

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

REUNIÓN REGULAR DEL CONCEJO MUNICIPAL Y AUTORIDAD DE VIVIENDA*

AGENDA – MODIFICADA

martes, 21 de octubre 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**

Anuncio: La Audiencia Publica para 2301 Newport Blvd (Culture Cannabis Club) ha sido cancelada ya que la apelación ha sido retirada por el aplicante.

Se han añadido los puntos de la Sesión Cerrada.

Las reuniones 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 reunión 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 reuniones de la Ciudad. Se pide notificación por lo mínimo 48 horas de anticipación, esto permite que la Ciudad haga los arreglos necesarios.

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

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

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 acercar 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 como 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/86098580031?pwd=3B9LF32StrAXk7IRxtPGKRQC6TQO1r.1>

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

Ingresa ID del Webinar: 858 3687 4544 / Contraseña: 819081

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

Llamar: 1 669 900 6833 ingresar ID del seminario web 858 3687 4544 / Contraseña: 819081

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

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

Además, los miembros del público que deseen hacer un comentario por escrito específicamente sobre un tema en la agenda pueden enviar su comentario escrito por correo electrónico a la Secretaria Municipal a cityclerk@costamesaca.gov. Los comentarios recibidos antes de las 12:00 pm

de la fecha de la reunión se proporcionarán al Concejo Municipal, se pondrá a disposición del público y formará parte del acta de la reunión.

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

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

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

Todos los teléfonos celulares y otros dispositivos electrónicos deben estar apagados o configurados para que vibren. Se les pide a los miembros de la audiencia que salgan de la 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 reunión, 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 reunión. [28 CFR 35.102.35.104 ADA Title II]

SESIÓN CERRADA - 4:00 P.M.

LLAMADA AL ORDEN

PASE DE LISTA

COMENTARIOS PÚBLICOS

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

PUNTOS DE LA SESIÓN CERRADA:

1. CONFERENCIA CON ASESOR LEGAL - ANTICIPACIÓN DE LITIGIOS – UN CASO
De conformidad con la Sección 54956.9 (d)(2) del Código de Gobierno de California, Litigios Potenciales
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: Ohio House, LLC v. Ciudad de Costa Mesa, USDC, Distrito Central de CA, Caso No. 8:19 cv 01710 DOC (KESx)
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: Insight Psychology and Addiction, Inc. v. Ciudad de Costa Mesa
Tribunal de Distrito de EE. UU., Distrito Central de California, Caso No. 8:20 cv 00504 JVS JDE
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: Schaefer v. Ciudad de Costa Mesa
Caso del Tribunal Superior del Condado de Orange No. 30-2022-01286737-CU-PO-CJC
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: Ciudad de Costa Mesa; Pueblo del Estado de Cal. v. D'Alessio Investments LLC
440 Fair Dr. y 1779 Newport Blvd.
Caso del Tribunal Superior del Condado de Orange No. 30-2020-01170520-CU-OR-CJC
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: Ciudad de Costa Mesa v. D'Alessio; 1963 Wallace Ave.
Caso No. 30 del Tribunal Superior del Condado de Orange 2020 01133479
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: D'Alessio Investments LLC v. Ciudad de Costa Mesa
Caso No. 30 del Tribunal Superior del Condado de Orange 2020 01132646

8. CONFERENCIA CON NEGOCIADORES LABORALES

De conformidad con la Sección 54957.6(a) del Código de Gobierno de California

Representante designada por la agencia: Cecilia Gallardo-Daly, Administradora Municipal Interina

Nombre de la Organización de Empleados: Unidad Ejecutiva de la Ciudad de Costa Mesa

9. CONFERENCIA CON NEGOCIADORES LABORALES

De conformidad con la Sección 54957.6 (a) del Código de Gobierno de California

Representante designada por la agencia: Kimberly Hall Barlow, Abogada Municipal

Empleado no Representado: Administrador de la Ciudad

10. CONFERENCIA CON NEGOCIADOR DE BIENES RAÍCES

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

APN: 424-211-01; Propiedad: 695 W. 19th Street, Costa Mesa, CA 92627

Negociadores de la Agencia: Cecilia Gallardo-Daly, Administradora Interina de la Ciudad

Partes Negociadoras: Jamboree Housing

En Negociación: Precio y Condiciones de Pago

REUNIÓN REGULAR DEL CONCEJO MUNICIPAL Y AUTORIDAD DE VIVIENDA*

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

INFORME – ADMINISTRADORA MUNICIPAL

INFORME – ABOGADA MUNICIPAL

CALENDARIO DE CONSENTIMIENTO

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

1. [RENUNCIA PROCESAL: RENUNCIA A LA LECTURA COMPLETA DE TODAS LAS ORDENANZAS Y RESOLUCIONES](#) 25-545
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. [ADOPCION DE LA RESOLUCION DE ORDENES DE PAGO](#) 25-529
RECOMENDACIÓN:
El Concejo Municipal apruebe la Resolución de Orden No. 2742

ANEXOS: 1. [Resumen de Registro de Cheques 26-09-2025](#)

3. [MINUTOS](#) 25-547
RECOMENDACIÓN:
El Concejo Municipal apruebe los minutos de la reunión ordinaria del 16 de septiembre de 2025.

ANEXOS: 1. [Minutos \(Borrador\) – 16-09-2025](#)

4. [ACUERDO DE SERVICIOS PROFESIONALES PARA ACTUALIZAR EL SISTEMA TELEFÓNICO DE LA CIUDAD](#) 25-528
RECOMENDACIÓN:
 1. Autorizar el uso del Acuerdo de Cooperación Nacional No. 01-125 del Sector Público de OMNIA Partners con Merrill & Associates para la actualización del sistema telefónico analógico de la Ciudad.
 2. Aprobar y autorizar la Declaración de Trabajo (Anexo 1) a Merrill & Associates, un revendedor de valor agregado (VAR) de Avaya (Anexo 4), para la actualización del sistema telefónico analógico de la Ciudad de v6.0.1 a v10.2 por un monto que no exceda (NTE) \$275,754.
 3. Aprobar y autorizar una contingencia del diez por ciento (10%) por un monto de \$27,575 para costos imprevistos relacionados con el proyecto.
 4. Aprobar y autorizar una suscripción anual y servicios de apoyo por un monto de \$70,069 por un período de un año (Anexo 2). Los servicios de suscripción comenzarán después de la finalización de la instalación y estarán sujetos a un aumento de precios basado en un aumento en el Índice de Precios al Consumidor (IPC) para todos los consumidores urbanos para el área de Los Ángeles-Long Beach-Anaheim, que se determinaría utilizando el índice de noviembre para el año en curso y el índice de noviembre para el año anterior.
 5. Autorizar a la Administradora Interino de la Ciudad, o su designado, y a la Secretaria Municipal a ejecutar el Acuerdo de Servicios Profesionales (Anexo 3) por un monto total de \$373,398 para la implementación y la suscripción, mantenimiento y apoyo de un año.

-
- ANEXOS: 1. [SOW Merrill Avaya](#)
2. [Cotización de Suscripción Anual de Merrill Avaya](#)
3. [Anuncio de Servicio de Merrill](#)
4. [Carta del VAR de Merrill](#)

5. [ACEPTACIÓN Y ASIGNACIÓN DE LA SUBVENCIÓN DE LA OFICINA DE SEGURIDAD VIAL 2025-26 PARA EL PROGRAMA DE CONTROL SELECTIVO DE TRÁFICO](#) 25-535

RECOMENDACIÓN:

1. Aprobar la Resolución No. 2025-XX propuesta, que ratifica la solicitud de una subvención de la Oficina de Seguridad Vial (OTS) del Estado de California para el Programa de Control Selectivo de Tráfico (STEP) 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 \$280,000, para la subvención OTS STEP del año fiscal 2025-26 para un período de subvención desde el 1 de octubre de 2025 hasta el 30 de septiembre de 2026.

- ANEXOS: 1. [Acuerdo de Subvención](#)
2. [Resolución No. 2025-XX Subvención OTS STEP](#)

**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. [PLAN ESPECÍFICO DEL CENTRO DE DESARROLLO DE FAIRVIEW BORRADOR DEL PLAN DE USO DE LA TIERRA PREFERIDO - REVISIÓN Y RECOMENDACIÓN](#) 25-442

RECOMENDACIÓN:

El personal recomienda al Concejo Municipal:

1. Adoptar la Resolución del Concejo Municipal No. 2025-XX para confirmar la recomendación de la Comisión de Planificación para un Borrador del Plan de Uso de la Tierra Preferido para el Plan Especifico del Centro de Desarrollo de Fairview (FDC) y el alcance del estudio ambiental, sin comprometer a la Ciudad a un curso de acción específico sobre el Plan Especifico.
2. Proporcionar orientación al personal con respecto a un análisis de factibilidad de los usos potenciales de la tierra para el frente del puerto

- ANEXOS: 1. [Resolución del Proyecto](#)
2. [Resolución de la Comisión de Planificación](#)
3. [Reporte de la Comisión de Planificación \(25-08-25\)](#)

ASUNTOS ANTIGUOS: NINGUNO

NUEVOS ASUNTOS:

1. [ADJUDICACIÓN DEL PROYECTO DE EXPANSIÓN Y MEJORA DEL PARQUE KETCHUM-LIBOLT, PROYECTO DE LA CIUDAD NO. 25-07, Y HALLAZGO DE EXENCIÓN CATEGÓRICA DE LA LEY DE CALIDAD AMBIENTAL DE CALIFORNIA \(CEQA\)](#) 25-533

RECOMENDACIÓN:

El personal recomienda al Concejo Municipal:

1. Hacer un hallazgo de exención categórica de la Ley de Calidad Ambiental de California (CEQA) de conformidad con la sección 15301 de las Pautas de CEQA.
2. Adoptar planes, especificaciones y detalles de trabajo para el Proyecto de Expansión y Mejora del Parque Ketchum-Libolt, Proyecto de la Ciudad No. 25-07.
3. Otorgar un Acuerdo de Obras Públicas (PWA) para la construcción a Elegant Construction, Inc., 15375 Barranca Parkway, Suite J-103, Irvine, California 92618, por un monto de \$2,527,737 (solo oferta base) y autorizar una contingencia del diez por ciento (10%) por un monto de \$252,774 por costos imprevistos relacionados con este proyecto.
4. Autorizar a la Administradora Interino de la Ciudad y a la Secretaria Municipal a ejecutar la PWA con Elegant Construction, Inc., y futuras enmiendas al acuerdo dentro de los límites autorizados por el Concejo.

