

Texto de la medida

INICIATIVA PROPUESTA PARA ENMENDAR EL CAPÍTULO 6.96 DEL CÓDIGO MUNICIPAL DE SANTA MÓNICA PARA EXIMIR A LOS DESARROLLOS MULTIFAMILIARES DE UN IMPUESTO DE TRANSFERENCIA DE TERCERA CATEGORÍA

El texto de la propuesta de enmienda del Código Municipal es el siguiente:

SECCIÓN I: TÍTULO

Esta medida puede ser conocida y referida como “Iniciativa para Restaurar la Asequibilidad de la Vivienda en Santa Mónica” (la “Iniciativa”).

SECCIÓN II: HALLAZGOS Y PROPÓSITO

El Pueblo de la Ciudad de Santa Mónica encuentra lo siguiente:

California enfrenta una grave crisis de vivienda en todo el estado, incluso dentro de la región metropolitana de Los Ángeles y la ciudad de Santa Mónica. El Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario (“HCD”, por sus siglas en inglés) identifica la reducción de la producción anual de viviendas como uno de los factores clave que contribuyen a la actual crisis de vivienda.

Como parte de la ley Estatal de vivienda, se requiere que la Ciudad planifique un número específico de nuevas unidades de vivienda en períodos de ocho años o “ciclos”. Como parte de este proceso, conocido como la Asignación Regional de Necesidades de Vivienda (“RHNA”, por sus siglas en inglés), el Estado está requiriendo que las ciudades del sur de California planifiquen y acomoden hasta 1.3 millones de nuevas unidades de vivienda entre 2021 y 2029. La ciudad de Santa Mónica ha recibido una asignación históricamente alta de 8,874 nuevas unidades de vivienda. Para cumplir con este requisito, la Ciudad debe planificar un poco más de 1,100 unidades por año.

En noviembre de 2022, la Ciudad de Santa Mónica tuvo como objetivo abordar el aumento de la falta de vivienda y la necesidad de viviendas más asequibles con la adopción de la Medida GS. La Medida GS aumentó el impuesto de transferencia sobre la venta de propiedades por valor de \$8 millones o más para financiar programas y servicios para mejorar la vivienda asequible, ayudar a la prevención de la falta de hogar y mejorar las escuelas locales. Sin embargo, en lugar de aliviar la crisis de la vivienda, la Medida GS en realidad ha socavado la producción de viviendas multifamiliares muy necesarias en la Ciudad al hacer que tales proyectos de desarrollo sean financieramente inviables. La Ciudad está perdiendo unidades de vivienda multifamiliar no construidas, así como el financiamiento anticipado de la Medida GS.

La derogación del impuesto de transferencia de tercera categoría de la Ciudad solo para la venta de desarrollos multifamiliares estimulará la producción de nuevas viviendas asequibles y a precio de mercado, lo que aumentará la asequibilidad general de la vivienda. Si los votantes adoptan esta medida, las propiedades comerciales y las viviendas unifamiliares por un valor de \$8 millones o más seguirán sujetas al aumento del impuesto de transferencia de la Medida GS, lo

que garantiza la financiación continua para programas relacionados con la vivienda asequible, la falta de vivienda y la educación. Esta medida mantendría la Medida GS en gran parte intacta y al mismo tiempo aliviaría la carga impositiva solo sobre las viviendas multifamiliares para estimular la construcción de nuevas viviendas necesarias en Santa Mónica.

Ahora, por lo tanto, el pueblo de la Ciudad de Santa Mónica ordena lo siguiente:

SECCIÓN III: MODIFICACIÓN DEL CÓDIGO MUNICIPAL DE SANTA MÓNICA, **CAPÍTULO 6.96**

El capítulo 6.96 del Código Municipal de Santa Mónica se modifica para que diga: (El texto nuevo se muestra subrayado y el texto suprimido se muestra ~~tachado~~; el texto que no está subrayado ni eliminado se muestra únicamente a título informativo y contextual y no se modifica ni adopta en esta iniciativa):

6.96.010 Título.

Este Capítulo será conocido como la "Ordenanza Tributaria de Transferencia de Inmuebles de la Ciudad de Santa Mónica". Se adopta de conformidad con la autoridad contenida en la Parte 6.7 (comenzando con la Sección 11901) de la División 2 del Código de Impuestos e Ingresos del Estado de California y otra autoridad mantenida como ciudad con privilegios especiales.

6.96.015 Definiciones.

A efectos de este Capítulo, los siguientes términos tendrán los siguientes significados:

Por "transferencia de vivienda asequible" se entenderá la transferencia de bienes a: (1) una corporación sin fines de lucro; (2) una sociedad limitada o una sociedad de responsabilidad limitada en la que una corporación sin fines de lucro es el socio gerente general o miembro gerente; o (3) un fideicomiso de tierras comunitarias (según se define en la Sección 402.1 del Código de Ingresos e Impuestos) operado en cumplimiento con la Sección 214.18 del Código de Ingresos e Impuestos, si la propiedad está sujeta a un acuerdo vinculante o pacto registrado en el inmueble y ejecutable por la Ciudad para proporcionar todas las unidades residenciales en la propiedad (excepto las unidades reservadas para administradores de propiedades en el sitio) a un costo de alquiler asequible o vivienda asequible para hogares de bajos ingresos, según se define en la Sección 50079.5 del Código de Salud y Seguridad de California;

"Ciudad" se refiere a la Ciudad de Santa Mónica;

"Parte recaudada por la Ciudad" se refiere a cualquier Impuesto de Segunda Categoría adeudado, la mitad de ese Impuesto de Segunda Categoría;

"Condado" se refiere al Condado de Los Ángeles;

"Parte recaudada por el Condado" se refiere a cualquier Impuesto de Segunda Categoría adeudado, la mitad de ese Impuesto de Segunda Categoría;

"Impuesto de primera categoría" se refiere al impuesto establecido por la Ciudad de conformidad con este Capítulo que se pagará a la Tasa de Impuesto de Primera Categoría en cualquier venta o transferencia dentro de la Ciudad;

