



BORRADOR PÚBLICO | 8 DE JUNIO DE 2026

# Plan de Acción y Estudio de Vivienda para Trabajadores Agrícolas del condado de Ventura

*Un proyecto a nivel del condado coordinado por el Condado de Ventura y las diez ciudades; en colaboración con House Farm Workers!*



**Plan de Acción**

**ARUP**

# Índice

Introducción.....3  
Estrategias.....5  
Matriz de Acciones.....55

## Financiado por

Este documento cuenta con financiamiento mediante una subvención de la Southern California Association of Governments (SCAG), a través del Programa de Comunidades Sostenibles: Participación Cívica, Equidad y Justicia Ambiental (SCP CEEJ).

## Colaboradores

Condado de Ventura, ¡Trabajadores Agrícolas!, SCAG, el Consejo Asesor, Arup, Estolano Advisors y Sistemás Económicos y de Planificación (EPS).



*Este documento es un borrador publicado para revisión pública y comentarios. El contenido puede ser refinado antes de la publicación final, y pueden existir pequeños errores editoriales o de formato. Por favor, envíe sus comentarios a través del enlace en la página web del Condado:*

<https://rma.venturacounty.gov/divisions/planning/farmworker-housing-study-and-action-plan/>

# Introducción

Este plan de acción es una recopilación de seis estrategias diseñadas para acelerar el desarrollo de viviendas para trabajadores agrícolas en el condado de Ventura. Aunque muchos hogares del condado de Ventura enfrentan cargas crecientes en el coste de la vivienda y opciones limitadas, la necesidad es especialmente urgente para los trabajadores agrícolas, que a menudo tienen los ingresos más bajos y desempeñan un papel esencial en la economía regional, además de experimentar el hacinamiento más severo, la inestabilidad de vivienda y las barreras para acceder a viviendas seguras y asequibles cerca de sus lugares de trabajo. Financiado por la Asociación de Gobiernos del Sur de California (Southern California Association of Governments, SCAG, siglas en inglés) como parte del programa REAP 2.0, el plan de acción se desarrolló en colaboración con el Condado de Ventura y House Farm Workers!, y fue guiado por un Consejo Asesor que representa a ciudades, organismos públicos y organizaciones comunitarias.

Cada una de las **seis estrategias** ofrece una visión narrativa, destacando lo que es nuevo y facilitador (por ejemplo, cambios en la normativa, tendencias del mercado e innovaciones tecnológicas) o explora qué *podría* cambiar para apoyar aún más soluciones de vivienda (por ejemplo, zonificación o enfoques de desarrollo). Aunque las estrategias se centran en abordar las necesidades de vivienda de los trabajadores agrícolas, muchos de los enfoques tienen el potencial de ampliar las oportunidades de vivienda de forma más amplia, apoyando la asequibilidad, la libertad de opciones y la estabilidad para la comunidad en general.

El Plan de Acción también incluye una **Matriz de Acciones** que adopta una visión más completa. Aunque las estrategias muestran cómo diferentes elementos pueden unirse e ilustran el valor potencial de cada enfoque holístico e integrado, la matriz cataloga toda la gama de acciones específicas discutidas a lo largo de la investigación y el compromiso. Permite a los interesados buscar acciones relevantes para su función e identificar dónde pueden liderar, apoyar o abogar para reducir barreras y acelerar la entrega de viviendas para los trabajadores agrícolas.

En conjunto, las estrategias y la Matriz de Acciones están destinadas a complementar los esfuerzos continuos en materia de vivienda de las jurisdicciones locales y sus socios. Basado en la investigación y moldeado por las voces de los trabajadores agrícolas a través de encuestas y participación comunitaria, el Plan de Acción está diseñado como un recurso práctico para apoyar la acción a corto plazo y el cambio sistémico a largo plazo. Para información de contexto más detallada y metodología de investigación, consulte

el Estudio de Vivienda de Trabajadores Agrícolas a nivel de condado (Informe).

## Estrategias

**01** **Uso Mixto**



**04** **Acelerando ADUs**



**02** **Residenciales en Tierra Religiosa**



**05** **Modificación de Zonificación**



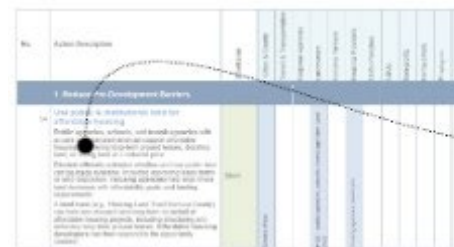
**03** **Conversión de Hoteles**



**06** **Proporcionado por el Empleado**

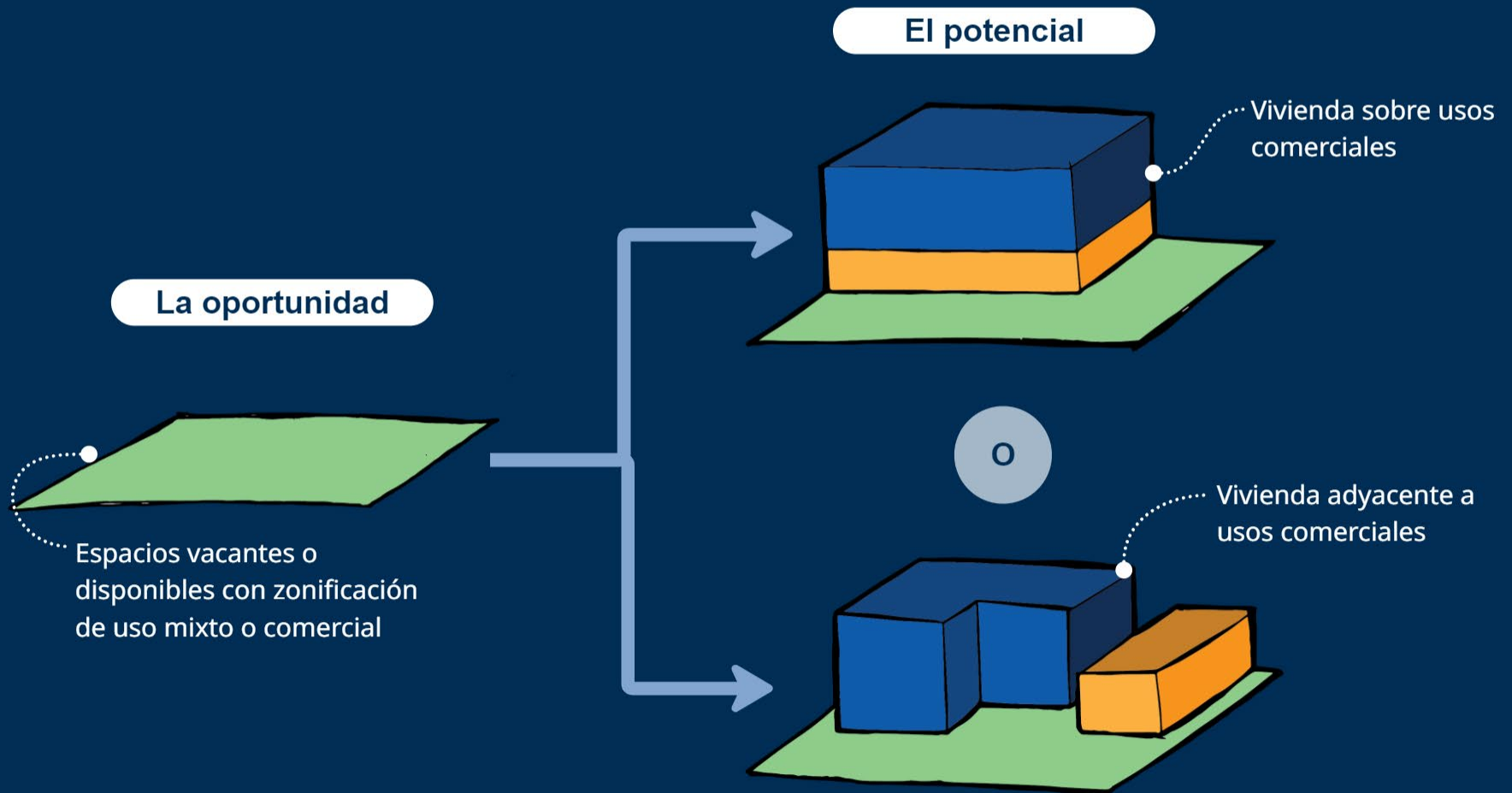


## Matriz de acciones



**Acciones** - descripción de pasos a lo largo y estrategias con plazos y actores claves identificados

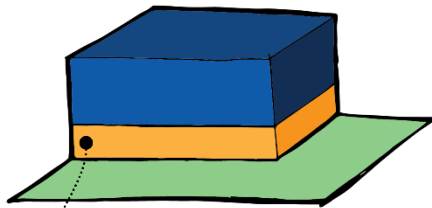
# 01 Uso Mixto



# Uso mixto

## ¿Cuál es la oportunidad?

**Los desarrollos de uso mixto pueden acercar la vivienda a las necesidades cotidianas y activar corredores comerciales con bajo rendimiento al integrar viviendas con comercios comunitarios.**



**Comercial** el espacio podría ser supermercados, clínicas de salud, farmacias o grandes tiendas minoristas.

Un desarrollo de uso mixto es un único proyecto que combina diferentes tipos de usos (por ejemplo, residencial y comercial, como tiendas minoristas, proveedores médicos, servicios gubernamentales, etc.) dentro del mismo espacio. Esta estrategia se centra en integrar viviendas asequibles para trabajadores agrícolas y sus familias en los terrenos comerciales, especialmente aquellos cercanos al transporte público, empleos y servicios esenciales.

El uso mixto puede ofrecer múltiples beneficios:

- ✓ **Mayor accesibilidad:** La integración de viviendas con usos comerciales como el comercio minorista y la sanidad reduce la dependencia del coche y los tiempos de desplazamiento, disminuyendo los kilómetros recorridos por vehículo (VMT). Esto fomenta la transitabilidad peatonal y el uso del transporte público, mejorando la comodidad y reduciendo los costes de transporte.
- ✓ **Vitalidad comunitaria:** Los proyectos de uso mixto dan nueva vida a los envejecidos corredores comerciales y centros comerciales infrautilizados, y pueden apoyar con potencia el desarrollo de relleno. Aumentan el flujo de personas, apoyan los negocios locales y crean entornos urbanos vibrantes y activos que fomentan la interacción social y la identidad vecinal.
- ✓ **Uso eficiente del suelo:** Al combinar vivienda con usos complementarios, los desarrollos de uso mixto maximizan la eficiencia del suelo y aprovechan la infraestructura existente (servicios, redes de transporte y servicios públicos), al tiempo que avanzan tanto en la oferta de vivienda como en los objetivos de desarrollo económico.

**Tipologías de vivienda:** La vivienda puede integrarse encima, detrás o junto a espacios comerciales existentes o nuevos, adoptando la forma de edificios verticales de uso mixto o casas adosadas de poca altura.



Foto de Costco.<sup>1</sup>

**Un ejemplo convincente:** un promotor (Thrive Living) aseguró a Costco como inquilino principal en un desarrollo de uso mixto propuesto en Los Ángeles acelerado bajo AB 2011: la tienda Costco de la planta baja contará con 800 viviendas arriba (184 asequibles) y aparcamiento enterrado.<sup>2</sup>

La oportunidad no es específica de Costco. Incluso en la era del comercio online, minoristas como Dollar General y Trader Joe's están apreturando nuevas tiendas.<sup>3</sup> Al anclar desarrollos de uso mixto, pueden aprovechar un flujo constante de peatones mientras apoyan los objetivos locales de vivienda, mejorando tanto su proceso de permisos como la recepción pública.

<sup>1</sup> Fuente de la imagen: Pedro Mexicano vía [Unsplash](#)

<sup>2</sup> CoStar, "El proyecto de apartamentos de Costco muestra cómo los promotores están remodelando el sector inmobiliario en California" (2024)

<sup>3</sup> Newsweek, "Los minoristas abrirán más tiendas en 2025" (2025)

# El contexto

## ¿Qué hay de nuevo y alentador?



### Desbloqueando Políticas

**La SB 6** (Ley de Vivienda de Clase Media, en vigor desde 2023) agiliza el desarrollo residencial y *de uso mixto* al permitir estos proyectos en terrenos zonificados comercialmente sin requerir una nueva zonificación. Existen criterios para cumplir, como que la parcela debe tener 20 acres o menos y que todos los trabajadores de la construcción deben recibir salarios vigentes.<sup>4</sup>

**AB 130 y SB 131** (nuevas reformás de la Ley de Calidad Ambiental de California, vigentes en 2025) introducen amplias exenciones CEQA para proyectos de relleno que incluyan un uso 100% residencial o *desarrollos de uso mixto* con al menos dos tercios de uso residencial.<sup>5</sup> El objetivo de estos proyectos de ley presupuestarios de remodelar era facilitar el desarrollo de viviendas reduciendo el tiempo, el coste y la incertidumbre asociados a las revisiones medioambientales de CEQA.

**La AB 2011** (Ley de Vivienda Asequible y Empleos en Carreteras Altas, vigente desde 2023) permite el desarrollo residencial en corredores comerciales (incluso si las parcelas están zonificadas como comerciales). Los proyectos que cumplen los criterios de la ley reciben la aprobación ministerial (es decir, se tramitan administrativamente sin revisión discrecional ni audiencias públicas) y están exentos de CEQA. Esto se aplica a proyectos de uso mixto si dos tercios del pie cuadrado son residenciales.<sup>6</sup>

**Las actualizaciones de zonificación en algunas jurisdicciones amplían las oportunidades:** algunas han añadido superposiciones de uso mixto para fomentar el desarrollo sin rehacer todo el mapa de zonificación. Por ejemplo, la ciudad de Ventura tiene una superposición de uso mixto.<sup>7</sup> De manera similar, la ciudad de Port Hueneme creó una Zona de Relleno de Barrio para facilitar el relleno residencial incentivando la vivienda multifamiliar en parcelas más pequeñas.<sup>8</sup>



### Tendencias del Mercado

**Las vacantes comerciales** ofrecen oportunidades de reutilización adaptativa, especialmente a medida que la demanda minorista se desplaza de las tiendas físicas hacia las compras online. La remodelación exitosa debe alinearse con sectores en crecimiento (cadenas de supermercados, sanidad, etc.) y reemplazar a aquellos que ya no son viables.

**El aumento de la demanda de barrios transitables** refleja una fuerte preferencia por vivir y trabajar en la misma zona, con acceso cómodo a escuelas, servicios y servicios. Esta tendencia es especialmente marcada entre las generaciones más jóvenes, que priorizan la conectividad y la integración del estilo de vida. El aumento de los precios de la gasolina y los costes de operación de los automóviles siguen contribuyendo a la popularidad de la caminabilidad.<sup>9</sup>

<sup>4</sup> Información Legislativa de California, [texto del proyecto de ley nº 6 del Senado](#) (2022)

<sup>5</sup> Asociación de Gobiernos del Área de la Bahía, [Resumen de Alto Nivel de las Disposiciones Clave del AB 130](#) (2025)

<sup>6</sup> Asociación de Gobiernos de San Diego, [Entendiendo el AB 2011 y el SB 6](#) (2023)

<sup>7</sup> Ciudad de Ventura, [Subparte 24F: Desarrollo residencial y de uso mixto](#) (2023)

<sup>8</sup> Ciudad de Port Hueneme, [Ordenanza nº 822---NIO-Superposición de Normas](#) (2025).

<sup>9</sup> Instituto de Gestión Inmobiliaria, [El crecimiento de propiedades de uso mixto requiere conocimientos actualizados](#) (2019).

# El contexto

## Inspiración



### La Placita Cinco: Transformando un centro comercial en vivienda asequible

La Placita Cinco en Santa Ana demuestra cómo los centros comerciales envejecidos pueden reimaginarse como comunidades vibrantes de uso mixto. El terreno de 2,25 acres, que antes era una gasolinera y un gran aparcamiento, fue remodelado en un proyecto de vivienda asequible de 51 unidades con comercio integrado. Desarrollado por Community Development Partners y gestionado por Mercy House, el proyecto preservó los negocios originales del barrio como panadería, carnicería, salón y lavandería, mientras mejoraba los espacios comerciales. La remodelación requirió un cambio de zonificación de uso comercial a uso mixto y se financió mediante una combinación de créditos fiscales, financiación para la construcción de Citibank, una subvención de la ciudad de Santa Ana y el apoyo de la Wells Fargo Foundation. <sup>11</sup>

### Buscando localmente: Simi Valley Town Center

El Simi Valley Town Center representa una oportunidad paralela para la reurbanización de uso mixto. Los nuevos propietarios SteelWave y Steerpoint Capital han propuesto la introducción de viviendas en las zonas infrautilizadas del recinto del centro comercial (por ejemplo, edificios ancla vacíos y aparcamiento en superficie). Este concepto requeriría un cambio de zonificación: en mayo de 2025, el Ayuntamiento de Simi Valley votó para permitir que los propietarios iniciaran un proceso formal de rezonificación y revisión ambiental para hasta 291–375 viviendas, marcando un paso temprano pero significativo hacia la reposición del envejecido centro comercial regional como un distrito de uso mixto. <sup>12</sup>

<sup>10</sup> Foto: TCA Architects

<sup>11</sup> Planetizen, [La Placita Cinco: Una remodelación de un centro comercial para la asequibilidad de la vivienda y la revitalización del barrio](#) (2022)

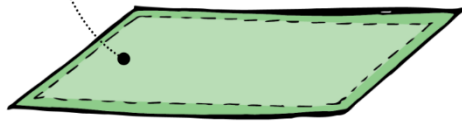
<sup>12</sup> VC Star, ["Nuevo propietario del Simi Valley Town Center propone vivienda en terrenos del centro comercial"](#) (2025)

# El potencial

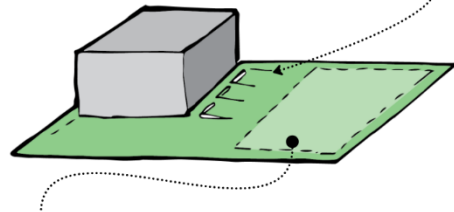
Estimar el impacto potencial: ¿cuántas unidades podrían desarrollarse en todo el condado?

1 Identificar Parcelas Candidatas

Más de 500 parcelas que cumplen con los requisitos de zonificación no cuentan con edificaciones, lo que las convierte en buenas candidatas para este enfoque.



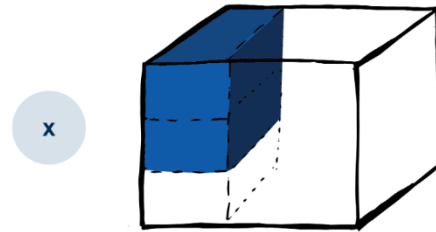
En las parcelas con una edificación existente, se asume que una parte del terreno permanece sin intervenir para estacionamiento.



Si el área restante es de al menos un cuarto de acre y tiene una forma rectangular (lo que facilita el desarrollo), la parcela también avanza como una buena candidata.

2 Aplicar Una Tipología de Vivienda

Este enfoque reserva el 25 % de la parcela para nuevo estacionamiento y para los retiros requeridos desde la calle.



Para estimar el potencial de unidades, se asume un edificio multifamiliar de tres pisos con densidad moderada: por cada 1,000 pies cuadrados de área construida, se prevén dos departamentos de aproximadamente 1,000 pies cuadrados cada uno, ubicados sobre un nivel de uso comercial. Este ejemplo es ilustrativo, pero es coherente con políticas habilitadoras que requieren que al menos dos tercios de la superficie total sean de uso residencial.

3 # Estimar el número de unidades de vivienda

=  
112,600  
unidades

En todo el condado

Nota: este enfoque se centra únicamente en oportunidades de relleno.<sup>13</sup> Excluye la reutilización de los edificios.<sup>14</sup> y no incluye la demolición.<sup>15</sup> Los conjuntos de datos a nivel de parcela no capturan de forma fiable el estado del edificio, la capacidad estructural ni las restricciones de cumplimiento del código, lo que dificulta evaluar el potencial de reutilización de forma consistente a escala de condado.

<sup>13</sup> Estas parcelas se extraen de la base de datos de Infill, donde los criterios REAP 2.0 ya han filtrado para su elegibilidad, asegurando factores como el acceso al transporte público y la proximidad a los centros urbanos. Luego se filtra a parcelas vacías o infrautilizadas zonificadas como "Comercial" o "Comercial / Residencial de uso mixto"

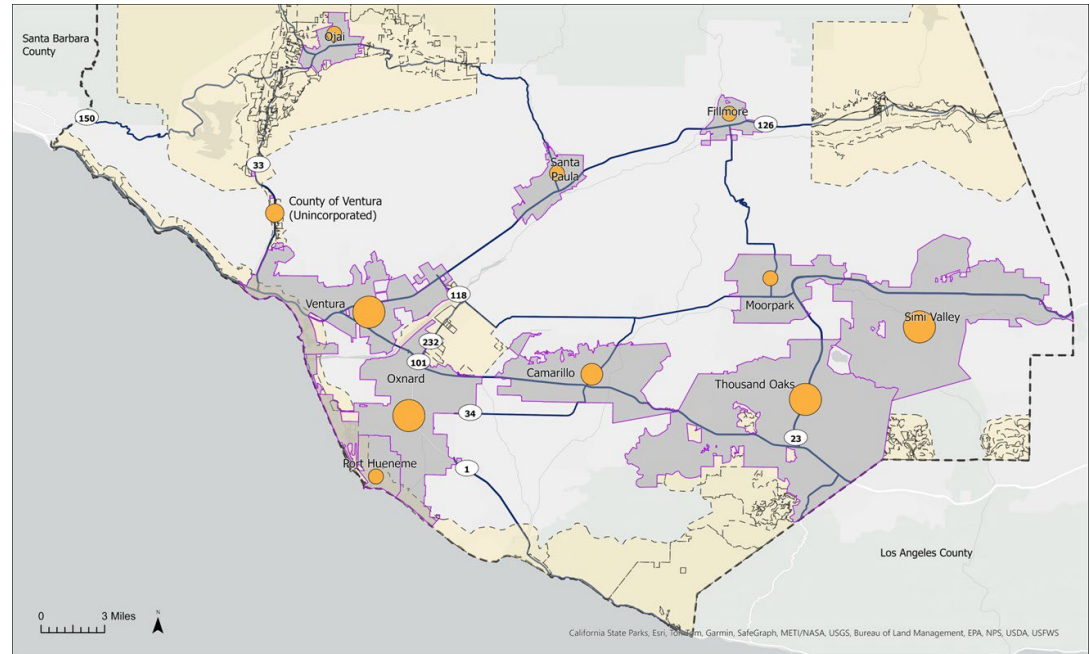
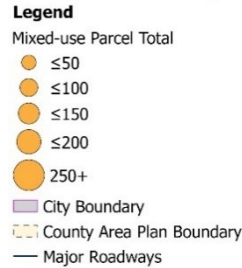
<sup>14</sup> El análisis excluye considerar construir sobre estructuras existentes debido a limitaciones estructurales (poco probable que tengan capacidad).

<sup>15</sup> También excluye la posibilidad de demoler y reurbanizar completamente la parcela, lo que aumentaría la estimación global.

# Donde

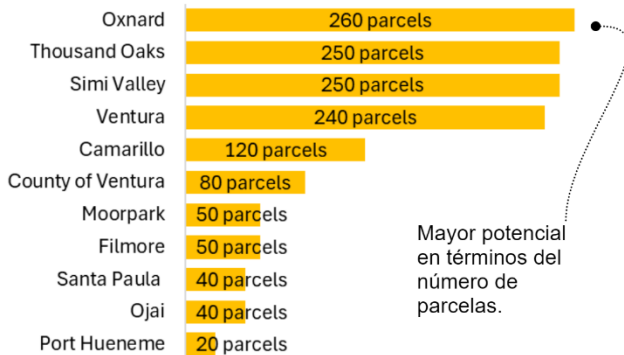
## ¿Dónde se concentran los paquetes "buenos candidatos"?

Esta página examina el potencial de la estrategia de desarrollo de uso mixto en distintas jurisdicciones. Las parcelas se identificaron usando la metodología descrita en la página anterior y se muestran espacialmente en este mapa, con el tamaño de la burbuja relacionado con el número de parcelas que son "buenas candidatas". Los gráficos adjuntos ilustran aún más el potencial de la estrategia, destacando juntos dónde se concentran las oportunidades de uso mixto y cómo varía el potencial de desarrollo según la jurisdicción.



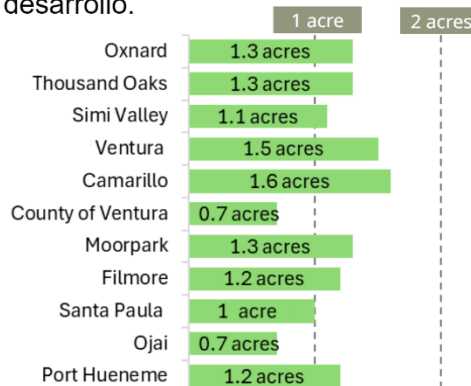
### # Número de parcelas "buenas candidatas"

Este es el número total de parcelas incluidas en la estrategia de uso mixto **por jurisdicción**, identificadas mediante la metodología descrita en la página anterior.



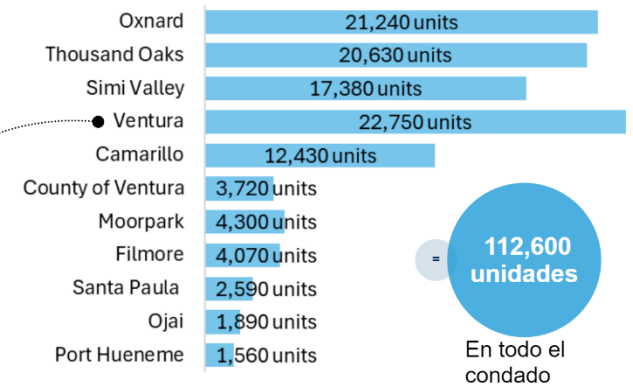
### Tamaño promedio de las parcelas de uso mixto

El tamaño promedio de las parcelas varía entre las jurisdicciones y es una forma útil para que los desarrolladores visualicen la escala del potencial de desarrollo.



### Número total de unidades de uso mixto

El número total de unidades por jurisdicción ilustra el potencial general de desarrollo.



# Cómo

## Elaboración de estrategias para el desarrollo de viviendas de uso mixto para trabajadores agrícolas en todo el condado



### Funding & Financing Opportunities

Los proyectos de uso mixto pueden acceder a múltiples fuentes de financiación si se diseñan estratégicamente

- **Crédito Fiscal para Vivienda de Bajos Ingresos (LIHTC):** Los proyectos pueden obtener puntos de comodidad por incorporar usos comerciales que sirvan a los residentes y a la comunidad.<sup>16</sup>
- **Vivienda Asequible y Comunidades Sostenibles (AHSC):** Existen puntos de eficiencia de ubicación cuando la vivienda se ubica junto con servicios esenciales como clínicas, supermercados y transporte público.<sup>17</sup>
- **Programa de Subvenciones para Infraestructura de Relleno HCD:** Apoya mejoras en infraestructuras para los sitios de relleno.<sup>18</sup>
- **Programas locales: Las Alianzas de Inversión HOME (HOME), la Asignación Permanente de Vivienda Local (PLHA) y los fondos de Subvenciones Bloqueadas para Desarrollo Comunitario (CDBG)** pueden complementar las solicitudes de LIHTC (CDBG para infraestructuras, HOME/PLHA para construcción).
- **Sección 8 (Vales de elección de vivienda / Vales basados en proyectos):** Proporciona subvenciones operativas.



