

**T**

Ciudad de Dana Point, Una Iniciativa para Revocar y Reemplazar la Ordenanza de Alquileres de Término Corto de la Ciudad

¿Se debería adoptar la "Iniciativa para Revocar y Reemplazar la Ordenanza de Alquileres de Término Corto de la Ciudad"?

Qué significa su voto

sí

Un voto "Sí" en la Iniciativa de Ley T es un voto a favor de cambiar las regulaciones existentes de la Ciudad para los Alquileres de Término Corto.

NO

Un voto "No" en la Iniciativa de Ley T es un voto en contra de cambiar las regulaciones existentes de la Ciudad para los Alquileres de Término Corto.

A favor y en contra

A FAVOR

Betty L. Hill
Proponente

EN CONTRA

Jamey Federico
Alcalde
Concejo Municipal de Dana Point

Iniciativas de Ley-T

Texto Completo de la Iniciativa de Ley T Ciudad de Dana Point

INICIATIVA DE ALQUILER VACACIONAL DE TÉRMINO CORTO PARA RESIDENTES CAPÍTULO 5.38 PROPUESTO DEL CÓDIGO MUNICIPAL DE DANA POINT

Petición para la Presentación a los Votantes del Capítulo 5.38 Propuesto del Código Municipal de Dana Point
A la Ciudad de Dana Point y su Concejo Municipal (Cuerpo Legislativo):

Nosotros, los abajo firmantes votantes registrados y calificados del Estado de California, residentes de la Ciudad de Dana Point, de conformidad con la Sección 3 del Artículo XI de la Constitución de California, presentamos a la Ciudad de Dana Point y su Concejo Municipal (Cuerpo Legislativo) esta Petición y solicitud para que la siguiente Iniciativa de Alquileres Vacacionales a Término Corto para Residentes junto con el Capítulo 5.38 propuesto del Código Municipal de Dana Point ("DPMC" o "Código") se presente a los votantes registrados y calificados de la Ciudad de Dana Point para su adopción o rechazo en una elección especial que se llevará a cabo de conformidad con la Sección 1405, subdivisión (b) del Código Electoral de California. O bien, alternativamente, en la próxima elección regular y/o a nivel estatal de conformidad con la Sección 1405, subdivisión (a), del Código Electoral de California. El Siguiente es el Texto Completo de la Iniciativa de Ley Propuesta:

El Pueblo de la Ciudad de Dana Point, California, ordena lo siguiente:

Sección 1 Nombre: La iniciativa de ley en la boleta electoral se conocerá y podrá citarse como "Iniciativa de Alquileres Vacacionales a Término Corto para Residentes" y se denominará "Ley" o "Iniciativa de Ley".

Sección 2 Declaraciones de Propósito e Intención:

CONSIDERANDO: Dana Point consta de aproximadamente siete millas cuadradas a lo largo de la costa del Océano Pacífico, donde millones de visitantes vinieron y vendrán a disfrutar de su costa, sus parques estatales, del condado y de la ciudad, con abundante estacionamiento gratuito o asequible, y a disfrutar de la naturaleza amigable de su pueblo y sus negocios.

CONSIDERANDO: Muchos negocios privados (hoteleros, posaderos, propietarios de alojamiento & desayuno, un campamento, etc.) en Dana Point ofrecen alojamiento para pasar la noche a todos los niveles de precios que respaldan los objetivos de la Ley Costera de California. Además, varios proyectos grandes en la Ciudad podrían incluir cientos de habitaciones adicionales, un albergue y otros alojamientos de bajo costo para los visitantes.

CONSIDERANDO: Los STR pueden impactar negativamente la totalidad de las viviendas disponibles y aumentar el costo de vida para aproximadamente el 38% de los residentes de Dana Point que alquilan sus casas (no son propietarios) y pueden afectar las vidas de los residentes de bajos ingresos y minoritarios.

CONSIDERANDO: La Ciudad declaró que el propósito de exigir regulaciones de STR es proteger la seguridad y el bienestar de la salud pública limitando el número total de STR que pueden existir, para garantizar la paz, la seguridad y el bienestar general de los residentes de Dana Point, sus invitados y visitantes de afuera; y la necesidad de eliminar el ruido excesivo, la alteración del orden público, el vandalismo, el hacinamiento, la congestión del tráfico, el estacionamiento ilegal de vehículos y la acumulación de desechos asociada a los STR.

CONSIDERANDO: El 7 de febrero de 2023 o alrededor de esa fecha, Dana Point promulgó el Capítulo 5.38 del Código Municipal, que crea la posibilidad de un crecimiento significativo en el número y la densidad de STR dentro de los vecindarios residenciales, incluidos los STR de Casa Familiar y Primarios ilimitados (para casas enteras o habitaciones en casas) en la zona costera.

A través de esta Ley, los votantes registrados y calificados de Dana Point buscan codificar el Capítulo 5.38 para proteger la totalidad de las viviendas; prevenir la posible proliferación de STR que podrían poner en peligro la salud pública, la seguridad y el bienestar de la Ciudad y sus residentes; preservar la calidad y el carácter de los barrios residenciales; y prohibir molestias públicas o privadas que puedan existir en ausencia de regulaciones, incluidas las molestias específicas asociadas con eventos especiales como bodas, fiestas, despedidas de soltero/a, conferencias, reuniones corporativas o eventos similares.

Sección 3 Texto Nuevo del Código Municipal de Dana Point, Capítulo 5.38 - Capítulo 5.38 PERMISOS DE ALQUILERES VACACIONALES A TÉRMINO CORTO - Secciones: 5.38.010 Propósito, 5.38.020 Definiciones, 5.38.030 Límites del Permiso de Alquileres Vacacionales a Término Corto, 5.38.040 Titular del Permiso/Agentes, 5.38.045 Permiso Requerido; Cumplimiento del Permiso, 5.38.050 Solicitud del Permiso, 5.38.060 Responsabilidades de la Plataforma de Alojamiento, 5.38.070 Concesión de Permisos, 5.38.080 Condiciones de la Emisión del Permiso, 5.38.090 Reglamento para Operadores de Alquileres Vacacionales de Término Corto, 5.38.100 Violaciones/Sanciones, 5.38.110 Procedimiento de Imposición de Sanciones/Revocación

5.38.010 Propósito:

Este Capítulo 5.38 establecerá requisitos y regulaciones de permisos para todos los alquileres vacacionales a término corto ("STR") dentro de la Ciudad de Dana Point. Cualquier conflicto con otros códigos, regulaciones, o permisos (como un Permiso de Desarrollo Costero), etc. debe resolverse a favor de las disposiciones que contiene este Capítulo.

La intención de este Capítulo es establecer un requisito de permiso para todos los alquileres vacacionales a término corto dentro de la Ciudad de Dana Point, que está destinado y se aplicará a los STR ubicados dentro y fuera de la Zona Costera de la Ciudad. El propósito de las regulaciones establecidas en este documento es proteger la seguridad y el bienestar de la salud pública limitando la cantidad total de STR que pueden existir, y requerir que el propietario o propietarios de una vivienda residencial que opera como STR solicite y obtenga un permiso que protegerá la totalidad de las viviendas y garantizará la paz, la seguridad y el bienestar general de los residentes de Dana Point, sus invitados y visitantes de afuera al abordar las molestias conocidas que incluyen ruido excesivo, alteración del orden público, vandalismo, hacinamiento, congestión del tráfico, estacionamiento ilegal de vehículos, y la acumulación de desechos. También es el propósito de este Capítulo prohibir las molestias públicas o privadas que pudieran existir en ausencia de regulaciones, incluidas las molestias específicas asociadas con eventos especiales tales como bodas, fiestas, despedidas de soltero/a, conferencias, reuniones corporativas, o eventos similares que podrían afectar negativamente a los residentes cercanos. Actualmente existen permisos de STR en la Ciudad. Estos permisos de STR existentes están sujetos a las disposiciones de este Capítulo. La Ley (tal como está codificada en este documento) permite un número limitado de permisos de STR y prioriza las categorías de STR que mejor minimizan la pérdida de viviendas y reducen las molestias en los vecindarios que surgen de las operaciones de STR.