"Tasa impositiva de primera categoría" se refiere a la tasa impositiva de tres dólares por cada mil dólares de pago o valor de la propiedad, o parte fraccionada de la misma, cuya tasa impositiva es equivalente a la tasa impositiva que permanecerá vigente antes del 1 de marzo de 2021;

Por "transferencia de desarrollo multifamiliar" se entenderá la transferencia de bienes que se desarrolle con: (1) uso residencial que consiste en dos o más unidades residenciales, excluyendo las unidades de vivienda accesoria según se define en la Sección 9.52.020.0095 del Código Municipal de Santa Mónica; o (2) un desarrollo de uso mixto que consiste en usos residenciales y no residenciales con al menos dos tercios de los pies cuadrados designados para uso residencial;

"Impuesto de segunda categoría" se refiere al impuesto establecido por la Ciudad de conformidad con este Capítulo que se pagará a la Tasa de Impuesto de Segunda Categoría en cualquier venta o transferencia dentro de la Ciudad;

"Acuerdo Tributario de Segunda Categoría" se refiere a un acuerdo plenamente ejecutado y vinculante entre la Ciudad y el Condado que requiere que el Condado administre la totalidad del Impuesto de Segunda Categoría;

"Tasa impositiva de segunda categoría": se refiere a la tasa impositiva de seis dólares por cada mil dólares de pago o valor de la propiedad, o parte fraccionada del mismo;

"Impuesto de tercera categoría" se refiere al impuesto establecido por la Ciudad de conformidad con este Capítulo que se pagará a la Tasa Impositiva de Tercera Categoría en cualquier venta o transferencia dentro de la Ciudad;

"Acuerdo Tributario de Tercera Categoría" se refiere a un acuerdo plenamente ejecutado y vinculante entre la Ciudad y el Condado que requiere que el Condado administre la totalidad del Impuestos de Tercera Categoría;

"Tasa impositiva de tercera categoría": se refiere a la tasa impositiva de cincuenta y seis dólares por cada mil dólares de pago o valor de la propiedad, o parte fraccionada del mismo;

"Tasa impositiva de tercera categoría establecida por la Ciudad": se refiere a la tasa impositiva de cincuenta y tres dólares por cada mil dólares de pago o valor de la propiedad, o parte fraccionada del mismo;

6.96.020 Transferencias afectadas e importe del impuesto.

A partir del 1 de marzo de 2023, por la presente se impone a cada acto, instrumento o escritura por la cual cualquier tierra, arrendamiento u otro bien inmueble vendido dentro de la Ciudad será otorgada, asignada, transferida o transmitida de otra manera al comprador o compradores, o a cualquier otra persona o personas, de acuerdo a sus instrucciones, cuando el pago o valor de los

intereses o bienes transmitidos (excluyendo el valor de cualquier gravamen restante al momento de la venta) exceda los cien dólares, un impuesto a las tasas establecidas a continuación:

- (a) Para las ventas o transferencias cuando el pago o el valor de los intereses o bienes transmitidos sean inferiores a cinco millones de dólares, la Tasa del Impuesto de Primera Categoría;
- (b) Para ventas o transferencias cuando el pago o valor de los intereses o bienes transmitidos sean mayores o igual a cinco millones de dólares, pero inferiores a ocho millones de dólares, la Tasa del Impuesto de Segunda Categoría; y
- (c) Para las ventas o transferencias cuando el pago o el valor de los intereses o bienes transmitidos sean mayores o iguales a ocho millones de dólares, la Tasa del Impuesto de Tercera Categoría.

Antes del 1 de marzo de 2021, permanecerá vigente el impuesto a razón de tres dólares por cada mil dólares de pago o valor de la propiedad, o parte fraccionada del mismo.

A partir del 1 de marzo de 2021 y antes del 1 de marzo de 2023, la tasa tributaria de tres dólares por cada mil dólares de pago o valor de la propiedad, o parte fraccionaria del mismo, permanecerá vigente para las ventas o transferencias cuando el pago o valor de los intereses o bienes transmitidos sea inferior a cinco millones de dólares, y la tasa tributaria de seis dólares por cada mil dólares de pago o valor de la propiedad, o parte fraccionada del mismo, permanecerá vigente para las ventas o transferencias cuando el pago o valor de los intereses o bienes transmitidos sea superior o igual a cinco millones de dólares.

6.96.030 Contribuyente designado.

Cualquier impuesto establecido de conformidad con la Sección 6.96.020 del presente documento será pagado por: (1) toda persona que elabore, firme o emita cualquier documento o instrumento sujeto al impuesto; (2) cualquier persona para cuyo uso o beneficio se haga, firme o emita cualquier documento o instrumento sujeto al impuesto; o (3) cualquier combinación de los mismos. La obligación de pagar cualquier impuesto establecido de conformidad con la Sección 6.96.020 será una responsabilidad solidaria de los contribuyentes identificados en esta Sección.

6.96.035 Pago de Impuesto de Primera Categoría al Condado, Pago de Impuesto de Segunda Categoría e Impuesto de Tercera Categoría al Condado y la Ciudad.

