

FACT SHEET

Actualizado Octubre 17 del 2024

Ordenanza de Protección de Habitantes

Número de caso. CPC-2024-388-CA

Resumen

La Ordenanza de Protección de Habitantes se guía por el objetivo de fortalecer las protecciones para los inquilinos de la Ciudad y garantizar que todos los habitantes en áreas sujetas a presiones de redesarrollo de viviendas estén mejor protegidos en toda la ciudad. Provisiones de la Ordenanza han sido diseñadas para establecer y fortalecer en toda la ciudad las protecciones de los inquilinos para los que están enfrentando desalojo a causa de la construcción de vivienda, y también impone requisitos a los proyectos de desarrollo de viviendas que incluyen unidades de vivienda con escrituras restringidas. Las protecciones fortalecidas propuestas para inquilinos se refieren al derecho a permanecer y al derecho a regresar a unidades comparables en el nuevo desarrollo. La ordenanza se basa en y amplía las regulaciones existentes para desarrollos de vivienda de ingresos mixtos y garantizar la calidad, la composición y la distribución equitativa de las unidades asequibles. La ordenanza trata de priorizar las unidades de vivienda asequible con escrituras restringidas en los desarrollos de vivienda de ingresos mixtos para los que más tienen necesidad de vivienda. Además, la ordenanza extiende los términos de acuerdo a 99 años para las nuevas unidades de vivienda asequible con escrituras restringidas, hace cumplir con la comercialización y la divulgación afirmativas, y exige el uso del Registro de Viviendas Asequibles y Accesibles para los listados de alquiler.

Antecedentes

La Ordenanza de Protección de Habitantes de la ciudad es una parte importante del Programa de Rezonificación de la Ciudad. El objetivo de la ordenanza es proveer garantías adicionales para los habitantes existentes al mismo tiempo que las

estrategias de rezonificación tienen como objetivo ampliar las opciones de vivienda a través de nueva construcción. Esta ordenanza propuesta protege mejor a los inquilinos para mejorar la estabilidad de la vivienda, y armoniza con la legislación estatal, lo que resulta en un enfoque integral para toda la ciudad.

Esta ordenanza codifica las leyes estatales del reemplazo de viviendas que se introdujeron inicialmente a través de la Ley de Crisis de Vivienda, y también incorpora enmiendas recientes a la ley que se introdujeron a través de la Ley 1218 (AB 1218 por sus siglas en inglés) en 2023. Entre sus reglamentos clave, la ordenanza propuesta implementa los requisitos estatales relacionados con la demolición de unidades de vivienda para extender los requisitos de reemplazamiento junto con nuevos proyectos de vivienda más allá del 1 de enero de 2030. Sin embargo, los requisitos para los desarrollos no residenciales se alinean con las leyes estatales correspondientes que se vencen en 2030.

Es importante notar que la política propuesta del reemplazo de viviendas introduce una política para reemplazar cada una de las unidades sujetas a la Ordenanza de Estabilización de Alquileres (RSO por sus siglas en inglés) que son demolidas a causa de nuevos proyectos de vivienda, superando los requisitos existentes. Esto significa que las unidades sujetas a RSO serían reemplazadas por unidades de bajos ingresos, independientemente de los ingresos de los ocupantes existentes o si las unidades están ocupadas. La ordenanza propuesta también hará los requisitos estatales de no pérdida neta de unidades (o “no net loss” en inglés), que prohíben a un proyecto de desarrollo de vivienda demoler más unidades de vivienda que vaya construir, permanente. Juntos, estos cambios ayudan a preservar el inventario de viviendas asequibles de la ciudad para garantizar que cada nuevo proyecto de desarrollo que elimina unidades RSO resulte en una ganancia neta de unidades asequibles con escrituras restringidas. También, la ordenanza fortalece las protecciones existentes para los inquilinos, incluyendo el derecho a permanecer en sus unidades durante seis meses antes de la demolición y el derecho a regresar a una nueva unidad comparable dentro del edificio recién construido.