DETERMINACIÓN AMBIENTAL:

La acción propuesta está exenta de la Ley de Calidad Ambiental de California (CEQA). La acción implica una actividad organizativa o administrativa de gobierno que no resultará en el cambio físico directo o indirecto en el medio ambiente. Además, la acción propuesta está exenta bajo la sección 15301 relacionados con la operación, reparación, mantenimiento, permisos y / o alteraciones menores de las instalaciones públicas existentes.

- ANEXOS: 1. [Resultados de la Oferta](#)
2. [PWA](#)

INFORMES ADICIONALES DEL COMITÉ, COMENTARIOS Y MIEMBROS DEL CONCEJO

APLAZAMIENTO



CIUDAD DE COSTA MESA

REPORTE

77 Fair Drive
Costa Mesa, CA 92626

Artículo #: 25-529

Fecha de la reunión : 21/10/2025

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. 2742.

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. 25-20 On Cycle por \$4,095,688.39, y gastos operativos de la Ciudad por \$1,361,341.34.



CIUDAD DE COSTA MESA

REPORTE

77 Fair Drive
Costa Mesa, CA 92626

Articulo #: 25-547

**Fecha de la reunión :
21/10/2025**

TÍTULO: MINUTOS

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

RECOMENDACIÓN:

El Concejo Municipal aprueba las actas de la reunión ordinaria del 16 de septiembre de 2025.



CIUDAD DE COSTA MESA

REPORTE

77 Fair Drive
Costa Mesa, CA 92626

Artículo #: 25-528

Fecha de la reunión: 21/10/2025

TÍTULO: ACUERDO DE SERVICIOS PROFESIONALES PARA ACTUALIZAR EL SISTEMA TELEFÓNICO DE LA CIUDAD

DEPARTAMENTO: TECNOLOGÍA DE LA INFORMACIÓN

PRESENTADO POR: STEVE ELY, DIRECTOR

INFORMACIÓN DE CONTACTO: STEVE ELY, DIRECTOR (714) 754-4891

RECOMENDACIÓN:

El personal recomienda al Concejo Municipal:

1. Autorizar el uso del Acuerdo de Cooperación Nacional No. 01-125 del Sector Público de OMNIA Partners con Merrill & Associates para la actualización del sistema telefónico analógico de la Ciudad.
2. Aprobar y autorizar la Declaración de Trabajo (Anexo 1) a Merrill & Associates, un revendedor de valor agregado (VAR) de Avaya (Anexo 4), para la actualización del sistema telefónico analógico de la Ciudad de v6.0.1 a v10.2 por un monto que no exceda (NTE) \$275,754.
3. Aprobar y autorizar una contingencia del diez por ciento (10%) por un monto de \$27,575 para costos imprevistos relacionados con el proyecto.
4. Aprobar y autorizar una suscripción anual y servicios de apoyo por un monto de \$70,069 por un período de un año (Anexo 2). Los servicios de suscripción comenzarán después de la finalización de la instalación y estarán sujetos a un aumento de precios basado en un aumento en el Índice de Precios al Consumidor (IPC) para todos los consumidores urbanos para el área de Los Ángeles-Long Beach-Anaheim, que se determinaría utilizando el índice de noviembre para el año en curso y el índice de noviembre para el año anterior.
5. Autorizar a la Administradora Interino de la Ciudad, o su designado, y a la Secretaria Municipal a ejecutar el Acuerdo de Servicios Profesionales (Anexo 3) por un monto total de \$373,398 para la implementación y la suscripción, mantenimiento y apoyo de un año.

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 cumplir con este objetivo, la Ciudad adoptó un Plan Estratégico de Tecnología de la Información (ITSP) en 2020 para modernizar las operaciones y mejorar la prestación de servicios. El ITSP incluye iniciativas que abordan las necesidades comerciales inmediatas y el reemplazo de software e infraestructura obsoletos. La modernización de la infraestructura telefónica existente de la Ciudad es esencial para mantener las operaciones y es un paso clave para garantizar un servicio público confiable y receptivo.

El sistema telefónico actual de Avaya de la ciudad se actualizó por última vez en agosto de 2012.

Durante el año fiscal 2022-23, Merrill & Associates informó al Departamento de TI que la versión 6.0.1 del sistema telefónico de Avaya estaba al final de su vida útil y Avaya la había marcado para retirarse del soporte el 31 de diciembre de 2024. TI logró asegurar una extensión de un año, que finalizó el 31 de diciembre de 2025.

Desde 2012, el Departamento de Policía había presupuestado suscripciones anuales y soporte de hardware para el sistema telefónico. En el año fiscal 2023-24, la responsabilidad de estos costos se transfirió al Departamento de TI.

A través del ITSP de 2020, se asignaron \$450,000 para actualizar el sistema telefónico analógico de la Ciudad a una solución moderna de Voz sobre Protocolo de Internet (VoIP). Para alinearse con el presupuesto del año fiscal actual, se ha ajustado el alcance del proyecto. Si bien la parte del equipo se ha aplazado a una fase futura, la infraestructura existente es suficiente para respaldar la actualización planificada del software del sistema telefónico de la versión 6.0.1 a la versión 10.2, que permite la funcionalidad de VoIP. La implementación completa del sistema VoIP continuará una vez que se complete la infraestructura de cableado CAT6.

ANÁLISIS:

Enfoque de adquisiciones

En junio de 2025, el VAR de Avaya, Merrill & Associates, informó al Departamento de TI que el soporte extendido para el sistema telefónico actual expiraría el 31 de diciembre de 2025. TI solicitó una cotización de Merrill & Associates para la actualización del sistema telefónico, y se recibió una Declaración de Trabajo inicial el 10 de agosto de 2025. La Ciudad adquirirá los servicios para la actualización del sistema telefónico analógico de la Ciudad a una solución VoIP a través del Acuerdo Cooperativo de Socios OMNIA #01-125, que vence el 31 de julio de 2026. Este acuerdo confirma el estatus de Merrill Avaya como proveedor calificado que ofrece precios competitivos en el mercado y respalda su compromiso continuo. El uso 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 compras cooperativas. 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 los acuerdos de compra cooperativa para varias compras.

Alcance del trabajo: Actualizar la versión actual de Avaya versión 6 (analógica/digital) al software Avaya versión 10 (VoIP)

- Crear copias de seguridad de datos y configuraciones
- Planificar las actividades de gestión de proyectos y la coordinación de la gestión del cambio
- Implementar nueve (9) servidores Avaya en el entorno VMWare en la ciudad de Costa Mesa
- Implementar y configurar conmutadores telefónicos compatibles con VoIP en todos los sitios
- Registrar y configurar todos los servidores, conmutadores y teléfonos para su uso en el nuevo sistema
- Proporcionar equipo en el sitio para la transición fuera del horario de atención al nuevo sistema

-
- Proporcionar documentos para el usuario final (guías de referencia rápida sobre el correo de voz)
 - Brindar soporte el primer día (técnico en el sitio e ingeniería remota)
 - Proporcionar, después de la puesta en marcha, gestión de proyectos, coordinación y soporte de instalación
 - Desmantelar y reciclar todos los servidores, gabinetes y conmutadores obsoletos de Avaya
 - Proporcionar capacitación al personal para el uso del nuevo software

Resumen de costos

El costo de la propuesta se creó utilizando el Acuerdo de Cooperación de Socios de OMNIA, que incluye la lista de materiales, los servicios de implementación del proyecto, la suscripción anual, el soporte y el mantenimiento. El costo de implementación es de \$ 103,635 y lo realiza un revendedor e instalador autorizado y certificado de Avaya. El costo total de hardware y software para el año 1 es de \$ 159,740.

La suscripción, el mantenimiento y el soporte anuales recurrentes, que incluyen parches y actualizaciones periódicas de software, son de \$ 70,069 durante los primeros doce (12) meses después de la actualización. El plazo de suscripción es del 1 de enero de 2026 al 31 de diciembre de 2026. El primer año de la suscripción anual estará cubierto por los fondos disponibles en el Fondo de Reemplazo de Tecnología de la Información (Fondo 603). La financiación de los costos de suscripción recurrentes en los años siguientes se solicitará durante el proceso de desarrollo del presupuesto anual.

Enfoque de implementación

El proyecto de actualización del sistema telefónico está programado para comenzar rápidamente después de la aprobación del Concejo Municipal. Para mitigar los riesgos, el proyecto debe completarse a más tardar el 31 de diciembre de 2025.

Merrill & Associates planea implementar la solución de actualización en cuatro (4) semanas. Planean reunir personal y otros recursos tan pronto como se otorgue la autorización. Merrill & Associates está preparado para la urgencia de esta actualización y cuenta con los recursos internos necesarios para ejecutarla. Planean tener dos (2) técnicos en las instalaciones para instalar equipos. Además, habrá un (1) ingeniero y un (1) gerente de proyecto que desarrollarán un plan de proyecto con los equipos de la Oficina de Telecomunicaciones y el Departamento de TI.