5.38.020 Definiciones:

Para efectos de este Capítulo, se aplicarán las siguientes definiciones:

a. "Unidad de vivienda accesoria (ADU)" significará una vivienda residencial adjunta o independiente que proporciona instalaciones de vida independientes completas para una o más personas y está ubicada en un lote que también contiene una residencia principal propuesta o existente. Incluirá disposiciones permanentes para vivir, dormir, comer, cocinar e higienizarse en la misma parcela en la que está o estará situada la vivienda unifamiliar o multifamiliar. Una



unidad de vivienda accesoria también incluye lo siguiente: (1) un apartamento monoambiente; y (2) una casa prefabricada, según se define en la Sección 18007 del Código de Salud y Seguridad.

b. "Agente" significará un representante, si lo hubiera, del propietario que realiza acciones tales como administración, reservas o publicidad, plataformas de alojamiento como Airbnb o VRBO, cobradores o depositantes de tarifas, pagadores de "TOT" a la Ciudad, proveedores de limpieza, empresas de montaje, o cualquier persona que actúe de conformidad con la Sección 5.38.040.

c. "Dormitorio" significará cualquier espacio habitable en una unidad de vivienda que no sea una cocina o sala de estar que esté destinado o pueda usarse para dormir, tenga al menos setenta pies cuadrados de área, esté separado de otras habitaciones por una puerta y que tenga acceso a un baño sin cruzar otro dormitorio.

d. "Transacción de Reserva" significará cualquier servicio de reserva o pago proporcionado por una persona que facilita una transacción de alojamiento en casa familiar o de alquiler vacacional entre un posible visitante y un anfitrión.

e. "Gerente Municipal" se referirá al Gerente Municipal de la Ciudad de Dana Point o su persona designada.

f. "Zona Costera" significará la parte de Dana Point bajo la jurisdicción de la Comisión Costera de California. El resto de la Ciudad está designada como Zona No Costera.

g. "Zona Comercial" significará lo descrito en el Código Municipal, Capítulo 9.11.

h. "Director de Desarrollo de la Comunidad" significará el Director de Desarrollo de la Comunidad de la Ciudad de Dana Point o su persona designada.

i. "Unidad de Vivienda" o "Vivienda" tendrá el mismo significado que se establece en la Sección 9.75.050 del Código Municipal. El número de Unidades de Vivienda en Dana Point deberá utilizar el Elemento de Vivienda del Plan General de la Ciudad de Dana Point 2021-2029 (1 de febrero de 2022) para establecer el número inicial con el fin de establecer límites a los STR (16,172 Viviendas en Dana Point). El número de Unidades de Vivienda se actualizará tres años después de la aprobación de esta ley por el Director de Desarrollo de la Comunidad con base en los datos estadísticos disponibles al público.

j. "Residente elegible" significará cualquier persona física que sea el propietario legal de la unidad de vivienda y utilice esa Unidad de Vivienda como su residencia Principal.

k. "Alquiler a Término Corto de Casa Familiar" significará el alquiler, por menos de treinta (30) días, de una o más habitaciones en una unidad de vivienda que es la residencia principal del propietario de la casa, mientras el propietario vive en el lugar durante la estancia de los visitantes. Una unidad de vivienda alquilada para alojamiento en familia se denomina "Casa Familiar".

l. "Anfitrión" significará cualquier persona física que sea propietario elegible de una unidad de vivienda que se ofrece para su uso como alojamiento en casa familiar.

m. "Plataforma de Alojamiento" se referirá a una persona que participa en el negocio de alojamiento en casa familiar o de alquiler vacacional realizando cualquiera de las siguientes acciones: cobrar o recibir una tarifa, realizar una transacción de reserva, ofrecer publicidad, utilizar transacciones basadas en Internet o cualquier medio de facilitación.

n. "Unidad de Vivienda Accesorio Júnior" significará una unidad que no tiene más de quinientos (500) pies cuadrados de tamaño y está contenida en su totalidad dentro de una residencia unifamiliar. Una unidad de vivienda accesoria júnior puede incluir instalaciones sanitarias separadas o compartir instalaciones sanitarias con la estructura existente.

o. "Vive En el Sitio" significará una persona física que mantiene una presencia física en la unidad de vivienda, que incluye, entre otros, dormir durante la noche, preparar, y comer comidas y participar en otras actividades en la unidad de vivienda, del tipo que normalmente mantiene una persona física en la unidad de vivienda en la que es residente elegible.

p. "Parcela de Uso Mixto" significará una parcela en la que la urbanización de la ciudad permite que existan usos comerciales y residenciales al mismo tiempo, es decir, comercial en el primer piso y residencial en los pisos superiores. A modo de ejemplo, esto incluye parcelas ubicadas en los distritos de urbanización de la ciudad según lo define el Capítulo 9.13 de los Códigos de Urbanización de Dana Point.

q. "Permiso de STR de Uso Mixto" significará un permiso para un STR Primario o un STR de Casa Familiar multifamiliar ubicado en una estructura en una parcela de uso-mixto (Código Municipal 9.13).

r. "Alquiler a Término Corto Primario de Casa Familiar Multifamiliar" significará un STR en una estructura en la que existe legalmente una vivienda multifamiliar (es decir, un dúplex, triplex, etc.) y en la que también existen todas las condiciones siguientes: (1) el propietario posee dos (2) o más viviendas en la estructura; y (2) el propietario reside en una (1) de las viviendas en la estructura y tal unidad de vivienda es la residencia principal del propietario; y (3) una (1) de las viviendas del propietario se utiliza como un STR.

s. "Alquiler A Término Corto No Primario" significará una vivienda completa que se alquila cuando la vivienda no es la residencia primaria y principal del propietario y que no está presente durante la estadía de los inquilinos.

t. "Permisionario" significará el titular de un permiso de STR.

u. "Persona" significará cualquier persona física, empresa conjunta, sociedad anónima, sociedad, asociación, club, empresa, corporación, fideicomiso de negocios, u organización de cualquier tipo.

v. "Residencia Principal" significará una vivienda que un titular del permiso utiliza como su domicilio y hogar principal permanente para fines legales.

w. "Alquiler a Término Corto de Residencia Principal" significará un STR en una vivienda que es la residencia primaria y principal del propietario, como lo demuestran las disposiciones de la presente, que se alquila para fines de STR cuando el propietario viaja o vive en otro lugar sujeto a las limitaciones establecidas en 5.38.030.

x. "Código de Prioridad" significará la calificación asignada a las categorías de STRs.

y. "Propietario" significará una persona que posee un interés registrado en una parcela en la que existe una vivienda que se utiliza o se propone utilizar para un STR. "Propietario" significará cualquier persona que, sola o con otros, tenga título legal o equitativo sobre una unidad de vivienda. Una persona cuyo interés en una unidad de vivienda sea únicamente el de un inquilino, subinquilino, arrendatario, o subarrendatario en virtud de un contrato de alquiler de vivienda oral o escrito no se considerará propietario.

z. "Zona Residencial" será como se describe en el Código Municipal de Dana Point, Capítulo 9.09.

Iniciativas de Ley-T



aa. "Alquiler a Término Corto" o "STR" significará el alquiler de cualquier estructura o cualquier parte de cualquier estructura para ocupación, vivienda, alojamiento o alojamiento durante al menos dos (2) noches consecutivas, pero no más de treinta (30), días calendario consecutivos de duración, en un distrito de urbanización donde se permiten usos residenciales que incluyen, entre otros, viviendas unifamiliares independientes, condominios, dúplex, triplex, viviendas en serio y multifamiliares.

bb. "Permiso de STR" significará un permiso emitido al propietario para autorizar el uso de una vivienda para propósitos de STR de conformidad con este Capítulo.

cc. "Registro de STR" significará la lista oficial de todos los STR permitidos que actualmente operan en Dana Point, que el personal de Dana Point mantendrá actualizada semanalmente. Los detalles de los requisitos del Registro de STR se establecen en la Sección 5.38.045 a continuación.

dd. "Impuesto Sobre Estancia Transitoria" significará la tarifa pagada a la ciudad por el uso de una unidad de vivienda como un STR y se denomina en la presente como TOT.

ee. "Alquiler Vacacional" significará un STR tal como se define anteriormente.