### Enhancements to Maximize Impact

Para alinearse con las necesidades de los trabajadores agrícolas y fortalecer las solicitudes de financiación:

- **Inquilinos comerciales:** Incluye servicios de uso diario relevantes para trabajadores agrícolas y sus familias, como guardería, supermercados, farmacias, clínicas de salud y dentales, y opciones de comida rápida.
- **Ajustes de zonificación:** Ampliar la zonificación de uso mixto para permitir aprobaciones simplificadas bajo AB 130/SB 131 (calificando automáticamente una gama más amplia de proyectos para exenciones CEQA y permisos más rápidos) y reducir la dependencia de AB 2011 (que tiene restricciones).
- **Apoyo comunitario:** Incorpora espacios para servicios sociales o un socio sin ánimo de lucro que apoye directamente a los trabajadores agrícolas y sus familias (por ejemplo, asistencia jurídica, desarrollo laboral, navegación sanitaria o centros de recursos familiares).
- **Localizar por transporte:** Priorizar parcelas con buen acceso al transporte mejora la competitividad de los programas TOD de AHSC y HCD, y también elimina los mínimos de aparcamiento para el desarrollo según la AB 2097<sup>19</sup>.



### Challenges and Solutions

Desafíos clave y algunas posibles soluciones:

1. **Los requisitos de aparcamiento** (desafío) reducen la viabilidad del lugar.
  - **El aparcamiento subterráneo** (opción actual) puede cumplir con los requisitos, pero aumenta significativamente los costes de construcción.
  - **Reformar las políticas de aparcamiento** (solución) en las zonas de uso mixto reduciendo los mínimos y adoptando modelos de aparcamiento compartido (similar al enfoque del condado de Ventura).<sup>20</sup>
2. **La complejidad regulatoria** (desafío), como navegar por múltiples superposiciones de zonificación y procesos de autorización, puede retrasar los proyectos.
  - **Apoyar la interacción temprana** (solución) con las jurisdicciones locales para aclarar los requisitos y asegurar la orientación, reduciendo la incertidumbre.
3. **El coste** de desarrollo (desafío) es alto.
  - **Apuesta por la eficiencia de diseño** (solución) como distribuciones estandarizadas de unidades y núcleos prefabricados de escaleras, módulos de baño y/o paneles de pared para reducir la construcción in situ.

<sup>16</sup> Tesorero del Estado de California, [Código de Regulaciones de California Título 4, División 17, Capítulo 1](#) (2025) – describe los puntos de servicio

<sup>17</sup> Directrices del Programa de la Ronda 10 del [Programa de Comunidades Sostenibles del Consejo de Crecimiento Estratégico - Borrador](#) Público (2025) – Puede aplicarse a partes rurales del AHSC.

<sup>18</sup> Programa de Subvenciones para Infraestructura de Vivienda y Desarrollo Comunitario de California - [Directrices Finales](#) (2025)

<sup>19</sup> Información legislativa de California, [texto del proyecto de ley - AB-2097 Tipos de desarrollos residenciales, comerciales u otros: requisitos de aparcamiento](#) (2022).

<sup>20</sup> Municode, [Condado de Ventura, Artículo 6. Requisitos de Aparcamiento y Carga](#) (2025) – incluye disposiciones de aparcamiento compartido y reducción de plazas

# Compromiso

## Aportaciones juveniles sobre cómo podría ser el uso mixto



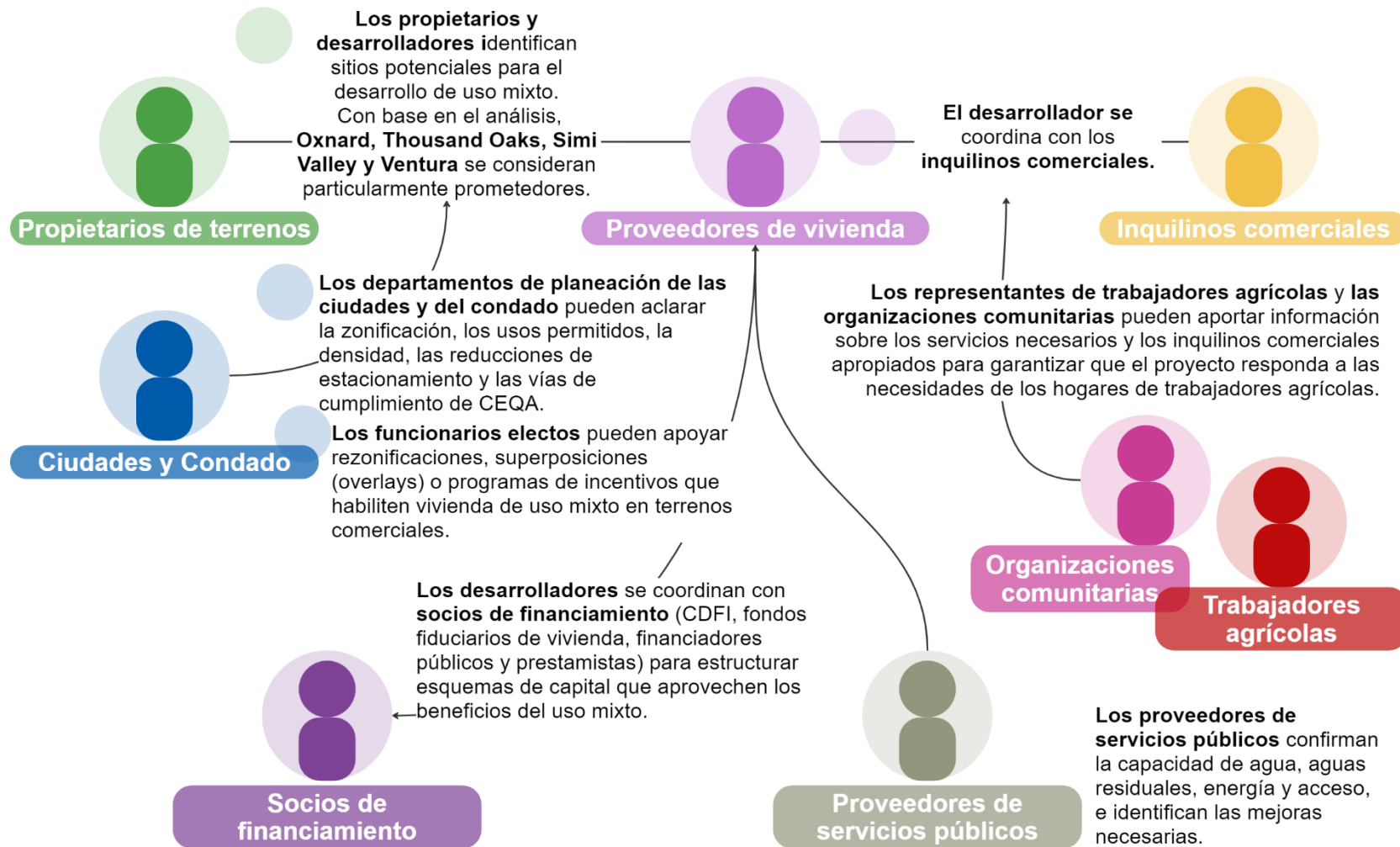
### Participación juvenil

*House Farm Workers!* realizó una serie de actividades de participación, incluyendo con jóvenes, para explorar cómo podría ser el uso mixto en sus comunidades. Los estudiantes imaginaban inquilinos como supermercados, restaurantes y cines.<sup>21</sup>

<sup>21</sup> Fotos cortesía de *House Farm Workers!*, One Step A La Vez y People's Self-Help Housing

# Quién

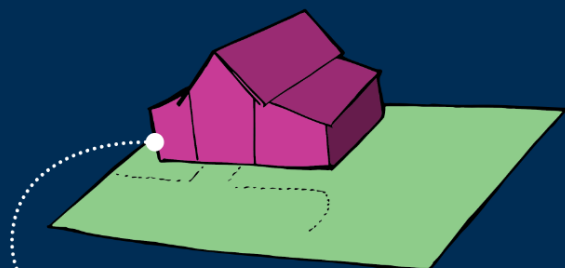
Para la estrategia de uso mixto, ¿quién debe involucrarse para que tenga éxito? ¿Cuál es su papel y cómo pueden ayudar?



02

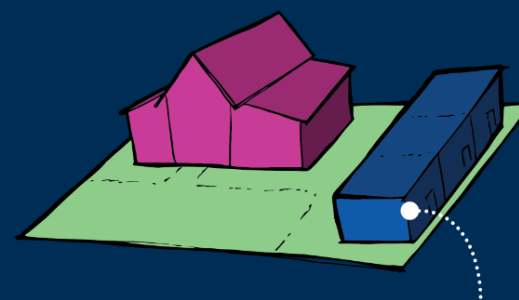
# Residencial en Tierras de Fe

La oportunidad



Organización religiosa con terrenos disponibles

El potencial

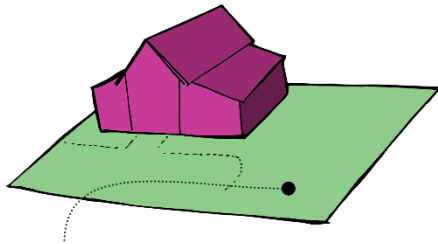


Edificios de vivienda de baja altura, como departamentos pequeños, casas adosadas o viviendas pequeñas, para integrarse con la escala de los edificios institucionales que ya existen

# Residencial en Tierras de Fe

## ¿Cuál es la oportunidad?

**Los terrenos propiedad de organizaciones religiosas suelen estar bien situados para viviendas y a veces tienen terreno o aparcamiento excedente.**



Las instituciones religiosas pueden tener espacio disponible dentro de sus predios o ser propietarias de terrenos baldíos

Las organizaciones religiosas suelen poseer terrenos en el corazón de barrios establecidos, cerca del transporte público y de servicios comunitarios. Gracias al Proyecto de Ley del Senado 4 (SB 4).

<sup>22</sup>California, los proyectos que califican en terrenos propiedad de organizaciones religiosas o de educación superior pueden eludir las restricciones de zonificación local y beneficiarse de aprobaciones simplificadas. Esto abre la puerta para que organizaciones religiosas y universidades privadas sin ánimo de lucro promovan sus valores y/o fuentes de ingresos financieros, al tiempo que atienden necesidades urgentes de vivienda.

Los beneficios de esta estrategia incluyen:

- ✓ **Alineación con la misión:** Las organizaciones basadas en la fe pueden avanzar en sus valores fundamentales proporcionando refugio y estabilidad a poblaciones vulnerables. Este enfoque transforma tierras infrutilizadas en un recurso para el bienestar comunitario, reforzando la responsabilidad social y la compasión.
- ✓ **Sostenibilidad financiera:** Los arrendamientos a largo plazo o los ingresos por alquiler crean fuentes de ingresos predecibles para las instituciones religiosas.

*Nota:* Aunque el SB 4 se aplica tanto a organizaciones religiosas como a universidades privadas sin fines de lucro, este estudio se centra en tierras basadas en la fe. Una revisión superficial encontró que solo tres universidades del condado de Ventura cumplían los criterios de elegibilidad de SB 4, y solo dos también cumplían los umbrales de relleno y acceso al transporte. Dado el número limitado de ubicaciones que cumplen los requisitos y las diferencias en la gobernanza, la colaboración y las consideraciones de financiación para las instituciones de educación superior, el estudio prioriza las organizaciones basadas en la fe y adapta las estrategias a sus patrones de propiedad, capacidad y oportunidades de financiación.



Renderizado<sup>23</sup>

**Un ejemplo destacado:** los Tribunales Comunitarios Universitarios de People's Self-Help Housing (PSHH) en la ciudad de Ventura están construyendo 57 nuevos apartamentos en terrenos propiedad del Centro de Ministerio Universitario (CMC) de la Iglesia Metodista Unida, y esto es posible gracias a la SB 4. El proyecto refleja cómo las comunidades religiosas pueden cuidar su tierra para servir tanto a su misión como a sus vecinos. <sup>24</sup>

<sup>22</sup> Información Legislativa de California, [SB-4 Planificación y zonificación: desarrollo de viviendas: instituciones de educación superior e instituciones religiosas](#). (2023)

<sup>23</sup> Fuente de la imagen: [Vivienda de Autoayuda para Personas](#)

<sup>24</sup> Informe del personal de Desarrollo Comunitario de la Ciudad de Ventura. (2024)

# El contexto

## ¿Qué hay de nuevo y alentador?



### Desbloqueando Políticas

**SB 4** (Ley de Vivienda Asequible en Tierras de Fe y Educación Superior, vigente desde 2024) - Permite que instituciones religiosas y universidades privadas sin ánimo de lucro construyan viviendas multifamiliares asequibles por derecho, incluso si la zonificación local lo prohíbe. Los proyectos dentro de un área urbanizada o un conglomerado urbano, según lo definido por el Censo de EE. UU., están exentos de CEQA y revisión discrecional local. Requiere un 100% de asequibilidad (con excepciones limitadas para unidades de ingresos moderados y personal).<sup>25</sup>

**AB 2244** (Vivienda afiliada a instituciones religiosas: lugar de culto, vigente desde 2023)<sup>26</sup> ayuda a ampliar la SB 4 porque reduce el requisito de aparcamiento: reducción del 50% en el aparcamiento de uso religioso para viviendas asequibles en propiedades de culto. Esto ayuda a liberar espacio para el desarrollo de viviendas.

<sup>25</sup> Organización de Vivienda Sin Ánimo de Lucro, [Fact-Sheet-SB-4-Affordable-Housing-on-Faith-Lands-Act-4.pdf](#) (2023)

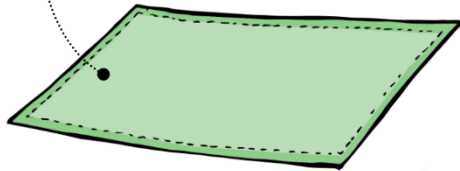
<sup>26</sup> Best & Krieger, [AB 2244: Requisitos de aparcamiento muy reducidos para los lugares de culto de California construyendo viviendas asequibles](#) (2022)

# El potencial

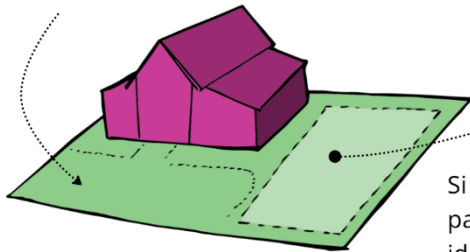
Estimar el impacto potencial: ¿cuántas unidades podrían desarrollarse en todo el condado?

1 🔍 Identificar Parcelas Candidatas

Las parcelas con uso de suelo 'Religioso' que actualmente no cuentan con edificaciones se consideran disponibles para desarrollo.



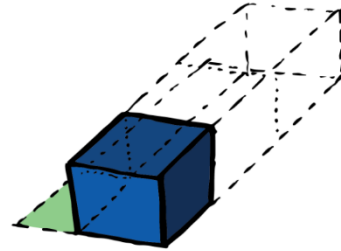
Si una parcela sí cuenta con edificaciones, el espacio de estacionamiento se estima en función del tamaño de la construcción existente.



Si queda espacio disponible, esa área se considera apta para el desarrollo de vivienda. En conjunto, este enfoque identifica cerca de **100 parcelas** como buenas candidatas.

2 🏠 Aplicar Una Tipología de Vivienda

x



Para mantener una actitud sensible y respetuosa hacia el espacio de la institución religiosa, el enfoque modela de manera conservadora un aumento modesto en la densidad, al asumir un departamento de un solo nivel de aproximadamente 1,000 pies cuadrados por cada 1,500 pies cuadrados de área disponible del sitio.

3 # Estimar el número de unidades de vivienda



En todo el condado

*Nota:* este enfoque se centra únicamente en oportunidades de construcción en terrenos baldíos (infill).<sup>27</sup> La huella del edificio se utilizó para estimar el estacionamiento necesario para seguir apoyando el uso institucional.<sup>28</sup>

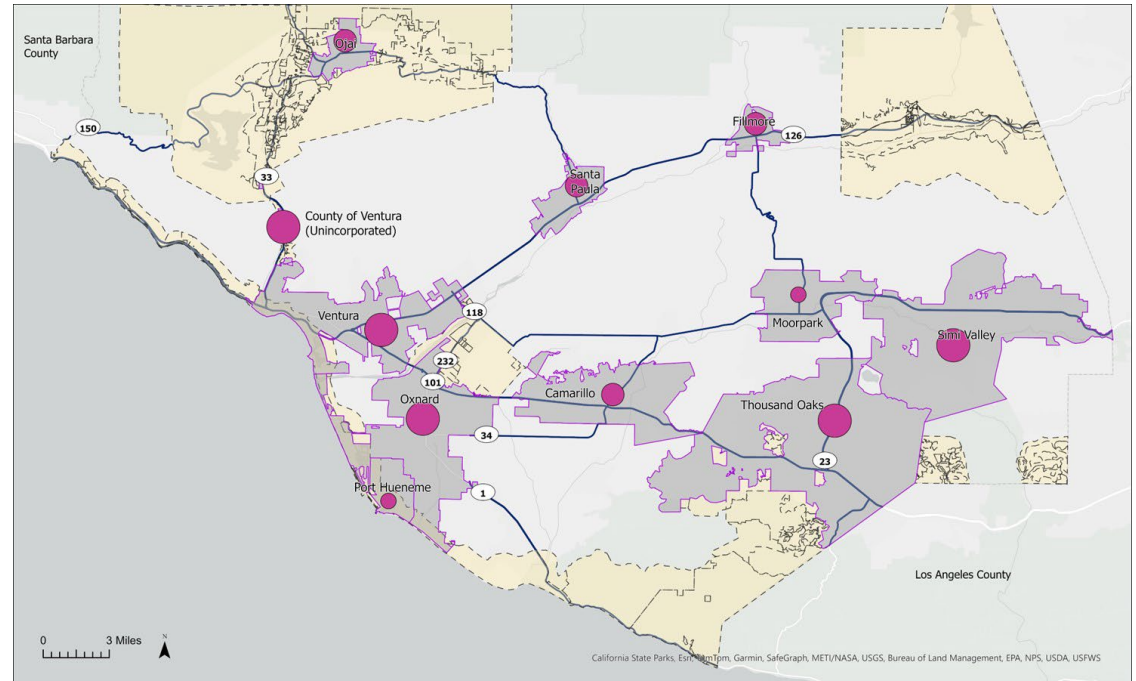
<sup>27</sup> Estas parcelas se extraen de la base de datos de Infill, donde los criterios REAP 2.0 ya han filtrado para su elegibilidad, asegurando factores como el acceso al transporte público y la proximidad a los centros urbanos. Luego filtrado a parcelas vacías o infrautilizadas zonificadas como "Religiosas"

<sup>28</sup> Se estimó la ocupación de 1 persona por cada 10 pies cuadrados del edificio existente. Se asume 1 plaza de aparcamiento por cada 2 personas.

# Donde

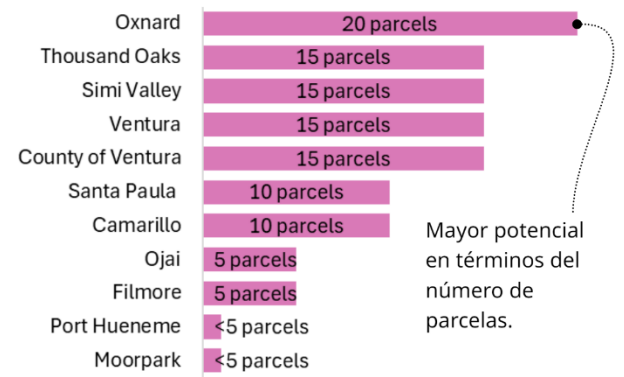
## ¿Dónde se concentran los paquetes "buenos candidatos"?

Esta página examina el potencial de la estrategia de tierras residenciales sobre la fe en distintas jurisdicciones. Las parcelas se identificaron usando la metodología descrita en la página anterior y se muestran espacialmente en el mapa aquí, con el tamaño de la burbuja relacionado con el número de parcelas "buenas candidatas". Los gráficos adjuntos ilustran aún más el potencial de la estrategia, destacando juntos dónde se concentran las oportunidades en tierras de fe y cómo varía el potencial de desarrollo según la jurisdicción



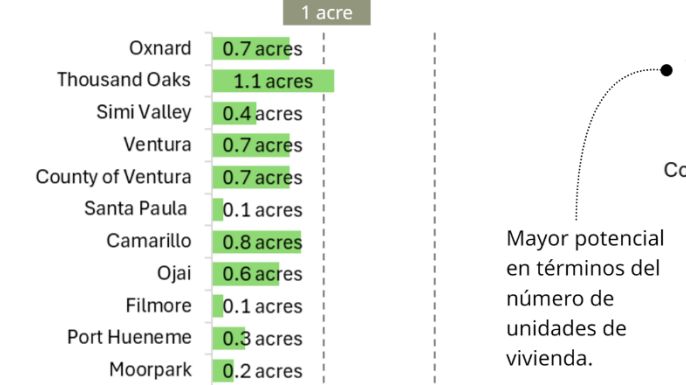
### # Número de parcelas "buenas candidatas"

Este es el número total de parcelas incluidas en la estrategia **por jurisdicción**, identificadas mediante la metodología descrita en la página anterior.



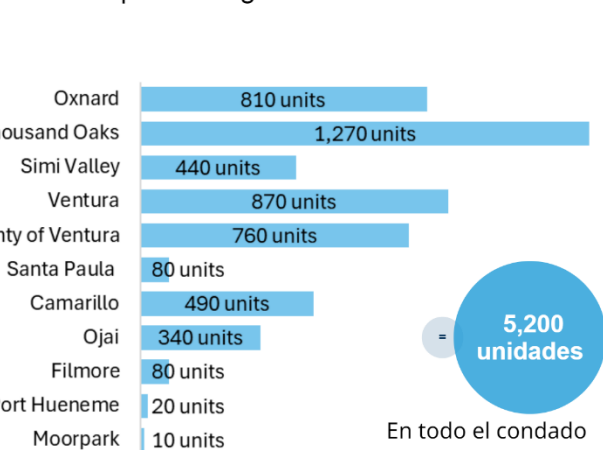
### Tamaño promedio de las parcelas

El tamaño promedio de las parcelas varía entre las jurisdicciones y es una forma útil para que los desarrolladores visualicen la escala del potencial de desarrollo.



### Número total de unidades

El número total de unidades por jurisdicción ilustra el potencial general de desarrollo.



# Cómo

## Estrategia de desarrollo de viviendas basadas en la tierra para trabajadores agrícolas en todo el condado



### Oportunidades de financiamiento y capital

Fuentes de financiación que podrían aplicarse a este enfoque:

- **Programas estatales y locales de financiación de vivienda:** Para proyectos dedicados a trabajadores agrícolas, se podría apalancar el Programa de Subvención para Vivienda para Trabajadores Agrícolas (FWHG) de HCD Joe Serna, Jr. Otros programas de HCD, incluyendo MHP, AHSC y Subvenciones para Infraestructura de Relleno, también pueden ofrecer oportunidades dependiendo de la ubicación y el tamaño del proyecto. Dependiendo del diseño y la elegibilidad del proyecto, otros programas estatales y locales (como HOME, PLHA, CDBG) también pueden utilizarse para apoyar la adquisición, construcción o infraestructuras.
- **El Programa de Vivienda Asequible (AHP) del Banco Federal Home Loan (FHL)** puede proporcionar financiación por subvenciones.



### Mejoras para maximizar el impacto

Para reforzar la asequibilidad y la integración comunitaria:

- **Servicios in situ:** Colaborar con la institución para ofrecer programas y recursos de uso diario como cuidado extraescolar, distribución de alimentos y servicios de apoyo familiar.
- **Preservación de la asequibilidad:** Utilizar un modelo de fideicomiso comunitario de tierras (CLT) o una estructura de arrendamiento a largo plazo para garantizar una asequibilidad permanente y protegerse de las presiones del mercado.

# Cómo

## Estrategia de desarrollo de viviendas basadas en la tierra para trabajadores agrícolas en todo el condado



### Desafíos y soluciones

Desafíos clave y algunas posibles soluciones:

**1. Duda institucional** (desafío) debido a la falta de familiaridad con los procesos de desarrollo y la capacidad interna limitada.

- **Ofrecer a las iglesias alianzas de desarrollo llave en mano** (solución): estructuradas como arrendamientos de terrenos a largo plazo (más atractivos que las donaciones de terrenos) que generen ingresos fiables, cubran los costes legales de la contratación y demuestren compromiso tanto con la asequibilidad como con el mantenimiento a largo plazo.
- **Proporciona asistencia técnica** (solución) como introducciones al desarrollo, estudios de caso de asociaciones exitosas y apoyo práctico para generar confianza.
- **Promover la alineación con la misión** (solución) enmarcando la vivienda asequible o para trabajadores agrícolas como objetivos institucionales (por ejemplo, participación comunitaria, estabilidad laboral, expresión tangible de principios de caridad/filantropía).

**2. Apetito limitado por el número de unidades** (desafío) basado en la retroalimentación de los desarrolladores, lo que puede limitar la viabilidad financiera y limitar el acceso a algunos programas de financiación HCD.

- **Ofrecer una solución flexible por fases** para permitir un desarrollo incremental alineado con los niveles de comodidad institucional.
- **Destaca la solución de financiación** mostrando cómo un mayor número de unidades mejora la competitividad de los programas estatales y federales.

**3. Logística operativa para doble uso** (desafío) como localización, entradas separadas, aparcamiento durante eventos y gestión de ruido.

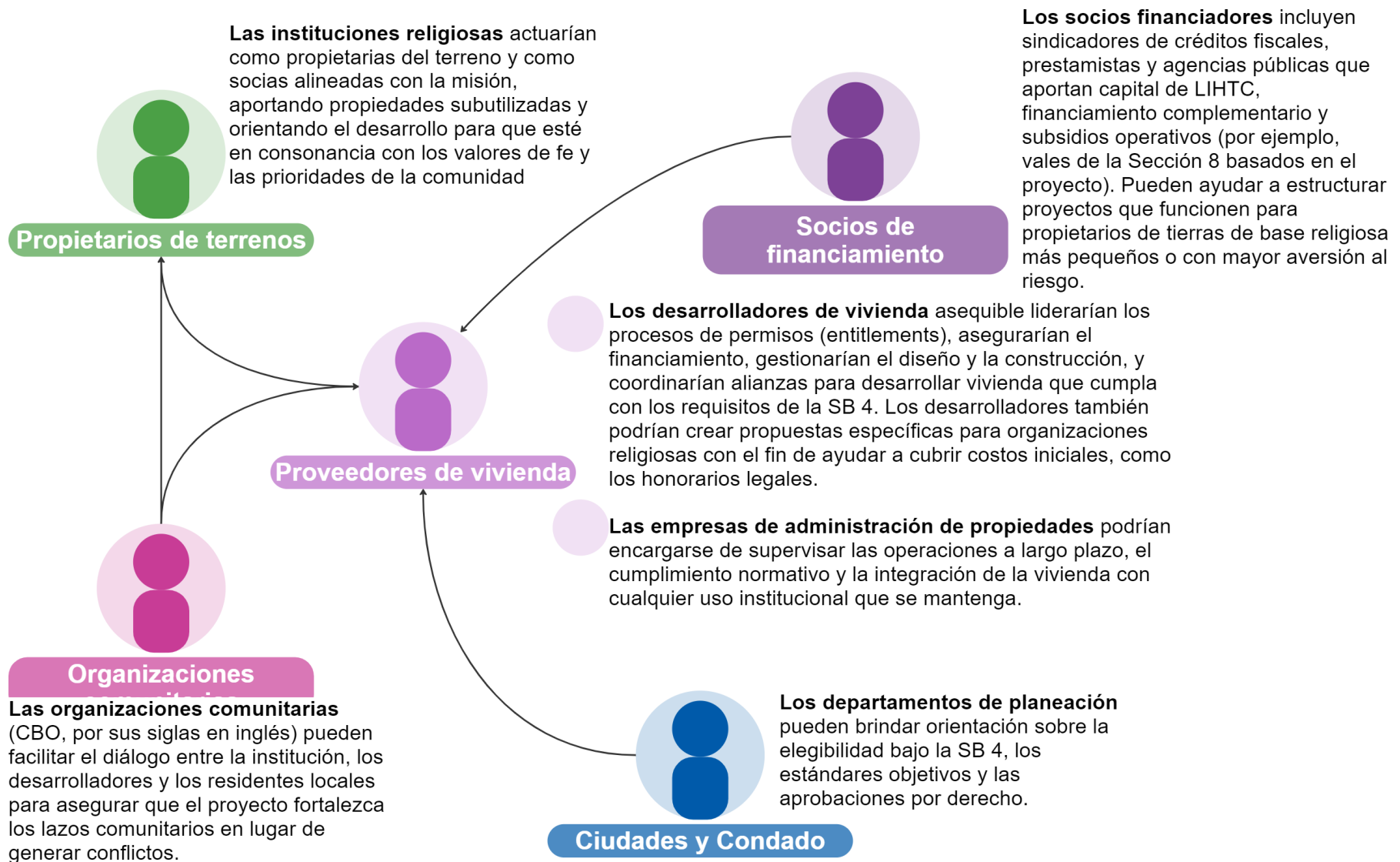
- **Integrar estrategias de diseño** (solución) como planes de circulación claros, amortiguamiento acústico y modelos de aparcamiento compartido para minimizar conflictos. Planificación del sitio según los principios CPTED para mejorar la seguridad.
- **Involucrarse pronto con las partes interesadas** (solución) para co-crear protocolos operativos que equilibren las necesidades institucionales y residenciales.