Aunque la Ciudad actualmente mantiene las políticas y regulaciones de vivienda justa relacionadas con la combinación, el tamaño, la calidad, y la distribución de unidades y las comodidades dentro de los desarrollos de viviendas de ingresos mixtos, estos requisitos no están codificados actualmente en el Código Municipal de Los Ángeles (LAMC por sus siglas en inglés). La ordenanza propuesta aclara que estos requisitos se aplican a todos los desarrollos de vivienda de ingresos mixtos, y contiene los detalles específicos descritos en un conjunto concurrente de pautas desarrolladas junto con la ordenanza propuesta. Estos reglamentos se alinearán con las leyes de vivienda

justa y mejorarán la calidad de vida de los inquilinos y la predictibilidad para proyectos de desarrollo.

Reglamentos Clave

Desarrollos de vivienda que resultan en demoliciones de unidades de vivienda

La Ordenanza impediría a la ciudad aprobar proyectos de desarrollo de vivienda que resulten en la demolición de unidades de vivienda protegidas que estén ocupadas o hayan sido desocupadas y demolidas en los últimos cinco años, a menos que se cumplan las siguientes condiciones:

- **Reemplazamiento de unidades protegidas existentes o demolidas.** El proyecto debe reemplazar todas las unidades protegidas existentes que están ocupadas y vacantes, y también las unidades protegidas que han sido demolidas desde el 1 de enero de 2020, de conformidad con la Sección 66300.6(b) del Código del Gobierno de California.
- **No pérdida neta de unidades de vivienda (“no net loss” en inglés).** Los proyectos de desarrollo de viviendas que requieran la demolición de unidades de vivienda deben construir por lo menos tantas unidades de vivienda como las que serán demolidas, de conformidad con la Sección 66300.6(a) del Código del Gobierno de California.
- **Protecciones existentes para los ocupantes.** A los ocupantes existentes se les deben otorgar los siguientes derechos.
 - **Derecho a permanecer.** Los ocupantes existentes pueden continuar ocupando sus unidades hasta seis meses antes del inicio de la actividad de construcción.
 - **Derecho a regresar.** El proyecto de desarrollo deberá otorgar a los ocupantes existentes de cualquier unidad protegida que sean personas y familias de bajos ingresos un derecho de preferencia para una unidad comparable y asequible en el nuevo desarrollo de vivienda.
 - **Derecho a regresar si no procede la demolición.** Si la demolición no procede y la propiedad vuelve al mercado de alquiler, los ocupantes anteriores podrán regresar con la misma tasa de alquiler anterior.
 - **(ACTUALIZADO) Derecho a Reubicación.** Se otorgarán beneficios de reubicación a los ocupantes de aquellas unidades residenciales de alquiler asequible. El monto de la reubicación será el mayor entre la provisión estatal o los montos locales existentes, según lo determine el Departamento de Vivienda de Los Ángeles. La ordenanza propuesta crearía una fórmula local para cumplir con la disposición estatal, aclarando los montos esperados de reubicación para inquilinos y desarrolladores. Como lo exige la ley estatal, la fórmula toma la diferencia

entre la categoría de ingresos del inquilino y el costo de un apartamento a precio de mercado y la multiplica por 42 meses, que es aproximadamente el tiempo promedio que tarda en construirse un nuevo apartamento.

