
Ordenanza de Protecciones al Residente Propuesta

Presentación Virtual para la Comisión de la Ciudad
CPC-2023-388-CA,
ENV-2020-6762-EIR, ENV-2020-6762-EIR-ADD1, ENV-2020-6762-EIR-ADD2
Artículo No. 6

Tenga en cuenta que la presentación principal que el personal presentará el jueves 26 de septiembre se proporciona aquí en español. Las diapositivas que el personal puede utilizar para responder preguntas técnicas se proporcionan en inglés.



Ordenanza de Protecciones al Residente Propuesta

Enmienda Propuesta al Código de la Ciudad
Presentación virtual para la reunión del CPC

CPC-2024-388-CA

LOS ANGELES
CITY PLANNING

26 de septiembre del 2024

Antecedentes

- El programa de rezonificación ofrece una oportunidad para introducir pólizas claras y consistentes en toda la ciudad para:
 - Protecciones para inquilinos y requisitos de reemplazo en proyectos de desarrollo
 - Requisitos de vivienda justa para nuevas unidades de vivienda asequible
- Codifica y amplía la Ley de Crisis de Vivienda temporal del estado



Imagen de: Adobe Stock

Requisitos de la Ley de Crisis de Vivienda

Requisitos de Demolición

1. **Reemplazo de Unidades Protegidas** existentes o demolidas deben ser reemplazadas en el nuevo edificio con un tamaño equivalente y a un costo asequible
2. No debe haber una **Pérdida Neta de Unidades de Vivienda**
3. **Protecciones para los Ocupantes Existentes**
 - **Derecho a Regresar** para los hogares de bajos ingresos
 - **Derecho a Permanecer** hasta 6 meses antes del inicio de la construcción
 - **Derecho a Regresar** si la Demolición no se lleva a cabo
 - **Asistencia para la reubicación** de los hogares de bajos ingresos

Unidades Protegidas

Últimos 5 años

Renta Controlada (RSO)
Ocupado por Inquilinos de Bajos
ingresos Escritura restringida
Asequible

Últimos 10 años

Quitar el Acto de Ellis

Vivienda Asequible Restringida

Todas la Unidades de Vivienda Asequible Restringidas tienen que:

Ser **Asequible por 99 años** (Más de los 55 años como hoy)

Cumplir **requisitos de vivienda justa** con relación al diseño tamaño y más

Estar **disponible para esos con la necesidad más alta**, incluyendo :

- Justa comercialización y alcance público
- Alistando unidades asequibles en el registro de la Ciudad
- Poblaciones de Prioridad son las primeras en la lista de unidades asequibles

*Sujeto a viabilidad



Imagen: Brooks + Scarpa

Disposiciones Clave

Principales Diferencias con la Ley Estatal

Protecciones para los Ocupantes

- Asistencia de Reubicación Mejorada para alinearse mejor con la ley estatal
- Derecho Ampliado a Regresar
 - ◆ Tarifa de alquiler anterior
 - ◆ Unidad comparable

Aplicación Más Fuerte

- Derecho Privado de Acción
- Requisitos de Notificación a Inquilinos
- Base de Datos de Infractores de Acoso

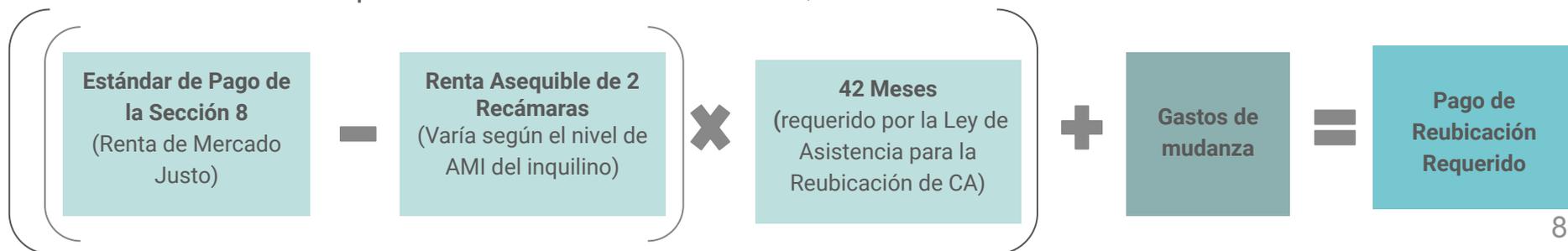
Reemplazo de RSO (Ordenanza de Alquiler Estable)

