

**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

martes, 5 de agosto 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**

El Concejal Buley asistirá a la reunión a través de Zoom de:  
556 Maquam Shore Rd.  
St. Albans, Vermont

Las juntas del Concejo Municipal se transmiten en una forma híbrido; 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 continuara 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](https://costamesa.granicus.com/player/camera/2?publish_id=10&redirect=true) y en línea en [youtube.com/costamesatv](https://youtube.com/costamesatv).

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

Los miembros del público son bienvenidos a hablar durante la reunión cuando el alcalde habrá los comentarios públicos. No es necesario registrarse con anticipación ni completar una tarjeta para hablar. Cuando llegue el momento de comentar, haga fila en uno de los dos podios de la sala y espere su turno. Cada orador tendrá hasta 3 minutos (o según se le indique) para dirigirse al Concejo Municipal.

Para mantener un ambiente respetuoso y ordenado durante la reunión, uso de bocinas o altavoces amplificados están prohibidos. Se pueden traer letreros y accesorios con la condición de que no obstaculicen la visibilidad de los otros asistentes. La posesión de postes o palos está estrictamente prohibida.

---

Todos los asistentes deben permanecer sentados mientras estén en la cámara hasta que el oficial indique que se pueda acercarse y hacer fila para comentarios públicos. Para garantizar la seguridad y mantener el orden durante los procedimientos, estar de pie o congregarse en los pasillos o vestíbulo está estrictamente prohibido.

Más información sobre las normas de la Ciudad y cómo dirigirse al Concejo Municipal y la conducta esperada durante las reuniones está disponible en los siguientes enlaces.

Título 2: Administración

§ 2-61: Conducta al dirigirse al Concejo.

<https://ecode360.com/42609578>

Título 2: Administración.

§ 2-64: Desorden de los miembros de la audacia.

<https://ecode360.com/42609598>

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

[https://us06web.zoom.us/j/81879579049?pwd=\\_XoNBT2ucil7zrDsfj4A9QsrLgExg.bQEU-le6VvXjPDeL](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: 899 8281 2676 / Contraseña: 772583

- Si Zoom aún no está instalado en su computadora, haga clic en “Descargar y ejecutar Zoom.” en la página 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 “Unirse a 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 período 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 899 8281 2676 / Contraseña: 772583

Durante el período 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 Secretaría Municipal a [cityclerk@costamesaca.gov](mailto: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](mailto: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](mailto: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 Camara 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 ESPECIAL - 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. **NOMBRAMIENTO DE EMPLEADOS PÚBLICOS**  
De conformidad con la Sección 54957(b)(1) del Código de Gobierno de California  
Título: Administrador de la Ciudad
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: RDK Group Holdings, LLC v. Ciudad de Costa Mesa  
Caso del Tribunal Superior del Condado de Orange No. 30-2025-0149581-CU-WM-WJC
3. **CONFERENCIA CON ASESOR LEGAL - LITIGIOS EXISTENTES**  
De conformidad con la Sección 54956.9 (d)(1) del Código de Gobierno de California  
Nombre del caso: Ciudad de Costa Mesa v. D'Alessio; 1963 Wallace Ave.  
Caso del Tribunal Superior del Condado de Orange No. 30-2020-01133479
4. **CONFERENCIA CON ASESOR LEGAL - LITIGIOS EXISTENTES**  
De conformidad con la Sección 54956.9 (d)(1) del Código de Gobierno de California  
Nombre del caso: Ciudad de Costa Mesa; Gente del Estado de Cal. v. D'Alessio Investments LLC, et al.  
440 Fair Dr. y 1779 Newport Blvd.  
Tribunal Superior del Condado de Orange, Caso No. 30-2020-01170520
5. **CONFERENCIA CON ASESOR LEGAL - LITIGIOS EXISTENTES**  
De conformidad con la Sección 54956.9 (d)(1) del Código de Gobierno de California  
Nombre del caso: D'Alessio Investments LLC v. Ciudad de Costa Mesa  
Tribunal Superior del Condado de Orange, Caso No. 30-2020-01132646
6. **CONFERENCIA CON ASESOR LEGAL - LITIGIOS EXISTENTES**  
De conformidad con la Sección 54956.9 (d)(1) del Código de Gobierno de California  
Nombre del caso: D'Alessio v. Ciudad de Costa Mesa, et al.,  
Tribunal de Distrito de los Estados Unidos, Distrito Central de CA, Caso No. 8:25-cv-00679-DOC-DFM
7. **CONFERENCIA CON ASESOR LEGAL - LITIGIOS EXISTENTES**  
De conformidad con la Sección 54956.9 (d)(1) del Código de Gobierno de California  
Nombre del caso: Farrell Harrison v. Ciudad de Costa Mesa, et al.,  
Tribunal Superior del Condado de Orange, Caso No. 30-2025-01495293-CU-WM-CJC

---

**JUNTA REGULAR DEL CONCEJO MUNICIPAL Y AUTORIDAD DE VIVIENDA\***

**5 DE AGOSTO 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

**CECILIA GALLARDO-DALY**  
Administradora Municipal Interina

**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: NINGUNA.**

**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 Reynolds
2. Concejal Pettis
3. Concejal Buley
4. Concejal Gameros
5. Concejal Marr
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](#) 25-392  
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](#) 25-393  
RECOMENDACIÓN:  
El Concejo Municipal reciba y archive las reclamaciones recibidas por la Secretaria de la Ciudad y autoriza al personal rechazar las reclamaciones: Carolyn Hanson, Tommy Hart, y Marcos Cabrera.
  
3. [ADOPCION DE LA RESOLUCION DE ORDENES DE PAGO](#) 25-380  
RECOMENDACIÓN:  
El Concejo Municipal apruebe la Resolución de Orden No. 2738  
  
ANEXOS: 1. [Resumen de Registro de Cheques 26-06-2025](#)  
2. [Resumen de Registro de Cheques 02-07-2025](#)  
3. [Resumen de Registro de Cheques 11-07-2025](#)  
4. [Resumen de Registro de Cheques 17-07-2025](#)
  
4. [MINUTOS](#) 25-391  
RECOMENDACIÓN:  
El Concejo Municipal apruebe los minutos de las juntas del 15 de julio de 2025.  
  
ANEXOS: 1. [Minutos \(Borrador\) – 15-07-2025](#)
  
5. [RESPUESTA AL INFORME DEL GRAN JURADO DEL CONDADO DE ORANGE: SOLUCIONES A LARGO PLAZO PARA ALQUILERES A CORTO PLAZO](#) 25-382  
RECOMENDACIÓN:  
El personal recomienda que el Concejo Municipal apruebe el borrador de la carta al Juez Presidente del Tribunal Superior (Anexo 1) con respuestas a los Hallazgos 1, 2, 3 y 12, y las Recomendaciones 1, 2 y 9 en el Informe del Gran Jurado del Condado de Orange titulado "Soluciones a largo plazo para alquileres a corto plazo".  
  
ANEXOS: 1. [Respuesta del Gran Jurado de OC de 2025 al Borrador de Alquileres a Corto Plazo](#)  
2. [El Gran Jurado de OC Informe Sobre Soluciones al Largo Plazo Para Alquileres a Corto Plazo](#)

---

6. **ACEPTACIÓN Y ASIGNACIÓN DEL PROGRAMA DE SUBVENCIONES DEL FONDO DE IMPUESTOS SOBRE EL CANNABIS PARA MEJORAR LA SEGURIDAD VIAL** 25-378

**RECOMENDACIÓN:**

El personal recomienda al Concejo Municipal:

1. Aprobar la Resolución No. 2025-XX propuesta, que ratifica y acepta una subvención del Estado de California - Patrulla de Carreteras de California (CHP) para el Programa del Fondo de Impuestos sobre el Cannabis (CTFGP) y autorizar a la Administradora Interino de la Ciudad o su designado a ejecutar los documentos de la subvención, incluido el Acuerdo de Subvención, y aceptar y administrar la subvención.
2. Aprobar asignaciones de ingresos y gastos por un monto de \$225,472 respectivamente, para la subvención CHP CTFGP del año fiscal 2025-26.

- ANEXOS: 1. [Acuerdo de Subvención CTFGP para el Año Fiscal 25-26 - Costa Mesa PD](#)  
2. [Resolución CM-PD No. 25-XX Programa de Subvenciones del Fondo de Impuestos sobre el Cannabis 07102025](#)

7. **ACEPTACIÓN DEL PROYECTO DE INTERSECCIÓN DE ADAMS AVENUE Y PINECREEK DRIVE, PROYECTO DE LA CIUDAD NO. 23-11, PROYECTO FEDERAL NO. CML-5312 (104)** 25-387

**RECOMENDACIÓN:**

El personal recomienda al Concejo Municipal:

1. Aceptar el trabajo realizado por Gentry General Engineering, Inc., 320 West Tropic Rancho Road, Colton, California 92324, para el Proyecto de Intersección de Adams Avenue y Pinecreek Drive, Proyecto de la Ciudad No. 23-11, Proyecto Federal No. CML-5312(104), y autorizar a la Secretaria Municipal a presentar el Aviso de Finalización.
2. Autorizar a la Administradora Interino de la Ciudad a liberar el dinero de retención treinta y cinco (35) días después de la fecha de presentación del Aviso de Finalización; liberar la Fianza Laboral y Material siete (7) meses después de la fecha de presentación; y liberar la Fianza de Cumplimiento Fiel un (1) año después de la fecha de presentación.

- ANEXOS: 1. [Análisis de Costos](#)  
2. [Fotos](#)

8. **RESOLUCIÓN PARA LA IMPLEMENTACIÓN DE MEJORAS DE SEGURIDAD A LO LARGO DE NEWPORT BOULEVARD (SR-55) EN LA CIUDAD DE COSTA MESA** 25-395

**RECOMENDACIÓN:**

El personal recomienda que el Concejo Municipal apruebe la Resolución (2025-xx) solicitando al Departamento de Transporte del Estado de California (Caltrans) que implemente mejoras de seguridad a lo largo de Newport Boulevard (Ruta Estatal (SR) -55) en la ciudad de Costa Mesa.

- ANEXOS: 1. [Proyecto de Resolución](#)

9. **AUTORIZAR EL USO DEL ACUERDO DE COOPERACIÓN NACIONAL DEL SECTOR PÚBLICO DE OMNIA PARTNERS CON GAME TIME PLAYGROUND SOLUTIONS PARA LA COMPRA DE EQUIPOS DE JUEGOS PARA BRENTWOOD PARK** 25-383

---

**RECOMENDACIÓN:**

El personal recomienda al Concejo Municipal:

1. Autorizar el uso de OMNIA Partners, Acuerdo de Cooperación Nacional del Sector Público No. 2017001134 con Game Time Playground Solutions para la compra de equipos de juegos para Brentwood Park por un monto de \$314,399.
2. Autorizar a la Administradora Interino de la Ciudad y a la Secretaria Municipal a ejecutar cualquier acuerdo para la compra del equipo del patio de recreo.

- ANEXOS: 1. [Diseño Conceptual Propuesto](#)  
2. [Cotización de Equipos de Juegos Infantiles](#)

**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. [INFORME FINAL DE IMPACTO AMBIENTAL \(SCH NO. 2024060115\), ENMIENDA DEL PLAN GENERAL, REZONIFICACIÓN, ENMIENDA DEL PLAN ESPECÍFICO, PLAN MAESTRO, MAPA TENTATIVO DE PARCELAS CON DERECHOS ADQUIRIDOS, BONIFICACIÓN DE DENSIDAD Y ACUERDO DE DESARROLLO PARA HIVE LIVE, UN DESARROLLO RESIDENCIAL TRIFÁSICO DE 1,050 UNIDADES CON UN COMPONENTE MINORISTA DE 3,692 PIES CUADRADOS EN 3333 SUSAN STREET 25-398](#)

**RECOMENDACIÓN:**

El personal recomienda que el Concejo Municipal continúe la audiencia pública abierta hasta la reunión del Concejo Municipal del 2 de septiembre de 2025.

- ANEXOS: 1. [Solicitud de Continuación](#)

2. [DECLARACIÓN NEGATIVA MITIGADA, ENMIENDA AL PLAN GENERAL \(PGPA-24-0002\), REZONIFICACIÓN, REVISIÓN DE DISEÑO, MAPA TENTATIVO DE TRACTO NO. 19334 Y ACUERDO DE BONIFICACIÓN DE DENSIDAD, PARA UN DESARROLLO RESIDENCIAL DE PROPIEDAD DE 142 UNIDADES EN 3150 BEAR STREET \(MERITAGE HOMES\) 25-377](#)

**RECOMENDACIÓN:**

La Comisión de Planificación recomienda al Concejo Municipal:

1. Adoptar una resolución (Anexo 1) para aprobar el Programa de Monitoreo y Reporte de Declaraciones Negativas Mitigadas y Mitigación.
2. Adoptar una resolución (Anexo 2) para aprobar la Enmienda del Plan General, la Revisión del Diseño, el Mapa Tentativo del Tracto, la Bonificación de Densidad, y
3. Dar primera lectura a la Ordenanza para la Rezonificación (Anexo 3).

- ANEXOS: 1. [Anexo A del Anexo 1 - Borrador de ISMND](#)  
[Anexo B del Anexo 1 - ISMND final](#)  
2. [Proyecto de Resolución \(Proyecto\)](#)  
[Anexo B del Apéndice 2 - Condiciones de Aprobación de Ingeniería](#)  
[Anexo C del Anexo 2 - Planes](#)

- 
- [Anexo D al Anexo 2 - Mapa de Tracto Tentativo](#)
  - 3. [Proyecto de Ordenanza \(Rezonificación\)](#)
  - 4. [Carta del Solicitante](#)
  - 5. [Carta de Bonificación de Densidad](#)
  - 6. [Mapa de Zonificación y Cercanías](#)
  - 7. [Fotos del Sitio](#)
  - 8. [Análisis Fiscal](#)
  - 9. [Memorándum de Trip Generation](#)
  - 10. [Informe del Arbolista](#)
  - 11. [Proyecto de CC&R](#)
  - 12. [Comentarios Públicos de la Comisión de Planificación](#)
  - 13. [Resolución de la Comisión de Planificación](#)

## ASUNTOS ANTIGUOS:

1. SEGUNDA LECTURA Y ADOPCIÓN DE UNA ORDENANZA QUE APRUEBA UNA REZONIFICACIÓN PARA APLICAR LA DESIGNACIÓN DE ZONIFICACIÓN DEL DISTRITO DE SUPERPOSICIÓN DE INCENTIVOS RESIDENCIALES A LAS PROPIEDADES UBICADAS EN 220, 222, 234 Y 236 VICTORIA STREET ("VICTORIA PLACE") 25-374  
El personal recomienda que el Concejo Municipal dé una segunda lectura y adopte lo siguiente para las propiedades ubicadas en 220, 222, 234 y 236 Victoria Street:  
Ordenanza No. 2025-04 para aprobar la rezonificación para aplicar la designación de zonificación del Distrito de Superposición de Incentivos Residenciales al sitio del proyecto.

ANEXOS: 1. [Proyecto de Ordenanza \(Rezonificación\)](#)

## NUEVOS ASUNTOS:

1. RESOLUCIONES QUE AFIRMAN LOS VALORES FUNDAMENTALES DE LA CIUDAD Y EL APOYO AL PROYECTO DE LEY SENATORIAL 805, NO A LOS VIGILANTES 25-396  
RECOMENDACIÓN:  
Consideración del Concejo Municipal de lo siguiente:
  1. Adopción de la Resolución Propuesta No. 2025-XX que afirma los valores de la Ciudad.
  2. Adopción de la Resolución Propuesta No. 2025-XX que apoya el Proyecto de Ley 805 del Senado de California (Pérez), "Ley de No Vigilantes".
  3. Aprobación de la Carta de Apoyo propuesta para SB 805, la "Ley de No Vigilantes".

ANEXOS: 1. [Resolución que Afirma los Valores Fundamentales de la Ciudad y el Apoyo al Proyecto de Ley del Senado 805](#)  
2. [SB 805 \(Pérez\) Resolución de Apoyo](#)  
3. [SB 805 \(Pérez\) Carta de Apoyo](#)

2. CONTRATO DE SERVICIOS PROFESIONALES PARA LA ADQUISICIÓN DE UN NUEVO SISTEMA DE PLANIFICACIÓN DE RECURSOS EMPRESARIALES (ERP) 25-354  
RECOMENDACIÓN:  
El personal recomienda al Concejo Municipal:
  1. Aprobar y autorizar el Acuerdo Maestro de Servicios y la Declaración de Trabajo, a Denovo Ventures, LLC, para los servicios de implementación de Oracle ERP por \$2.9 millones, por un período de cinco años, a partir del 5 de agosto de 2025 al 4 de agosto de 2030; una Orden de Servicio de Servicios Administrados para una Publicación de

---

Servicios Administrados por \$0.2 millones por período, con un plazo adicional; si es necesario.

2. Aprobar y autorizar el Documento de pedido con Denovo Ventures, LLC para la licencia de suscripción de Oracle Cloud ERP, \$285,000 anuales por año, por \$1.4 millones, por un período de cinco años, a partir del 5 de agosto de 2025 al 4 de agosto de 2030, con la opción dos (2) renovaciones de un año.
3. Aprobar y autorizar el Acuerdo de Servicios en la Nube con Oracle America, Inc.
4. Autorizar una contingencia del diez por ciento (10%) por un monto de \$310,000 para costos imprevistos relacionados con el proyecto.
5. Autorizar a la Administradora Interino de la Ciudad y a la Secretaria Municipal a ejecutar el PSA y, dentro de los límites presupuestarios, cualquier enmienda futura al acuerdo.

- ANEXOS: 1. [Ciudad de Costa Mesa CA - Denovo MSA](#)  
2. [Ciudad de Costa Mesa - Documento de Pedido](#)  
3. [Ciudad de Costa Mesa - Declaración de Trabajo](#)  
4. [Orden de Servicios Administrados de la Ciudad de Costa Mesa](#)  
5. [Acuerdo de Oracle Cloud Services](#)  
6. [ERP RFP de la Ciudad de Costa Mesa](#)  
7. [Desglose de la Fase del ERP](#)

3. [ACUERDO DE SERVICIOS PROFESIONALES CON ENDEMIC ENVIRONMENTAL SERVICES INC. PARA EL PROYECTO DE RESTAURACIÓN DE FAIRVIEW PARK MESA Y ANEXO AL ESTUDIO INICIAL DE 1997 / DECLARACIÓN NEGATIVA MITIGADA PARA FAIRVIEW PARK](#) 25-135

#### RECOMENDACIÓN:

El personal recomienda al Concejo Municipal:

1. Aprobar el Anexo (Anexo 2) al Estudio Inicial de 1997/Declaración Negativa Mitigada para Fairview Park para abordar la nueva información sobre los recursos biológicos pertinentes al proyecto.
2. Otorgar un Acuerdo de Servicios Profesionales (PSA) con Endemic Environmental Services Inc., 110 E Wilshire Avenue, Suite 305, Fullerton, CA 92832, por un período de 7 años para servicios profesionales de restauración y monitoreo del hábitat para el Proyecto de Restauración de Fairview Park Mesa por un monto que no exceda los \$1,311,062.
3. Autorizar una contingencia del diez por ciento (10%) por un monto de \$131,106 por cualquier costo imprevisto que pueda surgir.
4. Autorizar a la Administradora de la Ciudad y a la Secretaria de la Ciudad a ejecutar el Acuerdo de Servicios Profesionales y futuras enmiendas al acuerdo dentro de los límites autorizados por el Concejo Municipal.

- ANEXOS: 1. [Mapa de Ubicación del Proyecto de Restauración de Mesa](#)  
2. [Anexo de Restauración de Fairview Park Mesa - Revisado 04-06-25](#)  
3. [PSA Endemic Environmental Inc. Mesa Restoration](#)  
4. [Resultados de la Oferta](#)

## INFORMES ADICIONALES DEL COMITÉ, COMENTARIOS Y MIEMBROS DEL CONCEJO

### APLAZAMIENTO



---

**CIUDAD DE COSTA MESA**

**REPORTE**

77 Fair Drive  
Costa Mesa, CA 92626

---

**Articulo #: 25-380**

**Fecha de la Junta: 05/08/2025**

---

**TÍTULO: ADOPCIÓN DE LA RESOLUCIÓN DE LA ORDEN**

**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. 2738.

**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:**

Registro de Nómina de Financiamiento No. 25-13 "A" Off Cycle por -\$948.43 y 25-14 On Cycle por \$3,914,312.49, y gastos operativos de la Ciudad por \$10,196,730.27.



**CIUDAD DE COSTA MESA**

**REPORTE**

77 Fair Drive  
Costa Mesa, CA 92626

---

**Artículo #: 25-391**

**Fecha de la Junta: 05/08/2025**

---

**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 junta del 15 de julio de 2025.



## CIUDAD DE COSTA MESA

### REPORTE

77 Fair Drive  
Costa Mesa, CA 92626

---

Artículo #: 25-382

Fecha de la Junta: 05/08/2025

---

**TÍTULO: RESPUESTA AL INFORME DEL GRAN JURADO DEL CONDADO DE ORANGE:  
SOLUCIONES A LARGO PLAZO PARA ALQUILERES A CORTO PLAZO**

**DEPARTAMENTO: OFICINA DE LA ADMINISTRADORA DE LA CIUDAD**

**PRESENTADO POR: JAY BARKMAN, GERENTE DE ASUNTOS GUBERNAMENTALES**

**INFORMACIÓN DE CONTACTO: JAY BARKMAN, GERENTE DE ASUNTOS  
GUBERNAMENTALES, 714-754-5347**

**RECOMENDACIÓN:**

El personal recomienda que el Concejo Municipal apruebe el borrador de la carta al Juez Presidente del Tribunal Superior (Anexo 1) con respuestas a los Hallazgos 1, 2, 3 y 12, y las Recomendaciones 1, 2 y 9 en el Informe del Gran Jurado del Condado de Orange titulado "Soluciones a largo plazo para alquileres a corto plazo".

**FONDO:**

El 16 de mayo de 2025, la Ciudad recibió una copia del Informe del Gran Jurado de OC 2024-2025 titulado "Soluciones a largo plazo para alquileres a corto plazo" (Anexo 2). El informe describe el estado y los obstáculos para que las ciudades respondan al crecimiento de los alquileres a corto plazo (STR) y busca identificar las mejores prácticas que el Concejo Municipal y los departamentos de planificación pueden implementar para administrar los STR con hallazgos y recomendaciones. El informe del Gran Jurado se hizo público el 22 de mayo de 2025 y se debe responder antes del 20 de agosto de 2025 al Juez Presidente del Tribunal Superior del Condado de Orange.

El informe del Gran Jurado proporciona una descripción general de las estrategias utilizadas por las ciudades para permitir STR, cobrar tarifas y herramientas de aplicación del código. De las 34 ciudades del condado de Orange, el informe indica que 19 ciudades tienen una política para prohibir los STR, incluida Costa Mesa, y 15 tienen una política para permitirlos de alguna forma. De hecho, Costa Mesa permite el "uso compartido de viviendas", que requiere que el propietario de la residencia esté en el lugar durante el plazo del alquiler. No está claro cómo el gran jurado definió una política como la prohibición de los STR.

La ciudad de Costa Mesa adoptó una ordenanza provisional el 10 de noviembre de 2020 para abordar los impactos de los STR en la disponibilidad de viviendas que empeoraron durante la pandemia de COVID-19. El 2 de noviembre de 2021 se adoptó una ordenanza permanente, con una revisión menor para permitir el uso compartido de viviendas.

---

## **ANÁLISIS:**

El personal de la ciudad ha preparado el siguiente borrador de respuestas a los hallazgos y recomendaciones que fueron dirigidos por el Gran Jurado a la Ciudad de Costa Mesa.

### **Resultados**

*F1. A pesar de la creciente cobertura mediática de las agencias de reservas en línea (OBA), las STR no son un fenómeno nuevo en el condado de Orange.*

**Respuesta de la ciudad:** La ciudad está de acuerdo. Los problemas relacionados con los STR se remontan a antes de la pandemia de COVID-19, cuando las ciudades reaccionaron a las quejas centradas en el toque de queda y las violaciones de ruido en los vecindarios residenciales. En 2020, las restricciones federales y estatales por la pandemia a los viajes y las reuniones sociales provocaron un crecimiento de los STR como alternativa a las restricciones impuestas en hoteles u otros espacios públicos. Ese mismo año, Costa Mesa adoptó su ordenanza de urgencia provisional en respuesta a las crecientes quejas sobre ruido, vandalismo, incidentes relacionados con armas, infracciones de estacionamiento y perturbación de la paz relacionadas con las STR.

*F2. El crecimiento constante del uso de STR en la última década genera preocupaciones sobre posibles molestias públicas.*

**Respuesta de la ciudad:** La ciudad está de acuerdo. Como se indica en la resolución del Concejo Municipal que adopta la ordenanza provisional sobre STR, "la Ciudad también ha comenzado a experimentar un aumento en el número de quejas relacionadas con estas operaciones, cuyas quejas han incluido ruido, vandalismo, incidentes relacionados con armas, incluido un tiroteo desde un automóvil, violaciones de estacionamiento y alteración de la paz".

Estas preocupaciones llevaron a la adopción de la ordenanza provisional y permanente.

*F3. Incluso con una aplicación sólida del código, la prohibición legal de una ciudad sobre los STR no es suficiente para evitar que los STR operen.*

**Respuesta de la ciudad:** La ciudad está de acuerdo. La aplicación sólida del código no puede lograr el 100% de cumplimiento o prevención en problemas de molestia pública. La ciudad se basa en múltiples estrategias para educar al público y brindar alternativas de calidad para alojamiento u organizar eventos, además de buscar un alquiler a corto plazo. Esto incluye la promoción de hoteles y otros espacios que puedan satisfacer las diversas necesidades de conferencias, viajeros de negocios o vacaciones familiares. Esto se promueve a través de nuestros socios de viajes y visitantes en Travel Costa Mesa (<<https://www.travelcostamesa.com>>).

Además, los grupos de desarrollo económico local como South Coast Metro Alliance y la Cámara de Comercio de Costa Mesa alientan a los visitantes a utilizar los hoteles locales para sus estadías u otros eventos.

*F12. Los líderes de la ciudad no tienen comunicación regular entre sí con respecto a los problemas de STR, lo que limita las oportunidades de desarrollar estrategias y experiencia para mejorar el servicio.*

---

**Respuesta de la ciudad:** La ciudad no está de acuerdo. La Liga de Ciudades de California, la Asociación de Ciudades de California-Condado de Orange (ACC-OC) y los líderes de la ciudad han participado en conversaciones en varios niveles sobre los impactos de los STR. En 2018, el CAC-OC convocó a un Grupo de Trabajo dedicado a la RCS para explorar las mejores prácticas y los posibles enfoques políticos. La conferencia de la Liga de Ciudades de California de 2024 incluyó una sesión educativa sobre cuestiones de aplicación del código, incluidos los STR. Además, la Liga de Ciudades de California está patrocinando la SB 346 para mejorar la aplicación de las ordenanzas locales relacionadas con los STR.