Cualquier impuesto adeudado en virtud de este Capítulo se pagará antes de registrar cualquier acto, instrumento o escritura sujeta al impuesto. El pago se efectuará de la siguiente manera:

- (a) Cualquier Impuesto de Primera Categoría adeudado se pagará directamente al Condado en nombre de la Ciudad;
- (b) A menos que el Condado entre en un Acuerdo Tributario de Segunda Categoría, cualquier Impuesto de Segunda Categoría adeudado se pagará en dos partes iguales:

(1) La parte recaudada por el Condado (tres dólares por cada mil dólares de pago o valor de propiedad, o parte fraccionada del mismo) se pagará al Condado en nombre de la Ciudad, y

(2) La parte recaudada por la Ciudad (tres dólares por cada mil dólares de pago o valor de propiedad, o parte fraccionada del mismo) se pagará directamente a la Ciudad;

(c) A menos que el Condado celebre un Acuerdo Tributario de Tercera Categoría, cualquier Impuesto de Tercera Categoría adeudado se pagará en parte al Condado y en parte a la Ciudad de la siguiente manera:

(1) Si el Condado celebró un Acuerdo Tributario de Segunda Categoría antes del 1 de marzo de 2023:

(A) Seis dólares por cada mil dólares de pago o valor de propiedad, o parte fraccionada del mismo se pagarán al Condado en nombre de la Ciudad, y

(B) Cincuenta dólares por cada mil dólares de pago o valor de propiedad, o parte fraccionada del mismo se pagarán directamente a la Ciudad, y

(2) Si el Condado no ha celebrado en un Acuerdo Tributario de Segunda Categoría antes del 1 de marzo de 2023:

(A) Tres dólares por cada mil dólares de pago o valor de propiedad, o parte fraccionada del mismo se pagarán al Condado en nombre de la Ciudad; y

(B) Cincuenta y tres dólares por cada mil dólares de pago o valor de propiedad, o parte fraccionada del mismo, se pagarán directamente a la Ciudad.

6.96.036 Pago de la totalidad del Impuesto de Segunda Categoría y del impuesto de Tercera Categoría al Condado tras la ejecución del acuerdo vinculante - Aviso

(a) En caso la Ciudad y el Condado celebren un Acuerdo Tributario de Segunda Categoría, el Condado está autorizado a cobrar la totalidad del Impuesto de Segunda Categoría como si la Sección 6.96.035(b) no existiera. La Ciudad deberá proporcionar al menos noventa días de aviso antes de la fecha de vigencia de cualquier Acuerdo Tributario de Segunda Categoría en su sitio web;

(b) En caso la Ciudad y el Condado celebren un Acuerdo Tributario de Tercera Categoría, el Condado está autorizado a cobrar la totalidad del Impuesto de Tercera Categoría como si la Sección 6.96.035(c) no existiera. La Ciudad deberá proporcionar al menos noventa días de aviso antes de la fecha de vigencia de cualquier Acuerdo Tributario de Tercera Categoría en su sitio web.

6.96.040 Exención del instrumento de garantía de la deuda.

Cualquier impuesto establecido en virtud de este Capítulo no se aplicará a ningún instrumento por escrito dado para garantizar una deuda.

6.96.050 Ciertas unidades gubernamentales exentas.

Los Estados Unidos o cualquier agencia o instrumentalidad de los mismos, cualquier Estado o territorio, o subdivisión política de los mismos, incluyendo cualquier Ciudad o Condado, o el Distrito de Columbia, no serán responsables de ningún impuesto establecido de conformidad con este Capítulo con respecto a cualquier escritura, instrumento, o escrito en el que es parte, pero el impuesto puede ser recolectado por estimación de cualquier otra parte responsable del mismo.

6.96.051 Exención parcial para ciertos desarrollos de viviendas asequibles por corporaciones sin fines de lucro y fideicomisos de tierras comunitarias.

Para una transferencia de vivienda asequible en la que el pago o valor del interés o propiedad transmitida sea mayor o igual a cinco millones de dólares:

(a) Si antes del momento en que surge una obligación de cobrar la parte recaudada por la Ciudad del Impuesto de Segunda Categoría bajo la Sección 6.96.095 de este Capítulo, o si antes del momento en que surge una obligación de cobrar la totalidad o parte de la porción impuesta por la Ciudad del Impuesto de Tercera Categoría bajo sección 6.96.096 de este Capítulo, un contribuyente con respecto a la transferencia, como se define en la Sección 6.96.030 de este Capítulo, obtiene del Director de Finanzas una certificación de que la transferencia es una transferencia de vivienda asequible, ningún contribuyente con respecto a la transferencia de vivienda asequible estará obligado a pagar la porción recaudada por la Ciudad del Impuesto de Segunda Categoría, o la porción impuesta por la Ciudad del Impuesto de Tercera Categoría sujeto a la Sección 6.96.096 de este capítulo, en la transferencia de vivienda asequible;

(b) Si la porción recaudada por la Ciudad del Impuesto de Segunda Categoría se paga en una transferencia de vivienda asequible, o si la totalidad o parte de la porción impuesta por la Ciudad del Impuesto de Tercera Categoría se paga en una transferencia de vivienda asequible, cualquier contribuyente con respecto a la transferencia, como se define en la Sección 6.96.030 de este Capítulo, puede solicitar al Director de Finanzas un reembolso de esa porción de la porción recaudada por la Ciudad del Impuesto de Segunda Categoría o la porción impuesta por la Ciudad del Impuesto de Tercera Categoría pagada por el contribuyente en la transferencia de vivienda asequible; cualquier solicitud de reembolso de este tipo debe presentarse dentro de los ciento veinte días de la transferencia sujeta al Impuesto de Segunda Categoría o al Impuesto de Tercer Categoría.

6.96.052 Exención parcial para las transferencias de desarrollo multifamiliar.

A partir del 1 de enero de 2025, para una transferencia de desarrollo multifamiliar en la que el pago o valor de los intereses o bienes transmitidos sea mayor o igual a ocho millones de dólares:

(a) Si antes del momento en que surge una obligación de cobrar la totalidad o parte de la porción impuesta por la Ciudad del Impuesto de Tercera Categoría bajo la Sección 6.96.096 de este Capítulo, un contribuyente con respecto a la transferencia, como se define en la Sección 6.96.030

de este Capítulo, obtiene del Director de Finanzas una certificación de que la transferencia es una transferencia de desarrollo multifamiliar, ningún contribuyente con respecto a la transferencia de desarrollo multifamiliar deberá pagar la porción impuesta por la Ciudad del Impuesto de Tercera Categoría sujeto a la Sección 6.96.096 de este Capítulo, sobre la transferencia del desarrollo multifamiliar.