ALTERNATIVAS:

El Concejo Municipal conserva la discreción de rechazar la aprobación del alcance del trabajo propuesto. Sin embargo, tal decisión puede resultar en que la Ciudad carezca de un sistema telefónico compatible a partir del 1 de enero de 2026. Alternativamente, el Consejo puede ordenar al Departamento de TI que inicie un proceso de Solicitud de Propuesta (RFP); sin embargo, este enfoque no permitirá tiempo suficiente para completar las actualizaciones necesarias antes del 31 de diciembre de 2025.

REVISIÓN FISCAL:

La financiación de este acuerdo, incluida la contingencia, por un monto de \$373,398 está disponible en el Fondo de Reemplazo de Tecnología de la Información (Fondo 603). La financiación de este proyecto se redirigirá de los 450.000 dólares para el proyecto de VoIP, tal y como se indica en el ITSP de 2020. El alcance del trabajo para estos servicios actualizados abarca hardware, software, instalación, mantenimiento de software y licencias de software. Los fondos asignados son suficientes para cubrir los costos totales asociados con este proyecto de actualización de Avaya.

REVISIÓN LEGAL:

La Oficina del Fiscal de la Ciudad ha revisado este informe y la Declaración de Trabajo para Merrill & Associates y los aprueba en cuanto a su forma.

OBJETIVOS Y PRIORIDADES DEL CONCEJO MUNICIPAL:

Este artículo logra los objetivos del Concejo Municipal:

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

CONCLUSIÓN:

El personal recomienda al Concejo Municipal:

1. Autorizar el uso del Acuerdo de Cooperación Nacional No. 01-125 del Sector Público de OMNIA Partners con Merrill & Associates para la actualización del sistema telefónico analógico de la Ciudad.
2. Aprobar y autorizar la Declaración de Trabajo (Anexo 1) a Merrill & Associates, un revendedor de valor agregado (VAR) de Avaya (Anexo 4), para la actualización del sistema telefónico analógico de la Ciudad de v6.0.1 a v10.2 por un monto que no exceda (NTE) \$275,754.
3. Aprobar y autorizar una contingencia del diez por ciento (10%) por un monto de \$27,575 para costos imprevistos relacionados con el proyecto.
4. Aprobar y autorizar una suscripción anual y servicios de apoyo por un monto de \$70,069 por un período de un año (Anexo 2). Los servicios de suscripción comenzarán después de la finalización de la instalación y estarán sujetos a un aumento de precios basado en un aumento en el Índice de Precios al Consumidor (IPC) para todos los consumidores urbanos para el área de Los Ángeles-Long Beach-Anaheim, que se determinaría utilizando el índice de noviembre para el año en curso y el índice de noviembre para el año anterior.
5. Autorizar a la Administradora Interino de la Ciudad, o su designado, y a la Secretaria Municipal a ejecutar el Acuerdo de Servicios Profesionales (Anexo 3) por un monto total de \$373,398 para la implementación y la suscripción, mantenimiento y apoyo de un año.



CIUDAD DE COSTA MESA

REPORTE

77 Fair Drive
Costa Mesa, CA 92626

Artículo #: 25-535

Fecha de la reunión: 21/10/2025

TÍTULO: ACEPTACIÓN Y ASIGNACIÓN DE LA SUBVENCIÓN DE LA OFICINA DE SEGURIDAD VIAL 2025-26 PARA EL PROGRAMA DE CONTROL SELECTIVO DE TRÁFICO

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 la solicitud de una subvención de la Oficina de Seguridad Vial (OTS) del Estado de California para el Programa de Control Selectivo de Tráfico (STEP) 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 \$280,000, para la subvención OTS STEP del año fiscal 2025-26 para un período de subvención desde el 1 de octubre de 2025 hasta el 30 de septiembre de 2026.

FONDO:

La Administración Nacional de Seguridad del Transporte en las Carreteras distribuye fondos federales a California a través de la Oficina de Seguridad del Tráfico. La misión de la Oficina de Seguridad Vial es administrar de manera efectiva las subvenciones de seguridad vial que brindan programas innovadores y eliminan 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 de la OTS en el pasado, que han ayudado significativamente a los objetivos de la Oficina de Seguridad Vial y han mejorado la seguridad vial para los residentes y visitantes en Costa Mesa. Desde 2005, la Oficina de Seguridad Vial ha otorgado al Departamento de Policía de Costa Mesa diecinueve (19) subvenciones relacionadas con la seguridad vial. Los fondos asociados con estas subvenciones se utilizaron para comprar equipos especializados y financiar los costos del personal que trabaja en operaciones de tráfico específicas. Durante cada año de subvención, la Oficina de Seguridad Vial logró con éxito los objetivos operativos de la subvención.

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 opciones de transporte sostenibles, y las subvenciones de la OTS ayudan a abordar estos valiosos objetivos. Además, la Oficina de Seguridad Vial prioriza las campañas de concientización pública y los eventos comunitarios destinados a educar a los residentes sobre la importancia del respeto mutuo entre todos los usuarios de la carretera. Al fomentar una cultura de seguridad, Costa Mesa se esfuerza por hacer que sus calles sean más seguras y agradables para todos los residentes y visitantes.

ANÁLISIS:

La Oficina de Seguridad Vial reúne clasificaciones de datos de colisión basadas en el número de población de la ciudad. El año más reciente de estadísticas compiladas utilizadas por la OTS fue 2022. Costa Mesa se clasificó entonces con otras 61 ciudades con una población de 100.001 a 250.000 habitantes. Durante 2022, Costa Mesa ocupó el puesto 35 en número total de accidentes con lesiones. En el ranking de OTS, el # 1 se referiría al mayor número de accidentes con lesiones en el grupo comparativo de ciudades. La clasificación del puesto 35 significa que Costa Mesa está en el promedio entre otras ciudades de tamaño similar en accidentes con lesiones. La subvención OTS STEP proporciona fondos para la aplicación de infracciones que son las principales causas de colisiones con el objetivo de mejorar la seguridad de todos los usuarios de la carretera.

Junto con la reducción de colisiones, la aplicación de la ley de conducción en estado de ebriedad siempre ha sido una prioridad para el Departamento de Policía. El compromiso del Departamento con la aplicación de DUI es evidente en las clasificaciones de datos de la OTS. Costa Mesa tuvo la mejor clasificación de OTS en el puesto 61 de otras 61 ciudades en arrestos por DUI (889 arrestos) en 2022. Esto significa que el Departamento de Policía realizó más arrestos por DUI que cualquiera de las otras 60 ciudades de nuestro grupo de población.

Históricamente, el Departamento contaba con un equipo de cumplimiento de conducción en estado de ebriedad a tiempo completo que constaba de dos (2) oficiales de tiempo completo para ayudar a abordar la seguridad vial. A lo largo de los años, el equipo de DUI ha sido suspendido debido a problemas de personal dentro del departamento. A partir de septiembre de 2025, el aumento de personal ha permitido que el equipo de DUI a tiempo completo comience una vez más. Los fondos de subvención de la OTS ayudan a complementar la aplicación de DUI cada año al financiar patrullas de DUI en horas extras.

Desde la adición en 2014 de las leyes de conducción bajo la influencia de drogas (DUID), CMPD ha utilizado fondos de subvenciones para capacitar a nuevos oficiales para que puedan hacer cumplir activamente estas leyes nuevas y altamente técnicas.

La subvención OTS STEP también financia puntos de control de DUI. Estos puntos de control son educativos, altamente visibles y brindan un elemento disuasorio contra la conducción en estado de ebriedad. Además, los puestos de control requieren un número significativo de personal para funcionar de manera efectiva y, por lo tanto, costoso. Sin fondos de subvención, la capacidad del Departamento para abordar a los conductores de DUI a través de operaciones de aplicación y puntos de control de DUI sería muy limitada.

El Departamento de Policía presentó solicitudes y recibió la aprobación tentativa para la subvención OTS STEP 2025-26. La subvención permitirá al Departamento implementar el Programa de Control de Tráfico Selectivo (STEP). Este programa proporcionará un enfoque integral para reducir las

infracciones, que comúnmente conducen a colisiones, mientras mantiene un enfoque en los conductores ebrios y suspendidos / sin licencia. Los fondos de la subvención se utilizarán para dotar de personal a los puntos de control de sobriedad/licencias de conducir y para dotar de personal a operaciones de aplicación específicas. Además, los fondos se utilizarán para comprar equipos relacionados con la operación y apoyar la capacitación adicional de las fuerzas del orden relacionadas con las investigaciones de DUI y las actividades de cumplimiento. Esta subvención también enfatiza la importancia de crear conciencia y educar al público a través de comunicados de prensa, redes sociales y operaciones altamente visibles. Requiere un mínimo de cuatro (4) presentaciones educativas a la comunidad, centrándose en temas como la seguridad de bicicletas y peatones, cinturones de seguridad, conducción distraída y seguridad de los niños pasajeros. Los objetivos de la subvención para implementar la educación pública, proporcionar capacitación avanzada a los oficiales y llevar a cabo operaciones de aplicación de la ley de alta visibilidad, apoyarán el objetivo general del Departamento de Policía de reducir las colisiones con lesiones y salvar vidas.

La subvención actual del Departamento expiró el 30 de septiembre de 2025. La subvención 2025-2026 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 fondos permitirán al Departamento recursos adicionales para combatir la conducción en estado de ebriedad y hacer cumplir las leyes de tránsito destinadas a salvar vidas. Los objetivos de la subvención de la OTS incluyen patrullas de saturación de DUI; operaciones de control de tráfico dirigidas a semáforos en rojo y velocidad excesiva; infracciones por conducción distraída; control de tránsito en intersecciones de alta colisión; y puntos de control de sobriedad / licencia de conducir.