Por último, a principios de este año, la Ciudad consideró los impactos de nuestra ordenanza en las opciones para las víctimas de los trágicos incendios de Palisades y Alta-Dena. Afortunadamente, la Ciudad y Travel Costa Mesa lograron dirigir a los residentes de esas áreas afectadas a hoteles locales que proporcionaron habitaciones a un precio reducido a las víctimas.

### **Recomendaciones**

*R1. Las ciudades deben revisar y comenzar a actualizar las ordenanzas para mantenerse al día con la naturaleza rápidamente cambiante de los hallazgos judiciales y la legislación relacionada con los STR, antes del 31 de diciembre de 2025, y con una frecuencia no inferior a cada tres años a partir de entonces.*

**Respuesta de la ciudad:** La ciudad revisa y rastrea los cambios con las leyes o regulaciones federales y estatales para garantizar que todas las ordenanzas cumplan con las normas. Esto fue evidente en nuestra actualización de 2021 de la ordenanza STR de la Ciudad en respuesta al Proyecto de Ley del Senado 60 (Capítulo 307, Estatutos de 2021). La Ciudad está rastreando activamente la legislación este año en busca de impactos a la ordenanza que pueden requerir revisiones si se convierte en ley.

*R2. Las ciudades deben considerar desarrollar un plan para los próximos eventos importantes que se espera que creen un aumento en la demanda de STR y su impuesto de ocupación transitoria asociado, antes del 31 de diciembre de 2025, y con una frecuencia no inferior a cada dos años a partir de entonces.*

**Respuesta de la ciudad:** La ciudad participa activamente en la planificación de los próximos eventos importantes mediante la coordinación con Travel Costa Mesa y grupos empresariales locales. La Ciudad tiene experiencia en la preparación de visitantes que asisten a grandes eventos como la Feria anual del Condado de Orange, los campamentos de entrenamiento de pretemporada de la NFL y las conferencias.

*R9. Los líderes de la ciudad deben tener discusiones periódicas entre sí para compartir estrategias de manejo de STR cada dos años a partir del 1 de enero de 2026.*

**Respuesta de la ciudad:** La ciudad está de acuerdo y está participando en esas conversaciones actualmente con la Liga de Ciudades de California, la Asociación de Ciudades de California-Condado de Orange y otros socios de la ciudad.

---

## **ALTERNATIVAS:**

El Concejo Municipal puede negarse a aprobar las respuestas propuestas. Sin embargo, si no se proporcionan respuestas antes de la fecha límite del 20 de agosto de 2025, se violarán las secciones 933 y 933.05 del Código Penal de California. El personal no recomienda esta opción. El Concejo Municipal podría proponer modificaciones a las respuestas. El personal incorporará las recomendaciones del Concejo Municipal en la respuesta de la Ciudad al Informe del Gran Jurado de OC.

## **REVISIÓN FISCAL:**

Este tema no tiene impacto fiscal.

## **REVISIÓN LEGAL:**

La Oficina del Fiscal de la Ciudad ha revisado los borradores de las respuestas y las aprueba en cuanto a su forma.

## **OBJETIVOS Y PRIORIDADES DEL CONCEJO MUNICIPAL:**

Este artículo apoya los siguientes objetivos del Concejo Municipal:

- Fortalecer la seguridad pública y mejorar la calidad de vida.
- Diversificar, estabilizar y aumentar la vivienda para reflejar las necesidades de la comunidad.

## **CONCLUSIÓN:**

El personal recomienda que el Concejo Municipal apruebe el borrador de la carta al Juez Presidente del Tribunal Superior con respuestas a los Hallazgos 1, 2, 3 y 12, y las Recomendaciones 1, 2 y 9 en el Informe del Gran Jurado del Condado de Orange titulado "Soluciones a largo plazo para alquileres a corto plazo".



## CIUDAD DE COSTA MESA

### REPORTE

77 Fair Drive  
Costa Mesa, CA 92626

---

Artículo #: 25-378

Fecha de la Junta: 05/08/2025

---

#### **TÍTULO: ACEPTACIÓN Y ASIGNACIÓN DEL PROGRAMA DE SUBVENCIONES DEL FONDO DE IMPUESTOS SOBRE EL CANNABIS PARA MEJORAR LA SEGURIDAD VIAL**

**DEPARTAMENTO: DEPARTAMENTO DE POLICÍA**

**PRESENTADO POR: NICK WILSON, SARGENTO**

**INFORMACIÓN DE CONTACTO: NICK WILSON (714) 754-4963**

#### **RECOMENDACIÓN:**

El personal recomienda al Concejo Municipal:

1. Aprobar la Resolución No. 2025-XX propuesta, que ratifica y acepta una subvención del Estado de California - Patrulla de Carreteras de California (CHP) para el Programa del Fondo de Impuestos sobre el Cannabis (CTFGP) y autorizar a la Administradora Interino de la Ciudad o su designado a ejecutar los documentos de la subvención, incluido el Acuerdo de Subvención, y aceptar y administrar la subvención.
2. Aprobar asignaciones de ingresos y gastos por un monto de \$225,472 respectivamente, para la subvención CHP CTFGP del año fiscal 2025-26.

#### **FONDO:**

La Patrulla de Carreteras de California (CHP) distribuye fondos estatales a las agencias de aplicación de la ley de California a través de la Oficina del Contralor del Estado de California. La misión de la Patrulla de Carreteras de California es administrar de manera efectiva las subvenciones de seguridad vial que brindan programas innovadores para reducir las muertes y lesiones por accidentes de tránsito en las carreteras de California. Las subvenciones se utilizan para mitigar las deficiencias del programa de seguridad vial, expandir los programas en curso y / o desarrollar nuevos programas. Los fondos de la subvención no pueden reemplazar los gastos existentes del programa, ni los fondos de seguridad vial se pueden utilizar para el mantenimiento, la investigación, la rehabilitación y / o la construcción del programa.

El Departamento de Policía ha recibido subvenciones similares en el pasado, que han ayudado significativamente a los objetivos de la Oficina de Seguridad Vial y han mejorado la seguridad vial para residentes y visitantes. La seguridad vial para el tráfico vehicular, las bicicletas y los peatones es una preocupación vital ya que la Ciudad promueve un estilo de vida saludable y activo y el transporte activo. La Oficina de Seguridad Vial utiliza esfuerzos de cumplimiento, campañas de concientización pública y eventos comunitarios destinados a educar a los usuarios de las carreteras sobre las leyes de seguridad vial. Al priorizar la seguridad vial, Costa Mesa se esfuerza por hacer que sus calles sean más seguras y agradables para todos los residentes y visitantes.

---

## **ANÁLISIS:**

El Departamento de Policía ha sido aprobado para una subvención de seguridad vial de \$225,472. Es la primera subvención del Programa de Subvenciones del Fondo de Impuestos sobre el Cannabis (CTFGP) otorgada al Departamento de Policía de Costa Mesa. Los fondos asociados con la subvención se utilizarán para comprar equipos especializados y financiarán horas extras del personal relacionado con operaciones de tráfico específicas. La Oficina de Seguridad Vial administrará esta subvención utilizará estratégicamente los fondos para crear entornos viales más seguros y reducir las colisiones de tráfico fatales y con lesiones. Esto se logrará cumpliendo con los objetivos de la subvención, que incluyen operaciones de aplicación específicas altamente visibles y conciencia pública enfocada en educación y el cumplimiento de la ley sobre la conducción bajo la influencia.

Conducir bajo la influencia (DUI) sigue siendo una de las principales causas de lesiones y muertes relacionadas con el tráfico, lo que representa una grave amenaza para la seguridad pública. Para mitigar la prevalencia de DUI, una combinación de prevención, aplicación y educación es crucial y será el objetivo de esta subvención. Los fondos de la subvención se utilizarán para operaciones de patrulla de saturación, lo que permitirá a los oficiales realizar la aplicación de DUI de manera específica y proactiva y eliminar a los conductores de DUI de las carreteras de nuestras comunidades antes de que causen una colisión.

Para ayudar con estos esfuerzos, la subvención financiará un camión de control de DUI que ampliará la flota disponible de vehículos de emergencia del Departamento de Policía. La subvención también financiará un tablero de mensajes en las carreteras que se utilizará para la educación pública y los mensajes sobre la seguridad vial. El camión financiado también se utilizará para desplegar el remolque del tablero de mensajes.

Además, la subvención financiará programas educativos en la comunidad. Específicamente, la subvención financia los costos de personal para el programa "Conozca su límite". Para este programa, el personal policial se coordinará con los bares locales e involucrará a la comunidad y utilizará dispositivos móviles de aliento para que puedan ser educados sobre su nivel de alcohol en la sangre y si están dentro del límite legal para conducir.

La subvención CHP CTFGP para el año fiscal 2025-26 permitirá al Departamento de Policía aprovechar los éxitos logrados hasta la fecha, al tiempo que proporciona nuevos objetivos para aumentar la seguridad vial en toda la ciudad.

Los objetivos específicos descritos en el acuerdo de subvención CHP CTFGP para el año fiscal 2025-26 incluyen:

- Llevar a cabo ocho (8) eventos educativos comunitarios y campañas de "Conozca su límite" aumentando la conciencia sobre la conducción bajo la influencia.
- Realizar 40 patrullas de saturación de DUI para reducir las muertes o lesiones corporales por DUI / DUID, lo que mejorará la seguridad vial en la comunidad.
- Compre un vehículo de control de DUI / vehículo de remolque.
- Compre un tablero de mensajes para puntos de control de DUI y mensajes educativos.

Los fondos de la subvención CHP CTFGP para el año fiscal 2025-26 se basan en el año fiscal estatal local, que comienza el 1 de julio de 2025 y finaliza el 30 de junio de 2026. El Acuerdo de Subvención asigna \$225,472, que se utilizarán durante el año fiscal. La subvención CHP CTFGP para el año fiscal 2025-26 reembolsará a la Ciudad los gastos de subvención aprobados durante todo el período de

---

subvención.

Aunque la mayor parte de la subvención CHP CTFGP para el año fiscal 2025-26 está diseñada para apoyar los esfuerzos de cumplimiento con el objetivo de reducir las colisiones de tráfico con lesiones, la Oficina de Seguridad Vial reconoce que solo a través de la aplicación y la educación combinada podemos lograr plenamente este objetivo.

La Oficina de Seguridad Vial continuará trabajando en colaboración con la División de Servicios de Transporte de la Ciudad para identificar peligros que pueden mitigarse a través del diseño ambiental. Además, los departamentos de la Ciudad continuarán promoviendo la educación sobre seguridad vial a través de anuncios de servicio público y redes sociales.

### **ALTERNATIVAS:**

El Concejo Municipal puede optar por no aceptar la subvención; sin embargo, el Departamento no podrá perseguir los objetivos específicos descritos en la subvención.

### **REVISIÓN FISCAL:**

Tras la aceptación de la subvención CHP CTFGP para el año fiscal 2025-26, se establecerán asignaciones de ingresos y gastos por un monto de \$225,472 respectivamente en el Fondo de Subvenciones Estatales (Fondo 231).

### **REVISIÓN LEGAL:**

La Oficina del Fiscal de la Ciudad ha revisado el Acuerdo de subvención CHP CTFGP para el año fiscal 2025-26, la resolución propuesta y este informe, y los ha aprobado en cuanto a su forma.

### **OBJETIVOS Y PRIORIDADES DEL CONCEJO MUNICIPAL:**

Este artículo apoya el objetivo del Concejo Municipal:

- Fortalecer la seguridad pública y mejorar la calidad de vida.
- Mantener y mejorar las instalaciones, el equipo y la tecnología de la Ciudad

### **CONCLUSIÓN:**

El personal recomienda al Concejo Municipal:

1. Aprobar la Resolución No. 2025-XX propuesta, que ratifica y acepta una subvención del Estado de California - Patrulla de Carreteras de California (CHP) para el Programa del Fondo de Impuestos sobre el Cannabis (CTFGP) y autorizar a la Administradora Interino de la Ciudad o su designado a ejecutar los documentos de la subvención, incluido el Acuerdo de Subvención, y aceptar y administrar la subvención.
2. Aprobar asignaciones de ingresos y gastos por un monto de \$225,472 respectivamente, para la subvención CHP CTFGP del año fiscal 2025-26.



## CIUDAD DE COSTA MESA

### REPORTE

77 Fair Drive  
Costa Mesa, CA 92626

Artículo #: 25-387

Fecha de la Junta: 05/08/2025

**TÍTULO: ACEPTACIÓN DEL PROYECTO DE INTERSECCIÓN DE ADAMS AVENUE Y PINECREEK DRIVE, PROYECTO DE LA CIUDAD NO. 23-11, PROYECTO FEDERAL NO. CML-5312 (104)**

**DEPARTAMENTO: DEPARTAMENTO DE OBRAS PÚBLICAS/DIVISIÓN DE SERVICIOS DE TRANSPORTE**

**PRESENTADO POR: RAJA SETHURAMAN, DIRECTOR DE OBRAS PÚBLICAS**

**INFORMACIÓN DE CONTACTO: PAUL MARTIN, GERENTE DE SERVICIOS DE TRANSPORTE, (714) 754-5343**

#### **RECOMENDACIÓN:**

El personal recomienda al Concejo Municipal:

1. Aceptar el trabajo realizado por Gentry General Engineering, Inc., 320 West Tropica Rancho Road, Colton, California 92324, para el Proyecto de Intersección de Adams Avenue y Pinecreek Drive, Proyecto de la Ciudad No. 23-11, Proyecto Federal No. CML-5312(104), y autorizar a la Secretaria Municipal a presentar el Aviso de Finalización.
2. Autorizar a la Administradora Interino de la Ciudad a liberar el dinero de retención treinta y cinco (35) días después de la fecha de presentación del Aviso de Finalización; liberar la Fianza Laboral y Material siete (7) meses después de la fecha de presentación; y liberar la Fianza de Cumplimiento Fiel un (1) año después de la fecha de presentación.

#### **FONDO:**

El 20 de febrero de 2024, el Concejo Municipal otorgó un contrato de construcción a Gentry General Engineering, Inc., para el Proyecto de Intersección de Adams Avenue y Pinecreek Drive (Proyecto).

El Proyecto implementó mejoras innovadoras en la seguridad de peatones y bicicletas en la entrada principal de Orange Coast College (OCC), uno de los cruces de bicicletas y peatones más concurridos de la Ciudad. El Proyecto eliminó dos carriles de deslizamiento de giro libre a la derecha de alta velocidad para permitir mejoras en la movilidad de bicicletas y peatones, incluidos nuevos caminos de usos múltiples de Clase I en las esquinas suroeste y noreste de la intersección, carriles para bicicletas con amortiguación de Clase II, un nuevo cruce peatonal señalizado en el tramo oeste de la intersección, nuevas aceras, rampas para peatones ADA, rampas para bicicletas, marcas en el pavimento de peatones y ciclistas, y modificaciones de señales de tráfico, como nuevas señales de empuje accesibles, detección de video para bicicletas e intervalos para peatones principales (LPI). Se instaló pavimento verde para bicicletas en todo el proyecto, lo que proporciona una mayor visibilidad

---

de los espacios dedicados para bicicletas para permitir la movilidad segura dentro y alrededor de la intersección. El nuevo camino de usos múltiples Clase I es el primero en el Condado de Orange en usar pavimento continuo pintado de verde para separar el carril bici del sendero peatonal.

El proyecto ganó recientemente dos (2) premios: uno de la Sociedad Estadounidense de Ingenieros Civiles, (ASCE) Rama del Condado de Orange por el Proyecto Sobresaliente de Ciclovías y Senderos 2025, y el otro de la Asociación de Ciudades de California - Condado de Orange (ACC-OC) Premio Golden Hub por el Premio a la Innovación en Transporte y Soluciones de Movilidad 2025.

**ANÁLISIS:**

La construcción del proyecto ya está completa. El trabajo requerido por los documentos del contrato se completó el 2 de mayo de 2025, a satisfacción del Gerente de Servicios de Transporte y el Ingeniero de la Ciudad. El costo final del contrato ascendió a 2.968.640,96 dólares. En el Anexo 1 se incluye un informe de los costos finales.

A continuación, se presenta un resumen de los costos:

Monto del contrato original:	\$ 2,877,242.00
Costo total de las órdenes de cambio:	\$ 195,773.01
Ajustes de cantidad final:	<u>\$ (104,374.05)</u>
<b>Costo final del contrato:</b>	<b>\$ 2,968,640.96</b>

El costo final del contrato refleja un aumento del 3.2% con respecto al monto original del contrato como resultado de los ajustes finales de cantidad y costos.

A partir de esta fecha, no se han presentado avisos de suspensión contra el dinero adeudado a Gentry General Engineering, Inc.

**Antes**



---

## Después



En el Anexo 2 se proporcionan fotos adicionales del Proyecto.

### ALTERNATIVAS:

Este punto es administrativo y no hay alternativas a considerar.

### REVISIÓN FISCAL:

Este proyecto fue financiado utilizando numerosas fuentes de financiamiento, como la subvención federal del Programa de Mejora del Corredor de Bicicletas (BCIP) de la Autoridad de Transporte del Condado de Orange (OCTA), las contribuciones de OCC, el Fondo de Tarifas de Impacto de Tráfico (214), el Fondo de Participación Justa de la Medida M2 (416) y los fondos del Programa de Mejora de Capital (401).

### REVISIÓN LEGAL:

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

### OBJETIVOS Y PRIORIDADES DEL CONCEJO MUNICIPAL:

Este proyecto trabajó para lograr los siguientes objetivos del Concejo Municipal:

- Mantener y mejorar las instalaciones, equipos y tecnología de la ciudad
- Fortalecer la seguridad de la población y mejorar la calidad de vida
- Promover la sostenibilidad ambiental y la resiliencia climática

---

## **CONCLUSIÓN:**

El personal recomienda al Concejo Municipal:

1. Aceptar el trabajo realizado por Gentry General Engineering, Inc., 320 West Tropic Rancho Road, Colton, California 92324, para el Proyecto de Intersección de Adams Avenue y Pinecreek Drive, Proyecto de la Ciudad No. 23-11, Proyecto Federal No. CML-5312(104), y autorizar a la Secretaria Municipal a presentar el Aviso de Finalización.
2. Autorizar a la Administradora Interino de la Ciudad a liberar el dinero de retención treinta y cinco (35) días después de la fecha de presentación del Aviso de Finalización; liberar la Fianza Laboral y Material siete (7) meses después de la fecha de presentación; y liberar la Fianza de Cumplimiento Fiel un (1) año después de la fecha de presentación.



## CIUDAD DE COSTA MESA

### REPORTE

77 Fair Drive  
Costa Mesa, CA 92626

---

Artículo #: 25-395

Fecha de la Junta: 05/08/2025

---

**TÍTULO: RESOLUCIÓN PARA LA IMPLEMENTACIÓN DE MEJORAS DE SEGURIDAD A LO LARGO DE NEWPORT BOULEVARD (SR-55) EN LA CIUDAD DE COSTA MESA**

**DEPARTAMENTO: DEPARTAMENTO DE OBRAS PÚBLICAS/DIVISIÓN DE INGENIERÍA**

**PRESENTADO POR: RAJA SETHURAMAN, DIRECTOR DE OBRAS PÚBLICAS**

**INFORMACIÓN DE CONTACTO: PAUL MARTIN, P.E., GERENTE DE SERVICIOS DE TRANSPORTE (714) 754-5343**

#### **RECOMENDACIÓN:**

El personal recomienda que el Concejo Municipal apruebe la Resolución (2025-xx) solicitando al Departamento de Transporte del Estado de California (Caltrans) que implemente mejoras de seguridad a lo largo de Newport Boulevard (Ruta Estatal (SR) -55) en la ciudad de Costa Mesa.

#### **FONDO:**

La autopista Costa Mesa (SR-55) actualmente termina en la calle 19 y continúa hacia el sur a través del centro de Costa Mesa como Newport Boulevard. Esta arteria principal, bajo la jurisdicción de Caltrans, al tiempo que satisface las necesidades de transporte regional para el tráfico vehicular, crea barreras significativas y desafíos de seguridad para el tráfico de peatones y bicicletas, lo que resulta en una concentración de lesiones y muertes. Los choques a lo largo de Newport Boulevard a menudo involucran a usuarios vulnerables de las carreteras, como personas que caminan y andan en bicicleta. Entre 2021 y 2024, ha habido cinco muertes de peatones a lo largo de Newport Boulevard entre los límites de 19th Street e Industrial Way. Desde 2009, más de la mitad de las muertes de peatones dentro de la ciudad de Costa Mesa ocurrieron en Newport Boulevard, entre 19th street e Industrial Way.

#### **ANÁLISIS:**

Caltrans inició recientemente un proyecto (12-OR32UR) con planes para construir mejoras a lo largo de la SR-55 entre la SR-1 (Pacific Coast Highway) en Newport Beach y la SR-91 en Anaheim. En enero de 2023, Caltrans facilitó una reunión pública con invitaciones enviadas a miembros de la comunidad de Costa Mesa con respecto a este proyecto. Durante la reunión, la comunidad solicitó a Caltrans que reconociera la concentración de choques, lesiones y muertes en Newport Boulevard, priorizara la seguridad de peatones y ciclistas e incorporara tratamientos efectivos para mejorar la seguridad a lo largo de Newport Boulevard. Después de esta reunión, Caltrans realizó un análisis de factibilidad y determinó que los carriles para bicicletas separados no eran factibles y no los incluyó en los planes de diseño. El proyecto de Caltrans incluyó mejoras limitadas para Newport Boulevard (SR-55) dentro de la ciudad de Costa Mesa, incluidas las siguientes:

- 
- Nuevas rampas de acera accesibles para peatones a lo largo de las intersecciones de Newport Boulevard en 17th Street, Harbor Boulevard, 19th Street, Baker Street y Paularino Avenue.
  - Señales accesibles para peatones (APS) y señales de cuenta regresiva para peatones en intersecciones señalizadas.
  - Sistemas de respaldo de batería para mantener las operaciones durante los cortes de energía.

Caltrans ha iniciado la implementación del proyecto e indicó que el cronograma de construcción del proyecto es de junio de 2025 a 2027.

El proyecto actual de Caltrans excluyó varias características de seguridad deseadas por el personal y la comunidad de la ciudad de Costa Mesa, que incluyen:

- Provisión de un nuevo cruce peatonal en el tramo norte de la intersección de Newport Boulevard / Rochester Street-18<sup>th</sup> Street.
- Provisión de un nuevo cruce peatonal en el tramo sur de la intersección de Newport Boulevard / Harbor Boulevard.
- Instalación de iluminación adicional a lo largo del corredor y en los cruces peatonales para mejorar la visibilidad de los peatones. Actualice todos los accesorios de iluminación de sodio de alta presión existentes a accesorios LED más brillantes.
- Reducción de los anchos de los carriles de circulación para reducir la exposición de los peatones en los cruces peatonales, controlar el comportamiento de exceso de velocidad y facilitar otras mejoras de seguridad, como los apagados de bulbos.
- Instalación de intervalos para peatones delanteros (LPI) con señales suplementarias de no girar a la derecha.
- Inclusión de barras de parada anticipadas en los cruces peatonales.
- Provisión de extensiones de bordillos de construcción rápida (rayas) o permanentes (concreto) cuando sea posible para reducir las distancias de cruce de peatones a través de Newport Boulevard o a través de calles transversales.
- Funciones de sistemas de transporte inteligentes (ITS) para reducir posibles conflictos (por ejemplo, amarillo extendido para problemas de zona de dilema, verde retrasado para cruces de peatones sin terminar, "descansar en rojo" en intersecciones seleccionadas durante las horas de menor actividad para desalentar el exceso de velocidad durante condiciones de poco tráfico, y sistemas de monitoreo de video y análisis para detectar incidentes de cuasi accidentes para una gestión proactiva de la seguridad, etc.).

Los elementos anteriores son consistentes con SB-960 (2024), el Proyecto de Ley de Transporte: Planificación: Instalaciones de Calles Completas: Instalaciones de Prioridad de Tránsito, que obliga a Caltrans a "incorporar elementos de Calles Completas (CS), como instalaciones para peatones, bicicletas y tránsito, en los planes de gestión de activos, estableciendo objetivos de rendimiento específicos para estas características".

El Concejo Municipal de Costa Mesa, a través de la resolución adjunta (Anexo 1), solicita a Caltrans que priorice la seguridad de peatones y ciclistas en el centro de Costa Mesa. La resolución también

---

solicita que Caltrans tome medidas inmediatas para incorporar medidas para abordar la seguridad de peatones y ciclistas a lo largo de este importante corredor como parte del proyecto actual. La resolución solicita además que Caltrans se comprometa con la Ciudad de manera rutinaria para revisar y abordar las preocupaciones de seguridad vial de peatones y ciclistas en el centro de Costa Mesa.

**ALTERNATIVAS:**

No se consideraron alternativas ya que este ítem es de naturaleza administrativa.

**REVISIÓN FISCAL:**

No hay impactos fiscales para la Ciudad por la aprobación de la acción recomendada.

**REVISIÓN LEGAL:**

La Oficina del Fiscal de la Ciudad ha revisado este informe de agenda y resolución y los aprueba en cuanto a su forma.

**OBJETIVOS Y PRIORIDADES DEL CONCEJO MUNICIPAL:**

Este proyecto apoya los siguientes objetivos del Concejo Municipal:

- Fortalecer la seguridad del público y mejorar la calidad de vida.
- Mantener y mejorar las instalaciones, el equipo y la tecnología de la Ciudad.
- Promover la sostenibilidad ambiental y la resiliencia climática.

**CONCLUSIÓN:**

El personal recomienda que el Concejo Municipal apruebe la Resolución (2025-xx) solicitando al Departamento de Transporte del Estado de California (Caltrans) que implemente mejoras de seguridad a lo largo de Newport Boulevard (Ruta Estatal (SR) -55) en la ciudad de Costa Mesa.



## CIUDAD DE COSTA MESA

### REPORTE

77 Fair Drive  
Costa Mesa, CA 92626

---

Artículo #: 25-383

Fecha de la Junta: 05/08/2025

---

**TÍTULO: AUTORIZAR EL USO DEL ACUERDO DE COOPERACIÓN NACIONAL DEL SECTOR PÚBLICO DE OMNIA PARTNERS CON GAME TIME PLAYGROUND SOLUTIONS PARA LA COMPRA DE EQUIPOS DE JUEGOS PARA BRENTWOOD PARK**

**DEPARTAMENTO: DEPARTAMENTO DE OBRAS PÚBLICAS/DIVISIÓN DE SERVICIOS DE MANTENIMIENTO**

**PRESENTADO POR: RAJA SETHURAMAN, DIRECTOR DE OBRAS PÚBLICAS**

**INFORMACIÓN DE CONTACTO: ROBERT RYAN, GERENTE DE SERVICIOS DE MANTENIMIENTO (714) 327-7499**

**RECOMENDACIÓN:**

El personal recomienda al Concejo Municipal:

1. Autorizar el uso de OMNIA Partners, Acuerdo de Cooperación Nacional del Sector Público No. 2017001134 con Game Time Playground Solutions para la compra de equipos de juegos para Brentwood Park por un monto de \$314,399.
2. Autorizar a la Administradora Interino de la Ciudad y a la Secretaria Municipal a ejecutar cualquier acuerdo para la compra del equipo del patio de recreo.