- Reemplazo 1:1
- Priorizando niveles de ingresos más bajos

Asistencia para la Reubicación

La Ley de Crisis de Vivienda fue enmendada en 2023 para aclarar los pagos de asistencia para la reubicación

- Requiere que el desarrollador pague la asistencia para la reubicación a inquilinos/ocupantes de bajos ingresos
- Requiere asistencia equivalente a la Ley de Asistencia para la Reubicación de California, que incluye:
 - Gastos de mudanza
 - Asistencia para la reubicación (para permitir el alquiler de una unidad comparable durante 42 meses)
- La Ordenanza Propuesta crearía una fórmula local, como se detalla a continuación:



Derecho a Regresar

- Los inquilinos podrán **regresar a su tarifa de alquiler anterior**, si es inferior a un costo de vivienda asequible
 - En tales casos, los aumentos de renta posteriores estarían limitados a los permitidos por la Ordenanza de Estabilización de Alquileres (RSO), para alinearse con ED1
- Derecho a una **Unidad Comparable** (mismo número de **habitaciones y baños**)
 - No requiere el mismo pies cuadrados

Derecho Privado de Acción

Meta

- Proporciona a los inquilinos agraviados un marco para **perseguir acciones legales, recursos y aplicación** contra los desarrolladores que violen sus derechos según la ordenanza propuesta

Recursos

- Los inquilinos pueden recibir lo siguiente:
 - Honorarios y costos razonables de abogados
 - Daños compensatorios o punitivos
 - Multas civiles de hasta \$10,000 por violación
- **Las multas pueden aumentarse** en los siguientes casos:
 - Violaciones intencionales
 - Inquilinos de 65 años o más

Requisitos de Notificación a Inquilinos

Período de Construcción

Inicio de la Actividad de Construcción

Los inquilinos son notificados sobre sus derechos, cómo ejercerlos y se les proporciona la información de contacto del propietario.

Actualizaciones Semestrales

Actualizaciones sobre los hitos del proyecto y la anticipación del Certificado de Ocupación.

Hitos del Proyecto

Los inquilinos son notificados con 180, 90, 30 y 15 días de anticipación sobre el Certificado de Ocupación anticipado.

Certificado de Ocupación Temporal / Final

El inquilino es notificado cuando se emite el Certificado de Ocupación Temporal y el Certificado de Ocupación Final.

Período de Arrendamiento

Respuesta del Inquilino (30 días)

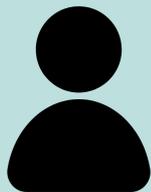
Los inquilinos tendrán 30 días desde la recepción del aviso de emisión del Certificado de Ocupación para reclamar su unidad de reemplazo.

Reserva de Unidad (60 días)

Una vez que el inquilino reclame su unidad de reemplazo, el propietario deberá mantener su unidad vacía durante 60 días a partir de la fecha en que el inquilino responda.

Provisiones contra el acoso

Base de datos de violaciones de acoso



Una sentencia judicial definitiva en los últimos 5 años por acoso ilegal a inquilinos o por desalojar a un inquilino de forma indebida o ilegal.



3 citaciones finales de la ciudad TAHO en los últimos 10 años.



