



Ciudad de Newport Beach, Plan General de la Ciudad de Newport Beach - Enmienda

¿Deberá adoptarse la iniciativa de ley para enmendar el Elemento de Uso del Suelo del Plan General de la Ciudad de Newport Beach que permite 2,900 nueva unidades de vivienda asequible (2,160 reservadas para hogares de ingresos extremadamente bajos, muy bajos, y bajos; y 740 para hogares de ingresos moderados), con densidades de 20 - 50 unidades de vivienda por acre, además de las bonificaciones de densidad de vivienda permitidas por el Estado de California, en Dover/Westcliff (174), Newport Center (870), West Newport Mesa (406), Área del Aeropuerto (929) y Coyote Canyon (521)?

Qué significa su voto

SÍ	NO
Un voto “Sí” es un voto a favor de modificar el Plan General.	Un voto “NO” es un voto en contra de modificar el Plan General.

A favor y en contra

A FAVOR	EN CONTRA
Marshall “Duffy” Duffield Dennis Durgan Curt Fleming Charles Klobe Nancy Scarbrough	Noah Von Blom Alcalde Interino Michelle Barto Concejala Sara Weber Concejala



Texto Completo de la Iniciativa de Ley H Ciudad de Newport Beach

Al Concejo Municipal de la Ciudad de Newport Beach:

Nosotros, los abajo firmantes, votantes registrados y calificados del Estado de California, residentes de la Ciudad de Newport Beach, California, de conformidad con el Artículo II, Secciones I y II de la Constitución de California, y las secciones 9200 y siguientes del Código Electoral de California, por la presente presentamos al Concejo Municipal de la Ciudad de Newport Beach esta petición y solicitamos que las siguientes enmiendas propuestas al Plan General de Newport Beach sean adoptadas por el Concejo Municipal o sometidas de otra manera a los votantes registrados y calificados de la Ciudad de Newport Beach para su adopción o rechazo en la próxima elección municipal programada regularmente o en cualquier elección especial celebrada antes de esa elección o según lo dispuesto por la ley. Las enmiendas propuestas se exponen a continuación y en las páginas siguientes.

La Gente de la Ciudad de Newport Beach por la presente decretan lo siguiente:

Sección 1. Título

Esta iniciativa de ley se conocerá como la "**Iniciativa de Vivienda Responsable**" (la "Iniciativa").

Sección 2. Propósito y Conclusiones.

A. Propósito. Esta Iniciativa de Ley busca equilibrar el desarrollo urbano responsable con la protección del medio ambiente, la salud y la seguridad públicas, y la calidad de vida de los residentes y las empresas de la Ciudad de Newport Beach (la "Ciudad"). Esta Iniciativa de Ley modifica el Plan General de la Ciudad para permitir la construcción de más viviendas residenciales de una manera que cumpla plenamente, pero sin exceder indebidamente, los requisitos de las leyes de vivienda de California, incluyendo la Ley Estatal del Elemento de Vivienda y la Ley de Rendición de Cuentas en Materia de Vivienda.

B. Conclusiones. Los residentes de la Ciudad consideran que esta iniciativa de Ley promueve el interés público a la luz de su Propósito y de los siguientes hechos y circunstancias:

1. En noviembre de 2000, los residentes de la Ciudad votaron a favor de la Iniciativa de Ley Greenlight, que añadió la Sección 423 a la Carta Constitutiva de la Ciudad de Newport Beach. La Sección 423 impide que el Concejo Municipal de Newport Beach modifique el Plan General de la Ciudad para aumentar significativamente el desarrollo permitido sin obtener previamente la aprobación de los residentes de la Ciudad. La Sección 423 exige específicamente, entre otras cosas, que cualquier modificación del Plan General de la Ciudad que permita la construcción de más de 100 viviendas debe ser aprobada por mayoría de votos en una elección Municipal.
2. Cuando la Ciudad estaba preparando su Elemento de Vivienda del 6.º Ciclo 2021 - 2029 (el "Elemento de Vivienda") en respuesta a la ley Estatal, la Ciudad aseguró repetidamente a la comunidad que solo permitiría nuevos desarrollos en la medida en que lo exigiera la ley Estatal. Según la ley Estatal, se le pidió a la Ciudad que actualizara su Elemento de Vivienda para permitir 4,845 nuevas unidades de vivienda en diferentes niveles de asequibilidad (por ejemplo, ingresos bajos, ingresos moderados). Esto se conoce comúnmente como la Asignación Regional de Necesidades de Vivienda de la Ciudad o "RHNA."
3. En septiembre de 2022, la Ciudad adoptó el Elemento de Vivienda. Dicho Elemento de Vivienda especificaba que la implementación del Elemento de Vivienda "requerirá una enmienda complementaria al Elemento de Uso del Suelo que estará sujeta a votación del electorado de conformidad con la Sección 423 de la Carta Constitutiva." En octubre de 2022, el Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario de California ("HCD") revisó el Elemento de Vivienda de la Ciudad y informó a la Ciudad que debe implementar todos los programas identificados en el Elemento de Vivienda, incluyendo "Iniciar una Iniciativa de Ley en la Boleta Electoral para una Votación de la Sección 423 de la Carta Constitutiva."
4. Entre octubre de 2022 y abril de 2024, los funcionarios y el personal de la Ciudad trabajaron para implementar el Elemento de Vivienda. La Ciudad declaró que dicha implementación requeriría varias aprobaciones importantes de uso del suelo, incluyendo modificaciones significativas al Elemento de Uso del Suelo del Plan General de la Ciudad, la Ordenanza de Zonificación de la Ciudad y el Programa Costero Local de la Ciudad. Estas aprobaciones se denominaron colectivamente "Enmiendas al Programa de Implementación del Elemento de Vivienda."
5. A lo largo del proceso de implementación del Elemento de Vivienda, la Ciudad comunicó consistentemente a los residentes que tendrían la oportunidad de votar sobre las enmiendas propuestas al Elemento de Uso del Suelo, según lo exige la Sección

423. Antes de julio de 2024, la Ciudad nunca sugirió a los votantes que el Concejo Municipal de Newport Beach ("Concejo Municipal") no sometería este asunto a votación de conformidad con la Sección 423 de la Carta Constitutiva.

6. En abril de 2024, las Enmiendas al Programa de Implementación del Elemento de Vivienda se presentaron a la Comisión de Planificación de Newport Beach para su revisión y recomendación. La Comisión de Planificación recomendó la aprobación de las Enmiendas al Programa de Implementación del Elemento de Vivienda. La Resolución adoptada por la Comisión de Planificación establecía que la aprobación final "requeriría el voto de la mayoría del electorado" de conformidad con la Sección 423. (Resolución N.º PC2024- 006.)

7. Las Enmiendas al Programa de Implementación del Elemento de Vivienda presentadas a la Comisión de Planificación proponían permitir la construcción de al menos 8,174 nuevas unidades de vivienda. Esa propuesta reflejaba un aumento del 68% por encima del requisito de la RHNA, o 3,329 unidades de vivienda excedentes.

8. El 23 de julio de 2024, el Concejo Municipal celebró una reunión en la que pretendía aprobar las Enmiendas propuestas al Programa de Implementación del Elemento de Vivienda y pretendía autorizar un aumento drástico en la escala, la altura y la densidad de las construcciones residenciales en Newport Beach. El Concejo Municipal también pretendió adoptar las enmiendas propuestas al Elemento de Uso del Suelo. Dichas supuestas enmiendas incluyen la adición de la Política LU 4.4, cuyo objetivo es superar el RHNA de la Ciudad mediante la adopción de Distritos de Zonificación Superpuestos de Oportunidades de Vivienda (HO) y otras políticas de uso del suelo. Los votantes locales no aprobaron ninguna de esas supuestas enmiendas.

9. Durante esa misma reunión del 23 de julio, el Concejo Municipal afirmó, sin fundamento legal, que la votación de la Sección 423 de la Carta Constitutiva sobre las enmiendas propuestas al Elemento de Uso del Suelo estaba supuestamente "impedida" por la ley Estatal.

10. El 24 de septiembre de 2024, el Concejo Municipal aprobó—nuevamente, sin aprobación de los votantes—la Ordenanza N.º 2024-16, que pretende enmendar el Código de Zonificación de la Ciudad y los mapas asociados para añadir Distritos de Zonificación Superpuestas HO. Estas Zonas de Zonificación Superpuestas HO, por sí solas, pretenden permitir la construcción de más de ocho mil viviendas adicionales en seis grandes áreas de Newport Beach.

11. La decisión de adoptar cualquier enmienda importante que autorice la construcción de miles de unidades de vivienda adicionales corresponde a los votantes, no al Concejo Municipal.

