

AUTORIZA BONOS PARA FINANCIAR PROGRAMAS DE ASISTENCIA DE VIVIENDAS ESPECÍFICOS. ESTATUTO LEGISLATIVO.

TÍTULO Y RESUMEN OFICIAL

PREPARADO POR EL PROCURADOR GENERAL

El texto de esta iniciativa de ley se puede encontrar en el sitio web del Secretario de Estado: <http://voterguide.sos.ca.gov>.

- Autoriza 4 mil millones de dólares de bonos de obligación general estatales para financiar programas de viviendas existentes.
- Incluye 1.5 mil millones de dólares para el programa Viviendas Multifamiliares (Multifamily Housing Program) para residentes de bajos ingresos, 1 mil millones de dólares en préstamos para ayudar a los veteranos a comprar granjas y casas, 450 millones de dólares para los proyectos de viviendas de relleno y de viviendas orientadas al tránsito, 300 millones de dólares para el programa de viviendas de granjeros (farmworker housing program) y 300 millones de dólares para casas móviles y prefabricadas.
- Brinda asistencia de viviendas para compradores, financiamiento de infraestructura y subvenciones de contrapartida para aumentar el suministro de viviendas asequibles.
- Asigna ingresos del Fondo General para liquidar bonos de programas existentes que no tienen ingresos o cuyos ingresos son insuficientes.

RESUMEN DE LA ESTIMACIÓN DEL ANALISTA LEGISLATIVO SOBRE EL IMPACTO FISCAL NETO EN EL GOBIERNO LOCAL Y ESTATAL:

- El aumento de los costos estatales para reembolsar bonos de 170 millones de dólares en promedio anualmente durante los próximos 35 años. Estos fondos de bonos se usarían para proporcionar viviendas asequibles.

Estimaciones del costo de los bonos estatales

Nuevo préstamo autorizado	\$4 mil millones de dólares
Costo anual promedio de liquidación de bonos	\$170 millones de dólares
Período del reembolso probable	35 años
Origen del reembolso	Ingresos de impuestos generales

VOTACIÓN FINAL DE LA LEGISLATURA ACERCA DEL PROYECTO DE LEY DEL SENADO SB 3 (PROPUESTA 1) (CAPÍTULO 365, ESTATUTOS DE 2017)

Senado: Afirmativos 30 Negativos 8

Asamblea: Afirmativos 56 Negativos 21

ANÁLISIS DEL ANALISTA LEGISLATIVO

ANTECEDENTES

La vivienda en California es costosa.

Por mucho tiempo, la vivienda en California ha sido más costosa que en el resto del país. Si bien son muchos los factores que hacen que aumenten los precios de la vivienda en California, el principal es la importante escasez de vivienda, particularmente en las comunidades costeras. Esta escasez significa

que la gente que quiere vivir en el estado tiene que competir por una cantidad limitada de viviendas. Esta competencia hace que los precios y las rentas de las viviendas aumenten. Actualmente, una casa promedio en California cuesta 2.5 veces el promedio nacional. La renta mensual promedio en California es aproximadamente 50 por ciento superior que en el resto del país.

ANÁLISIS DEL ANALISTA LEGISLATIVO

CONTINUACIÓN

Los programas estatales de vivienda financian algunas construcciones de viviendas. Casi todos los años se construyen aproximadamente 100,000 casas y departamentos en California. La mayor parte de estas unidades de vivienda se construyen completamente con dinero privado. Sin embargo, algunas reciben ayuda financiera del gobierno federal, estatal o local. En estos casos, el estado les da a los gobiernos locales, organismos sin fines de lucro y urbanizadores privados subvenciones o préstamos de bajo costo para financiar una parte de los costos de construcción de las unidades de vivienda. Normalmente, las viviendas que se construyen con estos fondos deben venderse o rentarse a los californianos de bajos ingresos. Una parte de las unidades de vivienda que se construyen con fondos estatales se reserva para californianos sin hogar. Aunque históricamente el estado no ha financiado estos programas de vivienda de forma constante, California recibe aproximadamente \$2 mil millones cada año del gobierno federal para apoyar estos proyectos.

Programa de préstamo hipotecario para veteranos.

El programa de préstamo hipotecario para veteranos da préstamos hipotecarios a los veteranos elegibles, incluidos aquellos que de otra forma no habrían calificado para obtener un préstamo

hipotecario. Con el programa, el estado vende bonos de obligación general a inversionistas y usa los fondos para dar préstamos a los veteranos elegibles para que compren una casa. Los veteranos participantes le reembolsan estos préstamos hipotecarios al estado. Estos fondos se usan luego para pagar los bonos.

PROPUESTA

Nuevos bonos de obligación general para vivienda. Con esta iniciativa de ley, el estado puede vender \$4 mil millones en bonos de obligación general para varios programas de vivienda. (Para obtener más información sobre cómo el estado usa estos bonos, consulte “Perspectiva general de la deuda del estado representada en bonos” más adelante en esta guía).

USO DE LOS FONDOS

Como se muestra en la Figura 1, la iniciativa de ley da financiación de bonos para diversos programas de vivienda que se describen más adelante con mayor detalle.

