

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!



Informe de investigación



ARUP

Índice

1	Introducción	5	Cambios recientes y legislación pertinente pendiente	114
	Objetivos del proyecto y contexto	5	El papel de la financiación privada	115
	Estructura del informe	8	Fuentes de financiación disponibles	116
2	Resumen de las condiciones y necesidades actuales	10	Oportunidades para ampliar la financiación	149
	Introducción	10	7. Identificar soluciones	152
	Agricultura, mano de obra y la relación con la vivienda	11		
	Condiciones de la vivienda actual y vivienda	21		
	Acceso al transporte y las millas recorridas por vehículo (VMT)	23		
	Recursos sociales	34		
	Contexto	38		
	Revisión de los elementos de vivienda local	51		
	Resumen de problemas clave	56		
3.	Tipologías de viviendas	58		
	Resumen de problemas clave	85		
4.	Identificación de parcelas	86		
	Enfoque	86		
	Resumen de la identificación de parcelas	94		
	Resumen de problemas clave	95		
5.	Contexto político y reglamentario	96		
	Introducción	96		
	Gestión del crecimiento	98		
6.	Estrategias de financiamiento y fondos	112		
	Tendencias en los programas financiados por el gobierno	113		

Anexos

Error! Bookmark not defined.



Este informe de investigación es uno de los tres documentos complementarios del Estudio de Vivienda para Trabajadores Agrícolas del condado de Ventura y Plan de acción, junto con el Informe resumido de la encuesta y el Plan de acción. En conjunto, presentan una visión integral de las necesidades y soluciones de vivienda para trabajadores agrícolas en todo el condado de Ventura.

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 CEEEJ).

Colaboradores

Condado de Ventura, House Farm Workers!, SCAG, el Consejo Asesor, Arup, Estolano Advisors y Economic & Planning Systems (EPS).

Este documento es un borrador publicado para revisión y comentarios del público. El contenido puede ser ajustado antes de su publicación final, y es posible que contenga errores menores de redacción o formato. Por favor, envíe sus comentarios a través del enlace en el sitio web del Condado:

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

1 Introducción

1.1 Objetivos del proyecto y contexto

Antecedentes del proyecto

El condado de Ventura (Condado), en colaboración con House Farm Workers! (HFW!) inició en el otoño de 2021 un Plan de Acción y Estudio de Vivienda para Trabajadores Agrícolas en todo el condado (Countywide Farmworker Housing Study and Action Plan) para abordar las necesidades urgentes de vivienda para los trabajadores agrícolas, mejorar las condiciones de vivienda y apoyar los negocios agrícolas locales. En 2022, las diez ciudades dentro del condado y la Comisión de Transporte del Condado de Ventura (Ventura County Transportation Commission, VCTC) se unieron a la iniciativa, la cual está coordinada y financiada por el condado de Ventura, las diez ciudades y la VCTC, y se está completando en colaboración con la organización sin fines de lucro House Farm Workers!

El proceso para que el condado y las diez ciudades desarrollaran el 6.º Ciclo del Elemento de Vivienda (6th Cycle Housing Element) (2021-2029) fue clave para llegar a un consenso para un estudio colaborativo de vivienda para trabajadores agrícolas. Esta iniciativa incluye cinco fases y recibe ayuda del Consejo Asesor formado por 45 miembros que representan a diversas partes interesadas, incluidas ciudades locales, transporte, agricultura, organismos sin fines de lucro, atención médica, instituciones financieras y educativas, pequeños y grandes empresarios agrícolas y asociaciones empresariales, desarrolladores de viviendas asequibles, grupos de defensa para la vivienda y trabajadores agrícolas. Este Consejo Asesor se estableció en la fase 1 de este proyecto.

Las fases 2 y 3 del proyecto comenzaron en otoño de 2022, con la selección de un equipo asesor, BAE Urban Economics, que se unió al Programa de Recursos para Trabajadores Agrícolas del Condado de Ventura (Ventura County Farmworker Resource Program), y Gabrielle Vignone, de HFW! como directora del proyecto. Estas fases se completaron en el verano de 2024, e incluyeron el diseño y la implementación de entrevistas a las partes interesadas; encuestas a empleados y trabajadores agrícolas realizadas a lo largo de un periodo de seis meses, y un grupo de enfoque de trabajadores agrícolas.

Juntos, estos esfuerzos ayudaron a establecer el contexto del proyecto y se obtuvieron datos clave sobre las necesidades de vivienda y los desafíos que enfrentan los trabajadores agrícolas en el condado de Ventura. En el Anexo A se proporciona un resumen de los resultados de las fases 2 y 3, conocido como el *Estudio de Vivienda para Trabajadores Agrícolas del condado de Ventura: Informe resumido de la encuesta de las fases 2 y 3* (o *Encuestas de las fases 2 y 3*).

Este informe cubre las fases finales (las fases 4 y 5), que se basan en los resultados de la encuesta y recopila información más detallada sobre los obstáculos y las posibles soluciones. El producto final es un plan de acción basado en datos e información locales y multisectoriales que pone de manifiesto las oportunidades para acelerar de manera significativa el desarrollo de viviendas para trabajadores agrícolas en todo el condado. La consideración sobre la implementación del Plan de Acción implicará a los gobiernos de la ciudad y del condado, a proveedores de viviendas asequibles, a defensores de trabajadores agrícolas, a propietarios y gerentes de empresas agrícolas y otras partes interesadas públicas y privadas.

Programa de Planificación Regional de Acción Temprana (Regional Early Action Planning, REAP) 2.0

Esta labor de investigación (fases 4 y 5) está respaldada por la Asociación de Gobiernos del Sur de California (Southern California Association of Governments, SCAG) mediante el Programa de Comunidades Sostenibles (Sustainable Communities Program, SCP), que proporciona recursos y asistencia técnica directa a las jurisdicciones que apoyan la implementación del Plan Regional de Transporte y la Estrategia de Comunidades Sostenibles (Regional Transportation Plan and Sustainable Communities Strategy, RTP/SCS), también conocida como Connect SoCal.

El 5 de enero de 2023, el Consejo Regional aprobó las Pautas del Programa de Comunidades Sostenibles: Participación Cívica, Equidad y Justicia Ambiental (Sustainable Communities Program – Civic Engagement, Equity, and Environmental Justice, SCP CEEEJ) de 2020. Los cuatro objetivos principales del SCP CEEEJ son: (1) Apoyar el desarrollo de los planes para reducir la brecha de equidad racial; (2) Apoyar una serie de actividades de planificación del uso del suelo y del transporte, así como proyectos de infraestructura de apoyo a la vivienda; (3) Dar prioridad a los esfuerzos que benefician directamente a las poblaciones; y (4) Fomentar colaboraciones equitativas entre las organizaciones comunitarias (community-based organizations, CBO) y los organismos locales.

El SCP CEEEJ está financiado mediante la Planificación Regional de Acción Temprana 2.0 (Regional Early Action Planning, REAP 2.0), que respalda la planificación de la vivienda y las mejoras de los procesos para ciudades y condados, con el fin de acelerar la construcción de viviendas y cumplir los objetivos regionales de vivienda. El programa también integra objetivos climáticos y apoya el desarrollo de relleno urbano para mejorar el suministro y la asequibilidad de la vivienda.

Todos los proyectos apoyados por la REAP 2.0 deben ubicarse en una zona de relleno urbano y lograr los siguientes objetivos de financiamiento:

- Acelerar el desarrollo de relleno urbano.

- Promover afirmativamente la vivienda justa (Affirmatively further fair housing, AFFH).
- Reducir las millas recorridas por vehículo (vehicle miles traveled, VMT).

Inclusión de las parcelas "adyacentes a la fuerza laboral"

En general, el impulso para desarrollar viviendas de relleno es una estrategia eficaz para reducir la expansión urbana y las emisiones relacionadas con el transporte, al acercar a las personas a sus trabajos, a los servicios y a todo lo necesario para su vida cotidiana. Sin embargo, los trabajadores agrícolas representan una población especial para los que la proximidad a la tierra de cultivo es una necesidad cotidiana. Sus patrones de desplazamiento los excluyen naturalmente de la definición de "desarrollo de relleno urbano" de la REAP 2.0, que excluye las parcelas que están dentro o son adyacentes a tierras agrícolas, naturales o de otro tipo destinadas a la producción.

Los planes del área no incorporada del condado de Ventura cumplen todos los criterios de desarrollo de relleno urbano de la REAP 2.0, salvo por este requisito. El condado se compromete a preservar la producción agrícola, uno de sus principales motores económicos, que se basa en una fuerza de trabajo estable. Ubicar a los trabajadores agrícolas en viviendas cercanas a su lugar de trabajo contribuye directamente a este objetivo. Los resultados de la encuesta de las fases 2 y 3 de este proyecto refuerzan esta necesidad: casi el 40 % de los trabajadores agrícolas informaron que preferían vivir cerca de sus lugares de trabajo.

Por estas razones, el estudio incluye parcelas "adyacentes a la fuerza laboral" como una categoría complementaria. Esto reconoce que al ubicar las viviendas cerca de áreas agrícolas no solo es esencial para el bienestar del trabajador agrícola, sino también vital para la resiliencia a largo plazo y para el éxito de la economía agrícola del condado de Ventura. En resumen, esta categoría complementa la mayoría de las estrategias que cumplen todos los criterios de la REAP 2.0, al considerar las necesidades únicas de los trabajadores agrícolas.

Además de ayudar al condado de Ventura en su objetivo de abordar las necesidades de vivienda de los trabajadores agrícolas, y así apoyar las empresas agrícolas, el papel de la SCAG también tiene como objetivo

limitar el impacto medioambiental y reducir el número de VMT y, por tanto, las emisiones de gases de efecto invernadero (Greenhouse Gas, GHG), al centrarse en la construcción de viviendas de relleno urbano y promover el uso del transporte público o las opciones de coches o furgonetas compartidos.

Definición de trabajador agrícola

Para este estudio, un trabajador agrícola se define como un miembro de la fuerza laboral agrícola y representa a una persona cuyo ingreso principal proviene o provino de trabajo agrícola permanente, estacional y migrante. El trabajo agrícola incluye la siembra, el cultivo, la cosecha, el envasado, la distribución y el transporte de cultivos, ganado o productos de la acuicultura.



Figura 1 Resumen de los elementos clave de este estudio

Objetivos del proyecto

Este proyecto tiene los siguientes objetivos:

Ayudar a todas las jurisdicciones en el condado de Ventura a identificar y abordar las necesidades de vivienda de los trabajadores agrícolas, y apoyar una fuerza laboral agrícola estable y saludable.

Aumentar y mejorar la vivienda para los trabajadores agrícolas mediante un desarrollo que transforme las áreas de relleno urbano que reducen las VMT para los trabajadores agrícolas, promover de manera afirmativa la vivienda justa, y proteger los recursos medioambientales y agrícolas.

Estos objetivos se deben satisfacer mediante lo siguiente:

- Crear el Estudio de Vivienda para Trabajadores Agrícolas del condado de Ventura
- Desarrollar un Plan de Acción por condados que incluya recomendaciones y soluciones innovadoras.
- Facilitar un compromiso comunitario robusto.

1.2 Estructura del informe

Sección A: Contexto e investigación

El objetivo de esta sección es doble: (1) desarrollar una comprensión más profunda de las condiciones existentes en todo el condado, e (2) identificar, de manera más amplia, las barreras clave y los factores determinantes de los costos que afectan el desarrollo tanto de viviendas para trabajadores agrícolas como viviendas asequibles. Esta investigación se basa en las respuestas de la encuesta, entrevistas, datos públicos disponibles e información de jurisdicciones locales.

1

Introducción

Un resumen de los objetivos del proyecto e información general.

2

Resumen de las condiciones y necesidades actuales

Un resumen de los factores contextuales a nivel del condado (como las condiciones económicas, el acceso al transporte, los recursos sociales y la variación geográfica) que moldean la dinámica de la vivienda. Por su naturaleza, no es exhaustivo, pero resulta útil para brindar un panorama básico para fundamentar el análisis de las limitaciones, las oportunidades y las áreas prioritarias en los capítulos siguientes.

3

Clasificación de viviendas

Un menú de tipos de vivienda y modelos de propiedad, con base en ejemplos tanto locales como internacionales, para ayudar a satisfacer las necesidades resumidas en el

Capítulo 2. Esta estructura es útil para evaluar las opciones de manera integral e idear soluciones (incluidos los enfoques de desarrollo y financiamiento), y recabar opiniones de las partes interesadas sobre lo que ha funcionado, lo que no ha funcionado o lo que podría funcionar en el condado de Ventura.

4

Identificación del relleno urbano

Este capítulo define el enfoque usado para identificar los sitios de relleno urbano (según la definición de la REAP 2.0) en todo el condado, y destaca las áreas geográficas que emergen. Los sitios de relleno urbano y desaprovechados son el punto focal por naturaleza para las oportunidades de desarrollo.

5

Limitaciones políticas y reglamentarias

Un resumen de las limitaciones políticas y reglamentarias (identificadas gracias a las aportaciones de las partes interesadas, la investigación y una revisión de los códigos locales de zonificación y estándares de desarrollo [por ejemplo, restricciones de uso y densidad, requisitos de estacionamiento]), que modelan dónde y cómo se pueden implementar las soluciones de vivienda (Capítulo 3).

6

Estrategias de financiamiento y fondos

El panorama actual de financiamiento, incentivos y políticas de apoyo para las viviendas de trabajadores agrícolas.

Sección C: Resumen

La sección C es la síntesis que impulsa la creación del Plan de Acción. **El Plan de Acción** (documento correspondiente por separado) lo junta todo: identificar oportunidades y qué personas, en todos los sectores, lideran o colaboran.

7

Identificación de soluciones

Un inventario de los desafíos descritos en las secciones A y B, con soluciones propuestas correspondientes.

Participación de las partes interesadas y de la comunidad

Un resumen de las sólidas actividades de divulgación y participación comunitaria llevadas a cabo para elaborar este informe, incluida la coordinación con todas las ciudades. House Farm Workers! se comunicó con trabajadores agrícolas, jóvenes, incluidos los hijos de los trabajadores agrícolas, y muchas organizaciones comunitarias del condado de Ventura.

Anexos

- **Anexo A. Informe resumido de la encuesta de las fases 2 y 3:** resume las aportaciones obtenidas a partir de las entrevistas con las partes interesadas, las encuestas a los empleadores y trabajadores agrícolas y a los grupos focales que se realizaron durante las fases 2 y 3 del estudio.
- **Anexo B. Inventario de datos:** documenta fuentes de datos recopilados y revisados para orientar el análisis, incluidos los datos demográficos, de vivienda y agrícolas disponibles.
- **Anexo C. Inventario de elementos de vivienda:** proporciona una lista y enlaces de los elementos de vivienda revisados como parte del Capítulo 2.
- **Anexo D. Informe de referencia de métricas:** establece una referencia de métricas clave que utiliza la SCAG para medir la eficacia del programa.

2 Resumen de las condiciones y necesidades actuales

2.1 Introducción

Este capítulo es un inventario de la investigación de datos contextuales sobre la dinámica a nivel del condado que influye en la vivienda, como las condiciones económicas, el acceso al transporte y los recursos sociales, así como las variaciones geográficas. Se basa en las conclusiones del informe resumido de la encuesta para desarrollar una comprensión más profunda y multifacética de las condiciones actuales y las necesidades de los trabajadores agrícolas actuales y futuros, y sus familias. Empieza por aclarar las brechas, los factores determinantes actuales y las diferencias entre jurisdicciones como cimiento para evaluar las consideraciones y oportunidades, o para priorizar áreas geográficas en análisis subsecuentes.

Se recopilaron datos tanto cualitativos como cuantitativos, incluidos formatos estadísticos y espaciales, a partir de las respuestas de las encuestas, entrevistas, datos federales y estatales disponibles al público, e información de jurisdicciones locales. Esta información de referencia se organiza en las siguientes secciones:

2.2 Las tendencias agrícolas y laborales, así como su relación con la vivienda, proporcionan el contexto alrededor de la demanda laboral actual y futura, cómo se relaciona con el mercado de la vivienda y el énfasis en ambos.

2.3 Las viviendas existentes y las deseadas ayudan a centrar la experiencia, los deseos y las necesidades insatisfechas que expresaron los trabajadores agrícolas en la investigación de la fase 3 realizada por HFW!, el condado de Ventura y BAE¹ Economics.

2.4 El acceso al transporte y las millas recorridas por vehículo (VMT) ayudan a estructurar el grado de conectividad de ciertas zonas y los hábitos de desplazamiento actuales.

2.5 Recursos sociales hace un mapa de otros factores de la calidad de vida junto con el empleo de los trabajadores agrícolas.

2.6 Otros factores contextuales ayudan a resaltar los matices entre las jurisdicciones como características socioeconómicas, exposición a riesgos, contexto de planificación, entorno ecológico y servicios disponibles. Se prevé que algunas de estas dimensiones cobren mayor relevancia para evaluar futuras oportunidades (es decir, idoneidad del sitio) que para comprender el panorama actual de la vivienda. Por ejemplo, una comunidad que prioriza la equidad puede alinearse mejor con los objetivos de jurisdicción y ser más competitiva para financiamiento.

2.7 Los aspectos destacados del elemento de vivienda identifican las disposiciones actuales y los objetivos de política relacionados con la vivienda de los trabajadores agrícolas en el elemento de vivienda de cada jurisdicción.

¹ BAE Urban Economics y el condado de Ventura, [Ventura County Farmworker Housing Study Phase 2 and 3 Summary Report](#) (Informe resumido del estudio de las fases 2 y 3 sobre viviendas para trabajadores agrícolas del condado de Ventura) (2024)

2.2 Agricultura, mano de obra y la relación con la vivienda

Industria agrícola local



Figura 2 Cosecha de fresas en el condado de Ventura

(Imagen: Sam Hodgson/Reveal)

- **Potencia agrícola consolidada.** Durante más de un siglo, la agricultura ha jugado un gran papel en la economía del condado de Ventura. Cuando se combina con la silvicultura, la pesca y la caza, el sector agrícola representa el 7.5 % de la producción total de la industria del condado. El condado de Ventura está clasificado entre los primeros diez en el estado por su valor producción agrícola bruto.² Más de la mitad de la tierra no federal en todo el condado está dedicada a pastizales o tierras de cultivo de regadío.³
- El clima en el condado de Ventura y los suelos profundos hacen posible esta próspera industria agrícola, en donde crecen cultivos todo el año en aproximadamente 93,000 acres irrigados adyacentes o alrededor de las diez ciudades del condado. En 2025, el valor bruto

de los cultivos producidos fue de \$2.3 mil millones, un componente significativo en la economía del condado de Ventura.

- **Una producción agrícola satisfactoria requiere de varios recursos.**
 - Tierra: el condado de Ventura hubiera podido seguir el camino del condado de Los Angeles (que en algún momento fue el condado con mayor producción agrícola de EE. UU.) de no ser por las políticas y normativas estipuladas por el gobierno y los votantes en los últimos 50 años.
 - Mano de obra: hasta hace poco, la mano de obra la proporcionaba un flujo constante de inmigrantes que cruzaban la frontera para plantar, cultivar y cosechar los cultivos. Ahora, ese flujo es solo un puñado y los trabajadores agrícolas en otros condados de California no vienen al condado de Ventura debido al costo y a la falta de vivienda. Sin embargo, el suministro de vivienda asequible en buenas condiciones para esos trabajadores nunca ha sido adecuado, y los bajos salarios hacen imposible competir por viviendas en la economía actual.
- Si el condado de Ventura desea mantener sus campos verdes y sus huertos, centrarse en la atracción y conservación de los trabajadores agrícolas debe ser lo más importante cuando se actualicen las políticas y normativas que afectan el uso de suelo.
- **Fuerte participación de pequeñas granjas.** El tamaño de una granja promedio en el condado es de 131 acres, un área notablemente menor al promedio de 324 acres en todo el estado y al promedio de 434 acres en todo el país. El setenta y ocho por ciento de las granjas miden menos de 50 acres.⁴

² Departamento de Agricultura del condado de Ventura, [2023 Crop & Livestock Report](#) (Informe sobre cultivos y ganadería 2023) (2024)

³ [Ventura-County-Resilient-Agricultural-Lands-Initiative-RALI.pdf](#) (Iniciativa para la resiliencia de las tierras agrícolas del condado de Ventura (RALI) (2023)

⁴ Asociación de Agricultores del condado de Ventura, [Frequently Asked Questions About Ventura County Agriculture](#) (Preguntas frecuentes sobre la agricultura en el condado de Ventura) (2016)

- **Los cultivos especializados que requieren mucha mano de obra hacen que la demanda de mano de obra no disminuya.** La agricultura en el condado de Ventura tiene muchos cultivos especializados; en 2023 obtuvo el primer lugar en el estado por la producción de aguacate, frambuesa y col rizada. También hay una buena cantidad de acres que se destina a limones y fresas.⁵ Los expertos de la industria creen que es posible que estos cultivos especializados dependan de mano de obra durante, al menos, las siguientes dos décadas. Esta hipótesis la respaldan agricultores que, en general, esperan que la necesidad de mano de obra permanezca estable o aumente, y ven pocas posibilidades de reducir la mano de obra mediante el aumento de la eficiencia o la adopción de tecnología.⁶ Si no hay mano de obra disponible, es posible que la industria tenga que cambiar a cultivos que puedan ser mecanizados. Algunos retos surgen con esto: significaría hacer una transición a cultivos que generan menores ingresos y para la granjas pequeñas sería más difícil automatizarse.

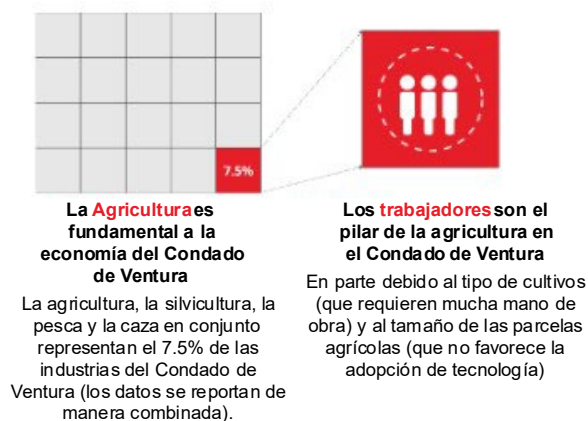


Figura 3 Conclusión: los trabajadores agrícolas siguen siendo el núcleo de la economía del condado de Ventura.

(Fuente de datos: 2024 Crop and Livestock Report [Informe sobre cultivos y ganadería de 2024] del Departamento de Agricultura/Pesos y Medidas)

⁵ Departamento de Agricultura del condado de Ventura, 2023 Crop & Livestock Report (2024)

⁶ BAE Urban Economics y el condado de Ventura, Ventura County Farmworker Housing Study Phase 2 and 3 Summary Report (2024)

La relación entre agricultura y vivienda

- **Para empezar, no hay suficientes viviendas.** California Housing Partnership subrayó que el suministro de viviendas asequibles en el condado de Ventura no es suficiente para la demanda, por casi 24,000 viviendas (Figura 4).⁷

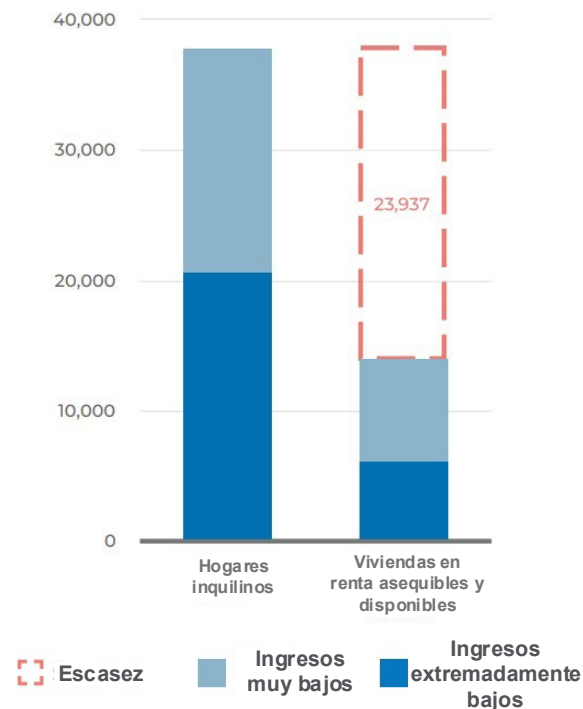


Figura 4 Viviendas de alquiler asequibles en el condado de Ventura, la diferencia se resalta

(Fuente de la figura: California Housing Partnership, Ventura County 2024 Affordable Housing Needs Report [Informe de necesidades de vivienda asequible de 2024 del condado de Ventura])

⁷ Ventura County 2024 Affordable Housing Needs Report (Informe de necesidades de vivienda asequible de 2024 del condado de Ventura) de California Housing Partnership (2024)

- **Los alquileres han superado los salarios, en particular para los trabajadores agrícolas.** Los alquileres han aumentado rápidamente y esta tendencia se aceleró durante el COVID-19. Los salarios no han aumentado al mismo ritmo en todos los sectores, pero en particular para los trabajadores agrícolas. Los resultados de encuestas indican que el ingreso promedio de un hogar, incluidos los trabajadores agrícolas y los miembros de su familia o compañeros de casa que contribuyen, oscilaban entre \$35,000 y \$37,499 al año, donde aproximadamente el 48 por ciento del ingreso se usaba en gastos del costo de vida. Figura 5 compara el ingreso necesario para un alquiler promedio (\$2,564 en el condado de Ventura, según la California Housing Partnership), que se basa en que el umbral de la carga del alquiler represente el 30 % de los ingresos.⁸ Esto se muestra junto con el ingreso promedio superior (\$37,499) que informaron los trabajadores agrícolas encuestados en las fases 1 y 2, dividido entre doce meses (en general, se utiliza el promedio para calcular los ingresos de los hogares, a fin de evitar un sesgo en los datos por quienes tienen ingresos elevados). La comparación ilustra cómo los ingresos de los trabajadores agrícolas siguen sin ser competitivos en el mercado de vivienda local.⁹



Figura 5 Ingreso necesario comparado con el ingreso promedio de un trabajador agrícola

(Fuente de datos sobre el ingreso necesario para poder pagar el alquiler promedio de mercado: California Housing Partnership, [Ventura County 2024 Affordable Housing Needs Report](#); la fuente de datos sobre el ingreso promedio de los trabajadores agrícolas fue la encuesta de las fases 2 y 3 del Estudio de Vivienda para Trabajadores Agrícolas del condado de Ventura)

⁸ California Housing Partnership, [Ventura County 2024 Affordable Housing Needs Report](#) (2024)

⁹ BAE Urban Economics y el condado de Ventura, [Ventura County Farmworker Housing Study Phase 2 and 3 Summary Report](#) (2024)

¹⁰ BAE Urban Economics y el condado de Ventura, [Ventura County Farmworker Housing Study Phase 2 and 3 Survey Summary Report](#) (2024)

La falta de viviendas asequibles de buena calidad provoca hacinamiento y malas condiciones de vida

Condiciones de vivienda

- **Hacinamiento.** Tanto en la encuesta como en el grupo focal en la fase 3 se identificaron condiciones de vivienda actuales inadecuadas, incluido el hacinamiento de familias que compartían las unidades habitacionales o varias generaciones que vivían bajo un mismo techo. Entre el 40 y el 45 % de los trabajadores agrícolas comparten una vivienda pensada para uso individual con una o más familias.¹⁰ Con base en la definición de hacinamiento del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (Housing and Urban Development, HUD) de EE. UU.,¹¹ la encuesta indica que más del 70 % de los trabajadores vive en condiciones de hacinamiento y que el 40.5 % vive en condiciones de hacinamiento extremo. Esta situación limita la privacidad, contribuye a entornos de vida muy estresantes y afecta de manera particularmente negativa el éxito educativo de los niños.
- **El mantenimiento aplazado afecta la calidad de las viviendas existentes.** Más de un tercio de los trabajadores agrícolas que respondieron a la encuesta de la fase 3 necesitan seis o más reparaciones en sus hogares. Si bien la mayoría reportó condiciones que requerían reparaciones relativamente pequeñas, algunas de las condiciones mencionadas podrían suponer riesgos. Las preocupaciones más apremiantes están relacionadas con riesgos para la salud y el saneamiento, riesgos de incendio o ventanas y puertas rotas que impiden que los residentes cierren bien el inmueble.¹² La gráfica a continuación (Figura 6) ilustra la gravedad de la reparación necesaria. Cabe destacar que este podría ser un cálculo muy bajo, sin embargo, ilustra una tendencia a que los trabajadores agrícolas y sus familias se vean forzados a comprometer

¹¹ De acuerdo con los estándares establecidos por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD) de EE. UU., se considera hacinamiento a un hogar con más de un ocupante por habitación, y un hogar con más de 1.5 personas por habitación se define como hacinamiento extremo.

¹² BAE Urban Economics y el condado de Ventura, [Ventura County Farmworker Housing Study Phase 2 and 3 Survey Summary Report](#) (2024)

su calidad de vida debido a la disponibilidad limitada y los costos. La Figura 7, ilustra un panorama más amplio del hacinamiento en todo el condado. Estos datos se desglosan por sector censal en todo el condado y demuestran hacinamiento extremo en las áreas más pobladas, en particular alrededor de las ciudades de Oxnard, Port Hueneme, Fillmore, Ventura y Simi Valley.

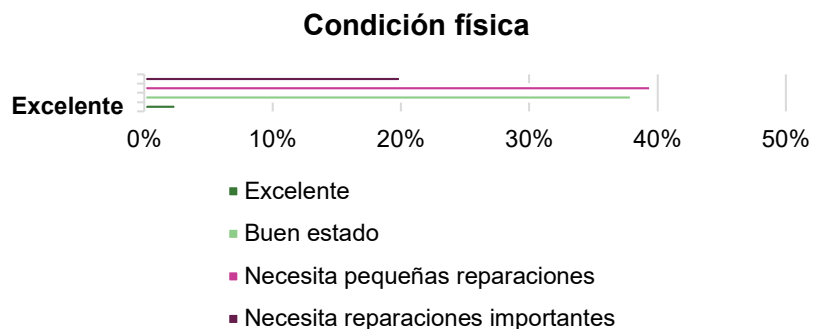


Figura 6 Condición física de las viviendas de trabajadores agrícolas reportada en los resultados de la encuesta de la fase 3

(Fuente de datos: BAE, [Ventura County Farmworker Housing Survey](#) (Encuesta de Vivienda para Trabajadores Agrícolas del Condado de Ventura])

El resultado: para los trabajadores agrícolas es difícil vivir en el condado de Ventura, lo que dificulta que las granjas funcionen

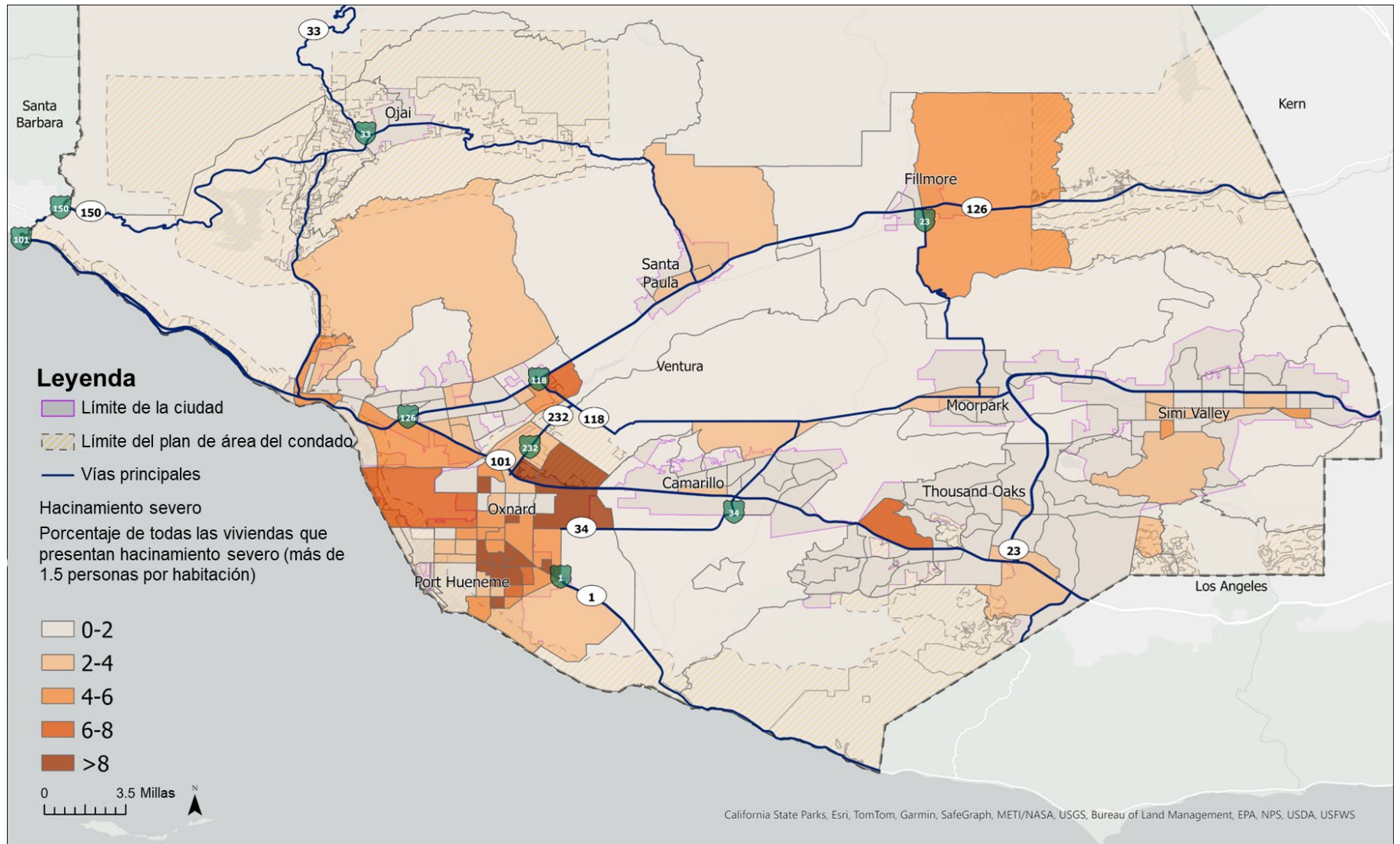


Figura 7 Porcentaje de todas las unidades de vivienda en las que hay hacinamiento extremo según el sector censal¹³
 (Fuente de datos: Vivienda y Desarrollo Comunitario de CA - Affirmatively Furthering Fair Housing [Promoción Activa de la Vivienda Equitativa], 2024)

¹³ De acuerdo con los estándares establecidos por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD) de EE. UU., se considera hacinamiento a un hogar con más de un ocupante por habitación, y un hogar con más de 1.5 personas por habitación se define como hacinamiento extremo.