5.38.030 Límites del Permiso de Alquileres Vacacionales a Término Corto:

a) El número total de STRs que se permitirán dentro de la Zona Costera se limitará a no más del 1% del total de Unidades de Vivienda identificadas dentro de la Zona Costera. El número de Unidades de Vivienda que pueden permitirse dentro de la Zona Costera se ajustará cada tres años después de la aprobación de esta Ley a medida que cambie el número de Unidades de Vivienda.

b) El número total de STRs que se permitirán en la Zona No-Costera se limitará a no más del 0.5% del total de Unidades de Vivienda. El número de Unidades de Vivienda en la Zona No-Costera se ajustará cada tres años después de la aprobación de esta Ley a medida que cambie el número de Unidades de Vivienda.

c) Los límites podrán emitirse según lo establecido en este Capítulo siempre que el número total de STRs dentro y fuera de la Zona Costera esté por debajo de los límites establecido anteriormente.

d) Cuando se vende una parcela en la que existe una Unidad de Vivienda para la que se emitió un permiso de STR, el permiso de STR vencerá en la fecha en que el título de dicha parcela se transfiera al (los) nuevo(s) propietario(s) y el permiso de STR se anulará. Si los nuevos propietarios desean utilizar cualquier Unidad de Vivienda en la parcela como STR, dicho(s) nuevo(s) propietario(s) deben solicitar y recibir un nuevo permiso de STR de la Ciudad.

e) **Códigos de Prioridad:** Uno de los objetivos de este Capítulo es utilizar un Código de Prioridad para otorgar permisos de STR para propiedades dentro y fuera de la Zona Costera que promuevan los propósitos de este Capítulo como se establece en la Sección 5.38.010. Por lo tanto, como se establece a continuación, los STR se enumeran por categoría del 1 al 7 donde el número 1 tiene los menores efectos negativos posibles en los vecindarios residenciales y la totalidad de las viviendas, y el número 7 tiene el mayor impacto negativo posible en los vecindarios residenciales y la totalidad de las viviendas. Si un solicitante vuelve a solicitar un permiso de STR y tuvo una infracción en el historial durante el año anterior, la solicitud se colocará en el siguiente código de prioridad numerado más alto.

1. STRs de Casa Familiar en zonas COMERCIALES y de USO-MIXTO donde la Vivienda es la Residencia Principal del propietario y donde el propietario está en el lugar durante cada alquiler. (Consulte los Capítulos 9.11 y 9.13 del Código Municipal de Dana Point).

2. Los STRs Primarios en zonas COMERCIALES y de USO-MIXTO significarán un STR en una vivienda que es la residencia principal del propietario, según lo evidenciado por las disposiciones de la presente, que se alquila para fines de STR cuando el propietario viaja o vive en otro lugar, donde al propietario de la Vivienda se le permite tener diez (10) estadías de alquiler por no más de un total combinado de sesenta (60) días durante el año permitido cuando el propietario no está en el sitio durante cualquier alquiler.

3. STRs Primarios Multifamiliares en zonas COMERCIALES y de USO-MIXTO donde el propietario vive en la estructura en una Unidad de Vivienda separada y está en el sitio durante cualquier alquiler.

4. STR de Casa Familiar en zonas RESIDENCIALES (consulte el Capítulo 9.09 del Código Municipal de Dana Point) donde la Vivienda es la residencia Principal del propietario y el propietario está en el lugar durante cualquier alquiler.

5. Los STR Primarios en zonas RESIDENCIALES significarán un STR en una vivienda que es la residencia principal del propietario, según lo evidenciado por las disposiciones de la presente, que se alquila para fines de STR cuando el propietario viaja o vive en otro lugar, donde al propietario de la Vivienda se le permite tener diez (10) estadías de alquiler por no más de un total combinado de sesenta (60) días durante el año calendario cuando el propietario no está en el sitio durante cualquier alquiler.

6. STRs Primarios Multifamiliares en zonas RESIDENCIALES donde el propietario vive en la estructura en una Unidad de Vivienda separada y está en el sitio durante cualquier alquiler.

7. STR NO PRIMARIOS en zonas RESIDENCIALES, COMERCIALES y de USO-MIXTO donde la Vivienda no es la Residencia Principal del propietario y este no está en el sitio durante ningún alquiler.

Los objetivos de este programa de STR se logran utilizando el Código de Prioridad asignado a cada categoría de STR para emitir anualmente un número limitado de permisos de STR dentro y fuera de la Zona Costera. Una vez que se cumpla con este Capítulo, las solicitudes de STR con el código de prioridad con el número más bajo recibirán permisos antes de la emisión de permisos para propiedades en un grupo de código de prioridad con el número más alto.

Cuando un grupo de código de prioridad tiene más solicitudes de permisos de STR de las que se permitirían dentro o fuera de la Zona Costera, el permiso de STR se emitirá al (a los) solicitante(s) mediante una selección de un sorteo aleatorio entre los solicitantes dentro de ese grupo de código de prioridad.

f) Los permisos emitidos no excederán los límites establecidos para los permisos de STR dentro y fuera de la Zona Costera

g) Sin perjuicio de lo anterior, si una parcela en la que existe una Vivienda para la que se emitió un permiso de STR cambia de propietario a través de la herencia (muerte de un propietario), o como resultado de una transferencia familiar que no da como resultado una nueva evaluación del impuesto sobre la propiedad de la parcela, el permiso de STR puede transferirse siempre que (los) nuevo(s) propietario(s) es (son) familiar(es) del propietario anterior. En tal circunstancia, el nuevo propietario puede solicitar una transferencia de permiso de STR. La transferencia del permiso de STR estará sujeta a los requisitos que pueda imponer el Director de Desarrollo de la Comunidad para confirmar que el (los) nuevo(s) propietario(s) es (son) familiar(es) del (de los) propietario(s) anterior(es). Antes del primer uso de cualquier Vivienda en una parcela como STR después de un cambio de propiedad como resultado de una herencia u otra transferencia familiar, la ciudad debe aprobar una transferencia de permiso de STR. El Director de Desarrollo de la Comunidad determinará si existe una relación familiar y basará esa decisión en la totalidad de los hechos de cualquier circunstancia dada de una manera que lleve a cabo la intención de esta disposición de manera coherente con las leyes aplicables.

h) A partir de la fecha de entrada en vigor de este Capítulo, los permisos de STR se limitarán a un permiso de STR para todos los propietarios de la Vivienda (ya



Iniciativas de Ley-T

sea que el propietario sea un individuo, un propietario parcial, un fideicomiso, una entidad, etc.) sin importar la categoría de STR al que se aplica dicho permiso de STR (es decir, ya sea para un STR de Casa Familiar, un STR No Primario, un STR Multifamiliar o un STR Primario).

i) No se emitirá un permiso de STR para una Vivienda ubicada en una estructura familiar múltiple si la emisión de dicho permiso resultara en la creación de un "hotel", según lo define el Código de Urbanización de Dana Point (es decir, seis (6) o más habitaciones o suites ubicadas en una estructura o grupo de estructuras). Además, las propiedades con cinco (5) o menos unidades residenciales que estén ubicadas en una estructura o grupo de estructuras, solo podrán convertir un máximo de una (1) unidad en un STR, y las propiedades con seis (6) o más unidades residenciales que estén ubicadas en una estructura o grupo de estructuras, solo podrán convertir un máximo del diez por ciento (10%) del número total de unidades residenciales en STR.

5.38.040 Titular del Permiso/Agentes:

a) Los permisos de STR se emitirán únicamente a los propietarios legalmente designados de la parcela en la que existe una Vivienda que se propone utilizar como STR. El (los) propietario(s) será(n) responsable(s) del cumplimiento de las disposiciones de este Capítulo y las regulaciones relativas a cualquier permiso de STR.

b) Un propietario puede contratar a un agente o representante para cumplir con la mayoría de los requisitos de este Capítulo, incluida la presentación de una solicitud para un permiso de STR, la gestión del STR y el cumplimiento de las condiciones del permiso de STR. El propietario deberá firmar y certificar ante notario un acuerdo satisfactorio para el Director de Desarrollo de la Comunidad que demuestre la creación de una relación de agente. El incumplimiento por parte de un agente de este Capítulo o de cualquier condición del permiso de STR se considerará incumplimiento tanto por parte del propietario como del agente, y ambos estarán sujetos a cualquier acción adversa por parte de la Ciudad relacionada con una violación, incluida la imposición de multas y la revocación del permiso de STR.

