



Iniciativa de Ley Local: Q

Texto completo de la Iniciativa de Ley Q

ORDENANZA N.º _____

ORDENANZA QUE SE SOMETERÁ A VOTACIÓN EN LA CIUDAD DE PACIFIC GROVE, QUE MODIFICA EL CAPÍTULO 23.45 DEL CÓDIGO MUNICIPAL DE PACIFIC GROVE PARA AÑADIR UNA DEFINICIÓN DE PROYECTO DE TIEMPO COMPARTIDO, PROHIBIR SU PUBLICIDAD Y VENTA, Y REALIZAR OTROS CAMBIOS, EN PLENA CONFORMIDAD CON LA LEY DE COSTAS (CÓDIGO DE RECURSOS PÚBLICOS, SECCIÓN 30510 Y SIGUIENTES)

CONCLUSIONES

El Pueblo de la Ciudad de Pacific Grove por la presente establece:

1. Para los proyectos de tiempo compartido es necesario dividir los derechos exclusivos de uso, posesión y ocupación de cualquier bien inmueble entre varias personas, de conformidad con un calendario fijo o flexible.
2. El 18 de marzo de 1981, el Concejo Municipal de la ciudad de Pacific Grove (la "Ciudad") adoptó la Ordenanza n.º 1250 N.S., que añadió la Sección 23.64.025 al Código Municipal de la Ciudad e incluía como definición de proyecto de tiempo compartido una referencia a la Sección 11003.5 del Código de Comercio y Profesiones de California y limitaba los proyectos de tiempo compartido a los distritos C, I, V. C. y R-3-M. Todas las referencias a Secciones de la presente Ordenanza serán a Secciones del Código Municipal de la Ciudad, a menos que se establezca lo contrario.
3. El 2 de noviembre de 1982, los votantes adoptaron la Iniciativa de Ley B que promulgaba la Normativa para Desarrollos de Unidades Múltiples que incluían Condominios, Desarrollos de Unidades Planificadas y Tiempos Compartidos, y que prohibía los proyectos de tiempo compartido.
4. El 17 de noviembre de 1982, el Concejo Municipal adoptó la Ordenanza n.º 1315 N.S., que codificaba la Iniciativa de Ley B en el Capítulo 23.45 del Código Municipal de la ciudad.
5. La Sección 23.45.020 establece la prohibición de proyectos de tiempo compartido en la ciudad.
6. En la Sección 23.45.030 se establece que una de las intenciones del Capítulo 23.45 al prohibir los tiempos compartidos es "evitar la conversión y la pérdida del carácter y la disponibilidad de viviendas residenciales de la ciudad."
7. El 4 de junio de 1997, el Concejo de la Ciudad adoptó la Ordenanza n.º 97-22, que anulaba la Sección 23.64.025 debido a una discrepancia con la Sección 23.45.020 (adoptado por la Iniciativa de Ley B), que prohíbe los proyectos de tiempo compartido.
8. En 2004, la Legislatura del Estado de California derogó la Sección 11003.5 del Código de Comercio y Profesiones.
9. En el capítulo 23.45 del Código Municipal de la Ciudad no se incluye una definición del término proyecto de tiempo compartido.
10. En el Artículo 5.5 de la Carta Orgánica de la Ciudad se establece que la Ciudad "se guiará por la determinación del pueblo de Pacific Grove es principalmente una ciudad de viviendas y que los negocios y la industria deberán ser compatibles con su carácter residencial."
11. En el Objetivo 1 del Componente de Viviendas del Plan General de la Ciudad se reconoce específicamente que la intención de la Ciudad es proteger la estabilidad de los barrios residenciales: Promover el mantenimiento y la recuperación de la oferta de viviendas y los barrios residenciales que existen en la ciudad.
12. El 11 de marzo de 2020, la Comisión Costera de California certificó el Plan de Uso del Suelo de la Ciudad y las Ordenanzas para su Ejecución.
13. El Programa Costero Local consta de los Planes de Uso del Suelo de la Ciudad, la ordenanza de zonificación, los mapas de distritos de zonificación y otras ordenanzas y medidas para la ejecución.
13. El Capítulo 23.90 del Código Municipal de la Ciudad es el Plan de Ejecución del Programa Costero Local de la Ciudad.
15. El 13 de junio de 2024, la Comisión de Planificación de la Ciudad revisó esta Ordenanza y determinó que es coherente con el Plan General de la Ciudad, el Plan Costero Local y todos los demás códigos y reglamentos pertinentes de la Ciudad y del Estado, y luego de revisar las recomendaciones de la Comisión de Planificación y las disposiciones pertinentes del Plan General, el Concejo de la Ciudad determinó que esta Ordenanza es coherente con el Plan General de la Ciudad; y
16. Los recientes aumentos en el desarrollo y la venta de propiedades con derechos de uso compartido han hecho conveniente revisar el Código Municipal de la Ciudad para confirmar que las propiedades con derechos de uso compartido se consideran tiempos compartidos prohibidos y también para prohibir expresamente la publicidad y venta de proyectos de tiempos compartidos y de usos con derechos de uso compartido que están prohibidos.
17. El 20 de junio de 2024, se publicó el aviso de la audiencia pública ante el Concejo de la Ciudad en cumplimiento de la ley estatal