12. A diferencia de Newport Beach, la Ciudad de Yorba Linda optó por respetar los requisitos de aprobación de los votantes locales al adoptar su estrategia de implementación del Elemento de Vivienda. En noviembre de 2024, los votantes de Yorba Linda aprobaron abrumadoramente la Iniciativa de Ley JJ, una iniciativa de ley que el Concejo Municipal de Yorba Linda puso en la boleta electoral en junio de 2024 para cumplir con la "Enmienda al Derecho al Voto" de Yorba Linda (Iniciativa de Ley B). Según la Iniciativa de Ley JJ, Yorba Linda cumplirá con su RHNA de 2,415 unidades basándose en proyectos en trámite (181 unidades) y sitios subutilizados (569 unidades), y luego rezonificando propiedades específicas para acomodar unidades adicionales (1,747 unidades). En total, Yorba Linda planea albergar 2,497 unidades a través de su Elemento de Vivienda y el programa de implementación asociado. Esto dará como resultado no más de 82 unidades más allá de lo que exige la ley Estatal, o un aumento de aproximadamente el tres por ciento (3%) por encima de la RHNA de Yorba Linda de 2,415 unidades.

13. Al igual que el enfoque adoptado por la Ciudad de Yorba Linda, esta Iniciativa de Ley permitirá a la Ciudad alcanzar sus objetivos de vivienda al tiempo que garantiza que la comunidad local tenga voz en las decisiones importantes sobre el uso del suelo.



Iniciativas de Ley-H

14. La tabla que aparece a continuación muestra cómo esta Iniciativa cumpliría con los requisitos de la ley Estatal.

	Ingresos Extremadamente Bajos/Ingresos Muy Bajos	Bajos Ingresos	Ingresos Moderados	Ingresos Superiores a Moderados	Total
RHNA Total	1,456	930	1,050	1,409	4,845
RHNA Total	2,386		1,050	1,409	4,845
Unidades en Trámite ¹	348		0	2,597	2,945
Unidades de Vivienda Accesorio (ADUs)	163		72	5	240
Sitios del 5.º Ciclo	0		287	40	327
Total parcial	511		359	2,642	3,512
RHNA Restante (RHNA Neto)	1,875		691	0	2,566
Zona Superpuesta de Alrededores del Aeropuerto ²	692		237	0	929
Zona Superpuesta de West Newport Mesa ²	302		104	0	406
Zona Superpuesta de Dover-Westcliff ²	130		44	0	174
Zona Superpuesta de Newport Center ²	648		222	0	870
Zona Superpuesta de Coyote Canyon ²	388		133	0	521
Rezonificación Total	2,160		740	0	2,900
Capacidad de Desarrollo Total	2,671		1,099	2,642	6412
Excedente (unidades)	285		49	1,233	1,567
Excedente (%) (margen de RHNA)	12%		5%	88%	32%

Notas:
¹ Unidades totales en proyectos que recibieron autorizaciones de la Ciudad antes de diciembre de 2024.
² Las cifras de la columna Total representan el "Límite de Desarrollo" para cada zona superpuesta.



Sección 3. Enmienda al *Plan General de la Ciudad de Newport Beach*.

Los votantes modifican y readoptan la Política LU 4.4 del Elemento de Uso del Suelo (Capítulo 3) del *Plan General de la Ciudad de Newport Beach* de la siguiente manera (el nuevo texto que se insertará en el Plan General se muestra como texto subrayado; el texto que aparece en letra normal o en negrita (no subrayada) refleja el texto del Plan General vigente y se proporciona únicamente con fines informativos/de referencia):

LU 4.4 Rezonificación para facilitar Oportunidades de Vivienda

Facilitar las oportunidades de vivienda mediante la adopción de zonas de superposición de oportunidades de vivienda u otras políticas regulatorias de uso del suelo.

Las siguientes áreas pretenden ser consistentes con las áreas prioritarias del Elemento de Vivienda. Las propiedades dentro de cada distrito superpuesto deben incluir, pero no limitadas a, los sitios identificados en el Elemento de Vivienda; sin embargo, no es necesario incluir todos los sitios, y se pueden identificar otros sitios o realizar ajustes en el futuro mediante la rezonificación, a menos que lo prohíba la ley estatal. El objetivo es garantizar un número suficiente de terrenos en toda la Ciudad para acomodar la asignación general de la Ciudad correspondiente a la Evaluación Regional de Necesidades de Vivienda:

- **Alrededores del Aeropuerto:** la intención es apoyar una densidad de entre 20 y 50 unidades de vivienda por acre bruto para dar cabida a hasta ~~2,577~~ 929 unidades de vivienda totales dentro del área. Todas las viviendas deben ser asequibles para hogares de "ingresos moderados", y al menos 692 unidades deben ser asequibles para hogares de "bajos ingresos", según se definen esos términos en el Código Gubernamental 65582.
- **West Newport Mesa:** la intención es respaldar una densidad de entre 20 y 50 unidades de vivienda por acre bruto para dar cabida a hasta ~~1,107~~ 406 unidades de vivienda totales dentro del área. Todas las viviendas deben ser asequibles para hogares de "ingresos moderados", y al menos 302 unidades deben ser asequibles para hogares de "bajos ingresos", según se definen esos términos en el Código Gubernamental 65582.
- **Newport Center:** la intención es respaldar una densidad de entre 20 y 50 unidades de vivienda por acre bruto para dar cabida a hasta ~~2,439~~ 870 unidades de vivienda totales dentro del área. Todas las viviendas deben ser asequibles para hogares de "ingresos moderados", y al menos 648 unidades deben ser asequibles para hogares de "bajos ingresos", según se definen esos términos en el Código Gubernamental 65582.
- **Dover/Westcliff:** la intención es apoyar una densidad de entre 20 y 50 unidades de vivienda por acre bruto para acomodar hasta ~~521~~ 174 unidades de vivienda totales dentro del área. Todas las viviendas deben ser asequibles para hogares de "ingresos moderados", y al menos 130 unidades deben ser asequibles para hogares de "bajos ingresos", según se definen esos términos en el Código Gubernamental 65582.
- **Coyote Canyon:** la intención es permitir una densidad entre 20 y ~~60~~ 50 unidades de vivienda por acre bruto de tierra viable para acomodar hasta ~~1,530~~ 521 unidades de vivienda totales dentro del área. Todas las viviendas deben ser asequibles para hogares de "ingresos moderados", y al menos 388 unidades deben ser asequibles para hogares de "bajos ingresos", según se definen esos términos en el Código Gubernamental 65582.

El número máximo de viviendas para cada zona prioritaria establecido anteriormente servirá como Límite de Desarrollo para cada distrito superpuesto. Los Límites de Desarrollo no incluyendo unidades con bonificación de densidad. Una vez que se haya aprobado el número máximo de unidades conforme al Límite de Desarrollo del área prioritaria aplicable, ningún distrito de zonificación superpuesta de oportunidad de vivienda ni otras políticas regulatorias de uso del suelo ni

programas desarrollados de conformidad con esta Política (LU 4.4) estarán disponibles para futuros desarrollos en esa área prioritaria a menos que los votantes de la Ciudad aprueben una enmienda significativa adicional al Plan General.

Sección 4. Implementación de esta Iniciativa de Ley.

A. Esta Iniciativa de Ley se considera adoptada y efectiva en la fecha más temprana legalmente posible después de que el funcionario electoral certifique el voto sobre la Iniciativa por parte de los votantes de la Ciudad (la "Fecha de Entrada en Vigor"). A partir de la Fecha de Entrada en Vigor de esta Iniciativa de Ley, se ordena a la Ciudad que tome con prontitud todas las medidas necesarias para implementarla, incluyendo entre otras todas las medidas administrativas necesarias para actualizar todas y cada una de las ordenanzas Municipales, códigos, mapas, figuras y demás documentos que la Ciudad mantenga, de modo que se ajusten a las políticas legislativas establecidas en esta Iniciativa de Ley. Dichas medidas administrativas incluirán, entre otras, la modificación del Sección 20.28.050 del Código de Zonificación de la Ciudad de Newport Beach para que sea consistente con esta Iniciativa de Ley.

B. A partir de la fecha de entrada en vigor de esta Iniciativa, las disposiciones del Plan General de la Sección 3 de esta Iniciativa de Ley se incorporan al Plan General; excepto que, si las cuatro modificaciones de cualquier elemento obligatorio del Plan General permitidas por la ley Estatal para cualquier año calendario ya se han utilizado en el año en que esta Iniciativa entre en vigor, las modificaciones del Plan General establecidas en esta Iniciativa de Ley serán las primeras modificaciones incorporadas al Plan General el 1 de enero del año siguiente. La Ciudad podrá reorganizar, reenumerar y/o reformatear las disposiciones del Plan General establecidas en Sección 3 de esta Iniciativa de Ley, siempre que el texto completo se inserte en el Elemento de Uso del Suelo del Plan General sin alteración alguna.