Una citación final de la ciudad TAHO en una propiedad en un área con mayor riesgo de desplazamiento, en los últimos 5 años

Implicaciones de estar en la base de datos

- Retención o revocación de permisos de demolición por **5 años** para los infractores incluidos en la base de datos
- La prohibición de permisos de demolición se **aplicará al terreno donde ocurrió la violación** de TAHO

Requisitos de reemplazo de Ordenanza de Estabilización de Alquileres (RSO)

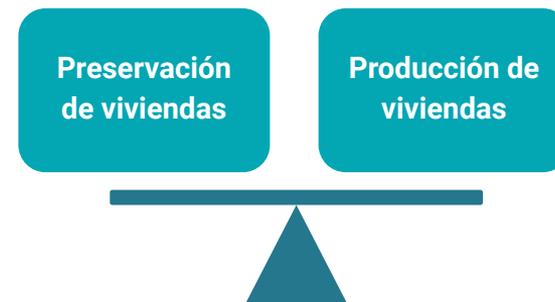
		Práctica Actual	Ordenanza Propuesta
Ingreso Conocido		<p>Sustituir unidades ocupadas por inquilinos de bajos ingresos</p> <p>(Ingresos Extremadamente Bajos (ELI), Ingresos Muy Bajos (VI), Ingresos Bajos (LI))</p>	<p>Reemplaza todas las unidades de apartamentos a casas</p> <p>Unidades de ingresos bajos superiores reemplazadas por unidades de ingresos bajos expandidas para incluir ingresos extremadamente bajos (ALI)</p>
Ingreso Desconocido	En toda la ciudad	<p>Sustituidos en proporción a los inquilinos de bajos ingresos en la ciudad cada año (ahora 65%)</p> <p>Las unidades que se supone que están por encima de los bajos ingresos (35%) no son sustituidas</p>	<p>Todas las unidades sustituidas como unidades de bajos ingresos (1:1)</p> <p>Las unidades que se supone que están por encima de los bajos ingresos (35%) son sustituidas como unidades de bajos ingresos</p> <p>Siempre incluye a los Ingresos Extremadamente Bajos (ELI)</p>
	Áreas de Menor Oportunidad	<p>Las unidades ELI solo se incluyen para proyectos TOC</p>	<p>Todas las unidades reemplazadas como unidades de bajos ingresos (1:1)</p> <p>Unidades reemplazadas en proporción a los inquilinos de bajos ingresos (en lugar de a todos los inquilinos)</p> <p>44% ELI, 26% VLI, 30% LI (Actualización de septiembre de 2024)</p>

Asuntos Clave



Proporciones de reemplazo de RSO

- La ordenanza recomienda aumentar la proporción de reemplazo de RSO a 1:1 (en comparación con 0.65:1 en la actualidad).
- Los comentarios se han centrado en:
 - Aumentar la proporción de reemplazo a 2:1.
 - No contar las unidades de reemplazo para otros requisitos de asequibilidad
- El aumento de las proporciones de reemplazo puede afectar el equilibrio entre la producción y la preservación de viviendas.
- El personal encargó un estudio de AECOM para evaluar los posibles impactos de diferentes políticas de reemplazo.
 - El primer estudio mostró que aumentar a 1:1 no afectaría a la mayoría de los proyectos
 - El segundo estudio indica que aumentar las proporciones a 2:1 afectaría a la gran mayoría de los sitios viables
 -



Nota: Los estudios están disponibles en el Apéndice 3 y mediante la Modificación Técnica en Apéndice 3.A del Informe del Personal

Reemplazo de unidades de vivienda de ingresos extremadamente bajos

- OPR & CHIP están ampliando la producción de unidades ELI a través de incentivos y políticas de reemplazo (ver tabla)
- Además, las unidades de ingresos extremadamente bajos (ELI) ya constituyen la mayoría (55%) de las nuevas unidades asequibles en los proyectos de reemplazo de RSO, según el estudio de AECOM
- Los comentarios se han centrado en establecer como predeterminado ELI para el reemplazo cuando los ingresos no son conocidos
- Las ordenanzas propuestas priorizan las unidades de ingresos extremadamente bajos (ELI), al tiempo que siguen requiriendo niveles de ingresos variados en las unidades de reemplazo

Estrategias ELI en RPO y CHIP	
Reemplazo de RSO	<p>ELI ahora requerido para todos los tipos de proyectos (anteriormente solo para TOC)</p> <p>Cuando los ingresos son conocidos, incluye ELI (y ALI)</p> <p>Cuando los ingresos no son conocidos, requiere una mayor proporción de ELI en áreas de baja oportunidad</p>
Incentivos de MIIP	Fomentar unidades ELI, basándose en el éxito del programa TOC