**4. Dinámicas sociales y percepción** (desafío), como sentimientos complejos o cuestiones prácticas derivadas de la vivienda en terrenos religiosos.

- **Los defensores de los trabajadores agrícolas podrían ayudar a facilitar el diálogo** (solución) entre organizaciones religiosas, posibles promotores, la comunidad vecina existente, la jurisdicción pertinente y los posibles residentes. Esto podría ayudar a sacar a la luz y abordar preocupaciones sobre la privacidad, la autonomía o la separación entre actividades religiosas y la vida residencial. Al apoyar conversaciones abiertas y ayudar a establecer expectativas claras y límites operativos, existe la oportunidad de reducir la presión social, generar confianza y garantizar que se respeten tanto los valores institucionales como las necesidades de los residentes.

# Quién

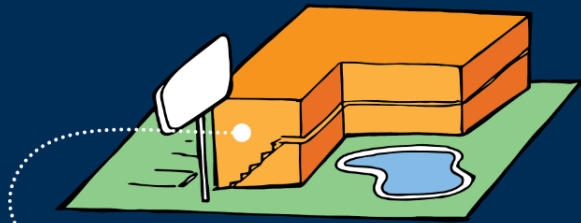
¿Quién debe implicarse para que la estrategia residencial sobre tierras de fe tenga éxito?



03

# Conversión de Hoteles y Moteles

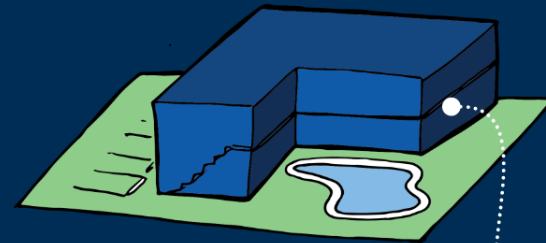
La oportunidad



Hotel u motel subutilizado



El potencial

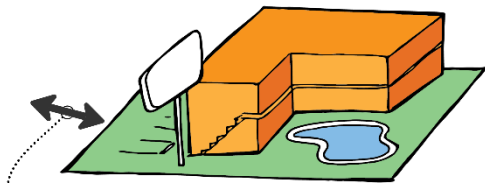


Convertido en unidades de alquiler asequibles

# Conversión de Hoteles y Moteles

## ¿Cuál es la oportunidad?

**Las conversiones de hoteles y moteles pueden transformar propiedades poco utilizadas o vacías en viviendas asequibles para los trabajadores agrícolas y sus familias, al tiempo que reducen costes y el impacto medioambiental.**



Los hoteles y moteles pueden estar ubicados cerca de diversos servicios, como transporte público, parques, escuelas o comercios.

Una conversión de hotel o motel es un único proyecto que adapta edificios de hospitalidad de corta duración para uso residencial, a menudo incorporando servicios de apoyo y espacios comunitarios.

Este enfoque se centra en crear viviendas asequibles en lugares que ya están cerca del transporte público, empleos y servicios esenciales.

Los beneficios de esta estrategia incluyen:

- ✓ **Menores costes de desarrollo y carbono** incorporado al reutilizar edificios existentes en lugar de construir nuevos. La reutilización de edificios existentes también limita o elimina la necesidad de cualquier mejora en infraestructuras.
- ✓ **Revitalización de áreas desatendidas** dando nueva vida a las propiedades poco utilizadas y fortaleciendo la vitalidad del barrio.



*Foto del interior de los estudios en el Hotel Berry<sup>29</sup>*

**Un ejemplo construido:** The Studios at Hotel Berry, desarrollado por Jamboree Housing Corporation, es un proyecto de reutilización adaptativa que convirtió un hotel histórico de 1929 en el centro de Sacramento en 104 estudios amueblados para residentes de bajos ingresos y necesidades especiales, incluyendo antiguos sin hogar y veteranos. La renovación preservó los detalles arquitectónicos originales mientras actualizaba los interiores con pequeñas cocinas, baños, accesorios que ahorran agua y acabados sostenibles como pinturas bajas en COVs. Más allá de la vivienda, el proyecto ofrece programas in situ para habilidades laborales, salud y apoyo en salud mental 24/7. Apoyada por 10 millones de dólares de la Agencia de Vivienda y Reurbanización de Sacramento y 13,6 millones a través del programa de intercambio LIHTC, la conversión reforzó la estructura y impulsó el objetivo de Sacramento de conservar 712 unidades de ocupación individual en el centro.<sup>30 31</sup>

<sup>29</sup> Fuente de la imagen: Jamboree Housing Corporation

<sup>30</sup> Financiación de vivienda asequible, [el histórico hotel Berry regresa como vivienda](#) (2013)

<sup>31</sup> Viviendas Jamboree, [Los Estudios en el Hotel Berry](#)

# El contexto

## ¿Qué hay de nuevo y alentador?



### Desbloqueando Políticas

#### Cumplimiento inclusivo mediante reutilización adaptativa:

Las políticas de vivienda inclusiva exigen que los nuevos desarrollos residenciales proporcionen una parte de las viviendas asequibles o utilicen alternativas aprobadas como tarifas sustitutivas o construcciones fuera del terreno. Las conversiones de hoteles y moteles a viviendas con restricción de ingresos pueden optar por la opción fuera del recinto cuando lo permitan las ordenanzas locales. En el condado de Ventura, varias jurisdicciones exigen viviendas inclusivas, entre ellas las ciudades de Camarillo, Moorpark, Oxnard<sup>32</sup>, Santa<sup>33</sup>, Thousand Oaks<sup>34</sup> y Ventura<sup>35</sup>. Dado que las normas de cumplimiento varían según la ciudad, siempre debe confirmarse la elegibilidad conforme a la ordenanza específica y el acuerdo de inclusión.



*Nota pública del borrador: Imagen incluida con fines ilustrativos; se han solicitado permisos y están pendientes de aprobación.*

Fotos de los apartamentos Valentine Road en la ciudad de Ventura<sup>7F</sup><sup>36</sup>

**Un caso de estudio local:** La conversión de La Quinta Inn en la ciudad de Ventura, ahora conocida como Valentine Road Apartments, ofrece un estudio de caso local convincente sobre este enfoque. La Autoridad de Vivienda de la Ciudad de San Buenaventura (HACSB), en colaboración con el condado de Ventura y las empresas McCarthy, convirtió un La Quinta Inn de 142 habitaciones en el 5818 de Valentine Road en 134 unidades de vivienda permanente de tipo estudio, junto con oficinas y espacios comunitarios organizados alrededor de un patio central.<sup>37</sup>

El proyecto fue posible gracias a un enfoque de financiación en capas: una subvención récord de 32 millones de dólares Homekey sirvió como base, complementada por 5,5 millones de dólares del condado de Ventura, más de 2,9 millones en contribuciones municipales y préstamos adicionales de patrocinadores, formando juntos un paquete de 50 millones que transformó un hotel cerrado en vivienda permanente. Situado cerca del transporte público, supermercados, centros sanitarios y servicios recreativos, el lugar ofrece a los residentes un acceso cómodo a servicios esenciales. Adaptada a estudios de apartamentos, la propiedad integra zonas comunes y espacios flexibles diseñados para fomentar la conexión y el apoyo.<sup>38</sup>

<sup>32</sup> Ciudad de Oxnard, [Actualización sobre la Vivienda Inclusiva](#) (2022)

<sup>33</sup> American Legal Publishing, "[Sección 16.13.402 Unidades de Vivienda Inclusiva; Aplicabilidad](#)" del Código Municipal de Santa Paula (2023)

<sup>34</sup> American Legal Publishing, "[Sec. 9-10.306. Procedimientos alternativos de cumplimiento](#)" del Código Municipal de la Ciudad de Thousand Oaks (2025)

<sup>35</sup> Ciudad de Ventura, "[Programa de Vivienda Inclusiva – Actualización de Cuotas Sustitutivas](#)" Informe del Personal (2024)

<sup>36</sup> Fuente de las imágenes: VC Star

<sup>37</sup> Empresas McCarthy, [Valentine Road](#)

<sup>38</sup> Ciudad de Ventura, "[Ventura recibe 32 millones de dólares del Estado de California por la creación de un innovador proyecto de vivienda](#)" - comunicado de prensa conjunto (2023)

# El contexto

¿Qué hay de nuevo y alentador?



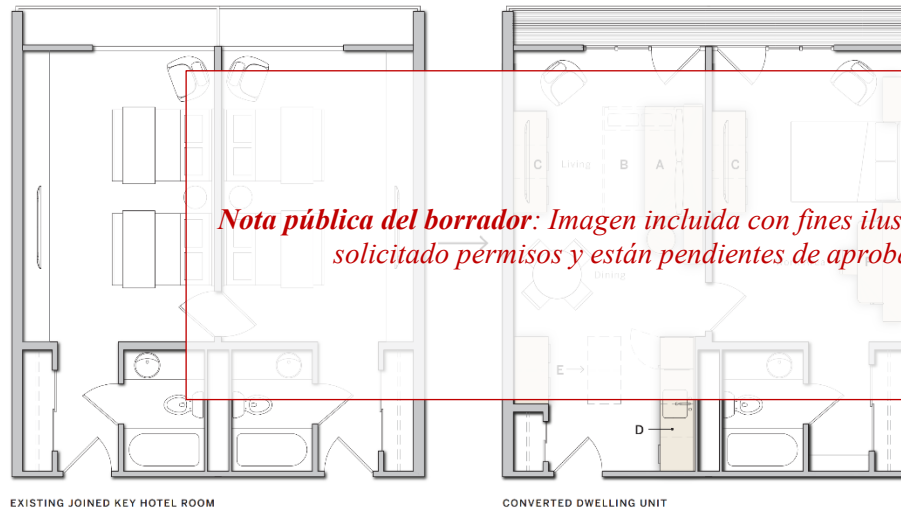
## Habilitando Innovación

### Modernización de cocinas totalmente eléctricas:

Los electrodomésticos totalmente eléctricos están facilitando y asequible convertir hoteles en viviendas. Utilizar placas de inducción y otros equipos eléctricos evita la necesidad de añadir tuberías de gas o ventilaciones especiales, características para las que la mayoría de los hoteles nunca fueron construidos. Los paquetes compactos y eficientes en pequeñas cocinas (por ejemplo, una pequeña placa de inducción + un horno de microondas por convección + un frigorífico bajo la encimera) pueden caber perfectamente en antiguas habitaciones de hotel. Estos enfoques ya hechos ayudan a los promotores a aprovechar al máximo el espacio limitado mientras crean viviendas funcionales y cómodas.

Los diseños de mobiliario multifuncional pueden maximizar la eficiencia y adaptabilidad del espacio. Camás abatibles, asientos transformables, paredes de almacenamiento integradas y mesas modulares permiten que un espacio sirva para múltiples propósitos, reduciendo la huella total y apoyando actividades diarias diversas mientras mantienen el confort y la facilidad de uso

TYPICAL 1 BEDROOM PLAN:  
DWELLING UNIT CONVERSION | 655 SF



EXISTING JOINED KEY HOTEL ROOM

CONVERTED DWELLING UNIT

*Nota pública del borrador: Imagen incluida con fines ilustrativos; se han solicitado permisos y están pendientes de aprobación.*

La guía de diseño de conversión de hotel a vivienda de la firma de arquitectura y planificación Steinberg Hart ilustra cómo funciona este enfoque en la práctica. En el ejemplo anterior, dos habitaciones de hotel contiguas se combinan para crear una unidad de un dormitorio; **D** indica la pequeña cocina...<sup>39</sup>



**A** Sofa Configuration  
A freestanding, temporarily opening bed system featuring mesh sofa.



**B** Bed Configuration



**C** Media Storage Console & Work Surface  
A classic solution for many configurations, the 21" wide wall modules can be placed freely or against the wall.



**D** Custom Kitchen Modules  
The configuration shown includes four modules, two for a sink, flanked with a refrigerator and a stacked stove and dishwasher.

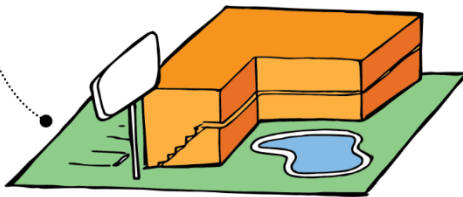
# El potencial

<sup>39</sup> Steinberg Hart, Convirtiendo hoteles en viviendas (2021)

# Estimar el impacto potencial: ¿cuántas unidades podrían desarrollarse en todo el condado?

## 1 Identificar Parcelas Candidatas

El proceso comienza con la identificación de parcelas con uso de suelo 'Hoteles y Moteles' para ubicar los establecimientos existentes en todo el condado.

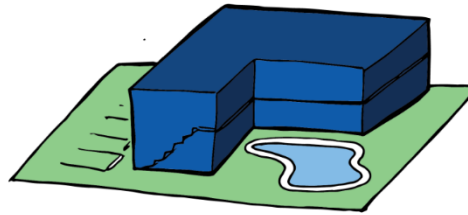


Para identificar hoteles o moteles más adecuados para su conversión, se considera su estado operativo. Se asume que los hoteles cerrados de manera permanente representan una buena oportunidad.



Si el hotel se encuentra actualmente en operación, se considera su clasificación por estrellas. Los hoteles de una o dos estrellas se consideran con potencial de conversión.

## 2 Aplicar Una Tipología de Vivienda



Este enfoque identifica cerca de **50 hoteles** como buenos candidatos y utiliza un supuesto conservador de aproximadamente 50 habitaciones en el hotel o motel promedio.

## 3 #Estimar el Número de Unidades de Vivienda



En todo el condado

*Nota:* este enfoque se centra únicamente en oportunidades de relleno.<sup>40</sup> No incluye demolición.<sup>41</sup>

<sup>40</sup> Estas parcelas se extraen de la base de datos de Infill, donde los criterios REAP 2.0 ya han filtrado para su elegibilidad, asegurando factores como el acceso al transporte público y la proximidad a los centros urbanos. Luego filtrado a parcelas clasificadas como "Hoteles y Moteles"

<sup>41</sup> El enfoque excluye las oportunidades de demoler y reurbanizar completamente la parcela, lo que podría aumentar la estimación total de la unidad.

# Donde

## ¿Dónde se concentran los paquetes "buenos candidatos"?

Esta página examina el potencial de la estrategia de desarrollo de conversión hotel-motel entre jurisdicciones. Las parcelas se identificaron usando la metodología descrita anteriormente y se muestran espacialmente en el mapa. Los gráficos adjuntos destacan aún más el potencial de la estrategia. Juntos, ilustran dónde se concentran las oportunidades de conversión de hoteles de motel y cómo varía el potencial de desarrollo según la jurisdicción.

### Legend

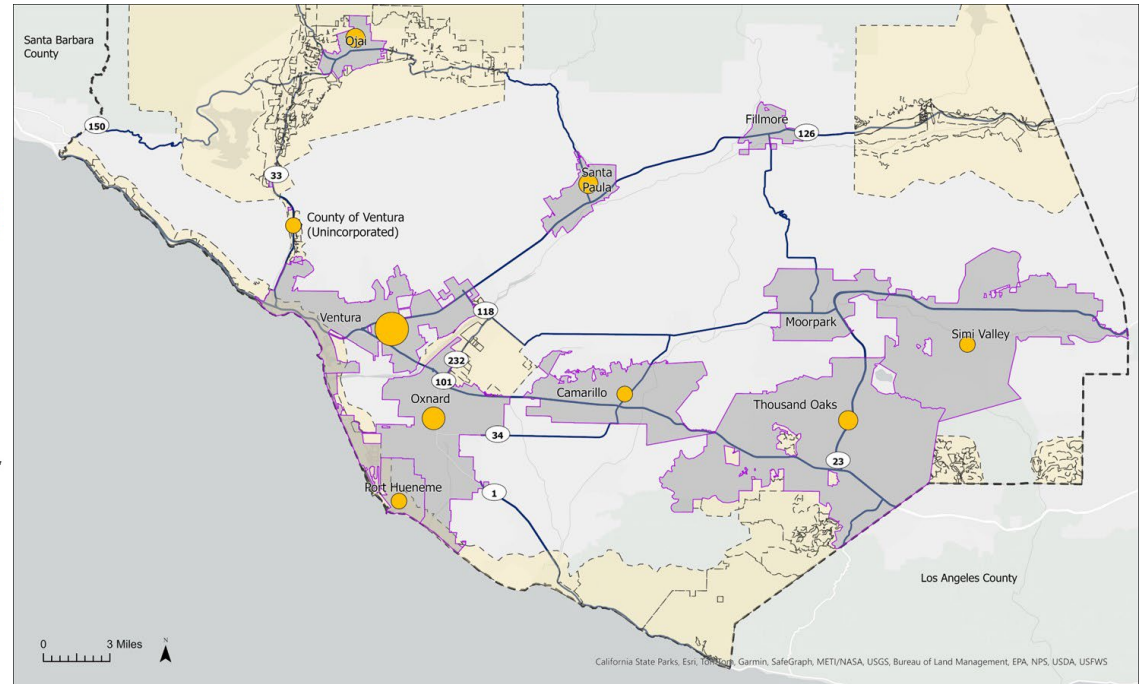
Hotel Motel Parcel Total

- ≤ 4
- ≤ 8
- ≤ 12
- ≤ 16
- ≤ 20

City Boundary

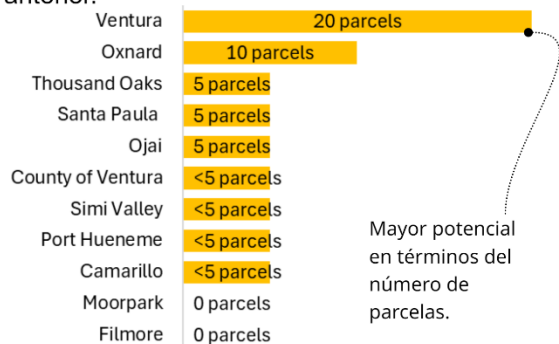
County Area Plan Boundary

Major Roadways



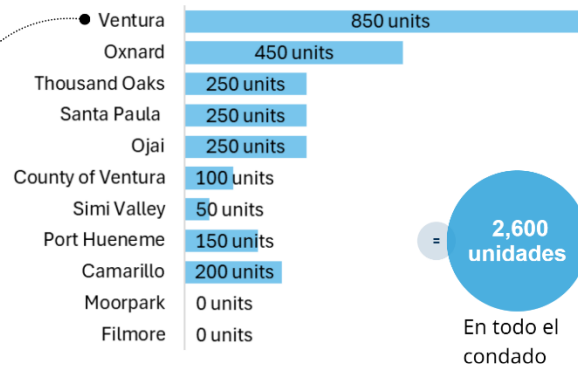
### # Número de parcelas "buenas candidatas"

Este es el número total de parcelas incluidas en la estrategia de Conversión de Hoteles y Moteles por jurisdicción, identificadas mediante el método descrito en la página anterior.



### ≡ Número total de unidades

El total de unidades por jurisdicción ilustra el potencial general de desarrollo.



# Cómo

## Planificación de la conversión de hoteles y desarrollo de viviendas de motel para trabajadores agrícolas en todo el condado



### Oportunidades de financiamiento y capital

Los proyectos de conversión de hoteles y moteles pueden aprovechar un ecosistema de financiación diverso:

- **State Homekey (CA):** El programa Homekey de California financia específicamente la adquisición y conversión de hoteles, moteles y otras estructuras existentes en viviendas provisionales o permanentes. Aunque las rondas originales de solicitud de Homekey han concluido, su programa sucesor, Homekey+, está en marcha y sigue centrado en apoyar la vivienda para veteranos y personas en riesgo o que experimentan la falta de vivienda.<sup>42</sup>
- **Subvención para Vivienda para Trabajadores Agrícolas Joe Serna Jr. (CA):** El programa Serna de California ofrece subvenciones de capital y préstamos de pago diferido no solo para nuevas construcciones, sino también para la adquisición y rehabilitación de viviendas multifamiliares para trabajadores agrícolas.
- **Fuentes de financiación locales y regionales:** Por ejemplo, la Red de Asociación para la Vivienda (HPN) lanzó una cohorte nacional entre 2022 y 2024 centrada en convertir propiedades no residenciales en viviendas asequibles (el Programa Acelerador de Conversión de Reutilización Adaptativa). Financiado por Wells Fargo, proporcionó subvenciones para la planificación, adquisición de propiedades y renovación de hoteles, edificios de oficinas y escuelas.<sup>43</sup>



### Mejoras para maximizar el impacto

Para alinearse con las necesidades de los trabajadores agrícolas y fortalecer las solicitudes de financiación:

- **Centrarse en hoteles y moteles en dificultades económicas:** Priorizar propiedades que tienen un rendimiento financiero inferior (por ejemplo, envejecidas, con baja ocupación y mantenimiento diferido) puede estabilizar simultáneamente la propiedad, ofrecer viviendas acordes con las necesidades de los trabajadores agrícolas y ayudar a revitalizar las zonas circundantes.
- **Priorizar propiedades con buen acceso al transporte público para la conversión:** Priorizar parcelas con buen acceso al transporte público mejora la competitividad de los programas TOD de AHSC y HCD y ayuda a reducir los kilómetros recorridos por vehículos (VMT) de los residentes.

**Considera combinarlos con modelos de propiedad cooperativa:** La propiedad cooperativa puede ofrecer a las familias trabajadoras agrícolas una vía para construir equidad, participar en decisiones de vivienda y fortalecer la estabilidad comunitaria a largo plazo. Cabrillo Village es un ejemplo emblemático: su transición a una cooperativa propiedad de residentes condujo finalmente a la creación de la Cabrillo Economic Development Corporation e inspiró esfuerzos más amplios para soluciones de vivienda autodeterminadas.<sup>44</sup> Aunque el modelo ofrece beneficios significativos, incluyendo asequibilidad duradera y participación accionaria, también requiere un alto nivel de implicación de los residentes. Equilibrar estas demandas con las posibles ventajas hace que la propiedad cooperativa sea una opción que merece la pena explorar. Una gobernanza y supervisión sólidas son fundamentales para el éxito; Las lecciones de experiencias locales pasadas deberían informar las mejores prácticas.

<sup>42</sup> Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario de California, [Homekey+](#) (2025)

<sup>43</sup> Red de Asociación de Vivienda, [Programa de Aceleración de Conversión de Reutilización Adaptativa](#)

<sup>44</sup> Noozhawk, [Cabrillo Economic Development Corporation: Construyendo comunidades asequibles e inclusivas desde 1981](#) (2024)

# Cómo

## Planificación de la conversión de hoteles y desarrollo de viviendas de motel para trabajadores agrícolas en todo el condado



### Desafíos y soluciones

Desafíos clave y algunas posibles soluciones:

#### 1. Cumplimiento del código, restricciones de distribución y mejoras en infraestructuras (desafío) – Convertir hoteles a uso residencial puede requerir mejoras sustanciales para cumplir con los códigos de construcción y los estándares de habitabilidad. Los requisitos habituales incluyen añadir cocinas a las unidades, mejorar la accesibilidad y mejorar los sistemas de seguridad contra incendios y vidas, como instalar o modernizar rociadores y reparar o añadir ascensores.

- **Incluir evaluaciones holísticas tempranas** (solución) para valorar aspectos como la capacidad eléctrica; diseño para aprovechar programas de reembolsos de servicios públicos e incentivos de eficiencia energética para ayudar a compensar los costes de mejora.
- **Apunta a hoteles de estancia prolongada cuando sea posible** (solución) dado que sea más rentable de convertir.<sup>45</sup>

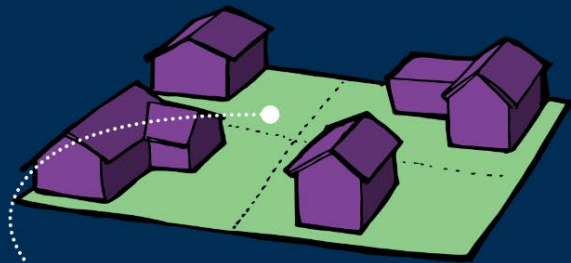
**2. Zonificación, uso del suelo y barreras regulatorias costeras** (desafío) – En algunas jurisdicciones, las políticas costeras locales limitan o complican la conversión de hoteles y moteles a uso residencial.

- **Revisar y alinear proactivamente las normativas locales** (solución) para permitir claramente y agilizar las conversiones, incluyendo actualizaciones específicas de los Programas Costeros Locales (LCPs) y marcos políticos relacionados.
- **Tamaño limitado de unidades:** esta estrategia puede centrarse en responder a las necesidades de trabajadores individuales. Alternativamente, se puede explorar combinar dos habitaciones de hotel o motel en una unidad residencial más grande.

<sup>45</sup> ULI, "Proliferan las conversiones de hotel a vivienda" (2022)

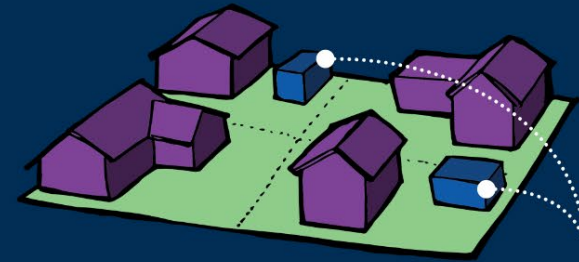
# 04 Aceleración de ADU

La oportunidad



Terreno residencial subutilizado

El potencial

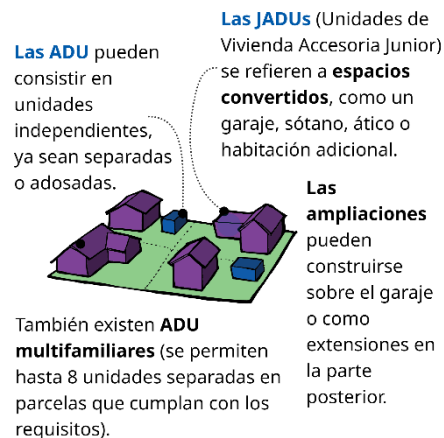


Densificación gradual

# Aceleración de ADU

## ¿Cuál es la oportunidad?

**Las Unidades Habitacionales Accesorias (ADU) son una solución casera y de bajo impacto para ampliar la oferta de viviendas: a pequeña escala, distribuida y arraigada en barrios existentes.**



Una ADU es una unidad de vivienda construida en un solar con una residencia principal existente. En el condado de Ventura, se pueden añadir ADUs a viviendas unifamiliares y multifamiliares, creando flexibilidad tanto para propietarios como para inquilinos. A diferencia de grandes desarrollos que pueden resultar disruptivos (por ejemplo, especialmente en cuestiones como el aparcamiento), las ADUs aumentan suavemente la densidad mientras preservan el carácter comunitario.

