

AVISO: LA TRADUCCIÓN DE LA AGENDA Y LOS REPORTES ESTÁN HECHOS POR GOOGLE TRANSLATE.

AL MOMENTO EL ANEXO DEL REPORTE NO ESTA DISPONIBLE EN ESPAÑOL, PERO SE ESTÁ TRABAJANDO PARA PROVEER LOS ANEXOS PARA LAS FUTURAS AGENDAS.



CIUDAD DE COSTA MESA

JUNTA REGULAR DEL CONCEJO MUNICIPAL Y AUTORIDAD DE VIVIENDA*

AGENDA – FINAL EMENDADA

martes, 15 de abril de 2025

6:00 p.m.

Cámara del Concejo Municipal
77 Fair Drive

***Nota: Todas las membresías de la agencia se reflejan en el título de "Miembro del Concejo"
4:00 P.M. Sesión Cerrada**

NOTA: EL SIGUIENTE TEMA HA SIDO ELIMINADO DE LA AGENDA:

NUEVO ASUNTO N° 1: SOLICITUD DE DIRECCIÓN DEL CONCEJO MUNICIPAL CON RESPECTO A LA INVESTIGACIÓN PARA EL DESARROLLO POTENCIAL DE UNA ORDENANZA QUE ESTABLEZCA DOTACIÓN DE PERSONAL Y NORMAS OPERATIVAS PARA LAS OPERACIONES DE AUTOPAGO(SCOS) EN LAS TIENDAS DE COMESTIBLES

Las juntas del Concejo Municipal se transmiten en una forma híbrida; en persona y como cortesía virtualmente a través de Zoom Webinar. Si la tecnología de Zoom tiene una falla u otra interrupción crítica, solamente a menos que lo exija la Ley Brown (Brown Act), la junta continuará en persona.

SERVICIOS DE TRADUCCIÓN DISPONIBLE

Favor de comunicarse con la Secretaria Municipal al (714) 754-5225 para solicitar servicios de interpretación de idioma para las juntas de la Ciudad. Se pide notificación por lo mínimo 48 horas de anticipación, esto permite que la Ciudad haga los arreglos necesarios.

Los miembros del público pueden ver las reuniones del Concejo Municipal en vivo en COSTA MESA TV(SPECTRUM CANAL 3 Y AT&T U-VERSE CHANNEL 99) o https://costamesa.granicus.com/player/camera/2?publish_id=10&redirect=true y en línea en youtube.com/costamesatv.

Los subtítulos están disponibles a través de la opción Zoom en inglés y español.

Como cortesía, el público puede participar a través de la opción de Zoom.

<https://us06web.zoom.us/j/81879579049?pwd=XoNBT2ucil7zrDsfj4A9QsrLgExg.bQEU-le6VvXjPDeL>

O inicie sesión en Zoom.com y "Unirse a una reunión"

Ingresa ID del Webinar: 818 7957 9049 / Contraseña: 608584

-
- Si Zoom aun no esta instalado en su computadora, haga clic en “Descargar y ejecutar Zoom.” en la pagina de inicio y presione “Ejecutar” cuando su navegador se lo solicite. Si usted ya tiene Zoom instalado en su computadora espere unos momentos para que la aplicación se inicie automáticamente.
 - Seleccione “Unir audio a través de la computadora”
 - Se abrirá la sala de conferencias virtual. Si recibe un mensaje leyendo, “Espere a que el anfitrión comience esta reunión”, simplemente permanezca en la sala hasta que comience la reunión
 - Durante el periodo de comentarios públicos, utilice la función “levantar la mano” ubicada en la ventana de participantes y espere que el personal de la Ciudad anuncie su nombre y reactive el micrófono de su línea cuando sea su turno de hablar. Los comentarios están limitados a 3 minutos, o según se indique lo contrario.

Llamar: 1 669 900 6833 ingresar ID del seminario web 818 7957 9049 / Contraseña: 608584

Durante el periodo de comentarios públicos, presione *9 para agregarse a la lista y espere que el personal de la Ciudad anuncie su nombre o número de teléfono y presione *6 para reactivar el micrófono de su línea cuando sea su turno para hablar. Los comentarios están limitados a 3 minutos, o según se indique lo contrario.

Nota: Si usted ha instalado una actualización de Zoom, tendrá que reiniciar su computadora antes de participar en la reunión.

Además, los miembros del público que deseen hacer un comentario por escrito específicamente sobre un tema en la agenda pueden enviar su comentario escrito por correo electrónico a la Secretaria Municipal a cityclerk@costamesaca.gov. Los comentarios recibidos antes de las 12:00 pm de la fecha de la reunión se proporcionarán al Concejo Municipal, se pondrá a disposición del público y formará parte del acta de la reunión.

Tenga en cuenta que es importante que la Ciudad permita la participación del público en esta reunión. Si usted no puede participar en la reunión a través de los procesos establecidos anteriormente, comuníquese con la Secretaria Municipal al (714) 754-5225 o cityclerk@costamesaca.gov y el personal intentará acomoderarlo. La Ciudad no espera que haya cambios al anterior proceso para participar en esta reunión, si hay un cambio, la Ciudad publicará la información lo antes posible al sitio web de la Ciudad.

Tome en cuenta que los registros enviados por el público no serán redactados de ninguna manera y se publicaran en línea tal como se envió, incluyendo cualquier información de contacto personal. Todos los materiales, fotografías, PowerPoint y videos enviados para su exhibición en una reunión pública deben ser revisados previamente por el personal para verificar su idoneidad para el público en general. No se aceptarán enlaces a videos de YouTube u otros servicios de transmisión, se deberá enviar un archivo de video directo al personal antes de cada reunión para minimizar las complicaciones y reproducir el video sin demora. El video debe tener uno de los siguientes formatos, .mp4, .mov o .wmv. Solo se puede incluir un archivo por orador para comentarios públicos, tanto de video y fotografías. Favor de enviar un correo electrónico a la Secretaria Municipal a cityclerk@costamesaca.gov NO MÁS TARDE DE LAS 12:00 pm del día de la reunión. Si usted no recibe confirmación de la Ciudad antes de la reunión, llame a la oficina de la Secretaria Municipal al 714-754-5225.

Nota sobre los documentos relacionados con la agenda proporcionados a la mayoría del Concejo

Municipal después de la distribución del paquete de la agenda del Concejo Municipal (GC §549 57.5): Cualquier documento relacionado proporcionado a la mayoría del Concejo Municipal después de la distribución de los paquetes de la Agenda del Concejo Municipal estarán disponible para inspección pública. Dichos documentos se publicarán en el sitio web de la ciudad y estarán disponibles en la oficina de la Secretaria Municipal, 77 Fair Drive, Costa Mesa, CA 92626.

Todos los teléfonos celulares y otros dispositivos electrónicos deben estar apagados o configurados para que vibren. Se les pide a los miembros de la audiencia que salgan de la Cámara del Concejo Municipal para realizar una conversación telefónica.

Hay conexión de Wi-Fi gratuita disponible en la Cámara del Concejo durante las reuniones. El nombre de usuario de la red disponible es: CM_Council y la contraseña es: cmcouncil1953.

Como ciudad con certificación LEED Gold, Costa Mesa está totalmente comprometida con la sostenibilidad ambiental. Un número mínimo de copias impresas de la agenda estará disponible en la Cámara del Concejo. Para su comodidad, habrá un repertorio con el paquete completo de la agenda en la mesa del vestíbulo de la Cámara del Concejo para su visualización. La agenda y los informes se pueden ver en el sitio web de la ciudad en <https://costamesa.legistar.com/Calendar.aspx> La agenda y los informes se pueden ver en español en el sitio web de la Ciudad en <https://www.costamesaca.gov/trending/current-agendas/spanish-city-council-agendas>

En conformidad con la Ley de Estadounidenses con Discapacidades (ADA), aparatos de asistencia están disponibles y podrán ser prestados notificando a la Secretaria Municipal. Si necesita asistencia especial para participar en esta junta, comuníquese con la oficina de la Secretaria Municipal al (714) 754-5225. Se pide dar notificación a la Ciudad por lo mínimo 48 horas de anticipación para garantizar accesibilidad razonable a la junta. [28 CFR 35.102.35.104 ADA Title II]

SESIÓN CERRADA - 4:00 P.M.

LLAMADA AL ORDEN

PASE DE LISTA

COMENTARIOS PÚBLICOS

Los miembros del público son bienvenidos a dirigirse al Concejo Municipal sólo en los puntos del orden del día de la sesión privada. Cada miembro del público tendrá un total de tres minutos para hablar sobre todos los puntos de la sesión a puerta cerrada.

PUNTOS DE LA SESIÓN CERRADA:

1. CONFERENCIA CON ASESOR LEGAL - LITIGIOS EXISTENTES
De Conformidad con la Sección 54956.9 (d)(1) del Código de Gobierno de California
Nombre del caso: Schaefer v. Costa Mesa
Caso del Tribunal Superior del Condado de Orange No. 30-2022-01286737-CU-PO-CJC
2. CONFERENCIA CON ASESOR LEGAL - LITIGIOS EXISTENTES
De conformidad con la Sección 54956.9 (d)(1) del Código de Gobierno de California
Nombre del caso: DBO Investments CM, LLC v. Costa Mesa
Caso del Tribunal Superior del Condado de Orange No. 30-2023-01360125-CU-CR-NJC.

3. CONFERENCIA CON NEGOCIADOR INMOBILIARIO

De conformidad con la Sección 54956.8 del Código de Gobierno de California

APN: 140-041-81

Propiedad: 3333 Susan Street, Costa Mesa, CA 92626

Negociadora de la Agencia: Lori Ann Farrell Harrison, Administradora de la Ciudad

Partes Negociadoras: Socios Legados / En negociación: Precio y condiciones de pago

JUNTA REGULAR DEL CONCEJO MUNICIPAL Y AUTORIDAD DE VIVIENDA*

15 DE ABRIL DE 2025 – 6:00 P.M.

JOHN STEPHENS

Alcalde

MANUEL CHÁVEZ
Vice Alcalde - Distrito 4

ANDREA MARR
Concejal - Distrito 3

ARLIS REYNOLDS
Concejal - Distrito 5

LOREN GAMEROS
Concejal - Distrito 2

JEFF PETTIS
Concejal - Distrito 6

MIKE BULEY
Concejal - Distrito 1

KIMBERLY HALL BARLOW
Abogada Municipal

LORI ANN FARRELL HARRISON
Administradora Municipal

APERTURA DE LA REUNIÓN

HIMNO NACIONAL Y JURAMENTO A LA BANDERA

MOMENTO DE EXPRESIÓN SOLEMNE

[De acuerdo con la Política 000-12 del Concejo, estas presentaciones son realizadas por voluntarios de la comunidad expresando sus propios puntos de vista. El Concejo Municipal renuncia a cualquier intención de respaldar o patrocinar las opiniones de cualquier orador.]

PASE DE LISTA

INFORME DE LA SESION CERADA DE LA ABOGADA MUNICIPAL

PRESENTACIONES:

1. Presentación: Comité de Transporte Activo

COMENTARIOS PÚBLICOS: SOLO ASUNTOS INCLUIDOS EN LA AGENDA

En este momento también se pueden escuchar comentarios sobre los temas del Calendario de Consentimiento. Los comentarios están limitados a 3 minutos, o según se indique lo contrario.

