesión, incluyendo instalaciones públicas, transporte público y servicios públicos, excepto que nada en la presente prohíbe arrendar un espacio limitado para usos privados vinculadas al uso público expresado; ni tampoco se prohíbe el ejercicio del dominio eminente para restituir servicios públicos o acceso a una carretera pública para propiedades privadas que hayan quedado aisladas de servicios públicos o de acceso a una carretera pública a causa de una toma de posesión para uso público como se halla definido de otra manera en la presente.

(3) "Uso privado" significa:

(i) transferir la propiedad, la ocupación o el uso de una propiedad privada o de derechos de propiedad vinculados a cualquier persona o entidad que no sea una entidad pública o un servicio público regulado;

(ii) transferir la propiedad, la ocupación o el uso de una propiedad privada o de derechos de propiedad privada vinculados a una entidad pública para el consumo de recursos naturales o para el mismo uso o un uso sustancialmente similar al que le dio el propietario privado; o,

(iii) reglamentación de la propiedad, la ocupación o el uso de bienes raíces de propiedad privada o de derechos de propiedad vinculados a fin de transferir un beneficio

económico a una o más personas privadas a expensas del dueño de la propiedad.

(4) "Entidad pública" significa el estado, un distrito especial, un condado, una ciudad, una ciudad y condado, incluyendo una ciudad o un condado que hayan adoptado sus propios fueros, y cualquier otra entidad gubernamental local o regional, corporación municipal, servicio público de propiedad de una entidad pública o distrito de servicios público, o el electorado de cualquier entidad pública.

(5) "Compensación equitativa" significa:

(i) para las propiedades o los derechos vinculados a propiedades de los que se tomó posesión, su valor equitativo de mercado;

(ii) las propiedades o los derechos vinculados a las propiedades que se hayan dañado, el valor determinado por un jurado o un juez si se renunció al derecho a que lo determine un jurado;

(iii) una adjudicación de honorarios de abogados y de costos razonables de la entidad pública si el propietario obtiene un fallo por una cantidad superior a la que le ofreció una entidad pública, como se halla definido en la presente; y,

(iv) todas las cantidades adicionales reales y necesarias para compensar al propietario de la propiedad por pérdidas comerciales temporales, gastos de mudanza, costos de restablecer su comercio, otros gastos reales y razonables incurridos y otros gastos que la Legislatura considere compensables.

(6) "Entrega sin demoras" significa que el dueño de la propiedad puede tomar posesión inmediata del dinero depositado por el expropiador sin que ello perjudique su derecho a disputar la determinación del valor equitativo de mercado o su derecho a disputar la toma de posesión por ser para uso privado.

(7) "Propietario" incluye un arrendatario cuyos derechos de propiedad hayan sido tomado o dañados.

(8) "Servicio público regulado" significa cualquier servicio público como se halla descrito en el Artículo XII, Sección 3, reglamentado por la Comisión de Servicios Públicos de California que no es de propiedad de ni que opera una entidad pública. Para los fines de este artículo, los servicios públicos reglamentados son propietarios de propiedades del sector privado.

(c) En toda acción del propietario de una propiedad en la que dispute la toma de posesión o el daño de su propiedad, el tribunal deberá considerar todas las pruebas pertinentes y ejercitar su juicio independiente, sin estar limitado por los datos administrativos y sin deferencia hacia las determinaciones de la entidad pública. El propietario de la propiedad debe tener derecho a que se le adjudiquen honorarios de abogados y costos razonables a ser pagados por la entidad pública si el tribunal determina que los actos de la entidad pública no son en cumplimiento de esta sección. Además de otros recursos legales y equitativos que puedan estar disponibles, un propietario cuya propiedad fue tomada o dañada para uso público puede presentar una acción para una orden inhibitoria, un mandamiento judicial o una declaración que invaliden la acción de la entidad pública.

(d) Nada en esta sección prohíbe que una entidad pública o un servicio público reglamentado entren en un acuerdo con un propietario de una propiedad privada para la venta voluntaria de una propiedad no sujeta a dominio eminente o estipulen el pago para una compensación justa.