5.38.045 Permiso Requerido — Cumplimiento del Permiso:

A. Ninguna persona alquilará, ofrecerá alquilar o anunciará el alquiler de una vivienda para su uso como STR sin un permiso de STR válido, aprobado y emitido por la Ciudad de Dana Point para la vivienda e indicado en el Registro de STR de los STR permitidos de la ciudad. El Registro de STR se publicará en el sitio web de la Ciudad y, sujeto a las leyes aplicables, incluirá para cada STR actualmente permitido la siguiente información: la dirección, número de permiso, el periodo de vigencia del permiso, si está ubicado dentro o fuera de la Zona Costera, el código de prioridad asignado, el propietario (nombre, dirección, número de teléfono, correo electrónico), agente u otra parte responsable, si corresponde (nombre, dirección, número de teléfono, correo electrónico), un número de teléfono en el que se puede localizar a la parte responsable en todo momento, cualquier violación comprobada en el historial para esa ubicación de STR y el TOT pagado hasta la fecha o durante los 18 meses anteriores si se emitieron permisos previos. Las entradas en el Registro se ordenarán en el siguiente orden: alfabéticamente por nombre de calle, luego por cada número de calle y, además, por número de unidad cuando existan varias unidades en esa dirección de número de calle. Cuando la información de STR en el Registro cambia, la Ciudad debe actualizar el Registro de STR y publicarlo en su sitio web en el plazo de los 5 días hábiles posteriores al cambio.

B. El Director de Desarrollo de la Comunidad informará mensualmente al Concejo Municipal y al público sobre todos los procedimientos de cumplimiento en curso, incluidas las violaciones, multas o revocaciones de permisos para el mes y año hasta la fecha. El informe mensual deberá contener una lista de quejas, por STR, informadas a Aplicación del Código, al departamento de policía o a cualquier línea directa externalizada o administrada por la ciudad u otro servicio de notificación de molestias. El Director de Desarrollo de la Comunidad también publicará mensualmente el número de permisos de STR aún disponibles bajo los límites para las Zonas Costeras y No Costeras, que podrían otorgarse de conformidad con 5.38.080.

C. El Director de Desarrollo de la Comunidad utilizará toda la tecnología y los informes disponibles de las plataformas en línea, cuando estén disponibles, para localizar activamente y tomar medidas contra los STR no autorizados que operan en la Ciudad e informar los resultados en el informe mensual. Los ingresos de TOT recibidos por la Ciudad y los costos de cumplimiento incurridos se informarán trimestralmente y durante el año hasta la fecha y se publicarán en el sitio web de Dana Point en el plazo de los 30 días posteriores al final de cada trimestre.

D. Los datos de informes de las plataformas de alojamiento, cuando se envíen a la Ciudad, se publicarán en el sitio web de la ciudad.

E. Todo permisionario deberá cumplir con las disposiciones de este Capítulo, ya sea que el permiso de STR del permisionario se aplique a una vivienda ubicada dentro o fuera de la Zona Costera de la Ciudad.

5.38.050 Solicitud del Permiso:

El propietario de la parcela en la que existe una Vivienda que se propone utilizar como STR deberá presentar una solicitud antes del 1 de marzo para un permiso de STR ante el Director de Desarrollo de la Comunidad. La solicitud de un permiso de STR se realizará mediante formularios proporcionados por la Ciudad y contendrá la siguiente información:

A. El nombre, la dirección, el correo electrónico y el número de teléfono del propietario y de todas las personas o entidades que son propietarios de la parcela en la que existe una Vivienda que se propone utilizar como STR y para la que se solicita el permiso de STR.

B. El nombre, la dirección, el correo electrónico y el número de teléfono del Agente del propietario, si corresponde.

C. La dirección de la Vivienda que se propone utilizar como STR.

D. Evidencia de un certificado de registro de impuesto sobre estancia transitoria válido emitido por la Ciudad en relación con el STR propuesto.

E. Comprobante de una póliza de seguro de responsabilidad general, vigente durante el periodo de 12 meses del permiso, que reconozca el uso de la propiedad como un STR por la cantidad de un millón de dólares (\$1,000,000) de límite único combinado y un acuerdo celebrado para indemnizar, defender y eximir a la Ciudad y a la Comisión Costera de California de todo reclamo y responsabilidad de cualquier tipo que resulte o surja de la emisión del permiso de STR o del uso de la Vivienda a la que se aplica el permiso de STR como STR.

F. En relación con una solicitud de un STR Primario, el propietario deberá proporcionar evidencia de que la vivienda que se propone utilizar como STR es la Residencia Principal del Propietario, que deberá incluir como mínimo evidencia de que el Propietario registró y recibió una exención de propietario de casa para la Vivienda como parte de su evaluación del impuesto sobre la propiedad más reciente y una forma de evidencia secundaria que designa la vivienda como el domicilio del propietario, como una declaración de impuestos sobre la renta, registro de automóvil, licencia de conducir o registro oficial similar satisfactorio para el Director de Desarrollo de la Comunidad.

G. En el caso de una solicitud de STR de Casa Familiar, el Propietario debe ser la persona que tiene la intención de permanecer en la residencia durante todas las estancias de alquiler durante toda la duración del permiso. No pueden transferirse a otra persona ningún permiso de alojamiento en casa familiar ni las responsabilidades derivadas de este. Cualquier cambio en la información que se proporciona en la solicitud debe informarse al Director de Desarrollo de la Comunidad en el plazo de los 30 días.

H. En relación con una solicitud de STR para un STR de Casa Familiar Multifamiliar, el propietario deberá proporcionar evidencia de que una (1) de las Viviendas



en la parcela donde se encuentra el STR propuesto es la Residencia Principal del propietario, que como mínimo incluirá evidencia de que el propietario registró y recibió una exención de propietario de casa para la Vivienda como parte de su evaluación del impuesto sobre la propiedad más reciente y una forma de evidencia secundaria que designa a la vivienda como el domicilio del propietario, como una declaración de impuestos sobre la renta, registro de automóvil, licencia de conducir o registro oficial similar satisfactorio para el Director de Desarrollo de la Comunidad.

I. Reconocimiento de que el propietario (y el Agente, si corresponde) recibió una copia, revisó y comprende las regulaciones relativas al funcionamiento de un STR dentro de la ciudad.

J. No se emitirá ningún permiso a ningún STR que esté prohibido por las condiciones, convenios y restricciones legales ("CC&R") de la Asociación de Propietarios de Casa aplicables a la parcela

donde la Vivienda se utilizará como STR.

K. Cualquier otra información que el Director de Desarrollo de la Comunidad considere razonablemente necesaria para administrar este Capítulo.

L. Los permisos solo se emitirán al propietario de la parcela en la que existe una Vivienda que se propone utilizar como STR. Si existen varios propietarios, uno (1) de dichos propietarios podrá ser designado como Agente, sujeto a las disposiciones relacionadas con los Agentes de la presente.

M. Solo se emitirá un (1) permiso de STR, para una (1) Vivienda, a cualquier persona o entidad que cumpla con la definición de propietario en virtud de la presente; y, cuando se emite un permiso de STR para una Vivienda, se considera emitido a todos los propietarios de dicha Vivienda.

N. Los permisos se emitirán y se colocarán en el Registro de STR a más tardar el 1 de mayo de cada año y serán válidos para el periodo del 1 de julio al 30 de junio del año siguiente. Todos aquellos que busquen obtener un permiso de STR deberán presentar su solicitud a la Ciudad antes del 1 de marzo.

O. Los permisos se pueden emitir durante el año, si están disponibles dentro de los límites. Aquellos permisos se limitarán a los niveles de código de prioridad 1 a 6 y se concederán por código de prioridad, con un sorteo aleatorio de solicitudes dentro del código de prioridad numerado más alto si las solicitudes exceden el número permitido por los límites. Cualquier permiso emitido durante el año posterior al 1 de julio tendrá vigencia desde la fecha de su emisión hasta el 30 de junio del año siguiente.

P. La tarifa por la emisión de todos los permisos de STR será establecida por el Director de Desarrollo de la Comunidad o el Concejo Municipal, pero no será menor a la vigente al 31 de marzo de 2023. La tarifa del permiso para los STR de Casa Familiar y los STR Primarios será el 75% de la tarifa establecida para todos los demás STR

5.38.060 Responsabilidades de la Plataforma de Alojamiento:

1) Las Plataformas de Alojamiento requerirán que todas las publicaciones de viviendas o habitaciones de alquiler en la Ciudad de Dana Point en los códigos postales 92624 y 92629 identifiquen un número de permiso de la Ciudad válido para la (las) fecha(s) de reserva, que se tomará(n) del Registro de STR para que la Plataforma de Alojamiento anuncie o incluya dicha propiedad en sus sistemas en línea o cualquier otra forma de publicidad.