INFORMES, COMENTARIOS Y SUGERENCIAS DEL LOS MIEMBROS DEL CONCEJO MUNICIPAL

Cada miembro del concejo está limitado a 3 minutos. Se escucharán comentarios adicionales al final de la reunión

1. Concejal Marr
2. Concejal Reynolds
3. Concejal Pettis
4. Concejal Buley
5. Concejal Gameros
6. Vicealcalde Chávez
7. Alcalde Stephens

INFORME – ADMINISTRADORA MUNICIPAL

INFORME – ABOGADA MUNICIPAL

CALENDARIO DE CONSENTIMIENTO

Todos los asuntos especificados en el Calendario de Consentimiento se consideran rutinarios y se actuarán en un solo movimiento. No habrá discusión separada de estos temas a menos que los miembros del Concejo Municipal, el personal o el público soliciten que se discutan y/o eliminen elementos específicos del Calendario de Consentimiento para discusión.

1. [RENUNCIA PROCESAL: RENUNCIA A LA LECTURA COMPLETA DE TODAS LAS ORDENANZAS Y RESOLUCIONES](#) 25-253
RECOMENDACIÓN:
El Concejo Municipal y la Autoridad de Vivienda aprueban la lectura solo por título y renuncian a la lectura completa de las Ordenanzas y Resoluciones.

2. [CARPETA DE LECTURA](#) 25-254
RECOMENDACIÓN:
El Concejo Municipal reciba y archive las reclamaciones recibidas por la Secretaria de la Ciudad y autoriza al personal rechazar las reclamaciones: Gabriel Rolando Fierro.

3. [ADOPCION DE LA RESOLUCION DE ORDENES DE PAGO](#) 25-235
RECOMENDACIÓN:
El Concejo Municipal apruebe la Resolución de Orden No. 2732

ANEXOS: 1. [Resumen de Registro de Cheques 20-03-2025](#)
2. [Resumen de Registro de Cheques 25-03-2025](#)

4. [MINUTOS](#) 25-255
RECOMENDACIÓN:
El Concejo Municipal apruebe los minutos de la junta regular del 1 de abril de 2025.

ANEXOS: 1. [Minutos \(Borrador\) – 01-04-2025](#)

5. [2024 PLAN GENERAL 2015-2035 INFORME ANUAL DE AVANCE \(APR\)](#) 25-220
RECOMENDACIÓN:
El personal recomienda que el Concejo Municipal apruebe el Informe Anual de Progreso 2024 para el Plan General de Costa Mesa 2015-2035 para presentarlo a la Oficina Estatal de Uso de Tierras e Innovación Climática (LUCI) [anteriormente conocida como la Oficina de Planificación e Investigación (OPR)], y al Departamento Estatal de Vivienda y Desarrollo Comunitario (HCD).

ANEXOS: 1. [8ª Edición Informe Anual de Avance del Plan General 2024](#)

**EN ESTE MOMENTO EL CONCEJO MUNICIPAL DISCUTIRA CUALQUIER TEMA
EXTRAÍDO DEL CALENDARIO CONSENTIMIENTO**

-----FIN DEL CALENDARIO DE CONSENTIMIENTO -----

AUDIENCIA PUBLICAS:

(De conformidad con la Resolución No. 05-55, las Audiencias Públicas comienzan a las 7:00 p.m.)

1. [APELACIÓN DE LA DECISIÓN DE LA COMISIÓN DE PLANIFICACIÓN DE APROBAR UN PERMISO DE USO CONDICIONAL \(CUP\) PCUP-24-0011 PARA OPERAR UN NEGOCIO MINORISTA DE CANNABIS CON ENTREGA UBICADO EN 1912 HARBOR BOULEVARD \("GREEN MART"\), EN EL DISTRITO COMERCIAL LOCAL \(C1\)](#) 25-228

RECOMENDACIÓN:

El personal recomienda al Concejo Municipal:

1. Otorgar 1. Determinar que el proyecto está categóricamente exento de las disposiciones de la Ley de Calidad Ambiental de California (CEQA) de conformidad con la Sección 15301 (Clase 1) Instalaciones existentes.
2. Autorizar Mantener la decisión de la Comisión de Planificación de aprobar el Permiso de Uso Condicional PCUP-24-0011 con base en hallazgos de hecho y sujeto a las condiciones de aprobación contenidas en la Resolución.

- ANEXOS: 1. [Resolución](#)
2. [Aplicación de Apelación](#)
3. [Información Complementaria](#)
4. [Resolución de la Comisión de Planificación](#)
5. [Informe de la Comisión de Planificación](#)
6. [Comentarios Públicos de la Comisión de Planificación](#)
7. [Minutos \(Borrador\) de la Comisión de Planificación](#)
8. [Comentarios Públicos de la junta del Concejo Municipal](#)

2. [RESOLUCIÓN PARA LA APROBACIÓN DEL BORRADOR DEL PLAN DE REUBICACIÓN Y ASISTENCIA DE REUBICACIÓN PARA LOS INQUILINOS DE 778 SHALIMAR DRIVE](#) 25-248

RECOMENDACIÓN:

El personal recomienda al Concejo Municipal:

1. Adoptar la propuesta de Resolución No. 25-XX por la que se aprueba el borrador del Plan de Reubicación para la adquisición de bienes inmuebles ubicados en la Parcela del Tasador Número 424-051-23 (778 Shalimar Drive) y la asignación de fondos de los mismos.
2. Autorizar una asignación de \$203,717 en el Fondo Fiduciario de Vivienda (Fondo 222) para asistencia de reubicación.
3. Autorizar a la Administradora de la Ciudad, a la Abogada de la Ciudad y a la Directora de Finanzas a implementar el Programa de Reubicación aprobado.

- ANEXOS: 1. [Borrador del Plan Reubicación – Ingles](#)
2. [Borrador del Plan Reubicación – Español](#)
3. [Resolución 2025-XX \(Borrador\) – Aprobando un Plan de Reubicación para 778 arrendatarios de Shalimar y la Apropiación de Fondos](#)

ASUNTOS ANTIGUOS:

1. [NOMBRAMIENTO PARA EL COMITÉ DE SERVICIOS PARA ANIMALES Y CONFIRMACIÓN DEL ENLACE DE LOS INGENIEROS DE MODELOS DEL CONDADO DE ORANGE \(OCME\) CON EL COMITÉ DIRECTIVO DEL PARQUE FAIRVIEW](#) 25-250

RECOMENDACIÓN:

El personal recomienda:

1. El Vicealcalde Chávez nombre un (1) miembro para el Comité de Servicios para Animales con vencimiento de plazo en abril de 2027.
2. El Concejo Municipal confirma a Hank Castignetti como enlace de la Ciudad de los Ingenieros Modelo del Condado de Orange (OCME) con el Comité Directivo de Fairview Park.

ANEXOS: 1. [Solicitudes del Comité de Servicios de Animales](#)

NUEVOS ASUNTOS:

- ~~1. SOLICITUD DE DIRECCIÓN DEL CONCEJO MUNICIPAL CON RESPECTO A LA INVESTIGACIÓN PARA EL DESARROLLO POTENCIAL DE UNA ORDENANZA QUE ESTABLEZCA ESTÁNDARES OPERATIVOS Y DE PERSONAL PARA LAS OPERACIONES DE AUTOPAGO (SCO) EN TIENDAS MINORISTAS DE COMESTIBLES~~

INFORMES ADICIONALES DEL COMITÉ, COMENTARIOS Y MIEMBROS DEL CONCEJO

APLAZAMIENTO

PÁGINA INTENCIONALMENTE EN BLANCO



CIUDAD DE COSTA MESA

REPORTE

77 Fair Drive
Costa Mesa, CA 92626

Articulo #: 25-235

Fecha de la Junta: 15/04/2025

TÍTULO: ADOPCION DE LA RESOLUCION DE ORDENES DE PAGO

DEPARTAMENTO: DEPARTAMENTO DE FINANZAS

PRESENTADO POR: CAROL MOLINA, DIRECTORA FINANCIERA

INFORMACIÓN DE CONTACTO: CAROL MOLINA, DIRECTORA DE FINANZAS AL (714) 754-5243

RECOMENDACIÓN:

El Concejo Municipal aprueba la Resolución de Orden No. 2731.

FONDO:

De acuerdo con la Sección 37202 del Código de Gobierno de California, el Director de Finanzas o su representante designado certifica la exactitud de las siguientes demandas y la disponibilidad de fondos para el pago de las mismas.

REVISIÓN FISCAL:

Fondos del Registro de Nómina No. 25-07 por \$3,938,455.13, y gastos operativos de la Ciudad por \$3,660,012.18.



CIUDAD DE COSTA MESA

REPORTE

77 Fair Drive
Costa Mesa, CA 92626

Artículo #: 25-255

Fecha de la Junta: 15/04/2025

TÍTULO: MINUTOS

DEPARTAMENTO: OFFICINA DE LA ADMINISTRADORA DE LA CIUDAD/DIVISION DE LA SECRETARIA DE LA CIUDAD

RECOMENDACIÓN:

El Concejo Municipal apruebe los minutos de la reunión ordinaria del 1 de abril de 2025.



CIUDAD DE COSTA MESA

REPORTE

77 Fair Drive
Costa Mesa, CA 92626

Artículo #: 25-220

Fecha de la Junta:
15/04/2025

TÍTULO: 2024 PLAN GENERAL 2015-2035 INFORME ANUAL DE AVANCE (APR)

**DEPARTAMENTO: DEPARTAMENTO DE SERVICIOS ECONÓMICOS Y DE
DESARROLLO/DIVISIÓN DE PLANIFICACIÓN**

**PRESENTADO POR: PHAYVANH NANTHAVONGDOUANGSY, PLANIFICADORA PRINCIPAL, Y
CAITLYN CURLEY, ASISTENTE PLANIFICADORA**

**INFORMACIÓN DE CONTACTO: PHAYVANH NANTHAVONGDOUANGSY, PLANIFICADOR
PRINCIPAL, 714-754-5611**

RECOMENDACIÓN:

El personal recomienda que el Concejo Municipal apruebe el Informe Anual de Progreso 2024 para el Plan General de Costa Mesa 2015-2035 para presentarlo a la Oficina Estatal de Uso de Tierras e Innovación Climática (LUCI) [anteriormente conocida como la Oficina de Planificación e Investigación (OPR)], y al Departamento Estatal de Vivienda y Desarrollo Comunitario (HCD).

FONDO:

El Plan General de Costa Mesa establece la visión, metas, objetivos y políticas para la Ciudad. La implementación del Plan General garantiza que las decisiones de desarrollo y las mejoras a la infraestructura pública y privada sean consistentes con las metas y visiones de la comunidad. Ley Estatal de Zonificación y Uso de la Tierra, Código de Gobierno, Sección 65000, et. seq., requiere que las jurisdicciones presenten un Informe de Progreso Anual del Plan General a las agencias estatales identificadas anteriormente. El Estado utiliza la APR del Plan General para identificar tendencias a nivel estatal en las decisiones de uso de la tierra para evaluar cómo las actividades de planificación y desarrollo locales se alinean con las metas y políticas de planificación a nivel estatal. Específicamente, el APR del Plan General proporciona una descripción general de las acciones tomadas por la Ciudad durante el año calendario 2024 para implementar los programas y políticas del Plan General de la Ciudad. Todas las jurisdicciones deben proporcionar al Estado informes anuales de progreso separados del Plan General y del Elemento de Vivienda. El 2024 6th El Informe de progreso anual del elemento de vivienda ciclista HCD fue aprobado por el Concejo Municipal el 18 de marzo de 2025 y está disponible en línea en: <https://www.costamesaca.gov/home/showdocument?id=59930>.