¿Por qué ADUs? Múltiples beneficios:

- ✓ **Viviendas privadas y cercanas:** Las ADU pueden ubicarse en cualquier parcela con una vivienda unifamiliar, es decir, cerca de empleos agrícolas y servicios esenciales (escuelas, supermercados, sanidad), reduciendo los tiempos de desplazamiento y los costes de transporte.
- ✓ **Ingresos por alquiler para propietarios:** Las ADU pueden generar una fuente de ingresos que ayuda a compensar los costes hipotecarios.
- ✓ **Vida multigeneracional:** Pueden apoyar el envejecimiento en el hogar y proporcionar alojamiento a cuidadores o familiares extensos, fortaleciendo los lazos sociales.
- ✓ **Uso eficiente del suelo:** Aprovechando parcelas e infraestructuras existentes, las ADUs añaden viviendas sin necesidad de nuevas urbanizaciones ni grandes ampliaciones de servicios públicos.
- ✓ **Vitalidad del barrio:** La densidad incremental apoya a los negocios locales y al tráfico público, manteniendo la escala y el ambiente de las comunidades ya establecidas.



Renderizado de una ADU de un dormitorio y 700 pies cuadrados



Renderizado de una ADU 45F de dos dormitorios y 900 pies cuadrados<sup>46</sup>

**Ejemplo de esfuerzos locales:** el Condado de Ventura ofrece planes estandarizados gratuitos para la construcción de ADUs y Unidades de Vivienda para Trabajadores Agrícolas/Cuidadores de Animales para residentes no incorporados del condado, diseñados para ahorrar tiempo y dinero durante la concesión de permisos. Estos planos (disponibles en distribuciones de 1, 2 y 3 dormitorios) están preaprobados por la División de Edificación y Seguridad del Condado. Agilizar la construcción reduciendo los costes de diseño y los tiempos de revisión.<sup>47</sup>

<sup>46</sup> Fuentes de la imagen: Condado de Ventura

<sup>47</sup> Condado de Ventura, [Planes Estandarizados para Unidades Habitacionales Accesorias y Unidades Habitacionales de Trabajadores Agrícolas/Cuidadores de Animales](#)

# El contexto

## ¿Qué hay de nuevo y alentador?



### Desbloqueando Políticas

**La SB 9** (en vigor desde 2022) amplía el potencial de las ADU al permitir a los propietarios repartir parcelas unifamiliares en zonas urbanas. El SB 9 permite a los propietarios construir dos unidades principales en un solar unifamiliar, dividir el terreno en dos y, potencialmente, crear hasta cuatro unidades mediante un proceso de aprobación simplificado.<sup>48</sup>

**La AB 2221** (en vigor desde 2023) simplifica la obtención de permisos y elimina barreras locales. La AB 2221 exige que las solicitudes de ADU sean aprobadas en un plazo de 60 días, protege el derecho a construir unidades de al menos 800 pies cuadrados con retrocesos mínimos y confirma que las ADU pueden construirse en garajes independientes.<sup>49</sup>

**La AB 1332** (en vigor desde 2024) introduce un programa estatal de planes preaprobados para simplificar el desarrollo de ADU. Las ciudades y condados deben revisar y publicar los diseños de ADU preaprobados y tramitar las solicitudes específicas de cada sitio utilizando esos planes en un plazo de 30 días, reduciendo el tiempo y la incertidumbre sin exigir a las jurisdicciones crear sus propios diseños.<sup>50</sup>

**La Ordenanza de ADU del Condado de Ventura** (vigente desde 2024), por ejemplo, es en gran medida una implementación de la ley estatal, pero también aclara los caminos locales (Permiso de Construcción vs. Autorización de Zonificación) y permite explícitamente ADUs más grandes (hasta 1.800 pies cuadrados según el tamaño del lote) en su vía de autorización de zonificación. En otras palabras, puede ser más permisivo que el mínimo estatal en la práctica y la página web del condado ofrece detalles explícitos sobre lo que es permitido.



### Habilitando Innovación

**El mercado de ADUs está evolucionando rápidamente**, con constructores prefabricados y modulares entregando unidades de alta calidad en semanas en lugar de meses. La innovación no solo ocurre en el diseño y la construcción, sino también en la propiedad a través de modelos creativos de financiación como el alquiler con opción a compra y el accionismo fraccionado.



### Programas de Apoyo

**Planes Estandarizados Gratuitos** – Como se ha descrito en la página anterior, el Condado de Ventura ofrece planes gratuitos y preaprobados para Unidades Habitacionales Accesorias (ADUs) y Unidades de Vivienda para Trabajadores Agrícolas/Cuidadores de Animales, disponibles para propietarios en áreas no incorporadas del condado. Este programa forma parte de una tendencia más amplia en California, donde las jurisdicciones están adoptando diseños estandarizados para acelerar la producción de viviendas y reducir costes. Aunque la personalización se limita a los acabados y detalles exteriores, estos planos permiten a propietarios y propietarios añadir viviendas de forma más eficiente y asequible al eliminar la necesidad de trabajos arquitectónicos personalizados. Antes de que comience la construcción, los solicitantes deben verificar la elegibilidad de la propiedad y obtener todos los permisos requeridos de la División de Planificación del Condado (si procede) y de la División de Construcción y Seguridad.

<sup>48</sup> Condado de Ventura, "Proyecto de Ley del Senado 9 (SB 9)", <https://rma.venturacounty.gov/divisions/planning/senate-bill-9-sb-9/>

<sup>49</sup> California YIMBY, "AB 2221," <https://cayimby.org/legislation/ab-2221/>

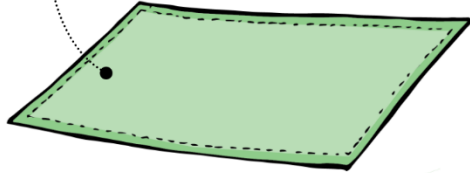
<sup>50</sup> ABAG, "AB 1332 Unidades de Vivienda Accesorias Preaprobadas," <https://abag.ca.gov/sites/default/files/documents/2025-02/AB1332-Overview-and-Implementation-Checklist-2-20-25.pdf>

# El potencial

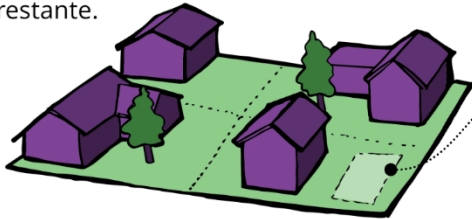
Estimar el impacto potencial: ¿cuántas unidades podrían desarrollarse en todo el condado?

1 Identificar Parcelas Candidatas

Las parcelas que cuentan con una zonificación adecuada y que actualmente no tienen edificaciones se consideran potencialmente disponibles para el desarrollo.

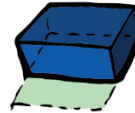


Si ya existen edificaciones en el sitio, su huella se resta del área total de la parcela para determinar el espacio disponible restante.



Si queda espacio restante con forma rectangular, puede considerarse. Para tomar en cuenta factores externos (como la pendiente del terreno y los árboles existentes) que podrían limitar el potencial de desarrollo, solo se incluyó una tercera parte de esos espacios. Este enfoque identificó poco más de **87,000 parcelas**.

x



El método estima de manera conservadora una ADU de aproximadamente 800 pies cuadrados por cada 1,000 pies cuadrados de área disponible en el predio (es decir, una unidad por cada 1,000 pies cuadrados).

3 #Estimar el Número de Unidades de Vivienda

=

144,800 unidades

En todo el condado

Nota: este enfoque se centra únicamente en oportunidades de relleno.<sup>51</sup> Esto solo considera la adición de una unidad independiente.<sup>52</sup>

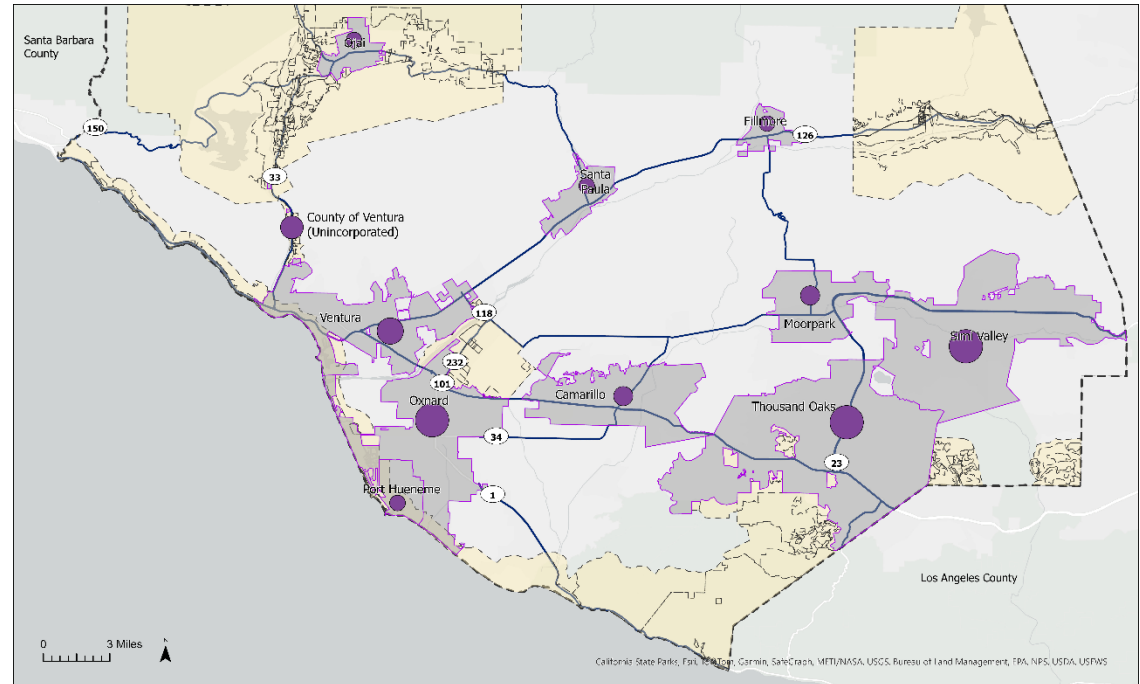
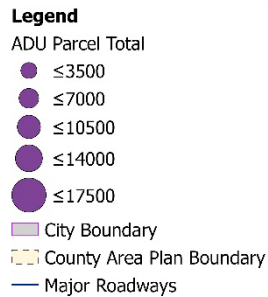
<sup>51</sup> Estas parcelas se extraen de la base de datos de Infill, donde los criterios REAP 2.0 ya han filtrado para su elegibilidad, asegurando factores como el acceso al transporte público y la proximidad a los centros urbanos. Luego se filtra a parcelas vacías o infrautilizadas zonificadas como "Residencial" o "Comercial / Residencial de uso mixto"

<sup>52</sup> No se pudo determinar a partir de los datos disponibles si la huella existente del edificio incluía un garaje u otra estructura que pudiera ser convertida.

# Donde

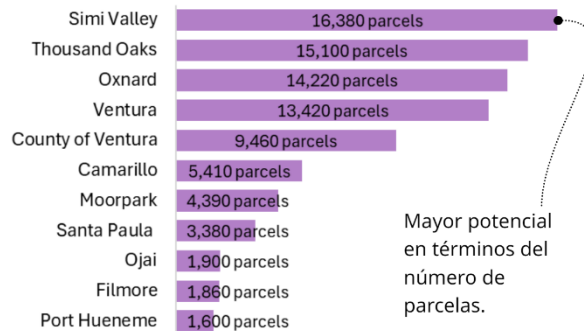
## ¿Dónde se concentran los paquetes "buenos candidatos"?

Esta página examina el potencial de acelerar el desarrollo de ADU en diferentes jurisdicciones. Las parcelas se identificaron usando la metodología descrita en la página anterior y se muestran espacialmente en el mapa aquí, con el tamaño de la burbuja relacionado con el número de parcelas "buenas candidatas". Los gráficos adjuntos ilustran aún más el potencial de la estrategia, destacando juntos dónde se **concentran las oportunidades de ADU** y cómo varía el potencial de desarrollo según la jurisdicción.



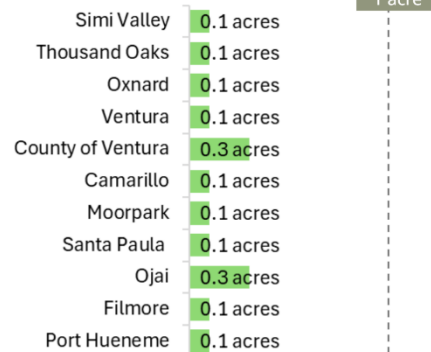
### # Número de parcelas "buenas candidatas"

Este es el número total de parcelas incluidas en la estrategia de ADU **por jurisdicción**, identificadas mediante el método descrito en la página anterior.



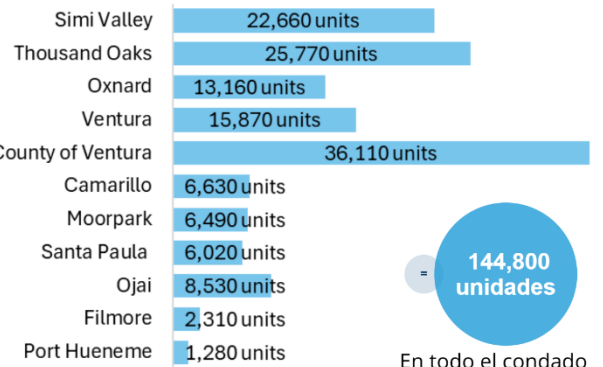
### Tamaño promedio de las parcelas

El tamaño promedio de las parcelas varía entre las jurisdicciones y es una forma útil para que los desarrolladores visualicen la escala del potencial de desarrollo.



### Número total de unidades

El número total de unidades por jurisdicción ilustra el potencial general de desarrollo.



# Cómo

## Estrategias para el desarrollo de viviendas ADU para trabajadores agrícolas en todo el condado



### Oportunidades de financiamiento y capital

Las ADUs pueden desbloquear múltiples fuentes de financiación y apoyo:

- **Préstamos para construcción:** Los préstamos para construcción para ADUs ofrecen financiación a corto plazo con tipos de interés ligeramente superiores a los hipotecarios tradicionales. Los fondos se distribuyen por etapas a medida que avanza la construcción, reduciendo los costes iniciales. Una vez completada la ADU, el préstamo se liquida o se convierte en una hipoteca estándar a largo plazo, lo que lo convierte en una opción práctica para los propietarios que construyen una ADU.<sup>53</sup>
- **Compras al por mayor en barrios para las ADUs:** Coordinar los barrios para realizar compras al por mayor de materiales y servicios puede reducir significativamente los costes por unidad y agilizar el desarrollo de ADUs. Al agrupar la demanda, los propietarios pueden aprovechar las economías de escala, negociar mejores precios y simplificar la logística.



### Mejoras para maximizar el impacto

Para centrarse en satisfacer las necesidades de los trabajadores agrícolas:

- **Programa de préstamos condonables para ADUs alquiladas a trabajadores agrícolas:** Por ejemplo, la Asociación de Gobiernos del Área de la Bahía elaboró Documentos Modelo de Programa de Préstamos Condonables para Unidades Residenciales Accesorias que proporcionan un marco para que las jurisdicciones locales creen programas de préstamo que incentiven la construcción de ADUs. La plantilla detalla cómo las ciudades o condados pueden ofrecer préstamos condonables a los propietarios que construyan ADUs y acepten alquilarlas a inquilinos con ingresos cualificados—como trabajadores agrícolas o hogares de bajos ingresos—durante un periodo de cumplimiento especificado.<sup>54</sup>
- **Planes de ADU preaprobados: Las jurisdicciones podrían desarrollar o ampliar y mantener una biblioteca estandarizada de planes de ADU preaprobados que cumplan con los requisitos locales de zonificación y códigos de construcción.**

<sup>53</sup> Los Angeles Times, [You Do ADU](#), Parte 1: Miles de californianos están construyendo ADUs. ¿Deberías? (2023)

<sup>54</sup> Asociación de Gobiernos del Área de la Bahía, [Plantilla de Préstamo Condonable para Viviendas de Trabajadores Agrícolas](#) (2024)

# Cómo (cont.)

## Estrategias para el desarrollo de viviendas ADU para trabajadores agrícolas en todo el condado



### Desafíos y soluciones

Desafíos clave y algunas posibles soluciones:

**1. Costes iniciales** (desafío): El coste de construir una unidad de vivienda accesoria (ADU) en California sigue siendo una barrera importante para muchos propietarios. Un pago mensual a los tipos de interés actuales puede estar fuera del alcance de los propietarios de clase media.

- **Ampliar los programas de préstamos y subvenciones de ADU** (solución) – descrito en la página anterior.
- **Coordinar el desarrollo másivo de ADU** (solución) – descrito en la página anterior.
- **Ampliar la adopción de planes preaprobados** (solución) para reducir el trabajo de diseño – descrito en la página anterior.

**2. La reticencia (desafío) de los propietarios** crea barreras para la adopción de ADU. El propietario medio de una vivienda unifamiliar puede no tener experiencia en la selección de un contratista ni en la supervisión de la construcción de un proyecto.

- **Un servicio de ayuda de "ADU Accelerator"** (solución) podría ayudar a los propietarios en el proceso de construcción y alquiler de ADUs. Inspirado en el (antiguo) Programa Acelerador de ADU de Los Ángeles, este recurso podría ofrecer servicios de emparejamiento de inquilinos e incluso proporcionar subvenciones para alquiler o construcción, reduciendo las barreras financieras y logísticas para los propietarios.<sup>55</sup>

**3. Las limitaciones de infraestructura** (desafío) pueden limitar la viabilidad de las ADU.

- **Combina los programas de ADU con subvenciones para infraestructuras** (solución) para ayudar a compensar los costes de mejoras en alcantarillado, agua y servicios públicos.
- **Coordina con agencias locales / servicios públicos** (solución) para priorizar mejoras en infraestructuras en corredores de ADU de alto potencial y/o incentivar soluciones de diseño fuera de la red como paneles solares.

<sup>55</sup> Ciudad de Los Ángeles, [Programa Acelerador de ADU de Los Ángeles](#)

# Cómo (cont.)

## Estrategias para el desarrollo de viviendas ADU para trabajadores agrícolas en todo el condado



La legislación de Vancouver se refiere a las ADUs como "casas de callejón", como ilustra el estudio de arquitectura Lanescape aquí.<sup>56</sup>



### Desafíos y soluciones

Desafíos clave y algunas posibles soluciones (continuación):

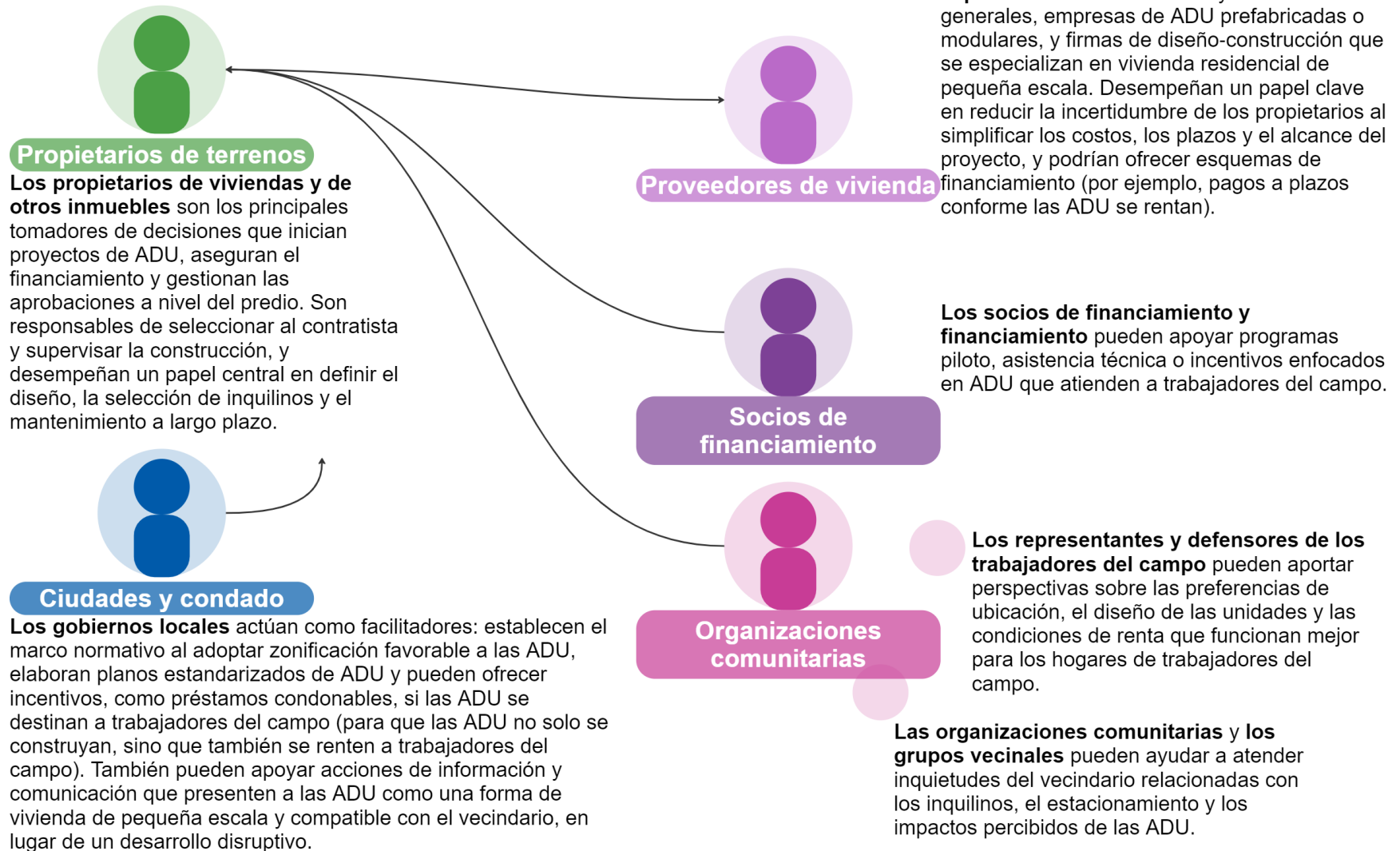
**4. La reticencia del vecindario** (desafío) puede surgir en torno a los inquilinos y los impactos en el aparcamiento.

- **La comunicación estratégica y el marco** (solución) pueden ayudar a enfatizar que la vivienda asequible beneficia a la comunidad en general. Las ADUs pueden cumplir muchos propósitos más allá de los alquileres a largo plazo, incluyendo viviendas para trabajadores agrícolas, vida multigeneracional o espacios flexibles de vida/trabajo en diferentes etapas de la vida. El lenguaje también importa: términos como "casa en el callejón" (Vancouver), "casa de campo trasera" (Seattle y el noreste) o "casita" (Los Ángeles) ayudan a transmitir que las ADUs son pequeñas dimensiones compatibles con el vecindario e incluso añadidos encantadores, más que un desarrollo disruptivo.

<sup>56</sup> Fuente de renderizado: Lanescape, <https://lanescape.ca/>

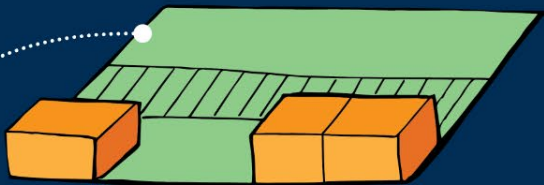
# Quién

¿Quién debe implicarse para que la estrategia acelerada de las ADUs tenga éxito?



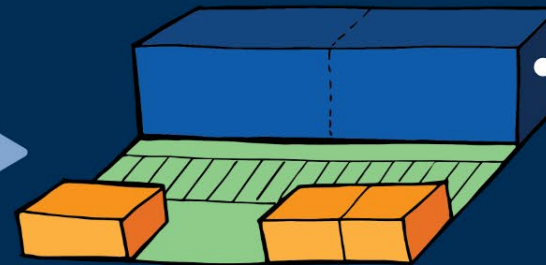
# 05 Aumento de zonificación

La oportunidad



Espacio disponible en  
corredores comerciales o de  
transporte

El potencial

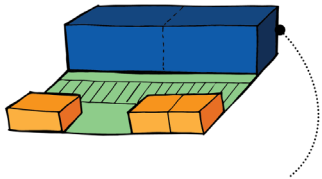


Las iniciativas locales  
de rezonificación  
podrían aumentar la  
densidad permitida a  
cambio de vivienda  
asequible

# Aumento de zonificación

## ¿Cuál es la oportunidad?

**Aumentar la zonificación de la tierra para permitir más viviendas y exigir que una parte del valor creado por esa decisión pública proporcione viviendas asequibles para los trabajadores agrícolas**



Un desarrollo más intenso podría implicar edificios más altos, un mayor número de unidades o configuraciones de uso mixto.

**La sobrezonificación** es cuando una jurisdicción cambia las normas de zonificación para permitir más viviendas de las que se permitían anteriormente, por ejemplo, permitiendo viviendas de uso mixto en parcelas comerciales o industriales infrutilizadas, o aumentando la densidad o altura de edificios permitidas. **La recuperación del valor del suelo (LVR)** se basa en un principio sencillo: las acciones públicas (como la ampliación de zonificación que permite un mayor desarrollo o inversiones en infraestructuras y servicios públicos) hacen que una zona sea más deseable y pueden aumentar el valor de los terrenos cercanos. Las políticas podrían diseñarse para recuperar y reinvertir una parte de ese valor creado públicamente para obtener beneficios comunitarios, como la vivienda asequible.

¿En qué se diferencia esto de la Ley de Bonificación de Densidad Estatal de California? La Ley de Bonificación de Densidad es iniciada por promotores y es opcional: cuando un promotor decide incluir una parte mínima de unidades asequibles con restricción de escritura (o cumple con otras vías de elegibilidad según la ley), puede solicitar un "bono de densidad" y incentivos/concesiones relacionadas, y los gobiernos locales deben cumplir con los requisitos de la ley estatal para proyectos que califican.

En cambio, la redistribución de la zonificación LVR se *inicia por jurisdicción*: la ciudad o el condado decide dónde crear nuevos derechos de desarrollo mediante la rezonificación y puede establecer normas claras que establecen que el uso de esos derechos recién creados requiere proporcionar beneficios públicos como la provisión de terrenos o unidades asequibles.<sup>57</sup>

Beneficios:

- ✓ **Asequibilidad impulsada por el mercado:** Utiliza el desarrollo privado para ayudar a financiar objetivos públicos.
- ✓ **Comunidades de ingresos mixtos:** Combinar unidades a precio de mercado y asequibles puede ofrecer estabilidad.
- ✓ **Ubicación:** Dirige el desarrollo donde sea necesario y esté bien conectado.



Imagen de la Plaza del Muelle de Hermosa.<sup>58</sup>

**Ejemplo en acción:** Hermosa Beach ilustra cómo la reclasificación puede avanzar en los objetivos de vivienda. En 2023, la ciudad reclasificó partes de Pier Avenue, Pacific Coast Highway y Aviation Boulevard de usos comerciales a mixtos, creando nuevas oportunidades para el desarrollo residencial en ubicaciones privilegiadas. A través de su programa de Recuperación del Valor del Terreno (LVR), los promotores que construyen viviendas a precio de mercado contribuyen con tarifas de 76 dólares por pie cuadrado para edificios residenciales de cuatro o menos unidades y 104 dólares por pie cuadrado de desarrollos mayores, a menos que se incluyan unidades asequibles. Según el informe del Ayuntamiento, "El objetivo principal del programa LVR es incentivar el desarrollo de viviendas asequibles para cumplir con el mandato de Asignación Regional de Necesidades de Vivienda (RHNA) de la ciudad. La segunda intención es generar una fuente de financiación local para ayudar en nuevas unidades asequibles y beneficiar a un Trust regional de Vivienda."<sup>59</sup>

<sup>57</sup> Existe el riesgo de que las opciones de honorarios sustitutivos puedan rendir por debajo cuando se establecen demasiado bajas o se usan con demasiada frecuencia; los programas de LVR pueden diseñarse para priorizar vías que generen unidades asequibles directamente y tratar el pago de las cuotas como un respaldo.