**FONDO:**

Brentwood Park, construido originalmente en 1978 como un parque de 1.5 acres, se amplió a 2.6 acres después de que la Ciudad adquiriera espacio adicional tras el cierre de Park Private Day School en 2007. El equipo de juegos infantiles actualmente en uso se instaló en 1995, lo que lo convierte en uno de los parques infantiles más antiguos de la ciudad. Aunque el equipo del patio de recreo y la superficie de goma siguen siendo seguros para su uso, el patio de recreo se ha vuelto obsoleto y antiestético debido a su edad, con una decoloración y deterioro significativos de los componentes metálicos y la pintura, lo que resulta en un mayor tiempo de mantenimiento y costos para mantener la jugabilidad.

El parque actualmente cuenta con una estructura de patio de recreo única destinada a niños de 5 a 12 años, una cancha de voleibol de arena, un refugio de picnic reservable, iluminación y una gran área de césped. Brentwood Park es una parte integral de la comunidad de Eastside al servir a los residentes cercanos con servicios recreativos. Las mejoras propuestas mejorarán el equipo del patio de recreo, agregarán columpios y brindarán opciones de asientos.

En abril de 2025, el personal fue notificado de una posible oportunidad de subvención ofrecida a través de una asociación entre Game Time Playground Solutions, una empresa de diseño y

---

fabricación de equipos para parques infantiles, y la Sociedad de Parques y Recreación de California (CPRS). La subvención financiaría la mitad del costo del equipo calificado, incluido el diseño.

Game Time proporcionó un diseño conceptual calificado basado en los comentarios obtenidos directamente del personal, el grupo comunitario de Brentwood Park, así como a través de la revisión de los comentarios públicos de varias reuniones del Concejo y la Comisión PACS celebradas sobre el asunto (Anexo 1). Una encuesta proporcionada por el grupo comunitario, así como los comentarios del público en las reuniones programadas regularmente del Concejo y la Comisión, priorizaron la necesidad de áreas de juego separadas y apropiadas para la edad de los niños de 2 a 5 años y de 5 a 12 años, toboganes y un muro de escalada. La encuesta destacó las necesidades adicionales de las instalaciones, como sombra, bancos, caminos y mesas de picnic.

Con el fin de obtener comentarios adicionales de la comunidad, se encargó una encuesta de opinión en línea patrocinada por la Ciudad para obtener información adicional. Se colocaron letreros en Brentwood Park para notificar a la comunidad sobre la encuesta. Los avisos de la encuesta en línea y la reunión programada de la Comisión y la presentación del diseño se enviaron a los residentes vecinos en los alrededores. Además, el personal caminó por los alrededores para entregar avisos directos a los residentes.

El personal también llevó a cabo tres eventos emergentes de comentarios de la comunidad en Brentwood Park. Los eventos se llevaron a cabo los días 3, 4 y 5 de junio en varios momentos para capturar una amplia gama de comentarios de los usuarios del parque. Los eventos se promocionaron a través de las redes sociales y se enviaron correos electrónicos de cortesía a la lista de distribución recopilada a partir de las respuestas de la encuesta.

El diseño de Game Time Playground Solutions se presentó a la Comisión de Parques y Servicios Comunitarios en la reunión del 12 de junio de 2025. El diseño propuesto incluye las comodidades más solicitadas por la comunidad y ofrece una gran variedad de equipos de juego e interactivos que se ajustan a la huella existente del área de juegos y las canchas de voleibol de arena actuales. También proporciona una cantidad significativa de sombra que cubre el equipo, lo cual es extremadamente deseable para mantener el equipo de juego fresco al tacto durante los calurosos meses de verano. La Comisión recomendó por unanimidad la aprobación del diseño de Game Time Playground Solutions.

### **ANÁLISIS:**

La lista de Proyectos de Mejora de Capital adoptados por la Ciudad para el año fiscal 2022-23 incluía \$250,000 para el reemplazo e instalación del equipo y la superficie en Brentwood Park. Se agregaron \$400,000 adicionales del Fondo de Tarifas de Desarrollo de Parques en el presupuesto del año fiscal 2023-24.

El costo total del equipo de juego propuesto actualmente en el diseño conceptual es de 314.399 dólares (anexo 2). Si la Ciudad es aprobada para la subvención, cubriría hasta la mitad del costo de ciertos equipos calificados. El monto de la subvención sería de aproximadamente \$50,000. La instalación del patio de recreo, la superficie, la estructura de sombra, la iluminación y las mejoras de acceso se licitarán por separado como un proyecto público de conformidad con la Sección 2-175 del Código Municipal de Costa Mesa.

La compra del equipo de Game Time Playground Solutions a través de la contratación del sector público de OMNIA Partners cumple con todos los requisitos establecidos en la Política de compras de la ciudad de Costa Mesa y todos los requisitos establecidos por el estado de California con respecto a los acuerdos regionales de compra cooperativa. OMNIA Partners estableció una lista de proveedores aprobados luego de un proceso de licitación competitivo a nivel nacional. Esto asegura

---

que la Ciudad reciba el precio más bajo disponible y cumpla con los requisitos del proceso de licitación competitiva. La Ciudad ha utilizado con éxito acuerdos de compra cooperativa para varias compras relacionadas anteriores.

**ALTERNATIVAS:**

El Concejo Municipal podría optar por no autorizar el uso del acuerdo cooperativo nacional de OMNIA Partners con Game Time. Esto requerirá que el personal inicie un proceso de licitación formal, que llevará mucho más tiempo completar. Además, la licitación formal no puede resultar en precios más bajos que los precios propuestos por OMNIA Partners.

**REVISIÓN FISCAL:**

La financiación de este proyecto incluye \$250,000 del Fondo de Mejoras de Capital (Fondo 401) según lo adoptado en el presupuesto del año fiscal 2022-23, así como \$400,000 del Fondo de Tarifas de Desarrollo de Parques (Fondo 208) según lo adoptado en el presupuesto del año fiscal 2023-24.

**REVISIÓN LEGAL:**

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

**OBJETIVOS Y PRIORIDADES DEL CONCEJO MUNICIPAL:**

Este artículo apoya la siguiente meta del Concejo Municipal:

- Fortalecer la seguridad del público y mejorar la calidad de vida.

**CONCLUSIÓN:**

El personal recomienda al Concejo Municipal:

1. Autorizar el uso de OMNIA Partners, Acuerdo de Cooperación Nacional del Sector Público No. 2017001134 con Game Time Playground Solutions para la compra de equipos de juegos para Brentwood Park por un monto de \$314,399.
2. Autorizar a la Administradora Interino de la Ciudad y a la Secretaria Municipal a ejecutar cualquier acuerdo para la compra del equipo del patio de recreo.



## CIUDAD DE COSTA MESA

### REPORTE

77 Fair Drive  
Costa Mesa, CA 92626

---

Artículo #: 25-398

Fecha de la Junta: 05/08/2025

---

**TÍTULO: INFORME FINAL DE IMPACTO AMBIENTAL (SCH NO. 2024060115), ENMIENDA DEL PLAN GENERAL, REZONIFICACIÓN, ENMIENDA DEL PLAN ESPECÍFICO, PLAN MAESTRO, MAPA TENTATIVO DE PARCELAS CON DERECHOS ADQUIRIDOS, BONIFICACIÓN DE DENSIDAD Y ACUERDO DE DESARROLLO PARA HIVE LIVE, UN DESARROLLO RESIDENCIAL TRIFÁSICO DE 1,050 UNIDADES CON UN COMPONENTE MINORISTA DE 3,692 PIES CUADRADOS EN 3333 SUSAN STREET**

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

**PRESENTADO POR: CHRIS YEAGER, PLANIFICADOR**

**INFORMACIÓN DE CONTACTO: CHRIS YEAGER, 714-754-4883**

**RECOMENDACIÓN:**

El personal recomienda que el Concejo Municipal continúe la audiencia pública abierta hasta la reunión del Concejo Municipal del 2 de septiembre de 2025.

**FONDO:**

El proyecto fue notificado para una audiencia pública el 15 de julio de 2025. Después del aviso, el solicitante solicitó continuar con el tema hasta la reunión del Concejo Municipal del 5 de agosto de 2025. Posteriormente, el solicitante solicitó que el proyecto continúe hasta la reunión del Concejo Municipal del 2 de septiembre de 2025. (Anexo 1)

**ANÁLISIS:**

Los solicitantes solicitan que el proyecto continúe hasta una fecha cierta para la reunión del Concejo Municipal del 2 de septiembre de 2025. El personal regresará para presentar la recomendación de la Comisión de Planificación en ese momento. Si el proyecto continúa hasta una fecha futura incierta, la Ciudad tendría que volver a publicar y enviar nuevos avisos.

**ALTERNATIVAS:**

No hay alternativas recomendadas en este momento.

**REVISIÓN FISCAL:**

La revisión fiscal se incluirá como parte del paquete de la agenda del 2 de septiembre de 2025.

**REVISIÓN LEGAL:**

La revisión legal se incluirá como parte del paquete de la agenda del 2 de septiembre de 2025.

---

**OBJETIVOS Y PRIORIDADES DEL CONCEJO MUNICIPAL:**

El análisis de los objetivos y prioridades del Concejo Municipal se incluirá como parte del paquete de la agenda del 2 de septiembre de 2025.

**CONCLUSIÓN:**

El proyecto propuesto se presentará en la próxima reunión del Concejo Municipal el 2 de septiembre de 2025.



## CIUDAD DE COSTA MESA

### REPORTE

77 Fair Drive  
Costa Mesa, CA 92626

Artículo #: 25-377

Fecha de la Junta: 05/08/2025

**TÍTULO: DECLARACIÓN NEGATIVA MITIGADA, ENMIENDA AL PLAN GENERAL (PGPA-24-0002), REZONIFICACIÓN, REVISIÓN DE DISEÑO, MAPA TENTATIVO DE TRACTO NO. 19334 Y ACUERDO DE BONIFICACIÓN DE DENSIDAD, PARA UN DESARROLLO RESIDENCIAL DE PROPIEDAD DE 142 UNIDADES EN 3150 BEAR STREET (MERITAGE HOMES)**

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

**PRESENTADO POR: CHRIS YEAGER, PLANIFICADOR**

**INFORMACIÓN DE CONTACTO: CHRIS YEAGER, 714-754-4883,  
CHRISTOPHER.YEAGER@COSTAMESACA.GOV**

#### **RECOMENDACIÓN:**

La Comisión de Planificación recomienda al Concejo Municipal:

1. Adoptar una resolución (Anexo 1) para aprobar el Programa de Monitoreo y Reporte de Declaraciones Negativas Mitigadas y Mitigación
2. Adoptar una resolución (Anexo 2) para aprobar la Enmienda del Plan General, la Revisión del Diseño, el Mapa Tentativo del Tracto, la Bonificación de Densidad, y
3. Dar primera lectura a la Ordenanza para la Rezonificación (Anexo 3).

#### **SOLICITANTE O AGENTE AUTORIZADO:**

El agente autorizado es Vanessa Scheidel en representación de Meritage Homes.

#### **RESUMEN DE LA SOLICITUD DE PLANIFICACIÓN**

<b>Ubicación:</b>	3150 Bear Street	<b>Número de solicitud:</b>	MND (SCH No. 2025050135); PGPA-24-0002
<b>Pedido:</b>	El proyecto propuesto reurbanizaría la propiedad de 2.4 hectáreas (6.12 acres) con hasta 142 unidades residenciales (incluyendo un mínimo de 7 unidades para personas de bajos ingresos), con 20 viviendas unifamiliares y 122 casas adosadas, y 93,500 pies cuadrados de espacio abierto en el terreno. La solicitud incluye una Enmienda al Plan General para cambiar la designación de uso del suelo de la propiedad de Comercial General a Residencial de Alta Densidad, una Rezonificación para cambiar la designación de zonificación del sitio de Profesional Administrativo (AP) a Residencial Multifamiliar (R3), una Revisión de Diseño para proporcionar el plano del sitio y los detalles arquitectónicos, y un Plano Tentativo del Terreno para permitir la propiedad individual de las unidades.		

PROPIEDAD SUJETA:PROPIEDAD CIRCUNDANTE:

Zona:	Actual: Administrativo y Profesional (AP)  Propuesto: R3	Norte (al otro lado de la autopista 405)	PDC (Desarrollo Comercial Planificado) desarrollado con South Coast Plaza
Plan General:	Actual: Comercial General  Propuesto: Residencial de alta densidad	Sur:	PDR-LD (Desarrollo Residencial Planificado – Baja Densidad) desarrollado con residencias unifamiliares y CL (Comercial Limitado) desarrollado con un edificio de oficinas
Dimensiones del lote	Irregular - Aproximadamente 469 pies por 600 pies	Este:	R1 (Residencial Unifamiliar) desarrollado con residencias unifamiliares
Área del lote	6.12 acres	Oeste (al otro lado de Bear Street)	I&R (Institucional y Recreativo) desarrollado con Shiffer Park
Desarrollo existente:	Edificio de oficinas y centro de eventos que anteriormente ocupaba Trinity Broadcasting Network.		

COMPARACIÓN DE ESTÁNDARES DE DESARROLLO

<u>Estándar de desarrollo</u>	<u>Requisito</u>	<u>Propuesto/Proporcional</u>	<u>Cumplimiento</u>
Unidades de vivienda base por acre	20	20	Sí
Retroceso frontal	20 pies	De 7,29 pies a 45 pies	Se solicita exención de bonificación por no densidad
Retroceso lateral (I/D)	(10 pies/5 pies)	(45 pies/15,75 pies)	Sí
Retroceso trasero	15 pies	15,5 pies	Sí
Distancia entre edificios	10 pies para edificios principales	10 pies	Sí
Ancho de la entrada	16 pies	26 pies	Sí
Área mínima del lote de la unidad de vivienda individual	3.000 pies cuadrados con un promedio general de 3.500 pies cuadrados	2.017 pies cuadrados con un promedio general de 2.395 pies cuadrados	No – Se solicita concesión de bonificación por densidad
Altura máxima del edificio	2 historias 27 pies máximo	4 historias 52 pies	No – Se solicita exención de bonificación por densidad
Espacio abierto mínimo	40%	35%	Se solicita exención de bonificación por no densidad
Lote de unidad de vivienda individual	40% de lote individual con mínimo 400 pies cuadrados y ninguna dimensión menor a 15 pies	Aproximadamente el 50% con un mínimo de aproximadamente 500 pies cuadrados y dimensiones mínimas de 15,5 pies.	Sí
Casa adosada con espacio abierto privado	Se requiere un patio contiguo cuya dimensión no sea menor a 10 pies.	Las unidades incluyen balcones de un mínimo de 55 pies cuadrados.	Se solicita exención de bonificación por no densidad
Ancho de la vía combinada	10 pies	0 pies	No – Se solicita exención de bonificación por densidad

Almacenamiento	200 pies cúbicos para casas adosadas	Mínimo 200 pies cúbicos	Sí – Condición de Aprobación
Aparcamiento			
Residencial (Bono de Densidad)	236	319	Sí
Estado CEQA	Declaración Negativa Mitigada (SCH No. <u>2025050135</u> )		
Órgano de acción final	Concejo Municipal		

**FONDO:**

El terreno del proyecto, ubicado en 3150 Bear Street, se utilizó con fines agrícolas hasta finales de la década de 1970, cuando se construyó el desarrollo actual. El terreno fue ocupado por Trinity Broadcasting Network (TBN), su sede internacional, durante más de 20 años. TBN cesó sus operaciones en 2017. Posteriormente, el terreno se utilizó como espacio de oficinas y centro de eventos.

Figura 1 Ubicación del Proyecto



Como se muestra en la Figura 1, el sitio del proyecto se ubica en el número 3150 de la calle Bear y limita al norte con la autopista 405, al este y al sur con viviendas unifamiliares, al sur con un edificio de oficinas de dos plantas y, al oeste, al otro lado de la calle Bear, con el Parque Shiffer. El sitio cuenta con una Designación de Uso del Suelo del Plan General de "Comercial General" y está zonificado como "Institucional y Recreativo" (I&R).

El sitio del proyecto se encuentra íntegramente dentro del Área de Planificación Aeroportuaria del Aeropuerto John Wayne, según lo definido por la Comisión de Uso de Suelo Aeroportuario (ALUC) del Condado de Orange. Por consiguiente, cualquier propuesta de enmienda al Plan General debe remitirse a la ALUC para una determinación de coherencia antes de su adopción por el Concejo Municipal. Tras una recomendación de la Comisión de Planificación, la coherencia de la ALUC debe

---

confirmarse antes de que el Concejo Municipal tome medidas. Este requisito se alinea con la Sección 21676(b) del Código de Servicios Públicos de California, que exige que las agencias locales presenten dichas propuestas a la ALUC para garantizar su compatibilidad con el Plan de Uso de Suelo para las Zonas del Aeropuerto (AELUP). La ALUC examinó el proyecto en su sesión ordinaria del 17 de julio de 2025, y determinó que es compatible con el Plan de Uso de Suelo para las Zonas del Aeropuerto (AELUP).

El sitio del proyecto también se encuentra dentro de un corredor de la "Medida K". Esta medida, aprobada por los votantes de Costa Mesa el 8 de noviembre de 2022, busca revitalizar los corredores comerciales mediante la promoción de nuevas viviendas en zonas comerciales e industriales, preservando al mismo tiempo el carácter de los barrios residenciales adyacentes. La medida permite cambios en el uso del suelo dentro de los corredores identificados, incluyendo modificaciones al plan general, rezonificación y modificaciones específicas al plan sin necesidad de votación popular.

### **Evaluación de enmiendas al plan general**

La Política 500-2 del Concejo Municipal establece un procedimiento para la tramitación de Enmiendas al Plan General de iniciativa privada. Este procedimiento implica una evaluación por parte del Concejo Municipal de estas solicitudes antes de su aceptación para su tramitación formal. La evaluación del Plan General no es una audiencia pública, sino que requiere la mayoría de votos del Concejo Municipal para que la solicitud proceda y se evalúe conforme al proceso de habilitación de la Ciudad.

El 3 de septiembre de 2024, el Concejo Municipal realizó una Evaluación del Plan General para el desarrollo propuesto. En dicha reunión, el Concejo Municipal, con una votación de 7 a 0, ordenó al personal que permitiera la presentación de una solicitud de uso del suelo para una Enmienda al Plan General. El informe del personal del Concejo Municipal, las actas y el video de la Evaluación del Plan General están disponibles en estos enlaces:

Informe del personal del Concejo Municipal del 3 de septiembre de 2024:

<https://costamesa.legistar.com/LegislationDetail.aspx?ID=6845949&GUID=403DA47F-9344-43A8-9509-1941A24CED2E>

Acta de la reunión del Concejo Municipal del 3 de septiembre de 2024:

<https://costamesa.legistar.com/View.ashx?M=M&ID=1213770&GUID=368AD39B-871F-4F01-95A1-02496FFA4FD2>

Video de la reunión del Concejo Municipal del 3 de septiembre de 2024:

[https://costamesa.granicus.com/player/clip/4167?view\\_id=14&redirect=true](https://costamesa.granicus.com/player/clip/4167?view_id=14&redirect=true)

Con base en los comentarios proporcionados en la evaluación, las modificaciones al proyecto incluyen la reorientación de las casas adosadas a lo largo de la calle de entrada principal para que sus entradas delanteras den a la calle y la inclusión de aceras a lo largo de todas las calles privadas. Audiencia de la Comisión de Planificación

El proyecto se presentó a la Comisión de Planificación durante su reunión regular del 14 de julio de 2025. Los comentarios públicos recibidos se centraron en la preocupación de que la puerta peatonal propuesta en el límite este del proyecto, que conecta el barrio adyacente con la Avenida Olímpica, podría permitir que los futuros residentes del proyecto estacionen en las calles públicas cercanas, lo

---

que reduciría la disponibilidad de estacionamiento en la calle para los residentes actuales. (La puerta se describe con más detalle en la sección de Análisis a continuación).

La Comisión de Planificación recomendó al Concejo Municipal aprobar el proyecto con una votación de 5 a 0 (Zich y Dickson ausentes). Al presentar una moción para recomendar su aprobación, la Comisión de Planificación señaló que el proyecto brindaría más oportunidades de propiedad a familias de bajos ingresos. Además, la mayoría de las unidades propuestas tienen aproximadamente 93 metros cuadrados, lo que resulta más asequible para quienes compran por primera vez. Los enlaces a continuación ofrecen más información.

Informe del personal de la Comisión de Planificación del 14 de julio de 2025 y anexos:

<https://costamesa.legistar.com/LegislationDetail.aspx?ID=7477374&GUID=B3C08CAF-7B2B-406E-8F90-9853962FA194>

Vídeo de la reunión de la Comisión de Planificación del 14 de julio de 2025:

[https://costamesa.granicus.com/player/clip/4280?view\\_id=14&redirect=true](https://costamesa.granicus.com/player/clip/4280?view_id=14&redirect=true)

Tras la reunión de la Comisión de Planificación, se celebró una reunión comunitaria el 25 de julio de 2025 con miembros del público y representantes de la ciudad. Durante la reunión, varios miembros de la comunidad expresaron su oposición a la puerta peatonal y al posible impacto en el estacionamiento del vecindario adyacente.

## **ANÁLISIS:**

El proyecto propone demoler la urbanización existente y construir un desarrollo residencial de interés común (RCID) compuesto por 20 viviendas unifamiliares adosadas de dos plantas a lo largo de los límites sur y este del proyecto, y 122 casas adosadas apiladas dentro de ocho edificios de cuatro plantas, incluyendo un mínimo de 7 unidades para personas de bajos ingresos. El proyecto también propone incluir 93,500 pies cuadrados de espacio abierto en el terreno (es decir, área de recreación común, áreas de recreación pasiva, plantas ornamentales y balcones privados). Se propone un área adicional de recreación pasiva de 13,278 pies cuadrados dentro de la vía pública, cuyo mantenimiento está a cargo del propietario de la propiedad mediante un contrato de mantenimiento vigente. Todas las mejoras de infraestructura propuestas se ubicarían en el terreno, con conexiones laterales ubicadas en la vía pública.

El acceso vehicular se proporciona mediante un nuevo acceso vehicular y un semáforo en la misma ubicación que el acceso vehicular existente. Se reconstruirá una puerta de acceso de emergencia en la intersección del proyecto con la Avenida Olímpica. El acceso peatonal se proporciona mediante aceras que dan acceso a la vía pública y la puerta peatonal propuesta que da acceso a la Avenida Olímpica. La puerta peatonal permanecerá cerrada fuera del horario de atención del Parque Shiffer.

El desarrollo propuesto requiere las siguientes solicitudes de planificación:

- Enmienda al Plan General
  - Designación de uso de suelo existente: Comercial general
  - Designación de uso de suelo propuesta: Residencial de alta densidad
- Cambio de zona
  - Distrito de Zonificación Existente: Profesional Administrativo.
  - Distrito de zonificación propuesto: R3 – Residencial multifamiliar.
- Revisión de diseño: requerida para construcciones que resulten en tres o más unidades de

- 
- vivienda en zonas residenciales, excepto en desarrollos planificados.
  - Mapa tentativo del terreno: se propone establecer servidumbres y permitir la propiedad individual de las unidades.
  - Bonificación por Densidad: Se solicita la provisión de 122 unidades, con un 5% de unidades asequibles para personas de bajos ingresos (se proponen 7 unidades) para una bonificación por densidad del 20%. La solicitud incluye exenciones para desviarse de las normas de desarrollo en cuanto a altura máxima, retranqueo frontal, espacios abiertos, vías verdes, tamaño de lote individual y unidades contiguas. Se solicita una concesión para desviarse de las directrices de diseño residencial. El proyecto también propone utilizar la bonificación por densidad en las proporciones de estacionamiento.
  - Declaración Negativa Mitigada – Análisis ambiental que establece que el proyecto no tendrá impactos ambientales significativos después de que se implementen medidas de mitigación específicas de conformidad con la Ley de Calidad Ambiental de California (“CEQA”).

### **Uso propuesto del suelo**

Como se muestra en la Figura 2 a continuación, el sitio del proyecto cuenta con una designación de uso del suelo del Plan General vigente de "Comercial General", la cual permite una amplia gama de usos comerciales que satisfacen las necesidades locales y regionales. La superficie total de la ciudad dedicada a "Comercial General" es de 614.44 acres (este sitio propuesto representa aproximadamente el 1% del área de uso del suelo "Comercial General" de la ciudad).

Para facilitar el desarrollo del proyecto, se propone una enmienda al Elemento de Uso del Suelo del Plan General. Esta enmienda modificaría partes del texto, los gráficos y las tablas dentro del Elemento de Uso del Suelo; todos los demás elementos del Plan General se mantendrían sin cambios. El Elemento de Uso del Suelo se modificaría para cambiar la designación actual de uso del suelo comercial general del sitio a residencial de alta densidad. Las designaciones de uso del suelo residencial de alta densidad están destinadas al desarrollo residencial con una densidad de hasta 20 unidades por acre.

Según el Elemento de Uso del Suelo del Plan General de la Ciudad, las áreas designadas como Residenciales de Alta Densidad están destinadas al desarrollo residencial con una densidad de hasta 20 unidades de vivienda por acre, con algunas excepciones. La densidad base propuesta para el proyecto cumple con la propuesta de 20 unidades por acre. Estas excepciones incluyen "bonificaciones de densidad" o la densidad permitida mediante Planes Específicos o Planes Maestros aprobados. El Plan General incluye una política que establece que "las áreas residenciales de alta densidad deben estar cerca de las vías de transporte, especialmente las que cuentan con servicio de transporte público, y también a distancias convenientes de centros comerciales y de empleo. Si bien la proximidad a las vías de transporte puede resultar en que un desarrollo residencial esté sujeto a impactos, el desarrollo residencial de alta densidad puede ser menos susceptible a impactos cuando se incorporan técnicas de aislamiento visual y acústico en el proyecto".

Figura 2 Enmienda al Plan General



El sitio es generalmente consistente con esta política, ya que está cerca de las principales calles y rutas de transporte, incluyendo Bear Street, Bristol Street, Baker Street y South Coast Drive. El sitio del proyecto también es fácilmente accesible a la autopista I-405 y la autopista 77. La Autoridad de Transporte del Condado de Orange (OCTA) opera la ruta de autobús 55 cerca con dos paradas de autobús ubicadas aproximadamente a media milla de distancia en Baker Street. También hay carriles para bicicletas Clase 2 en la calle Bear Street, que conectan con la infraestructura para bicicletas de la Ciudad. El sitio del proyecto está rodeado principalmente por usos residenciales, con la excepción de un edificio de oficinas existente al sur del sitio del proyecto. Al norte del proyecto, frente a la 405, hay una variedad de usos comerciales y minoristas, incluyendo South Coast Plaza y Metro Pointe. Existen tiendas minoristas y restaurantes adicionales que atienden a los residentes en el área a lo largo de Bristol Street, Baker Street y Paularino Avenue.