- **(NUEVO) Retención o Revocación de la Aprobación del Permiso de Demolición por Acoso o Desalojo Ilegal de Inquilinos.** La ordenanza propuesta retendría o revocar los permisos de demolición a los propietarios beneficiarios que figuren en la Base de Datos de Infractores por Acoso del Departamento de Vivienda de Los Ángeles (LAHD). Los propietarios beneficiarios se incluirían en la Base de Datos de Infractores por Acoso por cualquiera de las siguientes razones:
 - i. Recibir 3 citaciones finales de la Ciudad por violación de la Ordenanza Contra el Acoso de Inquilinos (TAHO, por sus siglas en inglés) (Artículo 5.3 del Capítulo IV del LAMC) en toda la ciudad dentro de los últimos 10 años, o
 - ii. Recibir 1 citación final de la Ciudad por violaciones de TAHO dentro de los últimos 5 años en zonas donde existe un mayor riesgo de desplazamiento de inquilinos de bajos ingresos, según lo determine la Herramienta de Evaluación de Riesgo de Desplazamiento de la Ciudad, o
 - iii. Tener un fallo judicial final emitido en su contra en los últimos 5 años por desalojar a un inquilino de manera ilegal o indebida, o causar que un inquilino abandone involuntariamente dentro de los límites de la Ciudad en violación de la ley local o estatal.

Esta prohibición del permiso de demolición duraría 5 años a partir de la fecha de la última violación, se aplicaría a la propiedad y se transferiría a cualquier nuevo propietario.

Para implementar esta política, el LAHD necesitaría dedicar recursos significativos para desarrollar la base de datos de Infractores por Acoso como una herramienta a nivel de toda la ciudad, lo que incluiría tanto personal suficiente como tiempo. El LAHD anticipa que el Departamento necesitaría doce meses desde la adopción de la ordenanza propuesta para obtener el personal adecuado y desarrollar el sistema.

Proyectos de desarrollo que no incluyen vivienda y que resulten en demoliciones de unidades de vivienda

Cualquier proyecto de desarrollo que no incluye vivienda que requiera la demolición de unidades protegidas ocupadas o desocupadas, o que esté ubicado en un sitio donde las unidades protegidas fueron demolidas a partir del 1 de enero de 2020, debe cumplir con los requisitos de reemplazo de las unidades protegidas existentes o demolidas y

proporcionar protecciones para los ocupantes (refiera arriba), hasta el 2030. Se permite que estas unidades de reemplazo se ubiquen fuera del sitio del proyecto de desarrollo pero el proyecto está sujeto a cumplir ciertos requisitos.

Duración de la asequibilidad de las unidades asequibles restringidas

Se propone ampliar los términos del convenio para unidades asequibles restringidas dentro de proyectos de desarrollo de viviendas de 55 años a 99 años. Los convenios para unidades asequibles restringidas aún deben prepararse de manera aceptable para el Departamento de Vivienda de Los Ángeles (LAHD por sus siglas en inglés), registrarse y deben garantizar que la restricción de ocupación que establece la asequibilidad se observará durante todo el plazo del convenio desde la emisión del Certificado de Ocupación. Las excepciones limitadas para este plazo extendido de 99 años incluyen proyectos para venta y cuando los subsidios públicos requieren su propia duración del convenio de asequibilidad.

Tamaño, ubicación y comodidades de unidades asequibles restringidas en proyectos de desarrollo de viviendas para ingresos mixtos

La ordenanza propuesta formalizaría la autoridad de la Ciudad en el Código Municipal para establecer y administrar requisitos con respecto a la combinación de unidades, el tamaño de las unidades, la calidad y las comodidades, el acceso y la distribución de unidades de vivienda asequibles en Proyectos de Desarrollo de Vivienda de ingresos mixtos para garantizar el cumplimiento de la ley de vivienda justa y cualquier otro requisito aplicable. Los requisitos se codificarán en un conjunto de pautas o manual de usuario adoptado por LAHD y el Departamento de Planeación. LAHD tendrá la autoridad para interpretar estos requisitos para implementar mejor los objetivos de las pautas.

Asignación de unidades asequibles restringidas

Cómo propuesto, unidades asequibles restringidas localizadas en proyectos de desarrollo de ingresos mixtos serían sujetas a los requisitos afirmativos para publicación y alcance público establecido por LAHD y tendrán que ser disponibles para rentar en el [Registro de Vivienda Asequible y Accesible](#), o en un registro equivalente, manejado por LAHD, en la medida de lo posible.