(b) Si la totalidad o parte de la porción impuesta por la Ciudad del Impuesto de Tercera Categoría se paga en una transferencia de desarrollo multifamiliar, cualquier contribuyente con respecto a la transferencia, como se define en la Sección 6.96.030 de este Capítulo, puede solicitar al Director de Finanzas un reembolso de esa porción de la porción impuesta por la Ciudad del Impuesto de Tercera Categoría pagado por el contribuyente en la transferencia de desarrollo multifamiliar; cualquier solicitud de reembolso de este tipo debe presentarse dentro de los ciento veinte días posteriores a la transferencia sujeta al Impuesto de Tercera Categoría.

Esta Sección no requiere el reembolso de ninguna parte del Impuesto de Tercera Categoría pagado por un contribuyente antes del 1 de enero de 2025.

6.96.060 Planes de reorganización o ajuste.

Cualquier impuesto establecido de conformidad con este Capítulo no se aplicará a la realización, entrega o presentación de traslados para hacer efectivo cualquier plan de reorganización o ajuste:

- a) Confirmado en virtud de la Ley Federal de Bancarrota, en su forma enmendada;
- (b) Aprobado en un procedimiento de administración judicial patrimonial en un tribunal que involucre a una corporación ferroviaria, tal como se define en la Sección 101 del Título 11 del Código de los Estados Unidos, en su forma enmendada;
- (c) Aprobado en un procedimiento de administración judicial patrimonial en un tribunal que involucre a una corporación, según se define en la Sección 101 del Título 11 del Código de los Estados Unidos, según enmendado; o
- d) Que se efectúe un mero cambio de identidad, forma o lugar de organización.

Las subsecciones (a) a (d), inclusive, de esta Sección solo se aplicarán si la realización, entrega o presentación de instrumentos de transferencia o traslado se produce dentro de los cinco años siguientes a la fecha de dicha confirmación, aprobación o cambio.

6.96.070 Órdenes de la Comisión de Bolsa y Valores.

Cualquier impuesto establecido de conformidad con este Capítulo no se aplicará a la realización o entrega de traslados para hacer efectiva cualquier orden de la Comisión de Bolsa y Valores, tal como se define en la subdivisión (a) de la Sección 1083 del Código de Rentas Internas de 1986, pero solo si:

(a) La orden de la Comisión de Bolsa y Valores en obediencia a la cual se realiza dicho traslado dice que dicho traslado es necesario o apropiado para hacer efectivas las disposiciones de la Sección 79k del Título 15 del Código de los Estados Unidos relativas a la Ley de Compañías de Servicios Públicos de 1935;

b) Esa orden especifica la propiedad que se ordena trasladar; y

(c) Tal traslado se hace en obediencia a tal orden.

6.96.080 Asociaciones.

(a) En el caso de un bien inmueble en poder de una asociación, no se impondrá ningún gravamen de conformidad con este Capítulo por razón de cualquier transferencia de una participación en una asociación o de otra manera, si:

(1) Dicha asociación (de otra asociación) se considera una asociación continua en el sentido de la Sección 708 del Código de Rentas Internas de 1986; y

(2) Esta asociación continua sigue manteniendo el bien inmueble en cuestión.

(b) Si se produce la terminación de una asociación en el sentido de la Sección 708 del Código de Rentas Internas de 1986, a los efectos de este Capítulo, dicha asociación se considerará como haber ejecutado un instrumento por el cual se trasladó, por el valor justo de mercado (excluyendo el valor de cualquier gravamen restante), todo bien inmueble en poder de dicha asociación en el momento de dicha terminación.

(c) No se impondrá más de un impuesto de conformidad con este Capítulo por razón de una terminación descrita en la subsección (b), y cualquier transferencia en virtud de la misma, con respecto al bien inmueble en poder de dicha asociación en el momento de dicha terminación.

6.96.090 Administración por el Registrador del Condado en cuanto al Impuesto de Primera Categoría, la porción recaudada por el Condado del Impuesto de Segunda Categoría en ausencia de un Acuerdo Tributario de Segunda Categoría, y la porción recaudada por el Condado del Impuesto de Tercera Categoría en ausencia de un Acuerdo Tributario de Tercera Categoría.

(a) El Registrador del Condado administrará este Capítulo de conformidad con las disposiciones de la Parte 6,7 de la División 2 del Código de Ingresos e Impuestos y las disposiciones de cualquier ordenanza del Condado adoptada de conformidad con el mismo.

(b) Hasta la fecha efectiva de un Acuerdo Tributario de Segunda Categoría, el Condado administrará y recaudará: (1) la totalidad de cualquier Impuesto de Primera Categoría; y (2) la porción recaudada por el Condado de cualquier Impuesto de Segunda Categoría. Después de la fecha de entrada en vigencia de un Acuerdo Tributario de Segunda Categoría, el Condado recaudará: (1) la totalidad de cualquier Impuesto de Primera Categoría; y (2) la totalidad de cualquier Impuesto de Segunda Categoría según lo dispuesto en el Acuerdo Tributario de Segunda Categoría.

(c) con respecto a cualquier Impuesto de Tercera Categoría:

(1) Si ningún Acuerdo Tributario de Segunda Categoría o Acuerdo Tributario de Tercera Categoría es efectivo, entonces el Condado administrará y recaudará tres dólares por cada mil dólares de valor de propiedad, o parte fraccionada del mismo, de cualquier Impuesto de Tercera Categoría.

(2) Si un Acuerdo Tributario de Segunda Categoría es efectivo, pero ningún Acuerdo Tributario de Tercera Categoría es efectivo, entonces el Condado administrará y recaudará seis dólares por cada mil dólares de valor de propiedad, o parte fraccionaria del mismo, de cualquier Impuesto de Tercera Categoría, según lo dispuesto en el Acuerdo Tributario de Segunda Categoría.