2) Las Plataformas de Alojamiento serán responsables de recolectar todos los TOT aplicables y remitirlos a la Ciudad por trimestre o preferiblemente por mes, si es posible. La Plataforma de Alojamiento se considerará un agente del anfitrión a los efectos de las responsabilidades de cobros y remesa de TOT, según lo establecido en el Código Municipal de la Ciudad.

3) Sujeto a las leyes aplicables, las Plataformas de Alojamiento divulgarán trimestralmente a la Ciudad cada publicación de STR ubicado en la Ciudad, el número de permiso, los nombres de las personas responsables de cada una de dichas publicaciones, la dirección de cada una de dichas publicaciones, la duración de la estadía para cada alquiler de dicha publicación y el precio pagado por cada estadía.

4) Las disposiciones de esta Sección se interpretarán de acuerdo con todas las leyes Estatales y Federales aplicables y no se aplicarán si la Ciudad determina, por escrito con conclusiones específicas, que violan o están subordinadas a dicha(s) ley(e)s.

5) Las Plataformas de Alojamiento solo permitirán a cada propietario publicar una casa o vivienda con no más de dos anuncios por residencia (una casa puede tener dos habitaciones disponibles, por ejemplo). La Plataforma de Alojamiento eliminará inmediatamente las publicaciones que violen este requisito.

5.38.070 Concesión de Permisos:

(a) Sujeto a las disposiciones de este Capítulo, todos los Propietarios deberán presentar una solicitud de permiso de STR antes del 1 de marzo de cada año. El 15 de marzo de cada año o antes, la Ciudad anunciará las solicitudes que fueron seleccionadas provisionalmente para recibir permisos según el sistema de prioridad. Luego, la Ciudad se asegurará de que se hayan cumplido los requisitos para operar como STR y podrá finalizar la concesión de un permiso y asignar un número de permiso que se incluirá en el Registro de STR. El 1 de mayo o antes, todos los permisos de STR habrán sido concedidos y listados en el Registro. Todos los permisos serán válidos para el periodo del 1 de julio al 30 de junio del año siguiente.

(b) En el caso de permisos de STR que se emitirán para STR Primarios y STR de Casa Familiar, la Vivienda que se propone utilizar como STR seguirá siendo la residencia principal del propietario durante la duración del permiso y para la que el propietario deberá incluir evidencia de que el propietario registró y continúa recibiendo una exención de propietario de casa para la Vivienda como parte de su evaluación del impuesto sobre la propiedad más reciente y una forma de evidencia secundaria que designa la Vivienda como el domicilio del Propietario, como una declaración de impuestos sobre la renta, un registro de automóvil, licencia de conducir o registro oficial similar satisfactorio para el Director de Desarrollo de la Comunidad.

5.38.080 Condiciones de la Emisión del Permiso:

Los permisos emitidos conforme a este Capítulo están sujetos a las siguientes condiciones:

A. Las solicitudes de permiso deberán presentarse antes del 1 de marzo de cada año. Cualquier información proporcionada para un permiso previo deberá estar actualizada e incluir una certificación de cobertura de seguro requerida para el periodo permitido.

B. El 1 de marzo la Ciudad comenzará una selección de permisos que se concederán para el año siguiente. En la selección de concesión de permisos, se reservarán dos (2) permisos de STR de Casa Familiar y dos (2) permisos de STR Primarios, dentro de las categorías del Código de Prioridad uno a seis, en las Zonas Costeras y No Costeras que se concederán durante el año después del 1 de julio. Estos códigos de Prioridad se utilizarán para seleccionar permisos de STR para llenar los límites permitidos. Consulte 5.38.030 (e).

C. El 15 de marzo de cada año, el Director de Desarrollo de la Comunidad anunciará los ganadores provisionales de los permisos para el próximo año.

D. El Director de Desarrollo de la Comunidad se asegurará de que las solicitudes de los ganadores provisionales sean validadas y que las inspecciones requeridas



se completen lo antes posible. El 1 de mayo o antes, después de la adopción de la Ley, y cada año posterior el 1 de mayo o antes, los permisos se finalizarán y concederán para que sean válidos para el periodo del 1 de julio al 30 de junio del año siguiente. Para los códigos de prioridad 3 y 6, si hay más de una solicitud para operar un STR en la misma estructura, prevalecerá la Sección 5.38.030 (i) y se realizará un sorteo aleatorio para determinar a qué solicitante se le concede el permiso. Dos o más miembros del personal de la ciudad estarán presentes durante cualquier sorteo.

E. La adjudicación de los permisos reservados para los Códigos de Prioridad 1 a 6 comenzará el 1 de julio de cada año, cuando se aceptarán las solicitudes. El primer día hábil de agosto o cualquier mes posterior, los permisos reservados se pueden otorgar según el sistema de Código de Prioridad (consulte 5.38.030 (e)). De la misma manera, cualquier otro permiso que esté disponible durante el año también se puede conceder mensualmente. Todos los permisos concedidos después del 1 de julio vencen el 30 de junio siguiente. Los permisos disponibles se incluirán en el Registro de STR cuando estén disponibles.

F. Todos los permisos de STR deberán cumplir con los términos de este Capítulo y las disposiciones de este Capítulo se consideran incluidas en todos los permisos de STR y se verificarán antes de la emisión de un permiso. Los permisionarios deberán aceptar los requisitos de la Sección 5.38.045 con respecto al Registro de STR y la información de presentación de informes.

G. El propietario (o agente, si corresponde) deberá garantizar que la unidad de STR cumpla con todos los códigos aplicables en materia de incendios, construcción y seguridad, y todas las demás leyes y ordenanzas pertinentes.

H. Si un Permisionario decide utilizar una Plataforma de Alojamiento para anunciar su STR, el Permisionario acepta utilizar plataformas que envíen el TOT a la Ciudad y que cumplan con los requisitos de conformidad con este Capítulo.

I. El propietario (o agente, si corresponde) deberá proporcionar prueba de que el STR al que se aplica el permiso no está legalmente prohibido por las condiciones, convenios y restricciones ("CC&R") de la asociación de propietarios de casas o cualquier otro estándar/plan preliminar de la comunidad aplicable a la parcela donde se ubica la vivienda que se utilizará como STR.

J. Simultáneamente con la emisión del permiso de STR, el personal de la Ciudad deberá notificar la acción propuesta en el permiso de STR a todos los propietarios e inquilinos que estén a 100 yardas de la parcela. El aviso también deberá proporcionar la información de contacto del propietario (y del agente, si corresponde) y su número de teléfono de contacto de emergencia las veinticuatro (24) horas. El paquete de notificación también identificará el número de teléfono de la línea directa de STR de la Ciudad las veinticuatro (24) horas el número de teléfono de Aplicación de Códigos y el número de teléfono del Departamento del Alguacil del Condado de Orange.

K. La vivienda para la que se solicita un permiso de STR debe pasar una inspección inicial por parte de la ciudad, que será documentada, antes de la emisión del permiso de STR. La ciudad puede realizar inspecciones adicionales según lo considere necesario o prudente en cualquier momento razonable, incluso antes de renovaciones posteriores.

L. El propietario deberá proporcionar un contacto de emergencia las veinticuatro (24) horas que estará disponible para responder a problemas en el STR.

M. El STR debe tener y mantener un mínimo de dos (2) espacios de estacionamiento fuera de la vía pública.

N. El STR debe tener un número de casa visible y fácilmente visible desde la calle, de día o de noche.

O. Toda publicidad del STR deberá incluir el número de permiso del STR emitido por la Ciudad en la línea de asunto y en la descripción del STR. Además, todas las fotografías, mapas y diagramas del STR que se utilicen con fines publicitarios deberán imponer el número de permiso de STR emitido por la ciudad en la esquina inferior derecha en una fuente, estilo, tamaño y color que sean razonablemente legibles.

P. El inquilino principal durante la noche y el día, que también residirá como huésped en el STR durante cualquier periodo de alquiler del STR, debe ser un adulto de veinticinco (25) años de edad o más. Este adulto debe proporcionar un número de teléfono al propietario (o agente, si corresponde) y deberá estar accesible al propietario por teléfono en todo momento.