- **La ayuda para la vivienda no es accesible para todos.** Existen desafíos para los trabajadores indocumentados, muchos encuestados mencionaron la necesidad de vivienda sin cumplir con los requisitos de elegibilidad. Además, las familias en condiciones legales, pero cuyos ingresos son demasiado altos para recibir ayuda, también enfrentan dificultades. El COVID-19 empeoró aún más estos dos problemas, en particular para quienes no son elegibles para programas de asistencia. Las barreras del idioma y la falta de información de los trabajadores agrícolas sobre dónde encontrar ayuda para la vivienda o servicios sociales es otro problema clave que se resaltó en la encuesta.
- **La oferta de vivienda es un obstáculo importante para la disponibilidad de mano de obra.** Es muy difícil calcular la cantidad de trabajadores agrícolas en todo el condado. Las estimaciones de la cantidad total de trabajadores agrícolas en todo el condado de Ventura varía de acuerdo con la fuente de datos. El Elemento de Vivienda del Condado de Ventura reportó un rango de 18,000 a 36,500, que se cita en el Resumen de la encuesta de las fases 2 y 3 del Estudio de Vivienda para trabajadores agrícolas. La gran demanda de trabajadores agrícolas se ha mantenido estable, pero sus salarios no han ido a la par con el aumento de los costos de la vivienda; además, la competencia por viviendas se ha intensificado debido a una afluencia de nuevos residentes en el área. Todo esto se traduce en *menos* viviendas asequibles, tanto en cantidad como en costo. Se requiere un nuevo enfoque normativo de todas las agencias en el condado que, sin dejar de centrarse en preservar los acres de tierra productiva, también permita y apoye las viviendas para trabajadores agrícolas.
- **Sin suficiente mano de obra local hay una creciente necesidad de mano de obra H-2A.** Las entrevistas a las partes interesadas y los resultados de la encuesta a los empleadores del Estudio sobre la vivienda de los trabajadores agrícolas del condado de Ventura están de acuerdo con que se empleen más trabajadores H-2A como respuesta a la escasez local de mano de obra; lo cual

tiene un precio, dados los requisitos federales de proporcionar alojamiento, comida y transporte a cada trabajador.

- **Esta dinámica hace que las operaciones se vean amenazadas.** La escasez de vivienda asequible y disponible afecta directamente la capacidad de los agricultores para contratar mano de obra, lo que a su vez, pone en riesgo el tipo de cultivo y la producción futura.¹⁴ Dado el costo de los trabajadores H-2A, llega un momento en el que puede ser necesario cambiar a un cultivo menos rentable.

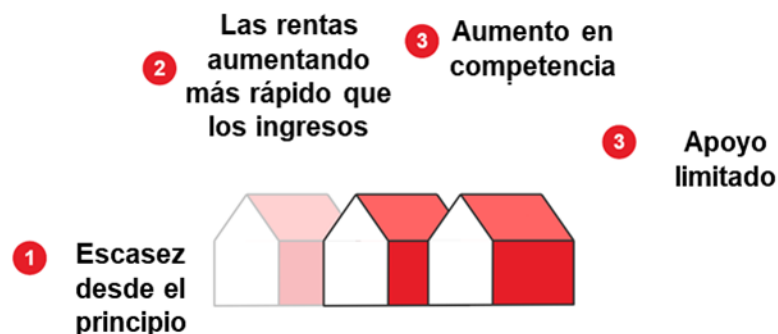


Figura 8 Presiones en cuanto a las viviendas para trabajadores agrícolas

¹⁴ BAE Urban Economics y el condado de Ventura, [Ventura County Farmworker Housing Study Phase 2 and 3 Survey Summary Report](#) (2024)

Más información sobre las condiciones

Como punto de referencia, los dos mapas siguientes (Figura 9 y Figura 10) muestran datos del Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario (Housing and Community Development, HCD) sobre el porcentaje de viviendas en cada jurisdicción que carecen de una cocina o plomería completas.

- **Cocina incompleta.** Se considera que un hogar carece de una cocina completa si no tiene acceso, dentro de la unidad y para uso exclusivo de la unidad, a los tres elementos siguientes: un fregadero, un refrigerador y electrodomésticos de cocina (como estufa, hornillas o microondas). Como se muestra, una porción mayor de hogares (es decir, el porcentaje de hogares) que carece de instalaciones completas de cocina se concentra en la parte noreste de la ciudad de Ventura, con grupos adicionales que aparecen en áreas de Camarillo y se extienden a las afueras de Thousand Oaks.
- **Plomería incompleta.** Se considera que una unidad carece de plomería completa si no tiene todo lo siguiente: agua corriente caliente y fría, un escusado con cisterna y una tina o regadera. Una porción mayor de viviendas que carecen de plomería completa se concentran en partes del sur de la ciudad de Ventura y el centro de Camarillo. También son evidentes pequeños grupos de viviendas con plomería incompleta en las áreas alrededor de Ojai, lo que indica problemas puntuales relacionados con la calidad de la vivienda en todo el condado.

Otros desafíos e impulsores de cambio

- **Tarifas y geopolítica.** El condado de Ventura exportó más de 1.1 mil millones de libras de productos agrícolas en 2024, con un valor de \$1.1 mil millones; entre los destinos principales se incluyen Canadá, Japón, Corea del Sur, Taiwán, China, México y la UE. Las

exportaciones clave son limones, aguacates, fresas y plantas de vivero.¹⁵ Las contramedidas arancelarias impuestas por otros países pueden restringir las exportaciones agrícolas y afectar de manera negativa a los agricultores, quienes podrían verse obligados a cambiar sus ventas al mercado doméstico a precios más bajos. Al momento de redactar este informe, la geopolítica era muy dinámica e incierta.

- **Restricciones a la inmigración.** Las políticas federales de inmigración y las deportaciones en masa también pueden limitar la mano de obra y la actividad agrícola. En un comunicado de prensa de junio de 2025, la directora general de la Oficina Agrícola del condado de Ventura, Maureen McGuire, afirmó que entre el 25 y 45 % de la fuerza laboral no se presenta al trabajo por miedo a las redadas en sus lugares de trabajo. Esta situación estaba en curso y en constante evolución al momento de redactar este informe.¹⁶
- **Menor disponibilidad de agua y mayores efectos del cambio climático.** El cambio climático y la disponibilidad limitada de agua pueden cambiar la producción agrícola y obligar a los agricultores a buscar otras maneras de adaptarse. Eventos como las constantes olas de calor o incendios forestales pueden provocar un daño extendido tanto a los cultivos como a las comunidades.

Programas de apoyo del condado

La siguiente es una lista no exhaustiva de los esfuerzos que se realizan en el condado para apoyar a los agricultores y al crecimiento de la industria agrícola:

- Fomentar nuevas oportunidades de negocio relacionadas con la agricultura, como tecnología de riego, de control de plagas y de cultivo, turismo rural, programas y eventos "de la granja a la mesa"

¹⁵ Departamento de Agricultura del condado de Ventura, *2023 Crop & Livestock Report* (2024)

¹⁶ AP News, *Immigration raids disrupt California farms and could leave fields unharvested* (Las redadas de inmigración alteran las explotaciones agrícolas de California y podrían dejar los campos sin cosechar) (2025)

(Política EV-2.1 del Elemento de Vitalidad Económica del Plan General del Condado de Ventura)

- Fomentar el procesamiento, embalaje y desarrollo de productos relacionados con la agricultura (Política EV-2.2 del Elemento de Vitalidad Económica del Plan General del Condado de Ventura)
- Autorizar centros de procesamiento de alimentos cultivados a nivel local que, de otro modo, se transportarían fuera del condado (Política EV-2.3 del Elemento de Vitalidad Económica del Plan General del Condado de Ventura)
- La Agencia de Servicios Humanos del condado dirige el Programa de Recursos para Trabajadores Agrícolas, para orientar a los trabajadores agrícolas sobre leyes laborales, ayudarlos a recurrir a agencias públicas y resolver problemas en su lugar de trabajo. El objetivo del programa es fomentar la confianza de los agricultores y atraer a trabajadores agrícolas al condado como un lugar de preferencia. El programa del condado de Ventura tuvo tanto éxito que la asamblea legislativa estableció en 2021 un Programa de Subvención para el Centro de Recursos para Trabajadores Agrícolas (Farmworker Resource Center Grant Program) (Proyecto de ley 941 de la Asamblea [Assembly Bill, AB 941]), que financió otros tres centros en el estado durante un año, en 2023: en los condados de Monterey, Santa Barbara y Stanislaus.
- Varias organizaciones sin fines de lucro proporcionan apoyo directo a las familias de trabajadores agrícolas. Un ejemplo es Friends of Fieldworkers, con sede en Oxnard, que cuenta con varias iniciativas, incluida la cobertura de los costos de lavandería, distribución de alimentos y becas para los hijos de trabajadores agrícolas; asimismo, proporciona fondos de emergencia.¹⁷
- CalVANS es un programa de furgonetas públicas en todo el estado, que opera en el condado de Ventura. Ofrece a los trabajadores agrícolas un transporte asequible y seguro a los sitios de trabajo

agrícola, al arrendar y mantener vehículos compartidos que utilizan grupos de trabajadores.¹⁸



¹⁷ Friends of Fieldworkers. "Core and Seasonal Programs" (Programas básicos y de temporada) (2025)

¹⁸ CalVANS. (2025)

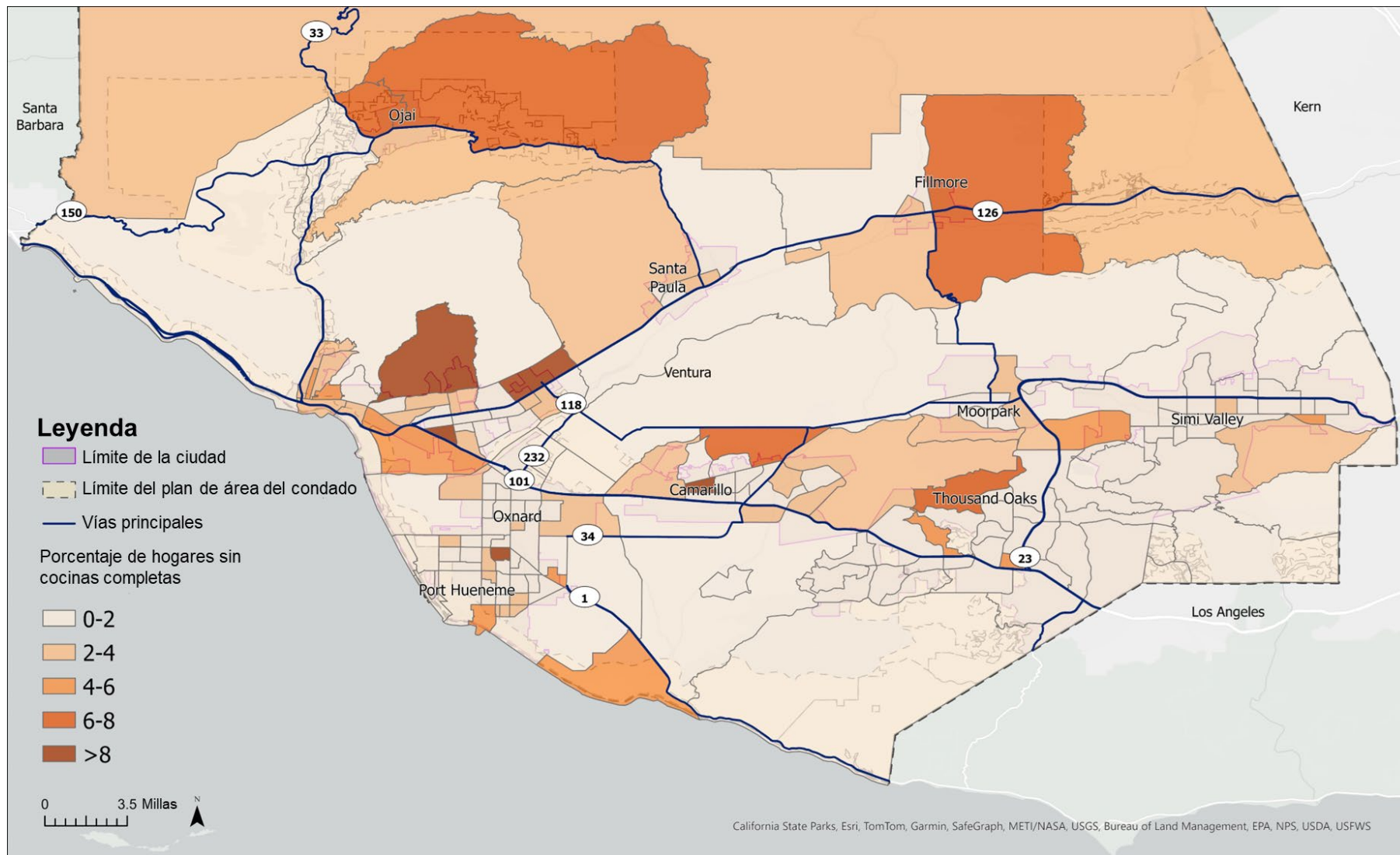


Figura 9 Porcentaje de hogares que carecen de cocina completa en el condado de Ventura por sector censal
(Fuente de datos: Vivienda y Desarrollo Comunitario de CA - Affirmatively Furthering Fair Housing, 2024)

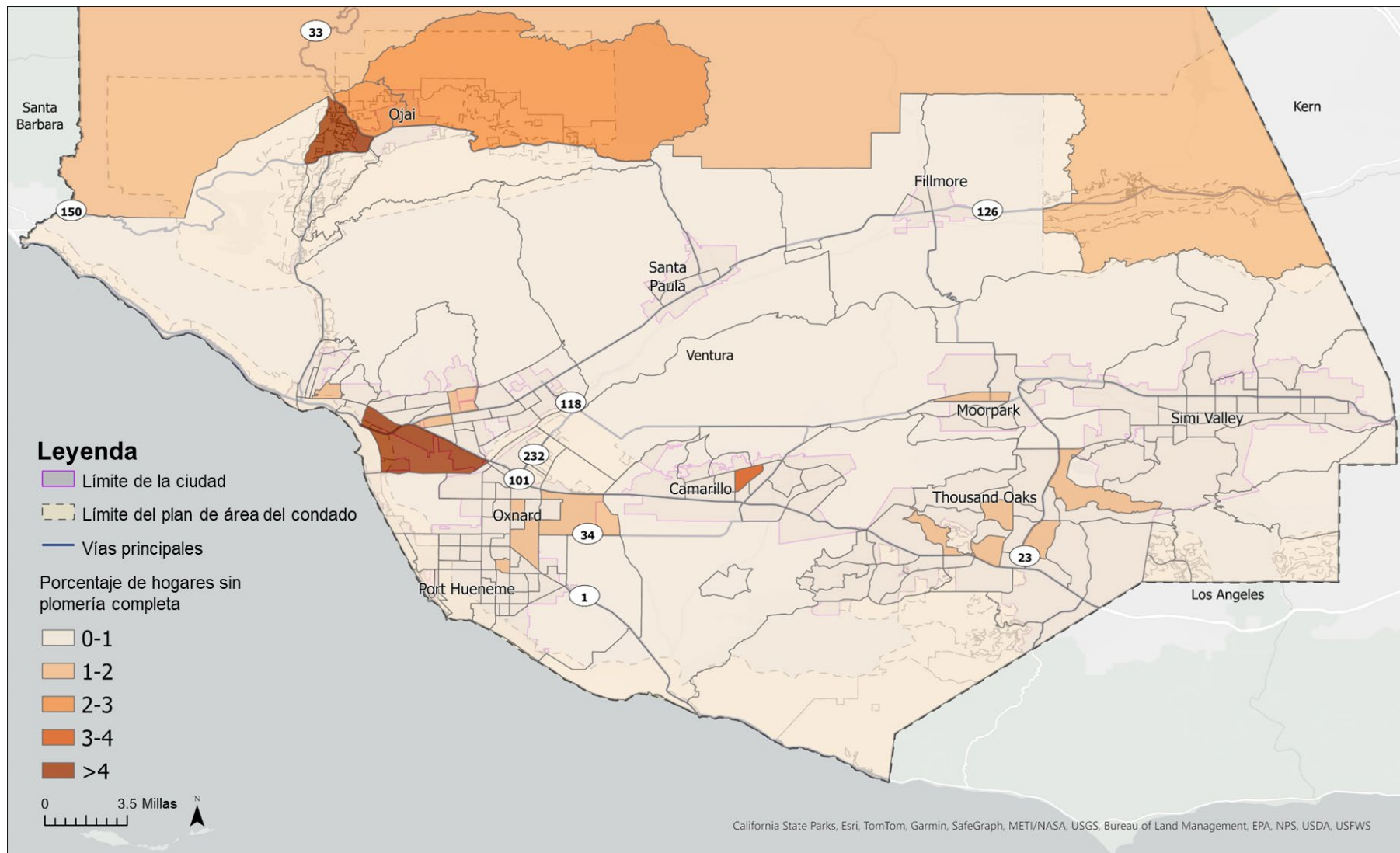


Figura 10 Porcentaje de hogares que carecen de plomería completa desglosado en sectores censales (Fuente de datos: Vivienda y Desarrollo Comunitario de CA - Affirmatively Furthering Fair Housing, 2024)

2.3 Condiciones de la vivienda actual y vivienda

Tipos de viviendas y ocupación

- **Casas y departamentos amplios.** Con base en los datos de la encuesta a trabajadores agrícolas, los tipos principales de vivienda en la que residen actualmente son casas y departamentos; el desglose se ilustra en la Figura 11¹⁹.

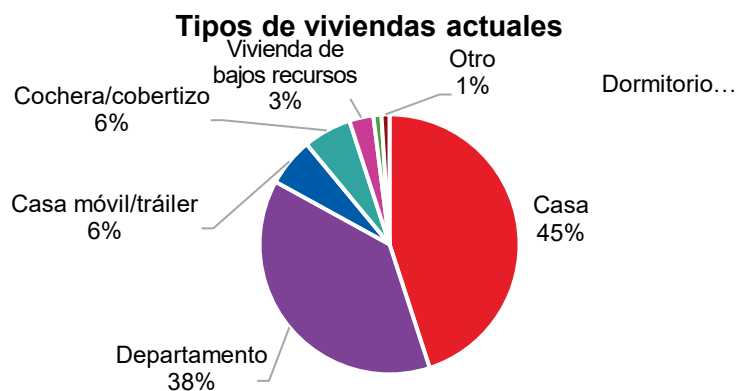


Figura 11 Desglose de los tipos de vivienda actual identificados en la encuesta de la fase 3

(Fuente de datos: BAE, Ventura County Farmworker Housing Survey)²⁰

- **Preferencia por casas unifamiliares.** Al comparar las casas unifamiliares con los departamentos y casas móviles/tráileres, se expresó una fuerte preferencia (89.4 %) por las casas unifamiliares. Valdría la pena explorar a qué se debe (por ejemplo, privacidad, acceso percibido como propio, etc.) y si otros modelos (p. ej., casas adosadas, condominios) podrían satisfacer los deseos y necesidades

¹⁹ BAE Urban Economics y el condado de Ventura, [Ventura County Farmworker Housing Study Phase 2 and 3 Survey Summary Report](#) (2024)

²⁰ BAE Urban Economics y el condado de Ventura, [Ventura County Farmworker Housing Study Phase 2 and 3 Survey Summary Report](#) (2024)

subyacentes, además de que permiten una mayor densidad y su construcción es más rentable.

- **Vivienda compartida.** Más del 75 % de los trabajadores viven con familia o familiares, y solo un 5 % vive solo. En promedio, las unidades habitacionales tienen solo 1 o 2 recámaras que comparten 5 residentes. A menudo se comparten los baños con personas que no forman parte del hogar.
- **Preferencia por 3 recámaras o más.** La preferencia del número de recámaras se refleja en la Figura 12.

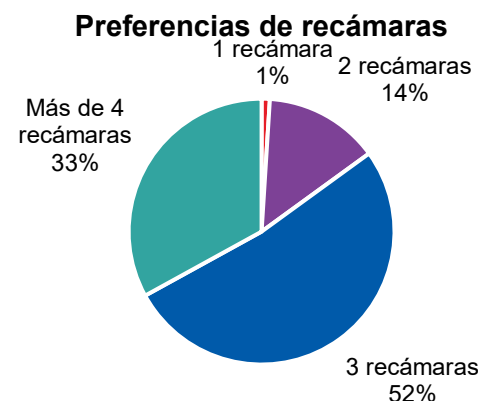


Figura 12 Preferencia en el número de recámaras según la encuesta de la fase 3

(Fuente de datos: BAE, Ventura County Farmworker Housing Survey)²¹

- **Costo.** El alquiler promedio citado en la encuesta para trabajadores agrícolas en 2023 era de \$1,400 al mes, con un ingreso anual promedio por hogar de entre \$35,000 a \$37,499. Dado el alto costo de vida en el área, casi la mitad del ingreso combinado del hogar se gasta en la vivienda.
- **Temporada.** El empleo agrícola alcanza su punto máximo de abril a mayo, sin embargo, la gran mayoría de los trabajadores agrícolas

²¹ BAE Urban Economics y el condado de Ventura, [Ventura County Farmworker Housing Study Phase 2 and 3 Survey Summary Report](#) (2024)

están empleados durante seis meses por lo menos, y aproximadamente el 75 % trabaja de nueve a doce meses.

Tenencia de vivienda para trabajadores agrícolas y provisión por parte del empleador

- **En general no son alquileres propiedad del empleador.** La mayoría de los trabajadores agrícolas alquilan a un arrendador que no es su empleador. Solo un 4 % es propietario de su casa y un 2 % vive en lugares proporcionados por su empleador. La mayoría de los empleadores prevén que su necesidad de mano de obra se mantendrá estable o aumentará, pero no ofrecen viviendas a los trabajadores agrícolas debido al costo, problemas de normatividad y falta de infraestructura²².
- **Los empleadores proporcionaron viviendas a los trabajadores H-2A.** Muchos empleadores proporcionan vivienda dentro y fuera del sitio de trabajo a algunos empleados, con especial atención a trabajadores del programa H-2A y a los jefes o supervisores

de equipo. La vivienda incluye unidades de dormitorios y departamentos que, por lo general, comparten con varios trabajadores. Las viviendas que proporciona el empleador están completamente ocupadas durante la temporada alta y la tasa de ocupación permanece en un 84 % incluso durante la temporada baja²³.

- **Trabajadores solteros.** También se ha observado un aumento de trabajadores H-2A debido a la escasez de mano de obra doméstica y a un aumento en el número de trabajadores indocumentados, en particular hombres solteros, y casi no hay viviendas para este grupo. Si bien los empleadores están obligados a proporcionar vivienda u ofrecer opciones de alojamiento para los trabajadores H-2A, los empleadores compiten con trabajadores agrícolas que no son H-2A por la misma oferta limitada de viviendas. Además, a los empleadores les puede llevar hasta tres meses organizar el alojamiento de los trabajadores H-2A, quienes quizá solo trabajen en el área durante seis u ocho semanas²⁴.

²² BAE Urban Economics y el condado de Ventura, [Ventura County Farmworker Housing Study Phase 2 and 3 Survey Summary Report](#) (2024)

²³ BAE Urban Economics y el condado de Ventura, [Ventura County Farmworker Housing Study Phase 2 and 3 Survey Summary Report](#) (2024)

²⁴ BAE Urban Economics y el condado de Ventura, [Ventura County Farmworker Housing Study Phase 2 and 3 Survey Summary Report](#) (2024)

2.4 Acceso al transporte y las millas recorridas por vehículo (VMT)

Traslado de los trabajadores agrícolas

- **Ubicación de las granjas.** La ubicación de las granjas ofrece un contexto sobre los patrones del traslado de los trabajadores agrícolas. El mapa de la **Figure 14.** muestra las ubicaciones de trabajo agrícola, forestal, de pesca y caza, así como la cantidad de empleados en cada una de ellas. La mayoría de los trabajos se concentran en Oxnard, Camarillo y áreas no incorporadas. La mayoría de los trabajadores vive en una ciudad o pueblo, y no en la propiedad agrícola o áreas rurales; por lo que los traslados suelen tomar entre 15 y 45 minutos en una sola dirección.
- **Se trasladan principalmente en coche.** Aproximadamente tres cuartos de los encuestados usan vehículos personales para ir al trabajo, en tanto otros les pagan a personas para que los lleven o comparten automóvil con sus colegas. Los debates del grupo focal hicieron énfasis en el costo del transporte privado (la mayoría gastó de \$201 a 500 al mes por transporte) y la dificultad para encontrar estacionamiento, como los problemas principales de transporte. Ningún encuestado utiliza transporte público para ir al trabajo, y algunos mencionaron que la seguridad en el transporte público era un problema²⁵.

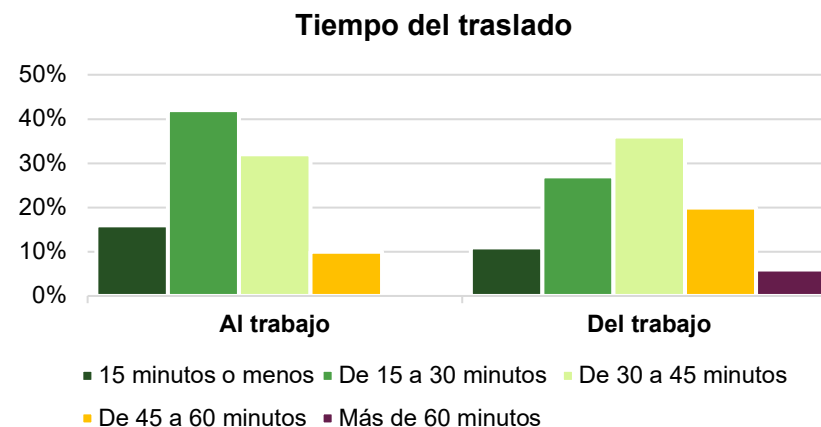


Figura 13 Tiempo de traslado de los trabajadores agrícolas con base en la encuesta de la fase 3

(Fuente de datos: Ventura County Farmworker Housing Phase 2 and 3 Survey Summary)²⁶

²⁵ BAE Urban Economics y el condado de Ventura, [Ventura County Farmworker Housing Study Phase 2 and 3 Survey Summary Report](#) (2024)

²⁶ BAE Urban Economics y el condado de Ventura, [Ventura County Farmworker Housing Study Phase 2 and 3 Survey Summary Report](#) (2024)

- **Número elevado de millas recorridas en zonas de baja densidad.** El mapa de la Figura 14 ayuda a identificar dónde son mayores las millas recorridas por vehículo (VMT) actualmente en todo el condado. Las VMT son mayores en áreas de baja densidad, a lo largo de las áreas no incorporadas hacia la parte norte no incorporada del condado, donde la mayoría de la gente vive lejos de su trabajo, escuela, tiendas y servicios, y dependen de vehículos privados para moverse. Construir más viviendas cerca de los trabajos, escuelas, servicios y servicios comunitarios puede reducir las VMT. Las VMT también puede reducirse mejorando las alternativas al uso del automóvil, como la cobertura y el servicio del transporte público y la mejora de la seguridad y la conectividad para ciclistas en todo el condado

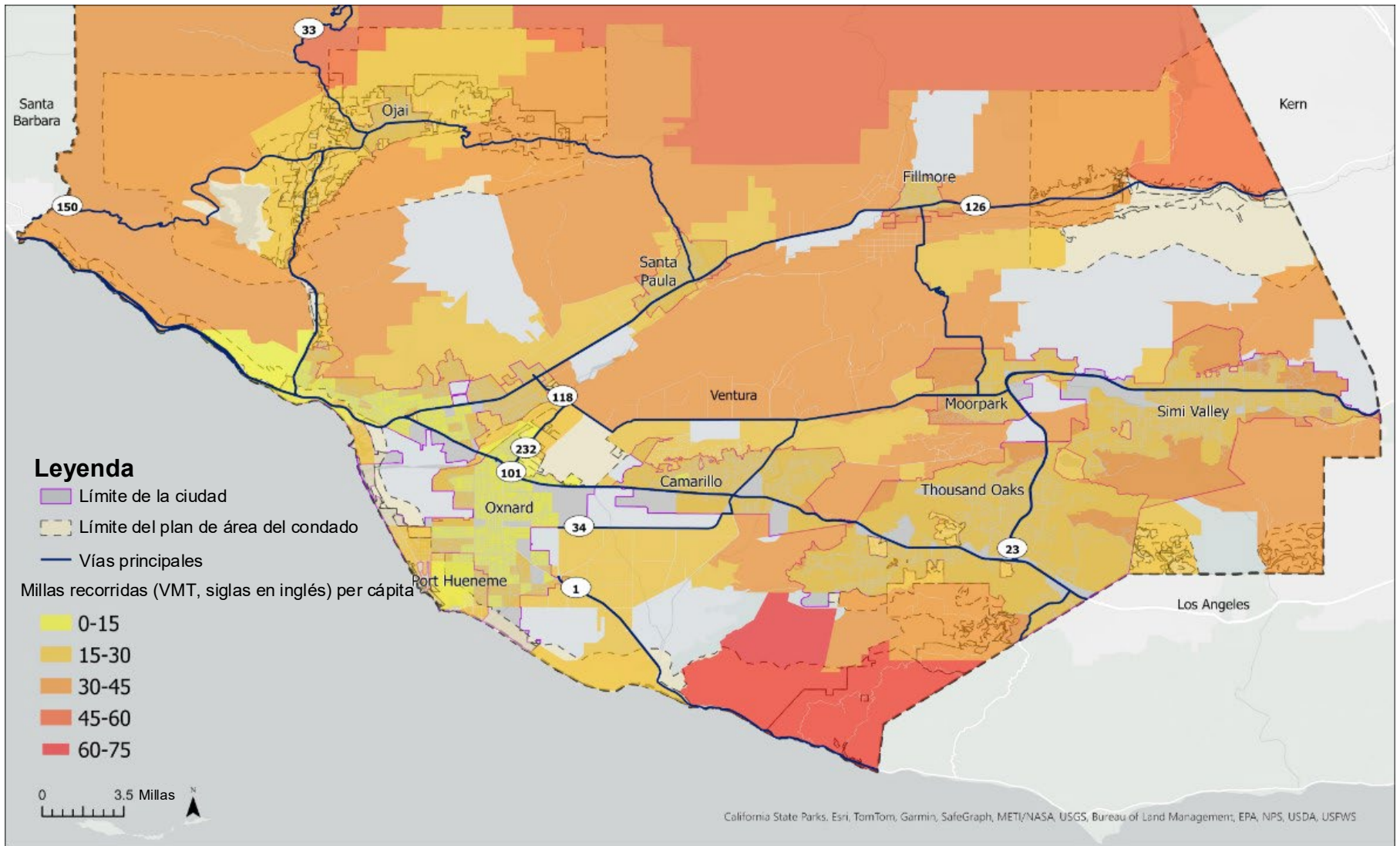


Figura 14 millas recorridas por vehículo per cápita en el condado de Ventura (al día)
(Fuente de datos: Southern California Association of Governments, SCAG HELPR 3.0, 2025)

- **El acceso a transporte público está limitado a las áreas urbanas.** La Figura 15 muestra las redes de autobuses y trenes en el condado de Ventura. Las redes de autobuses son más densas en Oxnard, Ventura, Thousand Oaks y Simi Valley, lo que refleja las áreas en el condado con mayor densidad de población. Por otra parte, la red de trenes proporciona conectividad entre las diferentes ciudades a través de la Línea Metrolink del condado de Ventura, y también se conecta con otras ciudades en el estado a través de Amtrak. Estas paradas de autobús y estaciones de tren (Figura 16) se ubican en centros urbanos alejados de las tierras agrícolas y, por lo tanto, es poco probable que los trabajadores agrícolas las usen para ir al trabajo.