(3) Después de la fecha de entrada en vigencia de un Acuerdo Tributario de Tercera Categoría, el Condado cobrará la totalidad de cualquier Impuesto de Tercera Categoría según lo dispuesto en el Acuerdo Tributario de Tercera Categoría.

El Gestor Municipal está autorizado a negociar, modificar y celebrar un contrato con el Condado o uno de sus funcionarios para la administración de este Capítulo y el pago al Condado por sus costos de administración.

6.96.095 La porción recaudada por la Administración de la Ciudad del Impuesto de Segunda Categoría por parte de la persona o agente que registra.

A menos que se haya ejecutado un Acuerdo Tributario de Segunda Categoría y la Ciudad haya proporcionado al menos noventa días de aviso en su sitio web de la fecha efectiva de dicho acuerdo de conformidad con la Sección 6.96.036, la porción recaudada por la Ciudad de cualquier Impuesto de Segunda Categoría se administrará de la siguiente manera:

(a) cualquier entidad (incluyendo cualquier compañía de depósito en garantía, compañía de títulos, o contribuyente según se define en la Sección 6.96.030, o agente del mismo) que registre cualquier escritura o instrumento escrito sujeto a la Tasa de Tributaria de Segunda Categoría establecida por la Sección 6.96.020(b) será responsable de asegurar que la porción recaudada por la Ciudad del Impuesto de Segunda Categoría sea recaudada y pagada antes de dicho registro.

(b) Las compañías de depósito en garantía que participen en una venta o transferencia de propiedades a las que se aplique la Tasa Tributaria de Segunda Categoría se asegurarán de que:

(1) La parte recaudada por la Ciudad del Impuesto de Segunda Categoría ha sido pagada a la Ciudad antes de registrar cualquier escritura o instrumento escrito sujeto a la Tasa Tributaria de Segunda Categoría; o

(2) Se han reservado fondos suficientes para cubrir la parte recaudada por la Ciudad del Impuesto de Segunda Categoría para ser distribuidos a la Ciudad al momento de registro.

(c) El Director de Finanzas está autorizado a promulgar cualquier regla o reglamento razonablemente necesario para administrar la parte recaudada por la Ciudad del Impuesto de Segunda Categoría, así como los formularios y recibos necesarios.

Después de la fecha de entrada en vigor de un Acuerdo Tributario de Segunda Categoría, las obligaciones impuestas por las subsecciones (a) y (b) de esta Sección 6.96.095 dejarán de existir.

6.96.096 La parte recaudada por la Administración de la Ciudad del Impuesto de Tercera Categoría por parte de la persona o agente de registro.

A menos que se haya ejecutado un Acuerdo Tributario de Tercera Categoría y la Ciudad haya notificado al menos noventa días en su sitio web la fecha de entrada en vigencia de dicho acuerdo de conformidad con la Sección 6.96.036, la porción de cualquier Impuesto de Tercera Categoría que se pagará a la Ciudad de conformidad con la Sección 6.96.035(c) se administrará de la siguiente manera:

(a) Cualquier entidad (incluyendo cualquier compañía de depósito en garantía, compañía de títulos, o contribuyente según se define en la Sección 6.96.030, o agente del mismo) que registre cualquier escritura o instrumento escrito sujeto a la Tasa Tributaria de Tercera Categoría establecida por la Sección 6.96.020(c) será responsable de asegurar que la porción recaudada por la Ciudad del Impuesto de Tercera Categoría sea recaudada y pagada antes de dicho registro.

(b) Las compañías de depósito en garantía que participen en una venta o transferencia de propiedades a las que se aplique la Tasa Tributaria de Tercera Categoría se asegurarán de que:

(1) La parte recaudada por la Ciudad del Impuesto de Tercera Categoría haya sido pagada a la Ciudad antes de registrar cualquier escritura o instrumento escrito sujeto a la Tasa Tributaria de Tercera Categoría; o

(2) Se han reservado fondos suficientes para cubrir la parte recaudada por la Ciudad del Impuesto de Tercera Categoría para ser distribuidos a la Ciudad al momento del registro.

(c) El Director de Finanzas está autorizado a promulgar cualquier regla o reglamento razonablemente necesario para administrar la parte recaudada por la Ciudad del Impuesto de Tercera Categoría, así como los formularios y recibos necesarios.

Después de la fecha de entrada en vigor de un Acuerdo Tributario de Tercera Categoría, las obligaciones impuestas por las subsecciones (a) y (b) de esta Sección 6.96.096 dejarán de existir.

6.96.100 Reembolsos.

Los reclamos de reembolso de impuestos establecidos de conformidad con este Capítulo se regirán por las disposiciones del Capítulo 5 (comenzando con la Sección 5096), de la Parte 9, División 1 del Código de Impuestos e Ingresos del Estado de California. El Director de Finanzas puede emitir reglas o regulaciones razonablemente necesarias para establecer y administrar un proceso de solicitud de reembolso (incluyendo cualquier formulario o declaración necesaria)

para emitir cualquier reembolso debido de conformidad con las exenciones parciales en la Sección 6.96.051 y la Sección 6.96.052.

6.96.110 Director de la Autoridad de Finanzas.

(a) El Director de Finanzas es designado como el oficial de la Ciudad responsable de mantener relaciones con el Condado con el propósito de administrar el impuesto establecido en este Capítulo y recibir y rendir cuentas de los fondos recolectados bajo el mismo.

(b) Si el Condado o las entidades identificadas en las Secciones 6.96.095 y 6.96.096 no recaudan o administran el impuesto adeudado bajo este Capítulo, o si cualquier impuesto adeudado está impago, entonces el Director de Finanzas tendrá el poder y el deber de hacer cumplir todas las disposiciones de este Capítulo. El Director de Finanzas, la persona designada o cualquier agente externo autorizado por el Director de Finanzas puede cobrar cualquier impuesto no pagado a través de cualquier medio legal.

(c) El Director de Finanzas está autorizado a emitir cualquier regla y reglamento razonablemente necesario para implementar y administrar este Capítulo.