<sup>58</sup> Fuente de la imagen: [Wikipedia Commons](#)

<sup>59</sup> Easy Readers & Peninsula, [el Ayuntamiento de Hermosa Beach establece tarifas para desarrollos residenciales a precios de mercado en distritos comerciales](#) (2023)

# El contexto

## ¿Qué hay de nuevo y alentador?



### Desbloqueando Políticas

**Bonificación de Densidad Estatal de California:** El Programa de Bonificación de Densidad Estatal ha demostrado que la revalorización de zonificación puede incentivar eficazmente a los promotores a precio de mercado a incluir viviendas asequibles en sus proyectos. Bajo este programa, los promotores reciben derechos adicionales de desarrollo, como mayor altura o densidad, a cambio de proporcionar unidades asequibles con restricción de escritura. Muchas ciudades han adoptado variaciones locales, incluyendo ordenanzas de bonificación de densidad y programas de beneficios comunitarios<sup>60</sup>, para captar el valor del suelo y promover la vivienda de renta mixta mediante mecanismos similares.

**Incentivos para el desarrollo orientados al transporte:** Políticas como el SB 79 fomentan una mayor densidad cerca de los centros de transporte y zonas urbanizadas, agilizando las aprobaciones y reduciendo los requisitos de aparcamiento

**Permisos simplificados y reforma CEQA:** Las reformas recientes en California reducen los retrasos en proyectos de relleno y de uso mixto, haciendo más práctico la reestructuración urbanística. (Consulta la Estrategia de Uso Mixto para más información sobre esto.)

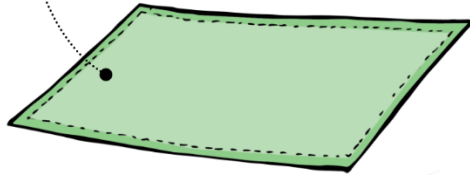
<sup>60</sup> Los programas de beneficios comunitarios incentivan el desarrollo vinculando el aumento de la intensidad del desarrollo con la provisión de beneficios públicos más allá de los exigidos por el código. Mesa redonda de planificación de California, [Mejores prácticas para implementar un programa de beneficios comunitarios](#) (2017).

# El potencial

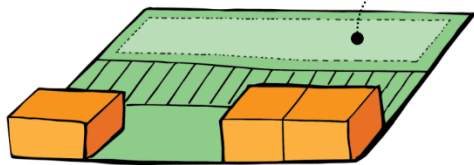
Estimar el impacto potencial: ¿cuántas unidades podrían desarrollarse en todo el condado?

## 1 Identificar Parcelas Candidatas

Las parcelas que cuentan con una zonificación adecuada y que actualmente no tienen edificaciones se consideran potencialmente disponibles para el desarrollo.



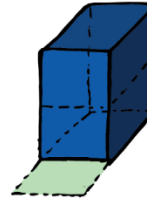
Si una parcela incluye edificaciones, el espacio de estacionamiento se estimó en función del tamaño de la construcción existente.



x

## 2 Aplicar Una Tipología de Vivienda

El 25 % del área disponible se destina a nuevos espacios de estacionamiento y a cumplir con los requisitos de retiros respecto a la calle.



Se asume un edificio multifamiliar de dos niveles y densidad moderada para estimar las unidades potenciales: por cada 1,000 pies cuadrados de área construida, se consideran dos departamentos de aproximadamente 1,000 pies cuadrados.

Las parcelas que tienen una forma rectangular y menos del 25 % de su perímetro colindante con parcelas de uso industrial pesado pueden desarrollarse. Este método identifica cerca de **750 parcelas** como opciones adecuadas.

## 3 #Estimar el Número de Unidades de Vivienda

=  
86,000  
unidades

En todo el condado

Nota: este enfoque se centra únicamente en oportunidades de relleno.<sup>61</sup> No incluye demolición.<sup>62</sup>

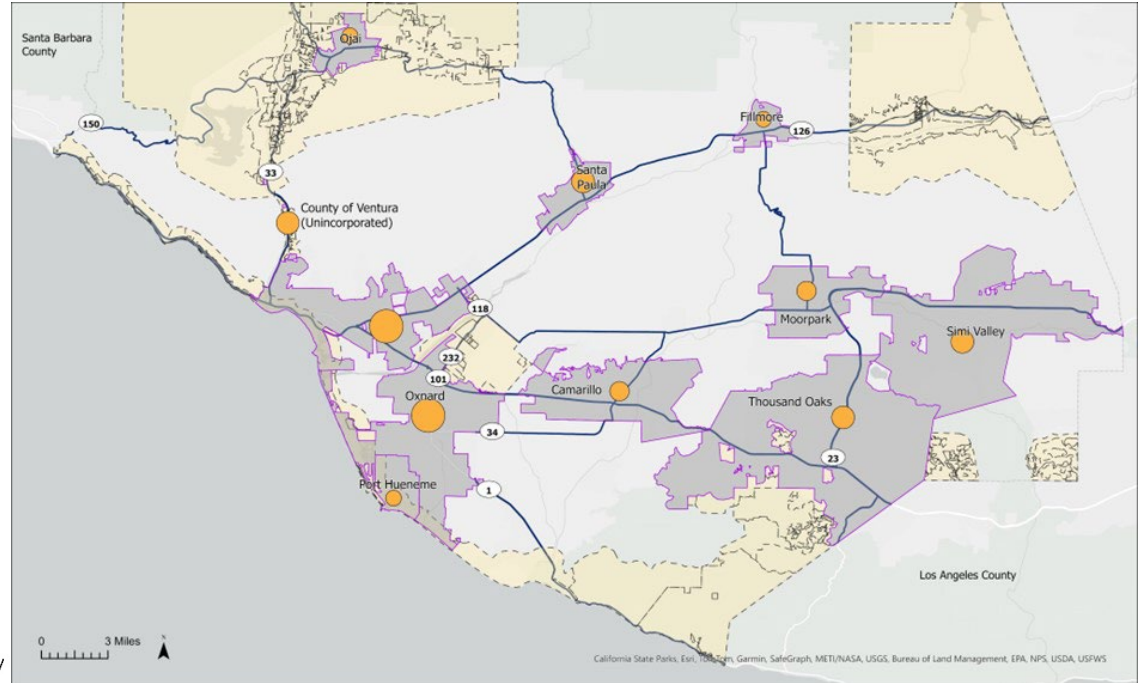
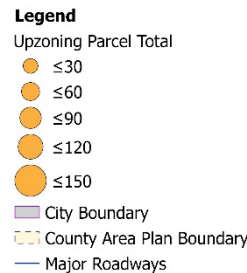
<sup>61</sup> Estas parcelas se extraen de la base de datos de Infill, donde los criterios REAP 2.0 ya han filtrado para su elegibilidad, asegurando factores como el acceso al transporte público y la proximidad a los centros urbanos. Luego se filtra a parcelas vacías o poco utilizadas zonificadas como "Industria Ligera", "Mayorista y Almacenamiento" o "Comercial/Industrial de uso mixto".

<sup>62</sup> Este enfoque excluye la posibilidad de demoler y reurbanizar completamente la parcela, lo que aumentaría la estimación global.

# Donde

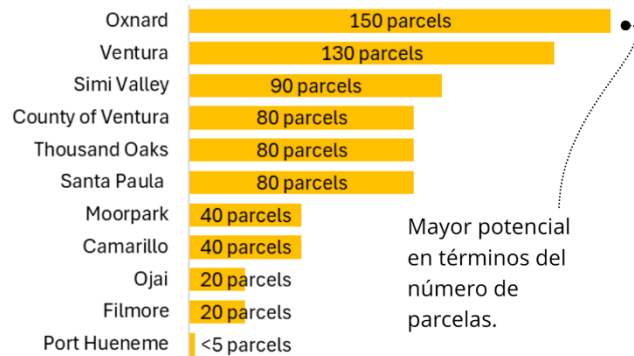
## ¿Dónde se concentran los paquetes "buenos candidatos"?

Esta página examina el potencial de la estrategia de desarrollo de reclasificación en distintas jurisdicciones. Las parcelas se identificaron usando la metodología descrita en la página anterior y se muestran espacialmente en el mapa aquí, con el tamaño de la burbuja relacionado con el número de parcelas "buenas candidatas". Los gráficos adjuntos ilustran aún más el potencial de la estrategia, destacando juntos dónde se concentran las oportunidades de revalorización y cómo varía el potencial de desarrollo según la jurisdicción.



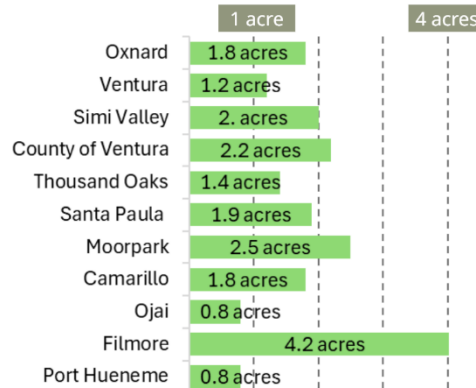
### # Número de parcelas "buenas candidatas"

Este es el número total de parcelas incluidas en la estrategia de Rezonificación por jurisdicción, identificadas mediante el método descrito en la página anterior.



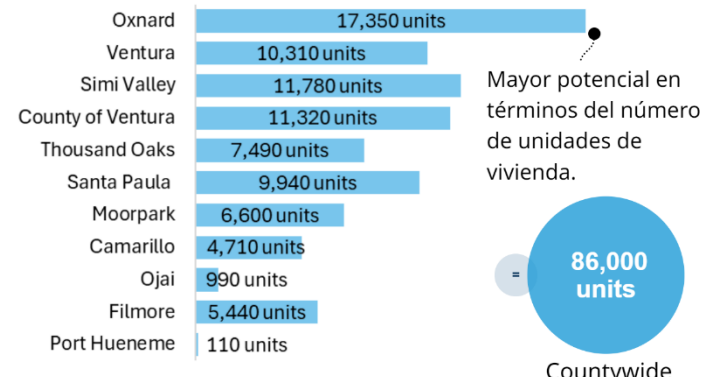
### Tamaño promedio de las parcelas

El tamaño promedio de las parcelas varía entre las jurisdicciones y es una forma útil para que los desarrolladores visualicen la escala del potencial de desarrollo.



### Número total de unidades

El número total de unidades por jurisdicción ilustra el potencial general de desarrollo.



# Cómo

## Elaborando esta estrategia de desarrollo de viviendas para los trabajadores agrícolas del condado de Ventura



### Oportunidades de financiamiento y capital

Fuentes de financiación que podrían aplicarse a este enfoque:

- **Incentivos locales:** Los programas de beneficios comunitarios y las ordenanzas de bonificación de densidad local pueden complementar los programas estatales, proporcionando incentivos en capas.
- **Subvenciones para infraestructuras:** Programas como la Subvención de Infraestructura de Relleno de California pueden apoyar mejoras en parcelas con zonificación elevada.
- **Vivienda Asequible y Comunidades Sostenibles (AHSC, siglas en inglés):** Como se describe en la Estrategia de Uso Mixto, los proyectos cercanos al transporte público y servicios esenciales obtienen puntos de eficiencia de localización, mejorando la competitividad en la financiación.



### Mejoras para maximizar el impacto

Para reforzar la asequibilidad y la integración comunitaria:

- **Integración de uso mixto:** Busca combinar la re zonificación con la de uso mixto que sirva a los trabajadores agrícolas y sus familias (consulta la Estrategia de uso mixto para más ideas al respecto).
- **Proximidad al transporte:** Priorizar los paquetes cercanos al transporte público para alinearse con los criterios de los programas AHSC y TOD, mejorando la elegibilidad para la financiación.
- **Alianzas de Servicios Sociales:** Incorporar espacios para organizaciones sin ánimo de lucro que ofrezcan desarrollo de la fuerza laboral, orientación sanitaria o centros de recursos familiares para apoyar a las familias de trabajadores agrícolas. También se aceptan colaboraciones con organizaciones culturales, artísticas y patrimoniales para construir comunidad, con el beneficio adicional potencial de estimular el desarrollo económico.



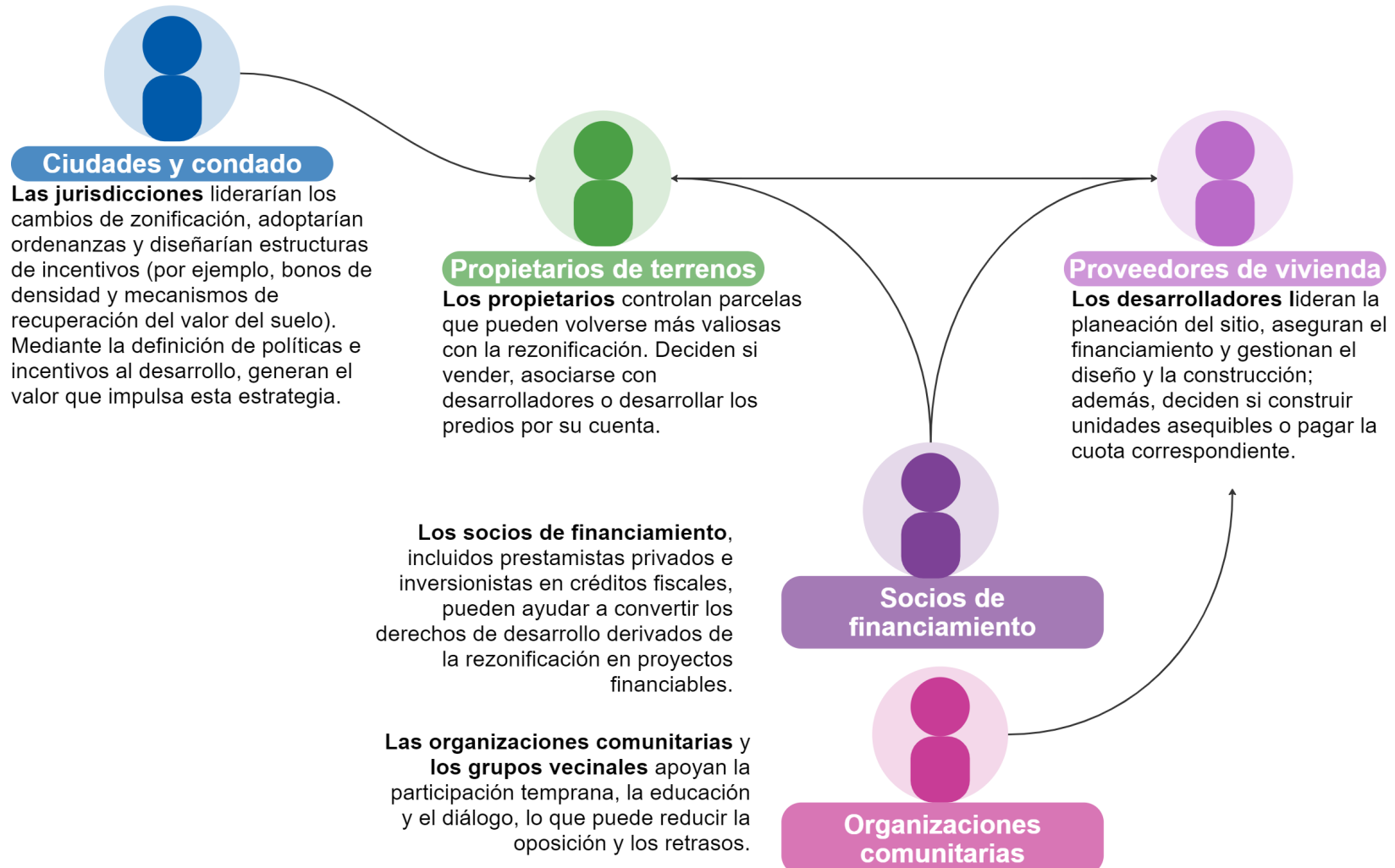
### Desafíos y soluciones

Desafíos clave y algunas posibles soluciones

1. **Oposición política y comunitaria (desafío):** La revalorización puede enfrentarse a resistencia por parte de los vecinos preocupados por la densidad.
  - **Involucra pronto con las comunidades (solución),** enfatiza beneficios como la asequibilidad y los servicios locales, y utiliza visualizaciones para mostrar la calidad del diseño.
2. **Calibración de captura de valor (desafío):** Cuando las ciudades hacen upzone, a menudo intentan captar parte del aumento del valor del suelo exigiendo a los promotores que incluyan unidades asequibles o paguen tasas. El reto es establecer estos requisitos al nivel adecuado: lo suficientemente alto como para generar beneficios significativos para la comunidad, pero no tanto como para que los proyectos se vuelvan financieramente inviables.
  - **Considera realizar análisis de viabilidad (solución)** para establecer tarifas equilibradas que financien la vivienda sin dificultar el desarrollo.
3. **Capacidad de infraestructura (desafío):** En algunos casos, la redistribución de zonificación puede traducirse en una mayor demanda de infraestructuras existentes.
  - **Enfoque y alineación (solución):** Priorizar áreas con capacidad existente, centrarse en conversiones en gran medida neutrales en la red y coordinar la mejora de zonificación con las inversiones previstas en infraestructuras.

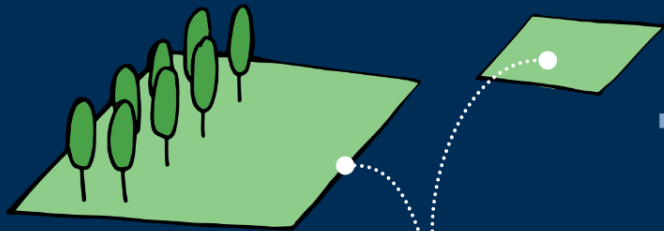
# Quién

¿Quién debe implicarse para que la estrategia de revalorización tenga éxito?

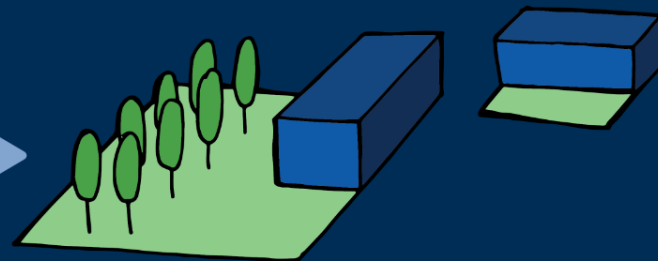


# 06 Proporcionada por el Empleador

La oportunidad



El potencial



Esto podría incluir el uso de espacio disponible en tierras agrícolas, o que varios empleadores se asocien para desarrollar vivienda en una comunidad cercana.

# Proporcionada por el empleador

## ¿Cuál es la oportunidad?

**La vivienda proporcionada por el empleador se refiere a cualquier enfoque en el que los empleadores agrícolas desempeñan un papel activo en la creación o habilitación de viviendas para los trabajadores agrícolas de los que dependen, ya sea actuando de forma independiente o asociándose con promotores inmobiliarios y/o empleadores similares.**

En esta estrategia, los propietarios o gestores de empresas agrícolas pueden optar por liderar el desarrollo por sí mismos o participar como parte de una asociación más amplia. Este enfoque puede alinear directamente las necesidades del empleador y del trabajador agrícola, ya sea alojamiento para un solo trabajador o unidades familiares, y ya sea cerca de las granjas <sup>63</sup> o en comunidades cercanas. Esta vivienda puede combinarse con transporte financiado por el empleador, como furgonetas compartidas, para garantizar un acceso fiable y de bajo coste a lugares de trabajo y servicios esenciales, aumentando la flexibilidad en la ubicación de la vivienda.

La vivienda proporcionada por el empleador puede ofrecer múltiples beneficios:

- ✓ **Mayor accesibilidad:** Ya sea por proximidad a granjas o transporte coordinado, este enfoque puede reducir la dependencia del coche y los tiempos de desplazamiento, disminuyendo el total de kilómetros recorridos por vehículo (VMT).
- ✓ **Estabilidad laboral:** La vivienda proporcionada por el empleador puede ayudar a reclutar y retener equipos cualificados, reduciendo la rotación y los costes de formación.
- ✓ **Relaciones más sólidas entre empleadores y empleados:** Proporciona vivienda demuestra atención al bienestar laboral y puede ayudar a fortalecer la confianza entre empleadores y empleados
- ✓ **Necesidad específica:** Dado que la vivienda es proporcionada por los empleadores, todas las unidades pueden dedicarse exclusivamente a trabajadores agrícolas. Esto evita la competencia por recursos de vivienda asequible más amplios y permite que el servicio y el diseño se adapten específicamente a los residentes trabajadores agrícolas.

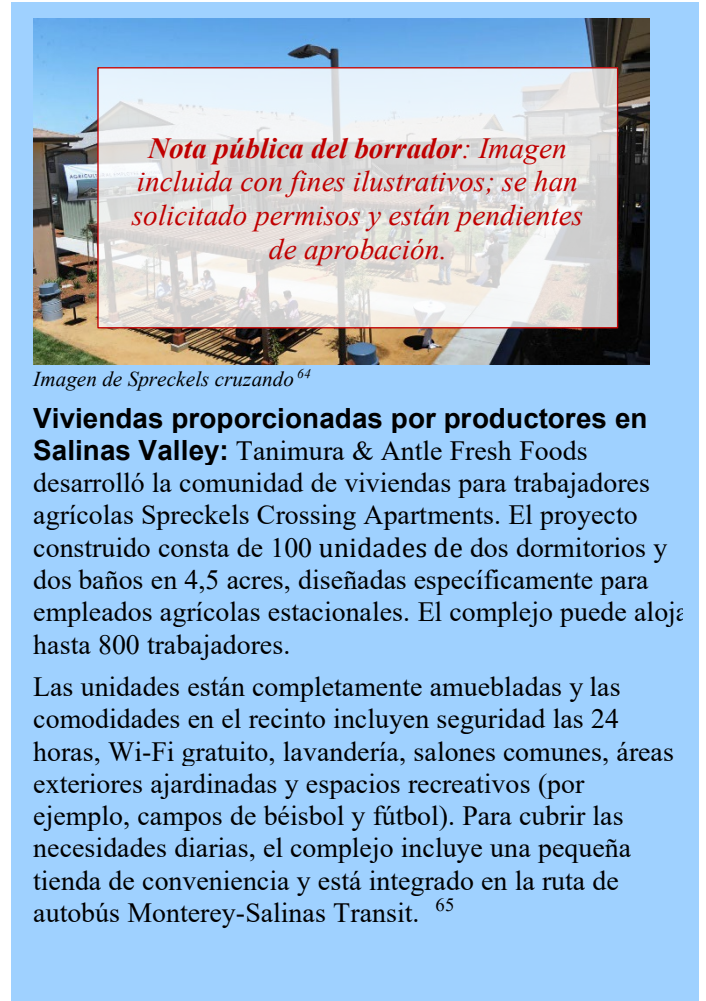


Imagen de Spreckels cruzando<sup>64</sup>

**Viviendas proporcionadas por productores en Salinas Valley:** Tanimura & Antle Fresh Foods desarrolló la comunidad de viviendas para trabajadores agrícolas Spreckels Crossing Apartments. El proyecto construido consta de 100 unidades de dos dormitorios y dos baños en 4,5 acres, diseñadas específicamente para empleados agrícolas estacionales. El complejo puede alojar hasta 800 trabajadores.

Las unidades están completamente amuebladas y las comodidades en el recinto incluyen seguridad las 24 horas, Wi-Fi gratuito, lavandería, salones comunes, áreas exteriores ajardinadas y espacios recreativos (por ejemplo, campos de béisbol y fútbol). Para cubrir las necesidades diarias, el complejo incluye una pequeña tienda de conveniencia y está integrado en la ruta de autobús Monterey-Salinas Transit. <sup>65</sup>

<sup>63</sup> Aunque no muchos de los encuestados encuestados en la Fase 2 de este estudio viven actualmente en la granja o rancho donde trabajan, casi el 40 por ciento indicó que preferiría hacerlo. Fuente: [Estudio de Vivienda de Trabajadores Agrícolas del Condado de Ventura, Informe Resumen de las Fases 2 y 3](#)

<sup>64</sup> Fuente de la imagen: The Californian

<sup>65</sup> The Californian, [T&A muestra viviendas para empleados en Spreckels Crossing](#) (2016)

# El contexto

## ¿Qué hay de nuevo y alentador?

El condado de Ventura está dedicado a preservar los espacios abiertos y las tierras agrícolas, y a dirigir el desarrollo urbano hacia las ciudades y comunidades no incorporadas existentes. Simultáneamente, el Condado se compromete a apoyar y colaborar con las ciudades en sus iniciativas de planificación del uso del suelo para garantizar que todos los residentes actuales y futuros del condado —incluidos los trabajadores agrícolas— tengan acceso a viviendas de calidad. En este contexto, el Condado ha adoptado varias medidas regulatorias para guiar el crecimiento y el desarrollo.



## Desbloqueando Políticas

La vivienda para trabajadores agrícolas es un uso agrícola permitido según el **SOAR del Condado de Ventura** y el **Plan General del Condado**, lo que significa que las viviendas para trabajadores agrícolas pueden desarrollarse en tierras designadas para la agricultura sin necesidad de votación SOAR. La **Iniciativa SOAR (Medida C) - Ordenanza de 2050** añadió el apoyo para nuevas infraestructuras en tierras agrícolas específicamente para proyectos de vivienda para trabajadores agrícolas, siempre que esté en línea con la ley estatal, los requisitos de zonificación y las Directrices para el Desarrollo Ordenado.

**La Ordenanza de Zonificación No Costera del Condado de Ventura** (en vigor desde 2022) permite que la vivienda para trabajadores agrícolas sea un uso permitido en zonas Agrícolas Exclusivas (AE), Espacios Abiertos (OS) y Agrícolas Rurales (RA) bajo ciertas condiciones. Hasta cuatro unidades pueden ser aprobadas ministerialmente si cumplen los criterios.<sup>66</sup> En otras palabras, para estas zonas, un propietario podría potencialmente desarrollar todo lo siguiente en una sola parcela si cumple los criterios:

- Un cuádruplo de unidades de trabajadores agrícolas
- (1) ADU
- (1) vivienda unifamiliar

es decir, 6 unidades en total.

Otras opciones de vivienda permanente permitidas en parcelas zonificadas por AE, OS y RA en el condado no incorporado incluyen viviendas grupales para trabajadores agrícolas y complejos de viviendas para trabajadores agrícolas.

<sup>66</sup>La sección 8107-41.3.2 de la Ordenanza de Zonificación No Costera del Condado establece: "La vivienda para empleados agrícolas que conste de cuatro o menos unidades habitacionales está permitida con una Autorización de Zonificación siempre que cada unidad no supere los 1.800 pies cuadrados de superficie bruta y si el número máximo de unidades permitidas no supera los límites indicados a continuación en la Tabla 8107-41.1 para ese terreno." <https://rmadocs.venturacounty.gov/planning/ordinances/non-coastal-zoning/ventura-county-non-coastal-zoning-ordinance.pdf>

# El contexto

## ¿Qué hay de nuevo y alentador?



### Habilitando Innovación

**El avance de prefabricados** podría ayudar a reducir los plazos y la complejidad de la construcción (incluida la interrupción del terreno). Idealmente, las fábricas situadas en el sur de California suministrarían estas unidades, ofreciendo beneficios en eficiencia logística, menores emisiones de carbono y un mayor apoyo a la economía regional.

**Los avances en los sistemas de tratamiento de aguas residuales in situ** podrían ampliar potencialmente la gama de emplazamientos viables para viviendas para la fuerza laboral, dado que la logística y los costes de ampliación de infraestructuras pueden dificultar el desarrollo.



### Tendencias del Mercado

**La persistente escasez de mano de obra** y el aumento de los costes logísticos laborales podrían hacer que la vivienda proporcionada (o patrocinada) por el sector agrícola sea hoy más atractiva que en décadas anteriores.