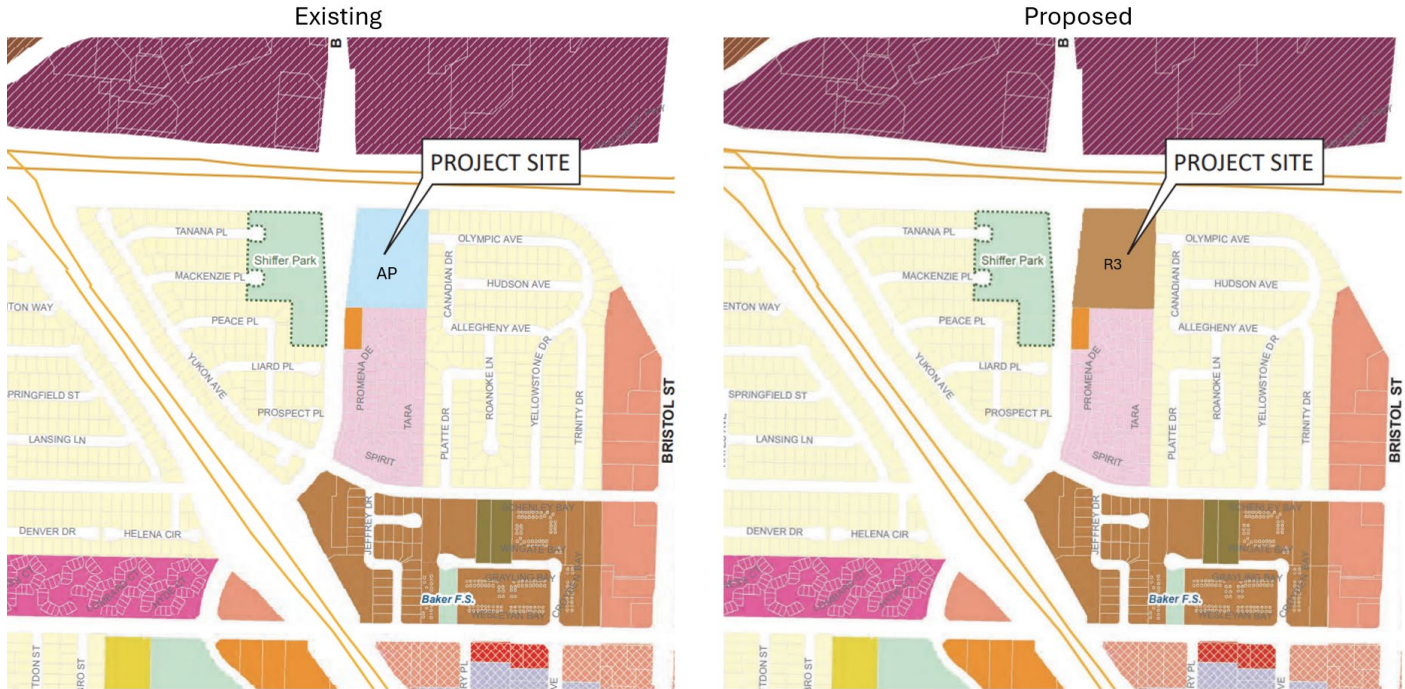
### Usos comerciales y empleo

Como se muestra en la Figura 3 a continuación, la rezonificación propuesta reemplazaría el distrito de zonificación AP actual del sitio por el R3 para permitir usos residenciales. De acuerdo con el Código Municipal de Costa Mesa (CMMC), Sección 13-20, Distritos de Zonificación, los distritos R3 tienen como objetivo promover el desarrollo de viviendas multifamiliares de alquiler, así como de viviendas en propiedad.

El proyecto propuesto reduciría la superficie destinada a usos comerciales, lo que reduciría gradualmente los ingresos de la Ciudad provenientes de este tipo de uso. El cambio de uso del suelo podría resultar en menos oportunidades de empleo en el sector comercial. Sin embargo, el

proyecto reemplazaría el sector comercial con empleos diferentes, como puestos remotos. Dada la escasez de viviendas en el Estado y el número de la Ciudad en la Lista Roja de Áreas Protegidas (RHNA), la incorporación de viviendas en propiedad con unidades asequibles aumentaría el parque inmobiliario de la Ciudad y mejoraría el equilibrio entre empleo y vivienda. Se recomienda proporcionar viviendas cerca de las principales áreas de empleo, como los corredores comerciales a lo largo de las calles Bristol, Paularino y Baker, y las áreas al norte de la autopista I-405, para reducir el kilometraje vehicular y fomentar una estrategia de uso del suelo horizontal mixto más integrada.

Figura 3 Rezonificación



### Tráfico, circulación vehicular y estacionamiento

El acceso vehicular al terreno se realiza desde Bear Street a través de la única entrada vehicular en la esquina suroeste de la propiedad. Se proponen calles privadas de doble sentido en todo el terreno. Se han previsto cruces peatonales elevados junto a las zonas comunes abiertas, que también funcionan como reductores de velocidad para reducir la velocidad del tráfico. Se puede acceder en bicicleta al terreno por la entrada vehicular, las aceras y a través de la puerta peatonal en Olympic Avenue, y el almacenamiento de bicicletas puede estar ubicado dentro de las unidades o en los garajes.

Se elaboró una evaluación de generación de viajes para comparar la generación de viajes del uso actual del sitio con la del proyecto propuesto. Los resultados de la evaluación se presentan en la Tabla 1. Las directrices de la Ciudad de Costa Mesa exigen un estudio de tráfico basado en el Nivel de Servicio (LOS) para proyectos de desarrollo que generen 50 o más viajes de vehículos en hora punta. Se prevé que el proyecto propuesto genere menos de 50 nuevos viajes netos en hora punta en cualquiera de las dos horas, lo cual se encuentra por debajo del umbral establecido por la Ciudad. Por lo tanto, no se requiere un análisis adicional al analizado en el Memorando de Generación de Viajes específico del proyecto.

Tabla 1 Comparación de generación de viajes

Uso del suelo	Hora pico de la mañana			Hora pico de la tarde			Diario
	In	Out	Total	In	Out	Total	
Edificio TBN existente	90	7	97	8	79	87	530
Uso residencial	16	47	63	51	30	81	1,000
Cambio neto en viajes	<b>-74</b>	<b>40</b>	<b>-34</b>	<b>43</b>	<b>-49</b>	<b>-6</b>	<b>470</b>

El proyecto está sujeto al pago de las tasas de impacto vial de la Ciudad, basadas en los viajes netos del proyecto, a un costo de \$235 por cada incremento neto de viajes. El pago de las tasas de impacto vial es requerido por el CMMC y también se incluye como condición para la aprobación.

### Señal de tráfico

En coordinación con los Departamentos de Obras Públicas, Parques y Servicios Comunitarios, el proyecto propone instalar un nuevo semáforo en la intersección de Bear Street y la entrada del proyecto. El nuevo semáforo permitirá giros señalizados para entrar y salir del proyecto, así como un nuevo cruce peatonal para que los peatones crucen Bear Street y accedan al Parque Shiffer. El nuevo semáforo resultará en el cierre de una entrada vehicular al Parque Shiffer. La entrada vehicular cerrada se reemplazará por paisajismo. El nuevo semáforo permitirá la circulación sin obstáculos del edificio de oficinas al sur del proyecto.

### Revisión de diseño

El plano del sitio propuesto se muestra en la Figura 4 a continuación. El proyecto incluye ocho edificios de cuatro plantas, con 122 unidades de vivienda y 20 viviendas unifamiliares adicionales a lo largo de los límites de propiedad sur y oeste, para un total de 142 unidades. La circulación peatonal se facilita mediante aceras y senderos en todo el terreno. Se incluyen cruces peatonales elevados cerca del área de servicios central, que funcionarán como pasarela peatonal y reductor de velocidad para vehículos. El proyecto incluye la reconstrucción de la entrada vehicular en Bear Street y la puerta de acceso de emergencia en Olympic Avenue. Dentro del terreno del proyecto, se proporciona acceso con servidumbre de paso para diversas agencias de servicios públicos.

Figura 4 Plano general del sitio



## Unidades independientes

Como se muestra en la Figura 5 a continuación, las 20 unidades unifamiliares constan de dos tipos de planos específicos. Se propone que todas las unidades incluyan un garaje adjunto para dos autos y una sala de estar en la planta baja. Cada unidad unifamiliar propuesta tendría su propio espacio abierto privado en forma de patio trasero privado. Cada unidad incluirá estuco, revestimiento de piedra, revestimiento símil madera, tejas planas y ventanas con patrones tradicionales. Se propone que cada unidad tenga dos plantas con una altura máxima de 8,2 metros, lo que cumple con la altura máxima permitida.

Figura 5 Unidades independientes



El Plano 1 propone incluir tres dormitorios en la segunda planta, además de un lavadero y dos baños. El Plano 1 presenta un diseño arquitectónico de estilo rústico moderno. Incluye elementos como revestimiento de tablas y listones, un tejado a dos aguas inclinado y un acogedor porche delantero con columnas sencillas. El Plano 2 propone incluir un dormitorio en la primera planta y tres dormitorios adicionales en la segunda. El Plano 2 incluye elementos arquitectónicos de estilo artesano contemporáneo. Presenta una apariencia más sobria con estuco y revestimiento vertical, una entrada modesta al porche delantero y elementos decorativos como el enrejado sobre el garaje.

## Unidades adjuntas

Se propone que 122 unidades se distribuyan en ocho edificios de cuatro plantas con una altura máxima de 15,7 metros. Como se propone y se explica más adelante, el proyecto solicita una exención para que la altura máxima de los edificios supere el estándar CMMC. En concreto, la sección de viviendas adosadas del proyecto tendría una altura máxima de cuatro plantas/15,7 metros (dos plantas y 7,6 metros por encima de la altura máxima del CMMC). El componente de viviendas adosadas se ha ubicado lo más lejos posible (a más de 36,5 metros) de las unidades residenciales establecidas para reducir cualquier impacto en la privacidad o la sombra.

---

Como se muestra en la Figura 6 a continuación, las casas adosadas presentan estilos arquitectónicos artesanales modernos. Entre los elementos arquitectónicos clave se incluyen las diversas líneas de tejado a dos aguas con detalles de buhardilla, que evocan las formas artesanales y de granja modernas. Los edificios presentan una combinación de revestimiento vertical de tablas y listones y revestimiento horizontal traslapado que crea interés visual y rompe la masa, típica de la estética artesanal y de granja contemporánea. El proyecto presentará una mezcla de tonos tierra neutros (grises, blancos y acabados naturales similares a la madera), lo que resulta en una apariencia limpia y moderna, a la vez que mantiene la calidez. Las ventanas rectangulares repetidas con molduras sencillas y toldos brindan una sensación moderna y funcional. El uso de estructuras de madera enrejadas y balcones integrados contribuye a una fachada peatonal y en capas.

Figura 6 Arquitectura de unidad adjunta



Como se muestra en la Figura 7 a continuación, cada unidad tiene acceso a través de una entrada en la planta baja y se propone que incluya un garaje adjunto para dos autos. Las unidades 1 y 2 tienen una entrada en la primera planta, mientras que el resto de la sala de estar se ubica en la segunda. El plano 1 (verde) incluye dos dormitorios, dos baños, una sala de estar principal abierta y un balcón privado. El plano 2 (rosa) incluye tres dormitorios, dos baños completos, un aseo, una sala de estar abierta y un balcón privado. Los planos 3 (azul) y 4 (naranja) incluyen un garaje adjunto para dos autos y una entrada en la planta baja. La sala de estar principal de las unidades se encuentra en la tercera y cuarta planta e incluye una sala de estar abierta y varios balcones. El plano 3 propone tener tres dormitorios y tres baños, y el plano 4 propone tener cuatro dormitorios y tres baños.

Figura 7 Planos de planta de unidades adjuntas



Según lo propuesto, el proyecto cumple con las directrices de diseño residencial de la Ciudad de Costa Mesa («Directrices»). Estas directrices tienen como objetivo promover la excelencia en el diseño de nuevas viviendas. Fomentan la diversidad arquitectónica, considerando el carácter del barrio existente y las tendencias y el desarrollo previstos. Reconocen que, en algunos casos, estas directrices podrían resultar en un diseño insatisfactorio y que un solicitante podría proponer un diseño que cumpla con la intención de estas directrices, pero no con los criterios específicos. En estos casos, se priorizará el cumplimiento de la intención de las Directrices de Diseño Residencial y la promoción de la excelencia en el diseño.

El diseño propuesto de las unidades independientes y adosadas cumple con la intención de las Pautas de diseño residencial de la ciudad, que incluyen:

- **Diseño de segundo piso:** Las estructuras de dos pisos se diseñarán con articulación y desplazamientos en todas las elevaciones para evitar una apariencia cuadrada desde la calle y las vistas vecinas.
- **Masa edificatoria:** Las Directrices establecen que deben evitarse las fachadas largas e ininterrumpidas. La variedad debe lograrse mediante la variación de alturas y formas de los edificios.
- **Retiros laterales del segundo piso:** Las construcciones de unidades de dos pisos con menos de 2700 pies cuadrados de espacio habitable están exentas del requisito de retiro lateral del segundo piso.
- **Tratamientos de Elevación:** El proyecto incorpora proyecciones arquitectónicas, formas escalonadas para suavizar y crear transiciones, énfasis en las elevaciones orientadas a la calle y la incorporación de múltiples planos y desniveles. Además, las fachadas de los Edificios 1 y 8 dan a la calle Bear y ofrecen detalles adicionales, como se mencionó anteriormente. El Edificio 7 se ubica en la entrada principal del proyecto y da a la calle privada gracias a su fachada mejorada.

- **Forma del techo:** el proyecto proporciona variación en la forma, orientación e inclinación del techo para brindar interés visual.
- **Ubicación de las ventanas:** Se consideró el impacto del desarrollo propuesto en la privacidad de las propiedades adyacentes. El estudio de visibilidad indica que cualquier impacto en la privacidad de las casas adosadas de 4 pisos se reduciría debido a que las unidades unifamiliares de dos pisos se ubican entre ellas y los vecindarios existentes. Además, se plantarán árboles nuevos en los patios traseros de las unidades unifamiliares para brindar mayor privacidad al vecindario existente.
- **Consideraciones de Planificación del Sitio:** La ubicación y orientación de todos los edificios están diseñadas y dispuestas para preservar las características naturales, minimizando la perturbación del entorno natural. Se propone que el desarrollo mantenga la pendiente existente de Bear Street en su estado natural.
- **Coherencia en el Diseño Arquitectónico:** El diseño propuesto incorpora elementos arquitectónicos de estilo artesano contemporáneo y de granja moderna, con materiales y acabados de estuco, revestimientos símil madera y detalles decorativos, que son duraderos y requieren un mantenimiento mínimo. Además, las fachadas presentan una variedad de aleros, materiales y formas de techo, lo que aporta interés visual y articulación a la fachada. La planta superior se ha integrado en el techo, lo que reduce la altura percibida de las estructuras.

### Desglose de la unidad

La composición de unidades propuesta incluye viviendas unifamiliares y adosadas. En la Tabla 1 a continuación se muestra un resumen del tipo y la distribución de las unidades.

Tipo de unidad	Dormitorios	Baño	Unidad SF	Espacio abierto privado	Recuento de unidades
Separado 1	3	2.5	1,442 SF	Approx. 600 SF	13 (9%)
Separado 2	4	3	1,946 SF	Approx. 600 SF	7 (5%)
Adjunto 1	2	2	1,062 SF	55 SF	45 (32%)
Adjunto 2	3	2.5	1,436 SF	74 SF	16 (11%)
Adjunto 3	3	3	1,832 SF	159 SF	45 (32%)
Adjunto 4	4	3	2,364 SF	194 SF	16 (11%)

### Espacio abierto

El proyecto propuesto incluye un total de 93,500 pies cuadrados de espacio abierto público y privado ubicado en la propiedad en cuestión. Cada unidad cuenta con un balcón o patio trasero privado de al menos 55 pies cuadrados. Se propone un espacio abierto adicional de 13,278 pies cuadrados dentro de la vía pública ubicada a lo largo del lado este de Bear Street, donde existe un contrato de mantenimiento vigente. Este contrato permite al propietario utilizar el espacio, manteniendo y asumiendo la responsabilidad por cualquier uso del área.

El proyecto incluye varias comodidades, incluido un área de juegos infantiles y barbacoa con sombra de aproximadamente 10,000 pies cuadrados y un área de césped para recreación pasiva de

---

aproximadamente 12,000 pies cuadrados.

El proyecto no prevé zonas verdes exclusivas y, por lo tanto, está obligado a pagar tasas de impacto ambiental para todas las nuevas unidades. Además de las tasas de impacto ambiental requeridas, el solicitante propone incluir un pago único de \$250,000 a la Ciudad para mejorar el Parque Shiffer.

### Paisajismo

Se propone la inclusión de paisajismo en todo el terreno del proyecto, incluyendo el retranqueo frontal, a lo largo de todos los caminos y aceras, entre las puertas de garaje y en los espacios abiertos. El proyecto incluye una combinación de árboles de calle, árboles de sombra, árboles ejemplares, árboles de flor y árboles de protección, además de una variedad de arbustos y plantas tapizantes.

El terreno del proyecto incluye un seto de ficus maduros a lo largo del límite sur de la propiedad. Los árboles están demasiado crecidos y mal mantenidos, por lo que se propone su eliminación como parte del proyecto. Se propone plantar un nuevo seto de laurel cerezo de Carolina o pino tejo a lo largo del límite de la propiedad, lo que servirá de pantalla entre el terreno del proyecto y las propiedades vecinas. El límite este de la propiedad incluye diversos árboles y arbustos que también se eliminarán. Se colocarán nuevos árboles de pantalla estratégicamente en el patio trasero de las viviendas unifamiliares para bloquear las vistas directas a las propiedades vecinas. Además de los árboles de pantalla del patio trasero, el proyecto propone incluir 186 árboles adicionales en todo el terreno (se requieren 178). Se presentó un informe de arboricultura junto con el proyecto que describe la viabilidad de conservar los árboles del terreno. El informe concluyó que el proyecto requeriría la eliminación de 138 árboles existentes en toda la propiedad, ya que no pueden coexistir de forma segura con el espacio requerido para la reurbanización del terreno. Veintinueve árboles se protegerán y se conservarán en su ubicación actual en la ladera intacta adyacente a Bear Street.

### Aparcamiento

Los proyectos con Bonificación de Densidad pueden aplicar estándares de estacionamiento reducidos, de acuerdo con la Ley Estatal. Las unidades de dos y tres dormitorios deben ofrecer 1.5 plazas de estacionamiento por unidad, y las unidades de cuatro dormitorios, 2.5 plazas de estacionamiento por unidad. Además, se permite el estacionamiento en tándem. Por lo tanto, el proyecto debe ofrecer un mínimo de 236 plazas de estacionamiento. El proyecto supera el requisito al proponer 319 plazas de estacionamiento, incluyendo 284 plazas de garaje en tándem (dos por unidad) y 35 plazas de estacionamiento abierto (0.25 por unidad). El uso de estos estándares de estacionamiento no se considera un incentivo ni una concesión y debe permitirse en los proyectos que proponen bonificaciones de densidad.

### **Mapa tentativo del terreno**

Un plano tentativo de parcela (MTP) es un plano preliminar de subdivisión. El MTP describe la división propuesta del terreno, sujeta a la revisión y aprobación de la agencia local antes del mapeo y desarrollo final. El MTP del proyecto propone permitir la propiedad individual de cada unidad como condominio. El MTP establecería el lote común requerido para la construcción de todas las unidades. Además, el plano de parcela establece servidumbres de paso en toda la propiedad para servicios públicos, acceso y acceso peatonal público desde la Avenida Olímpica hasta la Calle Bear. Se ha proporcionado un borrador de la Declaración de Convenios, Condiciones y Restricciones (CC&R) como parte de la presentación de la solicitud. Antes de la emisión de los permisos, la Fiscalía Municipal y la División de Planificación revisarán y aprobarán las CC&R para garantizar el

cumplimiento de todas las leyes y condiciones de aprobación requeridas.

## Bono de densidad

La Ley de Bonificación por Densidad de California permite a un promotor inmobiliario aumentar el número máximo de viviendas permitidas en una propiedad si el proyecto cumple con ciertos criterios. A cambio del aumento de densidad, se debe proporcionar una cierta cantidad de nuevas viviendas asequibles. Como se muestra en la Tabla 3 a continuación, la densidad base del sitio del proyecto permitiría 122 viviendas. Al proporcionar el 5% de las unidades a un nivel de ingresos muy bajos, el solicitante tiene derecho a una bonificación por densidad del 20%, lo que permitiría un total de 147 viviendas. La ley también permite reducciones en los estándares de desarrollo requeridos, conocidos como incentivos, concesiones o exenciones. Se ofrecen mayores beneficios para los proyectos que alcanzan mayores porcentajes de asequibilidad. Bajo la Ley de Bonificación por Densidad, una vivienda asequible en propiedad mantiene su asequibilidad durante 55 años mediante un acuerdo de bonificación por densidad registrado o una restricción de reventa. Este acuerdo se registra contra la propiedad y garantiza que la unidad se venda solo a compradores que califiquen en términos de ingresos a un precio asequible, con restricciones sobre el valor de reventa y la elegibilidad del comprador impuestas por la Ciudad o la entidad de monitoreo designada durante el período de 55 años.

Tabla 3 Cálculos de bonificación por densidad	
Categoría	Valor
Unidades base del proyecto (20 du/acre)	122 Unidades
Unidades asequibles disponibles	7 unidades (5% e las unidades base, ingresos muy bajos)
Bonificación de densidad aplicable	20% (según el Código de Gobierno de California §65915)
Unidades de bonificación permitidas	25
Total de unidades permitidas	147
Total de unidades propuestas	142

Además de otorgar derechos a los desarrollos habitacionales para aumentar la densidad, la ley establece tres disposiciones que requieren que los gobiernos locales otorguen proyectos calificados:

1. Incentivos o concesiones que resulten en reducciones de costos identificables y reales;
2. Exenciones de las normas de desarrollo que impedirían físicamente el desarrollo de un proyecto con la densidad permitida y con los incentivos otorgados; y,
3. Reducciones en los requisitos de estacionamiento.

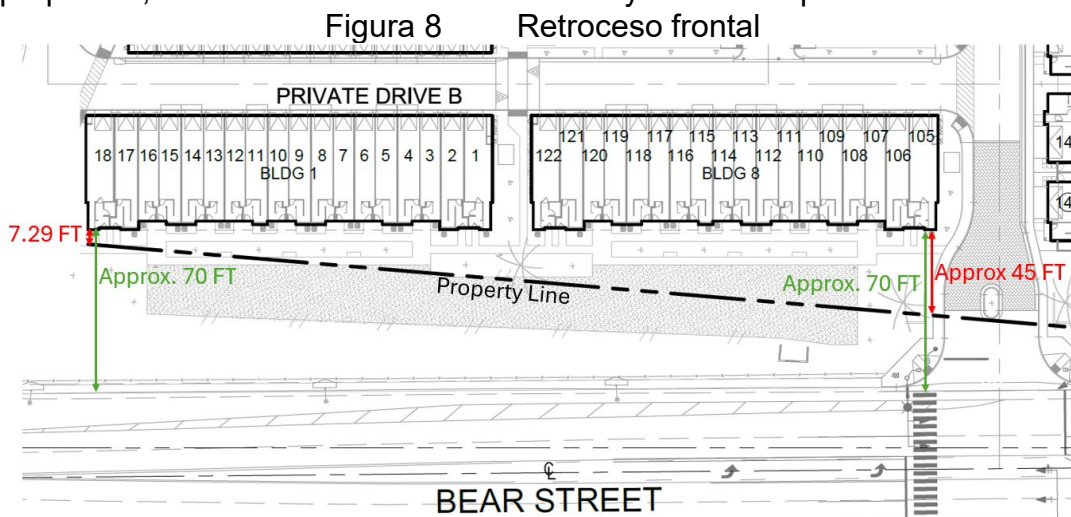
El solicitante pide una concesión para desviarse de las directrices de diseño para las unidades separadas, lo que resultaría en una reducción de costos identificable y real.

1. Diseño de Vivienda Unifamiliar de Segunda Planta. El solicitante solicita la concesión de las Directrices de Diseño Residencial de la Ciudad, que exigen articulación y desniveles en todas las elevaciones del edificio para evitar una apariencia cuadrada y exigen un tratamiento arquitectónico uniforme en todos los lados de la estructura. La exención solicitada aplica a las Viviendas Unifamiliares Plano 1 y Plano 2. Si bien ambos planos incorporan articulación en las elevaciones frontales —como un segundo piso escalonado (Plano 1), un porche delantero y una banda envolvente (Plano 2)—, las elevaciones laterales y traseras no incluyen el mismo nivel de articulación ni tratamiento de materiales,

como lo exigen las directrices. Sin embargo, estas elevaciones están en gran medida ocultas por el paisajismo. El estricto cumplimiento de estas normas de diseño reduciría la superficie interior de las unidades, que ya son de tamaño modesto, lo que reduciría su funcionalidad y asequibilidad. Además, exigir desniveles en todas las elevaciones aumentaría la complejidad del diseño, los costos de construcción y podría resultar en una reducción en el número de unidades alcanzables en el terreno. Por lo tanto, la aplicación de la norma impediría físicamente al solicitante construir las unidades de bonificación por densidad permitidas por la ley estatal. Por lo tanto, la concesión solicitada es necesaria para adaptar físicamente la densidad, incluidas las unidades asequibles.