Actualmente hay 33 objetivos descritos en el acuerdo de subvención de la OET. Algunos de esos objetivos específicos del proyecto incluyen:

- Realizar cuatro (4) presentaciones educativas sobre seguridad vial con un esfuerzo por llegar a los miembros de la comunidad. Nota: Las presentaciones pueden incluir temas como conducción distraída, DUI, velocidad, seguridad de bicicletas y peatones, cinturones de seguridad y seguridad de los niños pasajeros.
- Participe en el Mes Nacional de la Seguridad de los Peatones, el Día Nacional de Caminar a la Escuela, la Semana Nacional de la Seguridad del Conductor Adolescente, el Mes Nacional de la Seguridad en Bicicleta y varias otras campañas nacionales relacionadas con la concientización sobre la conducción.
- Realizar treinta y cinco (35) patrullas de saturación de DUI.
- Llevar a cabo nueve (9) operaciones especiales de cumplimiento de seguridad vial dirigidas a semáforos en rojo, velocidad excesiva y otras infracciones en o cerca de intersecciones con un número desproporcionado de colisiones de tráfico.
- Llevar a cabo diez (10) operaciones especiales de aplicación de la ley dirigidas a infracciones por conducción distraída.
- Llevar a cabo dos (2) operaciones especiales de control de seguridad vial dirigidas a vehículos que representan una amenaza para ciclistas y peatones.
- Realizar cuatro (4) puntos de control de DUI / DL.
- Participar en dos (2) operaciones colaborativas de control de tráfico altamente visibles.
- Proporcionar capacitación avanzada para oficiales en la aplicación de DUI a 14 oficiales.

Los fondos de la subvención de la OTS se basan en el año fiscal federal, que comienza el 1 de octubre de 2025 y finaliza el 30 de septiembre de 2026. El Acuerdo de Subvención asigna \$280,000, que se utilizarán durante el período de 12 meses del año fiscal federal. La OTS reembolsará a la Ciudad los gastos de subvención aprobados durante todo el período de la subvención.

Aunque la mayoría de las subvenciones OTS STEP están diseñadas para apoyar los esfuerzos de cumplimiento con el objetivo de reducir las colisiones de tráfico con lesiones, la Oficina de Seguridad Vial reconoce que es solo a través de la aplicación y la educación que podemos lograr plenamente este objetivo.

Por lo tanto, además de los requisitos educativos de la subvención, la Oficina de Seguridad Vial continuará realizando esfuerzos educativos adicionales para mejorar la seguridad vial no relacionados con esta subvención, incluida la colaboración en un acuerdo de servicio de la ciudad para proporcionar programas de seguridad en bicicleta para los estudiantes y la comunidad en todas las escuelas del Distrito Escolar Unificado de Newport Mesa en Costa Mesa. La Oficina de Seguridad Vial se compromete a colaborar con la comunidad con fines educativos relacionados con la seguridad de ciclistas y peatones.

La Oficina de Seguridad Vial continuará trabajando en colaboración con la Oficina 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 utilizando 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 concretos esbozados en el informe.

REVISIÓN FISCAL:

Tras la aceptación de la subvención OTS STEP para el año fiscal 2025-26, se establecerán asignaciones de ingresos y gastos por un monto de \$280,000 respectivamente en el Fondo de Subvenciones Estatales (Fondo 231). El período de subvención es del 1 de octubre de 2025 al 30 de septiembre de 2026. Se estima que la subvención cubrirá el gasto total del programa.

REVISIÓN LEGAL:

La Oficina del Fiscal de la Ciudad ha revisado el Acuerdo de Subvención OTS STEP 2025, la resolución propuesta y este informe, y los ha aprobado en cuanto a su forma.

OBJETIVOS Y PRIORIDADES DEL CONCEJO MUNICIPAL:

Este artículo apoya la siguiente meta del Concejo Municipal:

- Fortalecer la seguridad pública y mejorar la calidad de vida.

CONCLUSIÓN:

El personal recomienda al Concejo Municipal:

El personal recomienda al Concejo Municipal:

1. Aprobar la Resolución No. 2025-XX propuesta, que ratifica la solicitud de una subvención de la Oficina de Seguridad Vial (OTS) del Estado de California para el Programa de Control

Selectivo de Tráfico (STEP) 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 \$280,000, para la subvención OTS STEP del año fiscal 2025-26 para un período de subvención desde el 1 de octubre de 2025 hasta el 30 de septiembre de 2026.



CIUDAD DE COSTA MESA

REPORTE

77 Fair Drive
Costa Mesa, CA 92626

Artículo #: 25-442

Fecha de la reunión: 21/10/2025

TÍTULO: PLAN ESPECÍFICO DEL CENTRO DE DESARROLLO DE FAIRVIEW BORRADOR DEL PLAN DE USO DE LA TIERRA PREFERIDO - REVISIÓN Y RECOMENDACIÓN

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

PRESENTADO POR: MELINDA DACEY, PLANIFICADORA PRINCIPAL, ANNA MCGILL, GERENTE DE PLANIFICACIÓN Y DESARROLLO SOSTENIBLE, Y KAREN GULLEY / SUZANNE SCHWAB, PLACEWORKS

INFORMACIÓN DE CONTACTO: MELINDA DACEY, PLANIFICADORA PRINCIPAL, (714) 754-5611

RECOMENDACIÓN:

El personal recomienda al Concejo Municipal:

- Adoptar la Resolución del Concejo Municipal No. 2025-XX para confirmar la recomendación de la Comisión de Planificación para un Borrador del Plan de Uso de la Tierra Preferido para el Plan Específico del Centro de Desarrollo de Fairview (FDC) y el alcance del estudio ambiental, sin comprometer a la Ciudad a un curso de acción específico sobre el Plan Específico.
- Proporcionar orientación al personal con respecto a un análisis de factibilidad de los usos potenciales de la tierra para el frente del puerto.

FONDO:

Descripción del sitio

El Centro de Desarrollo Fairview (FDC) es una propiedad de 115 acres ubicada en Harbor Boulevard 2501, en la ciudad de Costa Mesa. La propiedad pertenece al Estado de California y el sitio se desarrolló y operó históricamente como un centro de atención residencial para personas con discapacidades del desarrollo. Tras largas negociaciones, el Departamento de Servicios Generales (DGS) del Estado conservará la propiedad de 20 acres para un Centro de Operaciones de Emergencia (COE), y el complejo del Departamento de Servicios de Desarrollo (DDS) necesita viviendas. Este terreno de 20 acres no se incluirá en el área del Plan Específico del FDC. El límite propuesto para el Plan Específico abarca aproximadamente 95 acres. De esta cantidad, el DDS también conservará 15 acres para viviendas asequibles similares a los Apartamentos Harbor Village, dejando aproximadamente 80 acres disponibles para desarrollo futuro.

Figura 1: Ubicación del sitio



Obligaciones contractuales de la ciudad y el estado en el proceso del plan específico del FDC

En junio de 2022, la Legislatura Estatal, mediante el Proyecto de Ley Senatorial (SB) 188, aprobó la Sección 14670.31 del Código de Gobierno, que establece un marco para la reutilización de la propiedad del FDC. La legislación establece una colaboración entre el Departamento de Servicios Generales (DGS), el Departamento de Servicios de Desarrollo (DDS) y la Ciudad de Costa Mesa, con funciones definidas para cada entidad.

Para apoyar este esfuerzo, el Estado asignó \$3.5 millones en fondos estatales a la Ciudad para desarrollar un Plan Específico, realizar los estudios necesarios y gestionar un proceso de planificación comunitaria. La intención de la Legislatura para la reurbanización del sitio del FDC es priorizar la vivienda asequible en la mayor medida posible, incluyendo un mínimo de 200 unidades de vivienda permanente con apoyo, espacios abiertos y viviendas para personas con discapacidades del desarrollo. La Ciudad elaborará un Plan Específico para el sitio del FDC que

implemente las disposiciones del Código de Gobierno, Sección 14670.31.

La Ciudad y el Estado firmaron un acuerdo el 29 de enero de 2023, de conformidad con la Ley SB 188. Como se estipula en el acuerdo, el plan de desarrollo final debe alinearse con la visión adoptada por la Ciudad y los intereses del Estado. Si bien el sitio es propiedad del Estado (DGS), quien lo controla, el acuerdo describe las responsabilidades de la Ciudad para liderar el proceso de planificación del uso del suelo. El acuerdo preveía que la planificación de la Ciudad para el FDC se completaría para diciembre de 2025 (recientemente prorrogado hasta diciembre de 2026) e incluía los siguientes resultados:

- Estrategia sólida de participación comunitaria (y su implementación);
- Informe completo sobre las condiciones del inmueble y su entorno;
- Informe de demanda del mercado económico;
- Evaluación del abastecimiento de agua y coordinación entre agencias del agua;
- Alternativas conceptuales del proyecto y marco de plan preferido;
- Proyecto de Plan Específico con Estrategias de Implementación;
- Estudio Inicial del Proyecto Público y Aviso de Preparación, si es necesario;
- Proyecto de Informe Público de Impacto Ambiental;
- Borrador del Informe Final de Impacto Ambiental y Programa de Monitoreo y Reporte de Mitigación;
- Borrador Final del Plan Específico e Informe de Impacto Ambiental; y
- Audiencias públicas para la certificación EIR y la adopción del Plan Específico, incluidas las modificaciones al Plan General y a la Zonificación identificadas como necesarias para la coherencia.