Figura 1

Usos propuestos de los fondos de bonos (en millones)

Categoría	Cantidad
Programas estatales de vivienda	
Programas de vivienda multifamiliar asequible	\$1,800
Programas de infraestructura	450
Programas de propiedad de vivienda	450
Programa de Vivienda para Granjeros	300
Subtotal	(\$3,000)
Programa de Vivienda para Veteranos	
Préstamos hipotecarios para veteranos	\$1,000
Total	\$4,000

ANÁLISIS DEL ANALISTA LEGISLATIVO

CONTINUACIÓN

Programas estatales de vivienda. La iniciativa de ley proporciona \$3 mil millones a diversos programas estatales de vivienda. El producto de la venta de los bonos se otorgaría a quienes soliciten el programa — gobiernos locales, organizaciones sin fines de lucro y urbanizadores privados— mediante un proceso competitivo que administra el estado.

- **Programas de vivienda multifamiliar asequible.** La iniciativa de ley asigna \$1.8 mil millones para construir o renovar proyectos de viviendas para renta, como edificios de departamentos. Por lo general, estos programas les dan a los gobiernos locales, organizaciones sin fines de lucro y urbanizadores privados préstamos con intereses bajos para financiar parte del costo de construcción. A cambio, los proyectos tienen que reservar unidades para viviendas de bajos ingresos durante 55 años.
- **Programas de infraestructura.** La iniciativa de ley asigna \$450 millones a programas de construcción de viviendas en zonas urbanas existentes y cerca de transporte público. Asimismo, los fondos otorgarían préstamos y subvenciones a una amplia variedad de proyectos que apoyan estas viviendas, como parques y agua, alcantarillado e infraestructura de transporte.
- **Programas de propiedad de vivienda.** La iniciativa de ley otorga \$450 millones para fomentar la propiedad de vivienda entre compradores de vivienda de ingresos bajos y moderados. La mayoría de los fondos se usarían para ayudar a quienes compran una vivienda por primera vez a dar un enganche

mediante préstamos de intereses bajos o subvenciones. Asimismo, la iniciativa de ley da fondos para ayudar a las familias de ingresos bajos y moderados a construir su vivienda.

- **Programa de Vivienda para Granjeros.** Esta iniciativa de ley otorga \$300 millones en préstamos y subvenciones para construir viviendas para granjeros. Los fondos del programa se usarían para vivienda tanto de renta como propia.

Programa de Vivienda para Veteranos. Esta iniciativa de ley también otorga \$1 mil millones para ayudar a veteranos con préstamos hipotecarios. Por lo general, los veteranos usan estos préstamos para comprar residencias unifamiliares, condominios, granjas y casas móviles.

IMPACTO FISCAL

Costo de los bonos para los programas estatales de vivienda. Esta iniciativa de ley permitiría que el estado tome prestados hasta \$3 mil millones por la venta de bonos de obligación general a inversionistas, a quienes se les reembolsaría con intereses del Fondo General del estado. El costo de estos bonos dependería de diferentes factores, como las tasas de interés vigentes al momento de su venta, el plazo de las ventas de los bonos y el período durante el cual se reembolsan. Estimamos que el costo para los contribuyentes del reembolso de estos bonos sería, en promedio, de **aproximadamente \$170 millones anuales durante 35 años**, es decir, un total de \$5.9 mil millones para pagar el monto principal (\$3 mil millones) y los intereses (\$2.9 mil millones). Este monto es aproximadamente una décima parte del 1 por ciento del presupuesto actual del Fondo General del estado.

ANÁLISIS DEL ANALISTA LEGISLATIVO

CONTINUACIÓN

Costo de los bonos del Programa de Vivienda para Veteranos. Esta iniciativa de ley permitiría que el estado tome prestados \$1 mil millones de dólares al vender bonos de obligación general a inversionistas. Los veteranos que participen en el programa de préstamos hipotecarios harían pagos mensuales al estado, permitiéndole al estado reembolsar los bonos. Estos pagos siempre han cubierto el monto que se debe por los bonos, de manera que el programa siempre ha funcionado sin costo directo para el estado.

¿A cuánta gente podría ayudar la iniciativa de ley? Normalmente, los fondos de esta iniciativa de ley se usarían junto con dinero adicional del gobierno para dar ayuda para vivienda. En muchos casos, la iniciativa de ley permitiría que el estado reciba financiamiento federal adicional para vivienda asequible. En total, los fondos de bonos darían subsidios anuales para hasta 30,000 viviendas multifamiliares y 7,500 viviendas para granjeros.

Asimismo, los fondos ayudarían a cerca de 15,000 compradores de viviendas con el enganche y a aproximadamente 3,000 veteranos con préstamos hipotecarios. En algunos casos, como el de los programas de ayuda con el enganche, los californianos podrían empezar a gozar rápidamente de los beneficios de los fondos de bonos. En otros casos, como el de la construcción de nuevas viviendas multifamiliares asequibles, podría tomar varios años para que los californianos se beneficiaran de esta iniciativa de ley.

Visite <http://www.sos.ca.gov/campaign-lobbying/cal-access-resources/measure-contributions/2018-ballot-measure-contribution-totals/> para consultar una lista de los comités constituidos con el objetivo principal de apoyar u oponerse a esta iniciativa de ley. Visite <http://www.fppc.ca.gov/transparency/top-contributors/nov-18-gen.html> para conocer a los 10 contribuyentes principales del comité.

Si desea obtener una copia del texto completo de la iniciativa de ley estatal, comuníquese con el Secretario de Estado al (800) 232-VOTA (8682) o envíe un correo electrónico a vigfeedback@sos.ca.gov y se le enviará una copia sin costo alguno.