(e) Si una entidad pública adquirió una propiedad por dominio eminente, antes de que la entidad pueda dar un uso a la propiedad sustancialmente diferente del uso público expresado, o transmitir la propiedad a otra persona o a una entidad no afiliada, la entidad que realizó la expropiación debe realizar un esfuerzo de buena fe para ubicar al propietario del sector privado al que se le expropió la propiedad y hacerle una oferta por escrito de venderle la propiedad al precio que la entidad pagó por la propiedad, aumentado únicamente por el valor equitativo de mercado de las mejoras que se hayan realizado, de los artefactos o de los accesorios que haya añadido la entidad pública y reducido por el valor atribuible a la remoción, destrucción o desperdicio de las mejoras, los artefactos o los accesorios que hayan sido adquiridos con la propiedad. Si el propietario anterior vuelve a comprar la propiedad de conformidad con esta subdivisión, se le cobrarán impuestos de conformidad con su valor inscrito anterior a la expropiación, aumentado o disminuido sólo como se halla permitido en la presente, más los ajustes inflacionarios autorizados por subdivisión (b) de la Sección 2 del Artículo XIII A. El derecho a volver a comprar sólo debe ser aplicable al propietario al que se le expropió la propiedad y dicho derecho no es aplicable a los herederos ni a los sucesores del propietario o, si el propietario no era una persona natural, el derecho no es aplicable a una entidad que haya cesado legalmente de existir.

(f) Nada en esta sección prohíbe que una entidad pública ejerza su poder de dominio eminente para disminuir una perturbación del orden público o actividad delictiva.

(g) Nada en esta sección se debe interpretar como que prohíbe o reduce la posibilidad de que el propietario de una propiedad y una entidad pública construyan o rehabiliten viviendas accesibles.

(h) Nada en esta sección prohíbe que la Comisión de Servicios Públicos de California regule los precios de los servicios públicos.

(i) Nada en esta sección debe restringir los poderes del gobernador de tomar posesión o de dañar propiedades privadas en relación con los poderes que posee en un estado de emergencia declarado.

SECCIÓN 4. APLICACIÓN Y ENMIENDA

Esta ley debe ser autoejecutable. La Legislatura podrá adoptar leyes para impulsar los propósitos de esta ley y ayudar a su puesta en práctica. No se puede realizar ninguna enmienda de esta ley, excepto mediante voto popular de conformidad con el Artículo II o el Artículo XVIII de la Constitución de California.

SECCIÓN 5. DIVISIBILIDAD

Las disposiciones de esta ley son divisibles. Si alguna disposición de esta ley se declara inválida, esa invalidez no afectará ninguna otra disposición ni la aplicación a la que se pueda dar efecto sin la disposición o la aplicación inválidas.

SECCIÓN 6. FECHA DE VIGENCIA

Las disposiciones de esta ley cobrarán vigor el día después de las elecciones ("fecha de vigencia"), excepto que todas las leyes, disposiciones de fueros, ordenanzas o reglamentaciones de una entidad pública que se hayan promulgado antes del 1º de enero de 2007, que limiten el precio que el propietario de una propiedad en alquiler pueda cobrar a un inquilino por ocupar una unidad residencial en alquiler ("unidad") o un espacio para una casa rodante ("espacio"), podrán permanecer en vigor en lo referente a esa unidad o espacio después de la fecha de vigencia, pero únicamente mientras que al menos uno de los inquilinos de esa unidad o espacio en la fecha de vigencia ("inquilino calificado") siga viviendo en esa unidad o espacio como su lugar principal de residencia. En el momento en que una unidad o un espacio no estén más ocupados por un inquilino calificado como su lugar de residencia principal porque, en lo referente a esa unidad o espacio, la persona: (a) lo desocupó voluntariamente; (b) asignó, subalquiló, vendió o transfirió sus derechos de inquilinato voluntariamente o por orden del tribunal; (c) lo abandonó; (d) falleció; o, (e) fue desalojada de conformidad con los párrafos (2), (3), (4) ó (5) de la Sección 1161 del Código de Procedimiento Civil o de la Sección 798.56 del Código Civil como se hallaba en vigor el 1º de enero de 2007; entonces, en ese caso, las disposiciones de esta ley entrarán en vigor inmediatamente en lo referente a esa unidad o espacio.

PROPUESTA 99

Esta medida por iniciativa fue presentada al pueblo de California de conformidad con las disposiciones de la Sección 8 del Artículo II de la Constitución de California.