ANÁLISIS:

Informe Anual de Progreso del Plan General

El Informe de Progreso Anual (APR) del Plan General destaca el progreso de la Ciudad en la implementación de las metas y políticas descritas en el Plan General. Esta evaluación anual brinda la

oportunidad de evaluar, ajustar y perfeccionar políticas y estrategias de implementación para garantizar una alineación continua con la visión a largo plazo de la Ciudad. Resume las acciones clave tomadas durante el período de informe de 12 meses y demuestra cómo las decisiones de uso de la tierra y las iniciativas de la Ciudad respaldan las metas, políticas y medidas de implementación adoptadas por el Plan General.

En las versiones anteriores de los Informes Anuales de Progreso del Plan General de la Ciudad, se anotaron todos los programas y acciones de la Ciudad para cada política del Plan General. El 30 de enero de 2025, LUCI publicó un guía sobre un formato para agilizar el proceso. El enfoque de la APR ahora está en las principales actividades de planificación/ciudad que implementan el Plan General y un resumen de la implementación de los elementos de vivienda.

Si bien la APR no pretende ser un registro exhaustivo de todas las iniciativas de la Ciudad y la guía técnica publicada este año enfatiza un enfoque simplificado para el informe, la APR de 2024 muestra varios logros importantes. Los logros destacados incluyen la aprobación de proyectos de uso de suelo consistentes con las políticas del Plan General, inversión continua en seguridad pública, servicios de emergencia y programas comunitarios, y mejoras continuas de infraestructura que promueven el transporte activo y la movilidad peatonal. La Ciudad también ha reafirmado su compromiso con la gestión ambiental y el bienestar comunitario al priorizar la preservación de espacios abiertos y ampliar el acceso a oportunidades recreativas de alta calidad. Además, se ha logrado un progreso mensurable hacia el logro de las metas descritas en el Elemento de Vivienda.

Los proyectos de uso del suelo y las actividades de la Ciudad se rastrean a través de las agendas del Concejo Municipal y de la Comisión de Planificación, y aquellos directamente relacionados con el Plan General se incluyen en la APR. La División de Planificación colabora con otros departamentos de la Ciudad para compilar el informe, que incluye enlaces a informes relevantes del personal y un mapa de los Proyectos de Mejora del Transporte Activo completados.

Coherencia del Plan General con las Directrices del Plan General del Estado

El Plan General de la Ciudad de Costa Mesa consta de siete elementos requeridos por los estatutos estatales y tres elementos opcionales. Para los siete elementos requeridos, el Plan General de la Ciudad proporciona metas y políticas que abordan estas categorías de manera consistente con la ley estatal. Los siete elementos requeridos incluyen:

- Uso de la tierra
- Circulación
- Alojamiento
- Conservación
- Espacio abierto y recreación
- Ruido
- Seguridad

Los tres elementos opcionales abordan temas adicionales que son de particular importancia local e incluyen:

-
- Gestión del crecimiento
 - Diseño comunitario
 - Recursos históricos y culturales

Las metas y políticas del Plan General para estos elementos son consistentes con la ley estatal y siguen las Pautas del Plan General Estatal.

En el futuro, para implementar el 6th Elemento de Vivienda Cíclica y, específicamente, para acomodar la asignación de Evaluación Regional de Necesidades de Vivienda de la Ciudad, el Plan General se actualizará para garantizar que el Plan General de la Ciudad permanezca internamente consistente y siga siendo un documento guía eficaz para un crecimiento ordenado. Además, la Ciudad está revisando otros Elementos del Plan General para integrar políticas de justicia ambiental de acuerdo con la Ley de Planificación para Comunidades Saludables (SB 1000). Esta ley exige el desarrollo de políticas del Plan General que aborden las necesidades de las áreas de bajos ingresos afectadas de manera desproporcionada por la contaminación y otros peligros ambientales que contribuyen a resultados negativos para la salud. Como parte de este esfuerzo, la Ciudad identificará políticas existentes que apoyen la justicia ambiental.

Como se muestra a través de varias acciones de la Ciudad y proyectos aprobados que se resumen en el Plan General APR, el Plan General de la Ciudad sigue siendo una guía efectiva para el crecimiento y desarrollo comunitario ordenado, la preservación y conservación de espacios abiertos y recursos naturales, y el gasto eficiente de fondos públicos. A continuación se destacan ejemplos de las acciones de la Ciudad para cada Elemento del Plan General.

1. Elemento de uso de la tierra

- a. La Ciudad aprobó enmiendas al Código Municipal de Costa Mesa (CMMC) para actualizar las Regulaciones sobre Cannabis (Ordenanzas No. 2024-03 y 2024-04) el 7 de mayo de 2024. Este proyecto implementa la Meta del Elemento de Uso de la Tierra LU-6: *“Usos de suelo económicamente viables y productivos que aumentan la base impositiva de la ciudad.”*
- b. La Ciudad aprobó enmiendas al CMMC para agilizar el desarrollo de áreas de comedor al aire libre (Ordenanza No. 2024-01) el 16 de enero de 2024. Este proyecto respalda las Metas del Elemento de Uso de la Tierra LU-1: *“Una comunidad equilibrada con una combinación de usos del suelo para satisfacer las necesidades de residentes y empresas”* y LU-6: *“Usos de suelo económicamente viables y productivos que aumentan la base impositiva de la ciudad”*. También implementa el Objetivo del Elemento de Diseño Comunitario CD-1: *“Corredores Vehiculares y Peatonales.”*
- c. La Ciudad continuó su Programa del Área de Mejoramiento Empresarial (BIA) para apoyar a la industria hotelera y de moteles en la promoción del turismo. Este programa implementa la Meta del Elemento de Uso de la Tierra LU-6: *“Usos de la tierra económicamente viables y productivos que aumentan la base impositiva de la ciudad”*.

2. Elemento de circulación

Las siguientes actividades de la Ciudad logran varios objetivos del Elemento Circulación, en particular el Objetivo C-1: *“Implementar políticas de “calles completas” en las carreteras de Costa Mesa”,*

Objetivo C-3: “Mejorar la movilidad y coordinación regional”, y Objetivo C-5: “Asegurar la Coordinación entre el Uso del Suelo y los Sistemas de Circulación”.

- a. La Ciudad aprobó el Plan Maestro Peatonal (PMP) y una enmienda al Elemento de Circulación del Plan General (PGPA-23-0001) el 7 de mayo de 2024. Esta actualización alinea las políticas del Elemento de Circulación con el PMP, asegurando que sus objetivos se integren en futuros proyectos públicos y privados.
- b. La Ciudad completó varias mejoras para peatones y carriles para bicicletas como parte de la implementación del Plan de Transporte Activo (ATP), que incluyen:
 - Instalación de balizas intermitentes rápidas rectangulares (RRFB) en la intersección de Paularino y Coolidge, Town Center, Avenue of the Arts y la intersección de Whitter y Parkhill;
 - Finalización de las mejoras en el carril para bicicletas Clase II-B de Adams Avenue desde los límites de la ciudad hasta Royal Palms Drive;
 - Instalación de una ruta para bicicletas Clase III en Fullerton Avenue entre 18th Street y East Bay Street;
 - Instalación de una ruta para bicicletas Clase III en East Bay Street hasta West Bay Street desde Fullerton Avenue hasta Thurin Street;
 - Instalación de un carril para bicicletas Clase II-B en la Avenida Santa Ana entre Ogle Street y 17th Street;
 - Instalación de un carril para bicicletas Clase II en la Avenida Santa Ana entre las calles 21 y 22;
 - Instalación de señales de cruce peatonal activadas de alta intensidad (HAWK) en Wilson Street y Fordham Drive, y en 18th Street y Lions Park;
 - Instalación de una señal para peatones en West 19th Street y Wallace Avenue; y,
 - Instalación de bolardos para el carril bici K71 en Placentia Avenue entre Victoria Street y 18th Street, y en 19th Street entre Wallace Avenue y Federal Avenue.

3. Elemento de gestión del crecimiento

La Ciudad implementa activamente los Objetivos del Elemento de Gestión del Crecimiento alineando las políticas de transporte y uso del suelo con iniciativas de gestión del crecimiento estatales, regionales y locales. Para respaldar la toma de decisiones informadas, las proyecciones de crecimiento y los modelos de transporte, la Ciudad proporciona datos e informes al Centro de Investigación Demográfica, la Asociación de Gobiernos del Sur de California, el Departamento de Finanzas del Estado, la Autoridad de Transporte del Condado de Orange y el Distrito Escolar Unificado de Newport Mesa, previa solicitud.

4. Elemento de vivienda

- a. La Ciudad aprobó sus Prioridades de Financiamiento del Plan de Acción Anual para la

Subvención en Bloque para el Desarrollo Comunitario (CDBG) y la Subvención para Asociaciones de Inversión en Vivienda: \$1.5 millones utilizados para diversas actividades que ayudan a los residentes de Costa Mesa de ingresos bajos y moderados. Esta acción de la Ciudad implementa el Objetivo #1 de los Objetivos del Elemento de Vivienda: *“Preservar y mejorar la oferta de vivienda existente en la ciudad”*, Meta #2: *“Facilitar la creación y disponibilidad de viviendas para residentes de todos los niveles de ingresos y para aquellos con necesidades especiales de vivienda”*, y Meta #4: *“Proporcionar oportunidades de vivienda a residentes de todos los segmentos sociales y económicos de la comunidad sin discriminación por motivos de raza, color, religión, orientación sexual, discapacidad/condiciones médicas, origen nacional o ascendencia, estado civil, edad, composición o tamaño del hogar, fuente de ingresos o cualquier otro factor arbitrario”*.

- b. La APR del Elemento de Vivienda de 2024 se adjunta al Informe de Progreso Anual del Plan General como Anexo 1. Proporciona un resumen de las actividades de desarrollo de viviendas que ocurrieron en 2024, incluido cuántos permisos de construcción se emitieron que contarán para que la Ciudad cumpla con sus objetivos de Evaluación Regional de Necesidades de Vivienda (RHNA).

En 2024, la Ciudad completó la construcción de 284 unidades de vivienda, incluidas 209 unidades multifamiliares en Lux Apartments en 2277 Harbor Blvd. La Ciudad emitió 123 permisos de construcción residencial y autorizó cuatro proyectos de vivienda sumando un total neto de diez unidades. Además, recibió ocho solicitudes de planificación para proyectos con dos o más unidades, totalizando 272 nuevas unidades netas.

Desde el 15 de octubre de 2021 (inicio del sexto ciclo de elementos de vivienda) hasta el 31 de diciembre de 2024, la Ciudad emitió permisos de construcción para un total de 373 unidades residenciales, incluidas 312 unidades asequibles y 60 unidades de ingresos superiores a moderados (que se muestran en la Tabla 1 a continuación). La mayoría de las unidades asequibles eran unidades de vivienda accesorias (ADU, por sus siglas en inglés) con 58 ADU en la categoría de ingresos muy bajos, 162 ADU en la categoría de ingresos bajos y 32 ADU en la categoría de ingresos moderados. Además, la finalización de la Fase I del desarrollo Mesa Vista Homekey (2274 Newport Boulevard) proporcionó 40 unidades de ingresos extremadamente bajos y una unidad de administrador superior a moderada. Con la excepción del proyecto Mesa Vista, estas unidades de vivienda permitidas se encuentran todas dentro de vecindarios residenciales existentes.

