

HOJA INFORMATIVA

Ordenanza de la ley Mello

CPC-2019-7393-CA

(Revisión de junio 2020)

RESUMEN

La ordenanza propuesta implementa las Secciones 65590 - 65590.1 del Código de Gobierno de California, también conocido como la ley Mello, para la Ciudad de Los Ángeles. La ley Mello busca preservar y aumentar el número de viviendas asequibles en la Zona Costera de California. La ordenanza propuesta reemplazará el Proceso Administrativo Interino establecido en el año 2000.

HISTORIAL

En el 1982, el Estado de California adoptó la ley Mello para preservar e incrementar el número de viviendas asequibles en la Zona Costera de California. La ley Mello prohíbe remover viviendas existentes para usos que no son dependientes de o relacionados con la costa. También requiere el reemplazo de viviendas asequibles afectadas y la incorporación de unidades asequibles en proyectos de desarrollo de vivienda, donde posible. Las provisiones de la ley permiten que las unidades de reemplazo sean construidas en el mismo sitio o dentro de tres millas de la zona costera, y el pago de una cuota cuando no es posible construirlas.

En el año 2000, la Ciudad de Los Ángeles firmó un acuerdo de conciliación que incluye el Proceso Administrativo Interino (IAP, por sus siglas en inglés) para cumplir con la ley Mello en las zonas costeras dentro de la ciudad. Desde entonces, el Departamento de Planeación de Los Ángeles ha utilizado el IAP, mientras se preparaba una ordenanza permanente para implementar la ley Mello. El IAP describe una serie de pasos procesales para garantizar que los proyectos sujetos a la ley Mello sean evaluados adecuadamente y condicionados para cumplir con las metas estatales relacionadas con la vivienda y la conservación del medioambiente.

En el año 2015, el Consejo de la Ciudad de Los Ángeles (Archivo No. 15-0129-S1) pidió que el Departamento de Planeación preparara una ordenanza permanente para implementar la ley Mello. La experiencia previa de la implementación del IAP ha informado el texto de la propuesta ley Mello para Los Ángeles. Fortalece y aclara el proceso de revisión donde necesario, es más transparente con objetivos y expectativas claras comparada con el IAP, y elimina las opciones que no han resultado en las metas deseadas. Los criterios de evaluación de asequibilidad y viabilidad han sido estandarizados para asegurar una revisión más objetiva de la asequibilidad de las viviendas y la capacidad de cada proyecto de proveer las unidades asequibles requeridas. La ordenanza propuesta introduce un sistema limitado de pago de cuotas para

proyectos elegibles que no pueden proveer unidades asequibles en el sitio. Se ha eliminado la opción de solicitar que las unidades asequibles requeridas sean construidas en otro sitio. La ordenanza propuesta resultará en un proceso más transparente y predecible para la preservación de viviendas asequibles existentes y resultará en la adición de nuevas unidades de viviendas asequibles dentro de la zona costera.

PREGUNTAS FRECUENTES

¿Qué es la ley Mello?

La ley Mello busca preservar y aumentar el número de unidades de viviendas asequibles en las zonas costeras del estado de California. La intención de la ley Mello se cumple a través de regulaciones relacionadas con la demolición, conversión, cambio de uso, subdivisión, y nuevas actividades de construcción que involucren a unidades de viviendas existentes o propuestas en las comunidades de la zona costera.

¿Qué áreas de la ciudad serán afectadas por la ordenanza?

La zona costera dentro de la ciudad de Los Ángeles incluye sectores de las comunidades de Pacific Palisades, Venice, Del Rey, Playa Del Rey, San Pedro, y Wilmington—en los distritos del consejo 11 y 15.

¿Cuál es el propósito de esta ordenanza propuesta?

La ley Mello permanente propuesta por la ciudad de Los Ángeles establece el proceso de revisión y aprobación de proyectos propuestos, los requisitos impuestos, y los que responsables de tomar decisiones, para asegurar que los proyectos propuestos cumplan con la ley estatal.

¿Qué efectos tendrá esta ley sobre la cantidad de viviendas asequibles?

La ordenanza protege todas las unidades de viviendas ubicadas en las zonas costeras de la ciudad a través de la revisión específica de proyectos propuestos que involucran unidades de viviendas existentes o nuevas. La revisión y evaluación son necesarias para determinar si el proyecto involucra unidades de viviendas asequibles existentes y la obligación del proyecto de reemplazar esas unidades. Además, los proyectos que proponen crear nuevas unidades podrían ser obligadas a producir nuevas unidades asequibles incluyentes como parte del proyecto.

¿En qué se diferencian el Proceso Administrativo Interino (IAP) y la ordenanza propuesta para cumplir con la ley Mello?

La ordenanza establece un proceso de revisión más transparente con estándares y expectativas claros. Las diferencias claves entre el Proceso Administrativo Interino y la ordenanza propuesta son:

- La eliminación de la opción de proveer unidades de viviendas asequibles requeridas o de reemplazo en otro sitio.

- La creación de una cuota que se pagaría en vez de construir las viviendas asequibles requeridas y unidades incluyentes fraccionales, en algunos casos.
- Estandarización de la metodología usada para los estudios de viabilidad financiera.

Junto con estos cambios, se han aclarado numerosos conceptos en la ordenanza que reflejan la experiencia del Departamento con la implementación de la ley Mello a través del Proceso Administrativo Interino (IAP).

¿Cuál es el estado de esta ordenanza propuesta?

Un borrador de la ordenanza se publicó el día 11 de diciembre del 2019 para empezar el proceso público y permitir la revisión por las partes interesadas. El Departamento de Planeación organizó dos sesiones informativas al final de enero en Venice y San Pedro para explicar la ordenanza propuesta y recibir comentarios del público.

¿Cuáles son los próximos pasos en el proceso?

El Departamento de Planeación ha programado una sesión informativa/audiencia pública virtual para el miércoles, 8 de julio. La sesión informativa será desde la 1 p.m. hasta las 2 p.m. y la audiencia pública tomará lugar entre las 2 p.m y las 3:30 p.m. Después de una presentación virtual y una sesión de preguntas y respuestas, la audiencia público virtual será conducida por una oficial de audiencia quien documentará el testimonio público sobre la ordenanza propuesta.

Después de la audiencia pública, la oficial de audiencia preparará un informe de recomendación para ser considerado por la Comisión de Planeación (CPC). La CPC tomará en consideración el informe, escuchará el testimonio público adicional, y preparará una recomendación para el Consejo de la Ciudad. Entonces el Comité de Planeación y Gestión de Uso de Suelo del Consejo de la Ciudad organizará otra audiencia pública, tomará en consideración la recomendación de la CPC, escuchará el testimonio público adicional, y finalmente preparará su recomendación para el Consejo pleno, que es responsable de tomar la acción final.

¿A quién puedo contactar si quiero ser más información o para agregar mi nombre a la lista de partes interesadas?

Para más información, por favor contáctate con Christine Saponara al correo electrónico planning.mello@lacity.org.