Imagen del Bucle Aguacate<sup>67</sup>

**Empleador agrícola activo en el desarrollo de viviendas:** El proyecto Aguacate Loop, completado alrededor de 2014-2015 junto a Foothill Road, añadió un conjunto de viviendas más nuevas junto a un barrio existente que incluye viviendas que datan de las décadas de 1930 y 1960. En total, la zona comprende aproximadamente 95 viviendas, combinando construcciones más recientes con viviendas tradicionales y reflejando la presencia de larga data de Limoneira en y cerca de sus explotaciones agrícolas.<sup>68</sup>

<sup>67</sup> Fuente de la imagen: Aguacate Loop

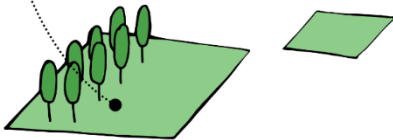
<sup>68</sup> Información proporcionada por Limoneira

# El potencial

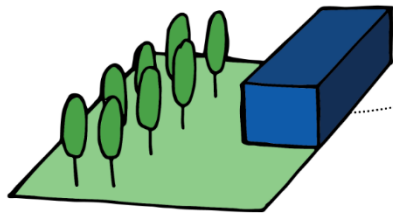
Estimar el impacto potencial: ¿cuántas unidades podrían desarrollarse en todo el condado?

## 1 Identificar Parcelas Candidatas

El proceso identifica parcelas con zonificación 'Agricultural' y, además, parcelas con cualquier zonificación urbana que cumpla con los criterios.



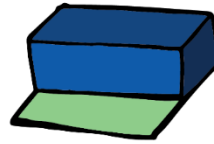
Una parcela agrícola debe tener más de 40 acres<sup>7</sup> para ser elegible para desarrollo. De aquellas que superan este umbral, se aplica el supuesto de que el cinco por ciento de la parcela es apto para el desarrollo de vivienda.



El espacio restante se considera disponible para el desarrollo. En conjunto, este enfoque identificó cerca de **140 parcelas** como buenos candidatos.

x

## 2 Aplicar Una Tipología de Vivienda



El enfoque considera un departamento de un solo nivel de aproximadamente 1,000 pies cuadrados por cada 1,500 pies cuadrados de área disponible del sitio.

## 3 #Estimar el Número de Unidades de Vivienda



En todo el condado

<sup>69</sup> La Ordenanza de Zonificación No Costera del Condado de Ventura prohíbe el desarrollo en parcelas de menos de 40 acres.

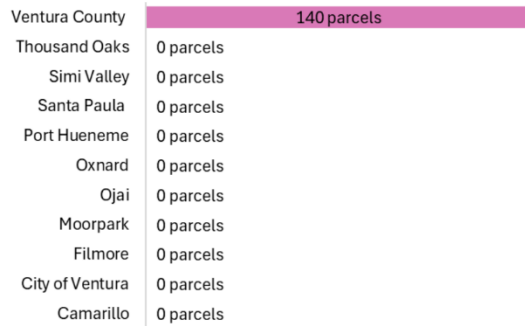
# Donde

## ¿Dónde se concentran los paquetes "buenos candidatos"?

Esta página examina el potencial de la estrategia de desarrollo proporcionada por el empleador en distintas jurisdicciones. Los paquetes se identificaron usando la metodología descrita en la página anterior. Los gráficos adjuntos ilustran el potencial de la estrategia, destacando juntos dónde se concentran las oportunidades proporcionadas por el empleador.

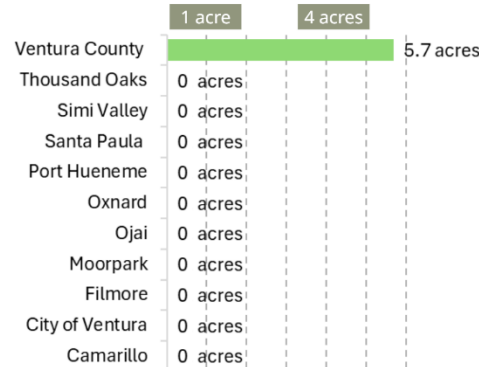
### # Número de parcelas "buenas candidatas"

Este es el número total de parcelas incluidas en la estrategia de proporcionada por el empleador **por jurisdicción**, identificadas mediante el método descrito en la página anterior.



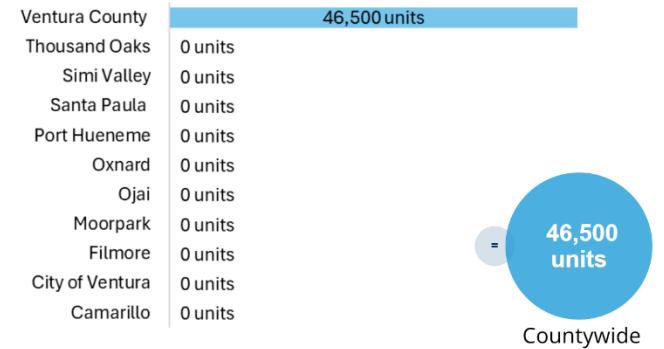
### Tamaño promedio de las parcelas

El tamaño promedio de las parcelas varía entre las jurisdicciones y es una forma útil para que los desarrolladores visualicen la escala del potencial de desarrollo.



### Número total de unidades

El número total de unidades por jurisdicción ilustra el potencial general de desarrollo.



# Cómo

## Estrategias de este enfoque de desarrollo de viviendas para los trabajadores agrícolas de todo el condado



### Oportunidades de financiamiento y capital

Opciones de financiación y financiación proporcionadas por el empleador:

- Los planes estandarizados del condado de Ventura pueden reducir costes y facilitar el desarrollo:** especialmente relevante dado que la mayoría de las tierras agrícolas están en un condado no incorporado.<sup>70</sup>
- Replicar desarrollos exitosos de viviendas para trabajadores agrícolas:** Cuando sea posible, los promotores pueden buscar arquitectos e ingenieros de proyectos anteriores de viviendas para trabajadores agrícolas que adapten diseños existentes, ayudando a reducir los costes iniciales de diseño y agilizar el desarrollo.
- Los agricultores y los contratistas de mano de obra agrícola pueden contribuir de diferentes maneras:** además de proporcionar tierras agrícolas para construir, los empleadores de trabajadores agrícolas también pueden financiar los costes de construcción y operación, como se ve en ejemplos en todo el estado. En el condado de Napa, los agricultores incluso acordaron cobrarse impuestos para financiar centros de vivienda.
- La colaboración público-privada podría ampliar su impacto:** combinar las contribuciones de los empleadores con programas locales o regionales (ya sean nuevos o existentes) podría ampliar aún más los recursos limitados y desbloquear oportunidades adicionales de proyectos. Específicamente, los fondos del Housing Trust y posiblemente fondos HOME, PLHA o CDBG<sup>71</sup> podrían utilizarse para crear un programa de préstamos de bajo coste que incentive proyectos. Incorporar financiación estatal y federal también puede ser una opción, aunque estos complejos requisitos de los programas de financiación podrían dificultarlo. Más allá de las contribuciones financieras, el sector público también podría centrarse en ayudar a los empleadores a navegar por la zonificación y otras barreras regulatorias.
- Asistencia Mutua de Autoayuda para la Vivienda del USDA:** A través de este programa federal, los hogares trabajadores agrícolas cualificados pueden construir sus propias viviendas en colaboración con patrocinadores sin ánimo de lucro y financiación del USDA.
- Inversión de los empleadores en fondos fiduciarios locales de vivienda:** Los fondos fiduciarios locales podrían proporcionar aportaciones equivalentes para viviendas para trabajadores agrícolas.

<sup>70</sup> Condado de Ventura, [Planes Estandarizados para Unidades Habitacionales Accesorias y Unidades Habitacionales de Trabajadores Agrícolas/Cuidadores de Animales](#)

<sup>71</sup> Programa de Alianzas de Inversión HOME, Asignación Permanente de Vivienda Local (PLHA) y Subvención Bloqueada para el Desarrollo Comunitario (CDBG); consulte el capítulo de Financiación y Financiación del informe que acompaña a este plan de acción para más información.

# Cómo (Cont.)

## Estrategias de este enfoque de desarrollo de viviendas para los trabajadores agrícolas de todo el condado



### Mejoras para maximizar el impacto

Para alinearse con las necesidades de los trabajadores agrícolas y fortalecer las solicitudes de financiación:

- Desarrollar un programa dedicado para permitir a la vivienda proporcionada por los empleadores a los trabajadores agrícolas con programás de vivienda inclusiva:** Un portafolio preseleccionado de sitios agrícolas candidatos podría identificarse como sitios receptores para promotores de viviendas a precio de mercado para satisfacer sus necesidades de vivienda inclusiva en ciudades cercanas con el fin de fomentar y financiar la producción de viviendas para trabajadores agrícolas. Exigir cambios en las políticas inclusivas en algunas jurisdicciones y nueva regulación para la participación de RHNA entre Ciudad y Condado para apoyar cada Elemento de Vivienda.
- Simplificar las revisiones de desarrollo y los permisos** para reducir costes y riesgos de plazos para los empleadores, que a menudo están menos familiarizados con procesos de aprobación complejos. Esto puede incluir la ampliación
  - de las herramientas de optimización CEQA a viviendas para trabajadores agrícolas y la oferta de programás de diferimiento de tasas de impacto, como las tasas recaudadas en la ocupación de viviendas en lugar de en la concesión de permisos de construcción, para reducir costes iniciales.
- Servicios de gestión de propiedades:** Los empleadores podrían asociarse con desarrolladores experimentados de viviendas asequibles para operaciones a largo plazo donde prefieran no gestionar las propiedades por sí mismos. Organizaciones como People's Self-Help Housing (PSHH) podrían actuar tanto como promotoras de viviendas asequibles como gestoras de propiedades en toda la región, con un fuerte énfasis en la vivienda para trabajadores agrícolas y servicios integrados de apoyo. Una entidad de gestión inmobiliaria podría atender a un único gran desarrollo o apoyar múltiples propiedades más pequeñas entre varios productores.
- Servicios integrados para generar ingresos:** Dedicar espacio en el recinto para un pequeño supermercado, cafetería, guardería, lavandería u otro comercio esencial que pueda cubrir las necesidades diarias mientras genera ingresos estables por alquiler para el empleador/propietario (similar al enfoque de uso mixto).

# Cómo (Cont.)

## Estrategias de este enfoque de desarrollo de viviendas para los trabajadores agrícolas de todo el condado



### Desafíos y soluciones

Desafíos clave y algunas posibles soluciones:

**1. Las limitaciones de infraestructura**, como la falta de agua, saneamiento o conexiones a las zonas remotas, pueden aumentar los costes y crear barreras de viabilidad.

- **Explorar subvenciones para infraestructuras** (solución) para ayudar a compensar los costes iniciales;
- **Utilizar estrategias de diseño** de bajo impacto (solución) para reducir o eliminar la dependencia de los sistemas tradicionales de servicios públicos. Las opciones pueden incluir:
  - Líneas eléctricas existentes
  - Sistemas de tratamiento de aguas residuales que reducen los volúmenes de descarga permitiendo la conexión de la compañía eléctrica
  - Pozos in situ para el suministro de agua
  - Generación solar combinada con almacenamiento en baterías para reducir o reemplazar los sistemas sépticos de los sitios de electricidad de la red ubicados fuera de demanda

**Simplificar las necesidades de coordinación y los procesos para proporcionar conexiones de servicios públicos** (solución); Ciudades y Condado deben trabajar juntos para compartir infraestructuras que fomenten la viabilidad de los propietarios privados para desarrollar viviendas para trabajadores agrícolas.<sup>72</sup>

**2. Reticencia del empleador** (desafío): En la encuesta de Fase 2 y 3, los empleadores agrícolas expresaron reticencia a desarrollar o operar directamente viviendas para trabajadores agrícolas debido a la complejidad del cumplimiento normativo y a las preocupaciones sobre asumir responsabilidades de propiedad y gestión de propiedades a largo plazo, que están fuera de sus funciones principales de negocio.

**Crear vías de asistencia técnica** (soluciones) como paquetes de orientación, estudios de caso y asociaciones con operadores experimentados de viviendas asequibles para reducir las cargas administrativas y aumentar la confianza. Las colaboraciones entre empleadores y promotores similares podrían ayudar a abordar la preocupación sobre los recursos y la escala expresada por los empleadores en la encuesta de las Fases 2 y 3.<sup>73</sup> El Condado de San Mateo tiene experiencia en analizar obstáculos y malentendidos y luego crear un manual para que los propietarios de tierras agrícolas comprendan el proceso de desarrollo de viviendas para trabajadores agrícolas. Otra jurisdicción podría haber intentado identificar a un "defensor del pueblo" o persona de referencia para trabajar estrechamente con los solicitantes en el desarrollo de viviendas.

**3. Requisitos de transporte y aparcamiento** (desafío); aunque los desplazamientos hacia y desde el trabajo podrían reducirse con esta estrategia, si la vivienda se encuentra en una ubicación más remota podría haber una mayor necesidad de desplazamientos hacia y desde los servicios:

- **Proporcionar servicios de transporte privado, asistencia técnica para fomentar el uso de CalVanpool para trabajadores agrícolas y apoyar el coche compartido** (solución). Por ejemplo, VCTC, siglas en inglés, ofrece el Programa Ridematch Carpool, una base de datos en línea que ayuda a los residentes a encontrar compañeros de coche y furgoneta.<sup>74</sup>
- **Proporcionar servicios esenciales in situ** (solución) como pequeños supermercados, instalaciones recreativas, educación, etc.
- **Localiza cerca de una parada de transporte público existente** (solución) o coordina con la agencia para crear una nueva.

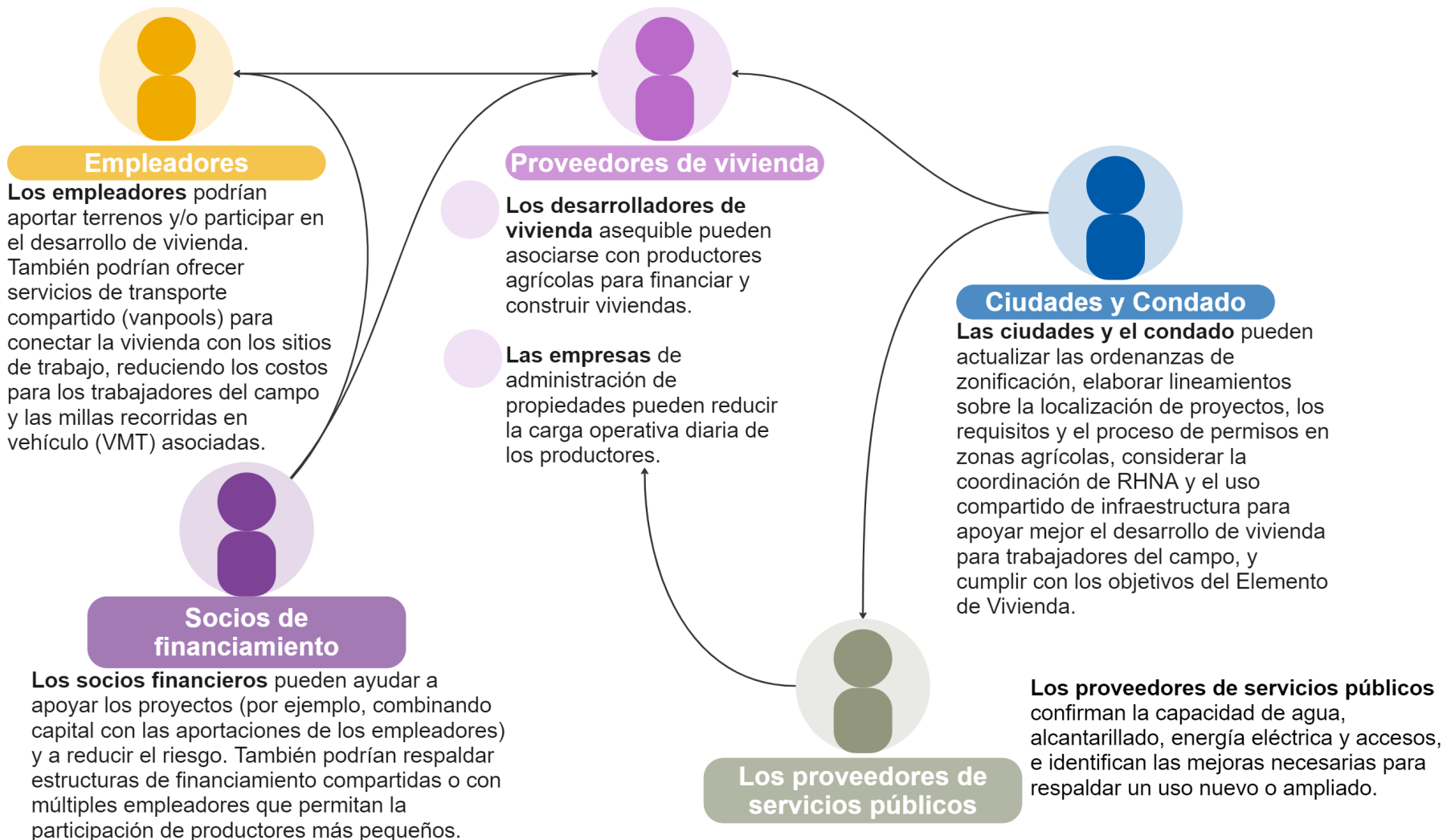
<sup>72</sup> La Asociación de Gobiernos del Área de la Bahía (ABAG) ha documentado ejemplos de colaboración ciudad-condado, como Phippen Orchards y Napa Pipe, mostrando cómo la provisión de servicios compartidos y las aprobaciones coordinadas pueden apoyar el desarrollo de viviendas para trabajadores agrícolas: Ejemplos de estudio de caso de la Asociación de Gobiernos del Área de la Bahía (ABAG), [Ejemplos de Estudio de Caso de Oportunidades de Vivienda para Trabajadores Agrícolas para Asociaciones Ciudad-Condado](#) (2024)

<sup>73</sup> "Los pequeños productores se enfrentan a desafíos por no disponer de suficientes recursos o escala para sostener la provisión de viviendas." Fuente: [Informe de la encuesta de Vivienda Agrícola del Condado de Ventura Fase 2 y 3](#)

<sup>74</sup> 211 Ventura County, [Programa de Ridematch en coche compartido](#)

# Quién

¿Quién debe implicarse para que la estrategia proporcionada por el empleador tenga éxito?



# Matriz de Acciones

# Matriz de Acciones

## Cómo leer

### ¿Qué es esto?

La Matriz de Acciones está diseñada para ayudar a los lectores a ver rápidamente cómo pueden desempeñar un papel, ya sea liderando un esfuerzo o apoyando a otros, para avanzar en la vivienda de Trabajadores agrícolas en todo el Condado de Ventura. Cada acción responde a los desafíos identificados a través de la investigación y la participación, y se resumen en el capítulo Resumen de Cuestiones Clave del informe de investigación correspondiente.<sup>1</sup> La matriz destaca oportunidades para actuar, tanto a nivel individual de proyecto como a nivel de sistema en general.

→ **Cómo se conecta con las estrategias** - La Matriz de Acciones complementa las estrategias presentadas anteriormente en este Plan de Acción. Las estrategias describen enfoques holísticos y centrados en el lugar para crear viviendas para Trabajadores agrícolas, reuniendo consideraciones relacionadas con la idoneidad del sitio, la política y la financiación. Por ejemplo, una estrategia se centra en ampliar el desarrollo de uso mixto como forma de aumentar las oportunidades de vivienda, ilustrando dónde y cómo. La Matriz de Acciones traduce estas estrategias en pasos específicos y accionables que diferentes partes interesadas podrían seguir para ayudar a hacer posibles esos enfoques. Algunas acciones están estrechamente ligadas a una estrategia concreta, mientras que otras se aplican a múltiples estrategias o abordan desafíos más amplios y a nivel sistémico.

### ¿Para quién es esto?

La Matriz de Acciones está destinada a una amplia gama de partes interesadas (también denominadas "actores" en este documento) que moldean los resultados de la vivienda, incluyendo entidades públicas, privadas y sin ánimo de lucro. Estos actores pueden tener autoridad directa para tomar decisiones, actuar como socios en la implementación o desempeñar un papel en la defensa del cambio. La página siguiente ilustra con más detalle los principales grupos de interés implicados.

## Cómo usarlo

Los interesados pueden utilizar la Matriz de Acciones para identificar qué acciones se alinean con su rol, capacidad o área de influencia dentro del proceso de desarrollo de viviendas para Trabajadores agrícolas y apoyar una o varias de las estrategias identificadas. Puede utilizarse para apoyar la producción de vivienda a corto plazo, así como para abogar por cambios sistemáticos que faciliten la entrega global de viviendas y respondan mejor a las necesidades de los Trabajadores agrícolas.

---

<sup>1</sup> Consulta el Estudio de Vivienda de Trabajadores Agrícolas a nivel del condado

**Acciones** - descripción de una acción con los actores clave en negrita

**Periodo de tiempo** - cuándo puede realizarse una acción

**Grupos de partes interesadas**

**Actores principales y secundarios** - LD indica actor principal

**Temática**- organización de acciones

**Numeración** - para referencia rápida (por temática y acción)

No.	Action Description	Timeline	City & County	Transit & Transportation	Regional Agencies	Localities	Planning Partners	Housing Providers	Local Providers	SDV	Workforce	Partners	Other
1	<b>Reduce Pre-Development Barriers</b>												
1a	Use public & institutional land for affordable housing Public agencies, schools, and transit agencies with or unencumbered land can request affordable housing by offering long-term ground leases, donating land, or selling land at a reduced price. Elected officials authorize whether and how public land can be made available, including approving lease terms or land disposition. Housing agencies help align their land decisions with affordability goals and funding requirements. A land trust (e.g., Housing Land Trust Ventura County) can hold and manage land long-term on behalf of affordable housing projects, including directing and enforcing long-term ground leases. Affordable housing developers can then respond to the opportunity created.	Short											

## Marco temporal

A las acciones se les asignan plazos indicativos para su finalización o un progreso sustancial, para proporcionar orientación adicional para la planificación y coordinación:

- **A corto plazo (ahora–2029)**, alineado con el sexto ciclo RHNA<sup>2</sup>
- **A medio plazo (2029–2037)**, alineado con el 7º ciclo del RHNA
- **A largo plazo (2037 y más allá)** para cambios estructurales o en curso

Figura 1. Visión general de la organización matricial

<sup>2</sup> La Asignación Regional de Necesidades de Vivienda (RHNA) es un plazo obligatorio para cada Elemento de Vivienda de la Ciudad/Condado. Nota: algunos elementos pueden estar ya alineados con las políticas actuales del Elemento de Vivienda en ciertas jurisdicciones.

# Matriz de Acciones

## Cómo leer

### Actores

Cada acción identifica a un **actor principal (LD, siglas en inglés)**, mostrado en negrita, que se recomienda para avanzar en la acción, junto con **actores** secundarios que ayudan a facilitar el éxito. Las categorías de actores se listan en la fila superior de la matriz. Cuando una acción requiere un rol más específico dentro de una categoría, ese rol se nombra directamente en la fila de acciones; de lo contrario, se repite la categoría más amplia. En algunos casos, los responsables finales de llevar a cabo un cambio de sistema no se enumeran explícitamente. En cambio, la matriz destaca a los actores mejor posicionados para iniciar, impulsar o abogar por ese cambio dentro del ecosistema de influencia del condado de Ventura. (Por ejemplo, una acción puede recomendar que una jurisdicción local *defensor del HUD*.)

Tabla 1. Grupos de interés (es decir, "actores" del plan de acción)

Categoría de Actores	A quién se encuentra este grupo
<b>Ciudades y condado</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Funcionarios electos (por ejemplo, ayuntamientos, Junta de Supervisores)</li> <li>• Departamento de planificación</li> <li>• Departamento de edificación y seguridad</li> <li>• Departamento y agencias de salud pública</li> <li>• Departamento de obras públicas / ingeniería</li> <li>• Programa de Recursos para Trabajadores agrícolas</li> <li>• Agencias de vivienda / desarrollo comunitario</li> </ul>
<b>Transporte y Transporte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Comisión de Transporte del Condado de Ventura (VCTC, siglas en inglés)</li> <li>• Departamento de Transporte de California (Caltrans)</li> </ul>
<b>Agencias regionales</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Comisión de Formación de Agencias Locales (LAFCO, siglas en inglés)</li> <li>• Comisión Costera de California</li> </ul>

Categoría de Actores	A quién se encuentra este grupo
<b>Propietarios de tierras</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Productores (también listados en patrones)</li> <li>• Organizaciones basadas en la fe</li> <li>• Escuelas/colegios y distritos escolares</li> <li>• Fideicomisos de tierras</li> <li>• Agencias públicas (también incluidas en Ciudades y Condado y Transporte y Transporte)</li> <li>• Comercial (propietarios de viviendas minoristas, propietarios de hoteles/moteles)</li> </ul>
<b>Aliados financieros</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Instituciones Financieras de Desarrollo Comunitario (CDFI, siglas en inglés)</li> <li>• Fondo de Vivienda</li> <li>• Instituciones Financieras Privadas</li> <li>• Filantropía / fundaciones</li> <li>• Ciudades y Condado (también categoría propia)</li> </ul>
<b>Proveedores de Soluciones Habitacionales</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Autoridad Habitacional</li> <li>• Desarrollador Social</li> <li>• Desarrollador Comercial</li> <li>• Desarrolladores vinculados a los productores</li> <li>• Gestión de propiedades (empresas u organizaciones)</li> </ul>
<b>Proveedores de servicios públicos</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Distritos especiales (por ejemplo, control de inundaciones)</li> <li>• Servicios públicos secos (eléctricos, gas, banda ancha)</li> <li>• Proveedores de agua</li> <li>• Proveedores de saneamiento / aguas residuales</li> </ul>
<b>Organizaciones Comunitarias</b> (ejemplos incluyen, pero no se limitan a los incluidos en esta lista)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Asociaciones vecinales</li> <li>• ¡Trabajadores domésticos de la granja!</li> <li>• CAUSE (Alianza Central Coast Unidos por una Economía Sostenible, siglas en inglés)</li> <li>• Mariposa</li> <li>• Líderes Campesinas</li> <li>• Poder Popular</li> <li>• Amigos de los Trabajadores de Campo</li> <li>• UnDocUFund805</li> <li>• Proyecto de Organización Comunitaria Mixteco Indígena</li> </ul>

Categoría de Actores	A quién se encuentra este grupo
<b>Organizaciones sin ánimo de lucro</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Proveedores de servicios (por ejemplo, clínicas, organizaciones de asistencia legal, organizaciones de derechos de los inquilinos)</li> </ul>
<b>Trabajadores agrícolas</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Trabajadores agrícolas individuales</li> <li>• Sindicatos (por ejemplo, United Farm Workers, UFW)</li> </ul>

Categoría de Actores	A quién se encuentra este grupo
<b>Patrones</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Productores</li> <li>• Asociaciones de productores</li> <li>• Contratistas de mano de obra agrícola</li> <li>• Oficina Agrícola del Condado de Ventura</li> <li>• Instalaciones de procesamiento / procesadores</li> </ul>
<b>Otros</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• por ejemplo, inquilinos comerciales "legados" de larga trayectoria</li> </ul>

# Matriz de Acciones

## Cómo leer

**Temas - Las acciones se agrupan en cuatro temas que siguen en términos generales el proceso de desarrollo de viviendas:**

### 1. Acciones para reducir las barreras previas al desarrollo

Este tema se centra en mover proyectos de ideas a sitios y conceptos factibles de forma más rápida y con menos riesgos. Aborda desafíos en fases iniciales como la disponibilidad y acceso limitados a los sitios, la incertidumbre inicial y las vías de desarrollo poco claras.

*El éxito se presenta como:*

- *Tiempo más corto desde el concepto hasta el control del sitio*
- *Vías de desarrollo más claras al principio del proceso*
- *Más proyectos listos para buscar financiación*

### 2. Acciones para reducir las barreras al desarrollo

Una vez seleccionado un emplazamiento, los proyectos pueden tener dificultades para montar una pila de capital viable o superar procesos complejos de financiación y aprobación. Este tema se centra en hacer que los proyectos sean financierables y más rápidos de avanzar, abordando la fragmentación de la financiación, los requisitos desalineados y los retrasos que pueden aumentar costos o descartar proyectos.