Iniciativa de Ley Local: Q

(Código de Gobierno de California 65091), en el que se indicaba la fecha y hora de la audiencia pública sobre la presente Ordenanza.

18. El 3 de julio de 2024, el Concejo de la Ciudad inició la audiencia pública para recibir testimonios públicos con respecto a la presente Ordenanza, incluidos, entre otros, la información proporcionada por el personal de la Ciudad y los testimonios públicos.

19. Las enmiendas que la presente Ordenanza propone introducir al Código Municipal de la Ciudad están en plena conformidad con el Programa Costero Local de la Ciudad y la Ley Costera de California (Código de Recursos Públicos, Sección 30510 y siguientes).

20. La presente Ordenanza es necesaria para la protección de la salud, la seguridad y el bienestar de los residentes de la Ciudad.

AHORA, POR CONSIGUIENTE, EL PUEBLO DE LA CIUDAD DE PACIFIC GROVE ORDENA LO SIGUIENTE:

SECCIÓN 1. Conclusiones. Las conclusiones anteriores son ciertas y correctas, y se incorporan por la presente referencia como si estuvieran expuestas en su totalidad.

SECCIÓN 2. Determinaciones de la Ley de Calidad Ambiental de California (CEQA). El Concejo de la Ciudad ejerce su juicio independiente y considera que esta Resolución y la Ordenanza Propuesta no están sujetas a la Ley de Calidad Ambiental de California (CEQA) de conformidad con las Directrices CEQA del Estado, el Código de Reglamentos de California, Título 14, División 6, Capítulo 3, debido a la promulgación de esta Ordenanza Propuesta: (1) no constituye un "proyecto" según la definición de la CEQA de conformidad con las Secciones 15060(c)(3) y 15378; (2) no generará un cambio físico directo o un cambio físico indirecto razonablemente previsible en el medio ambiente, de conformidad con la Sección 15060(c)(2); (3) se rige por la norma general según la cual la CEQA solo se aplica a los proyectos que pueden tener un efecto significativo sobre el medio ambiente, de conformidad con 15061(b)(3); y (4) implica medidas reglamentarias para garantizar la protección del medio ambiente de conformidad con la Sección 15308.

SECCIÓN 3. Enmienda al Capítulo 23.45 del Código Municipal de la Ciudad.

Por la presente se modifica el Capítulo 23.45 del Código Municipal de la Ciudad a fin de añadir lo siguiente:

23.45.015 Definición de proyecto de tiempo compartido

- (a) A los fines del Capítulo 23.45 del Código Municipal de la Ciudad, "Proyecto de Tiempo Compartido" significa cualquier disposición, plan, esquema o dispositivo similar, tanto si se ha establecido mediante un acuerdo de afiliación, venta, arrendamiento, escritura, licencia, acuerdo de derecho de uso, estatutos de organización o incorporación, acuerdo operativo o reglamentos internos, o cualquier otro instrumento similar en virtud del cual un comprador, a cambio de una contraprestación, recibe el derecho de uso exclusivo de un bien inmueble o de una parte del mismo, con arreglo a un calendario fijo o variable, por un período de tiempo inferior a un año completo durante un año determinado, de manera recurrente durante más de un año, pero no necesariamente en años consecutivos. Se considerará que existe un proyecto de tiempo compartido siempre que se creen tales derechos recurrentes de uso exclusivo de bienes inmuebles, con independencia de que tales derechos exclusivos de uso sean el resultado de una concesión de derechos de propiedad, derechos de posesión, derechos de afiliación, derechos en virtud de un contrato o titularidad de una participación fraccionaria o participación en bienes inmuebles, y con independencia de que se combinen con la titularidad de una participación en bienes inmuebles, como un derecho de propiedad absoluta o un patrimonio por años en la propiedad.
- (b) La definición de Proyecto de Tiempo Compartido que se establece en el presente documento tendrá prioridad sobre la definición de tiempo compartido o proyecto de tiempo compartido, independientemente del nombre que se le asigne, si la hubiere, que conste en cualquier otra parte de la legislación estatal o del Código Municipal de la Ciudad.
- (c) La definición de Proyecto de Tiempo Compartido que se establece en el presente documento podrá modificarse en el futuro mediante una ordenanza adoptada por el Concejo de la Ciudad sin la aprobación de los votantes, solo en la medida en que esos cambios no atenúen o eliminen la prohibición de los proyectos de tiempo compartido.

23.45.025 Está prohibida la publicidad de proyectos de tiempo compartido

- (a) Toda persona responsable, incluidos, entre otros, el propietario de un proyecto de tiempo compartido, la entidad gestora, el agente o el corredor que utilice, o permita que se utilice, o anuncie o haga que se imprima, publique, anuncie o difunda de cualquier forma y a través de cualquier medio, la disponibilidad para la venta o el uso de bienes inmuebles de manera contraria a lo establecido en la Sección 23.45.020 es culpable de un delito menor por cada día en que dicho alojamiento se utilice, se permita que se utilice o se anuncie para la venta o el uso de manera contraria a lo establecido en la Sección 23.45.020. Dicho incumplimiento será sancionable de conformidad con lo que se establece en el Código Municipal de la Ciudad.
- (b) Toda persona responsable, incluidos, entre otros, el propietario de un proyecto de tiempo compartido, la entidad



Iniciativa de Ley Local: Q

gestora, el agente o el corredor que utilice, o permita que se utilice, o anuncie o haga que se imprima, publique, anuncie o difunda de cualquier forma y a través de cualquier medio, la disponibilidad para la venta o el uso de bienes inmuebles infringiendo la Sección 23.45.020 está sujeto a multas o sanciones administrativas según lo establecido en el Código Municipal de la Ciudad.

(c) Cada día que ocurra una infracción a esta sección constituirá una falta separada, y los recursos disponibles en virtud de la presente sección son acumulativos y adicionales a todos y cada uno de los otros recursos disponibles en la legislación y la justicia.

(d) La prohibición de anunciar proyectos de tiempo compartido que se establece en el presente documento no se aplicará a ningún proyecto de tiempo compartido legal establecido antes de la codificación de la Iniciativa de Ley B en el Capítulo 23.45 del Código Municipal de la Ciudad.

(e) La prohibición de anunciar proyectos de tiempos compartidos que se establecen en el presente documento podrá modificarse en el futuro mediante una ordenanza adoptada por el Concejo de la Ciudad sin la aprobación de los votantes, solo en la medida en que esos cambios no atenúen o eliminen esta prohibición.

23.45.035 Está prohibido colaborar en proyectos de tiempo compartido

(a) Ninguna persona o entidad colaborará con otra persona o entidad en la comercialización, creación, utilización, venta o compra de un proyecto de tiempo compartido.

(b) Cada día que ocurra una infracción a esta sección constituirá una falta separada, y los recursos disponibles en virtud de la presente sección son acumulativos y adicionales a todos y cada uno de los otros recursos disponibles en la legislación y la justicia.