Poblaciones de Prioridad

Esta ordenanza hace un esfuerzo para priorizar Unidades Asequibles Restringidas en proyectos de vivienda de ingresos mixtos para aquellos con mayor necesidad de vivienda y aquellos que han sido impactados por acciones del gobierno. Estas poblaciones de prioridad incluye desplazados conforme a las disposiciones de la Ley Ellis y LAMC 151.22 ha 151.28, habitantes de bajos ingresos impactados por el

aumento de renta causado por la terminación de restricciones de asequibilidad, y habitantes desplazados por causa de desastres naturales y otras órdenes de ejecución del código para las unidades no habitables.

(NUEVO) Derecho Privado de Acción

Las disposiciones del derecho privado de acción dentro del RPO proporcionan un marco para que los inquilinos agraviados o sus representantes busquen remedios legales y la aplicación de las protecciones para los ocupantes. A los inquilinos se les pueden otorgar honorarios razonables de abogados y costos, daños compensatorios o punitivos, y sanciones civiles por cada infracción. Las sanciones se incrementan en casos de violaciones intencionales y cuando los inquilinos tienen 65 años o más.

Resumen de Cambios

Desde que se publicó el segundo borrador de la ordenanza para la Audiencia Pública en junio de 2024, la ordenanza ha experimentado revisiones significativas basadas en los comentarios del público, el análisis económico y la coordinación interdepartamental. Los cambios a la ordenanza se resumen a continuación.

Refuerzo de la Aplicación

- La ordenanza propuesta ha sido modificada para incluir una nueva sección de **Notificaciones a Inquilinos**, Sección 16.60 A.3(b)(5) del LAMC, que se basa en disposiciones recientemente adoptadas en la Superposición de Implementación del Plan Comunitario del Sur de Los Ángeles (South LA CPIO). Estos requisitos de notificación se han añadido para garantizar mejor que los inquilinos estén adecuadamente informados de sus derechos y sean notificados de hitos importantes (es decir, el inicio de la construcción, con 180, 90, 30 y 15 días de antelación a la emisión del Certificado Temporal o Final de Ocupación, y cuando se emita el Certificado Temporal o Final de Ocupación) a lo largo del desarrollo de un proyecto. Entendiendo que estas notificaciones pueden ser cruciales para la planificación de la vida de un inquilino, estos requisitos propuestos a nivel de la ciudad están destinados a permitir a los inquilinos estimar mejor cuándo podrán mudarse al nuevo edificio. Estos requisitos también establecen un cronograma para las notificaciones y los tiempos de respuesta.
- Disposiciones adicionales aplican sanciones asociadas con la **Base de Datos de Infractores de Acoso a Inquilinos** a nivel de toda la ciudad, como se describe en la Sección 16.60 A.6 del LAMC. Este nuevo sistema fue creado inicialmente como resultado de la enmienda recientemente adoptada del South LA CPIO para que el LAHD identifique y sancione a los desarrolladores o propietarios beneficiarios que se haya determinado que han cometido acoso ilegal a inquilinos o desalojado ilegalmente a un inquilino, de acuerdo con la

Ordenanza contra el Acoso a Inquilinos de la Ciudad. (Consulte la Sección de Disposiciones Clave arriba para obtener más detalles). Estas sanciones tienen la intención de disuadir a los propietarios o desarrolladores de acosar a los inquilinos o desocupar ilegalmente un edificio para su reurbanización.

- Las disposiciones de **Derecho Privado de Acción** en las Secciones 16.60 A.7 y 16.61 D del LAMC se han agregado a la Ordenanza de Protección de Residentes propuesta para proporcionar a los inquilinos un marco para emprender acciones legales contra desarrolladores que violen sus derechos según la ordenanza propuesta. Estas disposiciones detallan las violaciones que la RPO pretende prevenir, así como las sanciones civiles que los inquilinos que prevalezcan podrían recibir, con violaciones graves enfrentando sanciones más severas.