Tabla 1: Total de permisos de construcción emitidos en 6th Ciclo del elemento de vivienda					
Categoría de ingresos	Asignación de RHNA (Unidades de Vivienda)	Octubre 2021- diciembre 2022	2023	2024	Período de informe de progreso total en el elemento de vivienda (octubre de 2021 a diciembre de 2029)
Ingresos muy bajos	2,919 unidades	27	47	24	98
Bajos ingresos	1.794 unidades	56	61	45	162
Ingresos moderados	2.088 unidades	19	13	20	52
Ingresos superiores a los moderados	4.959 unidades	16	11	34	61
Total:	11.760 unidades	118	132	123	373

A lo largo del período de planificación del Elemento de Vivienda 2021-2029, la Ciudad continúa monitoreando y rastreando la cantidad de unidades de vivienda en tramitación (que constituyen proyectos dentro de la revisión de derechos, titulados, en construcción y recientemente construidos). Estas unidades cuentan oficialmente para la obligación RHNA de la Ciudad cuando se obtiene un permiso de construcción. Al 31 de diciembre de 2024, la Ciudad está procesando diez proyectos de desarrollo de viviendas que incluyen dos o más unidades que proporcionarán un aumento neto de 1,368 unidades, si se aprueban. Además, al 28 de febrero de 2025, se espera que se completen la construcción de 1,238 unidades de vivienda con derecho adicionales dentro del período del Elemento de Vivienda del 6to Ciclo.

5. Elemento de conservación

Las siguientes actividades de la Ciudad ayudan a lograr las Metas del Elemento de Conservación CON-4: “*Mejora de la calidad del aire*” y Meta CON-3: “*Mejora del suministro y la calidad del agua*”.

- a) La Ciudad aceptó la subvención del Proyecto de Ley Senatorial (SB) 1383 de CalRecycle que financiará actividades para implementar la SB 1383. La SB 1383 tiene como objetivo reducir las emisiones de contaminantes climáticos de vida corta en un 75 % para 2025 y lograr una recuperación de alimentos comestibles del 20 % para 2025. La subvención se utilizará para implementar programas relacionados con la divulgación, la recolección, la recuperación de alimentos comestibles, la aplicación de la ley y la inspección, la adquisición y el mantenimiento de registros.
- b) La Ciudad participó en el Programa Piloto de Opciones de Movilidad Limpia (CMO) y en la Subvención para Proyectos de Transporte Comunitario de la Autoridad de Transporte del Condado de Orange (OCTA). El programa piloto de cupones de CMO es una iniciativa estatal que proporciona financiación para servicios de uso compartido de automóviles, vehículos compartidos, furgonetas, transporte público innovador y servicios de viaje a pedido con cero

emisiones en comunidades desatendidas. Con fondos de subvención, la Ciudad lanzó Let's Go Costa Mesa en noviembre de 2024.

6. Elemento de ruido

La Ciudad implementa continuamente los Objetivos del Elemento de Ruido mediante la evaluación del entorno de ruido existente y previsto para todos los proyectos. Se evalúa la compatibilidad de cada proyecto con los criterios adoptados de ruido y uso del suelo, así como con los estándares de ruido interior y exterior, incluidos los requisitos del Título 24 para nuevos desarrollos residenciales. El personal identifica posibles medidas de mitigación del ruido durante las evaluaciones de proyectos y sigue los procesos de revisión ambiental apropiados cuando es necesario. Por ejemplo, los estudios acústicos llevan a la incorporación de medidas de atenuación del sonido tanto en espacios interiores como exteriores. Además, los desarrollos de uso mixto deben ubicar las fuentes de ruido lejos de las áreas residenciales. La Ciudad también monitorea los desarrollos relacionados con las operaciones del Aeropuerto John Wayne, como el reciente Programa de Aviación General, para evitar mayores niveles de ruido. La División de Mejoramiento Comunitario investiga y aborda todas las inquietudes relacionadas con el ruido enviadas para revisión.

7. Elemento de seguridad

Las siguientes actividades de la Ciudad ayudan a lograr el Objetivo del Elemento de Seguridad S-1: “*Gestión de riesgos de desastres naturales y causados por el hombre*” apoyando los servicios y programas de emergencia para garantizar que la Ciudad pueda responder y reducir las amenazas a la vida y la propiedad.

- a. Estación de Bomberos N°4 Torre de Entrenamiento y Proyecto de Mejoramiento del Sitio
- b. Diseño Conceptual del Proyecto de Reconstrucción de la Estación de Bomberos No. 2
- c. Servicios de refugio para el cuidado de animales: rescate de mascotas inestimable
- d. Los fondos de la Operación Stonegarden 2023 se utilizarán para disuadir el tráfico de narcóticos
- e. Ampliar el plazo del PSA con Falck Mobile Health Corporation para servicios de ambulancia
- f. Inspección anual de incendios de conformidad con SB 1205: inspeccionar escuelas públicas y privadas, hoteles, moteles, alojamientos y edificios de apartamentos.
- g. Aceptación y asignación de la subvención de la Oficina de Seguridad Vial 2024-2025 para el Programa de Control Selectivo de Tránsito
- h. Acuerdo de subreceptor para la subvención de la Iniciativa de Seguridad del Área Urbana de 2023

8. Elemento de diseño comunitario

La Ciudad implementa consistentemente los objetivos del Elemento de Diseño Comunitario al garantizar que los desarrollos del uso de la tierra y los proyectos de mejora de capital mejoren el carácter visual de la comunidad y la calidad de vida general. Los proyectos de uso del suelo se revisan y diseñan para alinearse con los planes urbanos, las políticas del Plan General y los estándares de zonificación, al tiempo que se garantiza la compatibilidad con los vecindarios circundantes. Los desarrollos residenciales se evalúan para cumplir con las Pautas de Diseño Residencial de la Ciudad, promoviendo la excelencia en el diseño en nuevos proyectos de vivienda. Cuando corresponda, los desarrollos también deben cumplir con los estándares de paisajismo de la Ciudad para garantizar el atractivo estético y la sostenibilidad ambiental. Los Proyectos de Mejoras

Capitales descritos en el Elemento de Circulación, junto con la reciente aprobación del Plan Maestro Peatonal, reflejan el compromiso continuo de la Ciudad para mejorar sus vías vehiculares y peatonales.

9. Elemento de espacio abierto y recreación.

Las siguientes actividades de la Ciudad ayudan a lograr las Metas OSR-1 de Espacios Abiertos y Elementos Recreativos: “*Sistema Equilibrado y Accesible de Parques y Espacios Abiertos*”, R-2A: “*Programas de servicios comunitarios que satisfacen las necesidades de la comunidad*” y OSR-3: “*Espacio Abierto Conservado*”.

- a. La Ciudad aprobó la mejora del diseño del Parque Shalamar y la compra de 778 Shalimar Drive para apoyar la expansión.
- b. La Ciudad aprobó las mejoras de diseño del Parque Ketchum-Libolt.
- c. La ciudad adoptó planes para instalar nuevas instalaciones de iluminación que incluyen el complejo deportivo Jack Hammett, el complejo atlético TeWinkle, el centro de tenis Costa Mesa y el parque Bark.
- d. La Ciudad completó las mejoras al complejo deportivo que incluyeron mejoras en el pavimento del estacionamiento, aceras de concreto, rampas de acceso, instalación de un nuevo edificio de almacenamiento, nivelación del sitio, iluminación, mejoras en el paisaje y elementos artísticos integrados.

10. Elemento de recursos históricos y culturales

La Ciudad aprobó la “Casa Leroy Anderson” ubicada en 208 Magnolia Street para agregarla al Registro Histórico Local el 18 de junio de 2024. Este proyecto implementa la Meta HCR-1 del Elemento de Recursos Históricos y Culturales: “*Preservación de Recursos Históricos, Arqueológicos y Paleontológicos.*”

ALTERNATIVAS:

Las APR resumen los esfuerzos de la Ciudad realizados en 2024 para implementar el Plan General. Las APR deben presentarse anualmente a las agencias estatales y sirven como documento informativo. Por lo tanto, no se presentan alternativas para consideración del Concejo.

REVISIÓN FISCAL:

No hay impactos fiscales al Presupuesto de la Ciudad por la aprobación de las acciones recomendadas.

REVISIÓN LEGAL:

La Oficina del Fiscal de la Ciudad ha revisado este Informe de la Agenda y el APR del Plan General 2024 adjunto y los aprueba en su forma.

OBJETIVOS Y PRIORIDADES DEL CONCEJO MUNICIPAL:

Este tema apoya los siguientes objetivos del Concejo Municipal:

1. Fortalecer la Seguridad Pública y Mejorar la Calidad de Vida.
2. Diversificar, estabilizar y aumentar la vivienda para reflejar las necesidades de la comunidad.
3. Avanzar en la sostenibilidad ambiental y la resiliencia climática.

CONCLUSIÓN:

Según lo exige el Código de Gobierno, la APR del Plan General de 2024 debe prepararse y presentarse al Estado anualmente y proporciona un estado de la implementación del Plan General de la Ciudad. Tras la aprobación del Concejo Municipal, la APR del Plan General 2024 se presentará a la Oficina Estatal de Uso de la Tierra e Innovación Climática (LUCI) y al Departamento Estatal de Vivienda y Desarrollo Comunitario (HCD).



CIUDAD DE COSTA MESA

REPORTE

77 Fair Drive
Costa Mesa, CA 92626

Artículo #: 25-228

Fecha de la Junta: 15/04/2025

TÍTULO: APELACIÓN DE LA DECISIÓN DE LA COMISIÓN DE PLANIFICACIÓN DE APROBAR UN PERMISO DE USO CONDICIONAL (CUP) PCUP-24-0011 PARA OPERAR UN NEGOCIO MINORISTA DE CANNABIS CON ENTREGA UBICADO EN 1912 HARBOR BOULEVARD ("GREEN MART"), EN EL DISTRITO COMERCIAL LOCAL (C1)

**DEPARTAMENTO: DEPARTAMENTO DE SERVICIOS ECONÓMICOS Y DE DESARROLLO/
DIVISIÓN DE PLANIFICACIÓN**

**PRESENTADO POR: SCOTT DRAPKIN, ASISTENTE DIRECTOR DE SERVICIOS DE
DESARROLLO**

INFORMACIÓN DE CONTACTO: MICHELLE HALLIGAN, PLANIFICADORA, (714) 754-5608

RECOMENDACIÓN:

El personal recomienda al Concejo Municipal:

1. Determinar que el proyecto está categóricamente exento de las disposiciones de la Ley de Calidad Ambiental de California (CEQA) de conformidad con la Sección 15301 (Clase 1) Instalaciones existentes.
2. Mantener la decisión de la Comisión de Planificación de aprobar el Permiso de Uso Condicional PCUP-24-0011 con base en hallazgos de hecho y sujeto a las condiciones de aprobación contenidas en la Resolución.

SOLICITAR/APELAR:

El solicitante es Keith Sheinberg en nombre de RDK Group Holdings, LLC y el propietario de la propiedad, Dave Ruffell.

La apelación fue presentada por Carney Mehr, ALC.