De conformidad con el acuerdo del proyecto FDC con el Estado, el proceso de planificación ha avanzado hasta establecer el Marco del Plan Preferido para la revisión ambiental. El plan de uso del suelo preferente es necesario para iniciar la etapa de revisión ambiental prevista en el acuerdo entre la Ciudad y el Estado, para la cual la Ciudad aprobó la contratación de un consultor. El propósito de la revisión ambiental es evaluar la descripción del proyecto e identificar los impactos significativos y las medidas de mitigación correspondientes para fundamentar la toma de decisiones para el futuro Plan Específico.

La Comisión de Planificación brindó aportes sobre los componentes a incluir en un Plan Preferido en tres sesiones de estudio público celebradas el 27 de mayo de 2025, el 23 de junio de 2025 y el 25 de agosto de 2025, como se describe con más detalle a continuación, para hacer una recomendación al Concejo Municipal para su consideración.

Participación Pública Preliminar

Una primera ronda de actividades de divulgación y participación pública comenzó en octubre de 2023 y se prolongó durante el resto del año 2024. Hasta la fecha, se han celebrado 18 reuniones de divulgación y participación pública, y los eventos de divulgación anteriores están disponibles en la página web del proyecto (enlace aquí). <https://fdclplan.com/participate/> Los eventos de divulgación han incluido talleres presenciales y virtuales, eventos temporales y sesiones de estudio. Se proporcionaron materiales para todos los talleres y eventos temporales, tanto en inglés como en español, con intérpretes de español disponibles para ayudar a los asistentes cuando fuera necesario. Para las reuniones presenciales, la Ciudad ofreció actividades para niños para que los padres pudieran participar plenamente en la divulgación.

La retroalimentación y los hallazgos expresados durante la participación pública sirvieron de base

para formular tres conceptos de uso del suelo que incluyeron prioridades como vivienda asequible, espacios abiertos, movilidad y acceso. Las alternativas de uso del suelo se desarrollaron mediante la coordinación con agencias estatales, la retroalimentación recibida a través de las actividades de participación pública (18 eventos de divulgación comunitaria) y los hallazgos del análisis de viabilidad financiera para evaluar los umbrales de unidades de vivienda, la distribución del uso del suelo, la red de circulación, los espacios abiertos y la organización del sitio. En general, la mayoría de los encuestados apoyó la ampliación de los espacios abiertos, la vía de acceso secundaria y la reducción de la densidad (pero manteniendo 920 unidades asequibles).

Análisis de viabilidad financiera

Según lo requerido por el acuerdo con el Estado, la Ciudad supervisó la preparación de un Análisis de Viabilidad Financiera ("Análisis") para el sitio del FDC, utilizando tres conceptos de uso del suelo como casos de prueba. Los tres conceptos de uso del suelo incluyeron diferentes cantidades de unidades: Concepto 1/2,300 unidades, Concepto 2/3,450 unidades y Concepto 3/4,000 unidades, junto con los componentes de uso del suelo identificados durante la difusión pública. Incorporando la demanda del mercado y los precios, el Análisis proporciona un resumen detallado del costo de desarrollo en el sitio del FDC, excluyendo el costo que los desarrolladores de vivienda asequible pagarán por construir y operar sus proyectos. El análisis también incluye los costos de infraestructura de todo el proyecto, como demolición, carreteras, agua y alcantarillado, junto con las necesidades de seguridad pública y espacios abiertos para el nivel de desarrollo. Se incluyeron alternativas de viabilidad (es decir, cambios en los supuestos para cada concepto de uso del suelo que harían cada concepto más factible) para identificar ajustes que podrían hacer que el proyecto en general sea financieramente viable.

Los análisis de viabilidad financiera se preparan y analizan desde la perspectiva de los potenciales promotores y plantean la siguiente pregunta: ¿Ofrecen los conceptos suficientes viviendas a precio de mercado para compensar los costos de vivienda asequible, vivienda DDS y otros servicios, como seguridad pública e instalaciones de parques y recreación? Permiten predecir la viabilidad potencial de un proyecto con la información más precisa disponible al momento del análisis. Si bien estos análisis buscan anticipar las tendencias futuras del mercado, tendencias o factores imprevistos del mercado podrían ajustar la viabilidad identificada cuando el promotor principal esté listo para construir. El análisis es una instantánea del mercado actual y sus consideraciones. En el caso de FDC, el análisis evaluó los tres conceptos para determinar si un promotor podría reurbanizar el terreno y lograr una tasa interna de retorno (TIR) estándar del sector para la viabilidad del proyecto (15%). La siguiente tabla resume los resultados del análisis de viabilidad financiera:

Tabla 1: Flujo de caja total y tasa interna de rendimiento anual			
	Concepto 1	Concepto 2	Concepto 3
Sumas de flujo de caja con financiamiento y aumento de costos/ingresos			
Entrada total de efectivo	\$810,300,000	\$2,148,000,000	\$2,905,000,000
Salida total de efectivo	-\$962,700,000	-\$1,779,000,000	-\$2,235,000,000
Flujo de efectivo neto total	-\$152,360,000	\$369,100,000	\$669,890,000
Métricas de viabilidad financiera			
Tasa interna de retorno anual (TIR)	-20%	14,6%	16,7%
Superávit/(brecha) de viabilidad	(\$233,000,000)	(\$5,020,000)	\$26,700,000

El análisis de viabilidad financiera determinó que los Conceptos 2 y 3 eran financieramente viables; sin embargo, el Concepto 2 presenta un déficit de financiación, comúnmente conocido como "brecha" en la financiación del proyecto. Con base en el análisis de viabilidad financiera, el personal recomendó inicialmente una combinación de viviendas de 3600 a 3800 unidades para el plan de uso del suelo preferente, como un rango de desarrollo razonablemente esperado en el sitio del FDC.

Discusiones y recomendaciones de la Comisión de Planificación

El 27 de mayo de 2025, la Comisión de Planificación recibió un informe que describía tres alternativas de uso del suelo, desarrolladas en el marco de un análisis de viabilidad financiera para el Plan Específico del FDC. La Comisión de Planificación y el público solicitaron información adicional sobre el proceso del Plan Específico. El personal explicó que el plan de uso del suelo se concibió para ser más general, con usos del suelo designados y componentes clave. El mapa de uso del suelo identifica áreas potenciales para el desarrollo de viviendas, pero no describe la densidad máxima ni la altura en estas ubicaciones, lo que permite flexibilidad al promotor principal como parte del proceso de titulación. El Plan Específico posteriormente desarrollaría este plan de uso del suelo con detalles, requisitos y consideraciones adicionales.

Las consideraciones clave para un plan de uso de la tierra preferido se incluyeron en el informe del personal del 27 de mayo, incluido el equilibrio de los componentes del uso de la tierra, el apoyo a la entrega de viviendas asequibles, la garantía de la viabilidad financiera y la planificación de la flexibilidad a largo plazo.

El informe del personal y los materiales de la sesión de estudio de FDC del 27 de mayo de 2025 se encuentran vinculados de la siguiente manera:

Informe del personal:

<https://costamesa.legistar.com/LegislationDetail.aspx?ID=7408827&GUID=E7162FB0-6F1B-49C8-8A10-A2B71A59E397>

Minutos: <https://costamesa.legistar.com/View.ashx?M=M&ID=1309937&GUID=DF56F674-208A-4037-A0EC-B38BB0E51F44>

Video: https://costamesa.granicus.com/player/clip/4262?view_id=14&redirect=true

El 23 de junio de 2025, la Comisión de Planificación recibió un informe que ofrecía una descripción general completa de las funciones de la Ciudad y el Estado en el Plan Específico del FDC, los componentes de un plan específico, las actividades de divulgación y participación comunitaria, las realidades del desarrollo con la ley estatal de vivienda (Bono de Densidad), el proceso de revisión ambiental y un análisis más profundo de las conclusiones del análisis de viabilidad financiera. Como parte de la obligación de la Ciudad de planificar el sitio del FDC para que se ajuste a un nivel de desarrollo razonablemente esperado, la Ciudad había llegado a un punto crítico del proyecto para completar un borrador inicial del Plan Específico basado en la información recibida.

La Comisión de Planificación solicitó aclaraciones sobre los tipos de vivienda asequible y expresó la dificultad de alcanzar los umbrales de asequibilidad del Elemento de Vivienda (40 % de asequibilidad en las categorías de ingresos muy bajos y bajos) con el rango de desarrollo. Otros temas de discusión incluyeron:

- Impactos sobre la vía de acceso secundaria y el campo de golf.
- Otros lugares de acceso alternativos.

-
- Una sensación percibida de aislamiento del sitio con un deseo de tener una mejor conexión con Harbor Boulevard para espacios abiertos, oportunidades comerciales y de vivienda.

La Comisión de Planificación no formuló ninguna recomendación en la reunión debido a los temas adicionales a tratar. Sin embargo, la mayoría de los miembros de la Comisión de Planificación mostraron interés en explorar opciones de uso del suelo para la zona "Harbor Frontage" del campo de golf, que separa el terreno del FDC de Harbor Boulevard.

El informe del personal y los materiales de la sesión de estudio de FDC del 23 de junio de 2025 se encuentran vinculados de la siguiente manera:

Informe del personal:

<https://costamesa.legistar.com/LegislationDetail.aspx?ID=7443281&GUID=794883F8-79F0-429F-89AA-27A1037F3206>

Minutos: <https://costamesa.legistar.com/View.ashx?M=M&ID=1316545&GUID=737E02AB-73AD-445B-B62B-FF9D2DDE7F59>

Video: https://costamesa.granicus.com/player/clip/4275?view_id=14&redirect=true

El 25 de agosto de 2025, la Comisión de Planificación recibió un informe que resumía las inquietudes de las sesiones de estudio previas, las aportaciones del público en las reuniones y las discusiones centradas en la finalización del borrador del Plan Preferido para su recomendación al Concejo Municipal para su revisión ambiental. Además, el personal informó a la Comisión de Planificación que podría presentarse próximamente un concepto independiente, pero simultáneo, de "Frente al Puerto" para abordar las inquietudes sobre el impacto de la vía de acceso secundaria al campo de golf y el deseo de la Comisión de mejorar la conectividad con el sitio en Harbor Boulevard. El concepto de "Frente al Puerto" incluye varias opciones de uso del suelo, incluyendo un posible intercambio de terrenos con el Estado por un área de idéntico tamaño entre las dos vías de acceso propuestas. El personal también informó que el Concejo Municipal debería orientar al personal para que continúe explorando este concepto, dado que el terreno es propiedad de la Ciudad.