Protecciones para los Ocupantes

- Establecer la capacidad de un inquilino para ejercer su **Derecho a Regresar** a su tarifa de alquiler anterior. Los aumentos de renta posteriores estarían limitados a los permitidos por la Ordenanza de Estabilización de Rentas (RSO).
- Ampliar la definición de una '**unidad comparable**' y aplicarla a una situación adicional. La definición anterior reflejaba la ley estatal (Ley de Crisis de Vivienda) y solo requería que las nuevas unidades coincidieran con las antiguas en cuanto al número de dormitorios. La definición se ha ampliado para exigir el mismo número de baños y dormitorios. Además, anteriormente solo se aplicaba al Derecho a Regresar de un inquilino al sitio de un edificio recién construido. Ahora también se aplicará al **Derecho a Regresar cuando no ocurra** la demolición, además del Derecho a Regresar al nuevo edificio.
- La asistencia para reubicación de residentes de bajos ingresos, establecida bajo el **Derecho a Reubicación**, ha sido refinada para alinearse mejor con la ley estatal y permitir una opción más simple para obtener un nivel más alto de asistencia para reubicación que el disponible actualmente. La fórmula se basaría en la categoría de ingresos del inquilino y el costo de un apartamento a precio de mercado. Esta diferencia se multiplicaría por 42 meses, que es aproximadamente el tiempo promedio que toma construir un nuevo apartamento, y es lo que exige la ley estatal. Este es un cambio crucial para ayudar a garantizar que los inquilinos que son desplazados puedan permanecer en sus vecindarios hasta que puedan aprovechar su derecho a regresar al nuevo desarrollo.

Asignaciones de Unidades Asequibles

- Amplía los requisitos de asignación de proyectos de ingresos mixtos a todas las unidades asequibles restringidas.

Creando una Mayor Asequibilidad

- Agregar **Ingresos Acotadamente Bajos (ALI)** como una categoría de reemplazo de ingresos que debe ser reemplazada cuando se sabe que el ingreso de un inquilino actual o anterior es ALI. Los borradores anteriores incorporan Ingresos Extremadamente Bajos en este escenario, lo que difiere de la práctica actual. Esto ayuda a garantizar que la Ciudad no pierda el stock de unidades de vivienda asequibles para esta importante categoría de ingresos.
- Actualizar la política de reemplazo para cuando los ingresos no son conocidos, requiriendo que las unidades de reemplazo refleja la proporción general más reciente de todos los inquilinos de la ciudad en diversas categorías de ingresos, basándose en los datos del censo definidos en la base de datos de la Estrategia de Asequibilidad de Vivienda de la Comunidad del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (CHAS). Por ejemplo, los datos más recientes del 5 de septiembre de 2023 indican que hay un 31% de Ingresos Extremadamente Bajos (ELI), un 18% de Ingresos Bajos Muy Bajos (VLI), un 20% de Ingresos Bajos (LI) y un 31% de inquilinos de ingresos moderados y superiores en toda la ciudad.
- En este escenario de reemplazo, el 31% de las unidades (que representan a la población inquilina que se asume que está por encima de los ingresos bajos) se reemplazarían como unidades de ingresos bajos (LI), con una distribución del 31% de Ingresos Extremadamente Bajos (ELI), un 18% de Ingresos Bajos Muy Bajos (VLI) y un 51% de unidades de ingresos bajos (LI). Sin embargo, para priorizar niveles de asequibilidad más profundos en comunidades de bajos recursos y avanzar en los objetivos de vivienda justa, la ordenanza propone renunciar a la asignación de CHAS para ingresos moderados y superiores, y solo considerar los niveles de ingresos dentro del grupo de residentes de ingresos bajos.
- En este escenario, propuesto para ser aplicable en comunidades de bajos recursos, utilizando los mismos datos del 3 de septiembre de 2023, la distribución de niveles de ingresos para las unidades de reemplazo sería del 45% de Ingresos Extremadamente Bajos (ELI), un 26% de Ingresos Bajos Muy Bajos (VLI) y un 29% de Ingresos Bajos (LI). Esta fórmula de reemplazo modificada para comunidades de bajos recursos, donde los inquilinos de ELI tienen más probabilidades de encontrar vivienda asequible, garantizará que ELI siga siendo la mayor proporción en esas áreas. A medida que se disponga de nuevos datos de CHAS, estas proporciones cambiarán para reflejar la demografía.