C. El Plan General vigente en la fecha de presentación del Aviso de Intención de Circular la Petición ("Fecha de Presentación"), y el Plan General modificado por esta Iniciativa de Ley, comprenden una declaración integrada, internamente consistente y compatible de políticas para la Ciudad. Para asegurar que el Plan General de la Ciudad siga siendo una declaración integrada, internamente consistente y compatible de políticas para la Ciudad, cualquier disposición del Plan General que se adopte entre la Fecha de Presentación y la Fecha de Entrada en Vigor de la enmienda al Plan General adoptada por esta Iniciativa de Ley deberá, en la medida en que dicha disposición provisional promulgada sea incompatible con la enmienda al Plan General adoptada por esta Iniciativa de Ley, o la disminuya, invalide, frustre o perjudique, enmendarse lo antes posible y en la forma y el plazo requeridos por la ley Estatal para asegurar la consistencia con esta Iniciativa de Ley.

Sección 5. Efecto de Otras Iniciativas de Ley en la Misma Boleta Electoral.

Si esta Iniciativa de Ley y otra iniciativa de ley sobre el mismo tema aparecen en la misma boleta electoral, y una mayoría de los votantes vota a favor de ambas iniciativas de ley, pero esta Iniciativa de Ley recibe más votos que la otra iniciativa de ley, esta Iniciativa de Ley por sí sola será válida, vinculante y se adoptará en su totalidad, y la otra iniciativa de ley será nula en su totalidad. Si una mayoría de los votantes vota a favor de ambas iniciativas de ley, pero esta Iniciativa de Ley recibe menos votos que la otra iniciativa de ley, solo prevalecerán aquellas disposiciones de la otra iniciativa de ley que estén en conflicto directo e irreconciliable con las disposiciones de esta Iniciativa de Ley, y todas las demás disposiciones de esta Iniciativa de Ley serán válidas, vinculantes y se adoptarán. Los votantes declaran expresamente que ésta es su intención, independientemente de cualquier texto contrario en cualquier otra iniciativa de ley en la boleta electoral.

Sección 6. Interpretación, Divisibilidad y Defensa Legal.

A. Esta Iniciativa de Ley debe interpretarse de manera que sea coherente con todas las leyes, normas y reglamentos federales y Estatales. Si alguna sección, subsección, oración, cláusula, frase, parte o porción de esta Iniciativa de Ley se considera inválida o inconstitucional mediante una sentencia final de un tribunal de jurisdicción competente, dicha decisión no afectará la validez de las porciones restantes de esta Iniciativa de Ley. Los votantes declaran que esta



Iniciativas de Ley-H

Iniciativa de Ley, y cada sección, subsección, oración, cláusula, frase, parte o porción de la misma, habría sido adoptada o aprobada independientemente del hecho de que una o más secciones, subsecciones, oraciones, cláusulas, frases, partes o porciones se consideren inválidas. Si alguna disposición de esta Iniciativa se considera inválida en su aplicación a cualquier persona o circunstancia, dicha invalidez no afectará ninguna aplicación de esta Iniciativa que pueda hacerse efectiva sin la aplicación inválida.

B. Si cualquier parte de esta Iniciativa de Ley es declarada inválida por un tribunal de jurisdicción competente, nosotros, la Gente de la Ciudad de Newport Beach, indicamos nuestro firme deseo de que: (i) el Concejo Municipal de Newport Beach haga todo lo posible para mantener y volver a promulgar esa parte, y (ii) el Concejo Municipal de Newport Beach implemente esta Iniciativa de Ley tomando todas las medidas posibles para subsanar cualquier insuficiencia o deficiencia identificada por el tribunal de una manera consistente con la intención expresa e implícita de esta Iniciativa de Ley, incluyendo la adopción o nueva promulgación de dicha parte de una manera consistente con esta Iniciativa.

C. La presente Iniciativa deberá interpretarse en sentido amplio a fin de lograr los fines antes enunciados. La intención de los votantes es que la Ciudad interprete o implemente las disposiciones de esta Iniciativa de una manera que facilite los propósitos establecidos en ella.

D. La Gente de la Ciudad de Newport Beach desean que esta enmienda al Plan General, si es aprobada por los votantes y posteriormente impugnada en los tribunales, sea defendida por la Ciudad. La Gente, al aprobar esta enmienda al Plan General, declara por la presente que los proponente(s) de esta enmienda al Plan General tienen un interés directo y personal en defenderla de las impugnaciones constitucionales o legales a su

validez o implementación. En caso de que la Ciudad no defienda esta enmienda al Plan General, o no apele una sentencia adversa contra su constitucionalidad, admisibilidad legal o implementación, en su totalidad o en parte, ante cualquier tribunal, los proponentes tendrán derecho a hacer valer su interés personal directo defendiendo su validez e implementación ante cualquier tribunal y serán facultados por la Gente mediante esta medida para actuar como agentes de la Gente.