La Comisión de Planificación recomendó la adopción de la Resolución n.º 2025-17 del Consejo de Planificación, que describe el borrador del Plan Preferido para su consideración por el Concejo Municipal, el cual se analiza con más detalle en la sección de análisis de este informe. Esta modificación incluye la modificación para aumentar el número máximo de unidades residenciales de las 3800 recomendadas por el personal a 4000, y para estudiar una tercera vía de acceso vehicular desde Shelley Circle hasta la Avenida Placentia (de ser necesario) para aliviar los dos puntos de acceso propuestos. Estas modificaciones se incorporan en la Resolución n.º 2025-17 de la Comisión de Planificación, que se incluye como Anexo 2 de este informe. El Informe del Personal de la Sesión de Estudio de la Comisión de Planificación del 25 de agosto de 2025 y sus anexos se incluyen como Anexo 3 de este informe.

ANÁLISIS:

Plan de uso de suelo preferido recomendado

Tras la aportación de la comunidad y el análisis de viabilidad financiera, la planificación municipal contempló el desarrollo de alternativas de uso del suelo y, a partir de ellas, un plan de uso del suelo preferente. El equipo consultor desarrolló posibles alternativas de uso del suelo como punto de partida para el debate. El objetivo del desarrollo de estas alternativas fue incorporar componentes

de los conceptos de uso del suelo estudiados que la comunidad deseaba, así como aspectos de un buen diseño de planificación, considerando los resultados del análisis de viabilidad financiera.

Estas alternativas se evaluaron y discutieron con el personal municipal de diversas divisiones y departamentos. Todos los planes de uso del suelo considerados incorporaron los componentes recomendados por el personal del plan preferido, compartido con la Comisión de Planificación. Estos incluyen el rango objetivo de viviendas, la cantidad mínima de espacios abiertos distribuidos por el terreno, espacio comercial, un gran paseo marítimo y flexibilidad para un futuro promotor inmobiliario.

Para que la Ciudad prepare un Plan Específico viable y realice una evaluación ambiental conforme a la Ley de Calidad Ambiental de California (CEQA), es responsable de evaluar un concepto de uso del suelo que sea viable física y financieramente y razonablemente esperado. De esta manera, la Ciudad puede garantizar un Plan Específico que logre un equilibrio entre los deseos de la comunidad, los beneficios públicos clave, como viviendas asequibles, espacios abiertos y servicios comunitarios, así como planificar los elementos que se espera razonablemente que se consideren parte de una futura propuesta de proyecto, basándose en la viabilidad.

En la reunión pública del 25 de agosto de 2025, la Comisión de Planificación hizo la siguiente recomendación para que el Concejo Municipal la considere para el área del proyecto FDC de 95 acres:

- Mínimo de 2,300 unidades de vivienda (por elemento de vivienda)
- 4,000 unidades de vivienda máximo
- Máximo comercial de 35,000 pies cuadrados (ubicación flexible): puede ser independiente o tener una configuración de uso mixto en cualquier edificio.
- Espacio abierto de acceso público dedicado mínimo de 12 acres (más mejoras y tarifas de impacto)
- 2 puntos de acceso desde Harbor Boulevard
- (Fuera del sitio) Reconfiguración parcial del campo de golf debido a la vía de acceso secundaria
- Estudiar un posible tercer punto de acceso desde Shelley Circle hasta Placentia Avenue en un camino de mantenimiento existente

Tabla 2 – Designaciones de uso de suelo del plan preferido y vivienda asequible

Uso del suelo	Mínimo de desarrollo	Desarrollo Máximo
Total de unidades residenciales ^{1,4}	Mínimo 2,300 unidades	4,000 unidades máximo
Ingresos muy bajos	575 unidades ²	-
bajos ingresos	345 unidades	-
Ingresos moderados	690 unidades	-
Ingresos superiores a moderados	690 unidades	-

Comercial	Mínimo 10,000 pies cuadrados	35, 000 pies cuadrados máximo
Espacio público abierto ³	12 acres mínimo	Sin máximo

Notas para la Tabla 2:

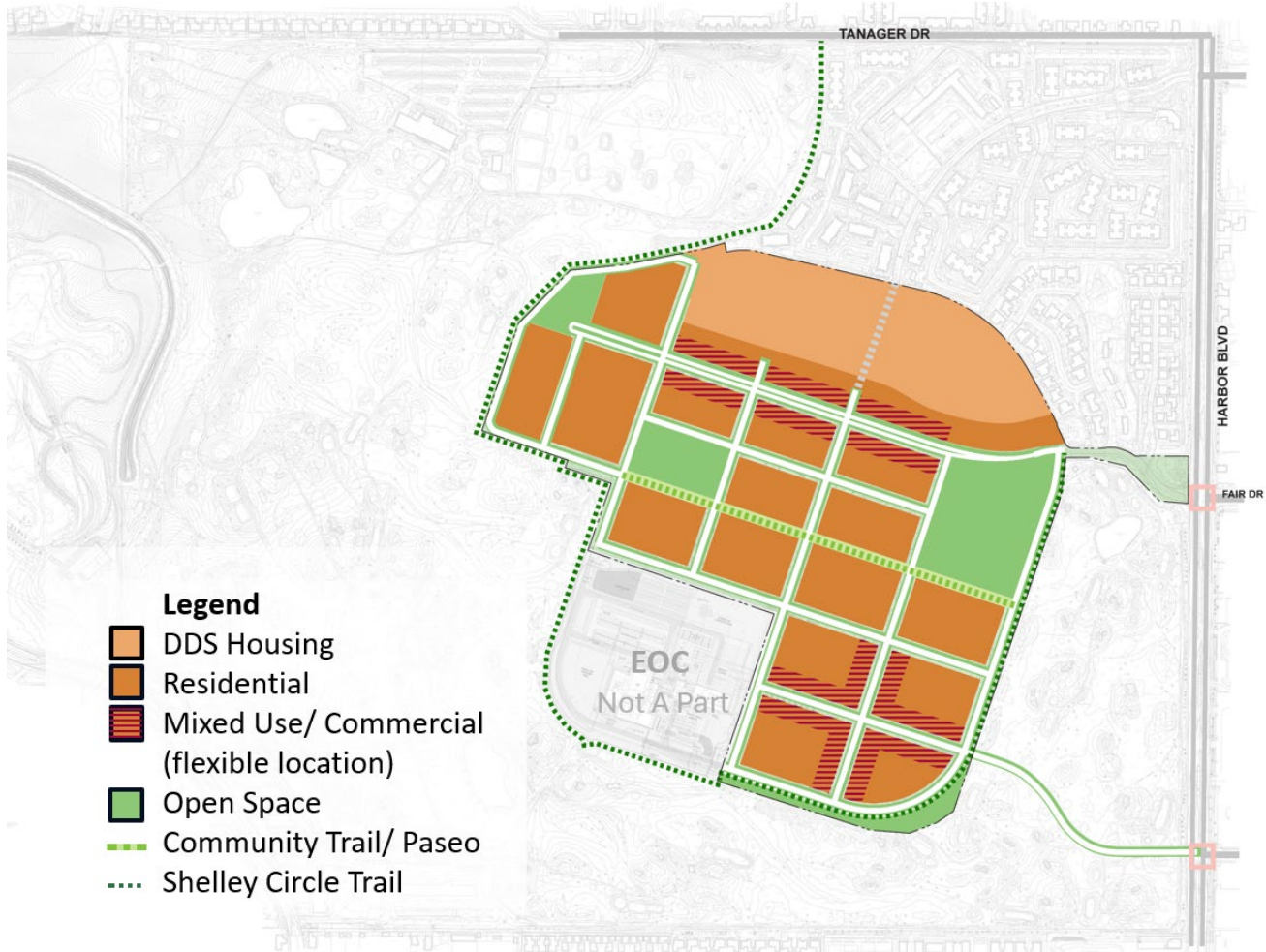
- Las categorías de ingresos muy bajos, bajos, moderados y superiores a moderados se definen en el Elemento de Vivienda de la Ciudad.
- Las unidades para personas de bajos ingresos incluirán 200 Unidades de Vivienda de Apoyo Permanente, de conformidad con el Artículo 14670.31 del Código Estatal. Las viviendas construidas en el sitio por el DDS podrán contabilizarse para cumplir con este requisito.
- El Espacio Público Abierto incluye áreas planificadas para el posible uso de lo siguiente, entre otras: parques públicos, senderos, plazas y otros tipos de espacios abiertos disponibles para el público en general. No incluye los espacios abiertos privados y comunes que se consideran un equipamiento dentro del complejo residencial y a los que acceden principalmente los residentes del complejo.
- Las unidades totales incluyen el desarrollo residencial dentro de los 15 acres de tierra retenidos por DDS.
- El Plan también contempla un acceso secundario en la esquina sureste del sitio a través del campo de golf, requiriendo la reconfiguración de hasta seis hoyos.

