

No a la Proposición 33

¿Qué es la Proposición 33?

La Proposición 33 busca derogar la Ley de Viviendas de Alquiler Costa-Hawkins. La Ley fue originalmente patrocinada por C.A.R. y promulgada en 1995, lo que ha impedido que las jurisdicciones locales promulguen formas extremas de control de alquileres.

La ley Costa-Hawkins impide que las ciudades y los condados impongan el control de alquileres en viviendas unifamiliares y exige que las jurisdicciones locales permitan a los proveedores de viviendas cobrar precios de mercado por una propiedad cuando un inquilino abandona su unidad (eliminación del control de alquiler en unidades vacantes). Si se aprueba la Proposición 33, los políticos y los consejos de alquileres no electos tendrán control total sobre las regulaciones de alquileres. La Proposición 33 permitiría que se aplique un control extremo sobre los alquileres de todas las propiedades, lo que daría lugar a una marcada disminución de la construcción de viviendas y empeoraría nuestra crisis de asequibilidad de la vivienda, lo que en última instancia perjudicaría a los inquilinos.

¿Cómo afecta la Prop 33 a los propietarios de viviendas?

La Proposición 33 eliminaría la prohibición actual del control de alquileres para viviendas unifamiliares. Los propietarios de viviendas podrían perder el derecho a fijar los precios del alquiler y podrían verse obligados a cobrar tarifas inferiores a las del mercado de forma indefinida, ya que permitiría a las jurisdicciones locales ordenar que, incluso si un inquilino abandona la propiedad, el propietario no pueda alquilarla al precio del mercado. Actualmente, Costa-Hawkins exige que las jurisdicciones locales permitan a los proveedores de viviendas cobrar un alquiler de mercado una vez que el inquilino desocupa la vivienda. Además, los investigadores del MIT estiman que las medidas de control de alquileres como la Proposición 33 podrían dar lugar a una reducción media de hasta 25% en el valor de las viviendas.

¿Qué significa la Prop 33 para el control de alquileres?

La Proposición 33 ampliaría drásticamente el control de alquileres. Los políticos y los consejos gubernamentales para el control de alquileres no electos podrían imponer tasas y regulaciones a los propietarios de viviendas sin una votación pública. Esto podría incluir una prohibición para aumentar los alquileres cuando un inquilino desocupa la vivienda, impidiendo que los propietarios de viviendas cobren precios de mercado a los nuevos inquilinos e imponer un control de alquileres en viviendas unifamiliares, acciones éstas que las jurisdicciones locales tienen prohibido tomar actualmente según la Ley Costa-Hawkins.

¿Cómo afectará la Prop 33 a la crisis de la vivienda?

Al ampliar el control de alquileres, la Proposición 33 desestimularía la construcción de nuevas viviendas y reduciría la cantidad de unidades de alquiler disponibles. California ya enfrenta una grave escasez de viviendas, y la Proposición 33 solo agravaría el problema. Dependiendo del alcance de las restricciones de alquiler, podría detenerse la construcción de nuevas viviendas y reducirse la oferta de viviendas existente a medida que los propietarios se vean obligados a retirar las viviendas en alquiler del mercado. California necesita 3,5 millones de viviendas más para 2025, pero la Proposición 33 no hace nada para estimular la construcción de nuevos apartamentos. No es de extrañar que la Oficina del Analista Legislativo (LAO) estatal, que no es partidista, afirme que la Proposición 33 podría hacer que los alquileres suban, haciendo que el estado sea aún menos asequible.

¿Cuál es el impacto económico de la Prop 33?

El impacto económico sería negativo tanto para los inquilinos como para los propietarios de viviendas. El aumento del control de los alquileres haría que la construcción y el mantenimiento de las viviendas fueran financieramente inviables, lo que empeoraría la escasez de viviendas.

Además, la Oficina del Analista Legislativo (LAO) estima que los alquileres podrían aumentar para los inquilinos debido a la reducción de la disponibilidad de viviendas en alquiler. Los propietarios también enfrentarían una pérdida de ingresos y podrían verse obligados a retirar del mercado las viviendas de alquiler, lo que reduciría aún más la oferta.

¿Qué dicen los expertos sobre la Prop 33?

Los expertos, incluidos economistas progresistas y conservadores, y los profesionales de la política de vivienda sostienen que las medidas de control de alquileres como las sugeridas en la Proposición 33 no resuelven los problemas subyacentes de la asequibilidad de la vivienda. En cambio, pueden conducir a consecuencias no deseadas, como alquileres más altos, menor oferta de viviendas, disminución del valor de las propiedades y disminución de la calidad general de la vivienda. Por ejemplo, ciudades como San Francisco y Los Ángeles, que tienen ordenanzas estrictas de control de alquileres, también ostentan algunos de los alquileres más altos del país.

¿Los votantes no han rechazado antes medidas similares?

Sí, el 60 % de los votantes de California rechazaron medidas de control de alquileres similares en 2018 y 2020. Esas medidas también fueron vistas como erróneas porque empeoraron la crisis de la vivienda, y la Proposición 33 no es diferente.

¿Quién está detrás de la Proposición 33?

La Proposición 33 está respaldada y financiada por Michael Weinstein, CEO de la AIDS Healthcare Foundation (AHF), quien se ha opuesto por mucho tiempo a la construcción de nuevas viviendas. La Proposición 33 también es parte de una agenda anti-vivienda más amplia y, si se aprueba, podría revocar más de 100 leyes estatales de vivienda, incluidas las que facilitan la construcción de viviendas asequibles, como las ADU. Por esa razón es que los funcionarios electos estatales pro-vivienda de ambos partidos políticos se oponen a esta medida.

¿Cuáles son los otros argumentos clave contra la Proposición 33?

- X Reduce el valor de las propiedades:** al imponer el control de alquileres, el valor de las propiedades podría disminuir, afectando tanto a propietarios individuales como al mercado inmobiliario en general.
- X Aumento de tasas y burocracia:** Las juntas no electas tendrían la facultad de imponer nuevas tasas y requisitos a los propietarios de viviendas, lo que generaría mayores costos y más trámites burocráticos.
- X Perjudica la economía:** A medida que las viviendas de alquiler se vuelven menos viables financieramente, los inversionistas se abstienen de construir nuevas viviendas, lo que perjudicaría aún más la economía de California y profundizaría la crisis de la vivienda.

Vota NO a la Prop 33:

Elimina los derechos de los propietarios, amplía el control de alquileres y agrava la crisis de la vivienda