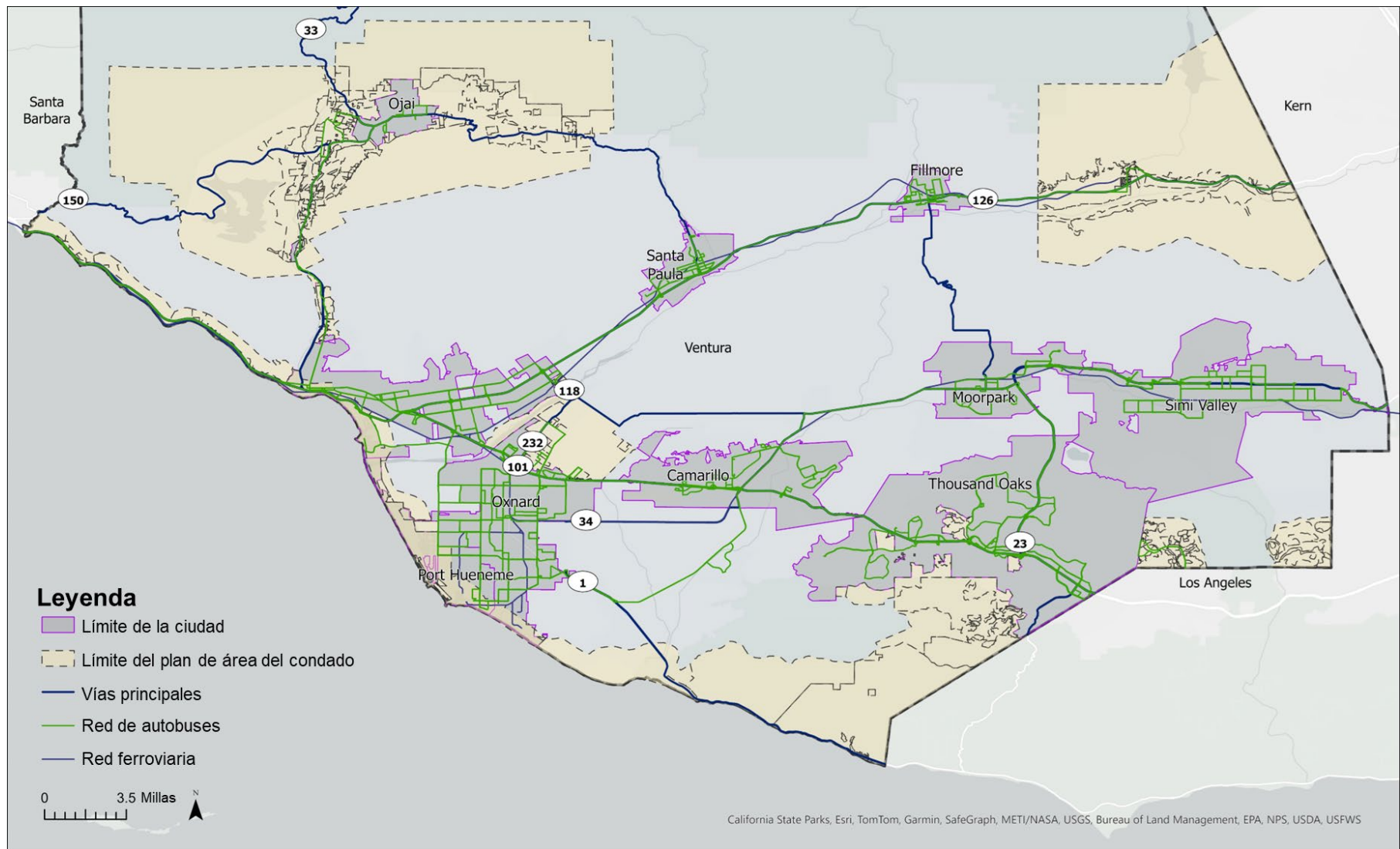


Figura 15 Redes de transporte público del condado de Ventura
 (Fuente de datos: Caltrans, Transit Routes [Rutas de transporte público], 2025)

- **Acceso al transporte público.** Una distancia de media milla hasta una parada de transporte público se considera una distancia que se recorre a pie. El mapa en la Figura 17 destaca las paradas de transporte público que están en un radio de media milla y un cuarto de milla, lo que indica las áreas en el condado con buen acceso al transporte público. Estas se concentran en su mayoría alrededor de los centros de la ciudad y principalmente dentro de las ciudades de Ventura, Oxnard, Port Hueneme, así como en ciertas áreas en las ciudades de Thousand Oaks y Simi Valley; y en áreas limitadas no incorporadas dentro del condado.

En particular, la SCAG define un "área de transporte público de alta calidad" como una zona dentro de un radio de media milla de una parada *importante* de transporte público. Las viviendas orientadas al transporte público construidas dentro de un radio de media milla de una parada importante de transporte público pueden calificar para permisos simplificados o para menores requisitos de estacionamiento, utilizando las leyes estatales pertinentes. Los trabajadores agrícolas podrían beneficiarse de viviendas orientadas al transporte público si este proporciona servicio a los sitios de trabajo de los trabajadores agrícolas.

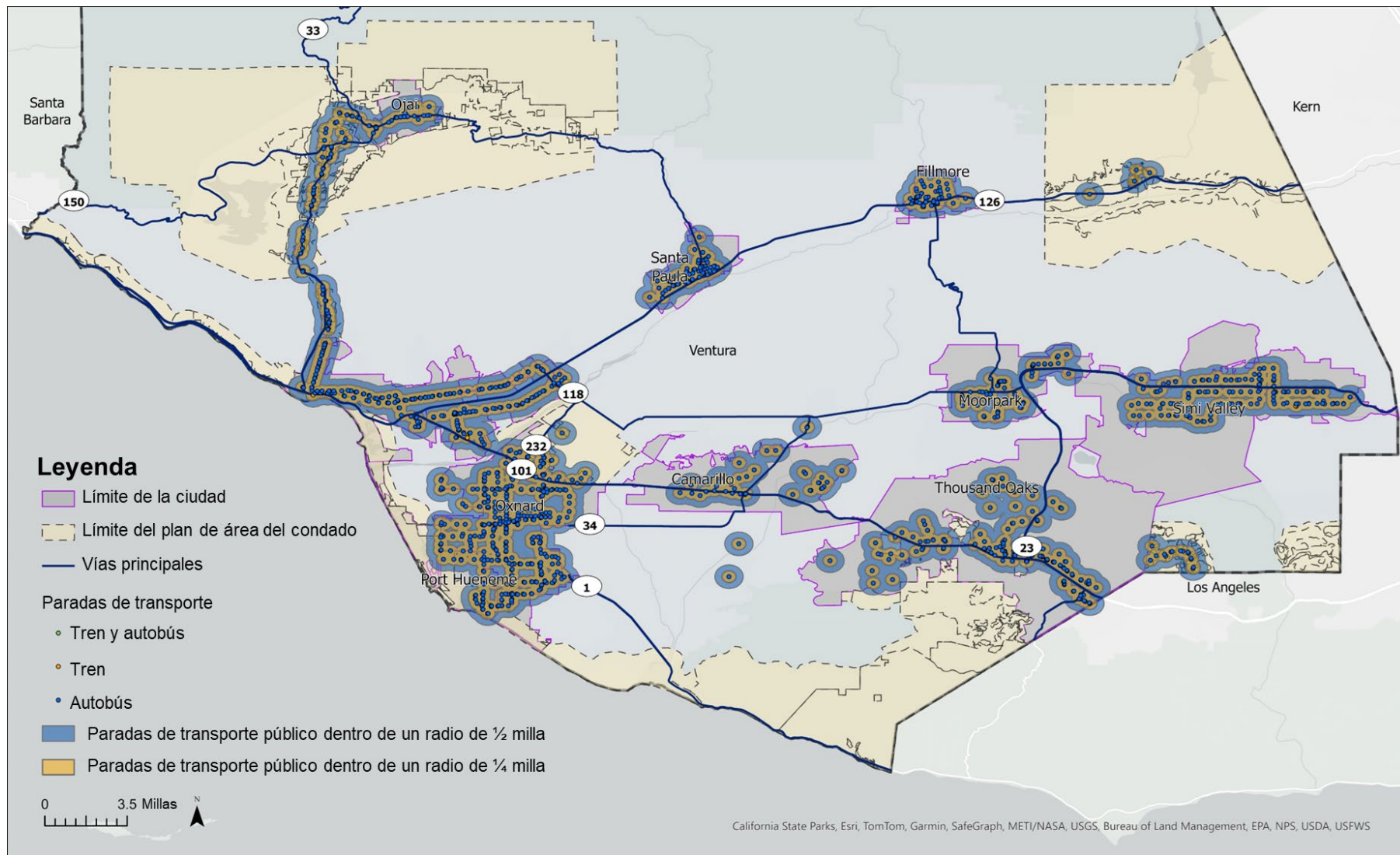


Figura 16 Paradas de transporte público dentro de un radio de ¼ de milla y de ½ milla, condado de Ventura

(Fuente de datos: Southern California Association of Governments, 2024)

- **Red ciclista.** La Figura 17 destaca la red ciclista existente y la ubicación de corredores de alto riesgo de lesiones. Similar a la red de transporte público, existen redes ciclistas de mayor densidad en áreas más urbanas. La mayoría de los encuestados no informaron transportarse al trabajo en bicicleta y en general preferían conducir o compartir automóvil. Con base en la red ciclista, puede deberse a que no hay rutas ciclistas directas a las granjas, y a que las personas se sienten más seguras en automóvil. La mayor parte de la red ciclista en el condado está designada como pistas ciclistas Clase II, lo que proporciona una protección mínima contra los coches, ya que son pistas pintadas, sin separadores viales o físicos.

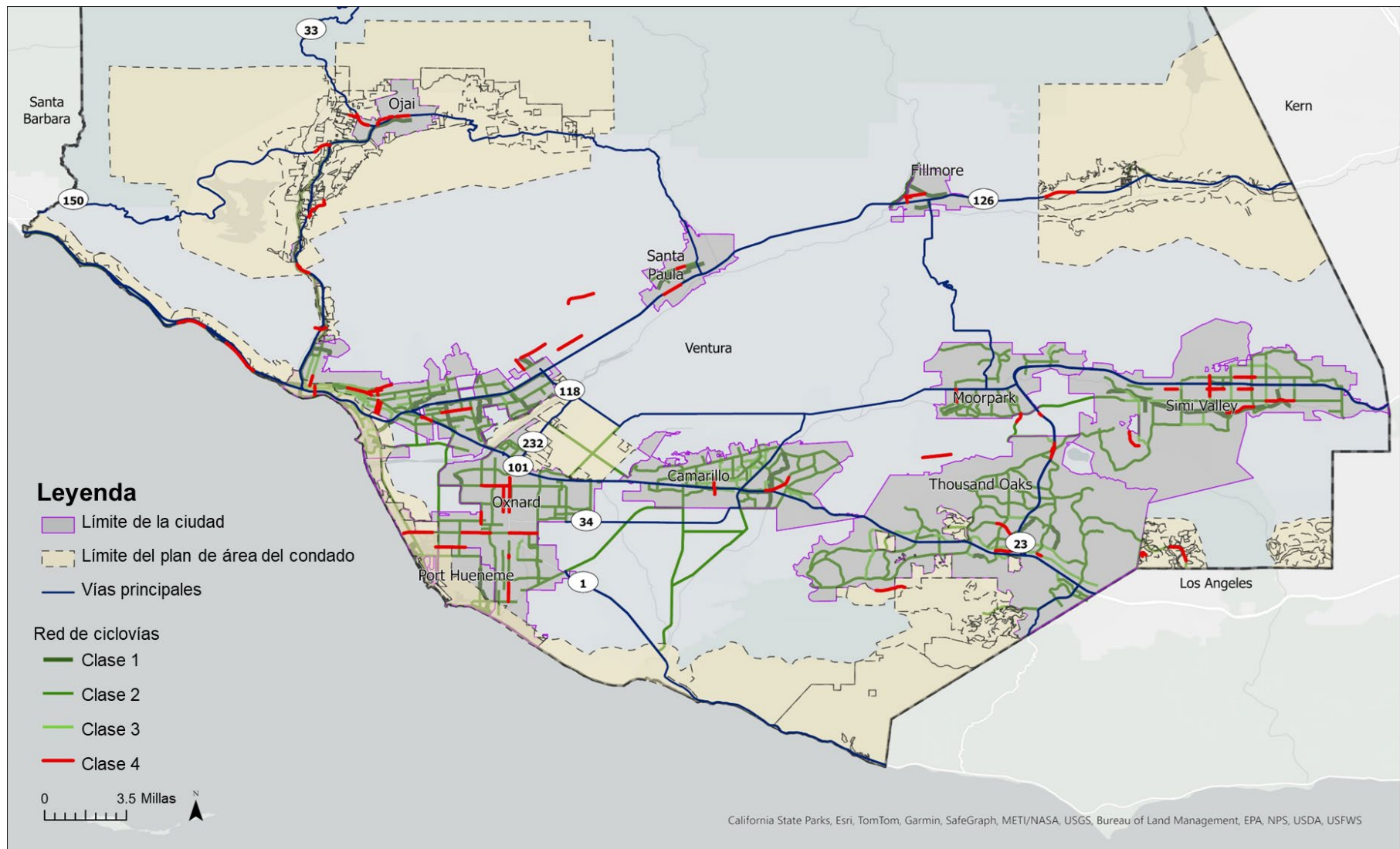


Figura 17 Red ciclista actual y red ciclista de alto riesgo de lesiones
 (Fuente: Condado de Ventura, 2020 y Southern California Association of Governments, 2024)

Preferencia de ubicación

- **La mayoría de los trabajadores agrícolas prefieren vivir cerca de una ciudad.** Los resultados de la encuesta mostraron que casi el 40 % de los trabajadores agrícolas prefieren vivir en la granja o rancho donde trabajan, en tanto que el 60 % favorecen vivir cerca de una ciudad. La mayoría de los participantes del grupo focal de trabajadores agrícolas 2023, 34 personas de un número limitado de áreas, expresaron una preferencia por vivir en Oxnard, en tanto que algunos también mencionaron Santa Paula, Fillmore y Ventura. Estas respuestas solo reflejan los puntos de vista de quienes asistieron a la sesión y no representan a los trabajadores agrícolas de otras partes del condado, o a aquellos que respondieron a una encuesta más amplia en todo el condado. La Figura 18 resume los datos recibidos de los encuestados en el grupo focal de trabajadores agrícolas, que se llevó a cabo en 2023, donde se indicaba la ubicación actual de su vivienda, sus preferencias de ubicación de vivienda y sus lugares de trabajo. Más de tres cuartos de los encuestados informaron que en ese momento vivían cerca de las ciudades de Oxnard/Por Hueneme, seguido de Santa Paula, Fillmore/Piru y Ventura. Estas cuatro áreas también corresponden a los lugares donde se ubica la mayoría de los empleadores. El mapeo también mostró que las personas que viven entre las ciudades de Piru y Ventura viven cerca del corredor de la autopista 126 para el acceso al transporte.
- **Vivir cerca de servicios sociales.** Muchos encuestados indicaron tener problemas para pagar los costos de vivienda, alimentos, servicios médicos y transporte. También informaron tener problemas para acceder a servicios sociales debido a la falta de conocimiento de asistencia pública, incertidumbre sobre la elegibilidad y barreras de idioma. Vivir cerca de los servicios sociales puede ayudar a las familias de los trabajadores agrícolas a tener acceso a asistencia pública para reducir los costos.

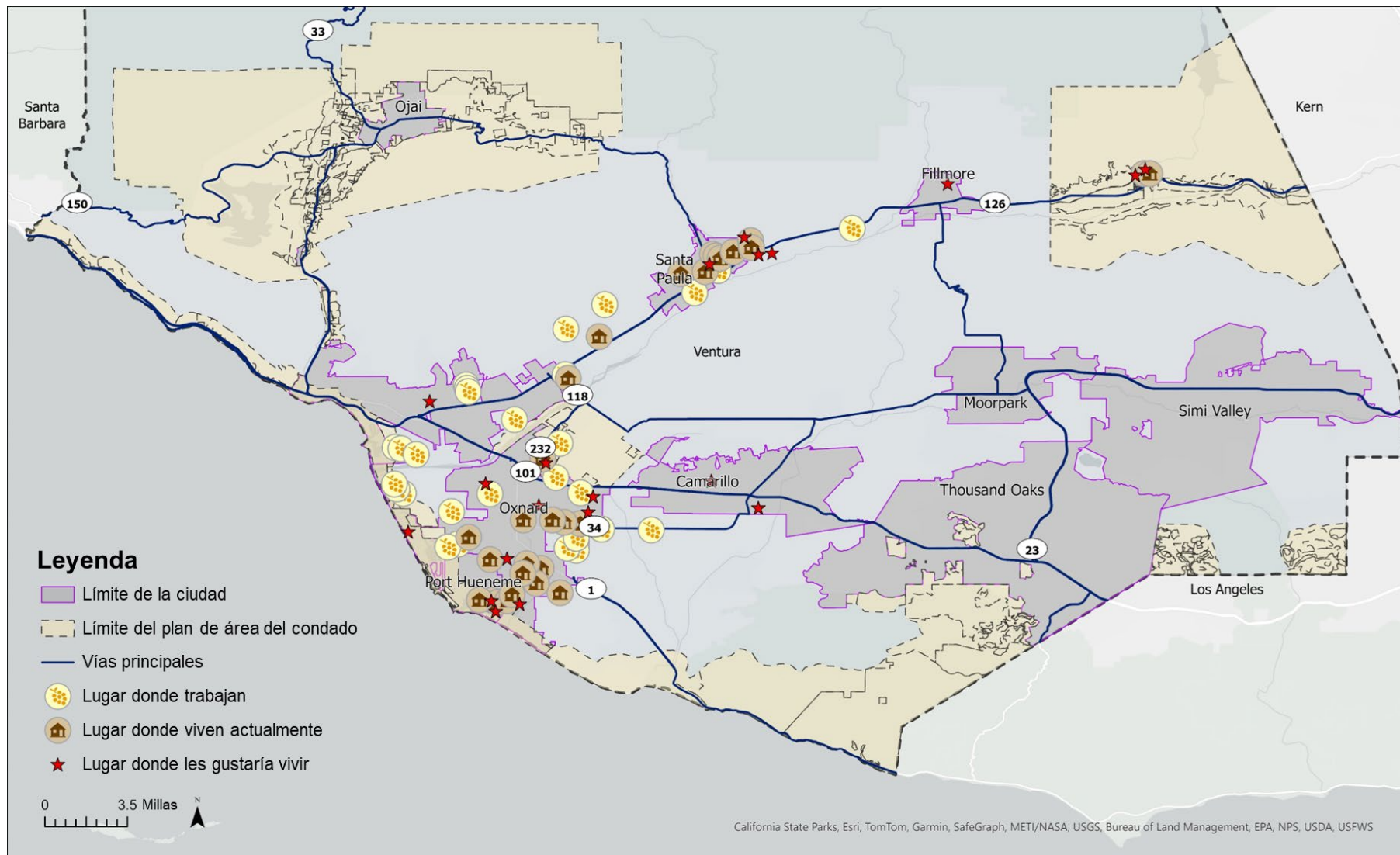


Figura 18 Casas actuales (icono de casa café), lugar donde los trabajadores agrícolas quieren vivir (estrellas rojas) y lugar donde trabajan los encuestados (planta amarilla) con base en el grupo focal de trabajadores agrícolas de la fase 3

(Fuente de datos: BAE y condado de Ventura, Ventura County Farmworker Housing Phase 2 and 3 Survey Summary, 2024)

2.5 Recursos sociales

Proximidad a otros recursos sociales

- **Las preferencias de ubicación de viviendas de trabajadores agrícolas no solo se basan en la proximidad al trabajo,** sino también en la proximidad a recursos sociales. Los encuestados mencionaron que preferían estar cerca de un supermercado, seguido de escuelas, lavanderías y centros de salud. También se hizo énfasis en la distancia a las escuelas, como uno de los desafíos más importantes para encontrar una vivienda adecuada. También se mencionaron áreas deportivas, escuelas e iglesias como parte esencial de lo que conforma a una comunidad.
- **Escuelas en ciudades más grandes.** La Figura 19 destaca las escuelas desde el jardín de niños hasta el 12.º grado en todo el condado que están dentro de un radio de 1 milla. Las instalaciones educativas están concentradas en gran parte en ciudades más grandes, en particular en Oxnard, Ventura, Thousand Oaks y Simi Valley. Más del 65 % de los encuestados indicaron que vivían con niños menores de 18 años. Por lo tanto, la proximidad a las escuelas es un factor importante para la mayoría de las familias de trabajadores agrícolas. El número elevado de instalaciones educativas en estas ciudades puede proporcionar a las familias más opciones de escuelas de dónde escoger.

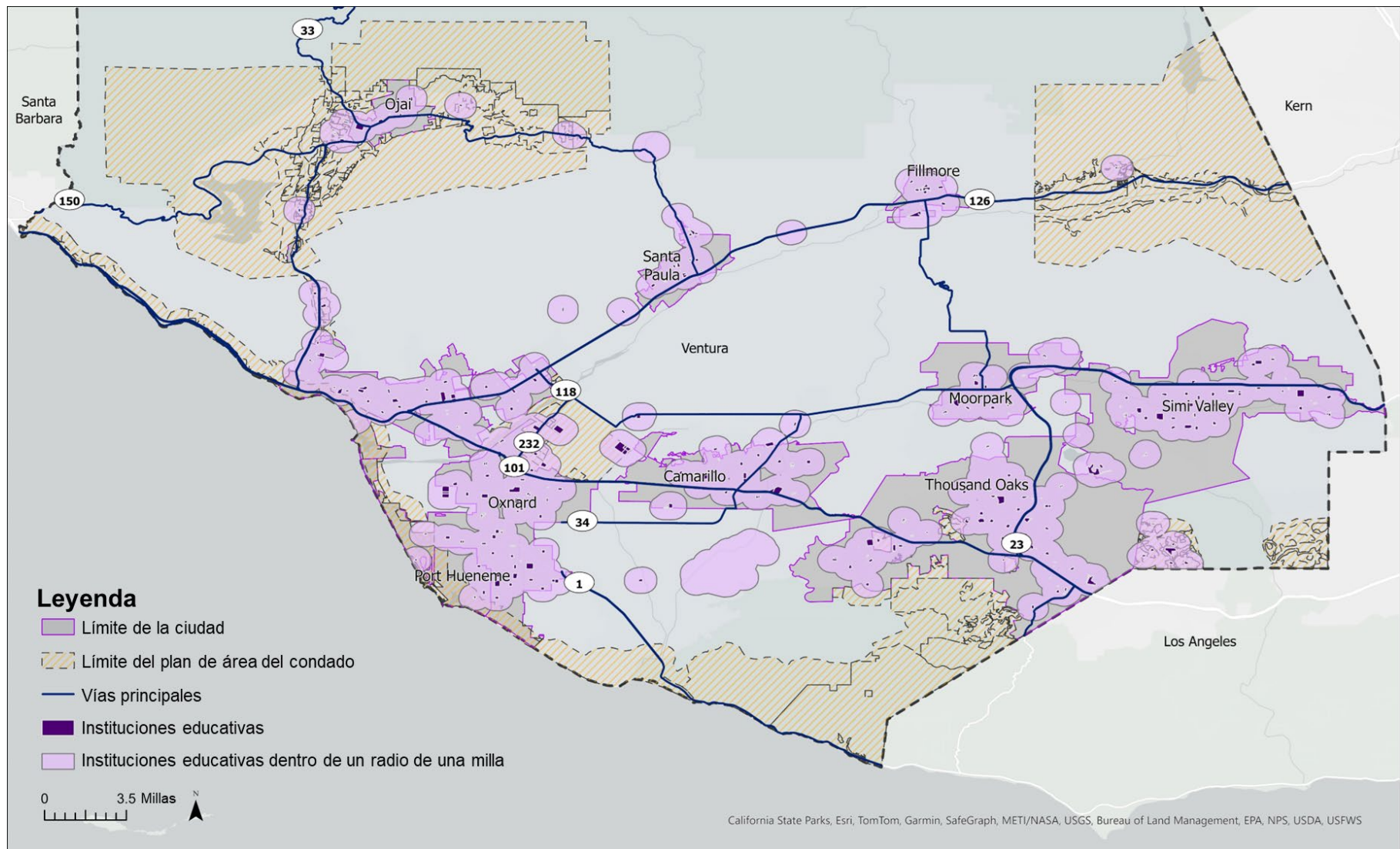


Figura 19 Instalaciones educativas: preescolares/guarderías, primarias, secundarias y preparatorias (dentro de una zona de cobertura en automóvil de 1 milla)
(Fuente de datos: Uso de suelo annual, Southern California Association of Governments, 2024)

- **Los centros comerciales también se ubican principalmente en las ciudades.** La Figura 20 muestra los centros comerciales y las áreas de influencia con distancias de viaje de ½ milla y 5 millas. A menudo, los centros comerciales incluyen supermercados, que los encuestados identificaron como lo que más les interesa tener cerca de donde viven. Los centros comerciales se concentran alrededor de los centros de las ciudades, haciendo que la mayoría de las áreas dentro de los límites de la ciudad sean accesibles y escasas en las partes no incorporadas del condado.

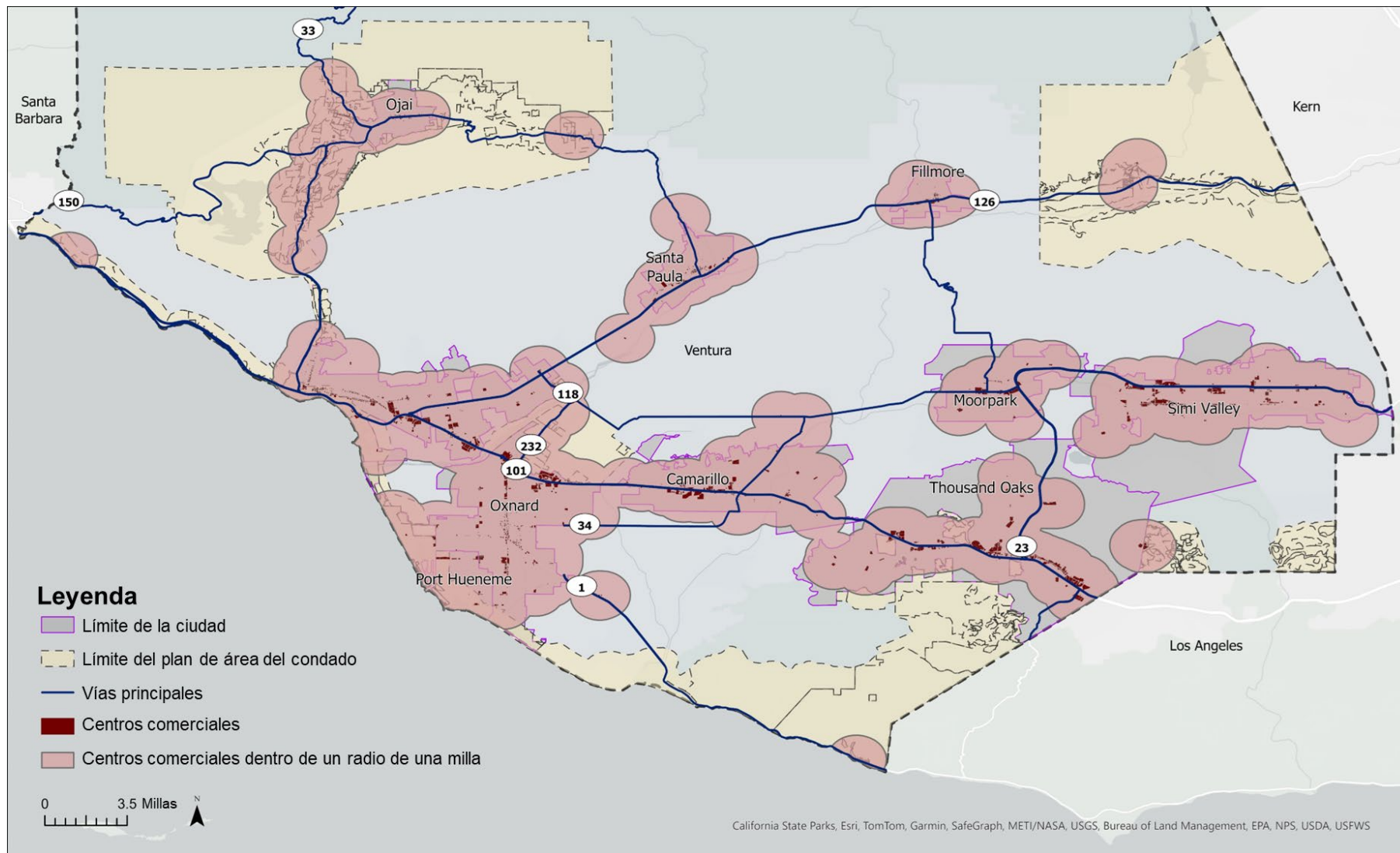


Figura 20 Centros comerciales: tiendas minoristas y servicios comerciales, centros comerciales y centros minoristas regionales, y desarrollo de complejos comerciales (dentro de una zona de cobertura en automóvil de 1 milla)

(Fuente de datos: Uso de suelo anual, Southern California Association of Governments, 2024)

2.6 Contexto

Resumen contextual del desarrollo en el condado de Ventura

El desarrollo en el condado de Ventura está conformado por una combinación de herramientas de planificación de uso de suelo, protecciones medioambientales y políticas de gestión de crecimiento aprobadas por los votantes. Si bien el Plan General 2040 del condado describe los objetivos y políticas a largo plazo para el uso de suelo, funciona en conjunto con otros marcos normativos como las Pautas para el Desarrollo Organizado, las iniciativas de los votantes de Salvemos los Espacios Abiertos y los Recursos Agrícolas (Save Open Space and Agricultural Resources, SOAR) y líneas del Límite de Crecimiento Urbano (City Urban Restriction Boundary, CURB) específicas de la ciudad. Este sistema de doble capa, SOAR a nivel del condado y CURB a nivel de la ciudad, está diseñado para limitar la expansión urbana, pero de manera inherente, también supone un desafío para el desarrollo de viviendas asequibles.