El solicitante solicita cinco exenciones o una reducción de un estándar de desarrollo, incluyendo una exención para aumentar la altura máxima de las casas adosadas, reducir el retranqueo frontal, no incluir zonas verdes, incluir espacios abiertos comunes y privados reducidos, permitir un tamaño de lote individual reducido para las unidades independientes y desviarse de los requisitos para las unidades contiguas. Se solicitan las exenciones porque los estándares de desarrollo tienen el efecto de impedir físicamente la construcción del proyecto propuesto en su densidad permitida. La Ciudad no está autorizada a aplicar ningún estándar de desarrollo que impida físicamente la construcción del proyecto en su densidad permitida. La Ciudad no está obligada a eximir o reducir los estándares de desarrollo que causarían un problema de salud pública o seguridad, un problema ambiental, dañarían propiedad histórica o serían contrarios a la ley. A continuación, se muestra un resumen de las solicitudes de exención:

1. Altura máxima de los edificios. El distrito de zonificación R3 permite la construcción de edificios de hasta 2 plantas y 8,2 metros de altura. El proyecto propone 20 viviendas unifamiliares que cumplen con los requisitos. Las casas adosadas serán de cuatro plantas y 16,8 metros de altura. La exención de la altura máxima permitiría la construcción de unidades adicionales dentro de la sección de casas adosadas del proyecto y, por lo tanto, permitiría que el proyecto se construyera con la densidad propuesta.
2. Retranqueo frontal. El distrito de zonificación R3 exige un retranqueo frontal de 6 metros. Como se muestra en la Figura 12 a continuación, la propiedad tiene una forma particular, lo que resulta en un retranqueo frontal variable de aproximadamente 13 metros cerca de la entrada del proyecto hasta 2,2 metros. Si bien el retranqueo propuesto es inferior a 6 metros para una parte del proyecto, el retranqueo visible desde Bear Street es de 21 metros para las casas adosadas. Si se mantuviera el retranqueo de 6 metros a lo largo de todo el límite frontal de la propiedad, se reduciría el terreno edificable y el número permitido de viviendas.



- 
3. Vías Verdes. En todas las zonas residenciales, excepto R-1, se requieren vías verdes con un ancho combinado de 3 metros (10 pies), pero no menos de 90 cm (3 pies) por lado, a lo largo de las calles interiores privadas y/o entradas comunes. Tras la evaluación del Concejo Municipal, el solicitante modificó los planos para incluir aceras a lo largo de todas las calles interiores y así facilitar la circulación peatonal segura. El objetivo de las vías verdes es proporcionar espacios públicos frondosos y atractivos. Si bien el proyecto no incluye vías verdes en todas las calles, este objetivo se logra mediante la inclusión de un paisajismo mejorado y árboles de sombra en todo el terreno. Si se instalara una vía verde combinada de 3 metros (10 pies) con aceras, se reduciría el terreno urbanizable y, por lo tanto, el número de unidades.
  4. Espacio Abierto. La designación de zonificación R3 exige que el 40% del área total del lote se destine a espacio abierto. Esto resultaría en un requisito de 106,722 pies cuadrados de espacio abierto. El proyecto propuso 93,500 pies cuadrados (35%) de espacio abierto en el sitio, incluyendo un área de juegos infantiles, un área de barbacoa, recreación pasiva, y plantas decorativas y paisajismo. El proyecto incluye 13,278 pies cuadrados de área adicional de recreación pasiva fuera del sitio dentro de la vía pública adyacente a Bear Street. Esta área de paisajismo ya cuenta con mantenimiento por parte de la propiedad en cuestión a través de un contrato de mantenimiento. La inclusión del espacio abierto fuera del sitio proporcionaría 106,778 pies cuadrados de espacio abierto, lo que es seis pies cuadrados más que el requisito. Si se proporcionara el 40% de espacio abierto en el sitio, se reduciría el tamaño del lote urbanizable, lo que resultaría en una reducción de unidades. El espacio abierto requerido se puede proporcionar con la inclusión del espacio abierto en el área del contrato de mantenimiento. La solicitud también solicita una exención de los requisitos de espacio abierto para las unidades individuales del componente de casas adosadas del proyecto. El CMMC exige que las casas adosadas cuenten con un patio con una dimensión mínima de 3 metros. Este requisito busca permitir que las casas adosadas tengan un espacio exterior en la planta baja. Las casas adosadas propuestas están apiladas para que el proyecto pueda desarrollar la cantidad de unidades permitidas según la Ley de Bonificación de Densidad. Las unidades apiladas no permiten patios contiguos. En lugar de un patio en la planta baja, se han incluido balcones en cada unidad individual. La superficie de los balcones por unidad varía entre 5,1 y 18,5 metros cuadrados. Si se incluyera el patio contiguo, se reduciría la superficie edificable del terreno, lo que reduciría la cantidad de unidades permitidas en el sitio.
  5. Superficie mínima del lote para vivienda individual. Las unidades individuales en desarrollos residenciales de interés común deben ubicarse en un lote mínimo de 3000 pies cuadrados, con una superficie promedio de 3500 pies cuadrados en todo el proyecto. El proyecto incluye superficies de lote que van desde 2017 pies cuadrados hasta 2608 pies cuadrados, con una superficie promedio individual de 2395 pies cuadrados. Si bien los lotes son más pequeños de lo requerido, incluyen el espacio abierto privado correspondiente. El proyecto propuso incluir 20 viviendas unifamiliares a lo largo del permiso del sitio del proyecto para amortiguar cualquier impacto del proyecto en las viviendas unifamiliares vecinas. El tamaño de los lotes se reduce para permitir el número de unidades permitido según la ley de bonificación por densidad.
  6. Unidades adosadas. Los desarrollos residenciales de interés común no deben tener más de seis unidades de vivienda adosadas para evitar el efecto de hileras largas. Además, las viviendas con unidades adosadas deben incluir interrupciones en la fachada, con un desfase en la línea frontal del edificio de al menos cuatro pies por cada dos unidades de vivienda dentro de la estructura. El CMMC indica que la autoridad de revisión final puede permitir

---

diseños alternativos que logren el mismo propósito. El proyecto propone hasta 16 unidades adosadas dentro de los edificios de casas adosadas. Como se mencionó anteriormente, el proyecto cumple con la intención de los requisitos al proporcionar desfases de 4 pies y 6 pulgadas en las dos unidades de los extremos a cada lado del proyecto de construcción. Además, cada dos unidades para las unidades interiores incluye un desfase de 1 pie y 6 pulgadas en los edificios. El proyecto también incluye balcones, insertos adicionales sobre el primer piso y múltiples materiales de revestimiento, lo que ayuda a evitar el efecto de hileras largas. Si el proyecto incluyera un máximo de seis unidades en configuración una al lado de la otra, el área edificable del lote se reduciría, lo que reduciría las unidades permitidas en el sitio.

El personal ha revisado las solicitudes de exención y ha determinado que las exenciones propuestas no crearán condiciones inseguras. Estas exenciones aumentan la superficie destinada a viviendas, lo que permite que el proyecto alcance la cantidad de unidades permitidas por la Ley de Bonificación por Densidad. El Acuerdo final de Bonificación por Densidad está sujeto a los términos de este informe, será redactado por el solicitante y revisado por la Fiscalía Municipal y la división de Servicios de Desarrollo. El acuerdo se registrará antes de la emisión de cualquier permiso de construcción.

### **Conformidad con el Plan General**

El siguiente análisis evalúa la coherencia del proyecto propuesto con las metas, objetivos y políticas específicas del Plan General, incluidos los elementos de uso del suelo, vivienda, circulación y espacios abiertos.

Política LU-1.3: Fomentar fuertemente el desarrollo de usos residenciales y viviendas ocupadas por sus propietarios (residencias unifamiliares independientes, condominios, casas adosadas) cuando sea posible para mejorar el equilibrio entre las oportunidades de alquiler y propiedad de vivienda.

Coherente. La Tabla HOU-12 del Elemento de Vivienda del Plan General de la Ciudad indica que el 43% de los hogares en Costa Mesa son propietarios, mientras que el 57% son inquilinos. El desarrollo propuesto proporcionaría 142 viviendas adicionales en propiedad, lo que reduciría la brecha entre la vivienda en propiedad y la vivienda en alquiler en la ciudad.

Política LU-6.1: Fomentar una combinación de usos del suelo que mantengan y mejoren la salud fiscal a largo plazo de la Ciudad.

Consistente. El análisis fiscal realizado determinó que, una vez que el proyecto esté completamente ocupado, generaría aproximadamente \$78,058 de nuevos ingresos netos para la Ciudad.

Política LU-7.1: Esforzarse por crear una combinación de oportunidades de empleo para todos los niveles económicos de residentes y empresas.

Incoherente. El proyecto modificará el uso del suelo, eliminando aproximadamente 6,12 acres de terreno de la designación de uso comercial general, lo que podría resultar en una reducción de las oportunidades de empleo. Sin embargo, de acuerdo con esta política, la Ciudad deberá mantener un nivel sostenible de usos comerciales del suelo para crear una combinación de oportunidades de empleo para todos los niveles económicos de residentes y empresas. Si bien la propuesta residencial generará menos oportunidades de empleo en comparación con el uso administrativo y profesional actual, considerando el objetivo estatal y regional de aumentar la oferta de viviendas, las

---

viviendas podrían considerarse una prioridad local/regional más alta a discreción del Concejo. Además, los patrones de empleo han cambiado en los últimos cinco años, donde más empleados trabajan a distancia, lo que reduce la necesidad de espacio de oficina.

Política HOU-2.1: Facilitar el desarrollo de viviendas que satisfagan las necesidades de todos los segmentos de la población, incluidas viviendas asequibles y hogares con necesidades especializadas.

Consistente. El proyecto propone incluir 142 unidades residenciales, incluyendo 7 unidades para personas de bajos recursos. El proyecto deberá cumplir con todos los requisitos del código de construcción, incluyendo la provisión de unidades accesibles.

Política HOU-3.2: Fomentar el desarrollo de proyectos residenciales o de uso mixto bien planificados y diseñados que, a través de la integración vertical u horizontal, permitan el desarrollo de usos residenciales, comerciales, industriales, institucionales o públicos compatibles dentro de un solo proyecto, vecindario o área geográfica dentro de la Ciudad.

Congruencia. El proyecto se ajusta a las normas de desarrollo de la zona R3. Propone una combinación de viviendas unifamiliares y plurifamiliares. Según lo propuesto, las viviendas unifamiliares más pequeñas e independientes se ubican junto a los barrios ya establecidos para minimizar cualquier impacto. Los elementos de diseño propuestos son de alta calidad, coherentes internamente y se complementan con el entorno.

Política HOU-3.4: Considerar el impacto potencial de las nuevas oportunidades de vivienda y sus impactos en los vecindarios residenciales existentes al revisar las solicitudes de desarrollo que afectan propiedades residenciales.

Consistencia. Según lo propuesto, el proyecto ubica las unidades más pequeñas e independientes junto a los barrios ya establecidos para reducir el impacto de la masificación. Los elementos de diseño propuestos son de alta calidad, coherentes internamente y se complementan con el entorno. El proyecto incorpora espacios públicos, incluyendo áreas de recreación activa y pasiva. Además, se propone la construcción de nuevos árboles de protección a lo largo de los límites de propiedad sur y este, lo que reduce aún más el impacto estético del proyecto en los barrios existentes.

Política OSR-1.18: Proporcionar un mínimo de 4,26 acres de zonas verdes por cada 1.000 residentes.

Consistente. Los requisitos de parques pueden cumplirse mediante la dedicación de terrenos o el pago de cuotas sustitutivas. El solicitante propone pagar las cuotas sustitutivas. Además, la construcción de una nueva intersección permitirá una mejor conectividad peatonal. El solicitante del proyecto también presenta un pago único de beneficio público de \$250,000 para uso exclusivo de la Ciudad en la mejora del Parque Shiffer.

Política CD-9.5: Promover nuevos tipos de viviendas urbanas que puedan comercializarse específicamente entre personas que buscan opciones de vivienda alternativas cerca de una zona comercial importante.

Coherente. El proyecto propone una combinación de viviendas unifamiliares y plurifamiliares. Esta singular combinación está pensada para viviendas de inicio. Además, el proyecto se encuentra muy cerca de importantes corredores comerciales y centros comerciales, como South Coast Plaza, Metro

---

Pointe y los corredores comerciales de las calles Baker, Bristol y Paularino.

Política C-1.10: Fomentar el transporte no motorizado en áreas residenciales proporcionando aceras, implementando un diseño amigable para peatones y ciclistas en las calles locales e incorporando árboles en las calles en nuevos proyectos siempre que sea posible.

Hallazgo: El proyecto incluye conectividad peatonal hacia y desde toda la zona mediante una puerta peatonal y aceras, lo que fomenta el transporte activo. El proyecto también fomenta el ciclismo mediante medidas de pacificación del tráfico en toda la zona y el acceso a los carriles bici de Clase II en la calle Bristol. Se propone la instalación de árboles en toda la zona del proyecto. La nueva intersección señalizada permite un acceso seguro para peatones y ciclistas al Parque Shiffer. Esto reduce la dependencia de los vehículos motorizados para trayectos cortos, fomenta el caminar como principal medio de transporte y apoya los objetivos de la ciudad de crear entornos peatonales.

Objetivo C-9B: Integrar mejoras en las instalaciones para bicicletas y peatones durante la planificación, el diseño y la implementación de proyectos de transporte.

Hallazgo: El proyecto incluye mejoras peatonales que incluyen aceras y medidas para calmar el tráfico en todo el sitio que promueven la movilidad de bicicletas y peatones como parte del diseño general del proyecto.

## **RECOMENDACIONES**

De conformidad con el Título 13, Sección 13-29(g), Hallazgos, del Código Municipal de Costa Mesa, para aprobar el proyecto, el Concejo Municipal debe encontrar que la evidencia presentada en el registro administrativo cumple sustancialmente con los hallazgos específicos siguientes.

### **Enmienda al Plan General**

No existen hallazgos específicos requeridos para una Enmienda al Plan General. Sin embargo, las enmiendas deben ser coherentes internamente y no entrar en conflicto con otros documentos regulatorios. Dichas enmiendas se consideran acciones legislativas y están sujetas a la discreción del Concejo Municipal. En este caso, la Enmienda al Plan General propuesta busca modificar los mapas, figuras, texto y tablas del Elemento de Uso del Suelo para aplicar la designación de uso del suelo Residencial de Alta Densidad a la propiedad en cuestión. La justificación de la enmienda al Plan General propuesta se presenta a continuación:

- El proyecto propuesto contribuiría a que la Ciudad cumpla con sus asignaciones RHNA del sexto ciclo.

El Elemento de Vivienda del 6.º Ciclo (2021-2029) de la Ciudad de Costa Mesa identifica sitios específicos para cumplir con la Asignación de Necesidades de Vivienda Regional (RHNA) exigida por el Estado de 11,760 unidades. El sitio propuesto para el proyecto no está designado como un sitio de oportunidad de vivienda, pero aun así contribuiría a la asignación requerida por la Ciudad para la RHNA. Específicamente, el proyecto proporcionará siete unidades para personas de ingresos muy bajos y 135 unidades para personas de ingresos superiores a moderados.

- La densidad base propuesta de 20 du/acre es apropiada dada la ubicación de la propiedad, el tamaño del sitio y el diseño del proyecto.

---

La ubicación y el diseño del proyecto promueven un entorno peatonal, permitiendo a los residentes acceder a servicios y corredores comerciales cercanos. La ubicación es apropiada debido a la proximidad a South Coast Plaza, Metro Pointe y otros corredores comerciales a lo largo de las calles Baker, Bristol y Paularino. El proyecto ofrece opciones para caminar o andar en bicicleta a centros comerciales, cafeterías y lugares de entretenimiento, ya que la red interna de aceras se conecta con las aceras existentes en Bear Street. El componente de viviendas adosadas de mayor densidad del proyecto se ubica lejos de los barrios consolidados existentes para reducir el impacto de la masificación. Además, el sitio fue identificado como una zona de desarrollo al estar incluido en la zona de la Medida K.

## **Rezonificación**

De conformidad con el Título 13, Sección 13-29(g)(11), Hallazgos, del CMMC, para aprobar el proyecto, el Concejo Municipal debe encontrar que la evidencia presentada en el registro administrativo cumple sustancialmente con los siguientes hallazgos de rezonificación requeridos aplicables:

- La rezonificación propuesta es consistente con el Código de Zonificación, el Plan General y cualquier plan específico aplicable.

Conformidad. La rezonificación propuesta es coherente con el Código de Zonificación, la enmienda propuesta al Plan General y los documentos de planificación aplicables. En concreto, el solicitante solicita la rezonificación del sitio del proyecto aplicando el distrito de zonificación R3. Esta rezonificación permitiría el desarrollo del proyecto de 142 viviendas, de conformidad con las disposiciones del Artículo 1 (Distritos Residenciales) del Capítulo V del Código de Zonificación.

Para facilitar esta rezonificación, se propone una Enmienda al Plan General para aplicar formalmente los distritos de zonificación al sitio. Esta Enmienda modificaría los mapas, figuras, texto y tablas del Elemento de Uso del Suelo para reflejar la nueva designación de uso del suelo residencial de alta densidad. Según la Tabla LU-19: Coherencia del Plan General y la Zonificación del Elemento de Uso del Suelo del Plan General, los distritos de zonificación se consideran coherentes con la designación de uso del suelo residencial de alta densidad. Por lo tanto, la rezonificación propuesta y la Enmienda al Plan General se alinean con el marco de uso del suelo de la Ciudad y son necesarias para el desarrollo residencial propuesto.

## **Mapa tentativo del terreno n.º 19334**

De conformidad con el Título 13, Sección 13-29(g)(13), Hallazgos, del CMMC, para aprobar el proyecto, el Concejo Municipal debe encontrar que la evidencia presentada en el registro administrativo cumple sustancialmente con los siguientes hallazgos requeridos aplicables del Mapa de Tramo Tentativo:

- La creación de la subdivisión y las mejoras relacionadas es consistente con el Plan General, cualquier plan específico aplicable y este Código de Zonificación.

Coherencia. La creación de la subdivisión se alinea con la modificación de la designación de uso del suelo del Plan General, promoviendo la propiedad residencial. Además, la subdivisión

---

cumple con el Código de Zonificación local, el distrito de zonificación modificado y las leyes estatales, al ajustarse a las regulaciones de desarrollo establecidas. El mapa propuesto permitirá la venta de cada unidad por separado.

- El uso propuesto de la subdivisión es compatible con el Plan General.

Coherente. El desarrollo propuesto se alinea con el Plan General al abordar la necesidad crítica de opciones de vivienda en la comunidad. Ubicado cerca de corredores comerciales, este desarrollo promueve los objetivos de la Ciudad de aumentar la densidad residencial y, al mismo tiempo, mejorar la accesibilidad a los servicios esenciales y al transporte.

- La propiedad en cuestión es físicamente adecuada para acomodar la subdivisión en términos de tipo, diseño y densidad de desarrollo, y no resultará en daños ambientales sustanciales ni problemas de salud pública, con base en el cumplimiento del Código de Zonificación y el plan general, y la consideración de la información ambiental apropiada.

Coherente. El proyecto propuesto es un desarrollo de relleno urbanizado y se ubica en una zona urbanizada. El terreno cumple con el tamaño mínimo de lote requerido para la densidad y los servicios públicos necesarios. No existen hábitats de vida silvestre ni cuerpos de agua en el terreno ni en sus inmediaciones, lo que garantiza que el desarrollo no causará daños ambientales considerables. Esta ubicación estratégica permite el uso eficiente de terrenos ya urbanizados, minimizando la necesidad de perturbaciones adicionales y preservando las áreas verdes en otras zonas de la comunidad.

- El diseño de la subdivisión prevé, en la medida de lo posible, futuras oportunidades de calefacción y refrigeración pasivas o naturales en la subdivisión, como lo exige la sección 66473.1 del Código de Gobierno Estatal.

Coherencia. El diseño del desarrollo propuesto considera cuidadosamente la orientación del terreno, alineándolo de forma que maximiza la exposición solar y garantiza la calefacción pasiva natural durante los meses más fríos. Cada unidad de vivienda adosada cuenta con ventanas y puertas operables a ambos lados del edificio, lo que permite la circulación del aire entre las unidades, lo que permite la calefacción y refrigeración naturales. Todos los edificios están espaciados a una distancia mínima de 3 metros, lo que facilita la circulación del aire entre ellos en todo el terreno del proyecto. Además, la distribución incorpora diversas áreas de esparcimiento al aire libre en el centro del desarrollo y espacios verdes para promover la ventilación y la refrigeración naturales, minimizando la necesidad de calefacción o aire acondicionado artificial. Este enfoque refleja los principios descritos en el Código de Gobierno Estatal, artículo 66473.1.

- La división y el desarrollo no interferirán irrazonablemente con el ejercicio libre y completo de los derechos de paso y/o servidumbres de la entidad pública y/o de los servicios públicos dentro del terreno.

Coherencia. El desarrollo propuesto se ha diseñado para garantizar que todos los derechos de paso y servidumbres de entidades públicas y servicios públicos existentes dentro de la subdivisión permanezcan accesibles y sin obstrucciones. Se mantendrá la coordinación con los proveedores de servicios públicos y la Ciudad durante todo el proceso de desarrollo para evitar interrupciones y garantizar que los servicios esenciales sigan funcionando eficientemente.

- 
- La descarga de aguas residuales de esta división de tierras al sistema de alcantarillado público no violará los requisitos de la Junta de Control de Calidad del Agua Regional del Estado de conformidad con la División 7 (que comienza con la sección 13000 del Código de Agua del Estado).

Coherencia. La descarga de aguas residuales de este proyecto de relleno al sistema público de alcantarillado existente no infringirá los requisitos de la Junta Estatal de Control de Calidad del Agua Regional, de conformidad con la División 7 del Código Estatal de Aguas (a partir de la Sección 13000), ya que el sitio del proyecto cuenta actualmente con servicios públicos con capacidad adecuada, y el desarrollo propuesto no excederá las limitaciones de diseño de la infraestructura de alcantarillado ni de las instalaciones de tratamiento existentes.

Además, de conformidad con la Sección 66474 de la Ley de Mapa de Subdivisiones de California, una subdivisión propuesta debe ser rechazada si se realiza uno o más de los siguientes hallazgos:

1. “Que el mapa propuesto no es consistente con los planes generales y específicos aplicables según se especifica en la Sección 65451;
2. Que el diseño o mejora de la subdivisión propuesta no es consistente con los planes generales y específicos aplicables;
3. Que el sitio no sea físicamente adecuado para el tipo de desarrollo;
4. Que el sitio no es físicamente adecuado para la densidad de desarrollo propuesta;
5. Que el diseño de la subdivisión o las mejoras propuestas puedan causar daños ambientales sustanciales o dañar de manera sustancial y evitable a los peces o la vida silvestre o su hábitat;
6. Que el diseño de la subdivisión o el tipo de mejoras puedan causar graves problemas de salud pública; y
7. Que el diseño de la subdivisión o el tipo de mejoras entren en conflicto con las servidumbres, adquiridas por el público en general, para el acceso o uso de la propiedad dentro de la subdivisión propuesta. En este sentido, el órgano rector podrá aprobar un mapa si determina que se proporcionarán servidumbres alternativas, para el acceso o uso, y que estas serán sustancialmente equivalentes a las previamente adquiridas por el público. Esta subsección se aplicará únicamente a las servidumbres registradas o a las servidumbres establecidas por sentencia de un tribunal de jurisdicción competente, y por la presente no se otorga autoridad a un órgano legislativo para determinar que el público en general ha adquirido servidumbres para el acceso o uso de la propiedad dentro de la subdivisión propuesta.

Ninguna de las conclusiones anteriores de la Sección 66474 se puede realizar ni asociar con la subdivisión propuesta.

### **Revisión de diseño**

De conformidad con el Título 13, Sección 13-29(g)(14), Hallazgos, del CMMC, para aprobar el proyecto, el Concejo Municipal debe encontrar que la evidencia presentada en el registro administrativo cumple sustancialmente con los siguientes hallazgos de Revisión de Diseño requeridos aplicables:

- El proyecto cumple con el Código de Zonificación de la Ciudad de Costa Mesa y con el propósito y la intención de las directrices de diseño residencial, cuyo objetivo es promover la

---

excelencia en el diseño de nuevas viviendas, considerando la compatibilidad con la comunidad residencial establecida. Esta revisión del diseño incluye la planificación del sitio, la preservación del espacio abierto general, el paisajismo, la apariencia, la masa y la escala de las estructuras, la ubicación de las ventanas, las diversas formas y cortes de los techos, y cualquier otra característica de diseño aplicable.

Coherente. El proyecto propuesto cumple con el Código de Zonificación y cumple con el propósito y la intención de las directrices de diseño residencial. El desarrollo propuesto se ha diseñado con elementos artesanales modernos, incluyendo diversas formas de techo, articulación horizontal y vertical, y se ha mantenido la escala más baja posible al integrar la cuarta planta en el techo. La ubicación de las unidades adosadas se ha mantenido lo más alejada posible de las viviendas unifamiliares existentes, y se ha considerado la privacidad y el impacto lumínico.

- La prominencia visual asociada con la construcción de una casa o ampliación de dos pisos en un vecindario predominantemente de un solo piso se ha reducido a través de transiciones apropiadas entre el primer y el segundo piso y la provisión de compensaciones en el segundo piso para evitar paredes de dos pisos sin relieve.

Coherencia. Aunque el proyecto supera las dos plantas (se solicitó una exención), el proyecto prevé transiciones adecuadas para reducir la prominencia visual. El proyecto incluye la construcción de un barrio multifamiliar con casas adosadas y viviendas unifamiliares independientes. El barrio se construirá con casas de dos y cuatro plantas. Las viviendas unifamiliares de dos plantas propuestas se han diseñado con elementos arquitectónicos tradicionales, como estuco y revestimiento de madera, diversas formas de techo y articulación mediante entradas. El plano 1 incluye una segunda planta escalonada respecto a la primera en la fachada frontal. El plano 2 incluye un porche delantero en la primera planta, que proporciona alivio en la fachada frontal. El plano también incluye otros elementos arquitectónicos que proporcionan transiciones entre la primera y la segunda planta, como un enrejado sobre el garaje y una franja que envuelve la casa. Si bien las fachadas traseras de las unidades no ofrecen desniveles para la segunda planta, se utiliza paisajismo para suavizar la apariencia de las estructuras y aislar el desarrollo de los barrios consolidados al este y al sur del proyecto. Además, las unidades son de tamaño moderado, con paredes traseras y laterales que no superan los 9 metros de ancho. Cuentan con techos a dos aguas de entre 8,2 y 6 metros de altura, lo que también reduce la construcción de las estructuras. Se solicita una concesión, que se detalla más adelante en la sección "Bonificación por Densidad", para desviarse de las directrices de diseño. Las unidades independientes aíslan los barrios existentes de las unidades adosadas.

- En lo que respecta a los desarrollos de vivienda multifamiliar asequible, el proyecto cumple con los estándares de densidad máxima permitidos por el Plan General y ofrece vivienda asequible a hogares con ingresos bajos o muy bajos, según la definición del Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario de California. El proyecto incluye cláusulas de asequibilidad a largo plazo, de conformidad con la legislación estatal.

Consistente. El desarrollo propuesto incluye 142 viviendas en propiedad, incluyendo siete unidades para personas de bajos ingresos, con una duración mínima de 55 años. El proyecto cumple con los estándares de densidad máxima permitidos por el Plan General propuesto, ya que la densidad base es de 20 unidades de vivienda por acre, lo cual está permitido. La inclusión de las unidades asequibles proporciona al proyecto una bonificación de densidad del

---

20%, lo que permitiría 147 viviendas en la propiedad. El proyecto propone cuatro unidades menos del máximo permitido y, por lo tanto, cumple con los estándares de densidad.

