

ZONING ENFORCEMENT PROCESS SUMMARY



LA County Planning Zoning Enforcement provides code enforcement services to the unincorporated areas of Los Angeles County to ensure compliance with the County's Land Use and Zoning Code (Title 22). Below is the Zoning Enforcement process that occurs when a complaint is received.

- The enforcement process begins with a complaint or referral being reported to Zoning Enforcement. Anyone may submit a complaint about suspected unpermitted zoning activities and/or structures on a property, and all complaint sources remain confidential.
- A case is opened and assigned to an Investigating Planner. An inspection will be conducted within one to two weeks of receiving the complaint. A delay in inspecting the property may occur if there are safety concerns and/or law enforcement support is required.
- If violations are observed, a **Notice of Violation (NOV)** letter will be sent to the property owner(s) and/or person(s) responsible for the violations to give them an opportunity to correct (abate) the zoning violation(s). When a notice is received, it is very important for the responsible person(s) to contact the Investigating Planner right away to confirm how to reach compliance. Please see the **GUIDE TO ZONING ENFORCEMENT NOTICES** Flyer for more information.
- After thirty (30) days, the Investigating Planner will reinspect the property. If the violation(s) have been resolved, no further action is taken and the case is closed.
- If the violation(s) have not been resolved, a **Final Zoning Enforcement Order (FZEO)** is issued. The FZEO instructs the property owner(s) and/or person(s) responsible for the zoning violations that they have fifteen (15) days to correct the violation(s). The FZEO also provides instructions in how to appeal the FZEO.
- An **appeal** may be requested within 15 days from the compliance date listed in the FZEO. The request must be in writing and sent by mail or email and include the reason for the appeal. The **appeal** will be reviewed by a Hearing Officer who may sustain, rescind, or modify the FZEO. The Hearing Officer's decision on the appeal is final and effective on the date of the decision and is not subject to further administrative appeal.
- If the property owner and/or tenant demonstrates a willingness to correct zoning violation(s) and achieve compliance, **time extensions** to comply may be granted throughout the process.

- After the FZEO appeal period ends, the Investigating Planner will reinspect to observe if there has been progress made in correcting the violations. If the violations were resolved, the case is closed.
- Failure to abate the violations may result in the imposition of a Noncompliance Fee after issuance of the **Second Notice of Noncompliance** notice. Continued noncompliance may result in the imposition of an Administrative Penalty fee. Any remaining violations must still be removed once the fees are paid in order for the case to be closed.
- Continued noncompliance may result in the case being referred to the **District Attorney or County Counsel** for the filing of a criminal or civil case and may lead to the property owner(s) and/or person(s) responsible being sentenced to jail in addition to paying all applicable fines and complete abatement of all zoning violations on the property.
- Where a violation poses an immediate threat to public health or safety, or where the violation is a repeat offense, the 30-day notice and compliance periods described above may be waived.
- This process may take anywhere from 30 days to several months depending on the nature of the violation(s), compliance steps taken by a property owner, or pending legal matters.



HOW TO REPORT A VIOLATION

Report a complaint using any of the following:

PHONE

LA County 24/7 Hotline: **211**

LA County Planning: **(213) 974-6453, (213) 974-6483**

EMAIL

zoningenforcement@planning.lacounty.gov

MOBILE APP

Download *The Works* Mobile Application

For more information and to download the app, visit:
dpw.lacounty.gov/theworks

MAIL

**LA County Planning, Zoning Enforcement Section
320 West Temple Street
Los Angeles, CA 90012**

CONTACT US

If you would like an update about your complaint or enforcement case on your property, contact the Investigating Planner assigned to the enforcement case.

Please use the contact information to the left, or visit the Contact page on our website:

- planning.lacounty.gov/staff-directory

If you would like more information about land use and zoning codes, zoning enforcement, the most common types of violations observed in unincorporated LA County, please visit:

- planning.lacounty.gov/enforcement



LOS ANGELES COUNTY DEPARTMENT OF REGIONAL PLANNING

320 West Temple Street, Los Angeles, CA 90012
T: (213) 974-6411 - F: (213) 626-0434 - TDD: (213) 617-2292

Visit our website:
planning.lacounty.gov/enforcement



@LACDRP

RESUMEN DEL PROCESO DE APLICACIÓN DE CÓDIGOS



LA County Planning Zoning Enforcement/Aplicación de Códigos proporciona servicios de aplicación de códigos a las áreas no incorporadas del Condado de Los Ángeles para garantizar el cumplimiento del Código de Uso de Terreno y Zonificación del Condado (Título 22). A continuación, se muestra el proceso de cumplimiento del código que ocurre cuando se recibe una queja.