- **Esferas de influencia y restricciones de la iniciativa SOAR.** El Plan General 2040 reconoce la importancia de coordinarse con las ciudades para gestionar el crecimiento dentro de sus esferas de influencia (spheres of influence, SOI), que son áreas fuera de los límites de la ciudad que se podrían anexar en el futuro. Sin embargo, cualquier desarrollo dentro de estas áreas está sujeto a las restricciones de la iniciativa SOAR. Aprobada en 1998 y renovada por los votantes en 2016 hasta 2050, la iniciativa SOAR del condado necesita un voto en todo el condado antes de que cualquier terreno no incorporado designado como agrícola, espacio abierto o rural pueda rezonificarse para desarrollo urbano.²⁷ En varias ciudades del condado prevalecen iniciativas SOAR similares.
- **Líneas CURB y expansión urbana.** Además de SOAR, cada ciudad en el condado de Ventura ha establecido líneas CURB, que definen los límites exteriores del desarrollo urbano. Cualquier

expansión más allá de esos límites también requiere la aprobación de los votantes.²⁸

- **Áreas no incorporadas y Planes del área.** El desarrollo de áreas no incorporadas se determina de acuerdo con los planes del área del condado, que son subcomponentes del Plan General adaptados a nueve comunidades específicas de las áreas costeras, El Rio/Del Norte, Lake Sherwood/Hidden Valley, North Ventura Avenue, Oak Park, Ojai Valley, Piru, Saticoy y Thousand Oaks. Estos planes identifican dónde y cómo puede realizarse el desarrollo, lo cual suele depender de la disponibilidad de infraestructura, como los servicios de agua y alcantarillado. Si bien el Plan General permite el desarrollo limitado en estas áreas, hace énfasis en que dicho crecimiento debe alinearse con objetivos más amplios de sostenibilidad medioambiental, mitigación de riesgos y preservación del carácter comunitario.²⁹

²⁷ Condado de Ventura, [Plan General 2040](#) (2020)

²⁸ Salvemos los Espacios Abiertos y los Recursos Agrícolas, [condado de Ventura](#) (s/f)

²⁹ Condado de Ventura, [Plan General 2040](#) (2020)

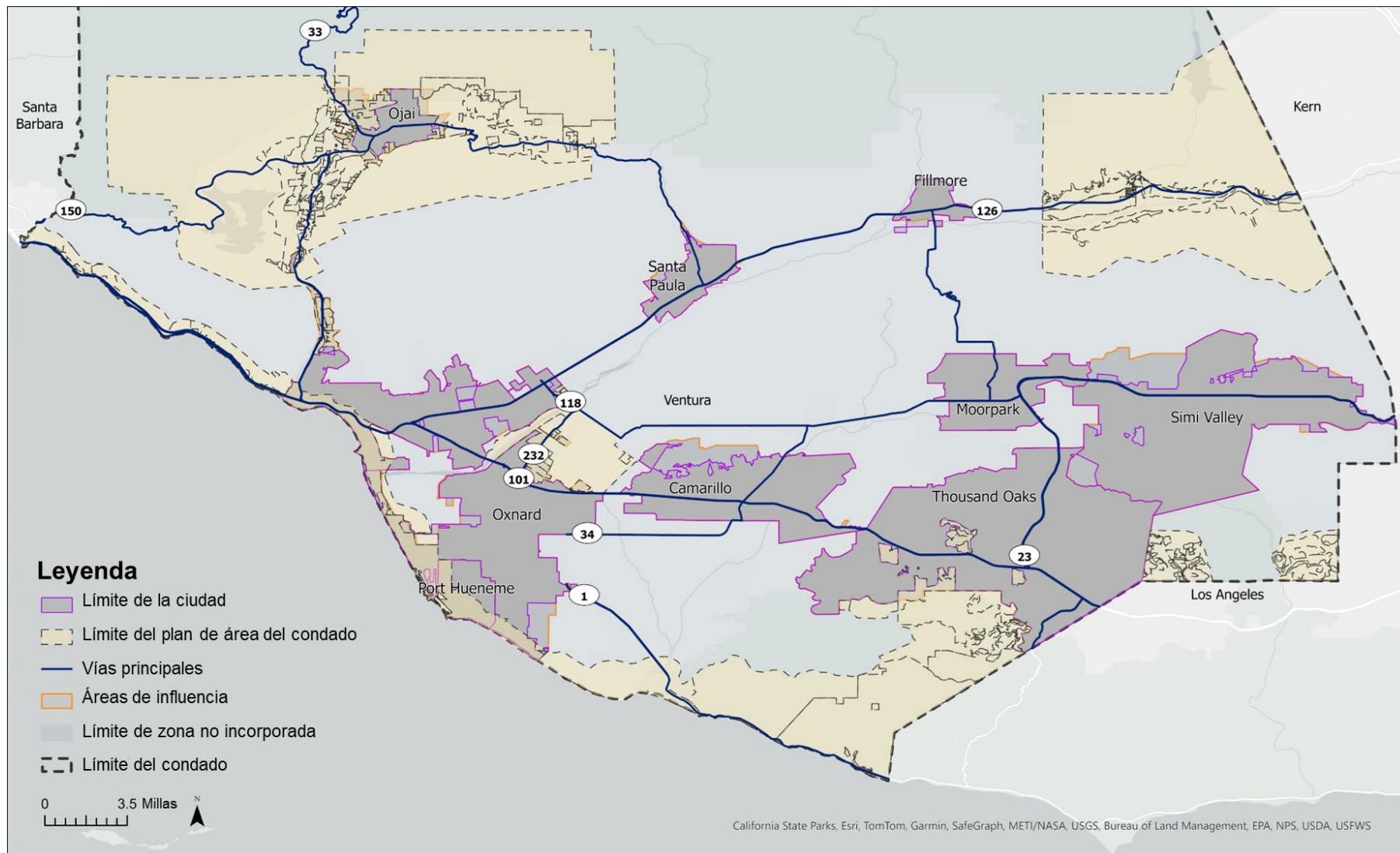


Figura 21 Límites administrativos para el condado de Ventura, incluidos los límites de la ciudad, los límites del Plan del área del condado, esferas de influencia de las ciudades, límites no incorporados del condado y el límite del condado

(Fuente de datos: Límites de la ciudad, condado de Ventura, 2024. Plan del área del condado, condado de Ventura, 2024. Esfera de influencia, condado de Ventura, 2024. Condado no incorporado, límites de la ciudad, condado de Ventura 2024. Límite del condado, condado de Ventura, 2025)

Zonificación

- **Terrenos agrícolas y baldíos.** La Figura 22 ilustra el uso de suelo existente, incluidos los terrenos agrícolas y baldíos, con base en el conjunto de datos del Uso de Suelo Anual (Annual Land Use, ALU) 2020 de la SCAG. El ALU proporciona información a nivel de parcela sobre el uso de suelo y la zonificación existente en todas las 197 jurisdicciones locales de la SCAG y, actualizados en 2024, también son los datos que se usan para respaldar las expectativas de crecimiento para el Plan de Transporte Regional Connect SoCal 2024 y la Estrategia de Comunidades Sostenibles. Como se mencionó más arriba en este informe y se describió en la Figura 21, el condado de Ventura está conformado, en gran parte, por tierra agrícola fuera de los límites incorporados de la ciudad, principalmente dentro del área no incorporada del condado. Los terrenos baldíos se encuentran principalmente en el sur del condado de Ventura, fuera de Thousand Oaks y Simi Valley. Además, existen extensiones de terrenos baldíos alrededor del perímetro de cada una de las ciudades, en y alrededor de sus esferas de influencia. (Nota: terreno "baldío" refleja únicamente las condiciones actuales de uso del suelo y no implica que el terreno pueda urbanizarse fácilmente).

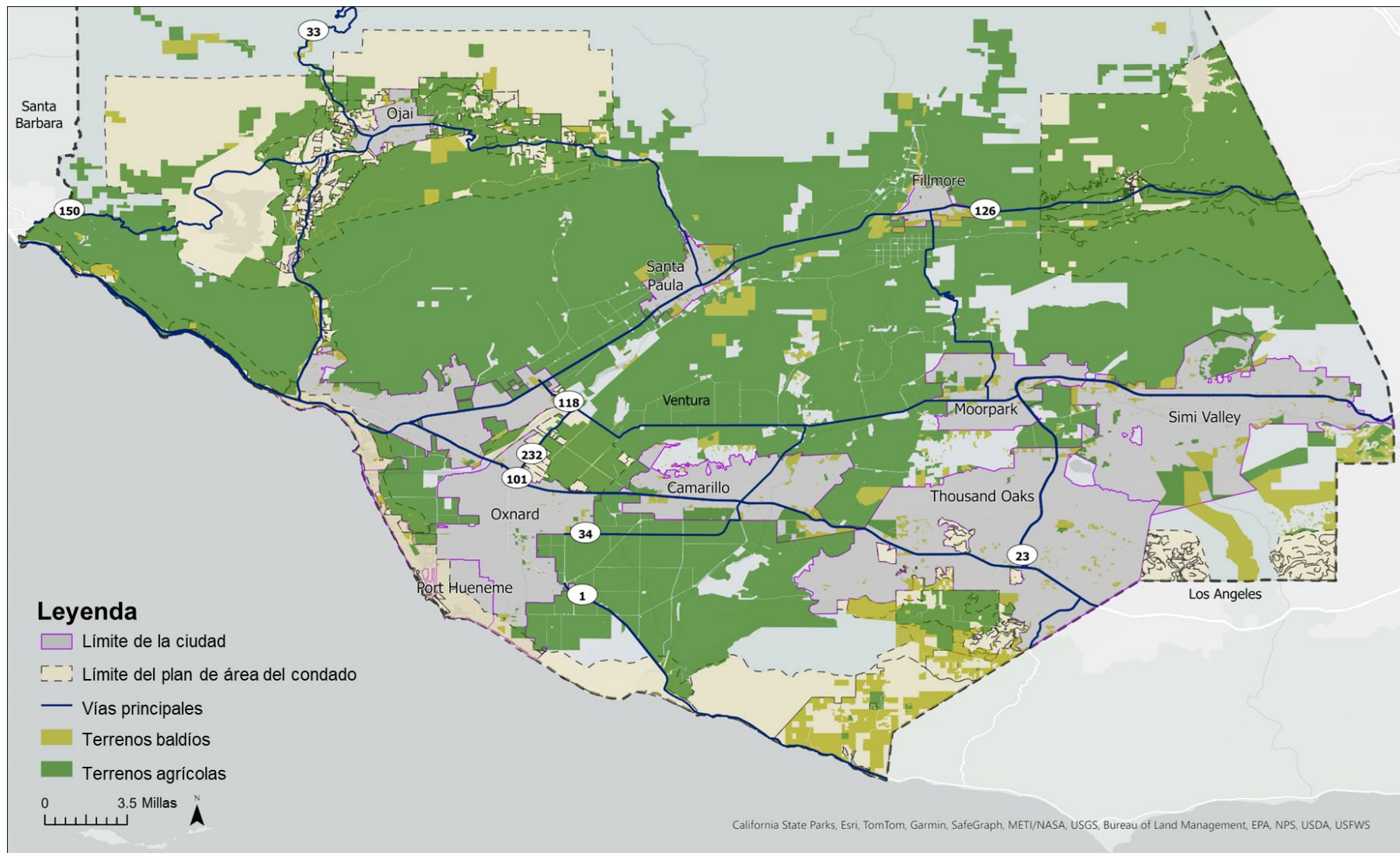


Figura 22 Tierra agrícola y baldía, condado de Ventura

(Fuente de datos: Uso de suelo anual, Southern California Association of Governments, 2024)

Comercial y residencial. En general, el desarrollo residencial está permitido en áreas zonificadas específicamente para fines residenciales o de uso mixto. Estas zonas permiten la construcción de viviendas por derecho o con una revisión mínima, dependiendo de la densidad y la ubicación. Por el contrario, la mayoría de las zonas comerciales no permiten el uso residencial de manera automática. Si bien algunas pueden permitir viviendas como parte del desarrollo de uso mixto, esto por lo habitual requiere una aprobación discrecional (como un permiso de uso condicional) o una designación de zonificación que permita explícitamente tanto el uso residencial como el comercial. Como se ilustra en la Figura 23, las áreas comerciales a menudo se concentran y están rodeadas por usos residenciales, un patrón que podría justificar el estudio de una rezonificación selectiva, una superposición de planes o un plan específico.

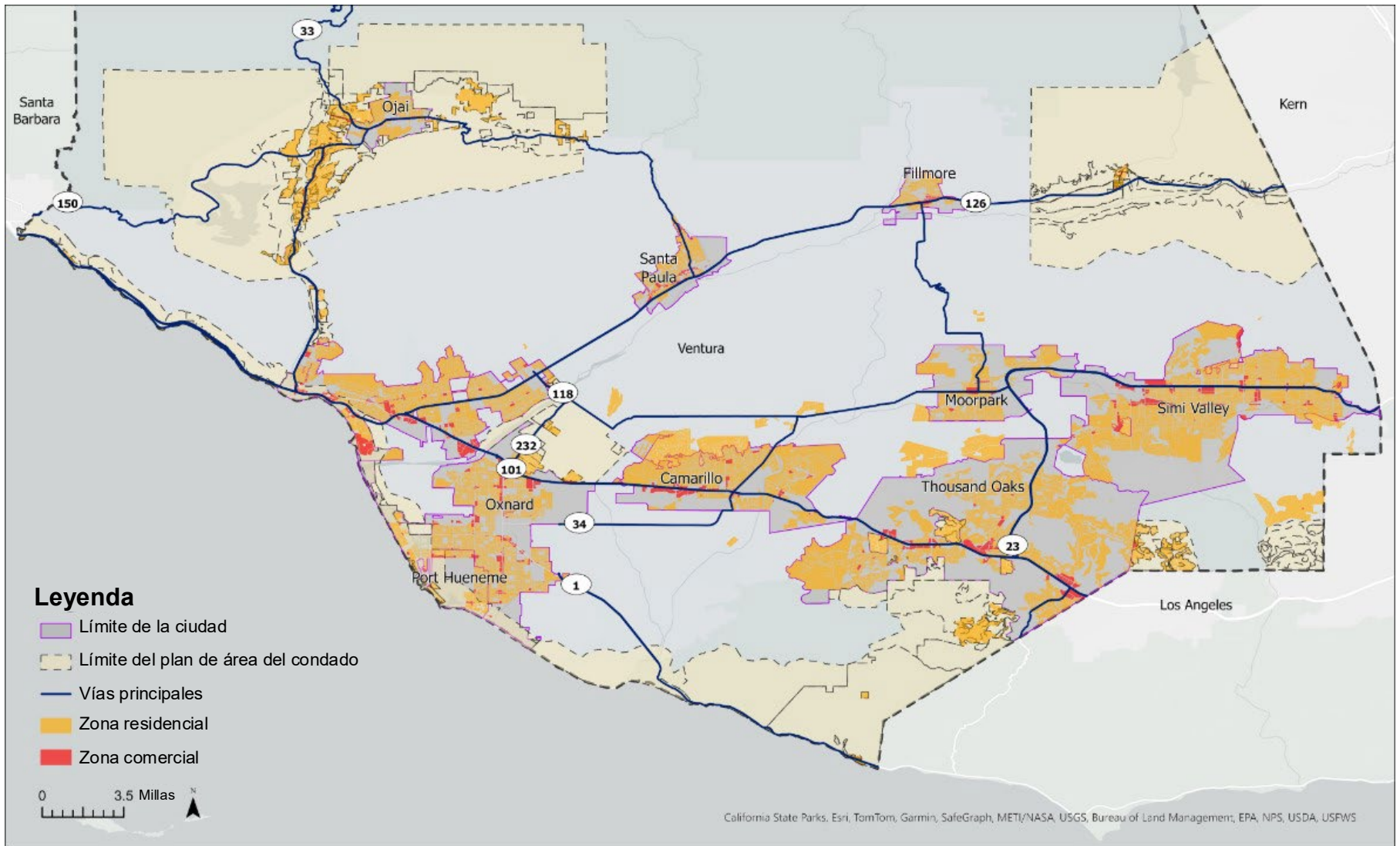


Figura 23 Terrenos comerciales y residenciales

(Fuente: Uso de suelo anual, Southern California Association of Governments, 2024)

Exposición a peligros naturales

El condado de Ventura está expuesto a una variedad de peligros naturales. Esto puede afectar la ubicación de las viviendas, o servir de base para el diseño, con el fin de reducir las vulnerabilidades³⁰:

- **Incendios forestales:** el riesgo de incendios forestales está aumentando con el cambio climático. Observe que CalFire amplió recientemente las zonas de riesgo de incendios forestales en 2025, incluidas en la Figura 24. Los incendios forestales también van acompañados de humo, daño a servicios, caminos e infraestructura pública, y cortes de energía por seguridad pública (public safety power shutoffs, PSPS). El riesgo de incendio forestal es más prominente en sureste y este del condado no incorporado, y alrededor de las ciudades de Santa Paula, Fillmore, Moorpark, Simi Valley y Thousand Oaks. También existe un riesgo notable alrededor de la ciudad de Ojai.
- **Inundaciones costeras y riesgos de inundación:** las inundaciones son una amenaza significativa para la infraestructura y los edificios, y las inundaciones costeras empeoran con el aumento del nivel del mar. Existe una tendencia en todo California de episodios de lluvia menos frecuentes, pero más intensos (p. ej., ríos atmosféricos), que han provocado inundaciones. Las áreas con riesgo de inundación también se incluyen en la Figura 25, los datos se obtuvieron de CalFire y de la Agencia Federal para el Manejo de Emergencias (Federal Emergency Management Agency, FEMA). El riesgo de inundaciones es elevado al sur de Port Hueneme y Camarillo, en particular alrededor de las zonas costeras, así como a lo largo del río Santa Clara y de Calleguas Creek.
- **Flujos de escombros y deslizamientos de tierra:** este riesgo es más común en áreas escarpadas, en particular después de un incendio forestal, ya que la vegetación ayuda a estabilizar las pendientes. Las cicatrices de quema provocadas por incendios como

el de Mountain Fire (al noroeste de Moorpark) se supervisan para conocer los umbrales de precipitación que podrían provocar flujos de escombros.

- **Riesgos geológicos y sísmicos:** el condado tiene varias fallas activas que plantean diversos riesgos sísmicos como terremotos, licuefacción, deslizamientos, erosión, suelos expansivos, seiches y hundimientos. Las áreas más vulnerables a la licuefacción incluyen ubicaciones a lo largo del río Santa Clara y la planicie de Oxnard.
- **Inundación y falla de presas:** los condados de Ventura y Los Angeles tienen 14 presas que pueden provocar inundaciones si fallan debido a la obstrucción del desagüe, a la formación de sumideros o a problemas de mantenimiento.³¹
- **Tormentas intensas y fenómenos meteorológicos extremos:** las lluvias y vientos intensos pueden afectar los servicios y aumentar el riesgo de incendios forestales.
- **Sequía:** aunque las sequías son parte normal del ciclo climático, la escasez prolongada de agua puede afectar el suministro de agua, la agricultura y el riesgo de incendios.³²

³⁰ Condado de Ventura, [Plan General 2040](#) (2020)

³¹ Oficina de Servicios de Emergencia, [Hazards](#) (Peligros) (2025)

³² Oficina de Servicios de Emergencia, [Hazards](#) (2025)

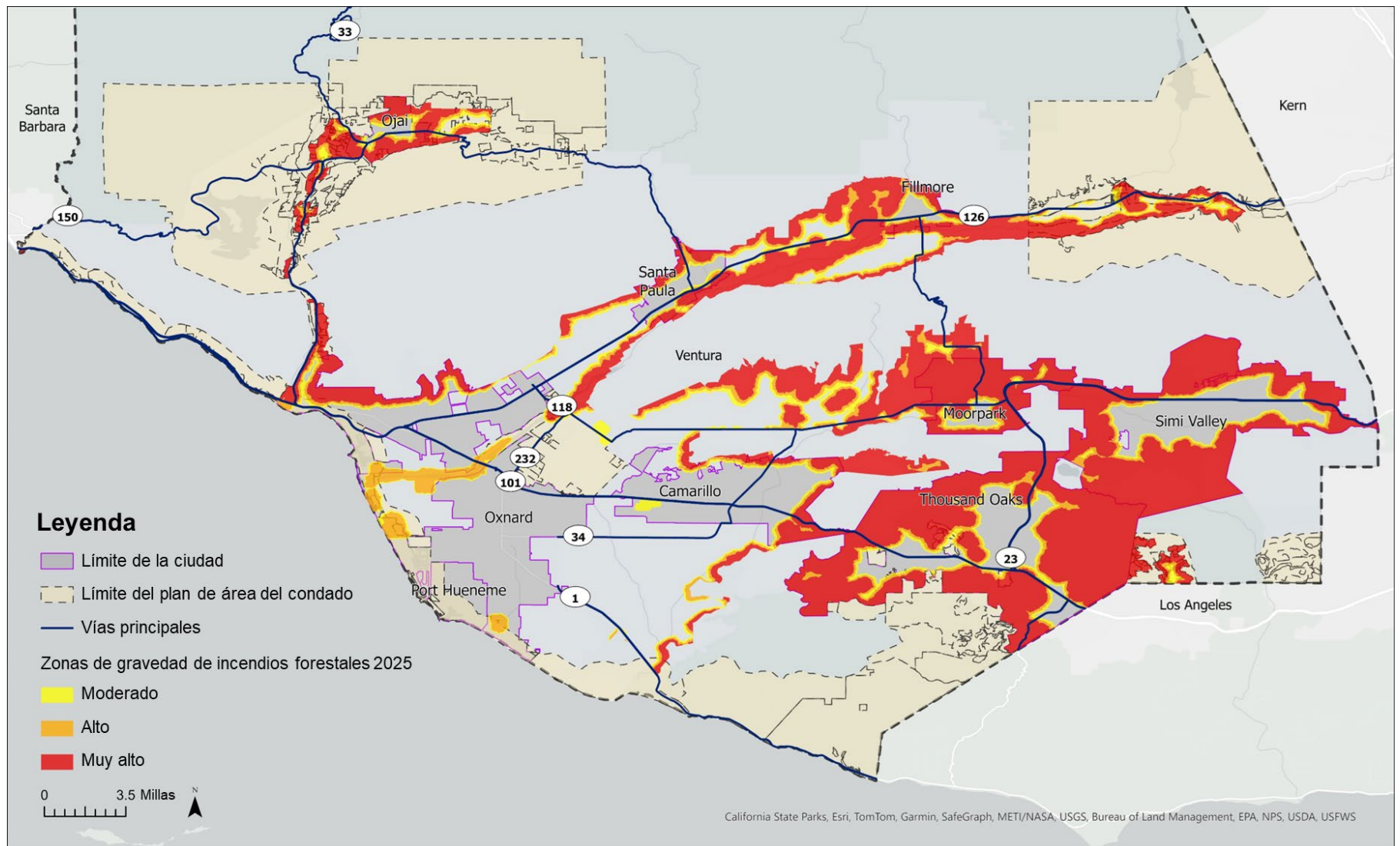


Figura 24 2025 Zonas de incendios forestales graves

(Fuente de datos: Wildfire Hazards Phase 3 [Riesgo de incendios forestales fase 3], CAL Fire, 2025)

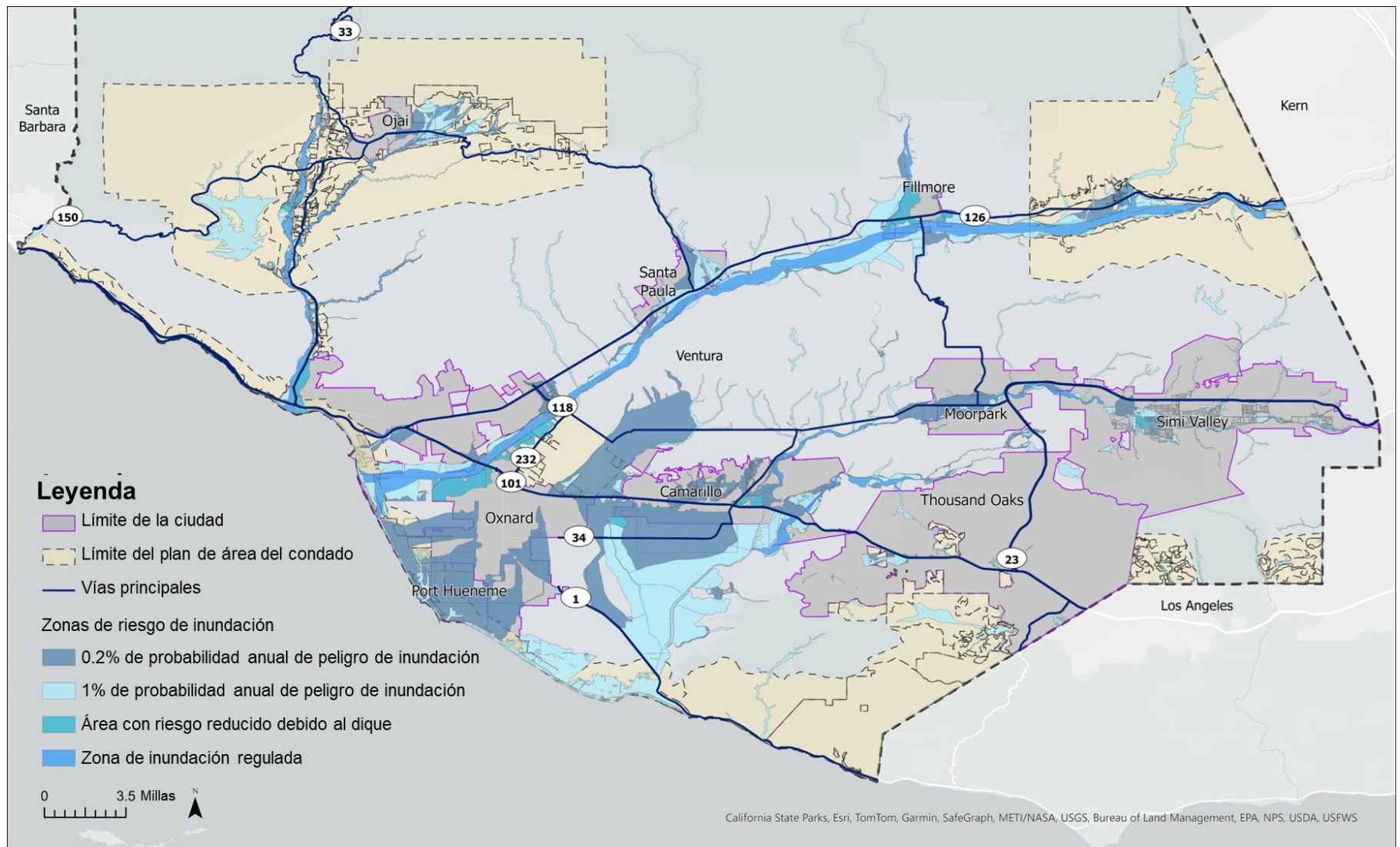


Figura 25 Zonas de riesgo de inundación

(Fuente de datos: Flood Hazard Areas [Áreas de riesgo de inundación], FEMA, 2024)

Consideraciones sobre el ecosistema

- **Hábitats críticos.** El condado de Ventura también es hogar de mucha vida silvestre amenazada o en peligro de extinción. La Figura 26 muestra los hábitats críticos para las especies en peligro en el condado de Ventura, según lo especifica el Servicio de Pesca y Vida Silvestre de EE. UU. Cualquier desarrollo que pudiera modificar o destruir un hábitat crítico requeriría de un permiso federal para minimizar las afectaciones en el área natural.³³

³³ Servicio de Pesca y Vida Silvestre de EE. UU., Critical Habitat (Hábitats críticos) (2017)

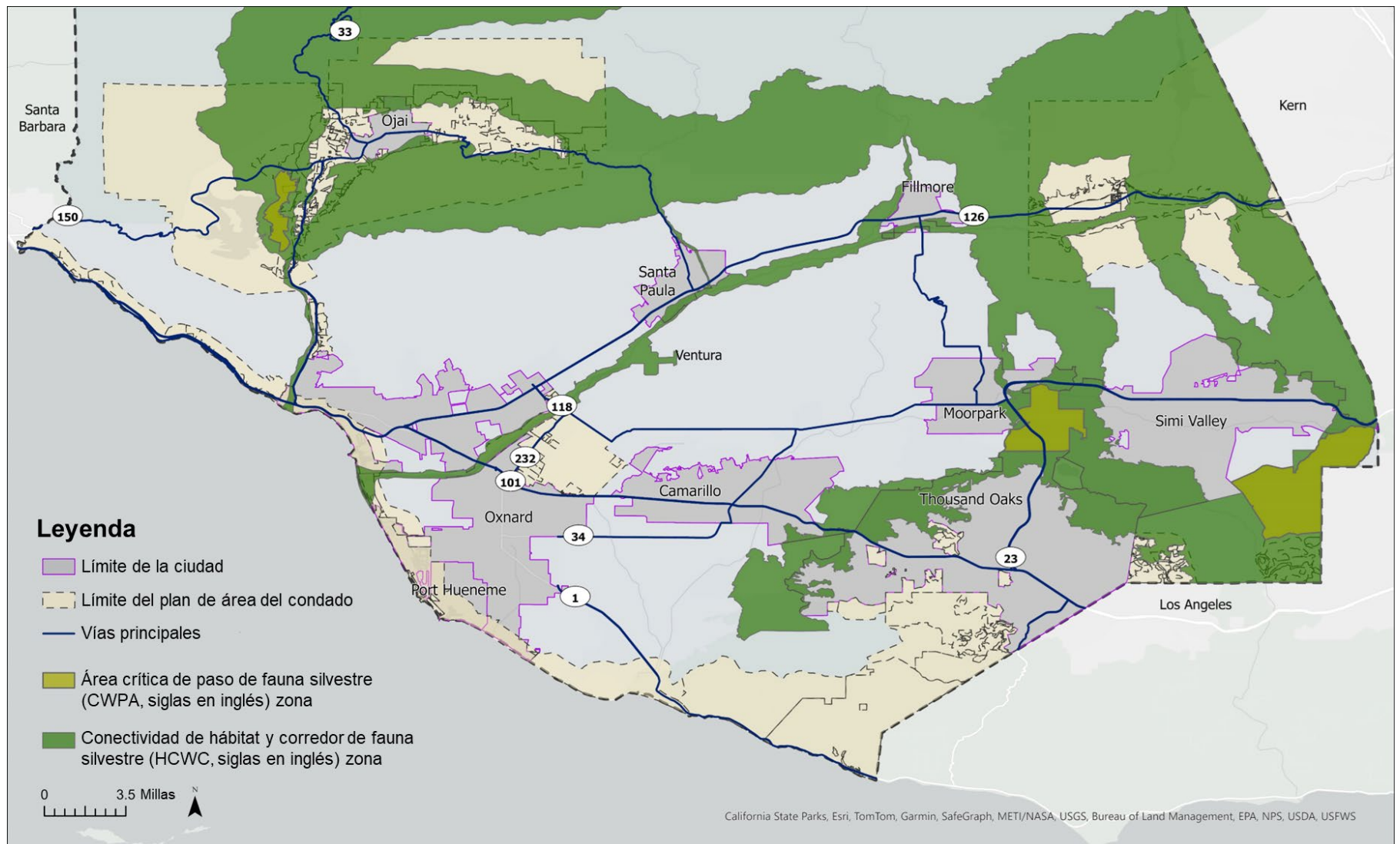


Figura 26 Hábitats críticos en el condado de Ventura (Fuente de datos: Habitat Connectivity and Wildlife Corridors, and Critical Wildlife Passage Areas [Conectividad de hábitats y corredores de vida silvestre, y Áreas de paso críticas de la vida silvestre, condado de Ventura], 2025)

Servicios públicos

- **Uno de los obstáculos para la construcción de viviendas es la disponibilidad de servicios públicos para atender a las viviendas planificadas.**³⁴ La Figura 27 muestra la disponibilidad de agua y servicio eléctrico en el condado. También se incluye el potencial de los servicios de saneamiento, que muestra los lugares en los que puede proporcionar servicios el Distrito de Saneamiento Regional de Ventura.
- **Los servicios de electricidad y agua están disponibles en la mayoría de las áreas urbanas y suburbanas.** Existen interrupciones en los servicios de agua y electricidad en áreas más rurales y menos desarrolladas. Los nuevos desarrollos al borde de las áreas más desarrolladas necesitarán acceso a servicios de electricidad y agua. Construir viviendas en áreas sin servicio de agua podría ser más costoso y complejo.