## **Bono de densidad**

De conformidad con el Título 13, Sección 13-29(g)(3), Hallazgos, del CMMC, para aprobar el proyecto, el Concejo Municipal debe encontrar que la evidencia presentada en el registro administrativo cumple sustancialmente con los siguientes hallazgos aplicables requeridos para el Bono de Densidad:

- La solicitud es consistente con la sección 65915 y siguientes del Código de Gobierno Estatal con respecto a las bonificaciones de densidad y otros incentivos, el plan general, cualquier plan específico aplicable y las regulaciones especiales del Capítulo IX, el Artículo 4 sobre bonificaciones de densidad y otros incentivos.

Congruencia. La bonificación por densidad solicitada es congruente, ya que los solicitantes solicitan una bonificación por densidad del 20%, incluyendo un 5% de unidades para personas de muy bajos ingresos (7 unidades). De conformidad con el Código de Gobierno, la solicitud permite al promotor solicitar una concesión y exenciones ilimitadas. También permite al promotor utilizar ratios de estacionamiento reducidos, según lo establecido por el código. La solicitud es congruente con las Políticas de Uso del Suelo del Plan General LU-1.3, 6.1 y 7.1, y las Políticas del Elemento de Vivienda HOU-2.1, 3.2 y 3.4.

- La bonificación por densidad solicitada y el incentivo o concesión constituyen la cantidad mínima necesaria para proporcionar viviendas a los precios de alquiler o venta objetivo y/o una instalación de cuidado infantil.

Consistente. La bonificación por densidad solicitada permitiría al proyecto desarrollar hasta 147 viviendas con la bonificación por densidad del 20 %. El proyecto propuso 142 unidades, incluyendo el 5 % de unidades destinadas a personas de bajos ingresos. La concesión solicitada es una solicitud de desviación de las directrices de diseño. Esta solicitud constituye la desviación mínima necesaria para que el proyecto proporcione siete viviendas asequibles para personas de bajos ingresos.

- La concesión del incentivo o concesión es necesaria para cubrir los costos de vivienda asequible, tal como se define en la sección 50052.5 del Código de Salud y Seguridad, o para los alquileres de las unidades en cuestión.

Congruente. La concesión solicitada se relaciona con las directrices de diseño residencial. El estricto cumplimiento de estas normas de diseño reduciría la superficie interior de las unidades, que ya son de tamaño modesto, lo que reduciría su funcionalidad y aumentaría los costos del desarrollo. Además, exigir compensaciones en todas las elevaciones aumentaría la complejidad del diseño y los costos de construcción, y potencialmente resultaría en una reducción en el número de unidades alcanzables en el terreno. Por lo tanto, la aplicación de la norma impediría físicamente al solicitante construir las unidades con bonificación de densidad permitidas por la ley estatal, ya que las unidades a precio de mercado subsidian las unidades asequibles. Por lo tanto, la concesión solicitada es necesaria para acomodar físicamente la densidad, incluidas las unidades asequibles.

- 
- El otorgamiento del incentivo o concesión y/o la exención o reducción de los estándares de desarrollo no tiene un impacto adverso específico, según se define en el párrafo (2) de la subdivisión (d) de la sección 65589.5 del Código de Gobierno sobre la salud, la seguridad o el medio ambiente físico, y para el cual no existe un método factible para mitigar o evitar satisfactoriamente el impacto adverso específico.

Coherencia. Las exenciones solicitadas se refieren a la altura máxima de los edificios, el retranqueo frontal, las zonas verdes, los espacios abiertos, la superficie del lote de cada unidad y las unidades contiguas. La concesión solicitada se relaciona con las directrices de diseño para el diseño de segundas plantas. Las exenciones solicitadas son mínimas, ya que no afectarán la circulación ni la seguridad del desarrollo propuesto. Son necesarias para aumentar el número de unidades en el terreno y cumplir con la densidad permitida por la bonificación por densidad. Los edificios deberán construirse de conformidad con el Código de Edificación. Por lo tanto, la concesión de las exenciones no tendrá impactos negativos en la salud, la seguridad ni el entorno físico del terreno del proyecto.

- La concesión del incentivo o concesión y/o la exención o reducción de los estándares de desarrollo no tiene un impacto adverso sobre ninguna propiedad inmobiliaria que figure en el Registro de Recursos Históricos de California.

Consistente. El proyecto propuesto no se ubica cerca de bienes inmuebles inscritos en el Registro de Recursos Históricos de California y, por lo tanto, no tendrá impactos.

## **DETERMINACIÓN AMBIENTAL**

Se ha elaborado un Borrador de la Declaración Negativa Mitigada (DNM) de conformidad con la Ley de Calidad Ambiental de California (CEQA). La DNM es un documento informativo que examina los posibles impactos ambientales del proyecto propuesto y se centra en los cambios en el entorno existente que se derivarían de dicho proyecto. La DNM examina todas las etapas del proyecto, incluyendo la construcción y la operación.

El MND evaluó los posibles impactos del proyecto propuesto en diversos factores ambientales (p. ej., calidad del aire, estética, hidrología y calidad del agua, uso del suelo, etc.) e identificó medidas de mitigación específicas para reducir los impactos ambientales siempre que fuera posible. De conformidad con la Sección 15072 de las Directrices de la CEQA, el Borrador del MND se puso a disposición del público para su consulta, desde el 1 de mayo de 2025 hasta las 17:00 h del 31 de mayo de 2025. Copias del Estudio Inicial, el MND propuesto y los materiales de apoyo estuvieron disponibles para consulta pública en el Concejo Municipal, la Biblioteca de Mesa Verde y la Biblioteca Donald Dungan. El MND también se publicó en línea y se presentó ante el Centro de Información del Estado (SCH N.º 2025050135).

### **MND Incluyendo Respuesta a Comentarios**

Se recibieron dos comentarios de agencias públicas: uno del Departamento de Transporte de California y otro del Departamento de Control de Sustancias Tóxicas. Un residente proporcionó un comentario adicional. Se incluyen copias de todos los comentarios recibidos y las respuestas a los mismos en el Anexo B del Anexo 1 de este informe del personal. El MND Final consiste en la respuesta a los comentarios públicos recibidos durante el período de revisión pública del Borrador del MND, la fe de erratas y el Programa de Monitoreo e Informes de Mitigación (MMRP). La fe de erratas introduce cambios menores al Borrador del MND que no afectan las conclusiones generales

---

del documento ambiental. El MMRP es una lista completa de todas las medidas de mitigación identificadas en el Borrador del MND. Las medidas de mitigación se han incorporado a las Condiciones de Aprobación del Anexo A3 del Anexo 2.

### **Resumen de los impactos ambientales significativos y las medidas de mitigación**

El Plan de Mitigación de Impactos Ambientales (MMRP) enumera las medidas de mitigación necesarias, según cada tema ambiental, para reducir los impactos potencialmente significativos del proyecto. También especifica qué departamento de la Ciudad es responsable de supervisar y garantizar el cumplimiento de las mitigaciones. El MMRP también incluye el momento en que se aplican las medidas de mitigación, por ejemplo, antes de la emisión de permisos de construcción, durante las actividades de alteración del suelo, etc. El MMRP incluye medidas de mitigación para los impactos ambientales considerados menos significativos, incluyendo la mitigación para los siguientes factores ambientales identificados en el Borrador del MND:

- Geología y suelos
- Recursos culturales
- Transporte
- Peligros y materiales peligrosos
- Recursos culturales tribales

Para obtener detalles adicionales, el MMRP y los detalles de las medidas de mitigación se pueden encontrar en el Anexo B del Anexo 1.

### **ALTERNATIVAS:**

Las alternativas del Concejo Municipal incluyen las siguientes:

1. Aprobar el proyecto. El Concejo Municipal podrá recomendar la aprobación del proyecto según lo recomendado por la Comisión de Planificación, sujeto a las condiciones descritas en la Resolución adjunta.
2. Aprobar el proyecto con modificaciones. El Concejo Municipal podrá sugerir cambios específicos necesarios para resolver las inquietudes. Si alguno de los cambios adicionales solicitados es sustancial, la audiencia podría aplazarse a una reunión futura para permitir un rediseño o un análisis adicional. En caso de modificaciones significativas a la propuesta, el personal presentará una Resolución revisada que incorpore las nuevas conclusiones o condiciones. (Si la directiva del Concejo Municipal incluye una reducción en la densidad del proyecto propuesto, se aplicarán las disposiciones del Código de Gobierno, Sección 65589.5, que se especifican a continuación).
  - a) Aprobar el proyecto sin la puerta peatonal. El Concejo Municipal podrá aprobar el proyecto sin la puerta peatonal propuesta, sujeto a las condiciones descritas en la Resolución adjunta, incluyendo la eliminación de las Condiciones de Aprobación 29 y 92, y la eliminación del inciso J de la Condición de Aprobación 87.
3. Denegación del proyecto. Si el Concejo Municipal considera que no existen suficientes pruebas para fundamentar las conclusiones de su aprobación, deberá denegar la solicitud, proporcionar los hechos que la justifiquen e instruir al personal para que incorpore las conclusiones en una Resolución de Denegación del Concejo Municipal. Si se deniega el

---

proyecto, el solicitante no podrá presentar una solicitud sustancialmente similar durante los seis meses siguientes a la decisión del Concejo Municipal. Sin embargo, dado que este proyecto está sujeto a la Ley de Responsabilidad de Vivienda (Sección 65589.5 del Código de Gobierno), si el Concejo Municipal deniega o solicita una reducción de la densidad propuesta del proyecto de vivienda, y se determina que el desarrollo se ajusta a las normas y criterios objetivos aplicables del plan general, la zonificación y la subdivisión, incluidas las normas de revisión del diseño, el Concejo Municipal deberá emitir las siguientes conclusiones por escrito:

- El proyecto de desarrollo de viviendas tendría un impacto adverso específico sobre la salud o seguridad pública a menos que el proyecto sea desaprobado o aprobado con la condición de que se desarrolle con una densidad menor; y
- No existe ningún método viable para mitigar o evitar satisfactoriamente el impacto adverso, salvo la desaprobación del proyecto de desarrollo habitacional o su aprobación con la condición de que se desarrolle con menor densidad. (Viable significa que pueda implementarse con éxito en un plazo razonable, considerando factores económicos, ambientales, sociales y tecnológicos).

### **REVISIÓN FISCAL:**

Debido al cambio de uso del suelo del proyecto propuesto, que incluye una Enmienda al Plan General y una Rezonificación, el personal evaluó el impacto fiscal del proyecto en la Ciudad. Se adjunta un análisis de impacto fiscal, elaborado por Zimmerman Group y revisado por el Departamento de Finanzas de la Ciudad. El análisis proyecta los gastos e ingresos que impactan directamente a la Ciudad debido al proyecto propuesto. Si un proyecto genera un superávit fiscal neto, el uso en sí mismo representa un beneficio fiscal para la Ciudad. Zimmerman Group proyectó los nuevos impactos fiscales generados por el proyecto propuesto y determinó que, una vez que esté en pleno funcionamiento, el proyecto generaría unos ingresos netos anuales estimados de \$78,058 para la Ciudad. Zimmerman Group determinó que los ingresos por impuestos a la propiedad y sobre las ventas superarían los gastos anuales proyectados de la ciudad en servicios públicos.

### **REVISIÓN LEGAL:**

La Procuraduría de la Ciudad ha revisado este informe y lo aprueba en cuanto a 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 no menos de 10 días antes de la fecha de la audiencia pública:

1. Aviso por correo. El lunes 22 de julio de 2025, se envió un aviso público a todos los propietarios y ocupantes de propiedades en un radio de 152 metros (500 pies) del sitio del proyecto. El radio de notificación requerido se mide desde los límites exteriores de la propiedad.
2. Anuncio en el sitio. Se publicó un aviso público en cada frente de calle del sitio del proyecto el lunes 22 de julio de 2025.
3. Publicación en periódico. Se publicó un aviso público en el periódico Daily Pilot el sábado 19 de julio de 2025.

Cualquier comentario público recibido para la reunión del Concejo Municipal del 5 de agosto de 2025 se puede ver en este enlace: <https://costamesa.legistar.com/Calendar.aspx>

---

## **OBJETIVOS Y PRIORIDADES DEL CONCEJO MUNICIPAL:**

Este artículo apoya el objetivo del Concejo Municipal:

- Diversificar, estabilizar y aumentar la vivienda para reflejar las necesidades de la comunidad.

## **CONCLUSIÓN:**

El proyecto de propiedad residencial propuesto reurbanizaría un edificio de oficinas existente para convertirlo en un proyecto de alta calidad de 142 viviendas, incluyendo 7 unidades para personas de bajos recursos. La Comisión de Planificación recomienda que el Concejo Municipal celebre una audiencia pública y apruebe el proyecto, sujeto a las condiciones de aprobación.



## CIUDAD DE COSTA MESA

### REPORTE

77 Fair Drive  
Costa Mesa, CA 92626

---

Artículo #: 25-374

Fecha de la Junta: 05/08/2025

---

**TÍTULO: SEGUNDA LECTURA Y ADOPCIÓN DE UNA ORDENANZA QUE APRUEBA UNA REZONIFICACIÓN PARA APLICAR LA DESIGNACIÓN DE ZONIFICACIÓN DEL DISTRITO DE SUPERPOSICIÓN DE INCENTIVOS RESIDENCIALES A LAS PROPIEDADES UBICADAS EN 220, 222, 234 Y 236 VICTORIA STREET ("VICTORIA PLACE")**

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

**PRESENTADO POR: VÍCTOR MÉNDEZ, PLANIFICADOR**

**INFORMACIÓN DE CONTACTO: VÍCTOR MÉNDEZ, 714-754-5276,  
Victor.Mendez@costamesaca.gov**

**RECOMENDACIÓN:**

El personal recomienda que el Concejo Municipal dé una segunda lectura y adopte lo siguiente para las propiedades ubicadas en 220, 222, 234 y 236 Victoria Street:

Ordenanza No. 2025-04 para aprobar la rezonificación para aplicar la designación de zonificación del Distrito de Superposición de Incentivos Residenciales al sitio del proyecto.

**SOLICITANTE O AGENTE AUTORIZADO:**

El solicitante es Bundy-Finkel Architects, en nombre de WMC, LLC.

**ANÁLISIS:**

El proyecto implica el desarrollo de un desarrollo residencial de interés común (RCID) de 40 unidades ubicadas en 220, 222, 234 y 236 Victoria Street (APN: 419-111-20, 419-111-19, 419-111-21). La propuesta incluye un Mapa Tentativo del Tracto para consolidar las parcelas existentes y subdividir el sitio para la propiedad individual de condominios. El sitio de aproximadamente 1.77 acres está actualmente desarrollado con edificios comerciales, que se propone demoler y reemplazar con unidades residenciales. Cada unidad incluirá un área de oficinas en la planta baja, un garaje para dos autos, habitaciones y un espacio abierto privado. La propiedad tiene una designación de uso de la tierra del Plan General de Comercial General y está zonificada C2 - Distrito Comercial General, que no permite el desarrollo residencial. Para dar cabida al uso propuesto, el proyecto incluye una solicitud de modificación del Plan General y una rezonificación para aplicar el Distrito de Superposición de Incentivos Residenciales (RIOD) sobre la designación y zonificación existentes.

En su sesión ordinaria del 15 de julio de 2025, el Concejo Municipal celebró una audiencia pública y recibió comentarios del público sobre el proyecto Victoria Place. El Concejo Municipal aprobó por 7

---

votos a favor y 0 en contra las siguientes resoluciones: la Resolución n.º 2025-29, que adopta la Declaración Negativa Mitigada y el Programa de Monitoreo e Informes de Mitigación; y la Resolución n.º 2025-30, que aprueba la Enmienda al Plan General (PGPA-24-0001), el Plan Maestro (PMAP-24-0002) y el Mapa Tentativo de Terrenos n.º 19351. La aprobación del Concejo Municipal incluyó condiciones adicionales para el proyecto, como la instalación de una barrera o muro alrededor del espacio abierto externo de Victoria Place, un tratamiento arquitectónico mejorado y elementos de diseño adicionales para la fachada que da a la calle a lo largo de Victoria Place. Además de las aprobaciones del proyecto mencionadas, el Concejo Municipal dio primera lectura y presentó la Ordenanza n.º 2025-04.

El informe de la agenda y el video de la reunión del Concejo Municipal del 15 de julio de 2025 se pueden encontrar en los siguientes enlaces:

15 de julio de 2025, Informe de la agenda:

<https://costamesa.legistar.com/View.ashx?M=F&ID=14494256&GUID=D4935D60-647A-4F94-A604-680B70C9DFF1>

Vídeo de la reunión del 15 de julio de 2025:

[https://costamesa.granicus.com/player/clip/4282?view\\_id=14&redirect=true](https://costamesa.granicus.com/player/clip/4282?view_id=14&redirect=true)

Dos miembros del público ofrecieron comentarios públicos en la reunión, ya sea presencialmente o por Zoom. Los comentarios públicos por escrito presentados para la reunión del 15 de julio de 2025 se pueden encontrar aquí:

<https://costamesa.legistar.com/View.ashx?M=E3&ID=1309672&GUID=262E4699-6EB0-42EE-8D19-73025521A86F>

La Ordenanza propuesta se incluye como Anexo 1 de este informe del orden del día. De ser aprobada por el Concejo Municipal, entraría en vigor en 30 días.

### **AVISO PÚBLICO:**

De conformidad con el Código de Gobierno 36933, se publicó un resumen de la Ordenanza propuesta en el periódico al menos 5 días antes de la segunda lectura, el 5 de agosto de 2025. Se publicará un resumen de la Ordenanza aprobada dentro de los 15 días posteriores a su adopción. Hasta el momento de este informe, no se han recibido comentarios públicos escritos adicionales. Cualquier comentario escrito adicional que se reciba se enviará por separado.

### **ALTERNATIVAS CONSIDERADAS:**

El Concejo Municipal puede dar una segunda lectura y adoptar la Ordenanza tal como se propone, modificar la Ordenanza o no adoptarla. Si el Concejo Municipal decide realizar modificaciones sustanciales a la Ordenanza después de su introducción, la Ordenanza modificada deberá volver a presentarse en una reunión futura para su segunda lectura y adopción.

### **REVISIÓN FISCAL:**

La Ciudad anticipa las siguientes tarifas: 1) aproximadamente \$553,160 para Tarifas de Impacto de Desarrollo del Parque, o una tasa de \$13,829 por unidad para el desarrollo de las 40 unidades; 2) Tarifa de Impacto de Tráfico estimada de \$20,315; 3) una Tarifa de Impacto de Drenaje aproximada de \$31,568; El proyecto también requeriría tarifas de permiso de construcción de aproximadamente

---

\$101,005 y tarifas de verificación de planos de construcción de aproximadamente \$6,006.

**REVISIÓN LEGAL:**

La Procuraduría de la Ciudad ha revisado este informe y su anexo y los aprueba en cuanto a su forma.

**OBJETIVOS Y PRIORIDADES DEL CONCEJO MUNICIPAL:**

Este artículo apoya el objetivo del Concejo Municipal:

- Diversificar, estabilizar y aumentar la vivienda para reflejar las necesidades de la comunidad.

**CONCLUSIÓN:**

El personal recomienda que el Concejo Municipal dé una segunda lectura y apruebe la Ordenanza 2025-04. De aprobarse el 5 de agosto de 2025, la Ordenanza entraría en vigor el 30.º día después de su adopción, es decir, el 4 de septiembre de 2025. La adopción de la Ordenanza propuesta rezonificaría el sitio del proyecto aplicando la designación de Distrito de Superposición de Incentivos Residenciales sobre la zonificación base subyacente (C-2 Negocios Generales).



## CIUDAD DE COSTA MESA

### REPORTE

77 Fair Drive  
Costa Mesa, CA 92626

---

Artículo #: 25-396

Fecha de la Junta: 05/08/2025

---

#### **TÍTULO: RESOLUCIONES QUE AFIRMAN LOS VALORES FUNDAMENTALES DE LA CIUDAD Y EL APOYO AL PROYECTO DE LEY SENATORIAL 805, NO A LOS VIGILANTES**

**DEPARTAMENTO: OFICINA DE LA ADMINISTRADORA DE LA CIUDAD**

**PRESENTADO POR: ALMA REYES, SUBADMINISTRADORA DE LA CIUDAD  
JAY BARKMAN, GERENTE DE ASUNTOS GUBERNAMENTALES**

**INFORMACIÓN DE CONTACTO: SERGIO ESCOBAR, ANALISTA DE GESTIÓN (714) 754-5156**

#### **RECOMENDACIÓN:**

Consideración del Concejo Municipal de lo siguiente:

1. Adopción de la Resolución Propuesta No. 2025-XX que afirma los valores fundamentales de la Ciudad.
2. Adopción de la Resolución Propuesta No. 2025-XX que apoya el Proyecto de Ley 805 del Senado de California (Pérez), "Ley de No Vigilantes".
3. Aprobación de la Carta de Apoyo propuesta para SB 805, la "Ley de No Vigilantes".

#### **FONDO:**

En la reunión del Concejo Municipal del 15 de julio, durante los comentarios públicos, los oradores hicieron comentarios sobre la actividad en curso del Servicio de Inmigración y Control de Aduanas (ICE) en la región. Compartieron los impactos que han resultado a nivel local. Posteriormente, los concejales Marr y Reynolds, y el alcalde interino Chávez, solicitaron que el personal trajera a la reunión del Concejo Municipal el 5 de agosto los siguientes temas para su discusión:

- Resolución que afirma los valores fundamentales de la Ciudad en respuesta a la actividad federal de aplicación de la ley de inmigración.
- Carta de apoyo para SB 805
- Dirigir al personal para explorar asociaciones con organizaciones comunitarias (CBO), incluidas las organizaciones religiosas (FBO) y las organizaciones no gubernamentales (ONG) para brindar servicios de apoyo a los residentes afectados.

Además, el alcalde interino Chávez solicitó que la resolución propuesta haga referencia a la carta de la senadora estatal Suzette Martínez Valladeres instando al presidente de los Estados Unidos a enfocar los esfuerzos de deportación en los delincuentes, un llamado a la modernización del proceso de inmigración para inmigrantes indocumentados no criminales y políticas de visas que ayudarán a construir una economía más fuerte, asegurar las fronteras y proteger a las comunidades. La carta

---

fue firmada por los legisladores estatales del condado de Orange, la asambleísta Laurie Davies y la asambleísta Diane Dixon.

Otras ciudades de la región del sur de California han tomado medidas en respuesta a la actividad de ICE en el área. Las ciudades a continuación han tomado medidas formales mediante la adopción de resoluciones que denuncian la aplicación de la ley federal de inmigración y/o el desarrollo de programas de asistencia, o una combinación de los mismos.

Ciudad de Anaheim**	Ciudad de Huntington Park**	Ciudad de Los Ángeles**
Ciudad de Santa Ana**	Ciudad de Montebello**	Ciudad de Culver City*
Ciudad de Paramount**	Ciudad de Downey**	Ciudad de Pasadena*
* Agencias que han adoptado una acción formal por resolución u orden ejecutiva. **Agencias que han adoptado acciones formales y desarrollado programas de asistencia.		

## **ANÁLISIS:**

### Esfuerzos actuales de la ciudad

En respuesta a las recientes operaciones de ICE en la región y en todo el país, la Ciudad ha afirmado su compromiso con sus Valores Fundamentales de inclusión y compasión por todos los miembros de la comunidad a la que sirve, independientemente de su estatus migratorio. Además, se han realizado esfuerzos para proporcionar a la comunidad información sobre los recursos y servicios de apoyo disponibles para los afectados por la aplicación de la ley federal de inmigración.

Desde enero, el personal ha asistido a varias reuniones comunitarias y ha mantenido un diálogo abierto con organizaciones comunitarias, organizaciones no gubernamentales y miembros de la comunidad para comprender mejor las preocupaciones, necesidades e impactos en la comunidad.

Como parte de los esfuerzos de divulgación y participación de la Ciudad, el personal desarrolló y lanzó la página web de Recursos Comunitarios en el sitio web de la Ciudad, una página web comunitaria dedicada con información y recursos. La página web incluye las siguientes áreas de servicios de soporte:

- Apoyo de emergencia y crisis
- Servicios Legales y Representación
- Conozca sus derechos y educación legal
- Servicios de inmigración
- Recursos escolares
- Orientación sobre el lugar de trabajo y el empleador
- Servicios de apoyo y defensa
- Ayuda con una agencia federal

Más recientemente, el personal preparó paquetes de preparación familiar de Costa Mesa Cares, que están diseñados para apoyar a los residentes afectados por las operaciones actuales de aplicación de la ley de inmigración. Los paquetes contienen información y recursos de preparación para cualquier emergencia, y se han puesto a disposición de los miembros de la comunidad y las organizaciones comunitarias que ayudan a los necesitados.

### Impacto potencial en los inquilinos

Durante la reunión del Concejo del 15 de julio, los concejales expresaron su preocupación por las consecuencias no deseadas de la aplicación de la ley federal de inmigración en los inquilinos. Aproximadamente el 60% de los hogares de la ciudad están ocupados por inquilinos. Actualmente, la Ciudad recibe consultas relacionadas con el desalojo por correo electrónico, teléfono y en persona

---

y realiza un seguimiento de los desalojos "sin culpa", de conformidad con la Ordenanza de la Ciudad. Los servicios de apoyo y asistencia son voluntarios para aquellos que recibieron desalojos legales, y el nivel de necesidad es caso por caso. En este momento, se desconoce la información sobre los desalojos por culpa que resultan de la aplicación actual de ICE. La Ciudad no cuenta con un mecanismo ni tiene la capacidad de rastrear los desalojos con culpa. Según la Ordenanza de Protección de Inquilinos de la Ciudad, el personal rastrea los desalojos sin culpa a través de TESSA solo caso por caso. El personal continúa explorando y participando en conversaciones con los socios de la Ciudad sobre posibles oportunidades para acceder a los datos de desalojo con culpa, si están disponibles.

#### Explorando la asociación con organizaciones comunitarias y organizaciones no gubernamentales

El personal de la ciudad ha mantenido relaciones sólidas con organizaciones comunitarias, organizaciones no gubernamentales, organizaciones religiosas y miembros de la comunidad. A través del diálogo y la colaboración continuos, el personal ha podido comprender mejor las preocupaciones de las comunidades de inmigrantes y evaluar las necesidades cambiantes de las personas afectadas por las actividades federales de aplicación de la ley de inmigración. Estas asociaciones han demostrado ser vitales para identificar brechas en el servicio, generar confianza e informar el enfoque de la Ciudad hacia la comunidad.

Además de estos esfuerzos, el personal continuará trabajando con CBO, ONG y FBO para explorar e identificar posibles asociaciones que puedan brindar servicios de apoyo directo, como asistencia legal, asistencia para el alquiler, administración de casos y ayuda de emergencia a personas y familias afectadas por la aplicación de la ley de inmigración. Una vez formadas, estas asociaciones ayudarán a garantizar que los afectados por la actividad de aplicación de la ley federal tengan acceso a servicios de apoyo y que la Ciudad pueda responder proactivamente a las necesidades de la comunidad.

