

Agenda

Parte 2A: Ordenanza de Sitios del Elemento de Vivienda

- Antecedentes
- Descripción general de la Ordenanza de Sitios del Elemento de Vivienda

Preguntas y respuestas

Parte 2B: Ordenanza de Protección de Habitantes

- Antecedentes
- Descripción general de la Ordenanza de Protección de Habitantes

Preguntas y respuestas

Ordenanza de protección de habitantes propuesta

Enmienda al código
propuesta para toda la ciudad

Presentación virtual para el seminario web público

Antecedentes

- El Programa de Rezonificación ofrece la oportunidad de introducir **protecciones claras y consistentes en toda la ciudad** para:
 - Residentes en unidades que se enfrentan a la demolición por construcciones nuevas
 - Residentes en unidades de vivienda asequibles
- **Codifica leyes estatales temporales** (Ley de Crisis de Vivienda) haciéndolas **permanentes**
- **Extiende los requisitos de asequibilidad a 99 años**
- Codifica pautas para el tamaño, ubicación y comodidades de unidades asequibles
- Codifica los requisitos para la asignación de unidades de vivienda asequibles.



Imagen: LA City Planning

Estructura de la ordenanza

Demolición de viviendas

- A. Proyectos de desarrollo que resultan en la demolición de unidades de vivienda
 1. Objetivo
 2. Definiciones
 3. Aprobación de proyectos de desarrollo de vivienda que resultan en la demolición de unidades de vivienda
 4. Aprobación de proyectos de desarrollo no habitacional que resulten en la demolición de unidades de vivienda hasta el 1º de enero de 2030

Draft Resident Protections Ordinance
March 12, 2024
Page 1

ORDINANCE NO. _____

An ordinance amending Chapter 1 of the Los Angeles Municipal Code (LAMC), including adding Section(s) 16.60 and 16.61 to Chapter 1, as well as amending Sections 11.5.11, 12.22 and 12.24 of Chapter 1, for the purpose of codifying housing replacement requirements, complying with state housing law and establishing reasonable regulations regarding affordable housing development for the protection of residents.

THE PEOPLE OF THE CITY OF LOS ANGELES
DO ORDAIN AS FOLLOWS:

Sec. 1. Section 16.60 of Chapter 1 of the the Los Angeles Municipal Code is added to read as follows:

SEC. 16.60. DEMOLITION OF HOUSING UNITS

A. Development Projects that Result in the Demolition of Housing Units

1. **Purpose.** The purpose of this subdivision is to comply with state law and offer protections related to the demolition of housing units as part of Development Projects and to extend these requirements past their expiration date of January 1, 2030 for Housing Development Projects.

2. **Definitions.**

"Affordable housing cost" has the same meaning as defined in Section 50052.5 of the Health and Safety Code as amended from time to time.

"Affordable rent" has the same meaning as defined in Section 50053 of the Health and Safety Code as amended from time to time.

"Development project" includes any project requiring a City Planning application or building permit to allow the construction, reconstruction, alteration, addition, use or change of use of a structure or land.

"Equivalent size" means that the replacement units contain at least the same total number of bedrooms as the units being replaced.

"Housing development project" has the same meaning as defined in paragraph (3) of subdivision (b) of Government Code Section 65905.5, which is the same as the term is defined in paragraph (2) of subdivision (h) of Section 65589.5, as amended from time to time, except that it also includes projects that involve no discretionary approvals and projects that include a proposal to construct a single dwelling unit.

Estructura de la ordenanza (continuación)

Unidades de vivienda asequibles restringidas

- A. Duración de la asequibilidad de las unidades asequibles restringidas
- B. Diseño de Unidades, Combinación de unidades, Tamaño de unidades, Calidad y Comodidades, Acceso y distribución de unidades asequibles en proyectos de desarrollo de viviendas para ingresos mixtos
- C. Asignación de unidades asequibles restringidas
 - 1. Promoción y divulgación afirmativa de la Vivienda Justa
 - 2. Registro de Vivienda Asequible y Accesible
 - 3. Poblaciones de prioridad

Draft Resident Protections Ordinance
March 12, 2024
Page 8

- (c) **Sunset Provisions.** The requirements of this subparagraph shall not apply to projects approved after January 1, 2030, except for those development projects that submitted a preliminary application pursuant to Section 65941.1 of the California Government Code before January 1, 2030. This subsection shall remain in effect only until January 1, 2034, and as of that date is repealed.