FONDO:

El 24 de febrero de 2025, la Comisión de Planificación aprobó un CUP para una nueva tienda de cannabis en 1912 Harbor Boulevard (PCUP-24-0011). Antes de programar la revisión de la Comisión de Planificación, se revisó que el proyecto fuera consistente con los requisitos de separación aplicables de la Ciudad para las operaciones de tiendas de cannabis, se completó una verificación de antecedentes del equipo solicitante y el consultor de cannabis de la Ciudad revisó el plan comercial y de seguridad propuesto por el solicitante. El solicitante pasó con éxito estas evaluaciones y el personal emitió un "Aviso de proceder de la CBP", que le permitió proceder a la revisión del CUP.

El CUP fue aprobado por la Comisión de Planificación sujeto a conclusiones y condiciones de aprobación. Se proporcionó un informe completo del personal a la Comisión de Planificación, que se proporciona como Anexo 5 de este informe.

La propiedad en cuestión es un sitio de aproximadamente 6,500 pies cuadrados que tiene frente a la calle Harbor Boulevard. El sitio estuvo ocupado anteriormente por un establecimiento minorista de barbacoas. Un callejón de 20 pies de ancho con acceso desde Harbor Boulevard y West 19th La calle también proporciona acceso a la parte trasera de la propiedad en cuestión (incluido el acceso a varios espacios de estacionamiento en un estacionamiento compartido). La propiedad en cuestión comparte estacionamiento y acceso con varias otras propiedades adyacentes ubicadas al norte y al sur.

Imagen 1 – Foto de la calle del centro comercial existente



El sitio está dividido en zonas C1 (distrito comercial local) y está rodeado por propiedades C1 al norte y al sur. Hay una propiedad dividida en zonas PDC (Comercial de desarrollo planificado) y una propiedad dividida en zonas C2 (Comercial general) ubicadas al este, y las propiedades ubicadas al oeste a través de Harbor Boulevard están divididas en zonas C2 (Comercial general). El sitio cuenta con una Designación de Uso de Suelo del Plan General de Residencial Comercial. La propiedad en cuestión está ubicada a lo largo de uno de los principales corredores comerciales de la ciudad, que incluye una variedad de usos, que incluyen, entre otros, tiendas minoristas, restaurantes, oficinas, consultorios médicos, concesionarios de automóviles, residencias y una tienda de cannabis.

ANÁLISIS:

La solicitud incluye una solicitud de aprobación para permitir una tienda minorista de cannabis de 2,400 pies cuadrados con entrega en un edificio comercial existente. El personal determinó que el proyecto es consistente con los requisitos de separación aplicables de la Ciudad para las operaciones de tiendas de cannabis, se completó una verificación de antecedentes del equipo solicitante y el consultor de cannabis de la Ciudad revisó y determinó que el plan comercial y de seguridad propuesto por el solicitante era adecuado.

Permiso de Uso Condicional y Operaciones de Cannabis

De conformidad con el Código Municipal de Costa Mesa (CMMC), se requiere un CUP para el establecimiento de tiendas minoristas de cannabis en una zona comercial. Para aprobar un CUP, el organismo de revisión final debe determinar que la evidencia presentada en el expediente administrativo cumple sustancialmente con los hallazgos del CUP, de la siguiente manera:

- El desarrollo o uso propuesto es sustancialmente compatible con desarrollos en la misma área general y no sería materialmente perjudicial para otras propiedades dentro del área;
- La concesión del permiso de uso condicional no será materialmente perjudicial para la salud, la seguridad y el bienestar general del público ni dañará de otro modo la propiedad o

las mejoras dentro del vecindario inmediato; y

- Otorgar el permiso de uso condicional no permitirá un uso, densidad o intensidad que no esté de acuerdo con la designación del Plan General y cualquier plan específico aplicable para la propiedad.

El sitio en cuestión está ubicado dentro de una zona comercial (C1 – Distrito comercial local) donde se permite que el desarrollo comercial incluya usos minoristas. Como se define en CMMC, "Este distrito tiene como objetivo satisfacer las necesidades comerciales locales de la comunidad proporcionando una amplia gama de bienes y servicios en una variedad de ubicaciones en toda la ciudad". De conformidad con el CMMC, los escaparates minoristas de cannabis están sujetos a extensas regulaciones que se adoptan para evitar inconsistencias en el uso del suelo con las propiedades adyacentes. Además, los usos propuestos sujetos a los CUP generalmente incluyen condiciones de aprobación específicas del sitio para garantizar que se puedan cumplir los hallazgos requeridos. Al igual que todas las operaciones de cannabis aprobadas previamente por la Ciudad, esta propuesta está sujeta a condiciones de aprobación que incluyen específicamente, entre otras, las siguientes:

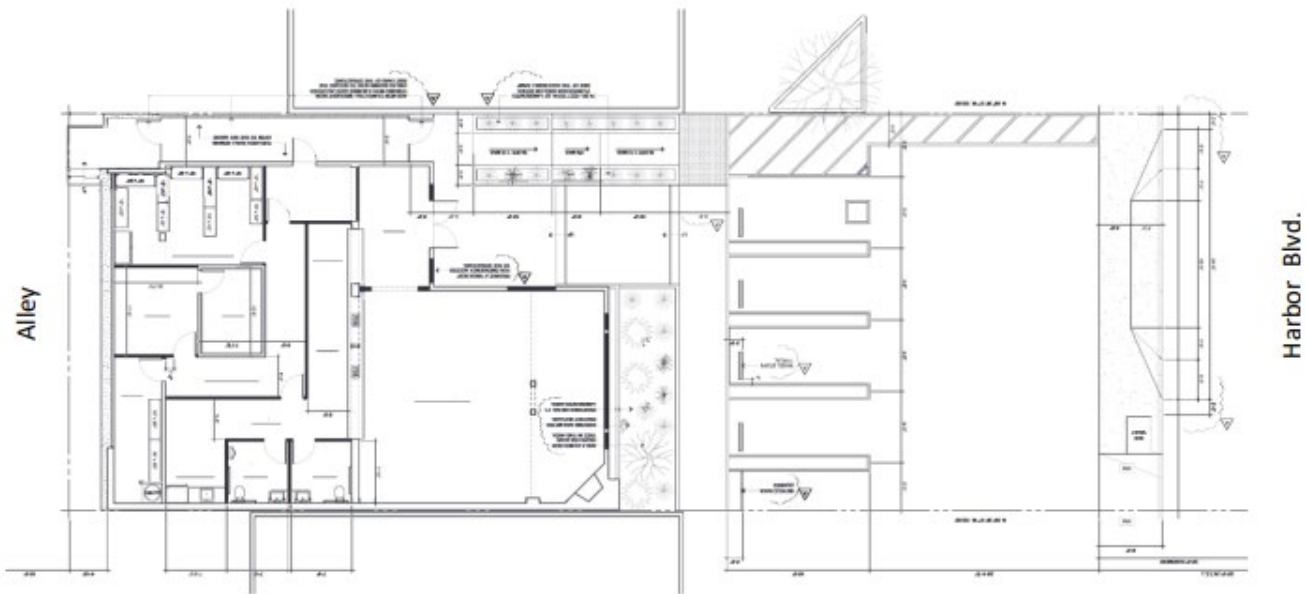
- El horario de atención está limitado de 7:00 a. m. a 10:00 p. m. de lunes a domingo;
- El inventario de cannabis se protegerá mediante un sistema de almacenamiento con llave fuera del horario comercial;
- Al menos un guardia de seguridad autorizado deberá estar en las instalaciones durante el horario comercial;
- La prohibición del consumo de cannabis o productos de cannabis en áreas públicas; El consumo de cannabis se limita a áreas no públicas, como dentro de una residencia privada. La ley estatal prohíbe además el consumo de cannabis y la posesión de contenedores abiertos dentro de 1,000 pies de usos sensibles y mientras se viaja en un vehículo o se conduce;
- Deberá existir videovigilancia y grabación continua del interior y exterior del local;
- No se permite la entrada al recinto a menores de 21 años. Si el negocio posee una licencia de venta minorista de cannabis medicinal emitida por el Estado, se puede permitir el ingreso a personas mayores de 18 años con la aprobación médica adecuada;
- Antes de ser contratados, todos los posibles empleados deben aprobar con éxito una verificación de antecedentes realizada por la Ciudad, y el empleado debe obtener una tarjeta de identificación emitida por la Ciudad;
- Los productos de cannabis no serán visibles desde el exterior del edificio;
- Los productos de cannabis que se venderán en este establecimiento (ya sea en la tienda o a domicilio) deben ser obtenidos por un distribuidor de cannabis autorizado y haber pasado pruebas de laboratorio;
- El embalaje del producto de cannabis debe estar etiquetado con los resultados de las pruebas requeridas y el número de lote;
- Los envases que contengan productos de cannabis serán resistentes a la manipulación;
- Las entregas de cannabis deben ser realizadas en persona por un empleado del minorista autorizado. No se permite un contratista independiente ni un servicio de mensajería externo;
- El solicitante deberá mantener un comprobante de seguro del vehículo para todos y cada uno de los vehículos que se utilicen para entregar productos de cannabis;
- La empresa mantendrá una lista de todas las entregas, incluyendo la dirección a la que se realizó, la cantidad y tipo de producto entregado y cualquier otra información requerida por el Estado;
- Los vehículos de reparto estarán equipados con un dispositivo de sistema de posicionamiento global (GPS) exclusivo para identificar la ubicación del vehículo; y

- Quedan prohibidos carteles, calcomanías o cualquier otra forma de publicidad en los vehículos de reparto.

Mejoras interiores y exteriores

Junto con el nuevo uso propuesto, el solicitante propone mejoras para los inquilinos tanto en el interior como en el exterior del edificio. Las mejoras interiores incluyen la demolición de los muros existentes, la construcción de nuevos muros, la construcción de un segundo baño, la adición de acabados para salas de exposición comerciales y la instalación de un sistema de control de olores.

Imagen 2 – Plano de planta/sitio del proyecto propuesto



Las mejoras exteriores incluyen una actualización del edificio comercial existente de conformidad con el Código de Construcción y un cambio general en el diseño de la fachada del edificio (consulte la Imagen 2 a continuación para ver fotografías del edificio existente y la representación exterior del edificio propuesta).

Imagen 3 – Proyecto existente y propuesto

Existente



Propuesto



Aparcamiento

De conformidad con la Sección 13-6 del CMMC, cuando hay una combinación de usos dentro de un solo desarrollo que comparte las mismas instalaciones de estacionamiento, el requisito total de estacionamiento se determina mediante los procedimientos de análisis de estacionamiento compartido de Costa Mesa que se adoptan mediante Resolución del Concejo Municipal. En 2016, la Comisión de Planificación consideró el estacionamiento compartido para el sitio y las propiedades adyacentes y determinó que cumplía con los requisitos de estacionamiento de conformidad con las disposiciones de estacionamiento de la Ciudad. Además, la Sección 13-204 de CMMC permite que cuando se cambia un uso que requiere la misma cantidad de estacionamiento que el uso anterior, no se requiere estacionamiento adicional. El uso anterior y el propuesto en 1912 Harbor Boulevard son usos comerciales y están sujetos al mismo requisito de proporción de estacionamiento (cuatro espacios por cada 1,000 pies cuadrados de área bruta) y, por lo tanto, el proyecto cumple con los estándares de estacionamiento de la Ciudad.

Además, el Gobernador Newsom promulgó el Proyecto de Ley de la Asamblea 2097 (AB 2097), que entró en vigor el 1 de enero de 2023. El objetivo principal de esta legislación es limitar a los gobiernos locales para que no impongan regulaciones mínimas de estacionamiento en proyectos comerciales y residenciales ubicados dentro de 0,5 millas de una parada de tránsito importante. El personal revisó las instalaciones de transporte público cercanas y determinó que la propiedad en cuestión está ubicada dentro de 0,5 millas de una parada de transporte importante (cerca de la intersección de Harbor Boulevard y W. 19th Street). Por lo tanto, de conformidad con AB 2097, la ciudad de Costa Mesa no puede imponer un requisito mínimo de estacionamiento en este derecho de uso de suelo.