#### Resoluciones propuestas

La primera resolución propuesta destaca la reciente actividad de aplicación de la ley federal de ICE dentro de la Ciudad y las áreas circundantes. Expresa su preocupación por la naturaleza perturbadora de estas operaciones y el miedo que infunden en los residentes. Destaca los informes de agentes de ICE que utilizan tácticas agresivas como fuerza innecesaria, cubiertas faciales, ropa de civil, vehículos sin identificación y ataques a áreas que antes se consideraban inapropiadas, particularmente en áreas sensibles como hogares, escuelas, lugares de trabajo y lugares de culto. Si bien reconoce que la aplicación de la ley de inmigración está bajo la jurisdicción exclusiva del gobierno federal y que la Ciudad y su Departamento de Policía no participan ni ayudan con tales operaciones, el Concejo Municipal afirma su responsabilidad de hablar en contra de las acciones que socavan la seguridad pública y la confianza de la comunidad.

Además, la Resolución pide a los representantes federales que se aseguren de que los agentes de ICE lleven a cabo la aplicación de la ley con el debido proceso, se abstengan de usar identidades ocultas y fuerza cuando no se justifique, y centren sus esfuerzos solo en las personas con antecedentes penales. Además, la resolución alienta a las organizaciones locales sin fines de lucro, grupos comunitarios, organizaciones religiosas y empresas a ofrecer tiempo, recursos y apoyo financiero a las personas y familias afectadas por la actividad federal de aplicación de la ley de inmigración. La Ciudad afirma su compromiso con la seguridad pública, la inclusión y los derechos civiles de todos los residentes, y expresa su intención de explorar e implementar programas y asociaciones que apoyen el bienestar de las personas en mayor riesgo debido a la aplicación de la ley federal de inmigración.

La segunda resolución propuesta se centra exclusivamente en el apoyo al Proyecto de Ley del Senado 805 (SB 805), "Ley de No Vigilantes", que se analiza en profundidad a continuación.

---

## Política del Concejo sobre las posiciones legislativas

La Política 000-8 del Concejo Municipal autoriza al Alcalde a ejecutar cartas de posición legislativa en nombre del Concejo Municipal cuando los socios legislativos de la Ciudad han actuado. Esos socios se identifican en la política como la Liga Nacional de Ciudades, la Liga de Ciudades de California, la Asociación de Ciudades de California - Condado de Orange o el Concejo de Gobiernos del Condado de Orange. Se requiere la aprobación formal del Concejo cuando ninguno de los socios legislativos de la Ciudad ha tomado una posición de apoyo u oposición o cuando los socios legislativos han tomado una posición contradictoria. Actualmente, Cal Cities ha tomado una posición de vigilancia sobre SB 805 (Pérez). De acuerdo con la Política 000-8 del Concejo Municipal, se ha presentado una Carta de Apoyo para la consideración del Concejo.

## SB 805 (Pérez) Antecedentes

El senador Pérez enmendó la SB 805 el 23 de junio de 2025 para crear la "Ley de No Vigilantes" y abordar el uso de cubiertas faciales y la ausencia de información de identificación por parte del Servicio de Inmigración y Control de Aduanas (ICE) al realizar actividades de aplicación de la ley. El proyecto de ley establece que las recientes operaciones de aplicación de la ley de inmigración por parte de ICE contribuyen al miedo y a las preguntas para que las personas "distingan entre el personal autorizado y los malos actores".

El proyecto de ley amplía y se basa en la ley existente, incluida la SB 54 "La Ley de Valores de California", que prohíbe a las agencias de aplicación de la ley de California ayudar en la aplicación de la ley de inmigración. La ley existente prohíbe hacerse pasar por un oficial de paz y requiere que los oficiales de paz uniformados locales estén claramente identificados. Por último, la ley existente establece la Ley de Recuperación de Fugitivos de Fianza, que define quién está autorizado a detener a un fugitivo bajo fianza.

El análisis del Comité de Seguridad Pública del Senado señala que la ley federal actualmente prohíbe "reclutar" a los estados para hacer cumplir los programas regulatorios federales. Las entidades gubernamentales federales, estatales o locales también tienen prohibido restringir a ICE la obtención de información sobre la ciudadanía o el estado migratorio, legal o ilegal, de cualquier individuo. Por último, la ley federal actualmente requiere que los oficiales de inmigración se identifiquen en el momento del arresto, y tan pronto como sea práctico y seguro hacerlo.

Al discutir SB 805 (Pérez) con el Departamento de Policía de Costa Mesa, se señaló que el proyecto de ley duplica parcialmente la ley existente, pero también busca que las fuerzas del orden locales se comprometan con ICE de una manera que pueda entrar en conflicto con la ley federal. El Departamento de Policía de Costa Mesa continúa monitoreando y respondiendo a las llamadas de servicio, incluidos los informes de posibles secuestros o suplantaciones de agentes de la ley, y toma las medidas apropiadas dentro de la autoridad de la ley.

## SB 805 (Pérez) Efectos

Durante la audiencia del Comité de Seguridad Pública del Senado el 14 de julio de 2025, el autor del proyecto de ley declaró que la "falta de transparencia fomenta la confusión, el miedo y la desconfianza en las comunidades de todo el estado".

Para abordar estas preocupaciones, SB 805 (Pérez) amplía el alcance de los delitos existentes relacionados con la suplantación de identidad. Específicamente, el proyecto de ley aborda cuatro áreas:

- Amplía las leyes de suplantación de identidad policial para incluir el uso "de cualquier otro medio" para defraudar.
- Prohíbe que un agente de fianzas use su posición para fines de aplicación de la ley de inmigración.

- 
- Requiere que todo el personal de la agencia de aplicación de la ley que opera en California muestre visiblemente una identificación.
  - La policía local podrá solicitar a un "presunto" empleado de las fuerzas del orden que presente una identificación cuando exista una causa probable o una sospecha razonable de un delito, o un problema de seguridad legítimo.

El Comité de Seguridad Pública del Senado analizó el proyecto de ley y expresó su preocupación por la "probabilidad de que este proyecto de ley sobreviva al escrutinio legal" si es impugnado por el gobierno federal. Específicamente, las dos disposiciones que imponen una obligación a las fuerzas del orden federales de seguir requisitos de identificación específicos y hacer que no hacerlo sea un delito menor pueden interpretarse como una violación de la Cláusula de Supremacía.

A partir del 24 de julio de 2025, el proyecto de ley cuenta con el apoyo del Supervisor del Condado de Orange, Vicente Sarmiento, las ciudades de Culver, Los Ángeles, Lynwood, Monterey Park, Paramount, Pasadena y Santa Ana. El proyecto de ley también cuenta con el apoyo de varios sindicatos y grupos comunitarios.

La Asociación de Jefes de Policía de California aseguró enmiendas para excluir a los oficiales encubiertos de los requisitos de identificación y eliminar las sanciones contra las agencias y el personal locales. Desde entonces, la Asociación de Jefes de Policía de California ha adoptado una posición neutral sobre la SB 805.

#### Desafíos potenciales con la implementación de SB 805

Según los comentarios recibidos del Departamento de Policía de Costa Mesa, si la SB 805 se convierte en ley, entrará en conflicto con la ley federal, creando expectativas de la comunidad de que el Departamento de Policía de Costa Mesa intervenga y posiblemente arreste a los agentes federales. Actualmente, los oficiales de paz de California tienen la autoridad para arrestar a las personas que cometen delitos estatales. Esto incluye a los agentes federales, pero solo en casos raros en los que el agente está actuando claramente fuera del alcance de los deberes federales legales y violando la ley estatal. Los agentes federales están protegidos por la Cláusula de Supremacía de la Constitución de los Estados Unidos cuando actúan dentro de su capacidad oficial. Como tal, la policía local generalmente no puede arrestar o interferir con un agente federal que realiza tareas legales, incluso si esas acciones son controvertidas. Como se discutió anteriormente, la ley federal requiere que ICE u otros agentes de inmigración se identifiquen tan pronto como sea práctico y seguro hacerlo. Sin embargo, la ley federal no especifica los requisitos de "identificación visible" a los niveles requeridos por el proyecto de ley. Como resultado, la policía local puede no aplicar estos estándares a los agentes federales.

Si el Concejo Municipal desea tomar una posición sobre el proyecto de ley, se ha redactado una Carta de Apoyo para SB 805 para su revisión y consideración.

#### **ALTERNATIVAS:**

El Concejo Municipal podrá:

1. Cambios directos que se realizarán a las resoluciones y/o cartas propuestas.
2. Optar por no aprobar las resoluciones y/o la carta.
3. Adoptar una posición de "Apoyo si se enmienda" sobre SB 805 (Pérez) para solicitar que se eliminen partes del proyecto de ley en conflicto con la ley federal para proteger a las agencias

---

locales de aplicación de la ley y su personal.

**REVISIÓN FISCAL:**

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

**REVISIÓN LEGAL:**

La Oficina del Fiscal de la Ciudad ha revisado este informe de agenda y resoluciones y las aprueba en cuanto a su forma.

**OBJETIVOS Y PRIORIDADES DEL CONCEJO MUNICIPAL:**

Este artículo apoya la siguiente meta del Concejo Municipal:

- Fortalecer la seguridad de la población y mejorar la calidad de vida

**CONCLUSIÓN:**

A través de sus esfuerzos continuos, la Ciudad se mantiene firme en sus valores fundamentales de inclusión y compasión por su comunidad diversa y reafirma su compromiso de garantizar la prestación de servicios esenciales y la seguridad pública para todos los residentes.

Bajo la dirección del Concejo Municipal, el personal ha presentado las resoluciones propuestas y la carta de posición para SB 805, las "Leyes de No Vigilantes", para su consideración.



## CIUDAD DE COSTA MESA

### REPORTE

77 Fair Drive  
Costa Mesa, CA 92626

---

Artículo #: 25-354

Fecha de la Junta: 05/08/2025

---

**TÍTULO: CONTRATO DE SERVICIOS PROFESIONALES PARA LA ADQUISICIÓN DE UN NUEVO SISTEMA DE PLANIFICACIÓN DE RECURSOS EMPRESARIALES (ERP).**

**DEPARTAMENTO: DEPARTAMENTO DE FINANZAS Y DEPARTAMENTO DE TECNOLOGÍAS DE LA INFORMACIÓN**

**PRESENTADO POR: CAROL MOLINA, DIRECTORA DE FINANZAS Y STEVE ELY, DIRECTOR DE TECNOLOGÍA DE LA INFORMACIÓN**

**INFORMACIÓN DE CONTACTO: CAROL MOLINA, DIRECTORA DE FINANZAS, (714) 754-5243, Y STEVE ELY, DIRECTOR DE TECNOLOGÍA DE LA INFORMACIÓN, (714) 754-5154**

**RECOMENDACIÓN:**

El personal recomienda al Concejo Municipal:

1. Aprobar y autorizar el Acuerdo Maestro de Servicios y la Declaración de Trabajo, a Denovo Ventures, LLC, para los servicios de implementación de Oracle ERP por \$2.9 millones, por un período de cinco años, a partir del 5 de agosto de 2025 al 4 de agosto de 2030; una Orden de Servicio de Servicios Administrados para una Publicación de Servicios Administrados por \$0.2 millones por período, con un plazo adicional; si es necesario.
2. Aprobar y autorizar el Documento de pedido con Denovo Ventures, LLC para la licencia de suscripción de Oracle Cloud ERP, \$285,000 anuales por año, por \$1.4 millones, por un período de cinco años, a partir del 5 de agosto de 2025 al 4 de agosto de 2030, con la opción dos (2) renovaciones de un año.
3. Aprobar y autorizar el Acuerdo de Servicios en la Nube con Oracle America, Inc.
4. Autorizar una contingencia del diez por ciento (10%) por un monto de \$310,000 para costos imprevistos relacionados con el proyecto.
5. Autorizar a la Administradora Interino de la Ciudad y a la Secretaria Municipal a ejecutar el PSA y, dentro de los límites presupuestarios, cualquier enmienda futura al acuerdo.

**FONDO:**

Un objetivo central del Plan Estratégico del Concejo Municipal es lograr la sostenibilidad fiscal a largo plazo mientras se preserva y mejora la condición de las instalaciones, equipos y sistemas tecnológicos propiedad de la ciudad. Para avanzar en este objetivo, la Ciudad adoptó un Plan Estratégico de Tecnología de la Información (ITSP, por sus siglas en inglés), que describe

---

prioridades clave para modernizar las operaciones, mejorar la prestación de servicios y fomentar la innovación en todos los departamentos. El ITSP incluye iniciativas específicas que abordan las necesidades comerciales inmediatas y reemplazan el software y la infraestructura obsoletos. Entre estos, la implementación de un sistema moderno de planificación de recursos empresariales (ERP) se destaca como un proyecto crítico. Los sistemas financieros, de recursos humanos y de nómina actuales de la Ciudad son anticuados, lo que resulta en procesos administrativos manuales. La migración a un ERP unificado mejorará la eficiencia, reducirá los costos y mejorará la transparencia fiscal, todo mientras se alinea con objetivos de modernización más amplios y garantiza la viabilidad operativa a largo plazo.

El actual sistema de software de Planificación de Recursos Empresariales (ERP) de la Ciudad, PeopleSoft, versión 7.51 (para Finanzas) y 8.8 (para Recursos Humanos/Nómina) es una solución de software heredada alojada en las instalaciones que, desafortunadamente, ya no es compatible con PeopleSoft debido a su antigüedad. El sistema de software se implementó hace 28 años y gestiona una amplia variedad de tareas operativas diarias para el Departamento de Finanzas y la División de Recursos Humanos. Un ERP es un sistema de software integrado que ayuda a la organización a automatizar y administrar los procesos comerciales centrales para un rendimiento óptimo. Una solución ERP es el sistema de información financiera pilar que se utiliza para registrar y administrar todas las transacciones financieras y minimizar el riesgo mediante la automatización de los controles financieros y garantizar el cumplimiento de los requisitos locales, estatales y federales, la contabilidad gubernamental, los estándares e informes relacionados con la auditoría y las mejores prácticas y controles financieros. Un sistema ERP integrado proporciona una solución integral utilizada en múltiples funciones de la Ciudad, que incluyen, entre otras, el libro mayor, el presupuesto, la nómina, las cuentas por cobrar, las cuentas por pagar, la administración de efectivo, las adquisiciones, la administración de contratos, la contabilidad de proyectos y subvenciones, los informes financieros y la administración de recursos humanos.

PeopleSoft ha proporcionado la funcionalidad básica durante los últimos 28 años tanto para Finanzas como para Recursos Humanos; sin embargo, el personal de la Ciudad debe complementar la falta de características, funciones y capacidades de informes clave con aplicaciones independientes y programación personalizada. El personal de la ciudad ha adoptado informes personalizados y complejos a lo largo de los años que el personal ha tenido que crear fuera de línea y actualizar manualmente. Esto ha sido un desafío, especialmente con la implementación de nuevos requisitos de informes constantes. A medida que avanza la tecnología y los nuevos requisitos legales, como los nuevos pronunciamientos de la Junta de Normas Generales de Contabilidad (GASB), las actualizaciones de los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados (GAAP), etc., el personal ha tenido que crear procesos manuales para garantizar el cumplimiento. Las integraciones de software de terceros de la Ciudad con el sistema ERP actual han sido limitadas, difíciles y, a veces, no disponibles.

La Ciudad ha identificado la necesidad crítica de un nuevo sistema ERP y ha desarrollado objetivos clave para el proyecto:

- Implementación de una solución de planificación de recursos institucionales (ERP) para reemplazar la funcionalidad proporcionada por los sistemas de información heredados actuales.
- Mejorar la eficacia operativa proporcionando información oportuna, precisa y completa disponible para los residentes, el Concejo Municipal, la Administradora de la Ciudad y el personal.
- Aumentar la productividad al eliminar redundancias y tareas innecesarias.

- 
- Mejorar la gestión y la toma de decisiones de políticas públicas aumentando la capacidad de análisis de datos.
  - Utilizar y administrar la tecnología de manera rentable.
  - Reducción del uso de múltiples plataformas, hojas de cálculo a través de la implementación de una solución única, integral e integrada
  - Mejorar la colaboración interdepartamental mediante el uso de la tecnología de la información y la mejora de los procesos institucionales.
  - Implementación de las mejores prácticas comerciales para incluir la racionalización y automatización de transacciones comerciales estándar, procesamiento mejorado y capacidades en línea.
  - Implementación de características y funcionalidades mejoradas para respaldar una mayor automatización y eficiencia operativa (es decir, flujo de trabajo, autoservicio, imágenes de documentos, cuentas por cobrar, caja, reembolsos, gestión de subvenciones, etc.)
  - Mejorar la disponibilidad de datos financieros, de recursos humanos y de nómina.
  - Reducir el alcance de las modificaciones personalizadas a la cartera de aplicaciones de la Ciudad.

Además, la Ciudad celebró un Acuerdo de Servicios Profesionales (PSA) con ThirdWave Corporation para realizar un análisis del proceso comercial de la Ciudad para identificar los requisitos funcionales para un nuevo sistema ERP y garantizar un proceso de implementación simplificado. Este análisis sentó las bases para el desarrollo de una Solicitud de Propuesta (RFP), (Anexo 1).

### **ANÁLISIS:**

La selección de un sistema ERP requirió un cronograma extendido debido a la complejidad y la importancia de esta inversión en infraestructura crítica. El personal de la ciudad participó en una evaluación exhaustiva de los requisitos funcionales, obtuvo aportes de las partes interesadas clave, revisó las necesidades de integración y aseguró la sostenibilidad a largo plazo. Se revisaron cuidadosamente múltiples sistemas para garantizar la alineación con los flujos de trabajo del Departamento y los objetivos de supervisión financiera. Dada la escala y el impacto del sistema, el personal realizó una revisión detallada para garantizar que la plataforma elegida pudiera satisfacer las necesidades operativas en todos los departamentos de la ciudad. La coordinación de los aportes de los proveedores potenciales para garantizar el valor, las capacidades de integración y los términos del contrato agregó más complejidad. Estos pasos fueron esenciales para asegurar una solución a largo plazo adaptada a los objetivos estratégicos de la ciudad. Este enfoque deliberado fue esencial para seleccionar una solución que satisfaga las necesidades de gestión financiera y presentación de informes de la Ciudad en los próximos años.

### **Enfoque de adquisiciones**

El proceso de evaluación y selección de la Ciudad se manejó de acuerdo con el Capítulo V, Artículo 2 del Código Municipal de la Ciudad. El 14 de febrero de 2024, la Ciudad emitió la Solicitud de Propuesta (RFP) No. 24-07, para una nueva Planificación de Recursos Empresariales (ERP) y Servicios de Implementación Profesional a través de la plataforma PlanetBids.

La Ciudad creó un equipo de evaluación interdepartamental, que consistía en personal de todos los

---

departamentos. El sistema de planificación de los recursos institucionales fue encabezado por el Departamento de Finanzas con un firme apoyo del Departamento de Tecnología de la Información. Las propuestas se evaluaron en función de las especificaciones detalladas de RFP, la funcionalidad y arquitectura de la solución de software, las calificaciones de la empresa, la metodología de implementación, la experiencia del equipo del proyecto y la propuesta de costos. Los tres principales proveedores fueron invitados a demostraciones de software.

Cada proveedor presentó la funcionalidad de sus sistemas en las siguientes áreas: cuentas por pagar, cuentas por cobrar, recibos de efectivo, contabilidad de proyectos, gestión de subvenciones, presupuesto, informes financieros, activos fijos, compras, solicitudes, gestión de contratos, recursos humanos (RRHH) y gestión de personal, administración de beneficios, hojas de tiempo y asistencia, nómina, requisitos técnicos y enfoque para la interfaz de aplicación de implementación y conversión de datos.

La Ciudad recibió cuatro ofertas a su solicitud de propuesta. La siguiente tabla son los tres principales proveedores que proporcionaron una solución ERP extensa y bien calificada.

Vendor	Score
Denovo Ventures, LLC	1638
Tyler Technologies, Inc.	1560
CentralSquare Technologies	1412

### Empresas Denovo, LLC

Denovo Ventures, LLC, presentó su propuesta de manera oportuna y cumplió con todos los requisitos de cumplimiento de las especificaciones de RFP. La Compañía presentó toda la documentación requerida que se enumeraba en la RFP. Denovo es un revendedor autorizado certificado y socio de implementación certificado para Oracle ERP Solutions. También son un proveedor certificado de servicios administrados, un estado que solo logran unos pocos elegidos.

La propuesta presentada por Denovo demostró un conocimiento profundo del proyecto, incluido el excelente servicio al cliente de Denovo que han demostrado durante 20 años. Su convincente respuesta a la RFP exhibió la experiencia del equipo al trabajar con comunidades del sector público. Denovo completó con éxito más de 850 proyectos; amplias referencias de clientes del gobierno municipal, clientes de agencias públicas y clientes del gobierno del condado. Parte de la experiencia de Denovo incluye más de 60 ciudades (Estados Unidos y Canadá), 75+ clientes de agencias públicas y 60+ clientes del gobierno del condado. Además, la solución Oracle propuesta por Denovo está siendo aprovechada por agencias locales que incluyen la ciudad de Bakersfield, el condado de Orange y, más recientemente, la ciudad de Santa Ana.

Denovo ha propuesto la solución de software Oracle Cloud ERP Oracle para la ciudad de Costa Mesa y serán los implementadores del proyecto de la solución Oracle. Las aplicaciones de Oracle Fusion están alojadas, gestionadas y protegidas por la propia solución de infraestructura y software como servicio (SaaS) de Oracle, y los clientes pueden configurarlas. Oracle Cloud (SaaS) ofrece una nube moderna de segunda generación para el gobierno local moderno de hoy: personalizada, conectada y segura. Se espera que la aplicación de software cumpla con más del 90% de los 500+ requisitos funcionales y técnicos de la Ciudad. La solución de software permitirá a la Ciudad implementar eficiencias y mejoras clave en contabilidad general, cuentas por pagar, cuentas por cobrar, compras, presupuesto y recursos humanos. Además, eliminará las redundancias y las tareas manuales e introducirá las mejores prácticas en los procesos financieros y de recursos humanos clave.

---

El sistema ERP seleccionado está diseñado para integrarse con las 22 aplicaciones comerciales existentes de la Ciudad para mejorar el intercambio de datos, la eficiencia operativa y la funcionalidad multiplataforma. El sistema ERP representa un cambio hacia una plataforma totalmente integrada en toda la empresa que descentraliza las funciones operativas al tiempo que mantiene la supervisión y la gobernanza centralizadas. Al equipar a los departamentos individuales con acceso directo a los procesos comerciales centrales, como adquisiciones, presupuestos, informes y gestión de activos, el sistema promueve la autonomía, la responsabilidad y la toma de decisiones en tiempo real. Esta arquitectura garantiza que todos los departamentos operen dentro de un marco unificado, optimizando los flujos de trabajo y mejorando la colaboración multifuncional. Este sistema se expandirá a todos los departamentos y a todas las ubicaciones de la ciudad.

Además, la ciberseguridad fue una consideración fundamental en el proceso de selección e implementación de ERP. El sistema seleccionado incorpora funciones de seguridad de varias capas, incluidos controles de acceso basados en roles, cifrado de datos, protocolos de autenticación de usuarios y registro de auditoría para proteger los datos municipales confidenciales. El personal de finanzas trabajó en estrecha colaboración con el Departamento de Tecnología de la Información de la Ciudad y el proveedor para garantizar el cumplimiento de las mejores prácticas de ciberseguridad y los estándares regulatorios. Se llevará a cabo un monitoreo continuo y evaluaciones de seguridad periódicas para administrar de manera proactiva los riesgos y protegerse contra las amenazas cibernéticas en evolución.

Denovo seguirá una metodología que permitirá a la Ciudad aprovechar la aplicación en todo su potencial. En cada etapa, el proyecto se evaluará según los criterios requeridos antes de pasar a la siguiente etapa. Esto proporcionará a la Ciudad la capacidad de gestionar el riesgo y mejorar la toma de decisiones para aumentar la finalización exitosa del proyecto a medida que avanza el proyecto.

Denovo proporcionará un equipo de proyecto con experiencia en el sector público que la Ciudad podrá aprovechar en la implementación del nuevo sistema, así como en la mejora de los procesos comerciales para modernizar y aprovechar el nuevo sistema a su máximo potencial. El equipo de gestión de proyectos de Denovo estará formado por un gerente de proyecto, un arquitecto de soluciones empresariales y consultores líderes en los diversos módulos implementados en las áreas financiera y de recursos humanos. El Gerente de Proyectos de Denovo trabajará junto con el Gerente de Finanzas y el Gerente de Tecnología de la Información de la Ciudad para garantizar que el proyecto se mantenga dentro del cronograma e implemente los modelos comerciales de la Ciudad y las interfaces con la multitud de otros sistemas tecnológicos de manera eficiente. Los líderes técnicos de la ciudad trabajarán en colaboración con el equipo técnico de Denovo para garantizar que los requisitos técnicos de la ciudad se implementen con éxito.

### Resumen de costos

El costo de la propuesta incluye servicios de implementación de proyectos, tarifas de software de suscripción y servicios administrados posteriores a la puesta en marcha. El costo de los servicios de ejecución del proyecto se estima en 2,9 millones de dólares. Esto incluye tanto la fase I como la II del proyecto.

El costo de la suscripción anual es de \$ 285,000 para los años 1 a 5, para un total de \$ 1.4 millones. Esta suscripción anual está disponible por dos años adicionales (años 6 y 7) y estará sujeta a un aumento anual del 4%. La suscripción anual del SaaS permite a la Ciudad acceder y aprovechar la aplicación y la infraestructura subyacente durante toda la implementación, proporciona el soporte y el mantenimiento continuos para que el sistema incluya actualizaciones de aplicaciones trimestralmente, como mínimo. El soporte continuo es proporcionado por Oracle las 24 horas del día,

---

los 7 días de la semana. Un contrato de servicios administrados por un monto de \$ 195,000 para brindar apoyo directo de Denovo después de la puesta en marcha de la Fase I del proyecto. La Ciudad tiene la opción de agregar un segundo término de servicios administrados por la misma cantidad fija, si es necesario.

Después de una cuidadosa revisión y evaluación de las propuestas, entrevistas y referencias confirmadas, el personal encuentra a Denovo como el más calificado para completar la implementación de ERP de la Ciudad para una única solución integrada. Denovo tiene un conocimiento profundo del alcance del trabajo y la priorización de los esfuerzos de la Ciudad para obtener un sistema empresarial que tenga la flexibilidad, confiabilidad, redundancia y capacidad para cumplir con las funciones comerciales actuales y futuras en un solo entorno informático.