Esta medida por iniciativa enmienda una sección de la Constitución de California; por lo tanto, las nuevas disposiciones que se propone añadir están impresas en *letra cursiva* para indicar que son nuevas.

TÍTULO. Esta medida por iniciativa se conocerá como la "Ley de Protección de los Propietarios de Viviendas y de la Propiedad Privada".

LEY PROPUESTA

SECCIÓN 1. PROPÓSITO E INTENCIÓN

Al promulgar esta medida, el pueblo de California expresa por la presente su intención de:

(a) Proteger sus hogares de los abusos del dominio eminente.

(b) Prohibir que entidades gubernamentales utilicen el dominio eminente para tomar posesión de una vivienda ocupada por su propietario para transferírsela a otro propietario o a un promotor inmobiliario del sector privado.

(c) Enmendar la Constitución de California para responder específicamente a los hechos y a la decisión de la Suprema Corte de EE UU en Kelo v. City of New London, un caso en que la Corte determinó que era permisible que una municipalidad empleara el dominio eminente para tomar posesión de la vivienda de una mujer de Connecticut para fines de desarrollo económico.

(d) Respetar la decisión de los votantes de rechazar la Propuesta 90 en noviembre de 2006, una medida que incluía una reforma del dominio eminente, pero que también incluía disposiciones no relacionadas que hubieran sujetado a los contribuyentes a una enorme responsabilidad impositiva de una amplia variedad de acciones legislativas y administrativas tradicionales para proteger el bienestar público.

(e) Proporcionar protección adicional a los propietarios de viviendas sin incluir disposiciones como las de la Propuesta 90, que sujetaban a los contribuyentes a responsabilidad por la promulgación de acciones legislativas y administrativas tradicionales para proteger el bienestar público.

(f) Conservar la distinción en la Constitución de California entre la Sección 19, Artículo I, que establece la ley de dominio eminente y la Sección 7, Artículo XI, que establece la ley de acción administrativa para proteger la salud, la seguridad y el bienestar públicos.

(g) Proporcionar un fundamento integral y exclusivo en la Constitución de California para compensar a los propietarios de propiedades cuando los gobiernos estatal o locales toman posesión o dañan sus propiedades, sin afectar los actos legislativos y administrativos dirigidos a proteger la salud, la seguridad y el bienestar públicos.

SECCIÓN 2. ENMIENDA DE LA CONSTITUCIÓN DE CALIFORNIA

La Sección 19 del Artículo I de la Constitución de California se enmienda para que rece:

SEC. 19. *(a)* La propiedad privada se puede tomar o dañar para *un* uso público *y* sólo cuando se haya pagado anteriormente al propietario, o en un tribunal para el propietario, una compensación justa según lo haya determinado un jurado, excepto si se renunció al derecho a que la determine un jurado. La Legislatura puede permitir que un expropiador tome posesión de una propiedad tras la iniciación de un proceso de dominio eminente y después de haberse depositado en el tribunal y entregado al propietario sin demoras el dinero que el tribunal haya determinado que sea la cantidad probable de compensación justa.

(b) El Estado y los gobiernos locales tienen prohibido adquirir por dominio eminente una residencia ocupada por el propietario con el propósito de transferírsela a una persona privada.

(c) La subdivisión (b) de esta sección no es aplicable en los casos en que los gobiernos estatal o locales ejercen el poder del dominio eminente para proteger la salud y la

seguridad públicas; prevenir actividades delictivas serias y repetidas; responder a una emergencia; o, remediar una contaminación ambiental que represente una amenaza para la salud y seguridad públicas.

(d) La subdivisión (b) de esta sección no es aplicable en los casos en que los gobiernos estatal o locales ejercen el poder del dominio eminente con el propósito de adquirir propiedades privadas para una obra pública o un mejoramiento.

(e) Para los fines de esta sección:

1. "Transmitir" significa la transferencia de un bien raíz ya sea por venta, alquiler, regalo, franquicia o de cualquier otra manera.

2. "Gobiernos locales" significa cualquier ciudad, incluyendo una ciudad que haya adoptado sus propios fueros, condado, ciudad y condado, distrito escolar, distrito especial, dirección, entidad regional, entidad de reurbanización o cualquier otra subdivisión política en el Estado.

