

El texto de esta iniciativa se puede consultar en la página 118 y en el sitio web de la Secretaría de Estado en voterguide.sos.ca.gov.

- Autoriza hasta \$25 mil millones en bonos para ofrecer a los compradores elegibles préstamos hipotecarios con tasa de interés fija por hasta el 17 % del precio de compra de una “vivienda nueva calificada” (de nueva construcción o de primera venta de una propiedad no residencial convertida, con un precio inferior a aproximadamente \$1 millón–\$1.5 millones, según el condado, ajustado anualmente).
- Los prestatarios deben ser residentes de California durante un año, ocupar la vivienda, tener ingresos inferiores al doble del ingreso

medio de la zona y pagar al menos el 3 % de pago inicial.

- Exige que los bonos se reembolsen mediante los pagos de las hipotecas de los propietarios de las viviendas, no por el Estado.

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

- No hay costos directos para el estado ni para los gobiernos locales.

ANÁLISIS POR EL ANALISTA LEGISLATIVO

ANTECEDENTES

Bonos de ingresos estatales. Los bonos son una forma en que los gobiernos piden dinero prestado, generalmente para proyectos públicos como escuelas o puentes. El estado vende bonos a inversionistas para recibir fondos iniciales para estos proyectos. Con el tiempo, se reembolsa a los inversionistas el dinero con intereses. El estado vende dos tipos principales de bonos: bonos de obligación general y bonos de ingresos. Por lo general, el estado paga los bonos de obligación general utilizando el Fondo General del estado. (El Fondo General es la cuenta que el estado utiliza para pagar la mayoría de los servicios públicos, incluidos la educación, la atención médica y las prisiones). En cambio, los bonos de ingresos se pagan utilizando los ingresos provenientes de tarifas u otros pagos de los usuarios del proyecto (como los peajes de los puentes).

Algunas personas buscan asistencia para el pago inicial. Al comprar una vivienda, la mayoría de las personas pagan una parte del costo por adelantado, generalmente entre el 3 % y el 20 % del precio de la vivienda. El pago por adelantado se conoce como pago inicial. Si las personas no pueden pagar el

pago inicial, existen diferentes programas del gobierno que brindan asistencia para el pago inicial a compradores de vivienda elegibles. Para cubrir el costo restante de la vivienda, los compradores obtienen un préstamo, llamado hipoteca. Luego, los compradores de vivienda pagan la hipoteca mediante pagos mensuales que incluyen intereses.

Agencia de Financiamiento de Vivienda de California (CalHFA). CalHFA es una entidad estatal que administra programas diseñados para ayudar a los californianos de ingresos bajos y moderados a pagar una vivienda. CalHFA tiene algunos programas que brindan asistencia para el pago inicial a los compradores de vivienda. Los programas de asistencia para el pago inicial son préstamos que deben reembolsarse conforme a determinados términos y condiciones.

Ley sobre defectos de construcción. Para tratar de prevenir los defectos de construcción, la ley estatal establece normas mínimas que los constructores deben cumplir para las nuevas construcciones residenciales. La ley vigente también establece un proceso que los propietarios de viviendas y los constructores deben seguir antes de que un propietario

ANÁLISIS POR EL ANALISTA LEGISLATIVO

CONTINUACIÓN

pueda demandar a un constructor por presuntas infracciones de esas normas mínimas. Por ejemplo, el propietario debe enviar al constructor un aviso que incluya determinada información sobre un reclamo por defectos de construcción.

PROPUESTA

Bono de ingresos para pagar un nuevo programa de asistencia para el pago inicial.

La Propuesta 37 permite que CalHFA venda hasta \$25 mil millones en bonos de ingresos. CalHFA utilizaría los fondos de los bonos para crear un programa de asistencia para el pago inicial denominado “préstamo para la compra de vivienda de la clase media”. Cada préstamo cubriría hasta el 17 % del precio de la vivienda. (Los compradores de vivienda tendrían que proporcionar un pago inicial de al menos el 3 % del precio de la vivienda). Los pagos mensuales de los propietarios correspondientes a su préstamo se diseñarían para pagar los bonos con el tiempo y cubrir los costos administrativos del programa. CalHFA también tendría que mantener los costos de intereses para los compradores de vivienda lo más bajos posible. CalHFA decidiría qué cantidad de bonos emitir (hasta \$25 mil millones) y durante qué período.

Los compradores y las viviendas deben cumplir determinados requisitos. Para participar en un préstamo para la compra de vivienda de la clase media, las personas y las viviendas tendrían que cumplir determinados requisitos. Por ejemplo, el solicitante tendría que ser residente del estado y tener un ingreso familiar que no supere el doble del nivel de ingresos típico de su área. Para que una vivienda sea elegible para su compra a través del programa, entre otros requisitos, el comprador tendría que ser el primer comprador de la vivienda y el precio no podría superar determinados límites.

Opciones para desarrolladores de viviendas. Según la Propuesta 37, todos los desarrolladores podrían construir viviendas

elegibles para su compra conforme al programa. Los desarrolladores también podrían optar por participar en una “opción para constructores calificados”. Los desarrolladores que eligieran esta opción tendrían que cumplir normas laborales más estrictas, como utilizar trabajadores con un determinado tipo de capacitación para ciertos tipos de proyectos de vivienda. A cambio, los desarrolladores estarían sujetos a reglas diferentes sobre defectos de construcción, que generalmente tienen como objetivo brindarles mayor flexibilidad.

EFFECTOS FISCALES

Sin costos directos estatales ni locales. Debido a que la Propuesta 37 utiliza los pagos de los compradores de vivienda para reembolsar a los inversionistas en bonos, no generaría costos directos estatales ni locales.

Otros posibles efectos. Diversos factores, que se desconocen en este momento, podrían afectar el alcance y el impacto de la Propuesta 37. Entre estos se incluyen (1) en qué medida los inversionistas desean comprar los bonos, (2) cuánto cuestan a los compradores de vivienda los préstamos disponibles conforme a este programa propuesto en comparación con otras opciones de asistencia para el pago inicial y (3) si el programa da como resultado un aumento en la construcción y compra de viviendas.

Visite sos.ca.gov/campaign-lobbying/cal-access-resources/measure-contributions/2026-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 del comité.

37