Q. Antes de la ocupación, el propietario (o agente, si corresponde) deberá obtener el nombre, la dirección y el número de licencia de conducir o una copia del pasaporte del ocupante adulto principal del STR. El propietario (o agente, si corresponde) requerirá que ese mismo adulto firme un reconocimiento formal de que es legalmente responsable del cumplimiento por parte de todos los ocupantes e invitados del STR con las disposiciones de este Capítulo, así como una copia del Reconocimiento al Buen Vecino de la Ciudad. Se publicará una copia sin firmar del Reconocimiento al Buen Vecino de la Ciudad en un lugar visible dentro del STR, junto con una copia de este Capítulo. Esta información estará disponible a pedido de cualquier oficial de policía o empleado de la Ciudad autorizado para hacer cumplir este Capítulo o la ley Estatal.

R. El propietario (o agente o plataforma de alojamiento, si corresponde) deberá alquilar el STR por una estadía mínima de dos (2) noches consecutivas.

S. La ocupación máxima durante la noche del STR se limitará a dos (2) personas por habitación más dos (2) personas adicionales dentro del STR. La ocupación máxima diurna se limitará a dos (2) veces la ocupación nocturna y no excederá las veinte (20) personas.

T. El número máximo de vehículos permitidos en el STR se limitará a un (1) vehículo por unidad de un (1) dormitorio o dos (2) vehículos como máximo con dos (2) o más dormitorios dentro del STR. El estacionamiento para huéspedes durante el día no puede exceder 2 lugares de estacionamiento público. El propietario debe garantizar que los inquilinos tengan acceso a una cantidad suficiente de espacios de estacionamiento para acomodar la cantidad máxima de vehículos permitidos.

U. No se deben publicar carteles exteriores en el sitio en una parcela que anuncie un STR o un Alquiler Vacacional en el lugar, incluidos los carteles de las calles.

V. La basura y los desechos no se dejarán almacenados a la vista del público, excepto en contenedores adecuados para su recolección por parte del recolector de residuos responsable y entre las 5:00 p.m. del día anterior y a las 8:00 a.m. del día posterior a los días programados de recolección de residuos, según lo dispuesto en el Capítulo 6.10 del Código Municipal de Dana Point y dichos contenedores se retirarán en el plazo de las 12 horas posteriores a la recolección según el Capítulo 6.10 del Código Municipal. En caso de que el propietario no cumpla con esta disposición, se le exigirá que obtenga el servicio de recolección de residuos sin cita previa proporcionado por el franquiciado de eliminación de desechos de la Ciudad y que presente prueba de ello a la Ciudad. El propietario deberá proporcionar suficientes contenedores y servicios de recolección de residuos para satisfacer las demandas de los ocupantes del STR.

W. Cada contrato de arrendamiento o alquiler de un STR deberá incluir los siguientes términos, notificaciones y divulgaciones, que también se publicarán en un lugar visible dentro del STR:

(a) El número máximo de ocupantes permitidos y la notificación de que el incumplimiento de la ocupación máxima es una violación de este Capítulo.

(b) La cantidad de espacios de estacionamiento provistos y, si no están adyacentes al STR, la ubicación del estacionamiento asignado y la cantidad máxima de vehículos permitidos.

(c) El (Los) día(s) de recolección de residuos y las reglas y regulaciones aplicables relacionadas con dejar o almacenar residuos en el exterior de los edificios de la



parcela.

(d) Notificación de que el ocupante puede ser citado o multado por la Ciudad y/o desalojado inmediatamente por el propietario (o agente, según corresponda) por violar todas y cada una de las leyes aplicables.

(e) El nombre del propietario o agente, y un número de teléfono al que se pueda localizar a esa parte en todo momento e información de Emergencia del 9-1-1.

(f) Resumen de las condiciones, convenios y restricciones (CC&R) y estatutos aplicables de la asociación de propietarios de casas, incluida la ubicación y el horario de la piscina.

(g) Los términos, notificaciones y divulgaciones deben publicarse durante el proceso de registro.

X. El propietario deberá asegurarse de que los ocupantes del STR no produzcan ruidos o perturbaciones irrazonables, no participen en la alteración del orden público o violen las disposiciones del Código Municipal o cualquier Ley Estatal relacionadas con el ruido, la alteración del orden público, el hacinamiento, el consumo de alcohol o el uso de drogas ilegales. Se espera que los propietarios tomen todas las medidas necesarias para mitigar los disturbios, incluidas, entre otras, instruir al inquilino, llamar a los servicios de preservación del orden público o a los oficiales encargados de hacer cumplir el código de la Ciudad, desalojar al inquilino o cualquier otra acción necesaria para mitigar inmediatamente el disturbio.

Y. El propietario o agente, según corresponda, al recibir la notificación de que los ocupantes o inquilinos de un STR crearon ruidos o disturbios irrazonables, participaron en la alteración del orden público o cometieron violaciones del Código Municipal o de la ley estatal relacionadas con, entre otros, el ruido, la alteración del orden público y/o hacinamiento, deberá tomar medidas para solucionar el asunto en el plazo de los treinta (30) minutos posteriores a la notificación al propietario o agente de la queja y evitar que dichos ocupantes o invitados vuelvan a cometer dicha conducta. En algunos casos, es posible que se solicite al propietario o agente que llegue al sitio en el plazo de los treinta (30) minutos posteriores a la recepción de una queja para abordar el asunto y garantizar que no se repita. Un video que se tome del disturbio se considerará prueba de una violación.

Z. No se deberá escuchar ningún ruido exterior proveniente del STR durante las horas de silencio de 10:00 p. m. a 8:00 a. m.

AA. El propietario o agente, según corresponda, deberá incluir información de la ADA, si está disponible, en todos los anuncios del STR (por ejemplo, escaleras, señalización, entrada/salida, estacionamiento, almacenamiento, servicios públicos, duchas y lavabos, aire acondicionado, etc.).

BB. Las publicidades y la información proporcionada en el propio STR deberán revelar si hay bicicletas u otros medios de transporte disponibles (scooters, patinetas, viajes en auto compartidos, etc.).

CC. El Director de Desarrollo de la Comunidad tendrá la autoridad en cualquier momento para imponer condiciones estándar adicionales, aplicables a todos los STR, según sea necesario para lograr los objetivos de este Capítulo. Los cambios importantes al programa de STR, incluido el aumento del número de STR permitidos, se presentarán a los votantes para su aprobación. Los cambios para los STRs no entrarán en vigor dentro de la Zona Costera hasta que sean aprobados por la Comisión y su Director Ejecutivo para garantizar que los cambios cumplan con los requisitos de la Ley Costera y el Código de Regulaciones de California.

DD. El Director de Desarrollo de la Comunidad tendrá la autoridad para imponer condiciones adicionales a cualquier permiso de STR en caso de cualquier violación de las condiciones del permiso o de las disposiciones de este Capítulo sujeto al cumplimiento de los procedimientos especificados en la Sección 5.38.010.

EE. El propietario o agente, según corresponda, deberá mantener un certificado de registro de impuesto sobre estancia transitoria válido emitido por la Ciudad para el STR y deberá remitir el impuesto sobre estancia transitoria según lo exige el Capítulo 3.25 del Código Municipal.

5.38.090 Reglamento para Operadores de Alquileres Vacacionales de Término Corto:

Las siguientes son regulaciones y aclaraciones adicionales aplicables a todos los Propietarios o Agentes, si corresponde, para la operación de los STRs. Estas regulaciones adicionales pueden actualizarse periódicamente mediante una votación de los votantes registrados de Dana Point para aclarar situaciones que puedan desarrollarse con base en la implementación de este Capítulo dentro de la Ciudad.

A. Ninguna persona alquilará, ofrecerá alquilar, o anunciará el alquiler de una vivienda para su uso como STR si dicha vivienda es una unidad de vivienda accesoria, una unidad de vivienda accesoria júnior, creada como parte de un dúplex residencial unifamiliar (como se define en la Sección 9.72 del Código de Urbanización) o designada como unidad de vivienda asequible, y no se emitirá ningún permiso de STR para dicha vivienda.

B. Excepto lo permitido en la Sección 5.38.030, subdivisiones (a) y (b), ninguna persona alquilará, ofrecerá alquilar o anunciará en alquiler una Vivienda en un distrito de urbanización comercial o de uso-mixto para su uso como STR, a menos que se permita para usos residenciales, incluidas, entre otras, viviendas unifamiliares independientes, condominios, dúplex, triplex, casas adosadas y viviendas multifamiliares, y no se emitirá ningún permiso de STR para una vivienda que no cumpla con este criterio.