3. "Residencia ocupada por el propietario" significa un bien raíz mejorado con una residencia unifamiliar, como una casa separada, un condominio o una casa adosada que haya sido el lugar principal de residencia del propietario por un mínimo de un año anterior a la oferta inicial del gobierno del Estado o de un gobierno local de comprarle la propiedad. Las residencias ocupadas por el propietario también incluyen una unidad de vivienda residencial adosada a o separada de una residencia unifamiliar de esa índole que proporcione instalaciones completas de vida independiente para una o más personas.

4. "Persona" significa cualquier individuo o asociación, o cualquier entidad comercial, incluyendo, pero no limitada a, una asociación, corporación o compañía de responsabilidad limitada.

5. "Obra pública o mejoramiento" significa instalaciones o infraestructura para la prestación de servicios públicos, como educación, policía, protección contra incendios, parques, esparcimiento, emergencias médicas, salud pública, bibliotecas, protección contra inundaciones, calles o autopistas, tránsito público, ferrocarriles, aeropuertos y puertos marítimos; servicios públicos, de transporte u otros proyectos similares, tales como los vinculados a instalaciones o infraestructura de energía, comunicaciones, agua y aguas residuales; proyectos identificados por el gobierno estatal o un gobierno local como de recuperación de desastres naturales; y, usos privados relacionados con o necesarios para la obra pública o el mejoramiento.

6. "Estado" significa el Estado de California y todos sus departamentos o entidades.

SECCIÓN 3. Al promulgar esta medida, los votantes no tienen la intención de cambiar el significado de los términos en la subdivisión (a) de la Sección 19, Artículo I de la Constitución de California, incluyendo, sin limitación, "tomada en posesión", "dañada", "uso público" y "compensación equitativa" y no impone deliberadamente ninguna restricción sobre el ejercicio del poder de conformidad con la Sección 19, Artículo I, aparte de cómo se halla indicado expresamente en esta medida.

SECCIÓN 4. Las disposiciones de la Sección 19, Artículo I, junto con las enmiendas realizadas por la iniciativa, constituyen la autoridad exclusiva y completa en la Constitución de California para el ejercicio del poder de dominio eminente y para el pago de compensación a propietarios de propiedades en los casos en que los gobiernos estatal o locales toman posesión o dañan propiedades privadas. Nada en esta iniciativa limitará la habilidad de la Legislatura de proporcionar compensación adicional a la requerida por la Sección 19 del Artículo I a propietarios cuyas propiedades hayan sido tomadas o dañadas por dominio eminente.

SECCIÓN 5. Las enmiendas realizadas por esta iniciativa no serán aplicables a la adquisición de bienes raíces si la oferta inicial por escrito de compra de la propiedad fue realizada en o antes de la fecha en que esta iniciativa haya cobrado vigor y una resolución de necesidad de adquirir el bien raíz por dominio eminente fue adoptada en o antes de 180 días posteriores a esa fecha.

SECCIÓN 6. Las palabras y frases empleadas en las enmiendas de la Sección 19, Artículo I de la Constitución de California realizadas por esta iniciativa que no estén definidas en la subdivisión (e) se deben definir e interpretar de maneras consecuentes con la ley en vigor el 1º de enero de 2007 y según esa ley se enmiende o interprete posteriormente a esa fecha.

SECCIÓN 7. Las disposiciones de esta medida se deben interpretar liberalmente, con miras a promover su intención de proporcionar a los propietarios de viviendas protección contra los ejercicios del dominio eminente en los que residencias ocupadas por sus propietarios se transfieren subsiguientemente a una persona privada.

SECCIÓN 8. Las disposiciones de esta medida son divisibles. Si alguna disposición de esta medida o su aplicación se determinara inválida, esa invalidez no afectará otras disposiciones o aplicaciones a las que se pueda dar efecto sin la disposición o la aplicación inválidas.

SECCIÓN 9. En el caso en que esta medida aparezca en la misma balota electoral de todo el estado como otra medida o medidas por iniciativa que proponga afectar los derechos de los propietarios de viviendas mediante la enmienda directa o indirecta de la Sección 19, Artículo I de la Constitución de California, se considerará que las disposiciones de la(s) otra(s) medida(s) estarán en conflicto con esta medida. En el caso en que esta medida reciba un mayor número de votos afirmativos, las disposiciones de esta medida deberán prevalecer en su totalidad y todas las disposiciones de la(s) otra(s) medidas quedarán nulas y sin efecto.