Realidades del Desarrollo

La Ley Estatal de Bonificación por Densidad ahora permite una densidad adicional en todos los proyectos de desarrollo inmobiliario que ofrecen cierto nivel de vivienda asequible. Las bonificaciones por densidad pueden variar entre el 5% y el 80% del número de unidades base. Por ejemplo, un desarrollo con 100 unidades base puede obtener una bonificación por densidad de hasta el 80% (180 unidades) si todas las unidades son asequibles (niveles de ingresos muy bajos, bajos o moderados). Por otro lado, un desarrollo con 100 unidades base puede obtener una bonificación de hasta el 50% (150 unidades) si el 40% de las unidades están restringidas a un nivel de ingresos muy bajo.

Estudiar con mayor precisión los posibles impactos de un número máximo prepara a la Ciudad para la expectativa razonable de que un promotor principal busque un escenario de desarrollo financieramente viable. Esto garantiza que la Ciudad estudie todas las opciones viables desde el punto de vista del desarrollo y que los proyectos futuros cumplan con el Plan Específico y satisfagan adecuadamente los requisitos de infraestructura y servicios públicos para respaldar el nivel de desarrollo aproximado. Estas recomendaciones buscan lograr un equilibrio entre la planificación de la Ciudad para el rango de desarrollo razonablemente esperado, el logro de los objetivos de vivienda de la Ciudad y el Estado, y asegurar que el desarrollo sea rentable.

Plan conceptual de uso preferente del suelo al 23/08/2025



Designaciones de planes específicos:

Residencial. La categoría de uso de suelo residencial permite una amplia gama de tipos de vivienda, incluyendo casas adosadas de dos y tres plantas sin ascensor, viviendas con patio o cochera, pisos apilados y edificios de hasta 12 plantas. Esta categoría también cumple con los 6 requisitos de la Obligación del 6to ciclo RHNA para la propiedad de FDC en términos de proporcionar viviendas para ingresos muy bajos, bajos, moderados y superiores a moderados.

La categoría Residencial también permitirá diversas opciones de vivienda para personas mayores, incluyendo vida independiente y asistida. También se permitirán usos recreativos públicos y privados, guarderías y servicios comunitarios y vecinales.

Esta categoría también incluye aproximadamente 15 acres de propiedad que serán retenidos por el Departamento de Servicios de Desarrollo del Estado (DDS) para el desarrollo de viviendas para personas con discapacidades del desarrollo (ingresos muy bajos) y viviendas para hogares moderados y superiores a moderados.

Comercial. La categoría de uso de suelo comercial permite usos comerciales y de servicios que atiendan al vecindario, ya sea de forma independiente o mixta, incluyendo restaurantes, cafeterías, pequeños supermercados y tiendas minoristas, farmacias, estudios y gimnasios, y pequeñas oficinas, incluyendo consultorios médicos, ya sea de forma independiente o mixta. También se

permiten usos auxiliares de apoyo a la comunidad, como guarderías.

Espacio abierto de acceso público. La categoría de Espacio Abierto se destina a diversos parques y espacios abiertos al público en general, incluyendo parques vecinales, centros recreativos e instalaciones culturales, parques de bolsillo más pequeños y senderos para peatones y ciclistas. El Plan Específico prevé flexibilidad en la ubicación y configuración final de los espacios abiertos de acceso público.

Disposiciones mínimas del Plan Específico para llevar a cabo el Plan de Uso Preferente del Suelo:

- El Plan (*Las cursivas representan elementos adicionales a los elementos en el encabezado entre paréntesis*).
 - Plan de uso del suelo (incluidas las categorías de uso del suelo permitidas, como vivienda/vivienda asequible, comercial, servicios comunitarios, etc.)
 - *Permitir el uso de servicios comunitarios (biblioteca, escuela, etc.)*
 - Movilidad y circulación (incluyendo trazado de carreteras y redes, tramos de calles, senderos para bicicletas y peatones y requisitos de acceso, etc.)
 - *Proceso de adquisición de acceso secundario (terrenos propiedad de la ciudad), incluida la participación de la comunidad y el tipo de acceso*
 - *Fases de construcción de caminos y calles “troncales”*
 - Espacio abierto (incluido el espacio abierto mínimo requerido, los tipos de espacios abiertos permitidos y las posibles ubicaciones de los espacios abiertos, las comodidades recreativas, las dedicaciones, las tarifas a pagar, las responsabilidades de construcción y mantenimiento)
 - *Requerir una cantidad designada de espacio abierto en el Plan Estatal/General*
 - *Utilizar los requisitos de espacios abiertos como palanca para lograr mayor asequibilidad o servicios disponibles al público*
 - *Acomodar campos deportivos activos abiertos al público, cuyos usos serán determinados por el Plan Maestro de Parques de la Ciudad.*
 - *Requisitos de reconfiguración y mejora del campo de golf como resultado del acceso secundario, incluidas las fases; coordinación con el operador del campo de golf y la empresa de diseño del campo de golf sobre una configuración de campo preferida*
 - *Conexión peatonal con Fairview Park*
 - Infraestructura (incluidos los requisitos de infraestructura para el plan, como servicios de agua, desagüe pluvial, alcantarillado y drenaje tanto para el desarrollo principal como para el desarrollo de proyectos individuales)
 - *Fases de construcción de la infraestructura “troncal”*
 - Servicios públicos (incluidos requisitos adicionales para servicios públicos como instalaciones policiales y de bomberos, así como drenaje pluvial para satisfacer las necesidades de residentes y servicios adicionales)
 - *Fases de construcción para garantizar que los servicios públicos estén disponibles para atender a los futuros residentes*
- Administración e Implementación
 - Procesos de revisión, incluidas las solicitudes y los órganos de decisión
 - Desarrollo futuro
 - Modificaciones específicas del Plan
 - Requisitos de seguimiento
 - Disposiciones sobre tarifas de impacto del desarrollo

Tras recibir la instrucción del Concejo Municipal, el personal tiene la intención de seguir caminos separados pero paralelos:

1) Continuar con el Plan Específico y la Revisión Ambiental del Centro de Desarrollo Fairview.

Siguiendo las instrucciones del Concejo Municipal sobre la descripción del proyecto, el personal procederá con el proceso de revisión ambiental. Se emitirá un Aviso de Preparación (NOP) para iniciar la revisión ambiental. El NOP se distribuirá durante 30 días, de acuerdo con los plazos de las directrices estatales de la CEQA. La Ciudad celebrará una reunión pública de evaluación en noviembre de 2025, durante el plazo de 30 días de circulación del NOP, para recabar la opinión y las aportaciones del público sobre las áreas de interés relacionadas con los temas de la revisión ambiental (recursos biológicos, geología/suelos, hidrología, ruido, uso del suelo, población, transporte, etc.). Tras el NOP, se elaborará el Borrador del Informe de Impacto Ambiental (DEIR). Durante el período de revisión pública del DEIR, el público podrá evaluar y comprender los impactos ambientales y seguir aportando información que refinará el plan preferido y los componentes del Plan Específico.

Simultáneamente, el personal continuará perfeccionando las políticas, los estándares de desarrollo y las directrices de diseño objetivo propuestas para el Plan Específico. Se realizarán actividades de divulgación comunitaria para presentar el borrador del plan específico y el DEIR a la comunidad y recabar sus opiniones. También se celebrará una sesión de estudio de seguimiento con la Comisión de Planificación y el Concejo Municipal sobre el borrador del Plan Específico, con oportunidades adicionales para debatir y perfeccionar el proyecto. Una vez recibidas las aportaciones y realizadas las mejoras, el Concejo Municipal elaborará un borrador final del Plan Específico e iniciará el proceso formal de audiencia pública para considerar su adopción y las aprobaciones de los proyectos correspondientes.

2) Discusión sobre mejoras en el frente del puerto y el campo de golf.

Si el Concejo Municipal muestra interés en debatir los conceptos de uso del suelo para el terreno municipal entre Harbor Boulevard y el límite este del FDC, incluyendo una posible permuta de terrenos, el personal regresará lo antes posible (previsto para diciembre de 2025) con opciones que incluyan conceptos alternativos de uso del suelo. Dado que esta área municipal actualmente ocupa una parte del campo de golf, el personal ha colaborado con un diseñador de campos de golf para evaluar la viabilidad de varios planes alternativos que resulten en una mejora general de los recursos de golf de la ciudad, en lugar de simplemente reconfigurar los seis hoyos afectados por la vía de acceso secundaria. Esta revisión más integral garantiza que los recursos de golf de la ciudad no solo se conserven, sino que también se mejoren como resultado del Plan Específico del FDC.

ALTERNATIVAS:

El Concejo Municipal puede modificar la recomendación de la Comisión de Planificación o proporcionar instrucciones alternativas al personal.

REVISIÓN FISCAL:

En 2022, la legislatura estatal aprobó la Ley SB 188, la cual estableció la Sección 14670.31 del Código de Gobierno, estableciendo un marco y estableciendo la necesidad de un acuerdo entre el Estado de California y la Ciudad para preparar y desarrollar los documentos de planificación local identificados como el Plan Específico del Centro de Desarrollo Fairview y las obras asociadas. La

Ciudad recibió fondos estatales de subvención (Fondo 231) por un monto de \$3.5 millones del Departamento de Servicios de Desarrollo del Estado de California en 2023, de los cuales \$1.7 millones se han gastado hasta la fecha de la agenda del Consejo. Los gastos relacionados con el estudio ambiental se financiarán con los fondos restantes de la subvención, que actualmente tienen un saldo aproximado de \$1.8 millones.

REVISIÓN LEGAL:

La Oficina del Fiscal de la Ciudad ha revisado este informe del personal, la resolución del Concejo Municipal y los ha aprobado en cuanto a su forma.