Sección 7. Enmienda o Derogación.

La Política LU 4.4 del Plan General, enmendada por esta Iniciativa de Ley de Ley, solo podrá ser modificada o derogada por la mayoría de los votantes de la Ciudad que participen en una elección celebrada de conformidad con las leyes Estatales y Municipales aplicables. Para evitar cualquier duda, esta Sección solo limita la facultad de enmendar la Política LU 4.4 del Plan General y no limita la facultad de la Ciudad para enmendar o derogar otras partes del Plan General de la Ciudad de Newport Beach de una manera que sea consistente con esta Iniciativa.

Sección 8. Aplicación Judicial.

Cualquier persona perjudicada tendrá derecho a interponer una demanda para impedir cualquier violación de esta Iniciativa de Ley o para exigir el cumplimiento de las obligaciones impuestas a la Ciudad por esta Iniciativa de Ley. Los promotores de esta Iniciativa de Ley podrán defender las disposiciones de la misma en cualquier litigio que se inicie para impugnar la Iniciativa de Ley.

Análisis Imparcial Ciudad de Newport Beach Iniciativa de Ley H

La ley estatal requiere que la Ciudad de Newport Beach mantenga un Plan de Vivienda que identifique sitios adecuados para acomodar su Asignación Regional de Necesidades de Vivienda por categoría de ingresos.

Al aprobarse, esta iniciativa de ley enmendaría el Plan General de la Ciudad (Política LU 4.4) para imponer límites y requisitos de asequibilidad para hasta 2,900 unidades de vivienda dentro de cinco áreas de oportunidad de vivienda. De esas unidades, 2,160 estarían reservadas para hogares de ingresos extremadamente bajos, muy bajos, y bajos, mientras que el resto se destinaría a hogares de ingresos-moderados. La iniciativa de ley también establece un rango de densidad de 20 a 50 unidades por acre bruto, más cualquier densidad adicional permitida por la ley estatal, lo que puede afectar la forma en que se distribuye el desarrollo residencial entre sitios.

La legislación estatal en materia de vivienda requiere que los gobiernos locales identifiquen y aborden las limitaciones gubernamentales al desarrollo de viviendas y que mantengan la capacidad suficiente para cumplir con las obligaciones de vivienda por categoría de ingresos. Los requisitos de asequibilidad y las limitaciones de desarrollo que impone la iniciativa de ley podrían restringir la capacidad de la Ciudad para cumplir con estas obligaciones. Si el Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario de California determina que la iniciativa de ley reduce la capacidad de vivienda o limita la producción de viviendas, o si por otro motivo la Ciudad debe identificar capacidad de vivienda adicional según la ley estatal, la Ciudad podría verse obligada a modificar su Elemento de Vivienda, identificar sitios adicionales para viviendas o tomar otras medidas para mantener el cumplimiento de la ley estatal de vivienda.

Dado que la iniciativa de ley establecería limitaciones aprobadas por los votantes sobre ubicaciones, densidades y requisitos de asequibilidad de las viviendas, la habilidad de la Ciudad para modificar la capacidad de vivienda, designar sitios de reemplazo o responder a futuros requisitos estatales de vivienda podría verse limitada sin la aprobación de los votantes. Si la Ciudad no puede mantener el cumplimiento de la ley estatal de vivienda, podría estar sujeta a acciones administrativas o judiciales autorizadas por la ley estatal, incluyendo limitaciones a ciertas facultades locales de uso del suelo, medidas correctivas ordenadas por un tribunal y sanciones económicas.

La iniciativa de ley no aprueba ningún proyecto de desarrollo específico. Los proyectos futuros seguirán sujetos a los requisitos de revisión y aprobación aplicables.

Un voto "Sí" es un voto a favor de modificar el Plan General.

Un voto "NO" es un voto en contra de modificar el Plan General.

La iniciativa de ley se incluyó en la boleta electoral mediante una petición firmada por la cantidad necesaria de votantes

La declaración anterior es un análisis imparcial de la Iniciativa de Ley H. Si desea una copia de la iniciativa de ley, por favor llame a la oficina del funcionario electoral al (949) 644-3005 y se le enviará una copia por correo sin costo alguno. El texto de esta iniciativa de ley también está disponible en el sitio web de la Ciudad en www.newportbeach.ca.gov.

f/ Aaron C. Harp
Abogado Municipal de la
Ciudad de Newport Beach



Argumento a Favor de la Iniciativa de Ley H

¡SE NECESITA UN MEJOR PLAN DE VIVIENDA EN NEWPORT BEACH!