³⁴ SCAG, [Regional Utilities Supporting Housing](#) (Servicios Públicos Regionales de Apoyo a la Vivienda) (2023)

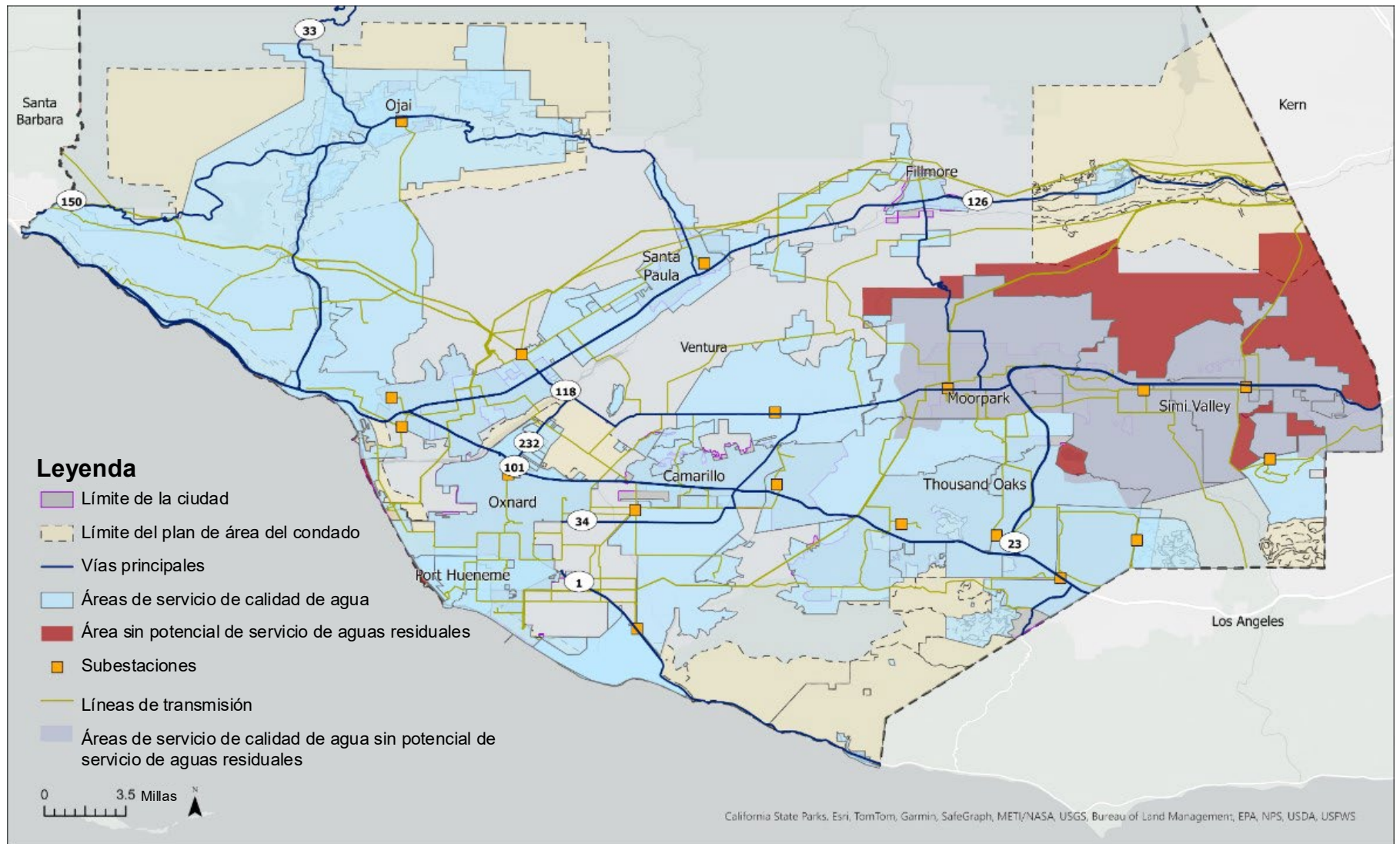


Figura 27 Agua, electricidad, condado de Ventura

(Fuente de datos: Transmission Lines [Líneas de transmisión], California Energy Commission, 2025 y Substations [Subestaciones], Southern California Edison, 2025. Wastewater Service Potential [Potencial de servicio de aguas residuales], condado de Ventura, 2025 y Sanitation Service Potential [Potencial de servicio de saneamiento], condado de Ventura, 2024.)

2.7 Revisión de los elementos de vivienda local

El tema central de esta sección es identificar las disposiciones actuales y los objetivos de la política relevantes para las viviendas de trabajadores agrícolas en el condado de Ventura. Al momento de la publicación de este informe, las once jurisdicciones han adoptado el 6.º Ciclo del Elemento de Vivienda certificado por HCD.³⁵

Antecedentes – Requisitos del elemento de vivienda para las viviendas de los trabajadores

El Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario de California (HCD) considera las viviendas de los trabajadores agrícolas como una población dentro de los grupos de necesidades especiales, que están identificados como un subconjunto de la comunidad con alta necesidad de soluciones específicas de vivienda. Estos grupos de necesidades especiales también incluyen a personas de 65 años o más, personas con discapacidad y personas sin hogar. El HCD necesita un "análisis de requisitos" para entender cuáles son los grupos de necesidades especiales dentro de la jurisdicción para desarrollar programas que respondan a esas necesidades.

Además del análisis de requisitos anterior, el HCD³⁶ proporciona la siguiente orientación sobre elementos adicionales específicos para los trabajadores agrícolas que deben incluirse en un elemento de vivienda:

- Un estimado del número de trabajadores agrícolas permanentes y temporales dentro de la comunidad.
- Una descripción de los diferentes tipos de vivienda (p. ej., unifamiliar, multifamiliar, alojamientos colectivos) apropiados para satisfacer las necesidades de vivienda de los trabajadores agrícolas permanentes y temporales.
- Una descripción de los estándares de desarrollo local y requisitos de procesamiento, incluida cualquier condición especial de aprobación impuesta a las viviendas para trabajadores agrícolas.

- Demostrar que la zonificación es congruente con la sección 17021.6 del Código de Salud y Seguridad (Health and Safety Code), que impide que una administración local exija un permiso de uso condicional, una variación de zonificación o cualquier otra autorización de zonificación para determinadas viviendas destinadas a empleados agrícolas.
- Identificación de zonas con estándares apropiadas de desarrollo y procedimientos de tramitación de permisos para promover y facilitar el desarrollo de viviendas asequibles para trabajadores agrícolas (individuos y familias).
- Un programa para proporcionar sitios suficientes con zonificaciones que permitan viviendas para trabajadores agrícolas "por derecho" (en los casos en los que no hay suficiente capacidad para satisfacer las necesidades identificadas de las viviendas para trabajadores agrícolas).
- Una descripción del papel del gobierno local para trabajar de manera conjunta con productores locales, comercios relacionados con la agricultura (como instalaciones de embalaje y distribución), la oficina agrícola y defensores de trabajadores agrícolas como House Farm Workers! y California Rural Legal Assistance (CRLA) para determinar los recursos disponibles y las carencias.
- Un programa que obligue al gobierno local a colaborar con empleados agrícolas para identificar sitios y buscar fuentes de financiamiento disponibles mediante el HCD y los programas de desarrollo rural del Departamento de Agricultura de EE. UU.

Datos y hallazgos por jurisdicción

La siguiente sección resume la situación de vivienda para trabajadores agrícolas en el elemento de vivienda de cada jurisdicción, incluidos:

³⁵ *Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario de California, Housing Element Review and Compliance Report (Informe de revisión y cumplimiento del elemento de vivienda) (2025)*

³⁶ *Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario de California, Farmworkers (Trabajadores agrícolas) (2025)*

- Los sitios de vivienda actuales para trabajadores agrícolas.
- Los requisitos de desarrollo actuales para las viviendas para trabajadores agrícolas, por ejemplo, los usos permitidos de zonificación.
- Proyectos de desarrollo planificados para ampliar las viviendas para trabajadores agrícolas.
- Objetivos de las políticas y acciones encaminadas a aumentar las viviendas para trabajadores agrícolas.

Observe que algunos análisis, como los requisitos de desarrollo vigentes, reflejan la situación en el momento de la adopción del Elemento de Vivienda (entre 2021 y 2024), y pueden haber cambiado desde entonces.

Calcular el número de trabajadores agrícolas en el condado de Ventura sigue siendo un reto significativo, y el recuento insuficiente crónico supone un obstáculo para la planificación y desarrollo eficaz de la vivienda. La mayoría de las jurisdicciones dependen de los datos de la Encuesta sobre la Comunidad Estadounidense (American Community Survey, ACS) en sus elementos de vivienda, pero estos datos son obsoletos, de alcance limitado y excluyen a muchos trabajadores agrícolas. La ACS agrupa las profesiones relacionadas con la agricultura, la silvicultura, la pesca y la caza, no distingue entre niveles salariales y omite de manera importante la mano de obra que brindan los contratistas de mano de obra agrícola, lo que resulta en una subestimación sustancial de la verdadera población de trabajadores agrícolas.

Con base en los resultados de las fases 2 y 3 de la encuesta, el número real de trabajadores agrícolas en el condado de Ventura puede llegar hasta 36,500. Sin embargo, incluso con cálculos más precisos sigue existiendo un obstáculo fundamental: muchos trabajadores agrícolas no son elegibles para programas, servicios y vivienda que reciben financiación federal debido a su situación de residencia legal o a sus condiciones laborales. Esta exclusión estructural complica más los esfuerzos para abordar sus necesidades de vivienda y subraya la importancia de desarrollar estrategias alternativas e inclusivas a nivel local y estatal. Además de los complejos de viviendas para trabajadores agrícolas conocidos y los lugares designados identificados en cada jurisdicción, es importante reconocer que muchos trabajadores agrícolas también pueden residir en unidades de vivienda accesoria (accessory dwelling units, ADU), viviendas unifamiliares u otros arreglos de vivienda informal como cocheras o cobertizos. Algunas de estas

condiciones de vida no han sido rastreadas y es posible que no se reflejen en el recuento oficial, contribuyendo aún más a la subrepresentación de la población de trabajadores agrícolas en los datos de vivienda.

Ciudad de Camarillo

En el Elemento de Vivienda de la ciudad no se definen sitios de oportunidad ni proyectos planificados destinados exclusivamente a las viviendas para trabajadores agrícolas. En la actualidad, las viviendas para trabajadores agrícolas solo se permiten por derecho en el distrito exclusivamente agrícola (Agricultural Exclusive, A-E). Los objetivos de la política y las acciones futuras específicas en materia de vivienda para trabajadores agrícolas se limitan a la colaboración de la ciudad con el condado y con otros grupos de defensa para llevar a cabo la encuesta a nivel del condado.

Ciudad de Fillmore

La ciudad ha declarado su intención de construir 30 unidades de vivienda adicionales para trabajadores agrícolas como parte de sus objetivos del 6.º Ciclo. En la actualidad, las viviendas para trabajadores agrícolas solo se permiten por derecho en la zona del Distrito Central de Negocios.

La ciudad también identificó cuatro medidas específicas en materia de vivienda para trabajadores agrícolas, incluido el énfasis en programas de colaboración y oportunidades de financiamiento. La ciudad planea enmendar su zonificación para permitir las viviendas de trabajadores agrícolas como uso por derecho en todas las zonas donde está permitida la vivienda unifamiliar (Medida 2-3), y planea definir y optimizar los permisos para unidades de vivienda de ocupación individual (Single Room Occupancy, SRO) que podrían abordar las necesidades de los trabajadores agrícolas (Medida 3-14).

Ciudad de Moorpark

En el Elemento de Vivienda de la ciudad no se definieron sitios de oportunidad ni proyectos planeados destinados exclusivamente a futuras unidades vivienda para trabajadores agrícolas. Las viviendas para trabajadores agrícolas solo están permitidas por derecho en zonas rurales y agrícolas: zonas de espacio abierto (Open Space, O-S), exclusivamente agrícola (A-E), rural agrícola (Rural Agricultural, R-A) y exclusivamente rural (Rural Exclusive, R-E). Dentro de estas zonas, la ciudad incluye varios tamaños de lotes, requisitos de estacionamiento y otras restricciones de desarrollo para la vivienda de trabajadores agrícolas.

La ciudad identificó cuatro medidas específicas en materia de vivienda para trabajadores agrícolas, incluida la participación en la encuesta en todo el condado y el énfasis en programas de colaboración y oportunidades de financiamiento. La ciudad planea enmendar su zonificación para permitir las viviendas para trabajadores agrícolas como un uso por derecho en todas las zonas donde se permitan viviendas unifamiliares (Programa 20), y planea establecer un fondo fiduciario para la vivienda que construya viviendas designadas para trabajadores agrícolas (Programa 20).

Ciudad de Ojai

En el Elemento de Vivienda no se proponen sitios de oportunidad ni proyectos planeados destinados exclusivamente a las viviendas para trabajadores agrícolas de la ciudad. En la actualidad, las viviendas para trabajadores agrícolas solo se permiten por derecho en zonas que también permiten usos agrícolas.

Los objetivos de políticas futuras y acciones específicas en materia de vivienda para trabajadores agrícolas se limitan a ayudar en la identificación de terrenos y en las solicitudes de financiamiento para proyectos de vivienda para trabajadores agrícolas.

Ciudad de Oxnard

Actualmente, las viviendas para trabajadores agrícolas se permiten por derecho en zonas residenciales (R-1 a R-4) y mediante un permiso especial de uso en zonas comerciales. Dentro del Elemento de Vivienda, la ciudad identifica acciones específicas para las viviendas para trabajadores agrícolas de acuerdo con el Programa 9, que se centra en apoyos de implementación, como la coordinación de las partes interesadas y herramientas prácticas para ayudar a promover las viviendas para trabajadores agrícolas. Según el marco de este programa, la ciudad se compromete a mantener un diálogo periódico con las partes interesadas en las viviendas para trabajadores agrícolas (al menos dos veces al año) y a elaborar un folleto o guía de recursos destinado a agilizar el proceso de desarrollo de viviendas para trabajadores agrícolas. La ciudad también identifica una medida complementaria para reducir las barreras de viviendas para personas con necesidades especiales mediante una revisión de los estándares de estacionamiento (Programa 29).

Ciudad de Port Hueneme

En el Elemento de Vivienda no se proponen sitios de oportunidad ni proyectos planeados destinados exclusivamente a las viviendas para trabajadores agrícolas de la ciudad. La ciudad no tiene ningún terreno zonificado para usos agrícolas y el código de zonificación no menciona viviendas para trabajadores agrícolas. Los objetivos de la política y las acciones futuras específicas en materia de vivienda para trabajadores agrícolas se limitan a la colaboración de la ciudad con el condado y con otros grupos de defensa en la implementación del plan de acción desarrollado a partir de la encuesta realizada en todo el condado.

Ciudad de Santa Paula

En el Elemento de Vivienda no se proponen sitios de oportunidad ni proyectos planeados destinados exclusivamente a las viviendas para trabajadores agrícolas. Actualmente, las viviendas para trabajadores agrícolas están permitidas en zonas residenciales de alta densidad (R-4), comercial/industrial ligero (Commercial/Light Industrial, C/LI) e industrial ligero (Light Industrial, LI) con un permiso de uso condicional discrecional.

La ciudad identificó tres acciones específicas en materia de vivienda para trabajadores agrícolas, además de la colaboración de la ciudad con el condado y con otros grupos de defensa para llevar a cabo la encuesta a nivel del condado. Primero, la ciudad estudiará la viabilidad de un programa local de asistencia para el alquiler que proporcionaría reservas de vales para trabajadores agrícolas (Programa 11). Segundo, la ciudad llevará a cabo la zonificación necesaria para las viviendas para trabajadores agrícolas por derecho, donde se permitan viviendas unifamiliares (Programa 17). Por último, la ciudad ampliará sus esfuerzos de divulgación y educación sobre oportunidades de vivienda para los residentes (Programa 22).

Ciudad de Simi Valley

En el Elemento de Vivienda no se proponen sitios de oportunidad ni proyectos planeados destinados exclusivamente a las viviendas para trabajadores agrícolas de la ciudad. Las viviendas para trabajadores agrícolas no se mencionan en el Código Municipal de Zonificación; la ciudad no tiene uso de suelo designado a la agricultura y todas las zonas residenciales permiten el uso agrícola por derecho, en tanto que la designación de espacio abierto está destinada a usos agrícolas. La única medida identificada específicamente para la vivienda de trabajadores

agrícolas es que la ciudad llevará a cabo la zonificación necesaria para las viviendas para trabajadores agrícolas por derecho, donde se permitan viviendas unifamiliares (Programa 6).

Ciudad de Thousand Oaks

En el Elemento de Vivienda no se proponen sitios de oportunidad ni proyectos planeados destinados exclusivamente a las viviendas para trabajadores agrícolas de la ciudad. Las viviendas para trabajadores agrícolas están permitidas por derecho dentro de los distritos de zonificación R-A (rural agrícola), R-E (rural exclusivo), C-3 (comercial regional), C-4 (comercial planificado) y M-1 (industrial ligero), si hay seis unidades o menos, o con un permiso de uso especial de hasta 12 unidades (o 36 camas). Las casas rurales también están permitidas cuando se aprueba un permiso de plan de diseño detallado (precise plan of design, PPD), pero está limitado a una casa rural por cada diez acres de propiedad dentro de la zona de superposición de la línea de cresta protegida (Protected Ridgeline, PR). La única medida identificada específicamente para la vivienda de trabajadores agrícolas es que la ciudad llevará a cabo la zonificación necesaria para las viviendas para trabajadores agrícolas por derecho, donde se permitan viviendas unifamiliares (Programa 7).

Ciudad de Ventura

Actualmente, la ciudad tiene un requisito mínimo de tamaño de lotes para viviendas de trabajadores agrícolas, sin importar la zona, que requieren al menos 40 acres de usos agrícolas operativos de hasta 12 unidades (o 36 camas). Las acciones específicas identificadas en materia de vivienda para trabajadores agrícolas son que la ciudad eliminará su requisito mínimo de tamaño de lotes (Programa 20.2), y buscará oportunidades de financiamiento para costear la encuesta a nivel del condado y futuros proyectos de desarrollo (Programa 20.3).

Condado no incorporado de Ventura

El Elemento de Vivienda del condado identifica más de 300 unidades nuevas que cumplen los requisitos en todo el territorio no incorporado del condado, que pueden incluir unidades habitacionales para

trabajadores agrícolas. Actualmente, las viviendas para trabajadores agrícolas sujetas a restricciones en la escritura están permitidas en las zonas de uso exclusivamente agrícola (AE), de espacios abiertos (OS), agrícolas rurales (RA) y de conservación forestal (Timberland Preserve, TP). La ordenanza de zonificación del condado también incluye varias opciones para todo tipo de trabajadores agrícolas (trabajadores solteros o familias, de tiempo completo o medio tiempo, temporales o estacionales) que se actualizaron más recientemente en 2022.

Estas normativas incluyen estándares de desarrollo, y requisitos de ocupación y verificación para las viviendas de trabajadores agrícolas sujetas a restricciones permanentes en la escritura (unidades individuales, alojamientos colectivos y complejos), que están autorizados con un permiso ministerial o discrecional (dependiendo de los criterios). Además, la ordenanza de zonificación del condado también incluye los estándares de desarrollo para alojar a trabajadores agrícolas temporales y estacionales en casas rodantes equipadas por un plazo limitado de un año, permitido con una autorización de zonificación.

El condado identificó una medida adicional más allá de realizar la encuesta a nivel del condado y el estudio sobre los trabajadores agrícolas. El condado planea ampliar la gama de planes de construcción gratuitos disponibles para las unidades de vivienda accesorias (ADU) o las unidades habitacionales para trabajadores agrícolas (Programa C).

Conclusiones clave

• **Calidad y consistencia de los datos**

Primero, el número de propiedades que proporcionan alojamiento a los trabajadores agrícolas no está documentado de forma pública y centralizada. La lista de propiedades descritas en las secciones anteriores refleja lo que está enumerado en el elemento de vivienda de cada jurisdicción, además de algunas listas públicas proporcionadas por defensores de la vivienda, como House Farm Workers!³⁷ Y la Corporación de Desarrollo Económico de Cabrillo, que no son exhaustivas. El esfuerzo necesario para encontrar las propiedades descritas aquí es indicativo de las barreras que puede tener el público para acceder de manera fácil a esta información.

³⁷ Un ejemplo de recurso de House Farm Worker que incluye una lista parcial de viviendas para trabajadores agrícolas es la [Hoja de Recursos de Vivienda para Trabajadores Agrícolas del Condado de Ventura](#)

Segundo, pocas jurisdicciones definieron de manera explícita cuántas unidades habitacionales para trabajadores agrícolas se consideran parte del cumplimiento de los objetivos del 6.º Ciclo de su asignación para necesidades regionales de vivienda (Regional Housing Needs Allocation, RHNA). Puesto que las unidades habitacionales para trabajadores agrícolas en general se consideran como viviendas para personas con necesidades especiales y de muy bajo ingreso, solo el condado de Ventura y las ciudades de Fillmore y Oxnard definieron objetivos específicos para los trabajadores agrícolas.

- **Actualizaciones de zonificación para el cumplimiento estatal**

En 2019 se aprobó el Proyecto de Ley 1783 de la Asamblea³⁸ que promulgó actualizaciones a la Ley de Vivienda para Empleados del Estado de California³⁹ específica para trabajadores agrícolas. Existen dos componentes principales del AB 1783 que tienen por objeto agilizar la construcción de viviendas para trabajadores agrícolas: 1) la Ley prohíbe a los gobiernos locales exigir un permiso de uso condicional, variación de zonificación o algún otro tipo de autorización de zonificación para la vivienda de empleados, o someter las viviendas de los empleados a ciertos impuestos o tasas que no se exigen para otras actividades agrícolas en esa zona. Y 2) la Ley, para los fines de cualquier contrato, escritura o cláusula para la transferencia de bienes inmuebles, exige que la vivienda de los empleados consista en no más de 36 camas en un alojamiento colectivo o 12 unidades o espacios designados para uso unifamiliar o para una familia, para ser considerada propiedad de uso agrícola.

³⁸ Asamblea Estatal de California, Proyecto de Ley 1783 de la Asamblea (2019)

³⁹ Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario de California, Employee Housing (Vivienda para empleados) (2025)

Con la adopción del AB 1783, el 6.º Ciclo exigió que las jurisdicciones del condado de Ventura actualizaran sus ordenanzas de zonificación, por eso, casi todas las jurisdicciones lo identificaron como una medida. Aún es necesario establecer políticas de desarrollo e incentivos simplificados a nivel local y estatal en lo que respecta a las exenciones para proyectos en la zona costera. Además, en 2024 se adoptó el Proyecto de Ley 3035 de la Asamblea⁴⁰ y aumento el máximo de 36 camas a 150 en los condados de Santa Clara y Santa Cruz; una legislación futura podría convertirlo en requisito en todo el estado.

- **Incentivos para un desarrollo optimizado**

Cada una de las jurisdicciones incluyó varias medidas destinadas a la construcción de viviendas para trabajadores agrícolas. Algunos se refirieron a las ADU y las SRO, mientras otros se centraron en vales de alquiler y financiamiento. También valdría la pena considerar medidas adicionales, como el uso de bonificaciones de densidad, descuentos fiscales para viviendas de bajos ingresos, banco de tierras, modelos de viviendas cooperativas, planes de vivienda preaprobados y acelerar los trámites de permisos.

- **Relación entre las viviendas para trabajadores agrícolas y los retos actuales**

Pocas jurisdicciones reconocen cómo el predominio de las viviendas para trabajadores agrícolas puede estar relacionado con otros problemas socioeconómicos actuales. No queda claro cuántos trabajadores agrícolas carecen de vivienda en el condado de Ventura; Santa Paula identificó 23 trabajadores agrícolas que duermen en sus automóviles, y Simi Valley contó a 6 como parte del recuento puntual en cada jurisdicción. Ninguno de los elementos de vivienda examinados abordaba los problemas de transporte relacionados con las ubicaciones de las viviendas de los trabajadores agrícolas en cada jurisdicción. Por último, ninguno ha explorado otras medidas que, al combinarlas con un desarrollo optimizado, podrían mejorar la calidad de vida y el bienestar de los trabajadores agrícolas, como mejorar la proximidad de los servicios sociales, programas de desarrollo de fuerza de trabajo, aumentar el acceso a la salud y al cuidado infantil, etc.

⁴⁰ Asamblea Estatal de California, Proyecto de Ley 3035 de la Asamblea (2024)

2.8 Resumen de problemas clave

Agricultura, mano de obra y su conexión con la vivienda

- Existe una escasez grave de vivienda asequible en todo el condado de Ventura, con una falta de casi 24,000 hogares para inquilinos de bajos recursos. Esta escasez hace que a los trabajadores agrícolas les resulte particularmente difícil conseguir una vivienda, dados sus salarios limitados y, a menudo, poco competitivos.
- La mayoría de los trabajadores agrícolas alquilan de arrendatarios que no son sus empleadores.
- Los alquileres han superado los salarios de los trabajadores agrícolas, haciendo que la vivienda local sea inasequible para la mayoría de ellos (es decir, un cargo elevado en el alquiler).
- Los programas de asistencia no son accesibles para todos, en particular para trabajadores indocumentados o aquellos cuyos ingresos rebasan por poco los umbrales de elegibilidad (es decir, una familia con dos trabajadores agrícolas).
- La mayoría de los empleadores prevén que su necesidad de mano de obra se mantendrá estable o aumentará, pero no ofrecen viviendas a los trabajadores agrícolas debido al costo, problemas de normatividad y falta de infraestructura relacionada con sus tierras. Por lo tanto, es raro encontrar a un empleador que brinde vivienda y, en su mayoría, se limita a trabajadores H-2A.
- La dependencia de la mano de obra H-2A está aumentando debido al recorte de mano de obra local, pero esto supone un costo elevado para los empleadores.
- La política de inmigración y las fuerzas del orden crean una inestabilidad en la fuerza laboral, en tanto que otras tendencias políticas como los aranceles y las condiciones geopolíticas inseguras contribuyen a la incertidumbre económica.
- El cambio climático, la falta de agua y los aranceles amenazan los resultados agrícolas y, por extensión, la estabilidad de los trabajadores agrícolas.

Condiciones de vivienda

- Compartir la vivienda es común entre los trabajadores agrícolas, dado que las familias numerosas suelen vivir en unidades pequeñas, lo que da lugar a situaciones de hacinamiento.
- En muchos lugares con cierta concentración en zonas concretas del condado, las viviendas carecen de instalaciones completas de cocina o plomería.
- Aplazar el mantenimiento y la mala calidad de las viviendas son problemas comunes, lo que repercute en la salud y la seguridad.
- La mayoría de los trabajadores agrícolas viven en casas o departamentos, pero hay una fuerte preferencia por viviendas unifamiliares (cuando se les pide que comparen casas, departamentos o casa móviles).
- Hay una escasez de opciones de vivienda para trabajadores agrícolas solteros varones.

Elección de la ubicación, acceso y transporte

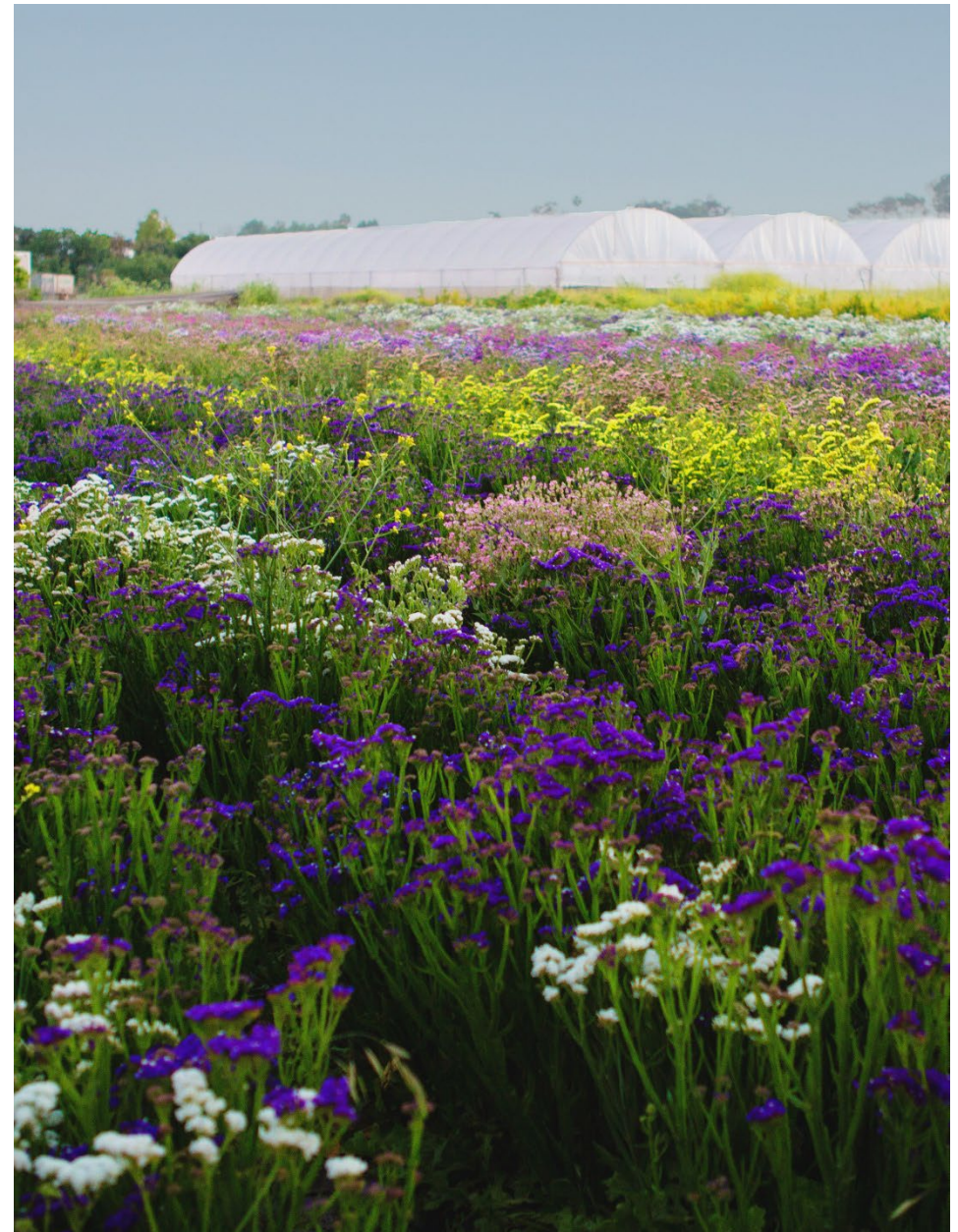
- La mayoría de los trabajadores agrícolas se trasladan en automóvil, con altos costos de transporte y opciones limitadas de transporte público para sus trayectos diarios.
- Las millas recorridas por vehículo (VMT) son las más altas en áreas rurales de baja densidad, lo que aumenta los costos y las emisiones.
- El transporte público y las redes ciclistas están concentradas en áreas urbanas, no alineadas con las ubicaciones agrícolas.
- La proximidad al trabajo y los servicios sociales es un factor clave en la preferencia de viviendas; los trabajadores agrícolas prefieren vivir en o cerca de una ciudad para tener acceso a escuelas, tiendas y atención médica.

Contexto del desarrollo

- Las áreas de zonificación comercial que podrían ofrecer una oportunidad para el desarrollo de viviendas solo permiten el uso residencial con una designación de cambio en la zonificación o mediante el uso de un permiso condicional de uso.
- Los marcos normativos de SOAR a nivel del condado y CURB a nivel de la ciudad, están diseñados para limitar la expansión urbana, pero de manera inherente, también crea un desafío para el desarrollo de viviendas asequibles en estas áreas.
- El desarrollo en áreas no incorporadas generalmente depende de la disponibilidad de infraestructuras como servicios de agua y alcantarillado, y debe ajustarse a los objetivos generales de sostenibilidad medioambiental, mitigación de riesgos y preservación del carácter de la comunidad.
- Los riesgos naturales (p. ej., incendios forestales, inundaciones, riesgo de sismo) y el acceso a servicios limita aún más los sitios adecuados para las viviendas.

Revisión de los elementos de vivienda local

- Pocas jurisdicciones establecen objetivos específicos para las viviendas de trabajadores agrícolas o abordan necesidades relacionadas con transporte y servicios sociales.
- La subestimación crónica de los trabajadores agrícolas debido a las dificultades para realizar cálculos y el uso de datos obsoletos de la ACS complica la planificación y la asignación de recursos destinados específicamente a la vivienda de los trabajadores agrícolas.
- La reciente legislación estatal (AB 1783, AB 3035) tiene por objetivo optimizar el desarrollo de viviendas para trabajadores agrícolas, pero varias restricciones específicas siguen limitando las unidades habitacionales que se pueden ofrecer y la implementación local varía.



3. Tipologías de viviendas

Introducción

Tipologías de viviendas se refiere a las diversas formas y modelos de viviendas que difieren en cómo se construyen, sus propietarios, su ocupación y cómo están configuradas físicamente. Este capítulo ofrece una variedad de tipologías de viviendas extraídas de ejemplos tanto locales como internacionales. Estos ejemplos se analizan por su potencial para satisfacer las necesidades específicas de los trabajadores agrícolas y sus familias, incorporando las oportunidades, las consideraciones y las perspectivas de las partes interesadas recopiladas durante el desarrollo de este estudio.

Debido a que las necesidades y los contextos de vida de los trabajadores agrícolas varían mucho (por ejemplo, trabajador soltero frente a familia multigeneracional, diferencias en el espacio disponible para construir), ninguna solución de vivienda por sí sola puede abordar estos desafíos. Para satisfacer estas necesidades se requiere una combinación de tipologías de viviendas, desde casas móviles y unidades de vivienda accesorias hasta complejos de apartamentos construidos específicamente para este fin y viviendas cooperativas.

Estas tipologías se organizan en torno a cuatro dimensiones interconectadas:

Método de construcción (cómo se construyen las viviendas)

Tipos físicos (qué se construye)

Propiedad (quién es el propietario y quién lo administra)

Tipo de desarrollo (quién tiene permiso para habitarla)

Este marco respalda una evaluación integral de las opciones de vivienda, ayuda a generar estrategias de desarrollo y financiación, y facilita la retroalimentación de las partes interesadas sobre lo que ha funcionado, lo que no y lo que podría ser eficaz en las ciudades y el condado de Ventura. La figura 29 ilustra lo que se incluye en cada una de estas categorías dentro de este capítulo.