Revisiones y Aclaraciones Menores

- Aclarar la distribución de dormitorios y unidades en las unidades de reemplazo, para alinearse con la práctica actual del LAHD y el reciente asesoramiento proporcionado por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario (HCD) en una carta de asistencia técnica a la Ciudad de Westminster, con fecha del 7 de agosto de 2023. Las unidades de reemplazo deben contener al menos el mismo número total de unidades y el mismo número total agregado de dormitorios que las Unidades Protegidas que se están reemplazando, pero no se requiere que coincidan en una base unidad por unidad.
- Otros cambios técnicos menores para alinear mejor la ordenanza propuesta con la ley estatal que no cambian la dirección de la política.

Preguntas Frecuentes

¿Qué cambios se han realizado al borrador de la Ordenanza de Protección de Habitantes desde su publicación inicial en marzo de 2024?

El borrador publicado en junio de 2024 reflejó una variedad de ediciones técnicas al borrador de la ordenanza de marzo de 2024. Estas ediciones técnicas incluyeron actualizaciones a las citas de código, definiciones aclaradas y algunas ediciones específicas que buscan clarificar la intención de la ordenanza y coincidir con las políticas actuales de la Ciudad. Aunque las revisiones incluidas en el borrador de junio de 2024 fueron limitadas en su naturaleza, se ha publicado recientemente un borrador revisado más completo antes de una Audiencia de la Comisión de Planificación de la Ciudad. Este nuevo borrador de septiembre de 2024 refleja la retroalimentación del público, una variedad de consideraciones políticas e incluye varios cambios que se detallan en la sección de 'Resumen de Cambios' arriba.

¿En qué se diferencia la Ordenanza de Protección de Habitantes de la legislación estatal existente?

La Ordenanza de Protección de Habitantes tiene como objetivo principal codificar las disposiciones de la Ley de Crisis de Vivienda (HCA) estatal, que se introdujo mediante la SB 330 (2019) y se actualizó mediante la AB 1218 (2023). Estas disposiciones establecen requisitos de reemplazo de viviendas, provisiones de no pérdida neta y protecciones para ocupantes que se aplican a proyectos de desarrollo de viviendas y proyectos de desarrollo sin vivienda. Sin embargo, la ley estatal establece que estas disposiciones se expirarían en 2030. La Ordenanza de Protección de Habitantes haría que las disposiciones aplicables a proyectos de desarrollo de viviendas fueran permanentes, mientras que permitiría que las disposiciones que se aplican a proyectos de desarrollo no relacionados con viviendas expiren en 2030. Además, la ordenanza

propuesta va más allá de la práctica actual bajo la ley estatal al instituir un requisito de reemplazo de uno por uno para las unidades sujetas a la Ordenanza de Estabilización de Alquileres local de la Ciudad, asegurando que el inventario de viviendas asequibles de la Ciudad se mantenga al través del su reemplazo si son demolidas.