VOTA SÍ A LA INICIATIVA DE LEY H

A espaldas nuestras, el Concejo Municipal aprobó la construcción de 8,174 nuevas unidades de vivienda en Newport Beach. La cifra es asombrosa. La resolución fue adoptada por el Concejo Municipal el 23 de julio de 2024. Puede leerla usted mismo.

Vote "Sí" para REDUCIR la cifra a 2,900 unidades. Eso es una reducción del 65%.

Piensen en lo que el desarrollo excesivo del Concejo Municipal hara a nuestra ciudad.

Más TRÁFICO.

Más RUIDO.

Enormes RASCACIELOS arruinando nuestro pueblo costero.

Esta Iniciativa de Ley crea un plan mejor. Un plan responsable que cumple con las leyes estatales de vivienda, preserva el carácter de Newport Beach y mejora la asequibilidad para los ciudadanos comunes.

Esto EVITARÁ más embotellamientos. REDUCIRÁ el ruido. Y PRESERVARÁ nuestra comunidad.

¡No se deje engañar por los opositores! Nuestro plan **no** limita el crecimiento únicamente a viviendas asequibles. El plan contempla todas las unidades de vivienda a precio de mercado previamente aprobadas por la Ciudad.

Algunos miembros del Concejo Municipal quieren aprobar una oleada masiva de viviendas. Pregúntese ¿quién se beneficia? No son los residentes locales.

Newport Beach necesita más opciones de vivienda. Pero no un desarrollo excesivo e innecesario a expensas de nuestra historia compartida. Podemos hacer mejor. Nuestra iniciativa de ley exige una planificación **responsable de la vivienda**. No hay necesidad de cambiar lo que ha hecho de Newport Beach el lugar que todos llamamos hogar.

Conservemos Nuestra Calidad de Vida.

Vota **SÍ** a la Iniciativa de Ley H.

f/ Marshall "Duffy" Duffield

f/ Dennis Durgan

f/ Curt Fleming

f/ Charles Klobe

f/ Nancy Scarbrough

Refutación al Argumento a Favor de la Iniciativa de Ley H

No se deje engañar.

Esta iniciativa de ley pide a los votantes que descarten años de planificación profesional y participación pública en favor de una reescritura mediante las urnas.

Y esto es lo que los proponentes no le están diciendo:

- El desarrollador inmobiliario Ken Picerne, quien tiene múltiples proyectos de desarrollo en la Ciudad de Newport Beach, aportó \$150,000 para lograr que este "nuevo plan de vivienda" calificara para la boleta electoral.
- Dos destacados defensores de esta iniciativa de ley sirvieron en el comité ciudadano que ayudó a desarrollar el marco de vivienda que ahora buscan cambiar.
- Otro defensor sirvió en el Concejo Municipal, como Alcalde, y votó a favor de la vivienda que ahora quiere reemplazar.

Los proponentes no fueron excluidos del proceso. Tuvieron un lugar en la mesa, ayudaron a dar forma al debate y ahora buscan reemplazar años de planificación pública por una iniciativa de ley en la boleta electoral.

Esta iniciativa de ley no trata de reducir la vivienda. Se trata de cambiar el tipo de vivienda que se construirá en Newport Beach dando prioridad a proyectos de vivienda asequible subsidiada, al mismo tiempo que se restringen las oportunidades de vivienda a precio de mercado.

- Los proponentes prometen menos tráfico. ¿Dónde está el estudio de tráfico?
- Prometen un plan mejor. ¿Dónde está el plan para subsidiar esta vivienda asequible? ¿Dónde está el plan para financiar la infraestructura?
- Prometen el cumplimiento de la ley estatal. ¿Dónde está el análisis jurídico?

La planificación responsable se basa en hechos, análisis de expertos y participación pública—no en eslóganes, suposiciones y en pedir a los votantes simplemente acepten la palabra de los proponentes.

Newport merece mejor.