Leyenda de oportunidades y consideraciones

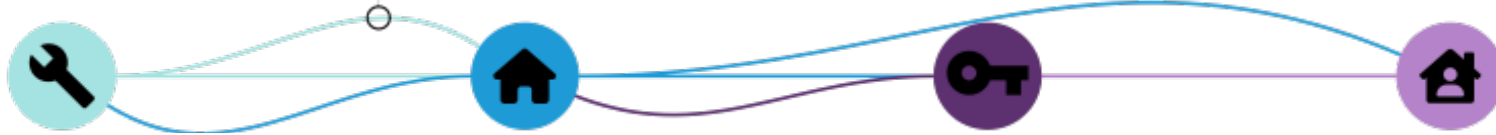


Oportunidades: resalta las posibles ventajas o eficiencias asociadas con un tipo de edificio, modelo de entrega, estructura de propiedad o tipo de ocupación (por ejemplo, oportunidades en torno al ahorro de costos, permisos simplificados o beneficios para los trabajadores agrícolas y sus familias que se vinculan con las prioridades identificadas en la encuesta).



Consideraciones: menciona las limitaciones o factores a considerar al optar por una opción en particular.

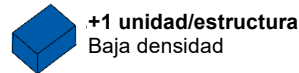
Este capítulo comienza a delinear las conexiones beneficiosas entre estas dimensiones.



Método de construcción

- A. Viviendas tradicionales construidas con estructura de madera
- B. Viviendas prefabricadas
- C. Construcción modular
- D. Desarrollo a gran escala/compra a gran escala *(que se puede combinar con A, B y C)*
- E. Métodos de vanguardia

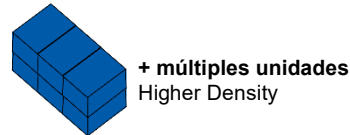
Tipos físicos de vivienda



- A. Unifamiliar
- B. Casas pequeñas
- C. Unidad de vivienda accesoria (Accessory Dwelling Unit, ADU)/Unidad de vivienda accesoria junior (Junior Accessory Dwelling Unit, JADU)
- D. Casas rodantes/RV



- E. Dúplex/tríplex/cuádruplex
- F. Casas adosadas



- G. Multifamiliares
- H. Uso mixto
- I. Conversión de hotel

Configuraciones de lo anterior:

- Interior: distribución de las unidades *(planos de piso)*
- Externo: independiente frente a agrupado *(por ejemplo, desarrollo comunitario o viviendas colaborativas)*

Propiedad

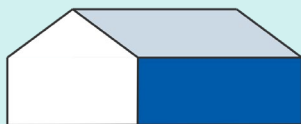
- A. Propiedad privada, ocupada por inquilinos
- B. Propiedad del empleador
- C. Propiedad y gestión de organizaciones sin fines de lucro
- D. Propiedad y gestión pública
- E. Comunidades propiedad de los residentes
- F. Alquiler con opción a compra
- G. Fideicomiso de tierras comunitario

Tipo de desarrollo

- A. Viviendas exclusivas para trabajadores agrícolas *(ya sea al 100 % o en combinación con otros tipos de vivienda)*
- B. Viviendas asequibles
- C. Precio de mercado con subconjunto asequible
- D. Uso mixto *(comercial y residencial)*

Figura28. Descripción general de la estructura y el contenido del capítulo

A



Viviendas tradicionales construidas con estructura de madera

Descripción

Viviendas tradicionales construidas con estructura de madera se refiere a las casas construidas en el lugar utilizando armazón de madera y técnicas de construcción convencionales. Este método es la forma más común de construcción residencial en los Estados Unidos y se caracteriza por su flexibilidad de diseño, su adaptabilidad a diversas condiciones del terreno y su compatibilidad con los códigos de construcción locales. Las casas construidas con estructura de madera se levantan normalmente pieza por pieza sobre una base permanente y pueden abarcar desde viviendas unifamiliares hasta pequeñas estructuras multifamiliares. Este método es común en todo el condado de Ventura.

Ejemplo

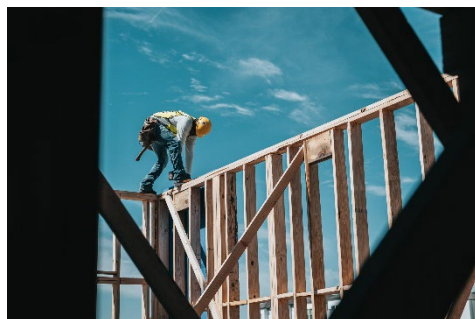


Figura 29. Montaje de una “casa con estructura de madera”

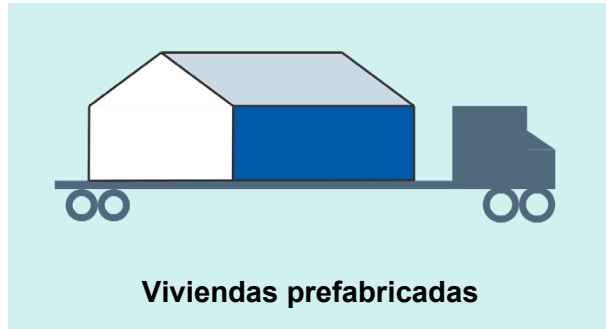
(Imagen: Josh Olalde⁴¹)

Consideraciones y oportunidades

- ✓ **Familiaridad:** bien conocido por los constructores y revisores de planos locales.
- ✓ **Flexibilidad:** permite un alto grado de personalización.
- **Mayor costo por unidad:** requiere más tiempo que otros métodos de construcción y mucha mano de obra, lo cual es notable en el actual mercado laboral de altos costos de California, especialmente si la financiación exige que la mano de obra se pague a las tasas de "salario vigente".

⁴¹ Foto de [Josh Olalde](#) en Unsplash (2020)

B



Viviendas prefabricadas

Descripción

Viviendas prefabricadas se refiere a las casas construidas en una fábrica y transportadas a su ubicación final. Estas viviendas cumplen con los estándares nacionales de seguridad y calidad establecidos por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (Housing and Urban Development, HUD) de los Estados Unidos. Una vez entregadas, se colocan sobre una base temporal o permanente y se utilizan como vivienda a largo plazo.

Los términos "casa prefabricada" y "**casa móvil**" se suelen usar indistintamente, pero técnicamente, las casas móviles se construyeron antes del 15 de junio de 1976, antes de que se establecieran las normas del HUD, y las casas prefabricadas se construyeron después del 15 de junio de 1976.⁴²

Las casas rodantes o vehículos recreativos (recreational vehicles, RV) son diferentes: están diseñados para permanecer móviles (no anclados a una base) y están regulados por la Administración Nacional de Seguridad del Tráfico en las Carreteras.⁴³

Ejemplo



Figura 30. Casa prefabricada siendo izada con grúa desde la plataforma del camión hasta los cimientos.

(Imagen: Casas móviles Corpus Christi)

Consideraciones y oportunidades

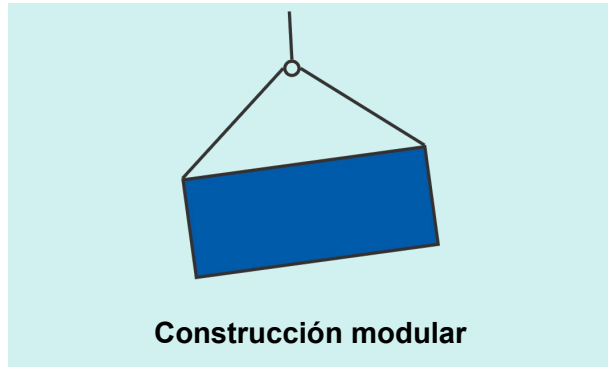
- ✓ **Ahorro de costos:** menores costos de construcción por unidad en comparación con la construcción tradicional en el sitio, debido en parte a la reducción de la mano de obra en el sitio.
- ✓ **Ahorro de tiempo:** reducción del tiempo de construcción gracias a la fabricación fuera del sitio.
- ✓ **Es una buena opción para los modelos de propiedad de los residentes:** se presta no solo a los alquileres sino también a las comunidades propiedad de los residentes (resident-owned communities, ROC). Por ejemplo, la organización sin fines de lucro ROC USA tiene un programa para ayudar a las comunidades de casas prefabricadas existentes a pasar a ser propiedad de los residentes.⁴⁴

⁴² Fecha de las normas del HUD según la página web "Manufactured Housing Homeowner Resources" (Recursos para propietarios de viviendas prefabricadas) del HUD. <https://www.hud.gov/hud-partners/manufactured-home-resources#close>

⁴³ Los RV se rigen por el Título 49, Parte 571 del Código de Regulaciones Federales (Code of Federal Regulations, CFR), que establece las normas para vehículos de motor, según el Código de Regulaciones Federales, <https://www.ecfr.gov/current/title-49/subtitle-B/chapter-V/part-571>

⁴⁴ ROC USA, <https://rocusa.org/>

C



Descripción

Vivienda modular se refiere a una categoría de construcción prefabricada en la que secciones de una vivienda, que van desde habitaciones o unidades completas hasta componentes más pequeños como paneles de pared, se construyen en una fábrica y luego se transportan al sitio para su ensamblaje final. Estas viviendas se construyen de acuerdo con los códigos de construcción locales o estatales, al igual que las casas tradicionales construidas en el sitio.

Tanto para las viviendas prefabricadas como para las modulares, resulta ventajoso que las fábricas estén cerca para reducir los costos de logística y de transporte, así como las emisiones.

Ejemplo



Figura 31. Cuatro viviendas adosadas con certificación LEED Gold (8000 pies cuadrados) ensambladas a partir de 6 módulos de Plant Prefab en Venice, California.

(Imagen: Planta prefabricada)

Consideraciones y oportunidades

- ✓ **Ahorro de tiempo:** la construcción modular tiene el potencial de reducir significativamente los tiempos de construcción.
- ✓ **Potencial de ahorro de costos:** similar a la vivienda prefabricada, la prefabricación en fábrica significa que se necesita menos construcción en el sitio. Esto tiene el potencial de reducir los costos generales, pero no siempre se logra en los proyectos, como por ejemplo el beneficio de ahorro de tiempo.
- ✓ **Oportunidades de ahorro de materiales y energía:** la construcción modular puede incorporar sistemas de paredes de alto rendimiento, como los paneles estructurales aislados (Structural Insulated Panels, SIP), que ofrecen aislamiento continuo, puentes térmicos reducidos y menor infiltración de aire en comparación con las construcciones convencionales de estructura de madera.
- ➔ **Consideraciones:** en áreas con baja adopción o acceso limitado a fábricas, la construcción modular puede no ser rentable. La elevada demanda local y las cadenas de suministro consolidadas son clave para lograr ahorros.

D



Desarrollo a gran escala

Descripción

Desarrollo a gran escala se refiere a un modelo de entrega en el que varias unidades de vivienda se agrupan como un solo proyecto. Este enfoque agiliza el diseño y la construcción al permitir una logística más eficiente (por ejemplo, movilizándolo a los equipos una sola vez, secuenciando oficios como la instalación de paneles de yeso en todas las unidades y minimizando el tiempo de inactividad). Los mayores ahorros de costos y tiempo suelen conseguirse al ubicar las unidades en la misma manzana o dentro de un mismo vecindario, donde las actividades de construcción pueden coordinarse estrechamente. Más allá de la eficiencia logística, el desarrollo a gran escala aprovecha las economías de escala en la adquisición de materiales. Agrupar unidades en un solo proyecto permite a los desarrolladores comprar materiales al por mayor, a menudo a precios más bajos, y simplificar el abastecimiento y la entrega. Estos beneficios también se aplican a proyectos distribuidos geográficamente, como se observa en los esfuerzos de California para la descarbonización equitativa de edificios, donde la agrupación de las modernizaciones de bombas de calor en diferentes propiedades crea un alcance de trabajo más atractivo y manejable para los contratistas.⁴⁵

Ejemplo



Figura 32. Urbanización residencial Orchard Hills en Irvine

(Imagen: LA Times)

Orchard Hills en Irvine fue construido teniendo en cuenta la protección contra incendios forestales, desde materiales resistentes al fuego hasta un paisajismo estratégico. Su éxito durante el incendio de Silverado en 2020 ha llamado la atención sobre cómo los enfoques de planificación maestra pueden proteger a las comunidades.⁴⁶

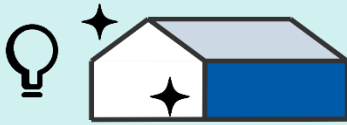
Consideraciones y oportunidades

- ✓ **Potencial para reducir los costos laborales:** permite reducir los costos laborales al facilitar una única movilización y un trabajo coordinado entre los distintos gremios, como la instalación de ventanas en varios edificios a la vez.
- ✓ **Puede combinarse con la construcción modular y prefabricada para obtener mayores beneficios:** los proyectos pueden utilizar la prefabricación para aumentar el ahorro de costos.
- ✓ **Oportunidad para el apoyo de las instituciones financieras de desarrollo comunitario (Community Development Financial Institutions, CDFI):** las instituciones financieras de desarrollo comunitario (CDFI), como Enterprise Community Partners, pueden respaldar estos esfuerzos a través de mecanismos de financiación conjunta, incluidos fondos de préstamos rotatorios y fondos para la construcción de viviendas asequibles.

⁴⁵ Declaraciones de una entrevista del sindicato laboral de SoCal.

⁴⁶ LA Times, "¿Podría este vecindario de Irvine ser el modelo para un Los Ángeles más resistente al fuego?" (2025) [26]

E



Métodos de vanguardia

Descripción

Además de los métodos mencionados anteriormente, se pueden considerar métodos de construcción más novedosos: la impresión 3D y los contenedores de transporte.

Las viviendas impresas en 3D representan una importante innovación en la fabricación aditiva, ya que utilizan sistemas robóticos para superponer capas de concreto y crear muros estructurales. El concepto surgió en la década de 1990, con las primeras investigaciones sobre métodos de construcción automatizados. Desde 2021, empresas como ICON han aumentado la producción en Estados Unidos y México, demostrando la rapidez, la rentabilidad y los beneficios de sostenibilidad del método.⁴⁷

Las viviendas construidas con contenedores reutilizan contenedores de carga de acero, diseñados originalmente para el transporte de mercancías a nivel mundial, convirtiéndolos en espacios habitables modulares. Este enfoque ha ganado popularidad en todo el mundo, desde proyectos de ayuda por desastres en Japón hasta proyectos de desarrollo de relleno urbano en ciudades estadounidenses.

Ejemplo



Figura 33 Unidad impresa en 3D en la comunidad de Desert Hot Springs por Mighty Buildings.

(Imagen: Mighty Buildings)

La comunidad de Desert Hot Springs, de rápido crecimiento y situada justo al norte de Palm Springs, inauguró un vecindario de casas impresas en 3D con emisiones neutras de carbono. Cada vivienda de dos habitaciones incluye una unidad de vivienda accesoria (Accessory Dwelling Units, ADU) para fomentar la convivencia multigeneracional.⁴⁸

Consideraciones y oportunidades



Oportunidades para ahorrar materiales, reducir emisiones y reducir la mano de obra: ambos métodos tienen el potencial de disminuir la demanda general de mano de obra y materiales para el desarrollo.



Complejidad: la impresión en 3D requiere mano de obra altamente especializada, mientras que los contenedores de envío nunca fueron diseñados para uso residencial. Su transformación en viviendas requiere una atención meticulosa a los detalles para solucionar los puentes térmicos, garantizar una envolvente hermética e integrar elementos como ventanas y puertas sin comprometer la integridad estructural.



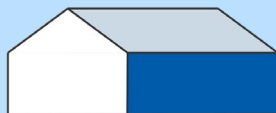
Desconocimiento: las jurisdicciones locales varían ampliamente en su familiaridad con estos métodos de construcción, lo que hace que los procesos de permisos sean potencialmente complejos e impredecibles. Asimismo, los prestamistas pueden mostrarse reacios a financiar proyectos debido a la limitada experiencia y a la preocupación por su rendimiento a largo plazo.

⁴⁷ Green Building News, “Impresión 3D y la crisis de la vivienda asequible” (2024), <https://www.greenbuildingadvisor.com/article/3d-printing-and-the-affordable-housing-crisis>

⁴⁸ Dezeen, “Mighty Buildings completa una casa de consumo energético cero impresa en 3D en el sur de California” (2002), <https://www.dezeen.com/2022/11/04/mighty-buildings-worlds-first-3d-printed-zero-net-home-california/>

Tipos físicos de vivienda

A



Unifamiliar
(Separado)



+1 unidad/estructura
Baja densidad

Descripción

Las viviendas unifamiliares separadas son edificios residenciales de baja densidad diseñados para albergar a una sola familia por unidad. Cada vivienda está situada en su propia parcela de terreno, con espacio abierto a su alrededor, lo que ofrece privacidad y separación de las construcciones vecinas. Estas viviendas suelen contar con entradas privadas, conexiones individuales para los servicios públicos y áreas exteriores exclusivas, como jardines, patios o balcones. Con una altura que oscila entre uno y tres pisos, son el tipo de edificio residencial más común que se encuentra tanto en las ciudades incorporadas como en las áreas no incorporadas del condado de Ventura.

Ejemplo



Figura 34. Ejemplo de vivienda unifamiliar en el condado de Ventura.

(Imagen: Trulia)

Consideraciones y oportunidades



Mayor costo por unidad: generalmente, la construcción de cada unidad construida resulta más costosa que la de las opciones multifamiliares.

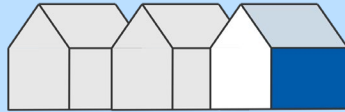


Oportunidad para reducir costos mediante la prefabricación y la agrupación de proyectos: agrupar el trabajo (por ejemplo, 10 viviendas o más a la vez) puede ayudar a aumentar la eficiencia y reducir los costos.



Oportunidad para el desarrollo de viviendas colaborativas: los desarrollos de viviendas unifamiliares pueden albergar características compartidas como parques infantiles, salones comunitarios, gimnasios y, potencialmente, guarderías. Estos entornos también crean oportunidades para ubicar servicios en un mismo lugar y coordinar opciones de transporte, como el uso compartido de furgonetas para ir a las granjas.

B



Casas pequeñas



+1 unidad/estructura
Baja densidad

Descripción

Las **casas pequeñas** suelen tener una huella ambiental significativamente menor que las casas tradicionales. Suelen estar situadas en parcelas individuales o compartidas, con un espacio exterior limitado pero funcional que puede incluir pequeños patios, terrazas o porches. Estas viviendas hacen hincapié en la sencillez y la sostenibilidad, e incorporan a menudo soluciones para ahorrar espacio, sistemas de bajo consumo energético y mobiliario multifuncional. Con alturas que oscilan entre uno y un piso y medio, existen ejemplos de casas pequeñas que están surgiendo en el condado de Ventura, como por ejemplo la comunidad de casas pequeñas de Mesa, que proporciona viviendas con servicios de apoyo en una zona no incorporada del condado, al este de Ojai.

Para “casas pequeñas sobre ruedas”, consulte la descripción de Casa rodante/RV en la Sección D.

Ejemplo



Figura 35. Las 10 casas pequeñas de la organización sin fines de lucro Mesa Farm en Ojai, que brindan vivienda de transición para adultos jóvenes.⁴⁹

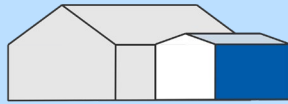
(Imagen: David Sinclair vía Ojai Valley News)

Consideraciones y oportunidades

- ✓ **Se presta a la construcción de viviendas prefabricadas:** dado su tamaño, pueden diseñarse para ser transportadas en la plataforma de un camión antes de ser fijada a una base permanente en el lugar de construcción.
- ⚠ **Más adecuado para 1 o 2 personas:** podría resultar demasiado pequeño para que vivan cómodamente más personas.
- ✓ **Potencial para ubicarse en tierras agrícolas:** los comentarios de las entrevistas sugieren que las casas pequeñas podrían ser una opción viable para ubicarse en tierras agrícolas, como el ejemplo de Mesa Farm⁵⁰ en el condado no incorporado.
- ✓ **Oportunidades para el desarrollo de viviendas colaborativas:** las casas pequeñas pueden albergar características compartidas como parques infantiles, salones comunitarios, gimnasios y, potencialmente, guarderías. Estos entornos también crean oportunidades para ubicar servicios en un mismo lugar y coordinar opciones de transporte, como el uso compartido de furgonetas para ir a las granjas.

⁴⁹ Staples Construction, “Casas pequeñas de Mesa Farm” (2024)

⁵⁰ Sitio web de Mesa Farm <https://www.mesafarm.org/>

C**ADU/JADU****+1 unidad/estructura**
Baja densidad**Descripción**

Las unidades de vivienda accesorias (ADU) y las unidades de vivienda accesorias junior (JADU) son unidades residenciales secundarias ubicadas en la misma parcela que una residencia principal unifamiliar o multifamiliar. Diseñado para albergar una familia por unidad, las ADU/JADU proporcionan un espacio habitable adicional manteniendo una superficie menor que la vivienda principal. Estas unidades pueden estar adosadas a la vivienda principal, integradas en una estructura existente (como un garaje reformado) o construidas como una estructura independiente. Las ADU suelen contar con entradas privadas, instalaciones independientes que incluyen cocinas y baños, y pueden tener acceso a áreas exteriores compartidas o exclusivas, como patios o pequeños jardines. Generalmente, su altura se limita a un solo piso, a menos que se construya sobre un garaje.

Las unidades de vivienda accesorias junior (JADU) son un subtipo de las ADU que se crean dentro de la superficie existente de una vivienda unifamiliar, normalmente mediante la conversión de una habitación o una parte de la residencia.

Ejemplo

Figura 36. Ejemplo de vivienda accesoria contigua a la residencia principal.

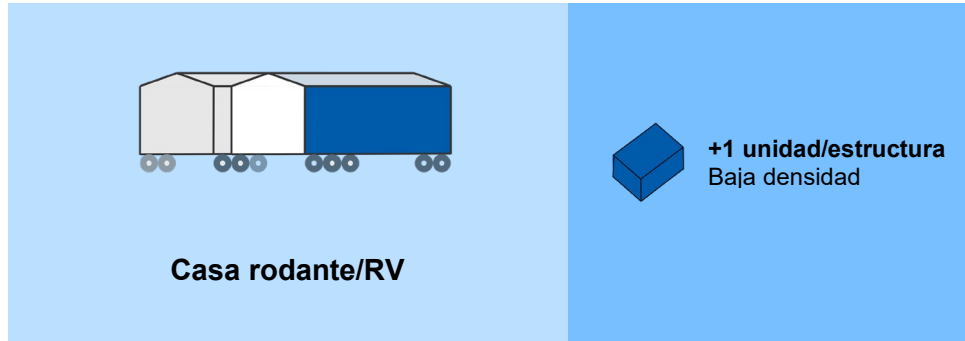
(Imagen: HK Construction)

Dado que comparten la misma parcela como vivienda principal, las ADU/JADU pueden resultar especialmente útiles para apoyar a los miembros de la familia a medida que envejecen (por ejemplo, un hijo adulto o un abuelo anciano).

Consideraciones y oportunidades

- ✓ **Asequibilidad:** suelen ser más pequeñas y su construcción resulta más rentable que la de viviendas unifamiliares nuevas.
- ✓ **Generación de ingresos:** los propietarios pueden alquilar las ADU para generar ingresos adicionales.
- ✓ **Simplificación de los trámites de permisos:** los recientes cambios en las políticas estatales y locales de California han simplificado el proceso de obtención de permisos para las ADU, haciéndolas más accesibles para los propietarios.
- ✓ **Eficiencia en el uso del suelo:** mediante la utilización del espacio subutilizado en los terrenos existentes.
- ✓ **Conexiones de servicios públicos:** las ADU a menudo pueden utilizar las conexiones de servicios públicos existentes de la vivienda principal, lo que reduce los costos y la complejidad de la infraestructura.⁵¹
- ➔ **Estacionamiento:** el impacto del estacionamiento en el vecindario es una consideración si se lleva a cabo a gran escala. Si se trata de convertir un garaje, no es necesario construir plazas de aparcamiento adicionales.

⁵¹ Podría haber situaciones en las que se necesite capacidad adicional de los servicios públicos, lo que podría generar costos adicionales para los propietarios de viviendas.

D

Descripción

Las casas rodantes y los vehículos recreativos (RV) suelen estar contruidos sobre un chasis con ruedas, lo que permite su movilidad, y pueden colocarse de forma temporal o permanente en un lugar designado. Cuando se utilizan como residencias a largo plazo, las casas rodantes y RV suelen ubicarse en parques, en propiedades privadas o dentro de zonas rurales o agrícolas designadas. Cada unidad generalmente incluye una sala de estar compacta con dormitorio, una cocina pequeña y un baño, con acceso limitado o compartido a espacios exteriores como patios o áreas comunes. Aunque tradicionalmente no se consideran viviendas permanentes, las casas rodantes y los RV se utilizan cada vez más como residencias transitorias o a largo plazo.

Ejemplo

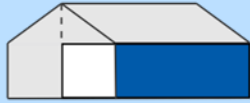


Figura 37. Casa pequeña sobre ruedas
(Imagen: Piccola)

Consideraciones y oportunidades

- ✓ **Menores costos iniciales de construcción:** en comparación con las estructuras permanentes, los remolques pueden ofrecer una inversión inicial más asequible.
- ✓ **Flexibilidad en la ubicación:** una casa rodante temporal puede colocarse en terrenos agrícolas con menos requisitos de infraestructura permanente, lo que podría aliviar las limitaciones de ubicación.
- **Menor vida útil del diseño:** por lo general, las casas rodantes o los RV tienen una vida útil más corta que las estructuras permanentes, que requieren una sustitución o una reinversión más temprana.
- **Depreciación con el tiempo:** a diferencia de las viviendas tradicionales, que pueden aumentar de valor, las casas rodantes y los RV suelen depreciarse, lo que puede reducir el valor a largo plazo para sus propietarios.
- **Normativa:** colocar más de una casa rodante/RV/casa móvil en un solo sitio puede activar la Ley de Parques de Ocupación Especial del Estado/Ley de Parques de Casas Móviles, la cual exige que el sitio tenga autorización y sea administrado por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario (Housing and Community Development, HCD) de California en lugar de la jurisdicción local.

E



Dúplex/tríplex/cuádruplex



+ múltiples unidades
Baja densidad

Descripción

Los **dúplex**, **tríplex** y **cuádruplex** son pequeños edificios residenciales de varias unidades que contienen dos, tres o cuatro unidades de vivienda separadas, respectivamente. Estas unidades pueden crearse mediante la conversión de una vivienda unifamiliar existente o como construcciones nuevas diseñadas desde el principio para albergar a varios hogares. Las unidades pueden colocarse una al lado de la otra, apiladas verticalmente o configuradas en una combinación de ambas, según el sitio y el diseño. Cada unidad suele incluir su propia entrada, cocina, baño y sala de estar, con acceso compartido o individual a áreas exteriores como jardines, patios o balcones. Este tipo de vivienda ofrece un punto intermedio entre las casas unifamiliares y los complejos de apartamentos más grandes, permitiendo una mayor densidad sin perder la escala residencial.

Ejemplo



Figura38. Casa de 1937 en Highland Park, Los Ángeles, convertida en dúplex.

(Imagen: Soulful Abode)

Consideraciones y oportunidades



Posibles beneficios en materia de sostenibilidad y plazos: la tipología se puede implementar mediante la conversión de edificios existentes.

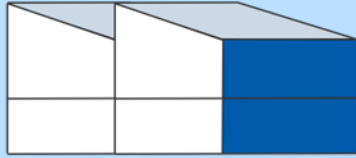


Generación de ingresos mediante conversiones: los propietarios pueden alquilar la nueva vivienda creada, por ejemplo, para ayudar a pagar la hipoteca.

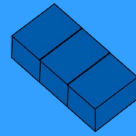


Ventajas de privacidad de las viviendas unifamiliares: los dúplex/tríplex/cuádruplex tienen un equilibrio entre la privacidad de las viviendas unifamiliares (con entradas independientes) y la eficiencia espacial de las viviendas de mayor densidad.

F



Casas adosadas
(adjuntas pero entradas privadas)



+ múltiples unidades
Baja densidad

Descripción

Las **casas adosadas** son edificios residenciales de densidad media diseñados para albergar a una familia por unidad, con cada unidad adjunta a una o más unidades adyacentes en una fila o un grupo. Cada casa adosada suele contar con una entrada privada y acceso directo desde la calle. Estas viviendas suelen tener entre dos y tres pisos de altura y pueden incluir zonas exteriores privadas, como pequeños jardines, patios o balcones. Las casas adosadas suelen compartir una o dos paredes con las viviendas vecinas, pero mantienen conexiones de servicios públicos individuales y espacios habitables separados.

Ejemplo



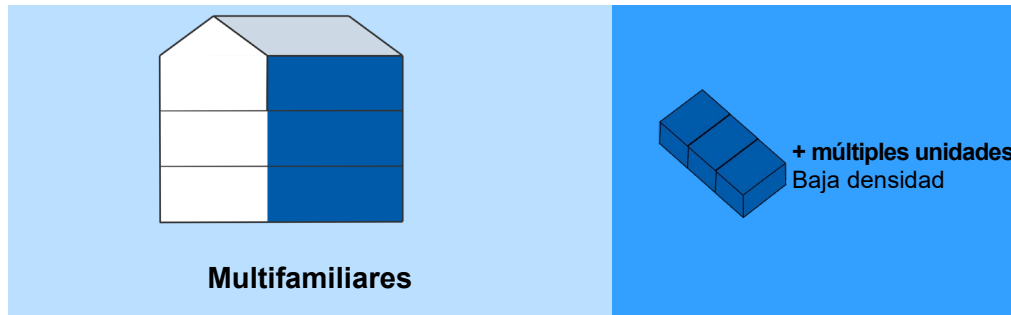
Figura 39. Las casas adosadas de River View son un complejo de 80 viviendas de alquiler permanentemente asequibles en Guadalupe, proporcionado por People's Self-Help Housing.

(Image: People's Self-Help Housing)

Consideraciones y oportunidades

- ✓ **Ventajas de privacidad:** las casas adosadas tienen un equilibrio entre la privacidad de las viviendas unifamiliares (con entradas independientes) y la eficiencia espacial de las viviendas de mayor densidad. La distribución puede incluir una zona exterior privada o un balcón en la azotea.
- ✓ **Uso eficiente del suelo:** las casas adosadas permiten una mayor densidad residencial que las viviendas unifamiliares.
- ✓ **Oportunidad para el desarrollo de viviendas colaborativas:** los desarrollos de viviendas adosadas y multifamiliares pueden albergar características compartidas como parques infantiles, salones comunitarios, gimnasios y, potencialmente, guarderías. Estos entornos también crean oportunidades para ubicar servicios en un mismo lugar y coordinar opciones de transporte, como el uso compartido de furgonetas para ir a las granjas.

G



Descripción

Vivienda multifamiliar se refiere a edificios residenciales diseñados para albergar a varias familias separadas dentro de una sola estructura o grupo de estructuras. Estos edificios suelen incluir servicios compartidos, como estacionamientos, lavanderías, espacios abiertos o zonas recreativas.

Esta categoría incluye:

- edificios multifamiliares individuales;
- complejos multifamiliares;
- complejo residencial multifamiliar (por ejemplo, el complejo de viviendas para trabajadores agrícolas Somis Ranch en un condado no incorporado cerca de Camarillo);
- edificios de mediana y altura o altos (no es frecuente en el condado de Ventura).

Como categoría, el término "viviendas multifamiliares" incluye apartamentos (alquilados) y condominios (en propiedad).

Ejemplo



Figura 40. Riverside Apartments en Ventura, un complejo de 23 unidades asequibles diseñado para familias.⁵²

(Imagen: Integrity Housing)

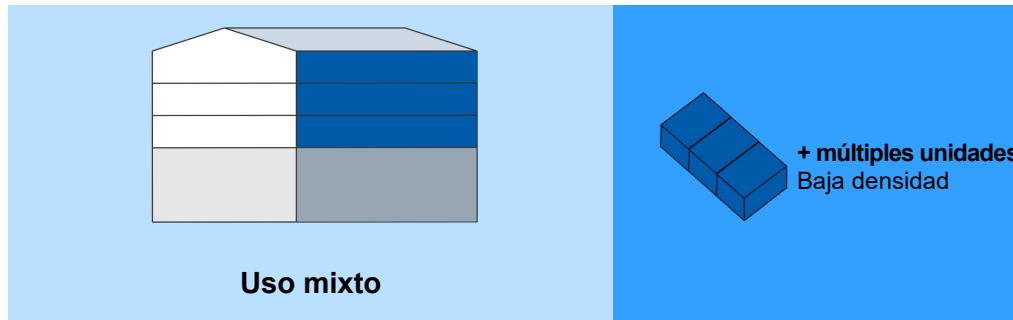
Consideraciones y oportunidades

- ✓ **Uso eficiente del suelo:** la vivienda multifamiliar permite una mayor densidad.
- ✓ **Requisitos para la financiación:** los proyectos de viviendas multifamiliares suelen ser elegibles para una gama más amplia de subsidios y créditos fiscales para viviendas asequibles.
- ✓ **Oportunidad para comodidades compartidas:** los desarrollos de viviendas adosadas y multifamiliares pueden albergar características compartidas como parques infantiles, salones comunitarios, gimnasios y, potencialmente, guarderías. Estos entornos también crean oportunidades para ubicar servicios en un mismo lugar y coordinar opciones de transporte, como el uso compartido de furgonetas para ir a las granjas. Por ejemplo, People's Place en Santa Paula ofrece 69 apartamentos de uno, dos y tres habitaciones destinadas a trabajadores agrícolas y otras familias con ingresos entre el 30 y el 60 por ciento del ingreso medio de la zona, e incluye edificios comunitarios, asadores y patios.⁵³

⁵² Según el sitio web de Integrity Housing.