Sec. 2. Section 16.61 of the Los Angeles Municipal Code is added to Chapter 1 of the Los Angeles Municipal Code to read as follows:

SEC. 16.61. RESTRICTED AFFORDABLE HOUSING UNITS

A. Length of Affordability.

1. A housing development that is subject to this section, either due to a requirement contained in Chapter 1 of this Code or to a condition of approval that specifies 99 years or is silent to length of covenant terms, must prepare a covenant acceptable to the Los Angeles Housing Department to be recorded with the Los Angeles County Recorder, guaranteeing that the occupancy restriction will be observed for at least 99 years from the issuance of the Certificate of Occupancy except for:
 - (a) A housing development project in which public subsidies are tied to a specified covenant period, as determined by the Los Angeles Housing Department, unless voluntarily agreed to by the project applicant.
 - (b) For sale units, which must be consistent with the for sale requirements of California Government Code Section 65915(c)(2).
 - (c) Residential Units for Lower Income Students, Transitional Foster Youth, Disabled Veterans, and/or Homeless Persons, shall be provided at affordability levels as determined in Los Angeles Municipal Code Section 12.22 A.37 for at least 55 years from the issuance of the Certificate of Occupancy or a longer period of time if required by the construction or mortgage financing assistance program, mortgage assistance program, or rental subsidy program.
2. Any covenant described here must provide for a private right of enforcement by the City, any tenant, or owner of any building to which a covenant and agreement applies.

Sec. 2. Paragraphs 1 and 2 of Subsection (h) of Section 12.22 A.25 of Chapter 1 of the the Los Angeles Municipal Code is amended to read as follows:

- (h) **Covenant.** Prior to issuance of a Building Permit, the following shall apply:

Protecciones para los ocupantes y el reemplazo de viviendas



Requisitos para el reemplazo de viviendas demolidas

Proyectos de desarrollo de vivienda que resulten en la demolición de **unidades de vivienda protegidas** ocupadas o que hayan sido desocupadas y demolidas en los últimos cinco años, deben cumplir con las siguientes condiciones:

- Reemplazo de **unidades protegidas** existentes o demolidas
 - Deben ser reemplazadas en el nuevo edificio con un tamaño equivalente y a un costo asequible.
- No pérdida neta de unidades de vivienda (“No Net Loss,” en inglés; Únicamente desarrollos de vivienda)
- Protecciones para los ocupantes existentes (continúa en la siguiente diapositiva)

Unidades Protegidas

- Estabilización de Alquileres (RSO, por sus siglas en inglés)
- Ocupadas por personas de bajos ingresos
- Asequible con escrituras restringidas
- Desplazados bajo la Ley Ellis (10 años)

Protecciones para los ocupantes

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 la relocalización

Los **beneficios de relocalización** se otorgarán a los ocupantes de las unidades residenciales de alquiler asequible. La cantidad monetaria para la reubicación será la mayor de las cantidades estatales o locales existentes, según lo determinado por el Departamento de Vivienda de Los Ángeles.

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 tasa de alquiler anterior.**

Unidades asequibles restringidas



Duración de asequibilidad - 99 años

	Hoy	Futuro
Agencia responsable	Los Ángeles exige que se preparen convenios de escritura restringida para unidades asequibles a satisfacción del Departamento de Vivienda de Los Ángeles (LAHD, por sus siglas en inglés) para garantizar la asequibilidad.	
Proceso de verificación	Los alquileres y los ingresos son monitoreados y verificados anualmente .	
Duración del convenio	Los términos del acuerdo suelen ser de 55 años para todos los programas de vivienda asequible.	Los plazos para todos los programas relacionados con la planificación/zonificación se extenderán a 99 años . Las excepciones limitadas incluyen: <ul style="list-style-type: none"> • Proyectos para venta • Cuando los subsidios públicos requieren un convenio separado con su propia duración de asequibilidad

Unidades asequibles en desarrollos de vivienda para ingresos mixtos

Codifican los requisitos de vivienda justa con respecto a:

- Combinación de unidades
- Tamaño de las unidades
- Calidad y comodidades
- Acceso y distribución de unidades asequibles en Proyectos de Desarrollo de Vivienda para ingresos mixtos

El Departamento de Vivienda de Los Ángeles (LAHD) y el Departamento de Planeación adoptarán un conjunto de pautas o un manual de usuario.



Imagen: Brooks + Scarpa

Distribución de unidades asequibles restringidas

Requisitos establecidos por LAHD para la **promoción y divulgación afirmativa de la Vivienda Justa**

Hecho disponible para alquilar en el **Registro de Vivienda Asequible y Accesible**, o cualquier registro equivalente administrado por LAHD.

The screenshot displays the LAHD Affordable and Accessible Housing Registry website. The page features a navigation bar with links for Home, Accessible Housing Program (AHP) info, Tenants & Applicants, Resources, and Required Policies & Forms. A search bar is prominently displayed with the text "Begin Your Search for Housing".