DECLARACIONES DE LOS CANDIDATOS LEGISLATIVOS

Esta Guía de información para el votante cubre las medidas de todo el estado. Las declaraciones de los candidatos a cargos legislativos figuran en la Balota de muestra de su condado.

La Propuesta 34, aprobada por los votantes en noviembre de 2000, estableció límites de gastos voluntarios para los candidatos a cargos legislativos estatales. Los candidatos a cargos legislativos que optan por mantener los gastos de sus campañas electorales inferiores a esas cantidades especificadas pueden comprar espacios en las balotas de muestra de los condados para publicar una declaración del candidato de 250 palabras.

Los candidatos que optaron por limitar voluntariamente lo que gastan en sus campañas electorales para el Senado estatal pueden gastar un máximo de $724,000 en una elección primaria y un máximo de $1,086,000 en una elección general. Los candidatos a la Asamblea pueden gastar un máximo de $483,000 en una elección primaria y un máximo de $845,000 en una elección general.

Para ver una lista de los candidatos a cargos legislativos que aceptaron los límites de gastos en sus campañas electorales, visite *www.sos.ca.gov/elections/elections_cand_stat.htm*.

VOTAR POR CORREO

Puede entregar su balota votada de votación por correo de las siguientes maneras:

1. Enviándola por correo a la oficina electoral de su condado;
2. Entregándola en persona en cualquier mesa electoral u oficina electoral en su condado el día de las elecciones; o
3. Autorizando a un tercero al que se pueda autorizar legalmente (cónyuge, hijo, padre, abuelo, nieto, hermano o una persona que viva en el mismo hogar que usted) a que entregue la balota en su nombre en cualquier mesa electoral u oficina electoral de su condado el día de las elecciones.

Independientemente del método su balota de votación por correo se tiene que recibir antes del cierre de las mesas electorales, a las 8 de la noche del día de las elecciones. Las balotas de votación por correo que llegan tarde no se pueden contar.

Todas las balotas válidas de votación por correo que los funcionarios electorales de los condados determinen que fueron emitidas por votantes calificados se cuentan e incluyen en los resultados oficiales de las elecciones. Los funcionarios electorales tienen 28 días para completar ese proceso, conocido como “escrutinio oficial”, y deben informar los resultados a la Secretaría de Estado dentro de los 35 días posteriores a la fecha de las elecciones.

GUÍAS DE INFORMACIÓN PARA EL VOTANTE EN LETRA GRANDE Y EN CINTAS GRABADAS

La Secretaría de Estado proporciona la Guía oficial de información para el votante impresa en letra grande y en cintas grabadas para los que tienen disminuciones de la vista en inglés, español, chino, vietnamita, tagalog, japonés y coreano.

Para pedir una Guía oficial de información para el votante impresa en letra grande o en cinta grabada, visite *www.sos.ca.gov/elections/elections_vig_altformats.htm* o llame a nuestra línea especial sin cargo para el votante, al 1-800-232-VOTA (8682).

DECLARACIÓN DE DERECHOS DEL VOTANTE

1. Tiene derecho a emitir una balota si es un votante inscrito válido.

   Votante inscrito significa un ciudadano de Estados Unidos que es residente de este estado, tiene al menos 18 años de edad y no está preso ni bajo libertad supervisada por una condena de delito mayor y es un votante inscrito en la dirección en que reside actualmente.
2. Tiene derecho a emitir una balota provisional si su nombre no figura en la lista de votantes.
3. Tiene derecho a emitir una balota si está presente y en fila en la mesa electoral antes del cierre de la mesa electoral.
4. Tiene derecho a emitir un voto secreto, libre de intimidación.
5. Tiene derecho a recibir una nueva balota si, antes de emitirla, le parece que cometió un error.