Además de codificar las disposiciones de la HCA, la Ordenanza de Protección de Habitantes propuesta establecería un conjunto de requisitos locales para unidades asequibles restringidas. Por ejemplo, la duración del convenio para unidades asequibles restringidas se ampliaría de 55 años a 99 años. En alineación con políticas de vivienda justas, las unidades asequibles restringidas en proyectos de ingresos mixtos también estarían sujetas a regulaciones que regulan su tamaño, ubicación y comodidades. Estas regulaciones tienen como objetivo garantizar que las unidades asequibles restringidas en propiedades de ingresos mixtos brinden la misma experiencia de vida que las unidades de precio de mercado. Finalmente, también codificaría los requisitos relacionados con la publicación afirmativa y la promoción de vivienda justa, el uso del Registro de Vivienda Asequible y Accesible y las poblaciones priorizadas.

¿En qué se diferencia la Ordenanza de Protección de Habitantes de la legislación estatal existente?

La Ordenanza de Protección de Habitantes tiene como objetivo principal codificar las disposiciones de la Ley de Crisis de Vivienda (HCA) estatal, que se introdujo mediante la SB 330 (2019) y se actualizó mediante la AB 1218 (2023). Estas disposiciones establecen requisitos de reemplazo de viviendas, provisiones de no pérdida neta y protecciones para ocupantes que se aplican a proyectos de desarrollo de viviendas y proyectos de desarrollo sin vivienda. Sin embargo, la ley estatal establece que estas disposiciones se expirarían en 2030. La Ordenanza de Protección de Habitantes haría que las disposiciones aplicables a proyectos de desarrollo de viviendas fueran permanentes, mientras que permitiría que las disposiciones que se aplican a proyectos de desarrollo no relacionados con viviendas expiren en 2030. Además, la ordenanza propuesta va más allá de la práctica actual bajo la ley estatal al instituir un requisito de reemplazo de uno por uno para las unidades sujetas a la Ordenanza de Estabilización de Alquileres local de la Ciudad, asegurando que el inventario de viviendas asequibles de la Ciudad se mantenga al través del su reemplazo si son demolidas.

Además de codificar las disposiciones de la HCA, la Ordenanza de Protección de Habitantes propuesta establecería un conjunto de requisitos locales para unidades asequibles restringidas. Por ejemplo, la duración del convenio para unidades asequibles restringidas se ampliaría de 55 años a 99 años. En alineación con políticas de vivienda justas, las unidades asequibles restringidas en proyectos de ingresos

mixtos también estarían sujetas a regulaciones que regulan su tamaño, ubicación y comodidades. Estas regulaciones tienen como objetivo garantizar que las unidades asequibles restringidas en propiedades de ingresos mixtos brinden la misma experiencia de vida que las unidades de precio de mercado. Finalmente, también codificaría los requisitos relacionados con la publicación afirmativa y la promoción de vivienda justa, el uso del Registro de Vivienda Asequible y Accesible y las poblaciones priorizadas.

Finalmente, en alineación con programas locales recientes en la Ciudad, la ordenanza propuesta agrega una variedad de protecciones para inquilinos que no son requeridas por la ley estatal, incluyendo obligaciones adicionales de notificación para inquilinos, recursos de derecho privado de acción y la aplicación a nivel de toda la ciudad de una Base de Datos de Infractores de Acoso. Además, se han fortalecido y ampliado las protecciones individuales para ocupantes más allá de los requisitos de la ley estatal. Por ejemplo, los inquilinos que ejerzan su Derecho a Regresar a una unidad en el nuevo desarrollo y su Derecho a Regresar si no se lleva a cabo la demolición ahora podrán regresar a su tarifa de alquiler anterior. Lo que se considera una unidad comparable se ha ampliado para incluir el número de baños, además del mismo número de dormitorios, y ahora también será un requisito para las unidades ofrecidas a los inquilinos que ejercen su Derecho a Regresar si no se lleva a cabo la demolición.

¿Cuál sería el impacto de una política de no pérdida neta?