⁵³ People's Place, Santa Paula [People's Place - People's Self-Help Housing](#)

H



Descripción

Desarrollo de uso mixto se refiere a edificios o grupos de edificios que integran unidades residenciales con uno o más usos no residenciales, como comercio minorista, oficinas o servicios comunitarios, dentro de un mismo sitio o estructura. Estos proyectos están diseñados para albergar múltiples funciones en estrecha proximidad, a menudo con usos comerciales o públicos ubicados en la planta baja y unidades residenciales en los pisos superiores o adyacentes. Los proyectos de uso mixto pueden abarcar desde pequeños centros del vecindario hasta grandes proyectos.

Ejemplo



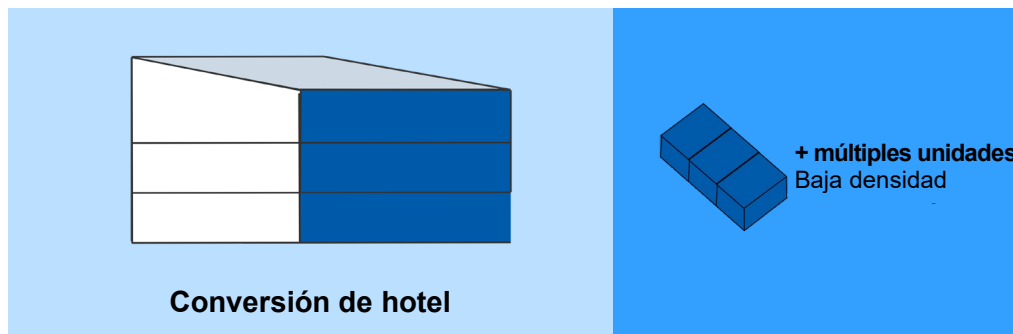
Figura 41. The Edge en Beltline en Atlanta
(Imagen: The EDGE en Beltline)

The Edge on the Beltline es un complejo de uso mixto en Atlanta que cuenta con 350 apartamentos y 29,000 pies cuadrados de espacio comercial y de oficinas. Está ubicado en un antiguo depósito de sal de la ciudad, cuya venta ayudó a financiar el proyecto.

Consideraciones y oportunidades

Además de las consideraciones y oportunidades para viviendas multifamiliares mencionadas anteriormente:

- ✓ **Conectividad:** el acceso a comercios (por ejemplo, supermercados) podría ser beneficioso para los residentes. Además, fomenta la creación de entornos urbanos dinámicos y puede integrarse en proyectos urbanísticos orientados al transporte público.
- ✓ **Potencial de construcción por fases:** en algunos casos, los componentes comerciales y residenciales pueden construirse u ocuparse por fases, lo que ofrece flexibilidad en la ejecución y la financiación del proyecto.
- ➔ **Doble cumplimiento:** los edificios de uso mixto deben cumplir con los códigos de construcción tanto residenciales como comerciales.



Descripción

La **conversión de hoteles** implica la reconversión de edificios de hoteles o moteles antiguos y subutilizados en unidades residenciales permanentes, generalmente diseñadas para albergar a una familia por unidad. Estas reformas conservan la estructura básica del edificio original, al tiempo que modifican la distribución interior para adaptarla a los estándares residenciales, añadiendo a menudo cocinas y modernizando los baños. Las unidades suelen ser compactas e independientes, con acceso compartido a pasillos, entradas y, en ocasiones, a servicios comunes como lavanderías o patios. Las conversiones de hoteles pueden tener uno o más pisos y suelen estar ubicados en zonas comerciales o cerca de rutas de transporte público. El condado de Ventura tenía cierta experiencia con la conversión de hoteles en edificios existentes como parte del Proyecto Homekey.

Ejemplo



Figura 42. The Studios en Hotel Berry, Sacramento

(Imagen: Jamboree)

The Studios en Hotel Berry en Sacramento es un hotel histórico convertido en vivienda de apoyo permanente para personas de bajos ingresos y personas que anteriormente no tenían hogar. El proyecto conservó el carácter arquitectónico del edificio a la vez que le añadió comodidades modernas.⁵⁴

Consideraciones y oportunidades

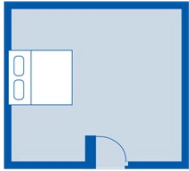
- ✓ **Potencial de rápida implementación:** los hoteles más antiguos y subutilizados ofrecen infraestructura existente (fontanería, electricidad, baños privados) que puede adaptarse rápidamente para uso residencial.
- ✓ **Servicios integrados:** muchos hoteles ya incluyen cocinas comunitarias, lavandería y áreas recreativas, lo que facilita la prestación de servicios compartidos para los huéspedes.
- ✓ **Zonificación y cumplimiento de códigos:** las conversiones pueden requerir una rezonificación o actualizaciones para cumplir con los códigos de construcción residenciales, especialmente para la ocupación a largo plazo.
- **Tamaño y configuración de las habitaciones:** las habitaciones de hotel pueden resultar demasiado pequeñas para familias u hogares multigeneracionales, lo que requiere una reconfiguración creativa.
- **Costo de adquisición, reacondicionamiento y posible pérdida del impuesto sobre la ocupación transitoria (Transient Occupancy Tax, TOT):** si bien son más rápidas que las construcciones nuevas, las conversiones de hoteles aún implican costos significativos de compra y renovación. Para las agencias, estas conversiones pueden resultar en una pérdida de ingresos a través del impuesto sobre la ocupación transitoria (TOT).

⁵⁴Jamboree [La rehabilitación del hotel orientado al transporte público \(Transit-Oriented Development, TOD\) revitaliza el barrio de Sacramento](#)


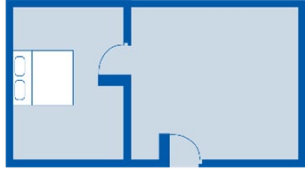
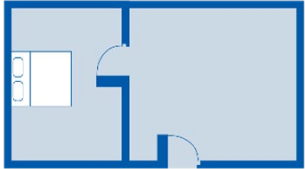
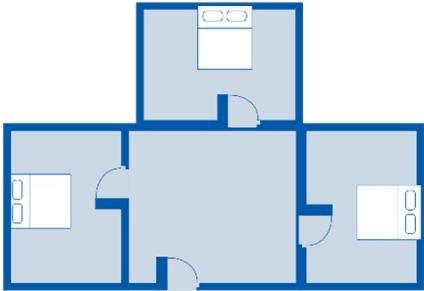
A

Diseño interno

¿Cómo se organizan normalmente las áreas de estar dentro de la estructura?

Tipos de unidades (Los desarrollos pueden ser de un tipo o de una combinación de ellos)		Unifamiliar	Casas pequeñas	ADU/JADU	Dúplex/tríplex/cuádruplex	Casas adosadas	Conversión de hotel	Multifamiliares	Uso mixto
	<p>Habitación individual/microunidades⁵⁵</p> <p>Pueden utilizarse en complejos residenciales colectivos o tipo dormitorio; sus características distintivas son su pequeño tamaño y los recursos comunitarios compartidos, como cocinas o baños.</p>	Es poco común tener un baño compartido	Es poco común tener un baño compartido	Posible	Posible	Es poco común tener un baño compartido	Típico	Típico	Típico

⁵⁵ Existe cierta ambigüedad entre los términos habitación individual (single room occupancy, SRO), microunidad y estudio, como se explica en el informe Micro Unit de Urban Land Institute (ULI) de 2015: https://uli.org/wp-content/uploads/ULI-Documents/MicroUnit_full_rev_2015.pdf. En este estudio, proponemos definir en función del tamaño (por ejemplo, SRO/microunidad de aproximadamente 300 pies cuadrados) y comodidades dentro de la unidad (cocina, baño).

Tipos de unidades (Los desarrollos pueden ser de un tipo o de una combinación de ellos)		Unifamiliar	Casas pequeñas	ADU/JADU	Dúplex/tríplex/cuádruplex	Casas adosadas	Conversión de hotel	Multifamiliares	Uso mixto
	Estudio Baño en la unidad y cocina/cocina pequeña.	Posible	Típico	Típico	Típico	Típico	Típico	Típico	Típico
	1 habitación	Posible	Típico	Típico	Típico	Típico	Típico	Típico	Típico
	2 habitaciones	Típico	Poco común dado el tamaño	Típico	Típico	Típico	Posible	Típico	Típico
	Más de 3 habitaciones	Típico	Poco común dado el tamaño	Poco común dado el tamaño	Posible	Posible	Diseño poco común de hotel/motel	Típico	Típico

B

Diseño externo

¿Cómo se organizan las estructuras dentro de la comunidad en general?

Descripción

Las viviendas colaborativas son un tipo de desarrollo que centra la interacción humana en el diseño de la comunidad. Los espacios compartidos y las instalaciones comunes, como jardines, lavanderías y comedores, facilitan la convivencia y animan a los residentes a crear vínculos y apoyarse mutuamente. Aunque son similares a las viviendas cooperativas, las viviendas colaborativas son menos restrictivas, ya que permite a los residentes elegir sus contribuciones a la comunidad en lugar de exigirlos. Podría tratarse de un grupo de pequeños complejos de apartamentos o un parque de casas móviles con espacios y servicios comunes compartidos. Un ejemplo sería incorporar un espacio exclusivo para organizaciones sin fines de lucro dentro del proyecto, que podría proporcionar servicios esenciales (como programas para niños, apoyo de atención médica o asesoramiento jurídico), fortaleciendo así la comunidad y atendiendo a las diversas necesidades de los residentes.

Ejemplo



Figura 43. Espacio exterior compartido en la comunidad de vivienda colaborativa Mariposa Grove en Oakland.

(Imagen: comunidad led.homes⁵⁶)

Mariposa Grove, ubicada en el norte de Oakland, es una pequeña comunidad de viviendas colaborativas compuesta por artistas, activistas y otras personas que priorizan la vida comunitaria y sostenible. Los espacios comunes incluyen jardines, habitaciones para huéspedes, cocinas, comedores (interiores y exteriores), áreas de juego y espacios de trabajo.⁵⁷

Compatibilidades



Unifamiliar



Casas pequeñas



Casas adosadas



Multifamiliares



Uso mixto



Conversión de hotel

⁵⁶ Foto del blog community-led.homes

⁵⁷ Comunidad Mariposa Grove, [Home - Home](#) (2018)

A



**Propiedad privada,
ocupada por inquilinos**

Descripción

Este modelo se refiere a una vivienda de alquiler ocupada por una persona que no posee ningún derecho de propiedad sobre el edificio. En este caso, la propiedad puede pertenecer a una corporación, un individuo, una sociedad o una sociedad de responsabilidad limitada (Limited Liability Company, LLC). En algunos casos, los propietarios contratarán a un administrador de propiedades para que responda a las necesidades de los residentes, atienda las solicitudes de mantenimiento y facilite el pago del alquiler. Este modelo de propiedad es típico en muchas jurisdicciones de todo el estado. Las viviendas de propiedad privada ocupadas por inquilinos suelen estar sujetas a aumentos de alquiler a precio de mercado, a menos que estén amparadas por una Ordenanza de estabilización de alquiler (Rent Stabilization Ordinance, RSO) local. Cualquier problema relacionado con la habitabilidad, que se refiere al mantenimiento y las condiciones físicas, suele estar bajo la jurisdicción de la autoridad o el departamento de vivienda local, lo que puede resultar complicado para los inquilinos.

Ejemplo



Figura 44. Apartamento en renta en Ventura, California. Este apartamento de 2 habitaciones, 3 baños y 1,606 pies cuadrados estuvo en el mercado por \$3,500 al mes. La unidad fue construida en 2025 y no está sujeta a una RSO. 58

(Imagen: Zillow)

Consideraciones y oportunidades

- ✓ **Ideal para diversos tipos de vivienda:** los propietarios privados suelen ofrecer la mayor variedad de modelos de vivienda, incluyendo casas unifamiliares, opciones multifamiliares de alta densidad y comunidades de casas prefabricadas o móviles.
- ✓ **Oferta impulsada por el mercado:** los desarrolladores suelen poder construir rápidamente para aumentar el número de unidades en función de la demanda del mercado privado, y la viabilidad financiera y la rentabilidad determinan la combinación de unidades.
- ✓ **Oportunidad legislativa para que las jurisdicciones apoyen a los inquilinos:** para preservar la asequibilidad para los inquilinos existentes en mercados de alto costo, algunas jurisdicciones podrían considerar RSO locales.⁵⁹
- ➔ **Sin ganancias sobre el capital invertido:** los inquilinos normalmente no ven oportunidades para invertir o acumular capital a través del pago del alquiler.

⁵⁸ Anuncio cortesía de [Zillow](#)

⁵⁹ Actualmente, Ojai y Oxnard han adoptado RSO.

B



Propiedad del empleador

Descripción

La vivienda propiedad del empleador o "patrocinada por el empleador" se refiere a la vivienda proporcionada por un empleador a sus trabajadores. Este modelo se utiliza con frecuencia para atraer y retener trabajadores en zonas rurales o con escasos recursos. Por ejemplo, en el ámbito agrícola, puede contribuir a garantizar que los trabajadores agrícolas vivan cerca de sus lugares de trabajo, reduciendo así los tiempos de desplazamiento y mejorando la eficiencia operativa.

Si bien algunos empleadores son propietarios y operadores directos de estas viviendas, otros pueden optar por subcontratar la gestión de la propiedad a un tercero, como una empresa privada o una organización sin fines de lucro. Este enfoque puede ofrecer a los residentes mayor comodidad y una sensación de independencia, al tiempo que mantiene la conexión de la vivienda con el lugar de trabajo. Independientemente del modelo operativo, el objetivo sigue siendo proporcionar viviendas estables y accesibles que satisfagan las necesidades de la fuerza laboral.

Ejemplo



Figura 45. Viviendas para trabajadores propiedad de Limoneira Company y administradas por ella en el condado de Ventura.

(Imagen: Limonera)

Actualmente, Limoneira ofrece 241 viviendas para sus trabajadores agrícolas en dos vecindarios cercanos a sus huertos de cítricos.⁶⁰

Consideraciones y oportunidades

- ✓ **Tipos de vivienda flexibles:** los empleadores pueden adaptar los tipos de vivienda a las necesidades de familias, profesionales solteros o personas mayores, utilizando viviendas multifamiliares, casas unifamiliares o espacios comunes.
- ✓ **Desplazamientos más cortos:** ubicar la vivienda cerca de los lugares de trabajo reduce los tiempos de viaje y puede ayudar a disminuir las millas recorridas por vehículos (vehicle miles traveled, VMT) y las emisiones de gases de efecto invernadero (greenhouse gas, GHG).
- ✓ **Posibles implicaciones fiscales:** dependiendo del costo o la jurisdicción, la vivienda subvencionada por el empleador puede considerarse un beneficio imponible para los empleados.
- ✓ **Potencial de simplificación:** las alianzas con organizaciones de vivienda asequible podrían ayudar a agilizar los procesos de aprobación ministerial (por ejemplo, AB 1783).
- **Lejos de los servicios:** si bien estar cerca del empleador puede ser una ventaja, vivir en viviendas ubicadas en granjas en zonas rurales puede significar que los trabajadores agrícolas vivan lejos de servicios como escuelas, tiendas o atención médica.
- **Conexiones de servicios públicos:** en entornos agrícolas, las conexiones de servicios públicos pueden estar limitadas o prohibidas por las regulaciones locales y requerir permisos e inversiones adicionales.
- **Cumplimiento normativo:** las viviendas proporcionadas por el empleador en terrenos agrícolas deben cumplir con las normas de la Ley de Vivienda para Empleados de California y obtener un permiso del HCD, incluidos los requisitos de salud y seguridad.

⁶⁰ [Sitio web de Limoneira](#)

C



Propiedad y gestión de organizaciones sin fines de lucro

Descripción

Generalmente denominadas "viviendas asequibles reguladas", las viviendas propiedad de organizaciones sin fines de lucro son desarrolladas y administradas por entidades no gubernamentales o comunitarias. Suelen ser grandes complejos multifamiliares restringidos a residentes con un determinado nivel de ingresos o que pertenecen a un determinado grupo demográfico (por ejemplo, personas mayores, personas con discapacidad o trabajadores agrícolas). Los desarrolladores inmobiliarios sin fines de lucro suelen estar impulsados por una misión y a menudo trabajan con las jurisdicciones locales para adquirir terrenos sobrantes, parcelas vacías o edificios que necesitan una rehabilitación importante. Este modelo de vivienda suele incorporar servicios que apoyan a las personas que antes no tenían hogar o que eran de bajos ingresos en la planificación financiera u otras actividades cotidianas. Los edificios propiedad de organizaciones sin fines de lucro suelen tener largas listas de espera, y muchos residentes esperan durante años para recibir una vivienda debido a la falta de disponibilidad.

Ejemplo



Figura 46. Apartamentos Meta Street en Oxnard, California

(Imagen: Cabrillo Economic Development Corporation)

Los apartamentos Meta Street en la ciudad de Oxnard son una comunidad de viviendas para trabajadores agrícolas, propiedad de Cabrillo Economic Development Corporation, el mayor proveedor de viviendas asequibles en el condado de Ventura, y administrada por la misma. El complejo cuenta con 23 apartamentos que ofrecen diversas configuraciones (unidades de 1, 2, 3 y 4 habitaciones) disponibles para trabajadores agrícolas de bajos ingresos que cumplan los requisitos.⁶¹

Consideraciones y oportunidades

- ✓ **Muy adecuado para viviendas multifamiliares:** tanto las jurisdicciones urbanas como rurales pueden incentivar a los desarrolladores sin fines de lucro a utilizar el exceso de terreno como desarrollo de relleno urbano o cerca del transporte público.
- ✓ **Requisitos de asequibilidad:** estas viviendas tienen restricciones de ingresos, lo que garantiza que las familias de bajos ingresos paguen un alquiler predecible a precios subvencionados.
- ➔ **Desafíos de financiación:** la financiación para el desarrollo de viviendas asequibles sin fines de lucro es altamente competitiva. Muchos desarrolladores compiten por recursos limitados, como los Créditos Fiscales para Viviendas de Bajos Ingresos (Low-Income Housing Tax Credits, LIHTC), las subvenciones estatales y federales, y el capital destinado a fines específicos. Incluso después de la finalización de la construcción, persisten los problemas financieros. A diferencia de las viviendas a precio de mercado, las viviendas asequibles no pueden depender de alquileres elevados para cubrir los costos operativos. Esto significa que incluso pequeñas vacantes o gastos inesperados pueden poner en peligro la estabilidad financiera de un edificio, amenazando potencialmente la seguridad de la vivienda de los residentes si no se dispone de apoyo adicional.
- ➔ **Carga administrativa constante para cumplir con múltiples requisitos reglamentarios:** los proveedores de vivienda sin fines de lucro a menudo enfrentan exigencias administrativas constantes para cumplir con requisitos superpuestos de múltiples jurisdicciones y fuentes de financiamiento, incluidas inspecciones (estatales, locales, del Departamento de Agricultura de los Estados Unidos [U.S. Department of Agriculture, USDA], bancarias), recertificaciones anuales e informes detallados vinculados a subvenciones o subsidios.

⁶¹ Página de Cabrillo Economic Development Corporation sobre [los apartamentos de Meta Street](#)

D



Propiedad y gestión pública

Descripción

Las viviendas que son propiedad de una entidad gubernamental y están gestionadas por ella se conocen a menudo como viviendas públicas. En Estados Unidos, esto también se conoce como Vivienda de la Sección 9. Este tipo de vivienda puede incluir multitud de variantes, pero lo más frecuente es que se trate de edificios de apartamentos multifamiliares de alta densidad o casas adosadas. En el condado de Ventura también existen viviendas reguladas por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario (HCD) del estado, que albergan a casi 300 trabajadores agrícolas en 15 complejos diferentes.⁶² Las viviendas de propiedad y administración municipal suelen ir acompañadas de diversos servicios de apoyo para los residentes. Estas propiedades también pueden incorporar modelos de administración por parte de los residentes, a través de juntas de residentes o grupos comunitarios. El alquiler se basa en los ingresos, lo que garantiza que los alquileres de los residentes no superen un porcentaje fijo de sus ingresos. Las listas de espera para estas unidades suelen ser de años, y la oferta nunca satisface la demanda.

Ejemplo



Figura 47. Casas adosadas de Pueblo Del Rio en el sureste de la ciudad de Los Ángeles

(Imagen: HACLA)

Las viviendas adosadas de Pueblo Del Rio, en el sureste de Los Ángeles, son propiedad de la Autoridad de Vivienda de la Ciudad de Los Ángeles (Housing Authority of the City of Los Angeles, HACLA) y son administradas por ella. La propiedad consta de 660 casas adosadas con una variedad de servicios, que incluyen programas HEAD START, un centro de bienestar, un laboratorio de computación y un consejo asesor de residentes (Resident Advisory Council, RAC).⁶³

Consideraciones y oportunidades



Requisitos de asequibilidad: estas viviendas por lo general tienen restricciones de ingresos, lo que garantiza que las familias de bajos ingresos paguen un alquiler predecible a precios subvencionados.



Desafíos de financiación: la vivienda asequible de propiedad pública enfrenta asignaciones limitadas y de competencia estatal/federal, altos costos de construcción con salarios vigentes, restricciones para aprovechar el capital de LIHTC y deficiencias crónicas en los subsidios operativos para mantenimiento y servicios.

⁶² Condado de Ventura, [Capítulo 5 Informe de antecedentes sobre vivienda](#)

⁶³ [HACLA](#)

E



Comunidades propiedad de los residentes

Descripción

Una comunidad propiedad de los residentes (Resident Owned Community, ROC) es un complejo de casas prefabricadas donde los residentes son propietarios colectivos del terreno a través de una cooperativa, lo que proporciona estabilidad a largo plazo, asequibilidad y control comunitario. Los propietarios son dueños de sus viviendas individuales y comparten la propiedad del terreno, y las decisiones sobre el mantenimiento, las mejoras y las cuotas se toman democráticamente. A diferencia de los parques de viviendas propiedad de inversores, las ROC no se rigen por las ganancias, lo que ayuda a proteger a los residentes de aumentos impredecibles en los alquileres. Las principales fuentes de financiación fueron el programa Iniciativa de Preservación y Reinversión para el Mejoramiento de la Comunidad (Preservation and Reinvestment Initiative for Community Enhancement, PRICE) del HUD y el programa Oportunidades y Revitalización de Viviendas Prefabricadas (Manufactured Housing Opportunity & Revitalization Program, MORE) del HCD de California, ambos con sus últimas rondas de financiación cerradas en 2024. Este modelo se asocia más frecuentemente con la compra de parques ya existentes por parte de los residentes que con nuevos proyectos urbanos.

Ejemplo



Figura 48. Jesús Felipe Sierra López frente a su casa en el parque de casas móviles Shady Lake en el condado de Fresno.

(Imagen: KQED News)

Shady Lake es un parque habitado principalmente por trabajadores agrícolas oaxaqueños, que fue adquirido por los residentes a su propietario corporativo en 2024.

Consideraciones y oportunidades

- ✓ **Ideales para viviendas prefabricadas:** en la práctica, las ROC son casi exclusivamente parques de viviendas prefabricadas.
- ✓ **Creación de riqueza para los trabajadores agrícolas y sus familias:** permite a las familias acumular patrimonio mediante la propiedad de la vivienda y la propiedad compartida de la tierra.
- ✓ **Uso eficiente del espacio:** requiere parcelas de menor tamaño y puede contar con servicios compartidos (por ejemplo, piscinas comunitarias o espacios recreativos).
- ✓ **Programa de asistencia técnica:** existen algunos programas de asistencia técnica disponibles, entre ellos Rural Community Assistance Corporation (RCAC) y CaliROC.
- ➔ **Financiación:** parte de la financiación federal y estatal mencionada en la descripción podría renovarse. El HCD necesitaría abrir rondas adicionales de financiación MORE, pero dadas las deficiencias presupuestarias del estado, es poco probable que esto ocurra en un futuro próximo.
- ➔ **Capacidad organizativa:** requiere la participación sostenida de los residentes y capacidad de gobernanza.

F



Alquiler con opción a compra

Descripción

Un contrato de alquiler con opción a compra se celebra entre un propietario y un inquilino y, por lo general, se aplica como una adenda al contrato de arrendamiento. El contrato especifica el plazo tras el cual el arrendatario puede optar a comprar la propiedad. Este tipo de acuerdo puede beneficiar a los inquilinos que no pueden permitirse el pago inicial o aquellos que están mejorando su historial crediticio para obtener una hipoteca. Normalmente, el inquilino y el vendedor acuerdan un precio de compra para la vivienda y establecen un plazo para el contrato de arrendamiento. Además del pago del alquiler, el arrendatario realiza pagos opcionales que se destinan a la futura compra de la vivienda. Los propietarios pueden obtener beneficios adicionales, como deducciones fiscales por poseer una propiedad de alquiler o el aplazamiento del pago de impuestos, según la legislación local. Los propietarios podrían estar interesados en esta opción si desean transferir su propiedad reduciendo la carga fiscal derivada del precio de compra inicial.

Ejemplo



Figura 49. Casa en venta (Imagen: Bankrate)

Existen varios programas de alquiler con opción a compra (por ejemplo, Landis, Trio y Verbhouse) diseñados para ayudar a los inquilinos con ahorros limitados o problemas de crédito a hacer la transición hacia la propiedad de una vivienda.⁶⁴

Consideraciones y oportunidades

- ✓ **Creación de riqueza:** para los residentes y su familia, este modelo permite acumular un patrimonio mediante la propiedad de la vivienda.
- ✓ **Oportunidades de divulgación educativa:** es posible que los inquilinos no sepan que esta es una opción. Las jurisdicciones o las organizaciones comunitarias (community-based organizations, CBO) pueden brindar apoyo en la divulgación y la educación a los inquilinos sobre las opciones que tienen como arrendatarios interesados en la compra de una vivienda.

⁶⁴ Homelight "[Estos programas de alquiler con opción a compra pueden ayudarle a conseguir esa casa](#)" (2025)

G



Fideicomiso de tierras comunitario

Descripción

Un fideicomiso de tierras comunitario (Community Land Trust, CLT) suele estar administrado por una organización sin fines de lucro que reúne fondos para comprar y conservar terrenos. Al retirar propiedades del mercado especulativo, los fideicomisos de tierras pueden respaldar una variedad de beneficios para la comunidad, que incluyen vivienda, espacios abiertos, servicios culturales, servicios de salud, instalaciones educativas y usos del suelo que fomenten el empleo. Los CLT también pueden recibir terrenos sobrantes donados por entidades privadas o gubernamentales. Con frecuencia, los CLT incorporan protecciones de asequibilidad, lo que garantiza que los residentes tendrán acceso a viviendas asequibles durante generaciones (por ejemplo, los contratos de arrendamiento típicos garantizan que las propiedades sigan siendo asequibles durante 99 años o más).

Ejemplo



Figura 50. Housing Land Trust, condado de Ventura

(Imagen: Housing Land Trust, condado de Ventura)

En 2022, Housing Land Trust, del condado de Ventura, recibió una donación de un terreno de 3.87 acres por parte de la ciudad de Thousand Oaks. El terreno, que antiguamente albergaba la escuela cristiana de la ciudad de Hillcrest, constará de 80 casas adosadas asequibles en venta una vez finalizado el proyecto.⁶⁵

Consideraciones y oportunidades

- ✓ **Asequibilidad permanente:** los CLT garantizan que los arrendamientos sean permanentemente asequibles, a menudo con contratos de arrendamiento de 99 años o más.
- ✓ **Beneficios comunitarios adicionales:** los CLT pueden incorporar y arrendar espacios a diversos servicios comunitarios para garantizar que los residentes tengan acceso a comodidades que mejoren su calidad de vida en general.
- ✓ **Usos rurales o urbanos:** los CLT funcionan bien en zonas rurales, urbanas o suburbanas, siempre que exista una organización sin fines de lucro dispuesta a brindar apoyo.
- ✓ **Numerosos tipos de estructuras:** los CLT pueden regir una variedad de estructuras de vivienda, desde viviendas unifamiliares hasta multifamiliares, prefabricadas o comunidades de casas pequeñas, lo que permite que las estructuras se adapten a las necesidades de la comunidad.
- ➔ **Capacidad organizativa:** requiere la participación sostenida de los residentes y la capacidad de gobernanza de las CBO y organizaciones sin fines de lucro.

⁶⁵ Housing Land Trust "[Terreno donado](#)"



	Descripción	Ejemplos en el condado de Ventura	Oportunidades
<p>A</p> <p>Viviendas exclusivas para trabajadores agrícolas</p>	<p>Viviendas reservadas específicamente para trabajadores agrícolas, a menudo ubicadas cerca de las granjas para reducir los tiempos de desplazamiento y apoyar la estabilidad laboral.</p>	<p><i>Ventura Ranch:</i> comunidad de 328 viviendas para trabajadores agrícolas al norte de la ciudad de Ventura, con servicios comunitarios y diseño de estilo colonial español.⁶⁶</p> <p><i>Rancho Verde:</i> 23 viviendas para trabajadores agrícolas en la ciudad de Ventura con características de diseño sostenible.⁶⁷</p>	<ul style="list-style-type: none"> Algunos fondos específicos para viviendas de trabajadores agrícolas (por ejemplo, Programa de Subvenciones para Viviendas de Trabajadores Agrícolas Joe Serna, Jr.).
<p>B</p> <p>Viviendas asequibles</p>	<p>Viviendas con precios de alquiler o compra fijados por debajo de los precios de mercado, generalmente para hogares con ingresos inferiores al 80 % del ingreso medio del área (area median income, AMI).</p>	<p><i>Apartamentos Bella Vista:</i> 72 unidades para personas de bajos y muy bajos ingresos en Thousand Oaks, con servicios de apoyo que incluyen asistencia alimentaria y programas de servicios para niños.⁶⁸</p>	<ul style="list-style-type: none"> Bonificaciones por densidad, créditos fiscales
<p>C</p> <p>Ingresos mixtos o uso mixto</p>	<p>Urbanizaciones que incluyan tanto viviendas de precio reducido como viviendas a precio de mercado para promover la diversidad económica y la viabilidad financiera. También puede combinarse con usos comerciales o cívicos (por ejemplo, desarrollos de uso mixto).</p>	<p><i>The Wagon Wheel:</i> un complejo que combina condominios, locales comerciales y apartamentos para personas de bajos ingresos.⁶⁹</p>	<ul style="list-style-type: none"> Acceso a fuentes de financiación de ingresos mixtos Revitalización de corredores subutilizados (de uso mixto), aumento de la base impositiva

⁶⁶ Sitio web de Ventura Ranch <https://farmworkerhousingventura.com/>

⁶⁷ Estudio de caso del HUD <https://www.huduser.gov/portal/casestudies/study-091122.html>

⁶⁸ Sitio web de Housing Apartments https://housingapartments.org/california_rentals/ventura_ca_county

⁶⁹ Cabrillo Economic Development Corporation <https://www.cabrilloedc.org/property/wagon-wheel-apartments/>

● **Resumen de problemas clave**

Diversidad de tipos de vivienda

Se necesita una amplia gama de tipologías de vivienda, que incluyan la construcción tradicional con estructura de madera, la prefabricada, la modular, el desarrollo a escala y métodos innovadores para satisfacer las necesidades de vivienda de los trabajadores agrícolas. Cada tipología presenta oportunidades y limitaciones únicas relacionadas con el costo, la velocidad, la aceptación regulatoria y la idoneidad para las necesidades de los trabajadores agrícolas. En definitiva, se prevé una combinación basada en el potencial de los diferentes tipos de sitios en las diez ciudades y el condado.

No existen limitaciones ni problemas comunes que se apliquen a todos los modelos. Sin embargo, se han identificado los siguientes problemas específicos:

Las viviendas tradicionales construidas con estructura de madera se ven afectadas por el elevado costo actual de la mano de obra en California. Esto se aplica en particular a las viviendas unifamiliares, cuya construcción por unidad suele ser más costosa que la de las viviendas multifamiliares.

El pleno aprovechamiento de las viviendas modulares y prefabricadas depende de una mayor demanda local y de cadenas de suministro consolidadas, incluidas las fábricas ubicadas cerca del lugar de construcción.

El desarrollo a gran escala requiere terrenos para construcción más grandes e idealmente la ubicación conjunta de las unidades dentro de la misma área o la coordinación de un grupo de terrenos diversos.