6.96.120 Fechas de vencimiento, morosidad, sanciones, intereses y cargos administrativos.

El impuesto establecido bajo este Capítulo es adeudado y pagadero en el momento en que la escritura, instrumento o documento escrito que efectúa una transferencia sujeta al impuesto se entrega al Registrador del Condado. Cualquier impuesto de este tipo está en mora si no se paga en el momento del registro. En los casos en que una transferencia se efectúe pero no se registre con el Registrador del Condado dentro de los noventa días desde la aceptación, todos los estatutos de limitación con respecto a la responsabilidad por este impuesto serán duplicados hasta que la Ciudad tenga conocimiento real de la transferencia o registro, momento en el que el impuesto, las multas, e interés sobre la transferencia no registrada se relacionarán con la fecha real de transferencia de dicha transferencia no registrada. Cualquier impuesto no pagado de conformidad con este Capítulo será una responsabilidad conjunta y de todos los contribuyentes, según lo designado por la Sección 6.96.030 de este Capítulo.

Si no se paga ningún impuesto antes de entrar en mora, el Director de Finanzas puede imponer una multa por morosidad de hasta el diez por ciento de la cantidad del impuesto adeudado. En la medida en que lo permita la ley, el Director de Finanzas podrá establecer normas y reglamentos que establezcan una tasa de interés aplicable. El Director de Finanzas tendrá el poder de reducir o renunciar a cualquier multa o interés aplicable bajo este Capítulo, siempre y cuando dicha reducción o renuncia sea por escrito y en cumplimiento de cualquier regla o reglamento emitido por la Ciudad en relación con este Capítulo. Cualquier solicitud de reducción o renuncia de cualquier penalidad o interés evaluado de conformidad con este Capítulo se hará por escrito a más tardar treinta días después de la evaluación de dicha penalidad o interés.

6.96.130 Se pueden requerir declaraciones o registros adicionales.

El impuesto establecido por este Capítulo será pagado a la Ciudad por los contribuyentes mencionados en la Sección 6.96.030. El Director de Finanzas tendrá la autoridad, como parte de

las normas y reglamentos promulgados por él o ella como se establece en el presente documento, de exigir que el pago vaya acompañado de una declaración de la cuantía del impuesto adeudado firmada por la persona que pague el impuesto o por su agente. La declaración incluirá una declaración del valor del pago sobre el que se calculó el impuesto adeudado. En la declaración también se identificará la dirección de la propiedad y la escritura, el instrumento o documento escrito que efectúe la transferencia por la que se paga el impuesto. El Director de Finanzas, o la persona designada, podrá exigir la entrega de una copia de dicha escritura, instrumento o documento escrito siempre que sea razonablemente necesario para identificar adecuadamente dicha escritura o para administrar las disposiciones de este Capítulo. El Director de Finanzas, o la persona designada, puede confiar en la declaración en cuanto al importe del impuesto adeudado; siempre que no tenga razón para creer que el importe total del impuesto adeudado no figure en la declaración.

Siempre que el Director de Finanzas, o el designado, tenga razones para creer que la cantidad total del impuesto adeudado no se indica en la declaración o no se ha pagado, puede, mediante notificación a cualquier persona responsable del impuesto, exigirle que proporcione una copia verdadera de sus registros pertinentes al valor del pago o el valor justo de mercado de los bienes transferidos. Dicha notificación podrá ser notificada en cualquier momento dentro de los tres años siguientes a la inscripción de la escritura, instrumento o documento escrito que transfiera dicha propiedad.

6.96.140 Determinación de la deficiencia.

Si sobre la base de la información que recibe el Director de Finanzas de conformidad con el último párrafo de la Sección 6.96.130 y/o sobre la base de esa otra información pertinente que esté en su poder, él o ella determina que el monto del impuesto adeudado tal como se establece en la declaración, o tal como se paga, es insuficiente, él o ella puede recomputar el impuesto adeudado sobre la base de dicha información.

Si no se presenta la declaración exigida por el artículo 6.96.130, el Director de Finanzas puede hacer una estimación del valor del pago por los bienes transferidos y determinar el monto del impuesto que debe pagarse sobre la base de cualquier información que tenga en su poder o que pueda llegar a su poder.

Podrán determinarse una o más deficiencias de la cantidad adeudada con respecto a cualquier transferencia.

6.96.150 Aviso de determinación.

El Director de Finanzas, o el designado, notificará por escrito a una persona responsable del pago del impuesto establecido en este Capítulo de su determinación hecha bajo la Sección 6.96.140. Dicho aviso se dará en el plazo de tres años a partir de la inscripción de la escritura, el instrumento o el documento escrito que efectúe la transferencia sobre la que se haya efectuado la determinación de la deficiencia fiscal.

6.96.160 Forma de dar aviso.

Cualquier aviso requerido bajo este Capítulo puede ser entregado personalmente o por correo; si por correo, el servicio se hará depositando el aviso en el correo de los Estados Unidos, en un sobre sellado con el franqueo pagado, dirigido a la persona a la que se debe notificar en su dirección tal como aparece en los registros de la Ciudad o según lo determinado por el Director de Finanzas, o designado. El servicio se completa al momento del depósito del aviso en el correo de los Estados Unidos, sin extensión de tiempo por cualquier razón.

6.96.170 Petición de redeterminación.

Cualquier persona contra quien se haga una determinación bajo este Capítulo o cualquier persona directamente interesada puede solicitar al Director de Finanzas una redeterminación dentro de los sesenta días posteriores al aviso a la persona a la que se dirige el aviso. Si una petición de redeterminación no se presenta por escrito con el Director de Finanzas dentro del período de sesenta días, la determinación se convierte en definitiva al vencimiento del período.

6.96.180 Consideración de Petición de Redeterminación - Audiencia.

Si se presenta una petición de redeterminación dentro del período de sesenta días, el Director de Finanzas, o el designado, reconsiderará la determinación y, si la persona lo ha solicitado en su petición, le concederá una audiencia oral, y le notificará con diez días de antelación la hora y el lugar de la audiencia. El Director de Finanzas puede designar a uno o más suplentes con el fin de llevar a cabo audiencias y puede continuar una audiencia de vez en cuando, según sea necesario.