*El éxito se presenta como:*

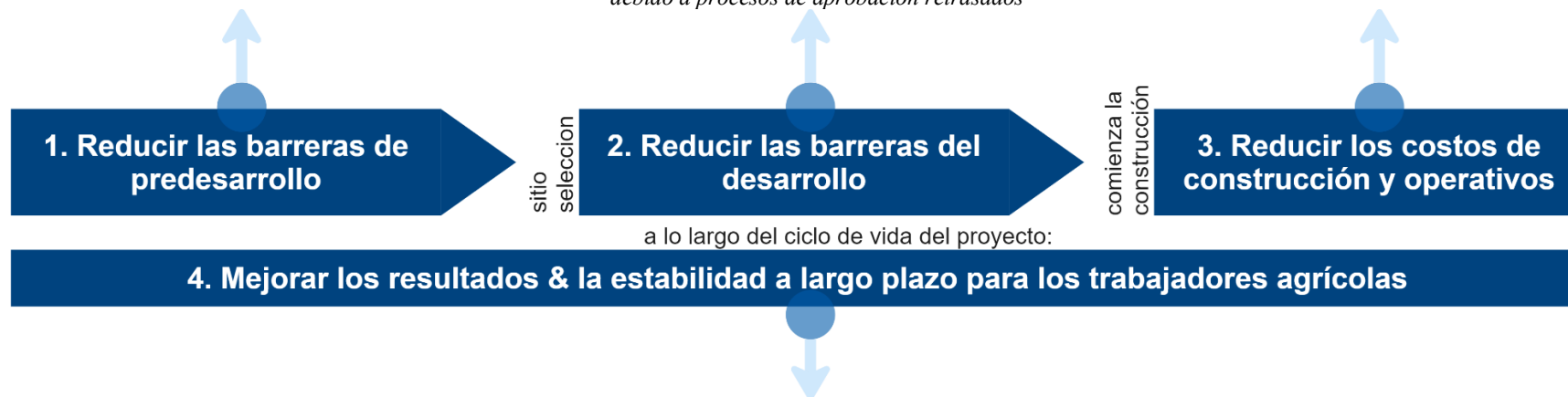
- *Tasas de concesión de financiación más altas*
- *Plazos de financiación más cortos y predecibles*
- *Menos proyectos que se estancan o fracasan debido a procesos de aprobación retrasados*

### 3. Acciones para reducir los costos de construcción y operación

Este tema se centra en cómo se diseñan, construyen y operan los proyectos. Aborda los altos costos de construcción, estándares complejos o desalineados y cargas de infraestructura que recaen en proyectos individuales. Las acciones buscan reducir los costos por unidad y disminuir el riesgo durante la construcción, el arrendamiento y las primeras operaciones sin sacrificar calidad ni durabilidad.

*El éxito se presenta como:*

- *Menores costos de construcción por unidad*
- *Menos órdenes de cambio y retrasos*
- *Reducción del riesgo real y operativo percibido*



### 4. Acciones para mejorar los resultados y la estabilidad a largo plazo para los Trabajadores agrícolas

Este tema transversal se centra en garantizar que la vivienda ofrezca beneficios duraderos para los Trabajadores agrícolas y sus familias, incluyendo la estabilidad de los arrendamientos a largo plazo, el acceso a servicios y viviendas que equilibren las necesidades y preferencias de los Trabajadores agrícolas con soluciones rentables. Las acciones de esta categoría pueden integrarse en todas las etapas del desarrollo.

*El éxito se presenta a: estabilidad inmobiliaria a largo plazo; Mejora de la salud, seguridad y resultados económicos para los Trabajadores agrícolas; Viviendas que respondan a las necesidades de los Trabajadores agrícolas y sus familias y les apoyen a lo largo del tiempo*

No.	Descripción de la acción	Sincronización	Ciudades y condado	Transito y Transporte	Agencias regionales	Propietarios de tierras	Aliados financieros	Proveedores de Soluciones Habitacionales	Proveedores de servicios públicos	Organizaciones Comunitarias	Organizaciones sin ánimo de lucro	Trabajadores agrícolas	Patrones	Otros
-----	--------------------------	----------------	--------------------	-----------------------	---------------------	-------------------------	---------------------	--	-----------------------------------	-----------------------------	-----------------------------------	------------------------	----------	-------

**1. Acciones para reducir las barreras previas al desarrollo**

1A	<p><b>Utilizar terrenos públicos e institucionales para vivienda asequible</b></p> <p>El control del sitio es una barrera importante para el desarrollo de viviendas asequibles, especialmente para la vivienda de Trabajadores agrícolas. <b>Las agencias públicas, las escuelas y las agencias de transporte</b> y transporte con terrenos excedentes o poco utilizados podrían reducir esta barrera ofreciendo arrendamientos de terrenos a largo plazo, donando terrenos o vendiendo terrenos a un precio reducido, reduciendo así los costos iniciales y el riesgo de desarrollo.</p> <p><b>Los funcionarios electos</b> autorizan si y cómo se pueden poner a disposición tierras públicas, incluyendo la aprobación de los términos de arrendamiento o la disposición de la tierra, y pueden considerar una variedad de modelos de tenencia (es decir, incluyendo también alquileres a corto plazo o arrendamientos mensuales para apoyar viviendas para Trabajadores agrícolas temporales o temporales cuando corresponda). <b>Las organizaciones comunitarias</b> pueden desempeñar un papel importante en las primeras etapas al construir y mostrar apoyo público al uso de tierras públicas para viviendas de Trabajadores agrícolas, animando así a los representantes electos a explorar estas oportunidades.</p> <p><b>Las agencias de vivienda</b> podrían ayudar a alinear estas decisiones sobre el terreno con los objetivos de asequibilidad y los requisitos de financiación. <b>Los departamentos de planificación</b> podrían ayudar a reclasificar terrenos cuando sea apropiado.</p> <p>Un <b>fideicomiso de tierras</b> (por ejemplo, Housing Land Trust Ventura County) podría poseer y administrar terrenos a largo plazo en nombre de proyectos de vivienda asequible, incluyendo la estructuración y la aplicación de arrendamientos de terrenos a largo plazo. <b>Los promotores de viviendas asequibles</b> podrían entonces responder a la oportunidad que se cree.</p> <p>➔ <i>Aplicable a <b>todas las estrategias</b>, especialmente al <b>Uso Mixto</b></i></p>	Corto/Medio	Funcionarios electos, departamento de planificación,	Agencias de transporte y transporte (como propietarios de tierras)		▶ LD – organismos públicos, escuelas, agencias de transporte; fideicomiso de tierras		Agencias de vivienda, promotores		Organizaciones basadas en la comunidad				
----	--	-------------	--	--	--	--	--	----------------------------------	--	--	--	--	--	--

No.	Descripción de la acción	Sincronización	Ciudades y condado	Transito y Transporte	Agencias regionales	Propietarios de tierras	Aliados financieros	Proveedores de Soluciones Habitacionales	Proveedores de servicios públicos	Organizaciones Comunitarias	Organizaciones sin ánimo de lucro	Trabajadores agrícolas	Patrones	Otros
			Planificación			Organizaciones basadas en la fe	► LD - desarrolladores		Organizaciones sin ánimo de lucro					
1B	<p><b>Activa la tierra basada en la fe para la vivienda asequible creando una oferta específica para organizaciones religiosas (FBO)</b></p> <p><b>Las instituciones religiosas y otros propietarios con motivos de misión podrían aportar terrenos infrutilizados para viviendas asequibles.</b></p> <p><b>Los departamentos locales de planificación</b> podrían desempeñar un papel proactivo involucrando a organizaciones religiosas durante el ciclo de la RHNA, identificando sitios de oportunidad y rezonificando o actualizando las normativas de uso del suelo según sea necesario para alinear mejor las parcelas elegibles con el desarrollo de viviendas.</p> <p><b>Las organizaciones sin ánimo de lucro</b> podrían apoyar la educación y la divulgación en etapas tempranas (especialmente a corto plazo) ayudando a las organizaciones religiosas a comprender las opciones de desarrollo disponibles, las alianzas y las vías regulatorias.</p> <p><b>Los promotores</b> podrían apoyar estas alianzas ofreciendo proactivamente paquetes de desarrollo llave en mano, específicos para la fe, como modelos de arrendamiento de terreno que cubran los costos legales iniciales y simplifiquen el proceso de desarrollo. (Los desarrolladores iniciarían esta acción.)</p> <p>➔ <i>Aplicable a la estrategia de Residencias en Tierras de Fe</i></p>	Medio												

1C	<p><b>Remodelar el espacio comercial con bajo rendimiento</b></p> <p><b>Los promotores</b> podrían liderar la transformación de centros comerciales con bajo rendimiento, centros comerciales tradicionales, oficinas y grandes aparcamientos en superficie en desarrollos de uso mixto que añadan vivienda manteniendo los servicios esenciales del barrio. Al acercarse a <b>los propietarios de viviendas comerciales</b> y evaluar los terrenos con disminución de arrendamientos, los promotores podrían ajustar el tamaño adecuado del espacio comercial, incluyendo la remodelación o eliminación de edificios con bajo rendimiento cuando sea apropiado, para introducir viviendas, usos comunitarios y servicios públicos.</p> <p><b>Los departamentos de planificación</b> podrían apoyar estos proyectos actualizando la zonificación para permitir desarrollos residenciales o de uso mixto en ubicaciones adecuadas. Ampliar la zonificación de uso mixto y aplicar estándares objetivos podría permitir aprobaciones más ágiles bajo AB 2011 y SB 6, así como bajo AB 130 y SB 131, permitiendo que un conjunto más amplio de proyectos de reurbanización comercial califiquen para la simplificación CEQA y permisos más rápidos y predecibles.</p> <p>Para mejorar la viabilidad financiera, <b>las jurisdicciones</b> podrían potenciar aún más la economía de proyectos mediante herramientas como bonificaciones de densidad, reducciones o aplazamientos de tasas, exenciones fiscales, buscar subvenciones para infraestructuras y flexibilidad en los usos permitidos o en la fase de fases del proyecto. Cuando sea posible, los promotores deberían involucrar a los inquilinos existentes ("legados") desde temprano e incorporarlos a la remodelación, ayudando a preservar el acceso a bienes y servicios cotidianos mientras refuerzan el tejido comunitario a medida que se añaden nuevas viviendas.</p> <p>➔ <i>Aplicable a la <b>estrategia</b> de uso mixto</i></p>	Medio	Departamento de planificación		Propietarios de viviendas minoristas		▲ LD - desarrolladores					Inquilinos comerciales	
----	---	-------	-------------------------------	--	--------------------------------------	--	------------------------	--	--	--	--	------------------------	--

No.	Descripción de la acción	Sincronización	Ciudades y condado	Transito y Transporte	Agencias regionales	Propietarios de tierras	Aliados financieros	Proveedores de Soluciones Habitacionales	Proveedores de servicios públicos	Organizaciones Comunitarias	Organizaciones sin ánimo de lucro	Trabajadores agrícolas	Patrones	Otros
			Departamento de planificación			Propietarios de hoteles o moteles		► LD - desarrolladores	Proveedores de servicios públicos					
1D	<p><b>Aprovecha hoteles y moteles poco utilizados</b></p> <p><b>Los promotores</b> podrían identificar hoteles o moteles con una ocupación o rendimiento financiero en declive y evaluar si su ubicación, configuración del edificio y estado físico son adecuados para la conversión residencial.</p> <p><b>Los propietarios de hoteles o moteles</b> deciden si vender, firmar un contrato de arrendamiento a largo plazo o asociarse con un promotor en un proyecto de conversión.</p> <p><b>Los departamentos de planificación</b> confirman si el uso residencial está permitido bajo la zonificación existente o toman medidas para adoptar cambios de zonificación, superposiciones o vías ministeriales que permitan la vivienda. Los departamentos de permisos y construcción revisan los planes de conversión para garantizar el cumplimiento de las normas de edificación residencial, incluyendo accesibilidad, seguridad sísmica y seguridad contra incendios.</p> <p><b>Los proveedores de servicios</b> públicos coordinan entonces cualquier mejora necesaria para apoyar el uso residencial, como el aumento de la capacidad eléctrica, el suministro de agua o las conexiones de aguas residuales.</p> <p>→ <i>Aplicable a la <b>estrategia</b> de conversión de hoteles de motel</i></p>	Corto												

<p>1E</p>	<p><b>Facilitar compromisos de financiación tempranos para mejorar la claridad de costos y la certeza financiera</b></p> <p>Cuando se anticipa la financiación de viviendas para los Trabajadores agrícolas desde el principio, los proyectos podrían diseñarse desde el principio con los Trabajadores agrícolas como residentes previstos. Esto puede permitir un diseño de sitio más favorable, combinaciones adecuadas de unidades y suposiciones de costos realistas, reduciendo el riesgo de rediseño y financiación más adelante en el proceso.</p> <p><b>Las organizaciones de defensa de los Trabajadores agrícolas, los promotores inmobiliarios y los gobiernos locales</b> (apoyados por <b>patrones agrícolas y socios financiadores</b>) podrían como coalición instar a las agencias estatales y federales a proporcionar señales de financiación más tempranas y claras para la vivienda de los Trabajadores agrícolas. Las agencias estatales y federales que ofrecen apoyo a viviendas para Trabajadores agrícolas (particularmente HCD y USDA) podrían ayudar a reforzar esta certeza temprana proporcionando señales más claras y a largo plazo sobre la disponibilidad de financiación, el momento de solicitud y la continuidad de los programas a través de los ciclos de financiación. En algunas regiones, los patrones agrícolas han adoptado enfoques de financiación sectoriales. Por ejemplo, en el condado de Napa, los agricultores acordaron autoevaluarse (es decir, un cargo autoimpuesto) para apoyar los centros de vivienda agrícola,<sup>3</sup> lo que sugiere un modelo potencial para mecanismos de financiación habilitados por el estado o coordinados regionalmente que podrían explorarse.</p> <p>A nivel local, <b>las ciudades y el condado</b> podrían reforzar esta certeza comprometiéndose a financiar viviendas fiables para cubrir la carencia (como préstamos para adquisición, predesarrollo o rehabilitación) y priorizando claramente la vivienda para Trabajadores agrícolas dentro de los programas de financiación locales.</p> <p><b>Los cargos electos</b> establecen prioridades políticas para estos fondos locales de vivienda y adoptan planes de financiación, mientras que <b>las agencias diseñan</b> directrices de programas y Avisos de Disponibilidad de Fondos (NOFAs, siglas en inglés) para reflejar esas prioridades. En algunas jurisdicciones, las</p>	<p>Long</p>	<p>▲ LD – gobiernos locales, cargos electos</p>		<p>Aliados financieros</p> <p>▲ LD – promotores, agencias de vivienda</p>		<p>▲ LD - organizaciones de defensa de los Trabajadores agrícolas</p>		<p>Patrones agrícolas</p>
-----------	---	-------------	---	--	---	--	---	--	---------------------------

No.	Descripción de la acción	Sincronización	Ciudades y condado	Transito y Transporte	Agencias regionales	Propietarios de tierras	Aliados financieros	Proveedores de Soluciones Habitacionales	Proveedores de servicios públicos	Organizaciones Comunitarias	Organizaciones sin ánimo de lucro	Trabajadores agrícolas	Patrones	Otros
	<p>comunidades también pueden optar por establecer nuevas fuentes de ingresos o fuentes dedicadas (como impuestos sobre las ventas aprobados por los votantes o impuestos sobre transferencias de documentos) para proporcionar una fuente de financiación más estable y continua para viviendas asequibles y para Trabajadores agrícolas.</p> <p>→ <i>Aplicable a todas las estrategias</i></p>													

<sup>3</sup> Napa Valley Vinters, "Compromiso con los trabajadores agrícolas"

<p>1F</p>	<p><b>Abogar por cambios coordinados en las políticas estatales y regionales para apoyar la vivienda de los Trabajadores agrícolas y la estabilidad de la fuerza laboral</b></p> <p>Muchos de los desafíos identificados en la investigación (por ejemplo, limitaciones de uso del suelo, políticas migratorias y lagunas de datos) están condicionados por las políticas estatales y federales. Aunque los gobiernos locales no controlan estas políticas, <b>las ciudades y el condado</b>, en colaboración con <b>organizaciones sin ánimo</b> de lucro (por ejemplo, HFW), pueden desempeñar un papel importante de defensa documentando las condiciones locales, elevando prioridades compartidas y coordinándose con jurisdicciones similares. Los esfuerzos podrían incluir:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Abogar por políticas que promuevan una fuerza laboral agrícola estable, como una reforma migratoria integral, reconociendo que la incertidumbre política y económica (por ejemplo, aranceles) afecta a la estabilidad de la vivienda, la inversión de los patrones y la planificación a largo plazo.</li> <li>- Abogar por la legislatura estatal para que se actualicen la ley de LAFCo que permitan exenciones limitadas o vías simplificadas para la vivienda de Trabajadores agrícolas en áreas no incorporadas donde los servicios puedan ampliarse de forma factible.</li> <li>- Comparar y armonizar las disposiciones SOAR del condado y la ciudad para permitir viviendas a los Trabajadores agrícolas en tierras agrícolas, junto con la provisión de servicios esenciales para facilitar la reducción de VMT y GEI.</li> <li>- Abogar por la legislatura estatal para que cree una definición coherente de "trabajador agrícola" a nivel local, estatal y federal, que permita una planificación a largo plazo y una aplicación coherente de programas de vivienda, personal y asistencia.</li> <li>- Fomentar que las jurisdicciones incluyan datos de vivienda para Trabajadores agrícolas y objetivos dedicados en el Elemento de Vivienda del Ciclo 7,</li> </ul>	<p>Long</p>	<p>► LD – Funcionarios electos del condado y altos cargos de liderazgo, ciudades</p>	<p>LAFCo</p>				<p>Desarrolladores</p>		<p>¡Defensores de los Trabajadores agrícolas , HFW!</p>	<p>Organizaciones sin ánimo de lucro</p>				
-----------	---	-------------	--	--------------	--	--	--	------------------------	--	---	--	--	--	--	--

No.	Descripción de la acción	Sincronización	Ciudades y condado	Transito y Transporte	Agencias regionales	Propietarios de tierras	Aliados financieros	Proveedores de Soluciones Habitacionales	Proveedores de servicios públicos	Organizaciones Comunitarias	Organizaciones sin ánimo de lucro	Trabajadores agrícolas	Patrones	Otros
	<p>desarrollando estimaciones de población informadas localmente.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Abogar por revisiones de los criterios de elegibilidad relacionados con proyectos híbridos del USDA y Programas de Financiación Fiscal para Viviendas de Alquiler para evitar la exclusión de viviendas para Trabajadores agrícolas proporcionadas en zonas rurales.</li> </ul> <p>➔ <i>Aplicable a <b>todas las estrategias</b></i></p>													

<p>1G</p>	<p><b>Revisar las limitaciones de riesgo de incendios forestales</b></p> <p>El código de zonificación del condado de Ventura<sup>4</sup> incluye actualmente una prohibición categórica de los complejos de viviendas para Trabajadores agrícolas en Zonas de Severidad de Riesgo de Incendio Muy Alto (VHFHSZ), una restricción que no se aplica a la vivienda multifamiliar en general, que puede permitirse en estas áreas sujeta a requisitos de diseño y acceso seguros contra incendios. El riesgo de incendios forestales es una consideración crítica para la seguridad de la vida; Sin embargo, a menudo puede reducirse mediante medidas de planificación y diseño específicas para cada lugar que disminuyen la exposición y la vulnerabilidad. Estos incluyen la ubicación de edificios y espacios defendibles, la selección y mantenimiento de la vegetación, rutas adecuadas de acceso y evacuación de emergencias, y el uso de métodos y materiales de construcción resistentes al fuego. En consonancia con el tratamiento de otras viviendas multifamiliares, los complejos de viviendas para Trabajadores agrícolas podrían permitirse en VHFHSZ, donde se pueda demostrar que el riesgo de incendios forestales puede mitigarse adecuadamente mediante el cumplimiento de los requisitos aplicables de planificación, diseño y construcción seguros contra incendios, según se determine en coordinación con el Departamento de Bomberos.</p> <p>El <b>Condado</b> podría revisar y actualizar su código de zonificación para eliminar restricciones categóricas a la vivienda de Trabajadores agrícolas en zonas de alto riesgo de incendio y, en su lugar, permitir este tipo de desarrollos donde el análisis específico del lugar y los estándares establecidos de protección contra incendios demuestren que los riesgos se gestionan adecuadamente. <b>Las agencias de planificación, construcción y bomberos del condado</b> liderarían este esfuerzo. <b>Las ciudades y los promotores de viviendas</b> podrían apoyar identificando emplazamientos adecuados y compartiendo las mejores prácticas para un diseño resistente al fuego.</p> <p>→ <i>Aplicable a <b>todas las estrategias</b>, especialmente a las proporcionadas por el empleador</i></p>	<p>Medio / Largo</p>	<p>▲ LD – Planificación del condado, construcción, incendios, Ciudades</p>					<p>Desarrolladores</p>								
-----------	---	----------------------	--	--	--	--	--	------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--

No.	Descripción de la acción	Sincronización	Ciudades y condado	Transito y Transporte	Agencias regionales	Propietarios de tierras	Aliados financieros	Proveedores de Soluciones Habitacionales	Proveedores de servicios públicos	Organizaciones Comunitarias	Organizaciones sin ánimo de lucro	Trabajadores agrícolas	Patrones	Otros
	<b>2. Acciones para reducir las barreras al desarrollo</b>													

<sup>4</sup> Ordenanza de Zonificación No Costera del Condado de Ventura (NCZO): "Un complejo de viviendas para trabajadores agrícolas estará prohibido en cualquier lugar designado como Zona de Gravedad de Riesgo de Incendio Muy Alto."

2A	<p><b>Ampliar y fortalecer las herramientas de financiación por brechas para mejorar la viabilidad del proyecto</b></p> <p><b>Los funcionarios electos y/o el personal de agencias públicas</b> podrían autorizar programas locales dedicados a la financiación de brechas (por ejemplo, préstamos para adquisiciones, pre-desarrollo o préstamos para la brecha en construcción). Podrían comprometerse a asignaciones de fondos plurianuales a través de programas como PLHA, HOME o contribuciones locales de fondos de vivienda. Permitir un uso flexible de fondos (por ejemplo, préstamos, préstamos perdonables o subvenciones) permitiría que estos programas respondieran a las carencias de financiación específicas de cada proyecto. Además, los funcionarios electos podrían abogar por que las jurisdicciones designadas por Prohousing reciban acceso prioritario a financiación y aprobaciones, y por un aumento de premios en todo el condado que reflejen la importancia de la industria agrícola y su dependencia de los Trabajadores agrícolas.</p> <p><b>Los fideicomisos de vivienda</b> podrían estructurar estos recursos como fondos de préstamos rotatorios, proporcionando financiación puente en fases iniciales mientras los proyectos compiten por premios estatales y federales. Los préstamos se reembolsan una vez que se asegura la financiación permanente (por ejemplo, capital de LIHTC o fondos estatales/federales), lo que permite que el capital se recicle para futuros proyectos y, cuando se estructura como fondos locales comprometidos, fortalece la competitividad de los proyectos.</p> <p><b>Las Instituciones Financieras de Desarrollo Comunitario (CDFI, siglas en inglés)</b> también podrían actuar como entidades administradoras o afiliadas, suscribiendo y desplegando capital rápidamente, gestionando riesgos y asegurando que los fondos se reciclen de manera eficiente para satisfacer las necesidades urgentes del proyecto. Las jurisdicciones y los fideicomisos de vivienda podrían concienciar a <b>fundaciones privadas y organizaciones benéficas públicas</b> sobre la escala y urgencia de las necesidades de vivienda de los Trabajadores agrícolas, ayudando a posicionar los fondos para la financiación por déficit y las inversiones en fase inicial como oportunidades filantrópicas de alto impacto que pueden desbloquear y estabilizar proyectos.</p>	Medio	Funcionarios electos y/o personal de agencias públicas				▲ LD – fideicomisos de vivienda CDFIs, Instituciones Financieras Privadas							
----	---	-------	--	--	--	--	---	--	--	--	--	--	--	--

No.	Descripción de la acción	Sincronización	Ciudades y condado	Transito y Transporte	Agencias regionales	Propietarios de tierras	Aliados financieros	Proveedores de Soluciones Habitacionales	Proveedores de servicios públicos	Organizaciones Comunitarias	Organizaciones sin ánimo de lucro	Trabajadores agrícolas	Patrones	Otros
	→ <i>Aplicable a todas las estrategias</i>													

<p>2B</p>	<p><b>Coordinar la planificación y financiación de infraestructuras para apoyar la viabilidad del proyecto</b></p> <p>La infraestructura necesaria para dar servicio a los emplazamientos de vivienda (por ejemplo, agua, aguas residuales, electricidad, carreteras y drenaje de aguas pluviales) puede suponer costos iniciales significativos que socavan la viabilidad financiera de los proyectos de vivienda asequible.<sup>5</sup></p> <p>En lugar de abordar las necesidades de infraestructura proyecto por proyecto, <b>las ciudades</b> (para áreas incorporadas) y el <b>Condado de Ventura</b> (para áreas no incorporadas) podrían asumir un papel de coordinación más proactiva con los proveedores de agua, aguas residuales y otros <b>servicios públicos</b>. Aunque las compañías eléctricas mantienen la autoridad sobre la planificación del sistema y las decisiones de inversión, las jurisdicciones locales podrían ayudar a alinear las prioridades de vivienda con los programas de mejora de capital de servicios públicos (CIP) al defender que se consideren áreas prioritarias de vivienda asequible (es decir, áreas identificadas localmente con fuerte potencial para viviendas asequibles o para Trabajadores agrícolas ) durante el desarrollo y las actualizaciones del CIP.</p> <p>Las jurisdicciones podrían fomentar enfoques como mejoras de infraestructuras basadas en áreas (por ejemplo, ampliaciones de capacidad de tratamiento o estaciones de bombeo compartidas) y mejoras graduales diseñadas para atender múltiples emplazamientos de vivienda a lo largo del tiempo, similar a cómo se planifica comúnmente la infraestructura de transporte y control de inundaciones.</p> <p><b>Las ciudades y el condado</b> también podrían apoyar a las compañías eléctricas para acceder a financiación externa para inversiones compartidas en infraestructuras, colaborando en solicitudes estatales y federales de subvenciones<sup>6</sup> o préstamos, y enmarcar la vivienda asequible como una justificación de beneficio público para la financiación que, en última instancia, podría apoyar el desarrollo de viviendas para Trabajadores agrícolas . Paralelamente, las jurisdicciones podrían trabajar con los proveedores de servicios públicos para explorar enfoques políticos que reduzcan las penalizaciones para los primeros en moverse, como marcos de reparto de costos o de "reparto justo" que distribuyen el costo de las actualizaciones importantes del</p>	<p>Mediano / Largo</p>	<p>▲ LD – ciudades, condado</p>						<p>▲ LD – proveedores de servicios públicos</p>					
-----------	--	------------------------	---------------------------------	--	--	--	--	--	---	--	--	--	--	--

No.	Descripción de la acción	Sincronización	Ciudades y condado	Transito y Transporte	Agencias regionales	Propietarios de tierras	Aliados financieros	Proveedores de Soluciones Habitacionales	Proveedores de servicios públicos	Organizaciones Comunitarias	Organizaciones sin ánimo de lucro	Trabajadores agrícolas	Patrones	Otros
	sistema entre todos los clientes beneficiarios, en lugar de asignar el costo total al proyecto inicial que desencadena la mejora.													

<sup>5</sup> En el condado de Ventura, las limitaciones de capacidad de agua y aguas residuales y los costos de ampliación fueron frecuentemente señalados por promotores y agencias locales como barreras para nuevas viviendas.

<sup>6</sup> Los programas relevantes pueden incluir fuentes estatales de financiación para infraestructuras, como el Programa de Subvenciones para Infraestructura de Relleno (IIG) de California, que puede apoyar mejoras de infraestructura compartida necesarias para desbloquear el desarrollo de viviendas asequibles.