C. En ningún caso un Permisario de STR permitirá el uso de una caravana, vehículo recreativo o tienda en el lugar por parte de los inquilinos como parte del uso del STR en una parcela.

D. Sin perjuicio de cualquier otra disposición de este Capítulo en lo contrario, el propietario de un STR de Casa Familiar o un STR Multifamiliar deberá estar presente en la parcela en la que se encuentra el STR durante el periodo de alquiler entre las 8:00 p. m. y 8:00 a. m. y durante cualquier evento realizado en el STR

E. Las sanciones por violaciones impuestas por las subsecciones anteriores, o por el Código Municipal, serán responsabilidad del Propietario y/o del Agente, si corresponde, y se emiten por día y por violación.

F. Las Plataformas de Alojamiento u otros servicios de alquiler no completarán ninguna transacción de reserva para ningún alquiler a término corto a menos que esté incluido en el Registro de STR de la Ciudad de unidades de alquiler a término corto permitidas en el momento en que la Plataforma de Alojamiento o el servicio de alquiler reciba una tarifa por la reserva. la violación someterá a la plataforma o al servicio de alquiler a multas que determinará el Director de Desarrollo de la Comunidad.

G. Un STR Primario estará sujeto a lo siguiente: Un Propietario a quien se le emite un permiso de STR para una residencia principal de STR estará limitado a alquilar la residencia diez (10) veces y un total de sesenta (60) días durante el periodo para el que se aplica el permiso. El cumplimiento será monitoreado, entre otras cosas, por las presentaciones del TOT a la Ciudad y otros medios que el Director de Desarrollo de la Comunidad considere necesarios y apropiados.

Iniciativas de Ley-T



5.38.100 Violaciones/Sanciones:

Cualquier violación de este Capítulo, cualquier disposición relevante del Código Municipal, o cualquier condición del permiso, incluyendo cualquiera de las siguientes, constituirá una molestia (pública o privada) y una violación por la que se podrán imponer las sanciones especificadas en esta Sección, o por las que se podrá revocar el permiso de STR:

- (1) El Propietario y/o agente no cumplió con ninguna de las condiciones estándar que forman parte de un permiso de STR;
- (2) El Propietario y/o Agente no cumplió con las condiciones impuestas por el Director de Desarrollo de la Comunidad en un permiso de STR;
- (3) El Propietario y/o agente violó intencionalmente las disposiciones de este Capítulo;
- (4) El Propietario y/o Agente no cumplió ni pagó las multas impuestas de conformidad con la subsección (b) en el plazo de los treinta (30) días siguientes a la fecha de notificación;
- (5) El Propietario y/o Agente no cumplió ni pagó el TOT o no presentó un informe según lo exige este Capítulo dentro del límite de tiempo requerido;
- (6) Se determinó que el Propietario estaba operando como STR sin permiso y sin pagar el TOT.

Las sanciones por violaciones impuestas por las violaciones a las disposiciones anteriores, o al Código Municipal, serán responsabilidad del Propietario, y/o del Agente, si corresponde, y se emiten por día y por violación de la siguiente manera:

1. Para la primera violación, la sanción será la cantidad monetaria máxima permitida por la ley Estatal;
2. Para una segunda violación, la sanción será la cantidad monetaria máxima permitida por la ley Estatal;
3. Para una tercera violación, la sanción resultará en la revocación inmediata del permiso de STR. En caso de que el permiso de STR haya sido revocado, el Propietario no será elegible para recibir un permiso de STR para cualquier categoría de STR para operar en Dana Point durante 3 años.
4. Si se determina que está operando como STR sin un permiso, el Propietario no será elegible para recibir un permiso de STR para cualquier categoría de STR para operar en Dana Point durante 3 años.
5. Las Plataformas de Alojamiento que no cumplan con este Capítulo podrán estar sujetas a una multa según lo determine el Director de Desarrollo de la Comunidad.
6. Además de los derechos y recursos disponibles para la Ciudad y el Director de Desarrollo de la Comunidad, por la presente se adopta un derecho de acción privado para permitir que cualquier Propietario o residente de la Ciudad presente una acción ante el tribunal por cualquier violación de este Capítulo, incluyendo, entre otros, el derecho a reclamar daños y perjuicios, medidas cautelares y/o mitigar una molestia pública o privada. La parte que prevalezca en cualquier derecho de acción privada tendrá derecho a recuperar los honorarios y costos razonables de sus abogados.

5.38.110 Procedimiento de Imposición de Sanciones/Revocación:

Se impondrán sanciones, y se revocarán los permisos de STR, en la forma dispuesta en esta sección. El Director de Desarrollo de la Comunidad llevará a cabo una investigación siempre que tenga motivos para creer que un Propietario (o Agente, según corresponda) cometió una violación descrita en este Capítulo o en el plazo de las 2 semanas posteriores a que la policía o personas confiables hayan notificado a la Ciudad sobre una violación. Si la investigación revela evidencia sustancial para respaldar el hallazgo de que ocurrió una violación, el Director de Desarrollo de la Comunidad deberá emitir un aviso por escrito de la intención de imponer una multa y/o revocar el permiso de STR. La notificación por escrito se entregará al Propietario y al Agente, si corresponde, y a todos los propietarios que estén a 200 pies, y especificará los hechos que, según la opinión del Director de Desarrollo de la Comunidad, constituyen evidencia sustancial para establecer los motivos para la imposición de las sanciones y/o la revocación, y especifica que las sanciones se impondrán y/o el permiso de STR se revocará en el plazo de los treinta (30) días a partir de la fecha en que se da la notificación, a menos que el Propietario o el Agente, si corresponde, presente una objeción oportuna o apelación ante el Secretario de la Ciudad. Durante cualquier apelación no se reservarán nuevas estancias.

Sección 4 Implementación:

Por la presente se autoriza y ordena al Concejo Municipal, en la medida necesaria, que modifique todos y cada uno de los planes, códigos de urbanización, ordenanzas, mapas, políticas, permisos, etc. para implementar esta Ley y obtener la aprobación de la Comisión Costera de California para las partes de esta Ley sobre propiedades que se encuentran dentro de la Zona Costera lo antes posible y en la forma y tiempo requeridos por cualquier ley estatal aplicable, para garantizar la coherencia entre las políticas adoptadas en este Capítulo 5.38 revisado y otros elementos de las leyes y políticas existentes.

Sección 5 Fecha de Adopción y Fechas de Entrada en Vigor:

Si el Concejo Municipal aprueba esta Ley/Iniciativa de Ley, o si una mayoría de los votantes aprueba esta Ley, se convertirá en una promulgación válida de la Ciudad, vinculante para el Concejo Municipal y todos los demás funcionarios de la Ciudad, a partir de la fecha más temprana permitida por la ley. Cualquier cambio a la "Ley" en el futuro requerirá la aprobación mediante el voto de los votantes de Dana Point en una elección municipal.

Sección 6 Iniciativas de Ley Competitivas:

Si la 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, 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, solo prevalecerán aquellas disposiciones de la otra iniciativa de ley que estén en conflicto directo e irreconciliable con las disposiciones de esta iniciativa, y todas las demás disposiciones de esta iniciativa de ley serán válidas, vinculantes y se adoptarán. Los votantes declaran expresamente que esta es su intención, independientemente de cualquier texto contrario en cualquier otra iniciativa de ley en la boleta electoral.

Sección 7 Enmiendas Futuras:



Esta Ley podrá modificarse o rescindirse solo mediante el voto de los votantes de Dana Point en una elección municipal.

Sección 8 Divisibilidad:

Esta Ley se interpretará de manera que sea coherente con todas las leyes, normas y reglamentos federales, estatales y locales, incluido el Programa Costero Local. Si cualquier sección, subsección, subdivisión, cláusula, oración, frase o porción de esta Ley es declarada anticonstitucional o nula por un tribunal de jurisdicción competente, las secciones, subsecciones, subdivisiones, cláusulas, oraciones, frases y partes restantes permanecerán en plena vigencia y efecto, y a tal fin las disposiciones de esta Ley son divisibles. Los votantes declaran así que habrían aprobado todas las secciones, subsecciones, subdivisiones, cláusulas, oraciones, frases y partes de esta Ley sin las secciones, subsecciones, subdivisiones, cláusulas, oraciones, frases o partes que se consideren anticonstitucionales o nulas.