Por último, el solicitante propone instalar un aparcamiento para bicicletas para fomentar el transporte multimodal. Según lo condicionado, los vehículos de proveedores y de entrega programarían o coordinarían las llegadas (teléfono, mensajes de texto, etc.) para garantizar que haya estacionamiento adecuado disponible en la propiedad en cuestión, y si se produce escasez de estacionamiento u otros problemas relacionados con el estacionamiento que están relacionados con la tienda de cannabis propuesta, el propietario u operador del negocio deberá monitorear el estacionamiento e instituir las medidas operativas apropiadas necesarias para minimizar o eliminar el problema de la manera que el Director de Servicios Económicos y de Desarrollo considere apropiada.

Atenuación de olores

Todos los productos de cannabis llegarían en envases que cumplen con las normas estatales, sellados resistentes a los olores y que permanecerían sin abrir mientras se encuentren en las instalaciones. De conformidad con el CMMC, "se incorporarán dispositivos y técnicas de control de olores en todas las empresas de cannabis para garantizar que los olores del cannabis no sean detectables fuera del sitio". Además, según las condiciones, si se detecta olor a cannabis fuera del edificio o fuera del sitio, el propietario/operador del negocio deberá implementar medidas operativas adicionales necesarias para eliminar los olores fuera del sitio de la manera que el Director de Servicios Económicos y de Desarrollo o su designado considere apropiado.

Acceso de clientes y empleados

El acceso de los clientes se limitaría al vestíbulo y al área comercial. La circulación de clientes al establecimiento propuesto incluye ingresar al local autorizado a través de la puerta que da a Harbor Boulevard hacia el vestíbulo. Un empleado verificaría la identidad y la edad del cliente antes de permitirle comprar en el área de ventas minoristas. Una vez que se verifica la identidad y la edad de un cliente y se completa su transacción, debe salir del área de ventas minoristas por una salida directamente desde el lobby. Según las condiciones adicionales, el personal y un guardia de seguridad monitorearían el área para garantizar que los clientes sigan las regulaciones. Todas las demás áreas de las instalaciones serían accesibles solo para empleados con las credenciales de seguridad adecuadas. Los empleados ingresarían por la entrada de clientes o por dos entradas con acceso controlado que conducen directamente al área trasera de la casa. Los empleados podrían salir por las puertas de acceso controlado o por la entrada/salida principal.

Revisión de la Comisión de Planificación y comentario público

La solicitud fue escuchada por la Comisión de Planificación el 24 de febrero de 2025. Después de recibir la presentación del personal y la recomendación para su aprobación, la Comisión de Planificación hizo preguntas al personal y luego abrió la audiencia pública. El solicitante hizo una presentación y posteriormente la Comisión de Planificación le hizo preguntas. Luego, la Comisión de Planificación escuchó y consideró los comentarios públicos antes de cerrar la audiencia pública. La Comisión de Planificación aprobó la solicitud con una votación de 3 a 2, con los comisionados Andrade y Rojas votando no. (Para obtener detalles específicos de la discusión de la Comisión de Planificación y la moción de aprobación, consulte el borrador del acta adjunto, que se proporciona como anexo 7.) La Resolución final que refleja la acción de la Comisión de Planificación del 24 de febrero de 2025 se proporciona como Anexo 4 de este informe. Los comentarios públicos escritos se proporcionan como Anexo 6. El informe del personal de la Comisión de Planificación, los archivos adjuntos y el video de la reunión también se encuentran en los enlaces a continuación:

- Informe del personal de la Comisión de Planificación y anexos:
<https://costamesa.legistar.com/LegislationDetail.aspx?ID=7144851&GUID=43828B4D-C883-4612-8918-F6E315B00E8B>
- Video de la reunión de la Comisión de Planificación:
https://costamesa.granicus.com/player/clip/4216?view_id=14&redirect=true

Antes del mediodía del día de la reunión de la Comisión de Planificación se presentaron a la Ciudad siete cartas de comentarios públicos oponiéndose al uso propuesto. Durante la audiencia pública, dos miembros del público hablaron a favor y tres miembros del público hablaron en contra de la solicitud.

Apelación de la aprobación de la Comisión de Planificación

El 3 de marzo de 2025, VMA Harbor Place Holding Company, representada por Carney Mehr, ALC, presentó oportunamente una apelación a la aprobación del permiso por parte de la Comisión de Planificación. VMA Puerto Place Holding Company es propietaria de Harbor Place, un centro comercial de múltiples inquilinos ubicado inmediatamente al sur del sitio en cuestión. En resumen, en la solicitud de recurso se señalan los siguientes motivos generales del recurso:

- Los planos proporcionaban detalles insuficientes;
- Incompatibilidad arquitectónica con edificios adyacentes;
- Posibles impactos del estacionamiento en la propiedad adyacente;
- Conflictos de circulación en estacionamientos;
- Cuestiones operativas relacionadas con la carga/descarga de vehículos, control de olores, seguridad y merodeo;
- Carga de la aplicación de la ley empresarial en propiedades adyacentes; y
- Carácter de solicitante y arrendador ausente.

La solicitud de apelación se incluye como Anexo 2 de este informe.

El solicitante ha proporcionado información complementaria para la consideración del Concejo Municipal, que se incluye como Anexo 3.

Audiencia “De Novo” del Concejo Municipal

De conformidad con el Capítulo 9 de CMMC, Procedimientos de apelación y revisión, el Concejo Municipal llevará a cabo una nueva o "*de nuevo*" revisión del asunto que se considerará en la primera reunión ordinaria después de recibir la apelación que también proporciona tiempo suficiente para la notificación pública requerida. En el caso de esta apelación, la primera reunión ordinaria habría sido la reunión del Concejo Municipal del 1 de abril de 2025. Sin embargo, el apelante indicó que su primera fecha disponible era para la reunión del 15 de abril de 2025, y el solicitante estuvo de acuerdo en esta fecha de reunión.

El Concejo Municipal puede ejercer su criterio independiente y discreción al tomar una decisión, y la audiencia de apelación no se limita a los fundamentos expuestos para la revisión o las pruebas que se presentaron previamente a la Comisión de Planificación. La decisión del Concejo al respecto es la decisión final.

DETERMINACIÓN AMBIENTAL:

El proyecto está categóricamente exento de las disposiciones de la Ley de Calidad Ambiental de California (CEQA) de conformidad con la Sección 15301 de las Directrices CEQA, para la obtención de permisos y/o alteraciones menores de Instalaciones Existentes, que impliquen una expansión insignificante o nula del uso existente o anterior. El sitio de este proyecto contiene un edificio comercial existente que se ha utilizado históricamente para operaciones comerciales/minoristas. La solicitud no propone un aumento en el área de piso comercial ni ampliar de otra manera el uso anterior del sitio como comercial. El proyecto es consistente con la designación y las políticas de uso de suelo del Plan General aplicables, así como con la designación y las regulaciones de zonificación aplicables. Además, no se aplica ninguna de las excepciones que impiden la aplicación de una exención categórica de conformidad con la Sección 15300.2 de las Directrices CEQA. Específicamente, el proyecto no tendría un impacto acumulativo; no tendría un efecto significativo

sobre el medio ambiente debido a circunstancias inusuales; no resultaría en daños a los recursos escénicos; no está ubicado en un sitio o ubicación peligrosa; y no afectaría ningún recurso histórico.

ALTERNATIVAS:

El Concejo Municipal puede considerar las siguientes alternativas de decisión:

1. Desestimar el recurso y confirmar la decisión de la Comisión de Planificación. El Concejo podrá adoptar la Resolución adjunta confirmando la decisión de la Comisión de Urbanismo por la que se aprueba la CUP; o
2. Denegar el recurso y confirmar la decisión de la Comisión de Planificación de aprobar una CUP, pero exigir modificaciones a las condiciones de aprobación. El Concejo Municipal puede confirmar la decisión de la Comisión de Planificación y aprobar la solicitud con cambios específicos que sean necesarios para abordar las preocupaciones del Concejo Municipal; o
3. Continuar el artículo. El Concejo Municipal puede continuar el tema en una reunión futura para permitir modificaciones o análisis adicionales; o
4. Concede el recurso de apelación y revoca la decisión de la Comisión de Planificación. Si el Concejo Municipal cree que no hay hechos suficientes para respaldar las conclusiones para su aprobación, el Concejo Municipal puede negar la aprobación de un CUP y ordenar al personal que prepare una Resolución de denegación que refleje las conclusiones de denegación del Concejo Municipal.

REVISIÓN FISCAL:

La aprobación de este artículo permitirá que la empresa opere como una tienda minorista de cannabis en la ciudad de Costa Mesa. El negocio está sujeto a un impuesto sobre el cannabis del siete por ciento (7%) basado en los ingresos fiscales brutos, según se define en el Código Municipal de Costa Mesa, Título 9, Sección 9-29.5(e). Los ingresos generados por el comercio minorista de la Medida Q son parte de los ingresos del Fondo General y proporcionan financiamiento para dos Fondos de Ingresos Especiales restringidos: el Fondo del Plan Maestro de Arte y Cultura (Fondo 130) y el Fondo para Compradores de Vivienda por Primera Vez (Fondo 140).

REVISIÓN LEGAL:

La Oficina del Fiscal de la Ciudad ha revisado este informe y lo aprueba en su forma.

AVISO PÚBLICO:

De conformidad con el Título 13, Sección 13-29(d), del Código Municipal de Costa Mesa, se han completado tres tipos de notificación pública al menos 10 días antes de la fecha de la audiencia pública:

1. **Aviso enviado por correo.** Se envió un aviso público por correo a todos los propietarios y ocupantes dentro de un radio de 500 pies del sitio del proyecto el miércoles 2 de abril de 2025. El radio de aviso requerido se mide desde los límites externos de la propiedad.
2. **Publicación en el sitio.** Se publicó un aviso público en cada frente de la calle del sitio del proyecto el viernes 4 de abril de 2025.
3. **Publicación de periódico.** Se publicó un aviso público una vez en el periódico Daily Pilot el viernes 4 de abril de 2025.

Se recibieron dos comentarios públicos con respecto a esta solicitud antes de publicar la agenda, que se proporcionan como Anexo 8. Cualquier comentario público recibido después de la publicación de la agenda para la reunión del Concejo Municipal del 15 de abril de 2025 se puede ver en este enlace: [CIUDAD DE COSTA MESA - Calendario \(legistar.com\)](https://legistar.com/CIUDAD DE COSTA MESA - Calendario)

OBJETIVOS Y PRIORIDADES DEL CONCEJO MUNICIPAL:

Uno de los objetivos aprobados por el Concejo Municipal es “alcanzar la estabilidad fiscal a largo plazo”. Los usos minoristas de cannabis están sujetos a un impuesto local único que no se aplica a otros negocios minoristas en Costa Mesa. Los consumos minoristas de cannabis generan mayores ingresos fiscales debido a un impuesto local del siete por ciento sobre los ingresos brutos. Por lo tanto, la operación de la tienda minorista de cannabis propuesta con entrega ayudaría a lograr este objetivo del Concejo Municipal.