(c) La prohibición de colaborar en proyectos de tiempo compartido que se establece en el presente documento no se aplicará a ningún proyecto de tiempo compartido legal establecido antes de la codificación de la Iniciativa de Ley B en el Capítulo 23.45 del Código Municipal de la Ciudad.

(d) La prohibición de colaborar en proyectos de tiempos compartidos que se establecen en el presente documento podrá modificarse en el futuro mediante una ordenanza adoptada por el Concejo de la Ciudad sin la aprobación de los votantes, solo en la medida en que esos cambios no atenúen o eliminen esta prohibición.

23.45.050 Divisibilidad

La sección 23.45.050 Divisibilidad queda enmendada por el presente documento de modo que establezca lo siguiente:

Divisibilidad e interpretación. El Capítulo 23.45, incluidas todas sus modificaciones, deberá interpretarse en sentido amplio con el fin de lograr su propósito y de manera que sea coherente con todas las leyes, normas y reglamentos federales y estatales vigentes. Si alguna sección, subsección, párrafo, subdivisión, oración, cláusula, frase, fragmento o parte del Capítulo 23.45 es por algún motivo declarada no válida o inconstitucional por sentencia definitiva de un tribunal de jurisdicción competente, dicha resolución no afectará a la validez de las demás partes del Capítulo 23.45. Los electores declaran a través del presente documento que el Capítulo 23.45 y cada sección, subsección, párrafo, subdivisión, oración, cláusula, frase, fragmento o parte del mismo habrían sido aprobadas o adoptadas incluso si una o más secciones, subsecciones, párrafos, subdivisiones, oraciones, cláusulas, frases, fragmentos o partes fueran declaradas no válidas o inconstitucionales. Si alguna disposición del Capítulo 23.45 es declarada no válida para su aplicación a determinada persona o situación, dicha falta de validez no afectará a ninguna otra aplicación del Capítulo 23.45 que pueda tener efecto sin la aplicación no válida.

SECCIÓN 4. Divisibilidad e interpretación. La presente Ordenanza deberá interpretarse en un sentido amplio a fin de alcanzar su propósito. La presente Ordenanza deberá interpretarse de modo que sea consistente con todas las leyes, reglamentos y normas federales y estatales vigentes. Si alguna sección, subsección, párrafo, subdivisión, oración, cláusula, frase, fragmento o parte de la presente Ordenanza es por algún motivo declarada no válida o inconstitucional por sentencia definitiva de un tribunal de jurisdicción competente, dicha resolución no afectará a la validez de las demás partes de la Ordenanza. Los electores declaran a través del presente documento que esta Ordenanza y cada sección, subsección, párrafo, subdivisión, oración, cláusula, frase, fragmento o parte del mismo habrían sido aprobadas o adoptadas incluso si una o más secciones, subsecciones, párrafos, subdivisiones, oraciones, cláusulas, frases, fragmentos o partes fueran declaradas no válidas o inconstitucionales. Si alguna disposición de la presente Ordenanza es declarada no válida para su aplicación a determinada persona o situación, dicha falta de validez no afectará a ninguna otra aplicación de la presente Ordenanza que pueda tener efecto sin la aplicación no válida.



Iniciativa de Ley Local: Q

SECCIÓN 5. Publicación. El Administrador de la Ciudad publicará o anunciará la presente Ordenanza en la forma prevista por la ley.

SECCIÓN 6. Fecha de vigencia. La presente Ordenanza entrará en vigencia de conformidad con la legislación aplicable.

SECCIÓN 7. Enmienda o derogación. Excepto que se disponga lo contrario en la presente Ordenanza, solo los electores de la Ciudad de Pacific Grove podrán enmendarla o derogarla.

APROBADO Y ADOPTADO POR EL PUEBLO DE LA CIUDAD DE PACIFIC GROVE este 5 de noviembre de 2024.

APROBADO:

Bill Peake, Alcalde

TESTIGO:

FECHA: _____

Sandra Kandell, Secretaria Municipal

REDACCIÓN APROBADA POR:

Brian A. Pierik, Abogado de la Ciudad