

El texto de esta iniciativa se puede encontrar en la página 100 y en el sitio web de la Secretaría de Estado en voterguide.sos.ca.gov.

- La ley estatal actual (la Ley de Viviendas de Renta de Costa-Hawkins de 1995) por lo general impide que las ciudades y los condados limiten la tarifa inicial de la renta que los propietarios pueden cobrar a nuevos inquilinos en cada tipo de vivienda, y que limiten los aumentos en la renta a inquilinos existentes en (1) propiedades residenciales que se ocuparon por primera vez después del 1 de febrero de 1995; (2) viviendas unifamiliares y (3) condominios.
- Esta medida deroga la ley estatal y prohibiría al estado limitar la capacidad de las ciudades y los condados de mantener, promulgar o expandir las ordenanzas de control de la renta residencial.

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

- Reducción de los ingresos del impuesto local a la propiedad en al menos decenas de millones de dólares al año debido a la probable expansión del control de la renta en algunas comunidades.

ANÁLISIS POR EL ANALISTA LEGISLATIVO

ANTECEDENTES

Las viviendas de alquiler son costosas en California. Los inquilinos en California por lo general pagan alrededor del 50 por ciento más por la vivienda que los inquilinos en otros estados. En algunas partes del estado, los costos de alquiler son más del doble que el promedio nacional. El alquiler es alto en California porque el estado no tiene suficientes viviendas para todas las personas que quieren vivir aquí. Las personas que quieren vivir aquí deben competir con otros inquilinos por la vivienda, lo que aumenta los alquileres.

Varias ciudades tienen leyes de control del alquiler. Algunos gobiernos locales en California tienen leyes que limitan cuánto los propietarios pueden aumentar los alquileres de un año a otro. Estas leyes suelen denominarse control del alquiler. Aproximadamente, una cuarta parte de los californianos viven en comunidades con control del alquiler local. Algunos ejemplos de lugares con control del alquiler son las ciudades de Los Ángeles, San Francisco y San José.

La ley estatal limita los aumentos de los alquileres. Además de las leyes locales de control del alquiler, una ley estatal impide a la mayoría

de los propietarios aumentar el alquiler de un inquilino en más del 5 por ciento más la inflación (hasta un total del 10 por ciento) en un año. Esta ley tiene vigencia hasta 2030.

La ley estatal limita el control local del alquiler. Otra ley estatal, conocida como la *Ley de Viviendas de Alquiler Costa-Hawkins* (Costa-Hawkins), limita las leyes de control local del alquiler de tres formas principales. En primer lugar, el control del alquiler no puede aplicarse a ninguna vivienda unifamiliar. En segundo lugar, el control del alquiler no puede aplicarse a ninguna vivienda construida a partir del 1 de febrero de 1995. En tercer lugar, las leyes de control del alquiler, por lo general, no pueden indicar a los propietarios cuánto pueden cobrar a un nuevo inquilino cuando se muda por primera vez. Por el contrario, el control del alquiler solo puede limitar cuánto aumentan los propietarios el alquiler a los inquilinos existentes.

PROPUESTA

Permite a los gobiernos locales extender el control del alquiler. La Propuesta 33 elimina Costa-Hawkins. Según la propuesta, las ciudades y los condados pueden controlar el alquiler de cualquier vivienda. También pueden limitar

ANÁLISIS POR EL ANALISTA LEGISLATIVO

CONTINUACIÓN

cuánto un propietario puede aumentar los alquileres cuando se muda un nuevo inquilino. La propuesta en sí no realiza ningún cambio en las leyes locales existentes de control del alquiler. En general, las ciudades y los condados tendrían que tomar medidas separadas para cambiar sus leyes locales.

Limita la capacidad del estado de regular el control del alquiler. La Propuesta 33 impide que el estado tome medidas futuras para limitar el control local del alquiler.

EFECTOS FISCALES

Efectos sobre los inquilinos y propietarios.

Si se promulga la Propuesta 33, las leyes de control local del alquiler probablemente se extenderían en algunas comunidades. Esto podría tener muchos efectos sobre los inquilinos, los propietarios y las propiedades de alquiler. Los efectos más probables son:

- Algunos inquilinos que viven en propiedades cubiertas por el control del alquiler gastarían menos en alquiler. Algunos inquilinos que viven en propiedades no cubiertas por el control del alquiler gastarían más en alquiler.
- Algunos inquilinos se mudarían con menos frecuencia.
- Habría menos hogares disponibles para alquilar. Uno de los motivos para esto es que algunos propietarios venderían sus propiedades a nuevos propietarios que vivirían allí en lugar de alquilarlas.
- El valor de las viviendas de alquiler disminuiría porque los potenciales propietarios no querrían pagar tanto por estas propiedades.

La magnitud de estos efectos dependería de cuántas propiedades terminen siendo cubiertas por el control local del alquiler y de cuánto se

limiten los alquileres. Todo esto se decidirá mediante acciones futuras de los gobiernos locales y los votantes.

Reducción de los ingresos por impuesto local a la propiedad. Una disminución del valor de las propiedades de alquiler reduciría la cantidad de impuestos a la propiedad que pagan los propietarios. Esto reduciría los ingresos por el impuesto a la propiedad para ciudades, condados, distritos especiales y escuelas. Con el tiempo, estas reducciones en el impuesto a la propiedad probablemente ascenderían a al menos decenas de millones de dólares cada año (anualmente). Esto es menos de la mitad del 1 por ciento de todos los ingresos por el impuesto a la propiedad. Aproximadamente la mitad de la reducción provendría de ingresos por el impuesto a la propiedad que se habrían destinado a las escuelas. En algunos años, el estado podría asignar más dinero a las escuelas para cubrir sus pérdidas.

Aumento de los costos de los gobiernos locales. Si se extienden las leyes locales de control del alquiler, los gobiernos locales podrían tener mayores costos para implementar esas leyes. Estos costos podrían ir de unos pocos millones de dólares a decenas de millones de dólares anuales. Estos costos probablemente se pagarían mediante tasas a los propietarios.

Visite sos.ca.gov/campaign-lobbying/cal-access-resources/measure-contributions/2024-ballot-measure-contribution-totals para obtener la lista de los comités creados principalmente para apoyar u oponerse a esta medida.

Visite fppc.ca.gov/transparency/top-contributors.html para acceder a los 10 contribuyentes principales de los comités.

33