CONCLUSIÓN:

El uso propuesto es una tienda minorista de cannabis con entrega en una propiedad comercial existente que está ubicada en uno de los principales corredores comerciales de la ciudad. El personal y el consultor de cannabis de la Ciudad completaron las evaluaciones de Determinación previa a la solicitud, Plan de negocios y Plan de seguridad, verificaciones de antecedentes de los propietarios y revisaron minuciosamente los materiales de CUP. Después de una revisión cuidadosa, el personal determinó que la solicitud era consistente con los hallazgos requeridos de CUP y las disposiciones aplicables del Código Municipal de Costa Mesa y recomendó que la Comisión de Planificación aprobara condicionalmente la solicitud. El 24 de febrero de 2025, la Comisión de Planificación revisó la solicitud, escuchó el testimonio público y aprobó la solicitud sujeta a numerosas condiciones de aprobación y realizó las conclusiones requeridas por la CUP. El personal recomienda que el Concejo Municipal rechace la apelación solicitada, confirme la decisión de la Comisión de Planificación y adopte una Resolución para aprobar PCUP-24-0011. El personal ha adjuntado un borrador de Resolución del Concejo Municipal para su aprobación basado en la aprobación de la Comisión de Planificación el 24 de febrero de 2025.



CIUDAD DE COSTA MESA

REPORTE

77 Fair Drive
Costa Mesa, CA 92626

Artículo #: 25-248

Fecha de la Junta: 15/04/2025

TÍTULO: RESOLUCIÓN PARA LA APROBACIÓN DEL BORRADOR DEL PLAN DE REUBICACIÓN Y ASISTENCIA DE REUBICACIÓN PARA LOS INQUILINOS DE 778 SHALIMAR DRIVE

DEPARTAMENTO: OFICINA DE LA ADMINISTRADORA DE LA CIUDAD

PRESENTADO POR: CECILIA GALLARDO-DALY, ASISTENTE ADMINISTRADORA DE LA CIUDAD

INFORMACIÓN DE CONTACTO: HADASSA JAKHER, ASISTENTE DE LA ADMINISTRADORA DE LA CIUDAD (714) 754-4885

RECOMENDACIÓN:

El personal recomienda al Concejo Municipal:

1. Adoptar la propuesta de Resolución No. 25-XX por la que se aprueba el borrador del Plan de Reubicación para la adquisición de bienes inmuebles ubicados en la Parcela del Tasador Número 424-051-23 (778 Shalimar Drive) y la asignación de fondos de los mismos.
2. Autorizar una asignación de \$203,717 en el Fondo Fiduciario de Vivienda (Fondo 222) para asistencia de reubicación.
3. Autorizar a la Administradora de la Ciudad, a la Abogada de la Ciudad y a la Directora de Finanzas a implementar el Programa de Reubicación aprobado.

FONDO:

El bien inmueble residencial (Propiedad) ubicado en 778 Shalimar Drive, Costa Mesa, California 92627, Número de parcela del tasador (APN) 424-051-23 se puso a la venta el 23 de mayo de 2024. La propiedad de 6,970 pies cuadrados incluye una estructura residencial de cuatro unidades de 3,390 pies cuadrados, y cada unidad tiene dos dormitorios con un baño. Actualmente, tres de las cuatro unidades están ocupadas, con una unidad vacante. La propiedad se encuentra junto a Shalimar Park, que se encuentra en el vecindario Westside a lo largo de Shalimar Drive, entre Wallace Avenue y Placentia Avenue.

En junio de 2024, el personal de la Ciudad identificó la posible adquisición de terrenos de la propiedad para usos públicos adicionales al servicio de la comunidad para el vecindario. La disponibilidad de la propiedad presentó una oportunidad para que la Ciudad ampliara potencialmente las comodidades recreativas en el vecindario, considerara el desarrollo de un centro comunitario con espacio para reuniones y explorara oportunidades adicionales de vivienda asequible. Más tarde ese mes, el Concejo Municipal autorizó una carta de interés al vendedor para comenzar las negociaciones.

Anexo 1: 778 Shalimar Drive



Proceso de adquisici

El 19 de noviembre de 2024, el Concejo Municipal aprobó seguir adelante con la adquisición de la propiedad para la evaluación de futuros usos públicos al servicio de la comunidad. La aprobación incluyó un Acuerdo de Compra de Bienes Raíces con términos de adquisición, incluyendo tasación e inspecciones, y autorizó a la Administradora de la Ciudad y a la Secretaria de la Ciudad a ejecutar todos y cada uno de los documentos de compra de bienes raíces, divulgaciones, documentos de depósito en garantía y otros cambios autorizados y enmiendas necesarias para ejecutar el acuerdo.

El 9 de diciembre de 2024, la ciudad de Costa Mesa ejecutó un acuerdo de compra con el propietario de la propiedad, y el depósito en garantía se abrió el 10 de diciembre de 2024, lo que marcó el inicio de un proceso de depósito en garantía de seis meses. El depósito en garantía se estableció como un plazo de seis meses para permitir la reubicación de los inquilinos.

La reubicación de los inquilinos es necesaria debido a la condición de las unidades. El personal observó que se requeriría un trabajo sustancial para que la propiedad cumpliera con el código y hacer que las unidades fueran habitables dadas las condiciones del edificio. El personal de la Ciudad determinó que en caso de que la Ciudad adquiriera la propiedad, la estructura de cuatro unidades debe ser desocupada y demolida mientras se determina la consideración del uso futuro de la propiedad.

Como parte del Depósito en Garantía, la Ciudad debe cumplir con ciertas condiciones para adquirir la Propiedad. Una de las condiciones precedentes es la reubicación de los inquilinos existentes, para lo cual la Ciudad debe cumplir con la Ley Federal Uniforme de Asistencia para la Reubicación y la Adquisición de Bienes Raíces, la Ley de Asistencia para la Reubicación de California y otros requisitos obligatorios para reubicar a los inquilinos existentes de la Propiedad, incluido el pago de los gastos de reubicación y mudanza.

ANÁLISIS:

Una entidad pública está obligada a adoptar un Plan de Reubicación cada vez que celebra un acuerdo para la adquisición de bienes inmuebles que provocarían el desplazamiento de personas de sus hogares. Las leyes y regulaciones federales, estatales y locales describen los requisitos a los que deben ajustarse las entidades públicas al emprender adquisiciones y reubicaciones de bienes inmuebles, que incluyen, entre otros:

- Ley Federal Uniforme de Políticas de Reubicación y Adquisición de Bienes Raíces de 1970;
- Código de Regulaciones de California, Título 25, División 1, Capítulo 6, Subcapítulo 1 (Asistencia para la Reubicación y Pautas para la Adquisición de Bienes Raíces) Sección 6000, et seq.;
- Código de Gobierno de California, Título 1, División 7, Capítulo 16 (Asistencia para la Reubicación), Sección 7260, et. seq.; y

-
- Reglamento Administrativo 1.3 de Costa Mesa (Política de Adquisición de Bienes Inmuebles).

Con el fin de cumplir con estos requisitos obligatorios, la Ciudad contrató a Monument Inc. (Monument), en relación con el comienzo de las actividades de reubicación, incluida la preparación de un plan de reubicación de inquilinos, y servicios de apoyo en relación con la reubicación de los inquilinos.

El Borrador del Plan de Reubicación del "Proyecto de Expansión del Parque Shalimar" (borrador del Plan de Reubicación) (Anexo 1) se preparó para describir el nivel de asesoramiento y asistencia financiera que se brindará a los inquilinos de la Propiedad. El borrador del Plan de Reubicación debe ser adoptado por el Concejo Municipal para aprobar el asesoramiento y la asistencia financiera propuestos a los inquilinos de la propiedad.

Alcance de los inquilinos y desarrollo del plan de reubicación

En preparación para la reubicación de los inquilinos y para cumplir con las leyes federales, estatales y locales aplicables, Monument comenzó el borrador del Plan de Reubicación, que proporcionaría una evaluación de las circunstancias y los requisitos de vivienda de reemplazo de los inquilinos del Proyecto.

Después de que el Concejo Municipal aprobara la adquisición de la propiedad en noviembre de 2024, Monument comenzó a reunirse con cada inquilino y a realizar entrevistas iniciales. Las entrevistas continuaron durante todo el mes de enero para obtener la información demográfica y de hogares necesaria para la preparación del borrador del Plan de Reubicación, incluido el número de personas, edades, sexo, información sobre ingresos, distancia al empleo, evaluaciones médicas y otras evaluaciones de necesidades especiales, así como el hacinamiento.

El 29 de enero de 2025 se llevó a cabo una reunión con los inquilinos de la propiedad que incluyó a representantes de cada hogar. A la reunión también asistieron el alcalde interino Chávez, personal de la ciudad y representantes de Monument. El propósito de la reunión fue actualizar a los inquilinos sobre el estado de la adquisición de la propiedad, explicar los próximos pasos en el proceso, programar reuniones posteriores con los inquilinos para repasar los beneficios individuales de elegibilidad para la reubicación y responder cualquier pregunta.

A lo largo de este tiempo, Monument continuó las entrevistas con los inquilinos de la propiedad y realizó investigaciones para el análisis requerido en el borrador del Plan de Reubicación. Las entrevistas en persona fueron un factor importante en la planificación y preparación del borrador del Plan de Reubicación. Además, Monument investigó el mercado de alquiler para encontrar ubicaciones de reemplazo disponibles dentro de la comunidad inmediata y las áreas circundantes. Monument también garantizó los montos potenciales del cálculo de elegibilidad para la ubicación determinada de los inquilinos en unidades comparables.

El 13 de febrero de 2025, el personal de Monument se reunió con los inquilinos de la propiedad y entregó personalmente Avisos de Información General, Avisos de Elegibilidad, Avisos de Desalojo de 90 días y aviso del borrador del Plan de Reubicación, tanto en inglés como en español (Anexo 2), de acuerdo con los requisitos estatales. El borrador del Plan de Reubicación se puso a disposición para un período de revisión pública de treinta días a partir del 14 de febrero de 2025

Se ha notificado a los inquilinos de la propiedad que el borrador del Plan de Reubicación se escuchará en la reunión ordinaria del Concejo Municipal del 15 de abril de 2025.

El plan de reubicación

Con base en la información recopilada e investigada, el borrador del Plan de Reubicación preparado

por Monument evalúa las necesidades de reubicación de los inquilinos de la propiedad, los sitios de reemplazo residencial disponibles dentro de Cosa Mesa y las áreas circundantes, y la asistencia de reubicación que se ofrecerá a los inquilinos de la propiedad.

Evaluación de las necesidades de reubicación

El borrador del Plan de Reubicación identificó las siguientes necesidades para los tres hogares:

- Según los estándares de ocupación para la densidad de viviendas, dos hogares requerirían una unidad de 2 dormitorios y un hogar requeriría una unidad de 4 dormitorios.
- Se requerían servicios bilingües.
- Se requirieron adaptaciones especiales para un hogar.
- El área de reubicación preferida fue en Costa Mesa y el área del Condado de Orange.

Sitios de Reemplazo Residencial Disponibles

El borrador del Plan de Reubicación encontró que existían viviendas de reemplazo adecuadas en el área para los inquilinos de la propiedad e identificó los costos totales de reubicación sobre la base de una encuesta de las áreas circundantes.