6.96.190 Determinación de la petición.

El Director de Finanzas, o el designado, puede disminuir o aumentar el monto de la determinación antes de que se convierta, en definitiva, pero la cantidad puede aumentarse solo si un reclamo por el aumento es afirmado por el Director de Finanzas, o el designado, en o antes de la audiencia.

6.96.200 Finalidad de la determinación.

La orden o decisión del Director de Finanzas, o designado, sobre una petición de redeterminación se convierte en final treinta días después de la notificación de la misma al peticionario o al momento de la audiencia de redeterminación. No hay apelación de la decisión del Director de Finanzas (o de la persona designada) ante el Concejo Municipal; las órdenes que impugnan la decisión del Director transmitida por sus suplentes en una audiencia administrativa deben presentarse ante el tribunal correspondiente dentro de los noventa días posteriores a la fecha final de dicha redeterminación.

6.96.210 Impuesto sobre una deuda.

La cantidad de cualquier impuesto, penalización e interés impuesto bajo las disposiciones de este Capítulo se considerará una deuda con la Ciudad. Cualquier persona que deba dinero a la Ciudad bajo las disposiciones de este Capítulo será responsable de una acción interpuesta a nombre de la Ciudad para la recuperación de dicha cantidad.

6.96.220 Impuesto sobre un gravamen.

El importe del impuesto, las sanciones y los intereses impuestos en virtud de las disposiciones de este Capítulo se evalúan sobre los bienes a cuya transferencia se imponga el impuesto, y si no se paga a su vencimiento, dicho impuesto constituirá una liquidación contra dichos bienes y constituirá un gravamen sobre los bienes por el importe de los mismos, cuyo gravamen continuará hasta que se pague el importe de los mismos, incluidas todas las multas e intereses, o hasta que el registro se haya dado de alta. Cualquier persona que deba dinero a la Ciudad bajo las disposiciones de este Capítulo será responsable de una acción interpuesta a nombre de la Ciudad para la recuperación de dicha cantidad.

6.96.230 Aviso de audiencia sobre gravamen.

El Director de Finanzas presentará al Administrador de la Ciudad una notificación por escrito de aquellas personas a las que la Ciudad presentará gravámenes. Al recibir dicha notificación, el Administrador de la Ciudad presentará la misma al Concejo Municipal, y el Concejo de la Ciudad inmediatamente, por resolución, fijará una hora y un lugar para una audiencia pública para confirmar dichos gravámenes.

El Director de Finanzas hará que se entregue una copia de dicha resolución y notificación al cedente o cesionario de la propiedad no menos de diez días antes del tiempo fijado para dicha audiencia. Dicho aviso se dará por correo postal al enviar una copia de dicha resolución y notificación al cedente o cesionario de la propiedad a su última dirección conocida. El aviso se considerará hecho al momento del depósito en el correo de los Estados Unidos.

6.96.240 Recaudación de impuestos morosos mediante evaluación especial de la lista de impuestos.

Con la confirmación del gravamen por parte del Concejo Municipal de conformidad con la audiencia establecida en la Sección 6.96.220, los cargos tributarios morosos contenidos en el mismo que permanecen impagos por el cedente o cesionario constituirán una evaluación especial contra dicha propiedad, y se cobrará en el momento que establezca el Auditor-Contralor del Condado para su inclusión en la próxima evaluación del impuesto a la propiedad.

El Director de Finanzas entregará al Auditor-Contralor del Condado para que incluya en la próxima evaluación del impuesto a la propiedad la suma total de los cargos morosos no pagados que consisten en los impuestos de transferencia morosos, penalizaciones e intereses a una tasa del doce por ciento anual desde la fecha de registro hasta la fecha del gravamen.

Posteriormente, dicha liquidación podrá ser recaudada al mismo tiempo y de la misma manera que se recaudan los impuestos municipales ordinarios, y estará sujeta a las mismas sanciones y al mismo procedimiento de venta que se prevé para los impuestos municipales morosos ordinarios. El gravamen de tasación impuesto previamente sobre la propiedad es de suma importancia para todos los demás gravámenes, excepto los impuestos estatales, del condado y municipales con los que será a la paridad. El gravamen continuará hasta que se pague la tasación y todos los intereses y cargos adeudados y pagaderos al respecto. Todos los impuestos aplicables al gravamen, a la

recaudación y a la ejecución de impuestos municipales serán aplicables a dichas cuotas especiales.

6.96.250 Sanciones administrativas.

Cualquier persona que viole o no cumpla con cualquier disposición de este Capítulo puede estar sujeta a cualquiera de las sanciones establecidas en la Sección 1.08.010 del Código Municipal de Santa Mónica. Cada una de esas violaciones o faltas constituirá un delito separado. Ni la aplicación por parte de la Ciudad de tales sanciones ni la imposición de tales sanciones exonerarán a ninguna persona del pago, cobro o remisión de cualquier impuesto previsto en este Capítulo.

6.96.260 Autoridad del Concejo Municipal para establecer reglas y enmendar el Capítulo.

El Concejo Municipal está autorizado a establecer por resolución cualquier regla que sea necesaria y deseable para la implementación de este Capítulo. El Concejo Municipal está autorizado a enmendar el Capítulo 6.96 siempre y cuando la enmienda no resulte en un aumento en la tasa impositiva autorizada o una disminución en la Tasa Tributaria de Tercera Categoría autorizada o en los cobros del Impuesto de Tercera Categoría.