### Enfoque de implementación

El proyecto ERP está programado para comenzar en agosto / septiembre de 2025 tras la adopción del Concejo Municipal. Debido a la complejidad de la migración de datos, los procesos financieros y de recursos humanos requeridos con otros sistemas técnicos en este proyecto se gestionarán en dos fases: módulos de finanzas seguidos de módulos de recursos humanos / nómina. Esto servirá para priorizar el software de aplicación más necesario y reducir el riesgo de fallas, por ejemplo, órdenes de cambio de presupuesto, cronograma de excesos o falta de aceptación del usuario final. La implementación incluirá la instalación y configuración de software, pruebas, capacitación del personal, desarrollo de informes, al menos diez años de migración de datos, desarrollo de interfaces de sistemas y soporte técnico después de la transición del sistema.

En general, el proyecto consistirá en implementar los siguientes productos de Oracle Fusion:

- Finanzas y gestión de proyectos: finanzas, finanzas de proyectos, centro de informes financieros, inteligencia empresarial transaccional (OTBI), marco de extensibilidad de aplicaciones
- ERP Self Service: Acceso a informes, transacciones y flujos de trabajo
- Servicio de Compras: Compras, Portal de Proveedores, Contratos de Adquisiciones
- Autoservicio de compras: supertienda de catálogos, gestión de catálogos, aprobaciones configurables
- Servicio en la nube de ejecución de la cadena de suministro: gestión de inventarios, contabilidad de costos
- Servicio de reconocimiento de documentos: procesamiento automatizado de facturas
- Gestión del capital humano: recursos humanos básicos, incorporación, beneficios, gestión de ausencias, gestión del directorio de la fuerza laboral
- Mesa de ayuda de recursos humanos: consultas de recursos humanos
- Gestión del capital humano Plataforma de recursos humanos (HCM HR) para beneficios
- Proceso de nómina: procesamiento de nómina, cumplimiento e informes, presentación automatizada de impuestos
- Tiempo y mano de obra: informes y gestión del tiempo, registro de tiempo basado en reglas
- Presupuesto: Presupuesto de Posición y Capital

---

La implementación del sistema ERP requiere una inversión significativa de tiempo, recursos y enfoque dedicado para garantizar su implementación exitosa. La Ciudad tendrá un equipo de proyecto central dedicado al proyecto para incluir al Gerente de Finanzas y al Gerente de Tecnología de la Información como líderes de este proyecto. El equipo central también contará con líderes funcionales de cada departamento clave (Finanzas, Recursos Humanos, Tecnología de la Información). A medida que avanza el proyecto, los usuarios finales de todos los demás departamentos participarán a medida que se evalúen los procesos comerciales y se implementen las mejores prácticas. El alcance del proyecto también incluirá la conversión de datos del sistema ERP actual de la Ciudad y múltiples desarrollos de interfaz de aplicaciones.

### **ALTERNATIVAS:**

El Concejo Municipal puede optar por no aprobar los acuerdos con Denovo y Oracle. Sin embargo, podría resultar en un sistema financiero sin respaldo que comprometerá la capacidad financiera de la ciudad de Costa Mesa para operar de manera eficiente.

### **REVISIÓN FISCAL:**

La financiación del proyecto está disponible en el Fondo de Reemplazo de Tecnología de la Información del Año Fiscal 2025-26 (Fondo 603) según el Plan Estratégico de Tecnología de la Información adoptado. El financiamiento incluye los acuerdos propuestos con Denovo Ventures: para los servicios de implementación del proyecto de \$2.9 millones para las Fases 1 y 2; Contrato de Servicios Administrados de \$0.2 millones; y suscripción anual de Oracle Cloud ERP de \$ 285,000 (por un total de \$ 1.4 millones en el transcurso de cinco años). El Acuerdo de Servicios en la Nube propuesto proporciona la licencia de suscripción con Oracle America, Inc. que se compra a través de Denovo Ventures, LLC. De ser necesario, se propondrá la opción de dos renovaciones de un año a través del nuevo Plan Estratégico quinquenal de Tecnología de la Información que se está preparando actualmente.

### **REVISIÓN LEGAL:**

La Oficina del Fiscal de la Ciudad ha revisado este informe, el Acuerdo Maestro de Servicios (MSA) propuesto, el Documento de Pedido, la Orden de Servicio de Servicios Administrados y la Declaración de Trabajo para Denovo Ventures, LLC y el Acuerdo de Servicios en la Nube con Oracle America, Inc. (Anexo 1 a 5) y los aprueba en cuanto a su forma.

### **OBJETIVOS Y PRIORIDADES DEL CONCEJO MUNICIPAL:**

Este tema apoya los objetivos del Concejo Municipal:

- Mantener y mejorar las instalaciones, equipos y tecnología de la ciudad.
- Lograr la sostenibilidad fiscal a largo plazo

---

## **CONCLUSIÓN:**

El personal recomienda al Concejo Municipal:

1. Aprobar y autorizar el Acuerdo Maestro de Servicios y la Declaración de Trabajo, a Denovo Ventures, LLC, para los servicios de implementación de Oracle ERP por \$2.9 millones, por un período de cinco años, a partir del 5 de agosto de 2025 al 4 de agosto de 2030; una Orden de Servicio de Servicios Administrados para una Publicación de Servicios Administrados por \$0.2 millones por período, con un plazo adicional; si es necesario.
2. Aprobar y autorizar el Documento de pedido con Denovo Ventures, LLC para la licencia de suscripción de Oracle Cloud ERP, \$285,000 anuales por año, por \$1.4 millones, por un período de cinco años, a partir del 5 de agosto de 2025 al 4 de agosto de 2030, con la opción dos (2) renovaciones de un año.
3. Aprobar y autorizar el Acuerdo de Servicios en la Nube con Oracle America, Inc.
4. Autorizar una contingencia del diez por ciento (10%) por un monto de \$310,000 para costos imprevistos relacionados con el proyecto.
5. Autorizar a la Administradora Interino de la Ciudad y a la Secretaria Municipal a ejecutar el PSA y, dentro de los límites presupuestarios, cualquier enmienda futura al acuerdo.



## CIUDAD DE COSTA MESA

### REPORTE

77 Fair Drive  
Costa Mesa, CA 92626

---

Artículo #: 25-135

Fecha de la Junta: 05/08/2025

---

**TÍTULO: ACUERDO DE SERVICIOS PROFESIONALES CON ENDEMIC ENVIRONMENTAL SERVICES INC. PARA EL PROYECTO DE RESTAURACIÓN DE FAIRVIEW PARK MESA Y ANEXO AL ESTUDIO INICIAL DE 1997 / DECLARACIÓN NEGATIVA MITIGADA PARA FAIRVIEW PARK**

**DEPARTAMENTO: PARQUES Y SERVICIOS COMUNITARIOS**

**PRESENTADO POR: BRIAN GRUNER, DIRECTOR DE PARQUES Y SERVICIOS COMUNITARIOS**

**INFORMACIÓN DE CONTACTO: KELLY DALTON, ADMINISTRADORA DE FAIRVIEW PARK, (714) 754-5135**

**RECOMENDACIÓN:**

El personal recomienda al Concejo Municipal:

1. Aprobar el Anexo (Anexo 2) al Estudio Inicial de 1997/Declaración Negativa Mitigada para Fairview Park para abordar la nueva información sobre los recursos biológicos pertinentes al proyecto.
2. Otorgar un Acuerdo de Servicios Profesionales (PSA) con Endemic Environmental Services Inc., 110 E Wilshire Avenue, Suite 305, Fullerton, CA 92832, por un período de 7 años para servicios profesionales de restauración y monitoreo del hábitat para el Proyecto de Restauración de Fairview Park Mesa por un monto que no exceda los \$1,311,062.
3. Autorizar una contingencia del diez por ciento (10%) por un monto de \$131,106 por cualquier costo imprevisto que pueda surgir.
4. Autorizar a la Administradora de la Ciudad y a la Secretaria de la Ciudad a ejecutar el Acuerdo de Servicios Profesionales y futuras enmiendas al acuerdo dentro de los límites autorizados por el Concejo Municipal.

**FONDO:**

Fairview Park es el parque más grande de la ciudad, con 195 acres de área de espacio abierto natural y 13 acres de parques de césped desarrollados para un total de 208 acres. Dentro de los 195 acres de espacio abierto hay sitios históricos registrados a nivel nacional de nativos americanos y cinco ecosistemas de hábitat diferentes que albergan una amplia gama de especies de plantas y animales sensibles, raras y en peligro de extinción. Los importantes recursos del parque y las áreas de hábitat sensibles implican una multitud de disposiciones regulatorias locales, estatales y federales para la conservación y preservación de los recursos ambientales. El parque también ofrece a los

---

usuarios múltiples oportunidades recreativas pasivas, que incluyen varias millas de senderos para caminar, correr, andar en bicicleta, observar la vida silvestre e interpretar el medio ambiente en los diferentes ecosistemas del parque.

Varios factores clave establecen a Fairview Park como un recurso ecológico de importancia regional:

- **Diversidad de hábitats:** Fairview Park abarca varios tipos de hábitats distintos, incluidos humedales, áreas ribereñas, matorrales costeros de salvia, matorrales costeros y campos de flores. Estos hábitats albergan una amplia gama de especies de plantas y animales, muchas de las cuales están designadas como vida silvestre en peligro de extinción, rara o de estatus especial.
- **Estanques vernaes:** El parque alberga estanques vernaes, que son humedales efímeros que proporcionan un hábitat crítico para una variedad de organismos únicos y especializados, incluidos el camarón hada de San Diego y el camarón hada de Riverside, ambos catalogados como en peligro de extinción por el gobierno federal.
- **Corredor de vida silvestre:** Fairview Park sirve como un corredor de vida silvestre crucial, conectando el sistema de senderos y parques del río Santa Ana con otros espacios abiertos en la región, incluida la Reserva Natural Talbert, la Reserva Randall y los Humedales de Huntington Beach. Esta conectividad facilita el movimiento de especies entre hábitats y promueve la diversidad genética, que es esencial para la supervivencia continua de las poblaciones de vida silvestre fragmentadas por el desarrollo urbano.
- **Importancia cultural e histórica:** El parque contiene dos sitios históricos de recursos culturales registrados a nivel nacional, que destacan la rica historia humana del área y su conexión con el entorno natural.
- **Refugio de vida silvestre y ecología humana:** Fairview Park proporciona un valioso refugio para la vida silvestre en medio del paisaje urbano y ofrece un espacio único para que las personas se conecten con la naturaleza y aprendan sobre la importancia de preservar la biodiversidad para la sostenibilidad local, regional y global.

### Plan maestro de Fairview Park

Debido a estas características y al Plan Maestro de Fairview Park de la Ciudad, que exige la restauración a largo plazo de las comunidades de vegetación natural del parque, el sitio de Fairview Park ha sido históricamente un fuerte candidato para subvenciones de conservación y acuerdos de mitigación ambiental con entidades externas. Desde 1996, la Ciudad ha completado más de 50 acres de restauración exitosa del hábitat de múltiples comunidades de vegetación, incluidos estanques vernaes, matorrales costeros de salvia, ribereños, humedales, bosques y otros hábitats.

El Plan Maestro de Fairview Park se revisó por última vez en 2008 y actualmente está en proceso de actualización. El Plan Maestro de la Ciudad exige la restauración de las comunidades de vegetación natural de Fairview Park Mesa de 50 acres para que se apropien ecológicamente de pastos, flores, arbustos y otras plantas nativas para proporcionar un hábitat para la vida silvestre nativa. El Plan Maestro también exige el establecimiento de un sistema de senderos designado para brindar oportunidades recreativas pasivas en los diversos alrededores del parque, al tiempo que protege las características sensibles. Además, el Estudio Inicial del Plan Maestro de Fairview Park / Declaración Negativa Mitigada (IS / MND) exige que los sitios de Recursos Culturales de Fairview Park se restauren a la vegetación autóctona del período de contacto preeuropeo, ya que las comunidades de vegetación establecidas y restauradas funcionan como un amortiguador para preservar el sitio de la degradación y perturbación no autorizadas fuera del sendero.

---

El área del proyecto de restauración de Mesa abarca 15 acres de vegetación nativa en la mesa norte y los acantilados. (Consulte el Anexo 1 para obtener un mapa del área de restauración). El proyecto cumple con las medidas de mitigación de Recursos Biológicos y Recursos Culturales del IS / MND original de Fairview Park y logra una prioridad de restauración ecológica de larga data al restaurar y mejorar más de 15 acres de vegetación en la mesa norte y los acantilados.

### Mitigación de OCTA

Además de cumplir con los objetivos de restauración y preservación a largo plazo previstos en el Plan Maestro de Fairview Park, el proyecto de Restauración de Mesa también cumple con la obligación restante de la Ciudad con la Autoridad de Transporte del Condado de Orange (OCTA) y su Programa de Mitigación Ambiental. En 2011, la Ciudad recibió \$2.0 millones de OCTA para el proyecto de Humedales y Hábitat Ribereño de Fairview Park ("proyecto de humedales") para restaurar varias comunidades de vegetación en Fairview Park. El proyecto de humedales de la Ciudad se compromete a restaurar 23 acres de cuatro comunidades de vegetación distintas, que formaban parte de los requisitos de mitigación ambiental de OCTA asociados con sus Proyectos de Mejora de Autopistas de la Medida 2 (M2). A partir de su último informe de monitoreo para el proyecto Fairview Park Wetlands and Riparian Habitat, la Ciudad le debe a OCTA 9.5 acres adicionales de restauración para cumplir con sus obligaciones contractuales con OCTA. Estos 9.5 acres de restauración en Fairview Park también deben cumplir con los requisitos de las agencias de vida silvestre que supervisan el Programa de Mitigación Ambiental de OCTA y el Plan de Conservación de la Comunidad Natural / Plan de Conservación del Hábitat de OCTA M2 (NCCP / HCP), que incluye el proyecto de Restauración del Parque Fairview de 23 acres en sus documentos ambientales finales.

El personal de la ciudad ha estado coordinando estrechamente con el personal de OCTA, el Departamento de Pesca y Vida Silvestre de California ("CDFW") y el Servicio de Pesca y Vida Silvestre de EE. UU. ("USFWS") durante la preparación del plan de restauración y las discusiones sobre permisos de recursos desde 2022, además de presentar actualizaciones periódicas al Comité de Supervisión Ambiental de OCTA sobre el estado del proyecto. Esta coordinación es una tarea esencial de este proyecto debido a la presencia de recursos de vida silvestre en la lista estatal y federal presentes en el sitio de Fairview Park, y debido al papel de supervisión de las agencias de vida silvestre en el Programa de Mitigación Ambiental de OCTA. La Ciudad y el consultor de implementación adjudicado continuarán coordinando estrechamente con OCTA y las agencias de vida silvestre durante todo el período de implementación (previsto que ocurra de 2025 a 2032). El consultor premiado tendrá la tarea de preparar informes de monitoreo regulares que documenten el progreso y las condiciones del sitio de restauración hasta la finalización del proyecto y la aprobación de la agencia de vida silvestre.

Una vez finalizado, el proyecto de restauración de Fairview Park Mesa cumple con varias metas y objetivos de la Ciudad y el Plan Maestro de Fairview Park, que incluyen:

- Mejorar la calidad ambiental del sitio y complementar el valor de conservación de 50+ acres de restauración y mejora del hábitat completado.
- Mejorar y mejorar la experiencia de los residentes que buscan un lugar único para conectarse con la naturaleza, participar en la ciencia ciudadana y mejorar su bienestar mental y físico a través de oportunidades recreativas pasivas.
- Mejorar el valor ecológico del sitio para la vida silvestre rara y en peligro de extinción.
- Cumplir con las obligaciones contractuales de restauración del hábitat de la Ciudad con

---

OCTA y completar la restauración y mejora voluntaria adicional del hábitat.

- Proteger, mejorar y preservar los recursos biológicos y culturales existentes del sitio, y subrayar la posición de la Ciudad como administradora de Fairview Park y sus recursos ambientales.

#### Adición al Estudio Inicial de 1997/Declaración Negativa Mitigada

Durante la preparación del Plan de Restauración, el consultor de la Ciudad revisó la documentación ambiental de la Ley de Calidad Ambiental de California (CEQA) archivada para Fairview Park. De conformidad con la Sección 15162 (b) del Código de Gobierno, si ocurren cambios en un proyecto o sus circunstancias o se dispone de nueva información después de la adopción de una declaración negativa, la agencia principal determinará si debe preparar una declaración negativa posterior, un apéndice o no obtener más documentación. Debido a las designaciones actualizadas de la lista de especies para el abejorro de Crotch (CBB) y el búho de madriguera occidental (BUOW) bajo la Ley de Especies en Peligro de Extinción de California desde la adopción del Estudio Inicial de Fairview Park de 1997 / Declaración Negativa Mitigada (IS / MND), el consultor preparó un apéndice al IS / MND de 1997 para abordar la nueva información sobre los recursos biológicos pertinentes al proyecto (Anexo 2). Este apéndice también analiza las medidas de evitación y minimización (AMM) del proyecto que logran un aumento neto a largo plazo para el abejorro de Crotch, el búho de madriguera occidental y otros recursos biológicos presentes en el sitio del proyecto. Se requiere la aprobación de la Adición por parte de la Ciudad para obtener el Permiso de Gestión de Restauración de CDFW, que autorizará a la Ciudad a comenzar la implementación del proyecto de acuerdo con las condiciones del permiso de CDFW.

En enero de 2024, la Ciudad contrató a un consultor de planificación ambiental (MIG) para proporcionar servicios de diseño de restauración y monitoreo de hábitats, CEQA, coordinación de recursos biológicos y planificación de monitoreo arqueológico para el proyecto. El consultor completó el diseño de restauración en agosto de 2024.

#### **ANÁLISIS:**

El 10 de septiembre de 2024, la Ciudad publicó una Solicitud de Propuesta (RFP) sobre ofertas planetarias para servicios profesionales de restauración y monitoreo de hábitats para el proyecto de Restauración de Fairview Park Mesa. Se recibieron seis (6) propuestas para proporcionar estos servicios; se incluye un resumen de los resultados de la oferta como Anexo 4.

Las propuestas se examinaron para verificar el cumplimiento de la RFP de la Ciudad y se evaluaron según el método de enfoque, las calificaciones y la experiencia, el personal y la propuesta de costos.

Para garantizar un proceso de selección objetivo, se reunió un comité de evaluación y todos los miembros evaluaron las propuestas de forma independiente. Después de una evaluación exhaustiva de las propuestas, se determinó que se necesitaban entrevistas para los tres (3) principales proponentes. Después de las entrevistas realizadas el 5 de mayo de 2025 y combinando los puntajes de las evaluaciones de propuestas y entrevistas, el comité de evaluación encontró que Endemic Environmental Services Inc. estaba bien calificado para realizar los servicios solicitados. La experiencia de Endemia en biología de la vida silvestre, monitoreo biológico y cumplimiento ambiental será un activo crítico para la ejecución exitosa de este proyecto, dada la naturaleza altamente sensible del sitio.

Durante la evaluación, Endemic Environmental Services Inc. presentó que su empresa poseía un conocimiento profundo del proyecto y demostró una amplia experiencia y capacidad técnica para realizar el alcance del trabajo descrito en la RFP. Endemic ha apoyado a la ciudad con la gestión y

---

el monitoreo de los recursos biológicos y los servicios de restauración desde 2009, y ha coordinado con la ciudad en múltiples proyectos de restauración en el pasado que involucran recursos biológicos y recursos culturales. La experiencia de Endemia en biología de la vida silvestre, monitoreo biológico y cumplimiento ambiental será un activo crítico para la ejecución exitosa de este proyecto, dada la naturaleza altamente sensible del sitio. Además, el profundo conocimiento de Endemia de los recursos existentes del sitio será de gran valor para el proyecto, ya que el éxito de la restauración dependerá de la implementación precisa y la gestión adaptativa para evitar impactos en los recursos sensibles durante el proceso de implementación. Además del desempeño exitoso bajo su alcance contractual, Endemic también ha contribuido a las actividades de conservación pública en Fairview Park y Canyon Park a lo largo de los años. Endemic y su rama sin fines de lucro ICRE (Instituto de Investigación y Educación para la Conservación) tienen una rica historia de brindar recorridos por la naturaleza, actividades de restauración basadas en la comunidad y otros programas para involucrar a los residentes de la comunidad en actividades locales de administración ambiental.

Por lo tanto, el personal recomienda la adjudicación de un PSA a Endemic Environmental Services Inc. (Anexo 3) por 7 años en un monto que no exceda los \$1,311,062.

#### Protección y preservación de los recursos culturales

La mayor parte de la tierra no desarrollada de Fairview Park contiene recursos sensibles, incluidos recursos arqueológicos protegidos (por ejemplo, área de uso de aldeas indígenas, incluido CA-ORA-58, un sitio histórico de recursos culturales registrado a nivel nacional), comunidades de vegetación sensibles y vida silvestre protegida. El Proyecto de Restauración de Mesa beneficiará a las poblaciones de plantas nativas y vida silvestre al restaurar los campos de flores nativas y los hábitats costeros de matorrales de salvia, y el establecimiento de una cubierta vegetal nativa ayudará a proteger los recursos culturalmente significativos al recuperar senderos informales y reducir la alteración del suelo.

La perturbación de la vegetación nativa existente, el hábitat de la vida silvestre y los recursos culturales será mínima durante la implementación del proyecto con las medidas de evitación prescritas. Sin embargo, las acciones requeridas para la preparación del sitio, como el desbroce inicial de malezas no nativas, la excavación de cuencas de plantación para plantas en macetas o la excavación sustancial requerida para la eliminación de especies de plantas invasoras perennes durante las actividades de manejo de malezas, podrían perturbar los recursos culturalmente significativos in situ o perturbar a las aves que anidan en áreas cercanas. El Proyecto de Restauración de Mesa implementará medidas de evitación y minimización para proteger los recursos biológicos sensibles a través del monitoreo biológico, amortiguadores de actividad y el ajuste del tiempo de las actividades de restauración.

Evitar impactos a materiales culturalmente significativos es más complicado y, por lo tanto, siguiendo las pautas de un plan separado de monitoreo de recursos culturales desarrollado por el consultor de recursos culturales de la Ciudad, las áreas que se descubran que tienen artefactos o materiales culturalmente significativos en o cerca de la superficie serán amortiguadas y excluidas de las actividades del proyecto de restauración hasta que se puedan tomar las medidas apropiadas. Para dar margen de maniobra a esta posibilidad, que podría retrasar o interrumpir el proyecto general de restauración del hábitat, la Ciudad ha identificado un total de 11.91 acres adecuados para la restauración, de modo que se puedan reservar temporalmente hasta 2.41 acres sin dejar de proporcionar los 9.5 acres pendientes de mitigación de manera oportuna. Si se descubren materiales culturalmente significativos dentro del área del proyecto, es posible que sea necesario ajustar las actividades de restauración del hábitat para proteger y amortiguar estas áreas. En tales casos, el equipo de restauración evitará estos lugares hasta que la Ciudad haya determinado que es

---

apropiado proceder con la implementación de la restauración en esas áreas. El Plan de Monitoreo de Recursos Culturales fue preparado por el subconsultor de la Ciudad, Cogstone Resource Management, y se desarrolló en coordinación con el Grupo Asesor Tribal de la Ciudad para el sitio de Fairview Park. Cogstone es nombrado a propuesta de Endemiac como subconsultor para brindar apoyo con los servicios de monitoreo e informes de recursos culturales. La participación de Cogstone en el proceso de planificación y diseño de la Restauración de Mesa y el trabajo continuo con la Actualización del Plan Maestro de Fairview Park facilitarán una transición sin problemas a la fase de implementación del proyecto.

#### Tareas de implementación y cronograma

Debido a los factores ambientales del sitio, el tamaño y la escala del proyecto, y el esfuerzo intensivo involucrado en la restauración de las comunidades de vegetación degradada a sus condiciones de hábitat ecológicamente apropiadas, se prevé que el proceso de implementación de esta restauración se lleve a cabo en un plazo de ocho años, desde 2025 hasta 2032. El proyecto consistirá en una fase inicial de preparación del sitio y restauración activa al principio del proyecto, seguida de varios años de mantenimiento y monitoreo regulares para evaluar el progreso e implementar acciones correctivas durante el período de establecimiento. El cronograma de implementación consta de las siguientes actividades y tareas principales que se realizarán durante la duración del proyecto:

- Protección del sitio, deshilachado inicial, monitoreo de protección de recursos culturales y riego temporal
- Amortiguador de revegetación nativa (Área 4) y drenajes en el Área 1 Plantación, riego y mantenimiento de contenedores
- Buffer de manejo de malezas (Área 5) Mantenimiento de malezas
- Manejo adaptativo de malezas previo a la instalación de semillas
- Recolección e instalación de semillas nativas
- Mantenimiento después de la recolección de semillas
- Monitoreo y Reporte Biológico

Una vez finalizado el proyecto y antes de la aprobación, se requiere que la Ciudad coloque una servidumbre de conservación, restricción de escritura u otro mecanismo de conservación aprobado por las Agencias de Vida Silvestre sobre el sitio del proyecto especificando que el área se conservará a perpetuidad como espacio abierto con el propósito de conservar el hábitat nativo.

#### **ALTERNATIVAS:**

El personal no recomienda ninguna alternativa en este momento.

#### **REVISIÓN FISCAL:**

El monto total del contrato propuesto y la contingencia se financia a través de los Fondos de Subvenciones Estatales (Fondo 231) del Departamento de Parques y Recreación de California a través de la Oficina del Congresista Dave Min. Los fondos están disponibles durante todo el plazo del acuerdo propuesto.

---

## **REVISIÓN LEGAL:**

La oficina del Fiscal de la Ciudad ha preparado y aprobado el Acuerdo de Servicios Profesionales en cuanto a la forma.

## **OBJETIVOS Y PRIORIDADES DEL CONCEJO MUNICIPAL:**

Este artículo apoya la siguiente meta del Concejo Municipal:

- Promover la sostenibilidad ambiental y la resiliencia climática

## **CONCLUSIÓN:**

El personal recomienda al Concejo Municipal:

1. Aprobar el Anexo (Anexo 2) al Estudio Inicial de 1997/Declaración Negativa Mitigada para Fairview Park para abordar la nueva información sobre los recursos biológicos pertinentes al proyecto.
2. Otorgar un Acuerdo de Servicios Profesionales (PSA) con Endemic Environmental Services Inc., 110 E Wilshire Avenue, Suite 305, Fullerton, CA 92832, por un período de 7 años para servicios profesionales de restauración y monitoreo del hábitat para el Proyecto de Restauración de Fairview Park Mesa por un monto que no exceda los \$1,311,062.
3. Autorizar una contingencia del diez por ciento (10%) por un monto de \$131,106 por cualquier costo imprevisto que pueda surgir.
4. Autorizar a la Administradora de la Ciudad y a la Secretaria de la Ciudad a ejecutar el Acuerdo de Servicios Profesionales y futuras enmiendas al acuerdo dentro de los límites autorizados por el Concejo Municipal.