Acciones Recomendadas

1. Encontrar y recomendar al Concejo Municipal que, basado en el conjunto del registro y en el juicio independiente del tomador de decisiones, que la Ordenanza de Protección de Residentes fue evaluada en el Informe de Impacto Ambiental del Elemento de Vivienda adoptado No. ENV-2020-6762-EIR (SCH No. 2021010130) certificado el 29 de noviembre de 2021, el Anexo No. 1 (ENV-2020-6762-EIR-ADD1) certificado el 14 de junio de 2022, y el Anexo No. 2 (ENV-2020-6762-EIR-ADD2) (colectivamente, "EIR"); adoptar el Anexo No. 2; determinar que de acuerdo con las secciones 15162 y 15164 de las Directrices de CEQA, no se requiere un EIR subsiguiente o suplementario; y adoptar el Programa de Monitoreo de Mitigación;
2. Recomendar, de acuerdo con las Secciones 13B.1.3 del Código Municipal de Los Ángeles, que el Concejo Municipal adopte la propuesta de Ordenanza de Protección de Residentes para enmendar el Código de Zonificación y el Código de Bienestar Público, incluyendo enmiendas a los Capítulos 1, 1A y 4 del Código Municipal de Los Ángeles (LAMC), incluyendo revisiones a las Secciones 12.03, 12.22, 12.24, 14.00 y 19.18, y cualquier sección del Código relacionada del Capítulo 1, la adición de las Secciones 16.60 y 16.61 en el Capítulo 1, y revisiones a los Artículos 4, 14, y cualquier otra sección del Código relacionada en el Capítulo 1A; y la eliminación de las Secciones 51.31, 51.32, 51.33, 51.34 y 51.35 del Capítulo 4;
3. Recomendar que el Concejo Municipal adopte una Resolución para enmendar las 'Directrices de Incentivos para Vivienda Asequible' (Exhibición B1) y aprobar los requisitos propuestos de Vivienda Justa para Vivienda Asequible (Exhibición B2) de acuerdo con el Código Municipal de Los Ángeles 12.22 A.25 y las Secciones 550 y 551 de la Carta;
4. Solicitar al Departamento de Planificación de la Ciudad que prepare una ordenanza para incorporar la propuesta de Ordenanza de Protección de Residentes, que enmienda el Capítulo 1 del LAMC, identificado en el Elemento de Acción 2, en el Capítulo 1A del LAMC (Nuevo Código de Zonificación), sujeto a los cambios de política descritos en el Informe de Recomendación del Personal y de conformidad con el formato y estilo del Nuevo Código de Zonificación; y recomendar que el Concejo Municipal adopte esta versión del Capítulo 1A de la Ordenanza de Protección de Residentes;
5. Adoptar el Informe de Recomendación del Personal como el informe de la Comisión sobre el tema; y
6. Adoptar los hallazgos.

Requisitos de vivienda justa para viviendas asequibles

Antecedentes

- Actualmente, **los estándares de diseño para viviendas asequibles** forman parte de las **Directrices de incentivos para viviendas asequibles** (establecidas por CPC en 1996, revisadas por última vez en 2005).
- La ordenanza establece la autoridad del CPC para **adoptar nuevos requisitos de vivienda justa** para unidades asequibles en desarrollos de ingresos mixtos.

Acciones recomendadas

- El CPC aprobará **enmiendas a las Directrices de Vivienda Asequible**, incluyendo el establecimiento de **requisitos de vivienda justa** más robustos.
- **Al adoptar las Ordenanzas de Rezonificación, los requisitos de vivienda justa independientes entrarán en vigor** y las antiguas Directrices de Vivienda Asequible dejarán de estar en vigor
- Las revisiones subsecuentes se presentarán ante el CPC.

¡Gracias!

Contacta el Personal

LACP

Matthew Glesne, Senior City Planner

Julia Heidelman, City Planner

LAHD

Greg Spiegel, Senior Housing Planning and Economic Analyst

Meg Healy, Housing Planning and Economic Analyst

housingelement@lacity.org