6.96.270 Divisibilidad.

En caso cualquier sección, subsección, subdivisión, párrafo, oración, cláusula o frase de este Capítulo o cualquier parte del mismo es por cualquier razón considerada inválida, ilegal o inconstitucional, tal decisión no afectará la validez de las partes restantes de este Capítulo o cualquier parte del mismo. El Concejo Municipal declara por la presente que habría aprobado cada Sección, subsección, subdivisión, párrafo, oración, cláusula o frase de la misma, independientemente de que cualquiera de las secciones, subsecciones, subdivisiones, párrafos, oraciones, cláusulas o frases sea declaradas inconstitucionales.

SECCIÓN IV: EFECTO DE UNA MEDIDA CONCURRENTES O ALTERNATIVA EN LA MISMA BOLETA

Esta Iniciativa enmienda el esquema de impuestos de transferencia de bienes raíces de la Ciudad con el propósito de eximir a los desarrollos multifamiliares del Impuesto de Tercera Categoría. Al votar por esta Iniciativa, los votantes declaran expresamente su intención de que cualquier otra medida de la Ciudad de Santa Mónica que aparezca en la misma boleta que esta Iniciativa y se refiera a los impuestos de transferencia de bienes raíces, o en conflicto con cualquier disposición de la presente Iniciativa, se considerará que está en conflicto con el sistema adoptado por la presente Iniciativa. Debido a este conflicto, si esta Iniciativa y cualquier otra medida de la Ciudad de Santa Mónica reciben una mayoría de votos de los votantes que votan sobre ella en la misma elección, entonces prevalecerá la medida que reciba la mayor cantidad de votos a favor y ninguna disposición de la otra medida surtirá efecto.

Si esta Iniciativa es aprobada por los votantes, pero reemplazada por ley por otra medida conflictiva aprobada por los votantes en la misma elección, y la medida conflictiva de votación se

considera más tarde inválida, esta Iniciativa será de ejecución automática y se le dará plena fuerza y efecto.

SECCIÓN V: DIVISIBILIDAD

En caso cualquier sección, subsección, subdivisión, párrafo, oración, cláusula o frase de esta Iniciativa o cualquier parte del mismo es por cualquier razón considerada inválida, ilegal o inconstitucional, tal decisión no afectará la validez de las partes restantes de esta Iniciativa o cualquier parte de la misma. Los votantes de la ciudad de Santa Mónica declaran por la presente que habrían aprobado cada sección, subsección, subdivisión, párrafo, oración, cláusula o frase de la misma, independientemente de que cualquiera de las secciones, subsecciones, subdivisiones, párrafos, oraciones, cláusulas o frases sea declaradas inconstitucionales.

Si alguna parte de esta Iniciativa es considerada inválida por un tribunal de jurisdicción competente, nosotros, el pueblo de la Ciudad de Santa Mónica, indicamos nuestro fuerte deseo de que: (1) El Concejo Municipal haga sus mejores esfuerzos para mantener y recrear esa parte, si es posible; y (2) el Concejo Municipal implemente esta Iniciativa tomando todas las medidas posibles para subsanar cualquier insuficiencia o deficiencia identificada por el tribunal de una manera consistente con la intención expresa de esta Iniciativa, incluyendo la adopción o recreación de cualquier parte de manera consistente con esta Iniciativa.

Cualquier término singular incluirá el plural y cualquier término plural incluirá el singular. El título y los subtítulos de las diversas secciones de esta Iniciativa son únicamente por conveniencia y organización, y no tienen la intención de ser referidos al interpretar las disposiciones de esta Iniciativa.

SECCIÓN VI: CONSTRUCCIÓN LIBERAL

La presente Iniciativa se interpretará liberalmente para cumplir sus propósitos. Es la intención de los votantes que las disposiciones de esta Iniciativa sean interpretadas o implementadas por la Ciudad de una manera que facilite los propósitos establecidos en esta Iniciativa. Esta Iniciativa se interpretará de manera que sea consistente con todas las leyes, reglas y regulaciones federales, estatales y del condado y de la ciudad aplicables.

SECCIÓN VII: ENMIENDA Y DEROGACIÓN

Salvo que se disponga lo contrario en el presente documento, esta Iniciativa solo podrá ser enmendada o derogada por un voto del pueblo de la Ciudad de Santa Mónica.

SECCIÓN VIII: DEFENSA JURÍDICA

EL pueblo de la Ciudad de Santa Mónica desea que esta Iniciativa, si es aprobada por los votantes y luego impugnada en la corte, sea defendida por la Ciudad. El pueblo, al aprobar esta Iniciativa, declara que el/los proponente(s) de esta Iniciativa tienen un interés directo y personal en defender esta Iniciativa de los desafíos constitucionales o estatutarios a la validez o implementación de la Iniciativa. En caso la Ciudad no defienda esta Iniciativa, o la Ciudad no apele una sentencia adversa contra la constitucionalidad, la validez legal o la implementación de

esta Iniciativa, en todo o en parte, ante cualquier tribunal de justicia, los proponentes de la Iniciativa tendrán derecho a hacer valer su interés personal directo defendiendo la validez y aplicación de la Iniciativa ante cualquier tribunal de justicia y estarán facultados por el pueblo a través de esta Iniciativa para actuar como agentes del pueblo. La Ciudad indemnizará a los proponentes por gastos razonables y cualquier pérdida incurrida por los proponentes, como agentes, en la defensa de la validez y / o implementación de la Iniciativa impugnada. La tasa de indemnización no será superior a la cantidad que le costaría a la Ciudad realizar la defensa por sí misma.

SECCIÓN IX: ASUNTOS MUNICIPALES

El pueblo de la Ciudad de Santa Mónica declara que, por separado y en conjunto, los fines que abarca esta Iniciativa constituyen asuntos municipales. El pueblo de la Ciudad de Santa Mónica declara además su deseo de que esta Iniciativa coexista con cualquier medida fiscal similar adoptada a nivel de la Ciudad, Condado o Estado.

SECCIÓN X: FECHA DE ENTRADA EN VIGOR

Esta Iniciativa entrará en vigor tras su aprobación por mayoría simple de electores que voten sobre esta Iniciativa y entrará en vigor inmediatamente después de que se certifique oficialmente el recuento de votos.