OBJETIVOS Y PRIORIDADES DEL CONCEJO MUNICIPAL:

La creación de un plan para el FDC respalda el siguiente 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 guíe el marco del plan de uso del suelo recomendado por la Comisión de Planificación, para que se pueda preparar el borrador del plan específico y comenzar el proceso de revisión ambiental. En este momento, el Concejo Municipal podría ordenar al personal que profundice en el concepto de "Frente al Puerto" para abordar las preocupaciones de la Comisión de Planificación sobre la posible interrupción del campo de golf debido a la vía de acceso secundaria, además de la mayor presencia del sitio en Harbor Boulevard.



CIUDAD DE COSTA MESA

REPORTE

77 Fair Drive
Costa Mesa, CA 92626

Artículo #: 25-533

Fecha de la reunión: 21/10/2025

TÍTULO: ADJUDICACIÓN DEL PROYECTO DE EXPANSIÓN Y MEJORA DEL PARQUE KETCHUM-LIBOLT, PROYECTO DE LA CIUDAD NO. 25-07, Y HALLAZGO DE EXENCIÓN CATEGÓRICA DE LA LEY DE CALIDAD AMBIENTAL DE CALIFORNIA (CEQA)

DEPARTAMENTO: DEPARTAMENTO DE OBRAS PÚBLICAS/DIVISIÓN DE INGENIERÍA

PRESENTADO POR: RAJA SETHURAMAN, DIRECTOR DE OBRAS PÚBLICAS

INFORMACIÓN DE CONTACTO: SEUNG YANG, P.E., INGENIERO DE LA CIUDAD (714) 754-5335

RECOMENDACIÓN:

El personal recomienda al Concejo Municipal:

1. Hacer un hallazgo de exención categórica de la Ley de Calidad Ambiental de California (CEQA) de conformidad con la sección 15301 de las Pautas de CEQA.
2. Adoptar planes, especificaciones y detalles de trabajo para el Proyecto de Expansión y Mejora del Parque Ketchum-Libolt, Proyecto de la Ciudad No. 25-07.
3. Otorgar un Acuerdo de Obras Públicas (PWA) para la construcción a Elegant Construction, Inc., 15375 Barranca Parkway, Suite J-103, Irvine, California 92618, por un monto de \$2,527,737 (solo oferta base) y autorizar una contingencia del diez por ciento (10%) por un monto de \$252,774 por costos imprevistos relacionados con este proyecto.
4. Autorizar a la Administradora Interino de la Ciudad y a la Secretaria Municipal a ejecutar la PWA con Elegant Construction, Inc., y futuras enmiendas al acuerdo dentro de los límites autorizados por el Concejo.

DETERMINACIÓN AMBIENTAL

La acción propuesta está exenta de la Ley de Calidad Ambiental de California (CEQA). La acción implica una actividad organizativa o administrativa del gobierno que no resultará en el cambio físico directo o indirecto en el medio ambiente. Además, la acción propuesta está exenta bajo la sección 15301 relacionada con la operación, reparación, mantenimiento, permisos y / o alteración menor de instalaciones públicas existentes.

FONDO:

Ketchum-Libolt Park, ubicado en 2150 Maple Street, fue construido originalmente en agosto de 2005 como un tributo a los oficiales de policía caídos de Costa Mesa James "Dave" Ketchum y John "Mike" Libolt, cuyas vidas se perdieron en un accidente de helicóptero el 10 de marzo de 1987. Con menos de medio acre, el parque actual incluye un área de juegos con elementos para niños pequeños, un área para sentarse y bancos, césped y una gran plataforma de concreto utilizada por la camioneta recreativa móvil de la Ciudad.



Parque Ketchum-Libolt

En 2023, la Ciudad contrató a Pat West, LLC y City Fabrick para realizar actividades de divulgación comunitaria y preparar conceptos de diseño preliminares. Estos conceptos se presentaron a la Comisión de Parques y Servicios Comunitarios (PACS) el 10 de agosto de 2023.

El 16 de enero de 2024, el Concejo Municipal otorgó a Architerra Design Group como consultor para brindar servicios de diseño para el Proyecto de Expansión del Parque Ketchum-Libolt.

A principios de 2024 se llevó a cabo una amplia participación de la comunidad, incluidas reuniones y encuestas, durante la fase de diseño del proyecto. Se enviaron avisos a los residentes, escuelas y negocios vecinos en los alrededores. También se publicó una copia del aviso en el sitio web de la Ciudad y en varias plataformas de redes sociales. Además, para aquellos que no pudieron asistir a las reuniones de alcance comunitario, se realizó una encuesta en línea patrocinada por la Ciudad para obtener información adicional. El personal también se puso en contacto con las familias Ketchum y Libolt para obtener información durante la fase de diseño del proyecto.

Con base en los comentarios recopilados durante las reuniones y la información recopilada de las respuestas de la encuesta, Architerra Design Group y el personal desarrollaron los planes de mejora. Los criterios incluyeron el nivel de apoyo de la comunidad, la disponibilidad del equipo del patio de recreo, el costo, los requisitos de seguridad y la compatibilidad con el diseño del sitio.

El proyecto ampliará y mejorará las instalaciones recreativas en Ketchum-Libolt Park. El trabajo incluye la demolición de mejoras existentes, nivelación aproximada y construcción de pavimentos de concreto, adoquines, bordillos, cercas personalizadas, superficies de seguridad para áreas de juego y superficies de granito descompuesto. El proyecto también proporciona nuevos equipos de juego, refugios de sombra prefabricados, mesas de picnic y bebederos, junto con la reubicación de los bancos existentes. El trabajo adicional incluye la instalación de un nuevo sistema de riego, paisajismo y todas las demás tareas necesarias para completar el proyecto como se especifica en los documentos y planes del contrato.

El contratista deberá completar todas las tareas necesarias para realizar el alcance del trabajo como se describe en los documentos, planos y especificaciones del contrato. Una copia de las

especificaciones y los detalles de trabajo está disponible para su revisión en la Oficina de la Secretaria Municipal.

ANÁLISIS:

El 11 de julio de 2025, la Ciudad solicitó ofertas para el Proyecto de Expansión y Mejora del Parque Ketchum-Libolt, y la apertura de la licitación pública se programó para el 21 de agosto de 2025. El personal recibió doce (12) ofertas para el proyecto. Elegant Construction, Inc. es el aparente postor más bajo con una propuesta de oferta base de \$2,527,737. Para las propuestas de licitación base, la estimación del ingeniero es de \$ 2,159,410 y el promedio de las doce (12) ofertas base recibidas es de \$ 2,995,902. Los resultados de la oferta se proporcionan en el Anexo 1.

El cronograma de licitación también incluyó un elemento de licitación aditivo, que cubre la excavación de zanjas de servicios públicos y las mejoras de servicios. Sin embargo, el personal ha determinado que la búsqueda de estas mejoras no era rentable y optó por proceder solo con la propuesta de oferta base.

El personal ha verificado la licencia y las referencias de Elegant Construction, Inc., confirmando que están al día. Las verificaciones de referencias indican además que Elegant Construction, Inc. ha completado con éxito proyectos similares de mejora de parques en las ciudades de Irvine, Lake Forest y Tustin.

Tras la adjudicación del PWA por parte del Concejo Municipal (Anexo 2), Elegant Construction, Inc. proporcionará las fianzas y el seguro necesarios. Después de la adjudicación y posterior ejecución del acuerdo, se emitirá un "Aviso para proceder".

ALTERNATIVAS:

La alternativa a esta acción del Consejo sería rechazar todas las ofertas, volver a anunciar y volver a licitar el proyecto de construcción. Sin embargo, el personal ha determinado que volver a anunciar y licitar el proyecto no resultará en ofertas más bajas y retrasará aún más el proyecto.

REVISIÓN FISCAL:

El financiamiento total necesario para el proyecto propuesto, incluida la contingencia del diez por ciento (10%), es de \$2,780,511. Los fondos para el Proyecto de Expansión y Mejoramiento del Parque Ketchum-Libolt están disponibles en el Fondo de Subvenciones Estatales (Fondo 231) por un monto de \$1,254,421 de la asambleísta estatal Cottie Petrie-Norris y la Ley de Bonos de Parques - Fondos Per Cápita de la Proposición 68, el Fondo de Tarifas de Desarrollo de Parques (Fondo 208) por un monto de \$6,192 y el Fondo de Mejoras de Capital (Fondo 401) por un monto de \$904,975 por un monto total de \$2,165,588. Los \$614,923 restantes necesarios para el proyecto provendrán de los ahorros del proyecto completado o de la asignación presupuestaria en futuros procesos presupuestarios.

REVISIÓN LEGAL:

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

OBJETIVOS Y PRIORIDADES DEL CONCEJO MUNICIPAL:

Este proyecto trabaja 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

CONCLUSIÓN:

El personal recomienda al Concejo Municipal:

1. Hacer un hallazgo de exención categórica de la Ley de Calidad Ambiental de California (CEQA) de conformidad con la sección 15301 de las Pautas de CEQA.
2. Adoptar planes, especificaciones y detalles de trabajo para el Proyecto de Expansión y Mejora del Parque Ketchum-Libolt, Proyecto de la Ciudad No. 25-07.
3. Otorgar un Acuerdo de Obras Públicas (PWA) para la construcción a Elegant Construction, Inc., 15375 Barranca Parkway, Suite J-103, Irvine, California 92618, por un monto de \$2,527,737 (solo oferta base) y autorizar una contingencia del diez por ciento (10%) por un monto de \$252,774 por costos imprevistos relacionados con este proyecto.
4. Autorizar a la Administradora Interino de la Ciudad y a la Secretaria Municipal a ejecutar la PWA con Elegant Construction, Inc., y futuras enmiendas al acuerdo dentro de los límites autorizados por el Concejo.