Iniciativas de Ley-T

Análisis Imparcial Ciudad de Dana Point Iniciativa de Ley T

Esta Iniciativa propone derogar la Ordenanza existente sobre Alquileres a Corto Plazo ("STR") de la Ciudad y reemplazarla con una nueva Ordenanza de STR.

Si es aprobada por los votantes, la Iniciativa también requerirá la aprobación de la Comisión Costera de California. Si la Comisión Costera propone modificaciones, los votantes deberán aprobar el texto modificado para que entre en vigor. En caso de que la Iniciativa sea aprobada por la Comisión Costera (y las modificaciones, si las hubiera, sean aprobadas por los votantes), cualquier cambio futuro a la Ordenanza de STR de la Ciudad requerirá tanto la aprobación de los votantes como la de la Comisión Costera antes de que entre en vigor.

La Iniciativa alteraría el proceso existente de la Ciudad para evaluar y emitir permisos de STR de las siguientes maneras:

1. Eliminaría el límite existente de la Ciudad de 115 permisos en la Zona Costera y lo reemplazaría con un límite equivalente al 1% de todas las unidades de vivienda en la Zona Costera (actualmente aproximadamente 53 permisos), ajustado cada tres años;
2. Eliminaría el límite existente de la Ciudad de 115 permisos fuera de la Zona Costera y lo reemplazaría con un límite equivalente al 0.5% de todas las unidades de vivienda fuera de la Zona Costera (actualmente aproximadamente 57 permisos), ajustado cada tres años;
3. Enmendaría el proceso de la Ciudad para emitir permisos de STR, que actualmente prioriza por tipos de STR que el Concejo Municipal percibe como los que tienen menos potencial de impactos negativos en los barrios residenciales y el stock de viviendas, y luego en un sistema de "primer llegado, primer servido". En cambio, requiere que los permisos de STR se evalúen según un programa de prioridad de siete niveles basado en el tipo de STR, seguido de un proceso de selección por sorteo si el número de solicitudes de permisos de STR excede el límite impuesto por la Iniciativa;
4. Eliminaría los permisos de STR de larga duración, y establecería que los permisos de STR solo serían válidos por un año. Requiere que los titulares de permisos de STR vuelvan a solicitar un nuevo permiso de STR cada año; y estén sujetos a competir por un nuevo permiso cada año según el programa de prioridad de siete niveles y los requisitos relacionados. Actualmente los titulares de permisos pueden renovar sus permisos anualmente y la Ciudad mantiene una lista de espera;
5. Impedirá que los titulares de permisos de STR anuncien un STR como disponible para alquilar antes del 15 de marzo, y posiblemente hasta el 1 de mayo de cualquier año, porque los nuevos permisos (y los números de permiso asociados) se emitirán cada año durante ese período y la publicidad de un STR no puede ocurrir bajo la Iniciativa sin incluir un número de permiso de STR.
6. Haría múltiples otros cambios a las regulaciones existentes de STR de la Ciudad incluyendo pero no limitándose a: imponer regulaciones sobre las plataformas de alojamiento, eliminar la lista de espera de permisos de STR de la Ciudad, y aumentar las responsabilidades de investigación, informes, y notificación del Director de Desarrollo Comunitario.

La disminución de permisos de STR resultará en una disminución de los ingresos impositivos asociados. Las mayores responsabilidades para el Personal de la Ciudad resultarán en un aumento de los costos para la Ciudad.

Iniciativas de Ley-T

Argumento a Favor de la Iniciativa de Ley T

VOTE SÍ por una política de Alquileres a Corto Plazo (STR) que priorice SERVIR PRIMERO A LOS RESIDENTES. La proliferación de negocios de STR similares a hoteles para inversores en vecindarios residenciales podría causar problemas relacionados con la gestión, infracciones, seguridad, estacionamiento, ruido, basura y fiestas. Todos los vecindarios deben ser protegidos.

- **REDUCE** el número de STR permitidos en Dana Point en aproximadamente un 50% para ayudar a preservar la disponibilidad de viviendas, incluidas aquellas para residentes que alquilan.
- **LOS PROPIETARIOS RESIDENTES** reciben permisos de STR para sus viviendas principales antes de ser otorgados a inversores para acomodar a residentes con necesidad financiera y ayudar a reducir posibles impactos negativos en los residentes y vecindarios.
- **PERMITE PERMISOS DE STR PARA PROPIETARIOS RESIDENTES** para alquilar habitaciones en sus hogares mientras están en el lugar llamados STR de Estancia en Casa o hasta 60 días en un máximo de 10 estancias mientras están ausentes o de vacaciones llamados STR Primarios.
- **OTORGA PERMISOS ANUALMENTE** para que todos los PROPIETARIOS puedan participar en el proceso de obtención de permisos y elimina todos los STR "con derechos adquiridos" que permiten renovaciones continuas favoreciendo a los inversores.
- **LAS PLATAFORMAS DE ALOJAMIENTO** están obligadas a validar permisos en los anuncios y a presentar el Impuesto de Ocupación Transitoria (TOT) a la ciudad para mejorar la aplicación y la eficiencia.
- **PRIORIZA** la concesión de permisos en zonas comerciales y de uso mixto para proteger aún más los vecindarios residenciales.
- **REQUIERE UN REGISTRO DE STR** que incluya direcciones de STR, propietarios, agentes, el TOT pagado y otra información relevante, lo que mantendrá a los residentes informados sobre la actividad de STR en sus vecindarios.
- **LOS CAMBIOS A LA POLÍTICA** pueden ser realizados por el concejo municipal en una elección con un voto del pueblo para garantizar su apoyo.
- Las regulaciones de HOA y CC&R para residentes en vecindarios que prohíben los STR continuarán siendo respetadas.
- Se abordan los objetivos percibidos de la COMISIÓN COSTERA DE CALIFORNIA para obtener su aprobación en la Zona Costera.

VOTE SÍ

WWW.SaveOurNeighborhoodsDP.com

F/ Betty L. Hill
Proponente

Iniciativas de Ley-T

Argumento en Contra de la Iniciativa de Ley T

En 2023 el Concejo Municipal adoptó, y la Comisión Costera de California aprobó, una ordenanza de alquileres a corto plazo que limita los permisos y tiene reglas estrictas para eliminar posibles molestias. Una medida de su éxito es la falta de quejas por parte de los vecinos. En la primera mitad de 2024, la ciudad recibió seis quejas relacionadas con los STR. Tras la investigación, dos fueron validados: uno por ruido y otro por botes de basura. El año pasado, los alquileres a corto plazo generaron \$725,000 en impuestos de ocupación transitoria para la Ciudad. Las propiedades pueden ser auditadas en cualquier momento para asegurar que están pagando el impuesto. Si se promulga, es probable que la ordenanza de reemplazo reduzca los ingresos de la ciudad en al menos \$450,000.

La ordenanza de reemplazo tiene otras consecuencias negativas. El sorteo anual propuesto para los permisos creará incertidumbre para los propietarios y puede hacer que estén menos comprometidos a ser buenos operadores. El periodo del sorteo del 15 de marzo al 1 de mayo probablemente eliminará las reservas anticipadas y los huéspedes recurrentes que son los menos propensos a causar problemas. Esto probablemente fomentará la operación de alquileres no permitidos y no regulados.

Una de las fortalezas de la política existente es que el Concejo Municipal puede enmendarla en cualquier momento y está obligado a revisarla al menos cada tres años con la Comisión Costera. El Concejo Municipal analiza los datos de quejas y puede ajustar los límites de permisos y regulaciones para asegurar que el programa cumpla con las necesidades cambiantes de nuestra comunidad. La ordenanza actual ya prioriza las propiedades con el menor riesgo de molestias.

Lo más importante que los votantes deben entender es que si esta iniciativa de ley en la boleta electoral se aprueba, la nueva ordenanza nunca podrá ser ajustada sin otra elección. La ordenanza propuesta establece que cualquier cambio en el futuro requerirá una votación en una elección. Esto parece significar que la Ciudad no podrá añadir una regla para endurecer las restricciones de ruido o las restricciones de estacionamiento, ni podría reducir el número total de permisos.

f/ Jamey Federico
Alcalde