Una política de no pérdida neta aplicable a proyectos de desarrollo de viviendas garantiza que los nuevos desarrollos proporcionen tantas unidades como las que demuelen, independientemente de la designación de la unidad como protegida o no. Extender esta política más allá de su fecha de expiración en la ley estatal ayudaría a garantizar que a medida que se construyan nuevas viviendas en toda la ciudad, no se pierda el inventario de vivienda. Por ejemplo, no se podría demoler una estructura de vivienda cuádruple para construir una estructura de vivienda dúplex.

¿Qué se considera una unidad protegida?

Las unidades protegidas incluyen unidades que han sido alquiladas por hogares de bajos ingresos o han estado sujetas a un convenio, ordenanza o ley que restringe la renta a niveles de ingresos asequibles dentro de los últimos cinco años. Esto incluye unidades de vivienda que han estado sujetas a la Ordenanza de Estabilización del Alquiler (Sección 151 del LAMC).

Las unidades de vivienda también se consideran unidades protegidas si fueron retiradas del alquiler o arrendamiento de acuerdo con la Ley Ellis dentro de los últimos 10 años.

¿Qué se considera un proyecto de desarrollo de vivienda?

Un proyecto de desarrollo de vivienda se define igual que la definición utilizada en la Sección 65589.5 del Código de Gobierno de California. Además, también se consideran proyectos de desarrollo de vivienda los proyectos que no involucran una aprobación discrecional e incluyen la construcción de una sola unidad de vivienda.

¿Qué se considera un proyecto de desarrollos no residenciales?

Un proyecto de desarrollo no residencial incluye cualquier proyecto que requiera una solicitud del Departamento de Planeación o un permiso con el propósito de construcción, demolición, alteración del tamaño de cualquier estructura, o un cambio de densidad o intensidad de uso, consistente con cómo se usa el término en la Ley de Crisis de Vivienda.

¿Cuáles unidades están sujetas al término más largo?

Todas las nuevas unidades de vivienda asequible y restringidas en proyectos de desarrollo resultantes de programas relacionados con la planificación y la zonificación (es decir, DB, MIIP, AHIP) estarán sujetas a un plazo de convenio de 99 años, a menos que estén exentas. Algunas exenciones incluyen proyectos de venta o proyectos financiados con subsidios públicos que requieren su propia duración de convenio de asequibilidad. Los convenios ampliados tampoco se aplicarán a proyectos construidos a través de otros programas no relacionados con la planificación o de zonificación, como la Tarifa de Parques.

¿Cuáles son los próximos pasos y las oportunidades futuras para proporcionar comentarios públicos?

En esta fase de la línea de tiempo de las Ordenanzas de Protección de Residentes (RPO), las ordenanzas borrador asociadas con el Programa de Rezonificación del Elemento de Vivienda fueron consideradas y adoptadas por la Comisión de Planificación de la Ciudad (CPC) el jueves 26 de septiembre de 2024. Esto incluyó la [Ordenanza CHIP, la Ordenanza de Sitios del Elemento de Vivienda y la Ordenanza de Protección de Residentes](#). Para ver el Informe de Recomendación del Personal a la CPC y la Carta de Determinación, haga clic [aquí](#).

Como próximo paso, las ordenanzas pasarán al Comité de Planificación y Gestión del Uso del Suelo (PLUM), y luego al Consejo Municipal en pleno para su consideración y adopción final en los próximos meses. Para mantenerse al día sobre los hitos futuros

asociados con la RPO, asegúrese de suscribirse al Archivo del Consejo ([24-1230-S8](#)) aquí. Más información sobre la RPO y la fase de adopción del proceso se puede encontrar [aquí](#).

¿A quién puedo contactar para obtener información adicional?

Como recordatorio, el período formal de comentarios públicos ha cerrado. Si tiene preguntas sobre los próximos pasos en el proceso de adopción de las ordenanzas propuestas asociadas con el [Programa de Rezonificación del Elemento de Vivienda](#), envíe un correo electrónico a housingelement@lacity.org.

Cualquier consulta de los medios debe dirigirse a Jamie Francisco en planning.media@lacity.org o al (213) 562-8294.