Asistencia de Reubicación Propuesta: El Programa de Reubicación

Tras la aprobación del borrador del Plan de Reubicación por parte del Concejo Municipal, Monument administraría el Programa de Reubicación (según lo especificado por el Plan de Reubicación). Monument continuará trabajando en estrecha colaboración con los inquilinos para brindar asistencia para la reubicación, tanto en calidad de asesor como financiero. Se prevé que el Programa de Reubicación dure dos meses.

Para la asistencia de asesoramiento sobre la reubicación, Monument proporcionará servicios administrativos bilingües a los inquilinos de la propiedad, que incluyen:

- Proporcionar referencias actualizadas a posibles sitios de reemplazo de unidades residenciales disponibles para alquiler y venta;
- Inspección de unidades prospectivas;
- Asistencia con solicitudes de arrendamiento;
- Asistencia con los arreglos de compra de bienes inmuebles o la presentación de solicitudes de beneficios o servicios;
- Asistencia en la preparación y presentación de solicitudes de asistencia para la reubicación; y

Para la asistencia financiera de reubicación, los inquilinos pueden ser elegibles para ciertas clases de beneficios, que incluyen:

- Gastos de mudanza;
- Asistencia para el alquiler, si se alquila;
- Asistencia para el pago inicial, si se realiza la compra; y
- Si no existe una vivienda de reemplazo comparable, pagos de vivienda de último recurso.

El cálculo de cada tipo de prestación se detalla en el borrador del Plan de Reubicación. Los inquilinos

son elegibles para los gastos de mudanza y un diferencial de alquiler basado en el valor justo de mercado, si se mudan a una propiedad con un alquiler más alto que la propiedad en cuestión. Con base en los requisitos legales sobre los pagos de asistencia y el tamaño del hogar, Monument proporcionó una estimación de \$169,764 (más un 20% de contingencia) como la asistencia máxima que pagará la Ciudad, como se ve en la Tabla 1 a continuación. El desembolso de la asistencia financiera para la reubicación requiere la aprobación del borrador del Plan de Reubicación (Resolución - Anexo 3). La resolución autorizará los pagos y la asistencia propuestos enumerados en el borrador del Plan de Reubicación y cumplirá con una de las condiciones del Depósito en Garantía para la adquisición de la Propiedad.

Tabla 1: Costos totales de reubicación

Unit	Maximum Assistance Payment
Unit 1	\$40,110.00
Unit 3	\$90,342.00
Unit 4	\$39,312.00
Subtotal	\$169,764.00
<i>Contingency</i>	\$33,952.80
Total	\$203,716.80

Opción de reubicación: Unidades propiedad de la ciudad

Los inquilinos también tienen la oportunidad de reubicarse en unidades de vivienda asequible propiedad de la Ciudad en las inmediaciones, lo que les permite permanecer en el vecindario si así lo desean. La Ciudad posee varias propiedades en las proximidades de la Propiedad (Gráfico 2).

Gráfico 2: Proximidad de unidades propiedad de la ciudad a 778 Shalimar Drive



La propiedad se muestra en **rojo**, las unidades propiedad de la ciudad se muestran en **amarillo**

En consecuencia, la Ciudad había comenzado la renovación de unidades de vivienda vacantes

cercanas propiedad de la Ciudad que podrían ofrecer viviendas de reemplazo para los residentes de la Propiedad. La Ciudad está a punto de completar la renovación de tres de las propiedades de la Ciudad en W. 18th Street y James Street. El personal de la Ciudad anticipa programar recorridos por las unidades renovadas para los inquilinos de la propiedad en las próximas semanas.

La Ciudad ha brindado a los inquilinos la oportunidad de solicitar estas unidades a través del consultor de administración de propiedades de la Ciudad, ProActive Realty Investments. Un hogar solicitó y ha sido aceptado para alquilar una de las unidades. Estas unidades tienen restricciones en el nivel de ingresos del inquilino, según el ingreso medio del área (AMI) para el Condado de Orange, como se muestra en la Tabla 2 a continuación.

ProActive Realty y Monument están trabajando estrechamente con los inquilinos restantes de la propiedad para determinar su interés y calificaciones para las unidades propiedad de la Ciudad.

Tabla 2: Restricciones de AMI en unidades de alquiler propiedad de la ciudad

Address	Unit	Bedrooms	AMI
711 W 18th	Unit A	2 br	80%
744 James	Unit C	2 br	60%
745 W 18th	Unit C	2 br	35%

ALTERNATIVAS:

El Concejo Municipal puede optar por no seguir adelante con el borrador del Plan de Reubicación. Sin embargo, el personal no recomienda esta alternativa, ya que se requiere asistencia para la reubicación, de conformidad con la ley estatal. La reubicación del inquilino antes del cierre del depósito en garantía es una condición del acuerdo de compraventa.

REVISIÓN FISCAL:

Sobre la base de la evaluación de necesidades realizada por Monument, el pago total de beneficios se estima en \$169,764 más un 20% de contingencia. La asistencia de pago real puede ser menor debido a que los inquilinos se mudan a propiedades de la Ciudad en W. 18th Street y James Street. Los fondos para la asistencia para la reubicación están disponibles en el Fondo Fiduciario de Vivienda (Fondo 226).

REVISIÓN LEGAL:

La Oficina del Fiscal de la Ciudad ha preparado la Resolución propuesta y ha revisado el informe del personal y aprueba la forma.

OBJETIVOS Y PRIORIDADES DEL CONCEJO MUNICIPAL:

La adquisición de la propiedad se alinea con los objetivos del Plan Estratégico del Concejo Municipal a continuación y al expandir el acceso al parque y al espacio abierto, particularmente en el lado oeste de Costa Mesa.

- Diversificar, estabilizar y aumentar la vivienda para reflejar las necesidades de la comunidad
- Mantener y mejorar las instalaciones, el equipamiento y la tecnología de la ciudad
- Fortalecer la seguridad pública y mejorar la calidad de vida

CONCLUSIÓN:

El Concejo Municipal aprobó la adquisición de 778 Shalimar Drive el 19 de noviembre de 2024. Con el fin de cumplir con las leyes federales, estatales y locales y los términos del Acuerdo de Compra, la Ciudad y el Monumento han preparado un borrador del Plan de Reubicación para los inquilinos actuales de la Propiedad. La adopción del borrador del Plan de Reubicación permite a la Ciudad avanzar con la compra de la propiedad y comenzar a brindar asistencia de beneficios de reubicación a los inquilinos.

El personal recomienda al Concejo Municipal:

1. Adoptar la propuesta de Resolución No. 25-XX por la que se aprueba el borrador del Plan de Reubicación para la adquisición de bienes inmuebles ubicados en la Parcela del Tasador Número 424-051-23 (778 Shalimar Drive) y la asignación de fondos de los mismos.
2. Autorizar una asignación de \$203,717 en el Fondo Fiduciario de Vivienda (Fondo 222) para asistencia de reubicación.
3. Autorizar a la Administradora de la Ciudad, a la Abogada de la Ciudad y a la Directora de Finanzas a implementar el Programa de Reubicación aprobado.



CIUDAD DE COSTA MESA

REPORTE

77 Fair Drive
Costa Mesa, CA 92626

Artículo #: 25-250

Fecha de la Junta: 15/04/2025

TÍTULO: NOMBRAMIENTO PARA EL COMITÉ DE SERVICIOS PARA ANIMALES Y CONFIRMACIÓN DEL ENLACE DE LOS INGENIEROS DE MODELOS DEL CONDADO DE ORANGE (OCME) CON EL COMITÉ DIRECTIVO DEL PARQUE FAIRVIEW

DEPARTAMENTO: OFICINA DE LA ADMINISTRADORA DE LA CIUDAD/DIVISIÓN DE LA SECRETARIA MUNICIPAL

PRESENTADO POR: BRENDA GREEN, SECRETARIA MUNICIPAL

INFORMACIÓN DE CONTACTO: BRENDA GREEN, SECRETARIA DE LA CIUDAD, (714) 754-5221

RECOMENDACIÓN:

El personal recomienda:

1. El Vicealcalde Chávez nombre a un (1) miembro para el Comité de Servicios para Animales con vencimiento de plazo en abril de 2027.
2. El Concejo Municipal confirma a Hank Castignetti como enlace de la Ciudad de los Ingenieros Modelo del Condado de Orange (OCME) con el Comité Directivo de Fairview Park.

FONDO:

Comité de Servicios para Animales (1 Nombramiento)

Un (1) miembro del comité/vencimiento abril de 2027

El Comité de Servicios para Animales se reúne el cuarto miércoles de cada mes, excepto en agosto y diciembre, y brinda asesoramiento y recomendaciones al Concejo Municipal sobre temas de servicios para animales, promueve la concesión de licencias para mascotas y ayuda con la planificación y ejecución de eventos relacionados con animales. El personal recibió catorce (14) solicitudes para cubrir la vacante a cubrir (solicitudes adjuntas). El Alcalde Interino Chávez puede nombrar a cualquier solicitante; no hay ningún requisito para nombrar dentro del distrito del miembro del Consejo.

1. Brian Buckner - Distrito 1
2. Randi Miller - Distrito 1
3. Anke Secrest - Distrito 1
4. Paredes de Becca - Distrito 1
5. Christina Poulos - Distrito 1
6. Kalvin Álvarez - Distrito 2
7. Olivia M. Eimers - Distrito 2
8. Carlos Salampessy - Distrito 2

-
9. Syed Zia Hussain - Distrito 2
 10. Amber Watnik - Distrito 2
 11. Dana S. Lavin - Distrito 3
 12. Mackenzie 'Kenzie' Huth - Distrito 4
 13. Rhonda J. Christlieb - Distrito 5
 14. Debra Lee - Distrito 5

ANÁLISIS:

Comité de Servicios para Animales

En la reunión del Concejo Municipal del 1 de abril de 2025, el alcalde interino Chávez solicitó un período de reclutamiento adicional de una semana solo para el Comité de Servicios para Animales. La Ciudad abrió el reclutamiento del Comité el 2 de abril de 2025 y los comunicados de prensa/solicitudes se enviaron el 2 de abril de 2025, el 7 de abril de 2025 y el 8 de abril de 2025. En respuesta a los esfuerzos de divulgación de la Ciudad, se recibieron un total de catorce (14) solicitudes.

Enlace de los Ingenieros de Modelos del Condado de Orange (OCME) con el Comité Directivo de Fairview Park

El nombramiento de Hank Castignetti como enlace de la ciudad de Orange County Model Engineers (OCME) con el Comité Directivo de Fairview Park se discutió en el informe de la agenda del 1 de abril de 2025, pero se omitió inadvertidamente de las mociones.

ALTERNATIVAS:

El Alcalde Interino Chávez puede optar por no hacer un nombramiento para el Comité de Servicios para Animales y/o solicitar la reapertura del período de reclutamiento.

REVISIÓN FISCAL:

No hay impacto fiscal en el presupuesto del año fiscal 2024-2025 ya que los miembros del Comité de la Ciudad no reciben un estipendio por servir en los diversos comités.

REVISIÓN LEGAL:

La Abogada de la Ciudad ha revisado este informe y lo ha aprobado en cuanto a la forma.

OBJETIVOS Y PRIORIDADES DEL CONCEJO MUNICIPAL:

Este tema es administrativo.

CONCLUSIÓN:

El personal recomienda:

1. El Vicealcalde Chávez nombre a un (1) miembro para el Comité de Servicios para Animales con vencimiento de plazo en abril de 2027.
2. El Concejo Municipal confirma a Hank Castignetti como enlace de la Ciudad de los Ingenieros Modelo del Condado de Orange (OCME) con el Comité Directivo de Fairview Park