- El proceso de cumplimiento comienza con una queja o remisión que se informa a Zoning Enforcement/Aplicación de Códigos. Cualquier persona puede presentar una queja sobre sospechas de actividades del Código y/o estructuras no permitidas en una propiedad, y todas las fuentes de quejas permanecen confidenciales.
- Se abre un caso y se asigna a un planificador de investigación. Se llevará a cabo una inspección dentro de una o dos semanas de recibir la queja. Un retraso en la inspección de la propiedad puede ocurrir si hay preocupaciones de seguridad y/o se requiere el apoyo de un oficial de la ley.
- Si se observan violaciones, se enviará una carta de **Notificación de Violación (NOV)** al propietario(s) y/o persona(s) responsable de las violaciones para darles la oportunidad de corregir (reducir) las violaciones del código. Cuando se recibe un aviso, es muy importante que la(s) persona(s) responsable(s) se comuniquen con el Planificador Investigador de inmediato para confirmar cómo llegar al cumplimiento. Consulte el folleto **GUÍA PARA AVISOS DE CUMPLIMIENTO DE CÓDIGO** para obtener más información.
- Despues de treinta (30) días, el planificador investigador volverá a inspeccionar la propiedad. Si la(s) violación(es) han sido resueltas, no se toman más medidas y el caso se cierra.
- Si la(s) violación(es) no han sido resueltas, se emite un **Orden Final de Cumplimiento de Zonificación (FZEO)**. El **FZEO** instruye al propietario(s) y/o persona(s) responsable de las violaciones de zonificación que tienen quince (15) días para corregir la(s) violación(es). El **FZEO** también proporciona instrucciones sobre cómo apelar el **FZEO**.
- Se puede solicitar una **apelación** dentro de los 15 días a partir de la fecha de cumplimiento indicada en el **FZEO**. La solicitud debe ser por escrito y enviada por correo o correo electrónico e incluir el motivo de la apelación. La **apelación** será revisada por un Oficial de Audiencias que puede sostener, rescindir o modificar el **FZEO**. La decisión del consejero auditor sobre el recurso es definitiva y efectiva en la fecha de la decisión y no está sujeta a ulterior recurso administrativo.
- Si el propietario y/o inquilino demuestra una voluntad de corregir las violaciones de zonificación y lograr el cumplimiento, se pueden otorgar **extensiones de tiempo** para cumplir durante todo el proceso.

- Una vez finalizado el período de apelación de FZEO, el planificador investigador volverá a inspeccionar para observar si se ha avanzado en la corrección de las violaciones. Si se resolvieron las violaciones, el caso se cierra.
- La falta de reducción de las violaciones puede resultar en la imposición de una tarifa de incumplimiento después de la emisión del **Segundo Aviso de Incumplimiento**. El incumplimiento continuado puede resultar en la imposición de una multa administrativa. Cualquier violación restante aún debe eliminarse una vez que se paguen las tarifas para que se cierre el caso.
- El incumplimiento continuo puede resultar en que el caso se remita al **Fiscal de Distrito** o al **Abogado del Condado** para la presentación de un caso penal o civil y puede llevar a que el propietario(s) y/o la persona(s) responsable sean sentenciados a la cárcel además de pagar todas las multas aplicables y la reducción completa de todas las violaciones del código en la propiedad.
- Cuando una violación representa una amenaza inmediata para la salud o la seguridad pública, o cuando la violación es una ofensa repetida, se puede renunciar a la notificación de 30 días y los períodos de cumplimiento descritos anteriormente.
- Este proceso puede tomar de 30 días a varios meses, dependiendo de la naturaleza de la(s) violación(es), los pasos de cumplimiento tomados por el dueño de una propiedad o los asuntos legales pendientes.



CÓMO DENUNCIAR UNA INFRACCIÓN

Reporte una queja usando cualquiera de los siguientes:

TELÉFONO

LA County línea directa 24/7: **211**

LA County Planning: **(213) 974-6453, (213) 974-6483**

CORREO ELECTRÓNICO

zoningenforcement@planning.lacounty.gov

APLICACIÓN MÓVIL

Descargar la aplicación móvil *The Works*.

Para obtener más información y descargar la aplicación, visite: dpw.lacounty.gov/theworks

CORREO

LA County Planning, Zoning Enforcement Section

320 West Temple Street

Los Angeles, CA 90012

CONTÁCTENOS

Si desea una actualización sobre su queja o caso de cumplimiento en su propiedad, comuníquese con el Planificador de Investigación asignado al caso de cumplimiento.

Utilice la información de contacto a la izquierda o visite la página de contacto en nuestro sitio web:

- planning.lacounty.gov/staff-directory

Si desea obtener más información sobre el uso de la tierra y los códigos de Códigos, la aplicación de la zonificación, los tipos más comunes de violaciones observadas en el condado no incorporado de Los Ángeles, visite:

- planning.lacounty.gov/enforcement



LOS ANGELES COUNTY DEPARTMENT OF REGIONAL PLANNING

320 West Temple Street, Los Angeles, CA 90012

T: (213) 974-6411 - F: (213) 626-0434 - TDD: (213) 617-2292

Visite nuestro sitio web:
planning.lacounty.gov/enforcement



@LACDRP