   Si en algún momento antes de emitir finalmente su balota le parece que cometió un error, tiene derecho a cambiar la balota arruinada por una nueva balota. Los votantes que votan por correo también pueden solicitar y recibir una nueva balota si devuelven la balota arruinada a un funcionario electoral antes del cierre de las mesas electorales el día de las elecciones.
6. Tiene derecho a recibir ayuda en la emisión de su balota si no puede votar sin ayuda.
7. Tiene derecho a entregar una balota de votante ausente completada en cualquier precinto del condado.
8. Tiene derecho a obtener materiales de las elecciones en otro idioma, si hay suficientes residentes en su precinto como para justificar producción.
9. Tiene derecho a hacer preguntas sobre los procedimientos de las elecciones y a observar el proceso electoral.

   Tiene derecho a hacer preguntas a la junta del precinto y a los funcionarios electorales sobre los procedimientos de las elecciones y a recibir una respuesta, o a que lo remitan al funcionario apropiado para que obtenga una respuesta. Sin embargo, si el cuestionamiento persistente perturba el cumplimiento de sus funciones, la junta o los funcionarios electorales podrán dejar de responder a sus preguntas.
10. Tiene derecho a informar cualquier actividad ilegal o fraudulenta a un funcionario electoral o a la Secretaría de Estado.

Si le parece que le negaron alguno de estos derechos o si tiene conocimientos de fraude o de mala conducta electorales, llame sin cargo a la línea especial confidencial del votante de la Secretaría de Estado, al 1-800-232-VOTA (8682).

Los funcionarios electorales emplearán la información en su declaración jurada de inscripción de votante para enviarle información oficial sobre el proceso de votación, como la ubicación de su mesa electoral y los temas y los candidatos que figurarán en la balota. El uso comercial de información de inscripción de votantes está prohibido por ley y es un delito menor. Se podrá proporcionar información sobre los votantes a un candidato para un cargo, a un comité de una medida de la balota o a otra persona para fines electorales, académicos, periodísticos, políticos o gubernamentales, según lo determine la Secretaría de Estado. Los números de licencias de manejar o del seguro social o su firma como figure en su inscripción de votante no se pueden revelar para esos fines. Si tiene alguna pregunta sobre el uso de la información sobre votantes o desea informar una sospecha de uso indebido de dicha información, llame a la Línea especial de la Secretaría de Estado para el votante, al 1-800-232-VOTA (8682).

Es posible que ciertos votantes que enfrenten situaciones que pongan en peligro sus vidas cumplan con los requisitos para condición de votante confidencial. Para más información, llame sin cargo al programa Seguro en su Hogar de la Secretaría de Estado al: 1-877-322-5227 ó visite el sitio web de la Secretaría de Estado, en *www.sos.ca.gov.*

Secretary of State
1500 11th Street
Sacramento, CA 95814

PRSRT STD
U.S. POSTAGE
PAID
SECRETARY OF
STATE

OFFICIAL ELECTION MAIL
Authorized by the U.S. Postal Service ®

ELECCIONES PRIMARIAS

DIRECTAS DE TODO EL ESTADO DE CALIFORNIA

www.voterguide.sos.ca.gov

GUÍA OFICIAL DE INFORMACIÓN PARA EL VOTANTE

¡Recuerde votar!
Martes, 3 de junio de 2008
Las mesas electorales están abiertas
de 7 de la mañana a 8 de la noche.

5 de mayo
Primer día para solicitar por correo la balota para votar por correo.

19 de mayo
Último día para inscribirse para votar.

27 de mayo
Último día en que las oficinas electorales de los condados aceptarán solicitudes de votantes para votar por correo.

3 de junio
Último día para solicitar una balota para votar por correo en persona en la oficina electoral de su condado.

Para obtener más copias de la Guía de información para el votante en los siguientes idiomas llame al:

English: 1-800-345-VOTE (8683)
Español/Spanish: 1-800-232-VOTA (8682)
日本語 **/Japanese:** 1-800-339-2865
Việt ngữ **/Vietnamese:** 1-800-339-8163
Tagalog/Tagalog: 1-800-339-2957
中文**/Chinese:** 1-800-339-2857
한국어**/Korean:** 1-866-575-1558
TDD: 1-800-833-8683

Con el propósito de reducir los costos de las elecciones, la legislatura estatal autorizó al Estado y a los condados a que envíen una sola guía a las direcciones en que reside más de un votante con el mismo apellido. Puede obtener copias adicionales poniéndose en contacto con el funcionario electoral del condado o llamando al 1-800-232-VOTA (8682).