Vote NO a la Iniciativa de Ley H.

f/ Noah Von Blom
Alcalde Interino

f/ Michelle Barto
Concejala

f/ Sara J. Weber
Concejala



Argumento en Contra de la Iniciativa de Ley H

Vote NO a la Iniciativa de Ley H. Esta iniciativa de ley exige 2,900 unidades para hogares de ingresos extremadamente bajos, muy bajos, bajos y moderados, incluyendo 2,160 unidades reservadas para hogares de ingresos más bajos. Al restringir la vivienda a precio de mercado por encima del nivel de ingresos moderados, la iniciativa de ley empuja el desarrollo hacia niveles de ingresos limitados, concentrando la vivienda para hogares de ingresos más bajos en cinco comunidades distintas en lugar de apoyar comunidades integradas, de ingresos mixtos que ofrecen una mayor diversidad de vivienda.

La iniciativa de ley también introduce significativos obstáculos financieros al desarrollo de vivienda. Los desarrollos de vivienda en jurisdicciones de alto costo suelen requerir subsidios públicos considerables, pero la iniciativa de ley no identifica ninguna fuente de financiamiento para esos subsidios. Tampoco identifica fuentes de financiamiento para carreteras, servicios públicos, parques, seguridad pública o infraestructura relacionada. Esto plantea la pregunta, ¿cómo se financiarán estos proyectos y la infraestructura relacionada y quién acabaría asumiendo el costo?

La iniciativa de ley también plantea serias dudas sobre el cumplimiento de la ley estatal de vivienda. La ley del Estado exige que Newport Beach mantenga un Elemento de Vivienda certificado con capacidad de vivienda adecuada, que también aborde las limitaciones al desarrollo. Al reasignar y condicionar la forma en que se producen las unidades, la iniciativa de ley podría alterar los supuestos subyacentes de ese plan, lo que podría requerir revisiones y generar el riesgo de una determinación de incumplimiento. No mantener el cumplimiento tiene consecuencias reales, incluyendo la intervención judicial, límites a la autoridad local sobre el uso del suelo y sanciones financieras.

Además, al incorporar requisitos detallados de vivienda asequible en el Plan General, la iniciativa de ley reduce la flexibilidad y dificulta futuros ajustes. A medida que evolucionan las leyes estatales y las necesidades locales, podrían requerirse enmiendas repetidas para mantener el cumplimiento, lo que genera incertidumbre y reduce la capacidad de la Ciudad para responder a las cambiantes necesidades de vivienda e infraestructura.

El crecimiento funciona mejor donde la infraestructura puede sostenerlo. Al imponer requisitos rígidos de asignación, la iniciativa de ley puede hacer que el desarrollo no esté alineado con la infraestructura existente y limitar enfoques de ingresos mixtos más flexibles.

Vote NO a la Iniciativa de Ley H.

f/ Noah Von Blom
Alcalde Interino

f/ Michelle Barto
Concejala

f/ Sara Weber
Concejala

Refutación del Argumento en Contra de la Iniciativa de Ley H

¡No se deje engañar por la manipulación política!

Los mismos políticos electos que aprobaron la asombrosa cifra de 8,174 nuevas viviendas en la ciudad—los Concejales Noah Blum, Michelle Barto y Sara Weber—ahora insisten en que permitir miles de viviendas de lujo innecesarias es lo que necesitamos en Newport Beach.

Los políticos que están detrás de la oposición le dicen que estas 8,174 nuevas viviendas de hecho mejorarán el tráfico, mejorarán las carreteras y mejorarán la ciudad. Todos sabemos mejor.

Estos políticos también se quejan de que la Iniciativa de Ley H permitiría la construcción de 2,900 viviendas asequibles. Lo que no le dicen es que el Concejo Municipal votó a favor de **3,194** viviendas asequibles, **MÁS** otras 5,000 viviendas de lujo. Están intentando engañarlo.

Los políticos afirman además que la Iniciativa de Ley H plantea "preguntas" sobre el cumplimiento de la ley estatal, sugiriendo que solo ellos pueden decidir cuántas viviendas se permiten en nuestra ciudad. **DISPARATES.**

La última vez que lo revisamos, los votantes deciden qué es lo mejor para nuestra ciudad. Y el plan de vivienda que la comunidad ha propuesto en la Iniciativa de Ley H cumple con las leyes estatales de vivienda.

Esta es nuestra oportunidad de deshacer el terrible error cometido por el Concejo Municipal.

Necesitamos un plan de vivienda responsable que preserve nuestra comunidad costera al mismo tiempo que haga que la vivienda sea más asequible para todos.

VOTA SÍ a la Iniciativa de Ley H para revertir la decisión del Concejo Municipal y reducir la construcción de nuevas viviendas de 8,174 unidades a 2,900 unidades.

f/ Marshall "Duffy" Duffield

f/ Curt Fleming

f/ Charles Klobe

f/ Nancy Scarbrough