No.	Descripción de la acción	Sincronización	Ciudades y condado	Transito y Transporte	Agencias regionales	Propietarios de tierras	Aliados financieros	Proveedores de Soluciones Habitacionales	Proveedores de servicios públicos	Organizaciones Comunitarias	Organizaciones sin ánimo de lucro	Trabajadores agrícolas	Patrones	Otros
2C	<p><b>Reducir la fricción de permisos para sistemas de tratamiento de aguas residuales en sitio</b></p> <p>Los sistemas de tratamiento de aguas residuales en sitio (empaquetados) podrían reducir o evitar costosas extensiones de alcantarillado para proyectos de vivienda asequible, pero requieren procesos de permisos específicos para cada proyecto que aumentan los costos blandos y el riesgo financiador.</p> <p><b>Las ciudades</b> (para áreas incorporadas) y el <b>Condado de Ventura</b> (para áreas no incorporadas) podrían reducir esta fricción trabajando con <b>los reguladores de salud ambiental y calidad</b> del agua para establecer marcos claros y estandarizados de permisos para los sistemas de tratamiento empaquetado de uso común. Aunque los sistemas individuales se dimensionan según la escala del proyecto y las condiciones del sitio, las jurisdicciones podrían soportar categorías de sistemas predefinidas o niveles de rendimiento, con criterios claros para tipos de sistemas aceptables, condiciones de ubicación, requisitos de monitorización y planes de operación y mantenimiento. Las revisiones coordinadas entre los departamentos de planificación, edificación y salud ambiental, junto con plantillas estándar de permisos o categorías de sistemas preaprobadas, podrían mejorar la previsibilidad sin rebajar los estándares de salud pública o medioambientales.</p> <p>Los promotores se benefician de plazos más claros, menores costos de consultoría y legales, y mayor seguridad durante la suscripción, lo que convierte el tratamiento en sitio en una opción potencialmente factible y financiable donde el servicio centralizado de alcantarillado no está fácilmente disponible.</p> <p>➔ <i>Aplicable a la estrategia proporcionada por el empleador</i></p>	Medio	▲ LD – ciudades, condados, sanidad medioambiental, reguladores de calidad del agua					Desarrolladores						

<p>2D</p>	<p><b>Apoyo a los derechos sociales y fomento del diálogo público</b></p> <p>Una vez seleccionado un sitio, los proyectos pueden enfrentarse a retrasos o mayores costos debido a la recepción pública y la vacilación política durante la revisión de derechos<sup>7</sup> y preconstrucción. Incluso cuando la zonificación permite viviendas, la incertidumbre sobre la respuesta de la comunidad puede llevar a una revisión discrecional prolongada, condiciones adicionales de aprobación o presiones informales para reducir la altura, añadir aparcamiento o rediseñar proyectos, lo que socava la viabilidad financiera y aumenta el riesgo de desarrollo.</p> <p><b>Las ciudades y los departamentos de planificación del condado</b> podrían reducir estas barreras en la fase de desarrollo apoyando proactivamente los proyectos de vivienda a través del proceso de obtención de derechos y gestionando claramente dónde y cuándo se solicita la participación pública. Esto incluye el uso de vías objetivas, por derecho o ministeriales cuando estén disponibles; distinguir claramente entre cuestiones apropiadas para el debate a nivel de política y la revisión a nivel de proyecto; y establecer expectativas para que los proyectos coherentes con los planes y la zonificación adoptados puedan avanzar. Las jurisdicciones también podrían coordinar la participación comunitaria temprana y estructurada (es decir, antes de las audiencias formales) para poner a la luz preocupaciones, proporcionar información precisa y reducir la probabilidad de oposición en fases avanzadas que provoquen retrasos o cambios en el ámbito de la aplicación. Este enfoque es coherente con la Ley de Responsabilidad de la Vivienda, que exige a las jurisdicciones que aprueben proyectos de vivienda que cumplan con los planes adoptados y los estándares objetivos, proporcionando mayor certeza una vez tomadas las decisiones políticas.</p> <p><b>Los representantes electos</b> podrían afirmar públicamente su apoyo a las políticas de vivienda adoptadas y señalar que los proyectos cumplidores son resultados esperados, no excepciones, y aclarar cómo la comunidad en general se beneficia de más viviendas para Trabajadores agrícolas.</p> <p><b>Los promotores y las organizaciones comunitarias</b> podrían ayudar involucrando a los vecinos desde el principio, comunicando los impactos de la construcción de forma</p>	<p>Corto/Medio</p>	<p>▲ LD – departamento de planificación de ciudades y condados, cargos electos</p>					<p>Desarrolladores</p>		<p>Organizaciones Comunitarias</p>			
-----------	--	--------------------	--	--	--	--	--	------------------------	--	------------------------------------	--	--	--

No.	Descripción de la acción	Sincronización	Ciudades y condado	Transito y Transporte	Agencias regionales	Propietarios de tierras	Aliados financieros	Proveedores de Soluciones Habitacionales	Proveedores de servicios públicos	Organizaciones Comunitarias	Organizaciones sin ánimo de lucro	Trabajadores agrícolas	Patrones	Otros
	transparente y respondiendo a las preocupaciones de manera que no comprometan la viabilidad del proyecto. → <i>Aplicable a todas las estrategias</i>													

<sup>7</sup> La aprobación del proyecto (entitlements) es el proceso del gobierno local que establece el uso, tamaño y forma permitidos de un proyecto.

<p>2E</p>	<p><b>Establece un centro de ayuda acelerador de ADU</b></p> <p><b>Las ciudades y el condado</b> podrían reducir las barreras para la producción de ADUs estableciendo un programa de acelerador / mesa de ayuda de ADU que proporcione orientación práctica a los propietarios desde el concepto hasta la construcción y el arrendamiento. Muchos propietarios de viviendas unifamiliares carecen de experiencia en la selección de contratistas, la gestión de permisos, la gestión de obras o el alquiler de unidades, lo que genera dudas incluso cuando las ADUs están legalmente permitidas y son económicamente viables. Un acelerador ADU podría servir como un recurso centralizado y de confianza que ayude a los propietarios a entender la viabilidad, conectar con diseñadores y constructores previamente seleccionados, utilizar planos estandarizados y gestionar los requisitos de permisos e inspección. Basado en programas como el antiguo Acelerador de ADU de la Ciudad de Los Ángeles, este enfoque también podría ofrecer servicios de emparejamiento de inquilinos para inquilinos que cumplen con ingresos (incluidos los Trabajadores agrícolas ), así como incentivos financieros específicos como subvenciones para construcción, préstamos condonables o subvenciones de alquiler ligadas a la asequibilidad o compromisos de los inquilinos, como comprometerse a pagar alquileres a Trabajadores agrícolas .<sup>8</sup></p> <p><b>Los departamento de planificación y construcción</b> podrían apoyar esta acción alineando los procesos internos de revisión con el Accelerator, proporcionando listas de verificación y plazos claros, y asegurando una interpretación coherente de los estándares de las ADU. Cuando localmente lo permita, el Accelerator o un programa relacionado también podría proporcionar información sobre tipos alternativos de viviendas a pequeña escala (como casas diminutas sobre ruedas u otras unidades móviles o no tradicionales) aclarando la zonificación aplicable, los estándares de salud y seguridad, y las restricciones de ubicación. Los departamentos de vivienda y <b>los aliados financieros</b> podrían reforzar el programa dedicando recursos a subvenciones y asistencia técnica.</p> <p>→ <i>Aplicable a la estrategia de aceleración de las ADUs</i></p>	<p>Medio</p>	<p>▲ LD – ciudades, departamento de planificación y construcción de condados,</p>			<p>Propietarios</p>	<p>Aliados financieros</p>							
-----------	--	--------------	---	--	--	---------------------	----------------------------	--	--	--	--	--	--	--

No.	Descripción de la acción	Sincronización	Ciudades y condado	Transito y Transporte	Agencias regionales	Propietarios de tierras	Aliados financieros	Proveedores de Soluciones Habitacionales	Proveedores de servicios públicos	Organizaciones Comunitarias	Organizaciones sin ánimo de lucro	Trabajadores agrícolas	Patrones	Otros
<b>3. Acciones para reducir los costos de construcción y operación</b>														

<sup>8</sup> Por ejemplo, la Asociación de Gobiernos del Área de la Bahía (ABAG) desarrolló un modelo de programa de préstamos condonables diseñado específicamente para incentivar las ADUs alquiladas a trabajadores agrícolas.

3A	<p><b>Acciones de uso del suelo y diseño para reducir los costos de construcción</b></p> <p><b>Las ciudades</b> y el <b>condado</b> podrían ayudar a reducir los costos de construcción por unidad aplicando de forma constante normas de uso del suelo y diseño que respalden formas de construcción eficientes (yendo más allá de la Ley estatal de Bonificación de Densidad). Las palancas clave incluyen reducir o eliminar los requisitos mínimos de aparcamiento (especialmente cerca del transporte público) y apoyar el aparcamiento compartido para reducir costos y liberar terrenos para viviendas. Permitir aumentos modestos de altura (por ejemplo, una planta adicional) y fomentar el uso de disposiciones de la Ley de Bonificación de Densidad puede aumentar el rendimiento unitario, mejorar la eficiencia del apilamiento y facilitar sistemas estructurales más simples. Reducir los retrasos y aumentar la cobertura permitida de FAR o de parcelas, cuando sea apropiado, puede ampliar aún más la envolvente edificable y evitar formas ineficientes de los edificios. Las jurisdicciones podrían fomentar reuniones previas a la solicitud con el personal de planificación y construcción para identificar las limitaciones específicas del lugar (por ejemplo, requisitos de incendios forestales, condiciones del nivel freático o mejoras de infraestructuras) con antelación. Referenciar los emplazamientos de oportunidades de Housing Element y aclarar los estándares objetivos aplicables desde el principio puede ayudar a alinear las expectativas, reducir cambios en etapas avanzadas y mejorar la previsibilidad de costos. <b>Los cargos electos</b> establecen la dirección política y afirman públicamente que estos estándares están destinados a ser utilizados; <b>los departamentos de planificación y construcción</b> los implementan mediante estándares claros; y <b>los promotores</b> los aplican para llevar a cabo proyectos más simples y eficientes.</p> <p>➔ <i>Aplicable a todas las estrategias</i></p>	Corto/Medio	▶ LD – Funcionarios electos, departamento de planificación y departamento de edificación y vivienda					Desarrolladores					
----	--	-------------	---	--	--	--	--	-----------------	--	--	--	--	--

<p>3B</p>	<p><b>Utiliza métodos de construcción rentables cuando sea factible (fabricado, modular)</b></p> <p><b>Los promotores</b> podrían reducir los costos de construcción por unidad y el riesgo de la fase de construcción seleccionando intencionadamente métodos de construcción rentables y estableciendo una visión clara para sistemas de construcción más simples y repetibles, desde el principio del diseño. En California, los altos y volátiles costos laborales significan que los detalles complejos y los montajes personalizados aumentan los precios de contingencia para los contratistas y aumentan el riesgo de errores, retrabajos y retrasos. Los promotores podrían apostar por enfoques como la construcción modular, sistemas de paredes panelizadas, elementos mecánicos prefabricados eléctricos y de fontanería o baños, y componentes estructurales fabricados en fábrica. Las condiciones de la fábrica son más predecibles que la construcción en campo, permiten que el trabajo en obra y la fabricación de edificios se realicen en paralelo, y reducen la exposición a retrasos por el clima y a la acumulación de costos. Para apoyar estos enfoques, los promotores establecen la estrategia general de construcción y eficiencia de costos, mientras que arquitectos e ingenieros diseñan hacia detalles estandarizados, distribuciones de unidades repetibles y ensamblajes que minimizan la dependencia de oficios altamente especializados. Evitar detalles demasiado personalizados que requieran resolver problemas en el campo ayuda a reducir las solicitudes de información (RFI, siglas en inglés), las órdenes de cambio y el riesgo de instalación entre proyectos.</p> <p><b>Las ciudades y el condado</b> podrían ayudar apoyando procesos previsibles y optimizados de revisión e inspección de la construcción.</p> <p>➔ <i>Aplicable a todas las estrategias</i></p>	<p>Corto/Medio</p>	<p>Departamento de edificación e inspección</p>					<p>▲ LD – Desarrolladores</p>								
-----------	---	--------------------	---	--	--	--	--	-------------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--

<p>3C</p>	<p><b>Apoyar el desarrollo coordinado y la entrega agrupada para lograr economías de escala</b></p> <p>Esta acción se diferencia del uso de métodos de construcción rentables, que se centran en cómo se diseñan y ensamblan los edificios individuales, centrándose en cómo se alcanzan, agrupan y ejecutan los proyectos para lograr escala en múltiples unidades, edificios o sitios y responder a las diferentes necesidades de tipología de vivienda de los Trabajadores agrícolas. Cada tipología tiene oportunidades y limitaciones únicas relacionadas con el coste, la rapidez, la aceptación regulatoria y la idoneidad para las necesidades de los Trabajadores agrícolas. En última instancia, se imagina una mezcla basada en el potencial de diferentes tipos de sitios.</p> <p><b>Los desarrolladores</b> podrían reducir costos por unidad persiguiendo ámbitos más grandes y coordinados, ya sea físicamente mediante sitios multi-edificios co-ubicados o programáticamente mediante diseños repetidos, compras compartidas y entrega por fases en múltiples sitios. Agrupar unidades, sitios o ámbitos de construcción permite la compra de materiales a granel, la movilización única de oficios y la reutilización de planos y especificaciones, reduciendo tanto los costos directos como la fijación de precios de contingencia para contratistas. Ámbitos más grandes y predecibles también ayudan a atraer constructores experimentados y favorecen ofertas más competitivas. Esto podría incluir el desarrollo masivo de casas diminutas para viviendas agrícolas proporcionadas por patrones para trabajadores solteros no acompañados y aquellos con familias pequeñas.</p> <p><b>Los aliados financieros</b> podrían apoyar la entrega agrupada ayudando a alinear los plazos de financiación entre múltiples proyectos, apoyando canales de desarrollo consistentes y, cuando sea factible, fomentando enfoques coordinados o programáticos de financiación. Aunque la mayoría de los desarrollos actualmente se financian de forma individual, puede haber oportunidades a largo plazo para explorar enfoques de financiación basados en carteras como parte de un cambio más amplio a nivel de sistema.</p> <p><b>Las ciudades y el condado</b> podrían ayudar coordinando los sitios y alineando los requisitos entre proyectos. Esto puede incluir la sincronización de plazos para terrenos de propiedad</p>	<p>Corto/Medio</p>	<p>Departamento de planificación</p>				<p>Aliados financieros</p>	<p>▲ LD – Desarrolladores</p>					
-----------	---	--------------------	--------------------------------------	--	--	--	----------------------------	-------------------------------	--	--	--	--	--

No.	Descripción de la acción	Sincronización	Ciudades y condado	Transito y Transporte	Agencias regionales	Propietarios de tierras	Aliados financieros	Proveedores de Soluciones Habitacionales	Proveedores de servicios públicos	Organizaciones Comunitarias	Organizaciones sin ánimo de lucro	Trabajadores agrícolas	Patrones	Otros
	<p>pública, el apoyo a normas de zonificación y diseño coherentes, y la posibilidad de la reutilización de planes aprobados mediante procesos previsibles de derechos y permisos.</p> <p>→ <i>Aplicable a <b>todas las estrategias</b></i></p>													

<p>3D</p>	<p><b>Reducir riesgos a largo plazo mediante asociaciones profesionales de gestión de propiedades</b></p> <p>Esta acción enfatiza la implicación temprana e intencionada de gestores experimentados de viviendas asequibles para asumir la responsabilidad de operaciones, cumplimiento, planificación del mantenimiento y relaciones con los inquilinos. Es importante destacar que esto incluye equipos directivos que pueden comunicarse con los residentes en su idioma principal y comprender el contexto cultural de los hogares de Trabajadores agrícolas.</p> <p><b>Las empresas de gestión de propiedades</b> podrían desempeñar un papel fundamental en la reducción de riesgos en la operación a largo plazo de viviendas para Trabajadores agrícolas desarrolladas o propiedad de entidades no tradicionales como agricultores, organizaciones religiosas o colectivos de propietarios de tierras. Aunque estos propietarios pueden estar bien posicionados para aportar apoyo de tierras, capital o misión, a menudo carecen de la experiencia y capacidad necesarias para la coordinación de los arrendamientos, la evaluación de la elegibilidad de ingresos, las operaciones diarias de propiedades, el cumplimiento normativo y la gestión de activos a largo plazo.</p> <p><b>Las ciudades y el condado</b> podrían apoyar este enfoque fomentando arreglos profesionales de gestión en programas de financiación o facilitando modelos de gestión compartidos o basados en carteras que permitan que los proyectos más pequeños se beneficien. (Nota: Esta acción enfatiza la implicación temprana e intencionada de gestores experimentados de viviendas asequibles con experiencia demostrada en el cumplimiento de financiación estatal y federal.)</p> <p>→ <i>Aplicable a todas las estrategias</i></p>	<p>Corto</p>	<p>Ciudades y condado</p>					<p>► LD – Empresas de gestión inmobiliaria</p>					
-----------	---	--------------	---------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

<p>3E</p>	<p><b>Crear apoyo dirigido a los patrones agrícolas</b></p> <p><b>Las ciudades y el condado</b>, en colaboración con operadores experimentados de vivienda asequible y actores agrícolas, podrían reducir la reticencia de los cultivadores estableciendo vías claras y accesibles de asistencia técnica para el desarrollo de viviendas para Trabajadores agrícolas (ciudades porque los desarrollos podrían estar en terrenos separados de tierras agrícolas). Muchos patrones agrícolas se ven desanimados por requisitos regulatorios desconocidos y preocupaciones sobre la propiedad a largo plazo y las responsabilidades de gestión de propiedades, incluso cuando existen tierras e intereses. <b>Los socios financiadores, los Proveedores de Soluciones Habitacionales y las organizaciones agrícolas</b> pueden desempeñar un papel de apoyo ayudando a los patrones a acceder a la experiencia y compartir riesgos, en lugar de exigir que los patrones naveguen el proceso por sí solos.</p> <p>Esta acción crearía un sistema de apoyo estructurado para desmitificar el proceso de desarrollo, como un manual de vivienda para patrones agrícolas, estudios de caso de proyectos exitosos y directrices estandarizadas sobre permisos, financiación y operaciones. Basándose en modelos como el manual de vivienda agrícola del condado de San Mateo, los materiales deberían centrarse en puntos comunes de confusión, plazos típicos y opciones realistas de desarrollo y gestión, incluyendo asociaciones en lugar de auto operación.</p> <p>Para complementar la guía escrita, el Condado o un socio designado podría establecer un punto único de contacto o "Defensor del Pueblo" para trabajar directamente con patrones agrícolas interesados. Este puesto ayudaría a los solicitantes a navegar los requisitos, coordinar entre departamento y conectar a patrones agrícolas con colegas, promotores con misión o gestores de propiedades que podrían asumir responsabilidades de desarrollo o operaciones a largo plazo. <b>Las organizaciones agrícolas o las asociaciones de patrones</b> podrían ayudar a apoyar o financiar esta oferta. Facilitar asociaciones, especialmente entre múltiples patrones agrícolas o entre patrones y promotores inmobiliarios consolidados, podría ayudar a abordar las preocupaciones de escala, capacidad y riesgo identificadas en la Encuesta de Fase 2 y 3.</p>	<p>Corto/Medio</p>	<p>▲ LD – ciudades y condado</p>			<p>Aliados financieros</p>	<p>Proveedores de Soluciones Habitacionales</p>						<p>Organizaciones agrícolas, patrones</p>	
-----------	--	--------------------	----------------------------------	--	--	----------------------------	---	--	--	--	--	--	---	--

No.	Descripción de la acción	Sincronización	Ciudades y condado	Transito y Transporte	Agencias regionales	Propietarios de tierras	Aliados financieros	Proveedores de Soluciones Habitacionales	Proveedores de servicios públicos	Organizaciones Comunitarias	Organizaciones sin ánimo de lucro	Trabajadores agrícolas	Patrones	Otros
	→ <i>Aplicable a la estrategia de vivienda proporcionada por el empleador</i>													
<b>4. Acciones para mejorar los resultados y la estabilidad a largo plazo para los Trabajadores agrícolas</b>														

No.	Descripción de la acción	Sincronización	Ciudades y condado	Transito y Transporte	Agencias regionales	Propietarios de tierras	Aliados financieros	Proveedores de Soluciones Habitacionales	Proveedores de servicios públicos	Organizaciones Comunitarias	Organizaciones sin ánimo de lucro	Trabajadores agrícolas	Patrones	Otros
			Ciudades y condado											
4A	<p><b>Integrar espacio de servicio comunitario y apoyo en sitio</b></p> <p><b>Los promotores</b>, en colaboración con proveedores de servicios sin ánimo de lucro, podrían fortalecer la viabilidad del proyecto y los resultados a largo plazo incorporando intencionadamente espacios para usos comunitarios que apoyen directamente a los Trabajadores agrícolas y sus familias. Esto puede incluir espacios dedicados o flexibles para formación lingüística, desarrollo de la fuerza laboral, navegación sanitaria, asistencia legal, apoyo para guardería o centros de recursos familiares, ya sea operados en sitio o a través de asociaciones regulares de prestación de servicios.</p> <p><b>Las ciudades y el condado</b> podrían apoyar este enfoque reconociendo explícitamente el espacio de servicio en el lugar como un beneficio público dentro de los marcos de zonificación, derechos y financiación. Esto podría incluir permitir que los espacios de servicio cuenten para los "requisitos de beneficios comunitarios" de ciertas oportunidades de financiación, ofrecer flexibilidad en las clasificaciones de uso, reducir los requisitos de aparcamiento para usos no residenciales o priorizar proyectos con servicios integrados en programas locales de financiación o incentivos.</p> <p><b>Las organizaciones comunitarias, las organizaciones sin ánimo de lucro y los Trabajadores agrícolas</b> podrían coordinar las necesidades de espacio desde temprano hasta el tamaño adecuado, alinear los servicios con las prioridades de los Trabajadores agrícolas y estructurar acuerdos que sean operativamente realistas a largo plazo.</p> <p>➔ <i>Aplicable a todas las estrategias excepto a las ADUs</i></p>	Corto / Medio	Ciudades y condado					▲ LD – Desarrolladores		Organizaciones Comunitarias	Organizaciones No Gubernamentales	Trabajadores agrícolas		

No.	Descripción de la acción	Sincronización	Ciudades y condado	Transito y Transporte	Agencias regionales	Propietarios de tierras	Aliados financieros	Proveedores de Soluciones Habitacionales	Proveedores de servicios públicos	Organizaciones Comunitarias	Organizaciones sin ánimo de lucro	Trabajadores agrícolas	Patrones	Otros
4B	<p><b>Explora los modelos de propiedad cooperativa</b></p> <p><b>Los Proveedores de Soluciones Habitacionales</b>, en colaboración con <b>representantes de Trabajadores agrícolas</b> y organizaciones de asistencia técnica, podrían explorar modelos de propiedad cooperativa como vía hacia la estabilidad habitacional a largo plazo, la equidad compartida y la participación de los residentes en la toma de decisiones. Las estructuras cooperativas podrían ofrecer a los hogares Trabajadores agrícolas la oportunidad de construir equidad limitada, fortalecer la gobernanza comunitaria y mantener la asequibilidad a largo plazo, fomentando al mismo tiempo un sentido de propiedad y responsabilidad colectiva.</p> <p>➔ <i>Aplicable a <b>todas las estrategias</b> (excepto ADUs de aceleración)</i></p>	Mediano / Largo						► LD – Proveedores de Soluciones Habitacionales			Asistente de Prácticas	Trabajadores agrícolas		

<p>4C</p>	<p><b>Ampliar el acceso al transporte y las opciones de movilidad para los Trabajadores agrícolas</b></p> <p><b>Las agencias de transporte</b> y transporte, en colaboración con <b>las ciudades</b> y el <b>condado</b>, podrían ayudar a los Trabajadores agrícolas a desplazarse entre trabajo, vivienda y servicios esenciales ampliando las opciones de transporte compartido y mejorando el servicio de transporte existente cuando sea posible. Las rutas limitadas, las largas distancias y las horas de trabajo tempranas o tardías suelen dificultar el uso del transporte tradicional para los Trabajadores agrícolas. Las agencias podrían apoyar o fomentar opciones de transporte compartido y privado como furgonetas y coche compartidos, incluyendo programas como CalVans (CalVanpool). Esto puede incluir proporcionar asistencia técnica para ayudar a grupos a formar vanpools, inscribirse y mantenerlos en funcionamiento. Cuando sea posible, las agencias también podrían añadir paradas de tránsito, ajustar rutas o modificar horarios para atender mejor las ubicaciones de viviendas de los Trabajadores agrícolas y las principales zonas de empleo.</p> <p><b>Las organizaciones comunitarias y los proveedores de servicios sin ánimo de lucro</b> podrían apoyar la adopción y el éxito de estos esfuerzos ofreciendo una divulgación bilingüe y de confianza y ayudando a los Trabajadores agrícolas a entender sus opciones, incluyendo cómo usar herramientas como SoCal511 para la planificación de viajes y el viaje compartido.</p> <p><b>Los patrones agrícolas</b> podrían ayudar coordinando horarios de trabajo, identificando necesidades de desplazamiento compartido o contribuyendo a furgonetas o servicios de lanzadera donde el transporte público sea limitado.</p> <p><b>Los Trabajadores agrícolas</b> desempeñan un papel clave al compartir comentarios sobre rutas, horarios y barreras.</p> <p>➔ <i>Aplicable a <b>todas las estrategias</b>, especialmente a las proporcionadas por el empleador</i></p>	<p>Corto / Medio</p>	<p>Ciudades y condado</p>	<p>▲ LD – Agencias de transporte y transporte</p>						<p>Organizaciones comunitarias</p>	<p>Proveedores de servicios sin ánimo de lucro</p>	<p>Trabajadores agrícolas</p>	<p>Patrones</p>	
-----------	--	----------------------	---------------------------	---	--	--	--	--	--	------------------------------------	--	-------------------------------	-----------------	--

No.	Descripción de la acción	Sincronización	Ciudades y condado	Transito y Transporte	Agencias regionales	Propietarios de tierras	Aliados financieros	Proveedores de Soluciones Habitacionales	Proveedores de servicios públicos	Organizaciones Comunitarias	Organizaciones sin ánimo de lucro	Trabajadores agrícolas	Patrones	Otros
4D	<p><b>Continuar la participación regional para apoyar la implementación</b></p> <p>La implementación del Plan de Acción requerirá coordinación continua, resolución de problemas y intercambio de información entre el público, las Organizaciones No Gubernamentales y los socios privados involucrados en la vivienda de los Trabajadores agrícolas. Esta acción se basa en el impulso y las relaciones desarrolladas a través del Comité de Coordinación del Proyecto y el Consejo Asesor de Vivienda para Trabajadores agrícolas durante los últimos años, en apoyo a todas las fases de este Estudio.</p> <p>El <b>Condado de Ventura</b>, en colaboración con <b>las ciudades y los Trabajadores agrícolas de la Casa</b>, podría convocar —y hacer lobby para obtener apoyo (financiero y de membresía)— de un foro regional continuo que continúe con el Consejo Asesor (o adopte un formato similar) para apoyar la colaboración centrada en la implementación. Este foro reuniría a jurisdicciones locales, Proveedores de Soluciones Habitacionales, organizaciones comunitarias, representantes agrícolas, financiadores y otros actores implicados.</p> <p>El foro podría cumplir tres propósitos relacionados: (1) hacer seguimiento del progreso en la implementación del Plan de Acción, (2) identificar y abordar conjuntamente las barreras emergentes, y (3) compartir las mejores prácticas y lecciones aprendidas entre proyectos y jurisdicciones. Sostener este esfuerzo probablemente requerirá cierta inversión para apoyar el tiempo del personal dedicado a la organización, la facilitación y el mantenimiento de la reunión.</p> <p>➔ <i>Aplicable a todas las estrategias</i></p>	Corto / Medio / Largo	▲ LD – Condado, ciudades	Transporte y Transporte	Agencias regionales	Propietarios de tierras	Aliados financieros	Proveedores de Soluciones Habitacionales	Proveedores de servicios públicos	Trabajadores agrícolas de la Casa, Organizaciones Comunitarias	Proveedores de servicios sin ánimo de lucro	Trabajadores agrícolas	Patrones	Otros