The main content area is titled "Search Results" and indicates that 1403 properties were found in the City of Los Angeles. A list of current housing development results is provided, including property status, project name, and accessibility needs. A search filter sidebar on the left allows users to refine results based on various criteria.

Two property listings are shown in detail:

- HCHC Recap I / Werner Illing House**: Located at 1924 N ARGYLE AVE HOLLYWOOD CA 90068. It is open for application until 05/16/1995. The property has 21 total site units, 3 total mobility units, and 1 total hearing/vision unit. The property manager is Janette Victorio.
- HCHC Recap I / Wilcox Apartments**: Located at 6501 W YUCCA ST HOLLYWOOD CA 90028. It is open for application until 05/17/1998. The property has 23 total site units, 3 total mobility units, and 1 total hearing/vision unit.

Poblaciones de Prioridad

Esta ordenanza hace un esfuerzo para **priorizar Unidades Asequibles Restringidas** en proyectos de vivienda para ingresos mixtos para aquellos con la **mayor necesidad de vivienda**. Poblaciones de prioridad incluyen:

- Aquellos desplazados a través de un retiro de unidades de vivienda conforme a la Ley Ellis (LAMC 151.22 a 151.28)
- Residentes de bajos ingresos afectados por un aumento de alquiler debido a:
 - La terminación del contrato de subsidio público, el pago anticipado de una hipoteca o el vencimiento de las restricciones de uso.
- Residentes desplazados debido a órdenes de aplicación de códigos emitidas para unidades inhabitables, incluidas aquellas dañadas como resultado de desastres naturales.

Esta política será aplicada por LAHD a medida que sea práctica y factible. Tiempo adicional puede ser necesario para crear sistemas que permitan implementar la política por completo.

Próximos pasos + Cronograma

Cronograma de adopción de la ordenanza

Se debe adoptar e implementar un programa de rezonificación antes de **febrero de 2025**.



Manten Contacto

- Comuníquese con el equipo si tiene preguntas o comentarios generales al correo electrónico housingelement@lacity.org
- ¡Visite el sitio web del Programa de Rezonificación de Elementos de Vivienda y regístrese para recibir actualizaciones!

The screenshot shows the website for the Housing Element Rezoning Program. At the top, there is a navigation menu with links for ABOUT, DRAFT ORDINANCES, STRATEGIES, CONCEPT EXPLORER, EVENTS, RESOURCES, NEWS, and CONTACT. Below the menu is a progress bar titled "WE ARE HERE" with four stages: Winter 2022 - Fall 2023 (Listen), Winter 2024 (Share / Publish), Spring 2024 (Revise / Publish), and Summer - Fall 2024 (Adopt). A note indicates that the Citywide Adaptive Reuse Ordinance is currently in the "Revise/Publish" Phase. The page includes an "Overview" section with text about the City Planning's release of six core strategies and a "Draft Ordinances" section listing four ordinances: Citywide Housing Incentive Program Ordinance, Citywide Adaptive Reuse Ordinance, Housing Element Sites Ordinance, and Resident Protections Ordinance. A sign-up form is overlaid on the bottom right, titled "Sign up for updates from the Housing Element Rezoning Program", with fields for Email, First Name, Last Name, and Postal Code, and a "Sign Up" button.

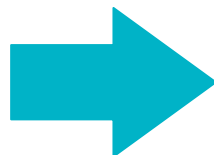
Preguntas y respuestas (Q & A)

¡Participe en la función preguntas y respuestas (Q&A)!

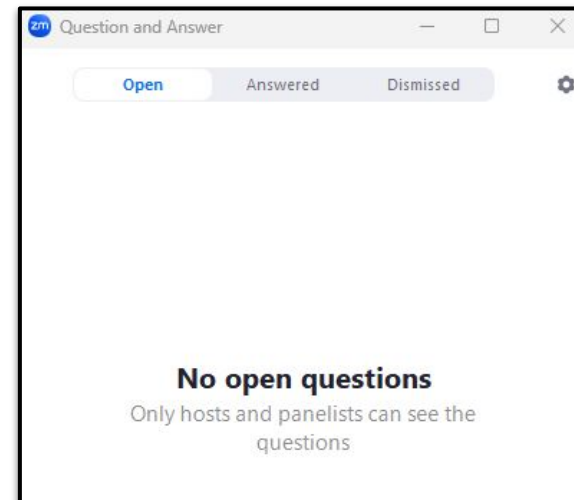
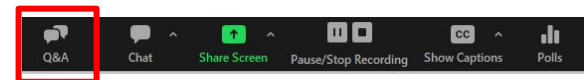
Por favor proporcione cualquier comentario y/o pregunta.



Escriba preguntas en la sección de preguntas y respuestas



No se permite ninguna inteligencia artificial, incluidos los tomadores de notas de reuniones o los robots.



¡Gracias!