Las viviendas impresas en 3D requieren mano de obra altamente especializada. La falta de familiaridad local con estos métodos de construcción puede perjudicar los procesos de obtención de permisos y de financiación.

Las casas pequeñas solo son una opción para trabajadores agrícolas solteros o para familias muy pequeñas (por ejemplo, un padre o una madre y un hijo).

Basándonos en el éxito de la construcción de ADU en las ciudades y el condado, se recomienda promover este tipo de vivienda para futuros desarrollos.

Las casas rodantes y vehículos recreativos (RV) tienen una vida útil más corta en comparación con las estructuras permanentes, y puede haber restricciones en la cantidad de casas rodantes/RV que se ubican en un solo sitio debido a la ley estatal. Las habitaciones de hotel suelen ser demasiado pequeñas para familias y hogares numerosos, lo que limita la posibilidad de utilizarlas como vivienda permanente o requiere una reconfiguración.

El costo de compra de propiedades hoteleras suele estar vinculado a sus ingresos hoteleros actuales o potenciales, lo que puede hacer que la adquisición de la estructura del edificio para vivienda sea más cara que si se tratara de un edificio residencial comparable.

Modelos de propiedad

En esta sección se describen varios modelos de propiedad. Algunas restricciones específicas son las siguientes:

Los agricultores y otros empleadores agrícolas (como los contratistas de mano de obra agrícola) están preocupados por el nivel de responsabilidad que les supone, fuera de su ámbito de especialización, en lo que respecta a las responsabilidades y la gestión de la propiedad a la hora de construir viviendas para trabajadores agrícolas.

Las viviendas gestionadas por organizaciones sin fines de lucro suelen presentar dificultades de financiación para su desarrollo y funcionamiento debido a los limitados ingresos de los inquilinos, lo que afecta a los ingresos por alquiler. También pueden existir cargas administrativas debido a la superposición de regulaciones de múltiples jurisdicciones. Las viviendas de propiedad y administración pública se enfrentan a desafíos de financiación similares a los de las viviendas propiedad de organizaciones sin fines de lucro.

Las comunidades propiedad de los residentes (por ejemplo, cooperativas y urbanizaciones de autoconstrucción, incluidas las viviendas prefabricadas) y los fideicomisos de tierras comunitarios requieren una participación sostenida de los residentes y una capacidad de gobernanza sólida.

4. Identificación de parcelas

4.1 Enfoque

Los terrenos baldíos y otros sitios con potencial para el desarrollo ofrecen importantes oportunidades para abordar las necesidades urgentes de vivienda. Mediante una metodología basada en datos y a nivel de parcela, se identificaron y categorizaron oportunidades potenciales tanto en las áreas no incorporadas del condado de Ventura como en sus ciudades incorporadas. Este análisis constituye la base de una exploración amplia y sistemática de los recursos terrestres en todo el condado. Será necesaria una investigación más detallada, aplicando criterios adicionales relacionados con la normativa, la viabilidad y las acciones identificadas como parte de este estudio, para reducir el número de emplazamientos para el desarrollo.

Las oportunidades de desarrollo incluyen:

- **Terrenos baldíos del Programa de Planificación Regional de Acción Temprana (Regional Early Action Planning, REAP) REAP 2.0**, identificados utilizando la definición del REAP 2.0. Este enfoque se adopta en todo el condado de Ventura, incluidas todas las ciudades y el condado no incorporado; y **parcelas 'adyacentes a la fuerza laboral'** ubicadas en áreas no incorporadas junto a tierras agrícolas. Estas no cumplen con todos los criterios de terreno baldío del REAP 2.0 debido a su proximidad a terrenos agrícolas, pero aún así ofrecen un importante potencial de desarrollo de viviendas para trabajadores agrícolas que podría contribuir a la producción general de viviendas asignada al condado de Ventura y a las ciudades como parte de la asignación de viviendas de Southern California Association of Governments (SCAG) para el actual sexto ciclo y el próximo séptimo ciclo de la Evaluación Regional de Necesidades de Vivienda.

En general, el impulso para desarrollar viviendas de relleno es una estrategia eficaz para reducir la expansión urbana y las emisiones

relacionadas con el transporte, al acercar a las personas a sus trabajos, a los servicios y a todo lo necesario para su vida cotidiana. Sin embargo, los trabajadores agrícolas representan una población especial para los que la proximidad a la tierra de cultivo es una necesidad cotidiana. Sus patrones de desplazamiento los excluyen naturalmente de la definición de "desarrollo de relleno urbano" del REAP 2.0, que excluye las parcelas que están dentro o son adyacentes a tierras agrícolas, naturales o de otro tipo destinadas a la producción.

Los planes del área no incorporada del condado de Ventura cumplen todos los criterios de desarrollo de relleno urbano del REAP 2.0, salvo por este requisito. El condado se compromete a preservar la producción agrícola, uno de sus principales motores económicos, que se basa en una fuerza de trabajo estable. Ubicar a los trabajadores agrícolas en viviendas cercanas a su lugar de trabajo contribuye directamente a este objetivo. Los resultados de la encuesta de las fases 2 y 3 de este proyecto refuerzan esta necesidad: casi el 40 % de los trabajadores agrícolas informaron que preferían vivir cerca de sus lugares de trabajo.

Por estas razones, el estudio incluye parcelas "adyacentes a la fuerza laboral" como una categoría complementaria. Esto reconoce que al ubicar las viviendas cerca de áreas agrícolas no solo es esencial para el bienestar del trabajador agrícola, sino también vital para la resiliencia a largo plazo y para el éxito de la economía agrícola del condado

de Ventura. En resumen, esta categoría complementa la mayoría de las estrategias que cumplen todos los criterios del REAP 2.0, al considerar las necesidades únicas de los trabajadores agrícolas.

Definición de relleno urbano del REAP 2.0

Los criterios de definición de “relleno urbano” del REAP 2.0 de SCAG se resumen en la Tabla 2.

Tabla 1 Definición de relleno urbano del REAP 2.0

Definición de relleno urbano del REAP 2.0
<p>Definición de relleno urbano: descripciones de los términos utilizados "relleno", a efectos del programa REAP2.0, significa áreas donde se cumplen todas las siguientes condiciones:</p> <ol style="list-style-type: none">(1) el área está compuesta por tierras no utilizadas o subutilizadas;(2) se encuentra dentro de los patrones de desarrollo existentes;(3) que sea o vaya a ser accesible a destinos y servicios diarios mediante transporte público, a pie o en bicicleta y que esté ubicado en:<ol style="list-style-type: none">a. un centro urbano, un corredor urbano o una zona con densidades que favorecen el transporte público, ob. una comunidad establecida que cumpla con todos los siguientes criterios:<ol style="list-style-type: none">i. La zona consta o constaba anteriormente de usos urbanos cualificados.ii. La zona está rodeada predominantemente (aproximadamente el 75 por ciento del perímetro) por parcelas urbanizadas o previamente urbanizadas con usos urbanos autorizados. Al contabilizar esto, no se incluirán los perímetros que bordean cuerpos de agua navegables y parques acondicionados.iii. Ninguna parcela dentro o colindante con la zona está clasificada como agrícola o como terreno natural y productivo.c. En circunstancias excepcionales, los solicitantes podrán proponer una definición alternativa de "relleno urbano", sujeta a la aprobación del Departamento y de los socios colaboradores estatales.
<p>Fuente: Guía de relleno del REAP 2.0 de SCAG para el mapeo de zonas de proyectos que cumplan con la definición de relleno urbano (2023)</p>

Metodología para la identificación de terrenos baldíos

Se desarrolló un modelo basado en datos para establecer un inventario de referencia de terrenos baldíos con potencial para desarrollo en todo el condado de Ventura, incluidas las ciudades dentro del condado. Tomando como base la definición del REAP 2.0, cada paso del análisis se define mediante el criterio representado por un filtro de datos, lo que permite que solo las parcelas que cumplan los requisitos pasen por cada paso del modelo. Esta metodología se ilustra en la Figura 52. En la Tabla 3 se muestran los filtros de datos aplicados a cada criterio para este análisis de referencia.

Se propone excluir las parcelas con edificios de oficinas y residenciales ya existentes para la construcción de viviendas para trabajadores agrícolas debido a su limitado potencial de reurbanización. Por lo general, se da por sentado que los terrenos destinados a oficinas están totalmente urbanizados para maximizar la rentabilidad de la inversión. Además, se supone que los desarrolladores/jurisdicciones ya han maximizado el uso de las parcelas residenciales para satisfacer las necesidades de vivienda y el potencial de ingresos.

Para el criterio (1) en la definición de relleno del REAP 2.0 (consulte la Tabla 2 anterior), se han adoptado las siguientes definiciones para los términos en este estudio:

- Sin uso: el uso del suelo se especifica como vacante en la base de datos de uso del suelo subyacente.⁷⁰
- Subutilizadas: parcelas con potencial de desarrollo adicional más allá de lo que ya existe en ellas. Para considerar las diferentes opciones de tipología de vivienda, incluida la adición de unidades de vivienda sobre edificios comerciales existentes, en esta etapa se adopta una definición amplia y no restrictiva. El grado de subutilización de un terreno para que sea viable para la

⁷⁰ Uso anual del suelo 2020 (descargar solo en formato de archivo GDB), Plataforma de datos regionales de SCAG, última actualización mayo de 2025 (consulte también el Apéndice B).

⁷¹ La definición de "parada de tránsito principal" se puede encontrar aquí: [Sección 21064.3 del Código de Recursos Públicos de California, Parada de tránsito principal.](#)

construcción de viviendas se analizará con mayor detalle al adoptar criterios estratégicos específicos, como la consideración de las áreas no construidas, los coeficientes de edificabilidad o las densidades.

Para el criterio (3) se adoptó la siguiente definición:

- Parada de transporte principal: una estación existente de tren o autobús de tránsito rápido (bus rapid transit, BRT).⁷¹

Para el criterio (i) se adoptó la siguiente definición:

- Usos urbanos calificados: considere los códigos de uso del suelo calificados según la definición adoptada por SCAG, que incluye más de 80 subcódigos únicos.⁷²

Para proporcionar ejemplos del contexto espacial, los resultados del análisis de parcelas de referencia se muestran en las figuras 53, 54 y 55 para las ciudades de Ojai, Oxnard y Santa Paula.

Metodología para la identificación de parcelas adyacentes a la fuerza laboral

El proceso de identificación de parcelas incluye parcelas adicionales dentro de áreas no incorporadas que se encuentran adyacentes a tierras agrícolas para considerar el potencial de desarrollo de viviendas para trabajadores agrícolas en estas áreas. Este análisis incluye parcelas que cumplen la definición del REAP 2.0, excepto el criterio (iii.) en (3b), como se indica en la Tabla 2 y también se ilustra en la Figura 52. Los filtros de datos aplicados a cada criterio se ilustran en la Tabla 3.

En los ejemplos de mapeo espacial que se muestran en las figuras 53, 54 y 55 a continuación, también se incluyen ejemplos de parcelas adicionales sin la restricción de parcelas agrícolas colindantes.

⁷² La lista completa de códigos de uso del suelo se puede encontrar aquí: [Apéndice C de los códigos de uso del suelo de SCAG.](#)

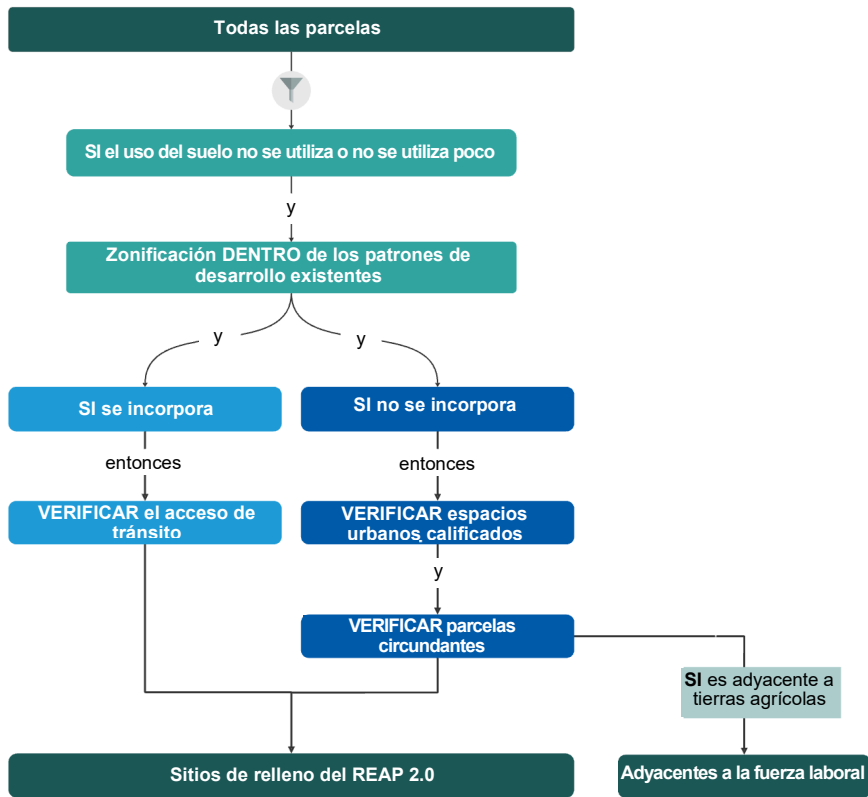


Figura 51. Modelo teórico para la identificación de rellenos urbanos

Tabla2 Datos de identificación de parcelas para el análisis de referencia

Filtro de datos	Reportaremos baldíos del REAP 2.0 (Terrenos en las ciudades)	Parcelas adyacentes a la fuerza laboral (Terrenos no incorporados)
Uso del suelo	Vacante, educación privada, religioso, comercial, uso mixto, plan específico	Vacante, educación privada, religioso, comercial, uso mixto, plan específico y agricultura ⁷³
Zonificación	Residencial ⁷⁴ , comercial, industrial, uso mixto, religioso, educación privada, plan específico	Residencial, industrial, comercial, uso mixto, religioso, educación privada, plan específico y agricultura
Acceso al transporte público	A media milla de las principales paradas de transporte público	Sin restricciones de tránsito para áreas no incorporadas
Espacios urbanos calificados	Zonificación según lo indicado anteriormente	Zonificación según lo indicado anteriormente
Parcelas circundantes	No aplicable para empresas incorporadas	Residencial, comercial, uso mixto, religioso, educación privada, plan específico y agricultura

Inventario del sitio de Elemento de Vivienda

En el condado de Ventura y en las diez ciudades, los inventarios del sitio de Elementos de Vivienda 2021-2029 sirven de referencia para este análisis de identificación de parcelas, ya que permiten comprender las zonas con potencial identificadas previamente en todo el condado. El apéndice C incluye los detalles de la fuente de datos para cada jurisdicción, haciendo referencia al ciclo de vivienda y a la versión. Para ilustrar el contexto espacial de los inventarios de sitios de los elementos de vivienda en comparación con el análisis de terrenos baldíos, la capa naranja en el siguiente ejemplo de mapeo en la Figura 53, Figura 54 y

⁷³ Solo se consideran las parcelas agrícolas no costeras según la Ordenanza de Zonas No Costeras. Se consideró que los espacios abiertos no costeros no ofrecían oportunidades lo suficientemente importantes como para tenerlos en cuenta en el análisis de referencia.

⁷⁴ La zonificación residencial abarca todas las parcelas destinadas a uso residencial, incluidas las zonas residenciales rurales y urbanas. Este estudio examinará con mayor detalle los códigos de zonificación residencial específicos que diferencian las parcelas en función de su tamaño mínimo.

Figura 55 indica parcelas de estos inventarios⁷⁵ solo para las ciudades de Ojai, Oxnard y Santa Paula. Las parcelas dentro de cada inventario de los sitios se categorizaron con parámetros variables, según lo definido por el Elemento de Vivienda de cada ciudad y del condado. Entre ellas se incluyen aquellas que estaban vacías, aquellas con potencial de desarrollo conocido o aquellas que fueron identificadas específicamente como terrenos baldíos.⁷⁶

⁷⁵ La documentación Elemento de Vivienda no ofrece información detallada adicional sobre los contextos y las limitaciones específicas de las parcelas (por ejemplo, la aplicación de tamaños mínimos de lote o los requisitos para la limpieza de suelos tóxicos).

⁷⁶ Los datos subyacentes del inventario de terrenos de la ciudad de Port Hueneme, procedentes de Elemento de Vivienda, no estaban disponibles en el momento de realizar este estudio.

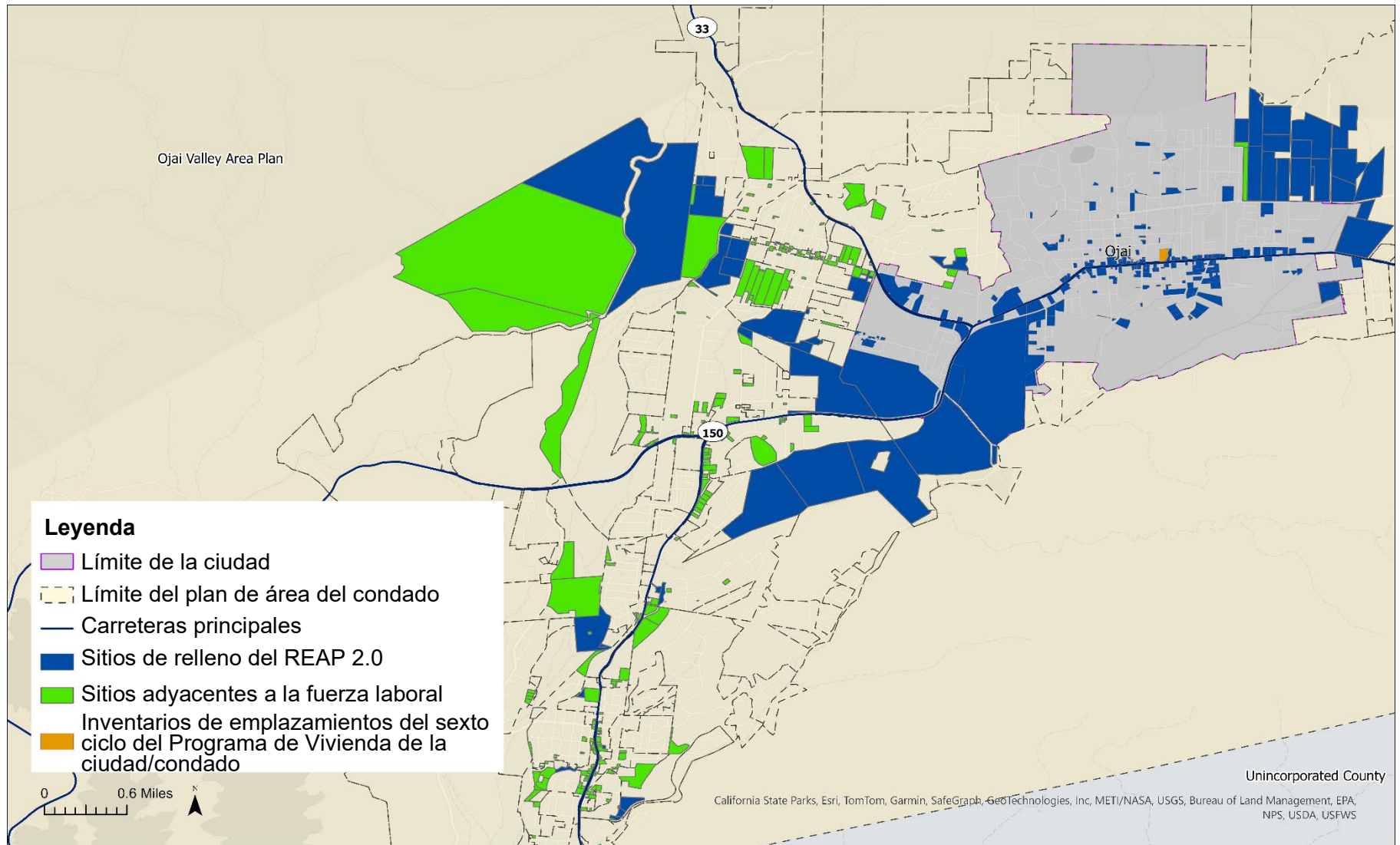


Figura 52 Inventarios de sitios de Elemento de Vivienda y parcelas para análisis de relleno urbano de la ciudad de Ojai (Fuente de datos: Inventario de sitios de Elemento de Vivienda 2021-2029 para la ciudad de Ojai [2023] y el condado de Ventura [2021])

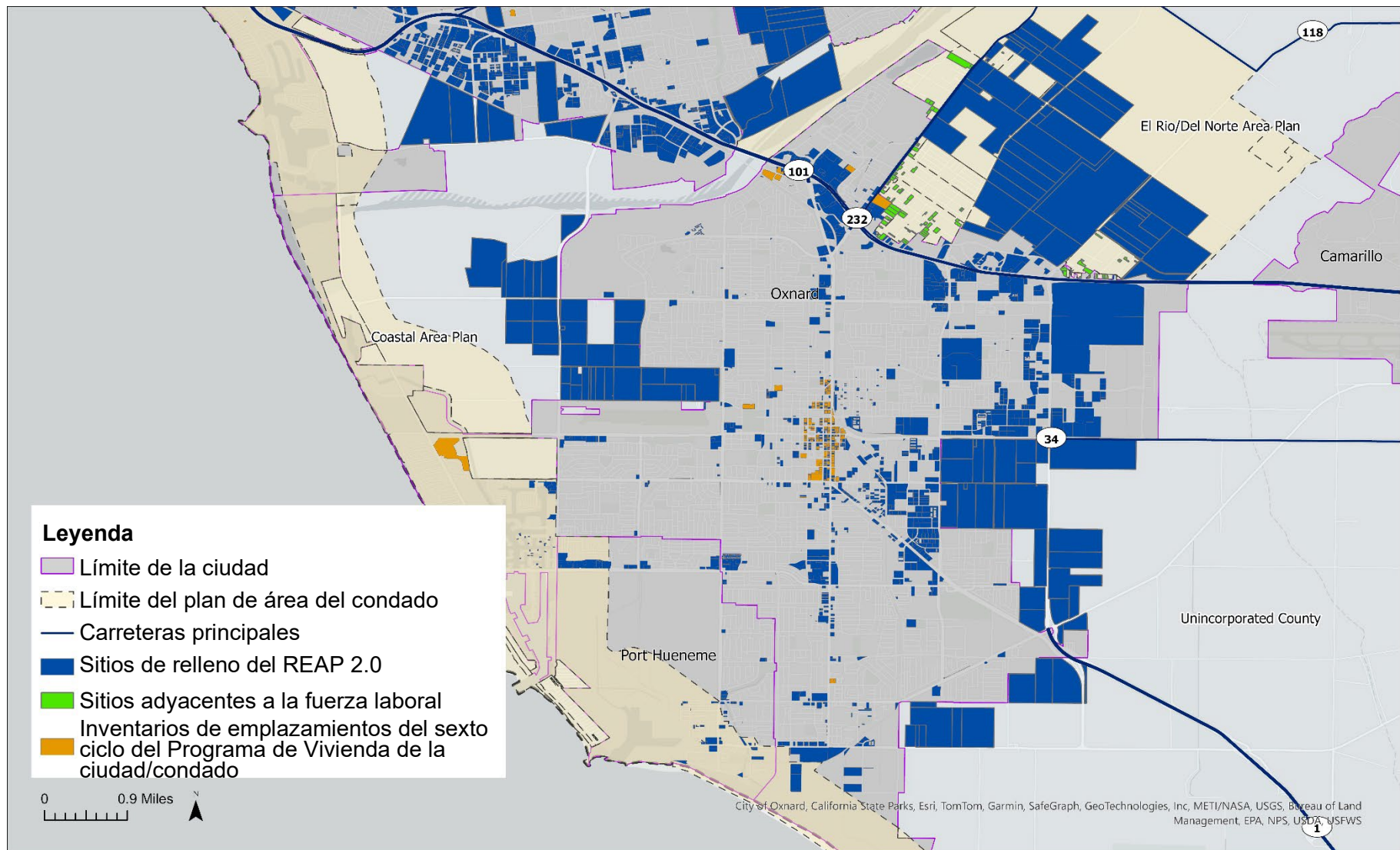


Figura 53. Inventarios de sitios de Elemento de Vivienda y parcelas para análisis de relleno urbano de la ciudad de Oxnard (Fuente de datos: Inventario de sitios de Elemento de Vivienda 2021-2029 para la ciudad de Oxnard [2023] y el condado de Ventura [2021])

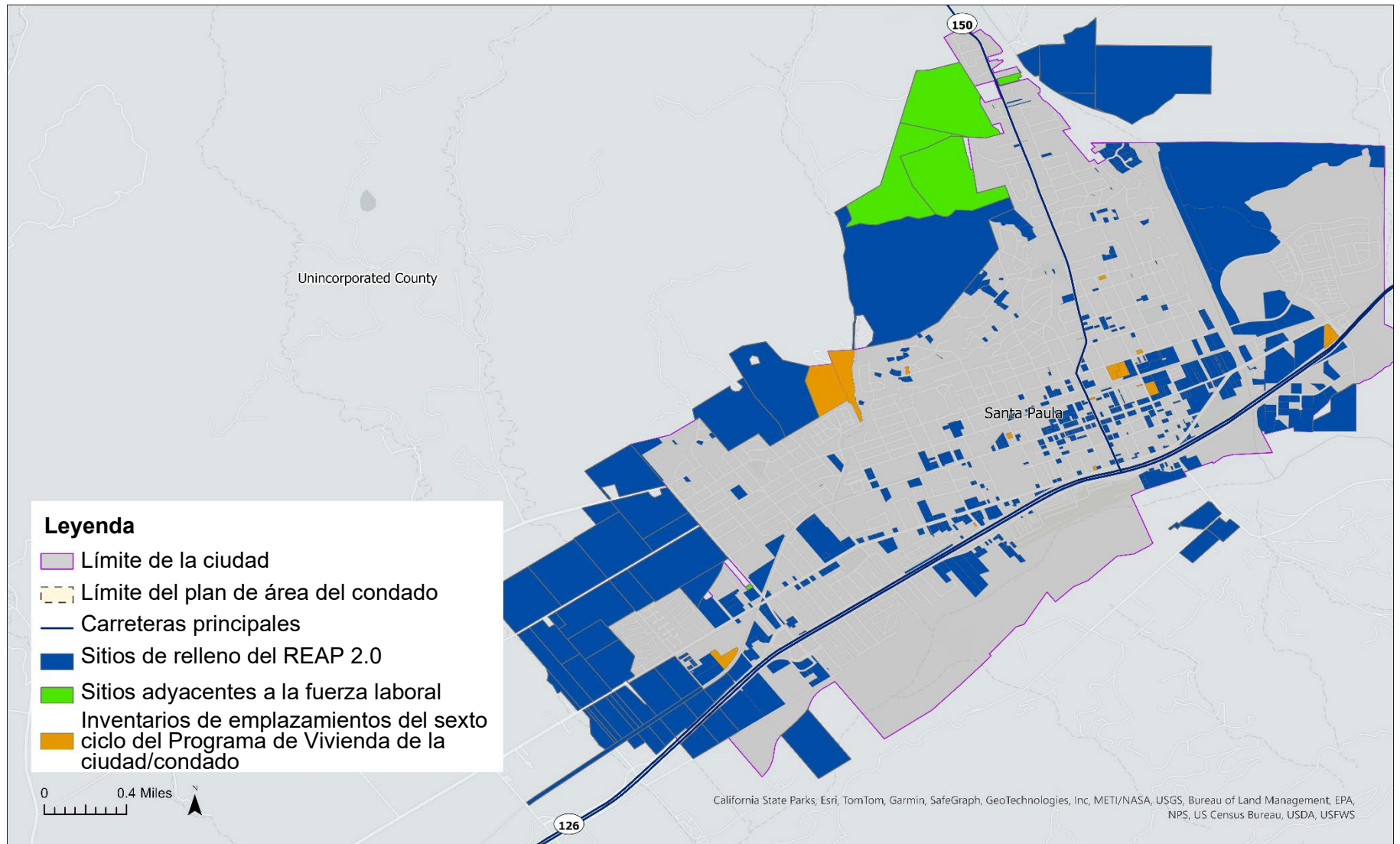


Figura 54. Inventarios de sitios de Elementos de Vivienda y parcelas para análisis de relleno urbano de la ciudad de Santa Paula (Fuente de datos: Inventario de sitios de Elementos de Vivienda 2021-2029 para la ciudad de Santa Paula [2024] y el condado de Ventura [2021])

4.2 Resumen de la identificación de parcelas

Las parcelas identificadas incluyen parcelas sin usar o subutilizadas que cumplen con la definición de relleno urbano del REAP 2.0 y también con el criterio de "*adyacente a terrenos agrícolas*". Al adoptar un proceso basado en datos para evaluar todas las parcelas potenciales para el desarrollo y explorar cada criterio, así como al considerar las parcelas adyacentes a la agricultura, el análisis amplió el inventario de parcelas de oportunidad potenciales en comparación con las oportunidades identificadas por los Inventarios de sitios de Elemento de Vivienda 2021-2029⁷⁷. Este es un resultado previsible debido a los diferentes objetivos de ambos enfoques. Los inventarios de Elemento de Vivienda se crean mediante un método desde cero, con el objetivo de identificar un conjunto finito de parcelas viables para el desarrollo dentro del próximo ciclo de vivienda, incluidas parcelas que podrían desarrollarse de inmediato. En cambio, este estudio adopta un enfoque más amplio y descendente para considerar parcelas que podrían ser viables bajo ciertos enfoques o si cambian ciertas dimensiones (por ejemplo, las políticas). En lugar de limitarse a las parcelas que ya se consideran viables, este estudio busca ampliar el abanico de posibilidades explorando estrategias innovadoras para superar las barreras al desarrollo y mejorar los incentivos.

La importancia de este estudio radica en examinar más de cerca la vivienda de los trabajadores agrícolas y considerar un enfoque que vaya más allá del alcance de Elemento de Vivienda, que se centra principalmente en la vivienda asequible para hogares de bajos ingresos. Este enfoque cumple el objetivo de identificar parcelas aptas para la construcción de viviendas para trabajadores agrícolas, lo que en última instancia crea una gama más amplia de oportunidades de desarrollo que también deberán documentarse como parte de las métricas de referencia del REAP 2.0.

⁷⁷ Consulte el Apéndice D para obtener un desglose de las parcelas identificadas a través de este proceso y por Elemento de Vivienda.

Mediante la planificación de acciones, el estudio explorará con mayor profundidad los criterios contextuales definidos por las "Estrategias" y tendrá en cuenta limitaciones como las conexiones de servicios públicos y el tamaño mínimo de las parcelas, así como el impacto de los requisitos reglamentarios, como la consideración de los requisitos mínimos de estacionamiento para usos específicos del suelo, como iglesias y terrenos comerciales. Como se describe más adelante en el informe, estos filtros adicionales se aplicarán a la identificación inicial de las parcelas y probablemente reducirán la lista a aquellas con las oportunidades más realistas para el desarrollo de viviendas para trabajadores agrícolas.

4.3 Resumen de problemas clave

La identificación de parcelas adyacentes a la fuerza laboral ubicadas en áreas no incorporadas contiguas a tierras agrícolas no cumple con los criterios del REAP 2.0. Esto puede resultar en una menor posibilidad de identificar sitios adecuados para la vivienda de los trabajadores agrícolas.

El análisis inicial arroja un gran número de posibles sitios. Una vez que se hayan tenido en cuenta las limitaciones contextuales, como el tamaño mínimo de las parcelas o los requisitos de estacionamiento, se prevé que el número de sitios adecuados para la vivienda de los trabajadores agrícolas se reduzca significativamente.

La definición de parcelas "subutilizadas" con potencial de desarrollo adicional más allá de lo preexistente debe ser amplia y no restrictiva para poder considerar diferentes tipologías y estrategias de vivienda. Dado que no se dispone de datos para determinar el posible nivel de subutilización, se supone que las parcelas con edificios de oficinas y viviendas multifamiliares ya existentes están totalmente desarrolladas para maximizar la rentabilidad de la inversión y satisfacer las necesidades de vivienda.

5. Contexto político y reglamentario

5.1 Introducción

Esta sección analiza el contexto político y reglamentario, incluidas las oportunidades y las limitaciones, así como los programas de incentivos disponibles, que influyen en dónde y cómo se construyen las viviendas para los trabajadores agrícolas. Los resultados se basan en estudios de caso, aportaciones de las partes interesadas, una revisión de la información sobre restricciones de zonificación en el documento Elemento de Vivienda 2021-2029 de cada jurisdicción y una investigación específica del código de zonificación. Los ejemplos que se comparten a lo largo de esta sección se han seleccionado en función de su relevancia para las oportunidades de vivienda de los trabajadores agrícolas.

La investigación identificó limitaciones que este estudio pretende abordar explorando y recomendando oportunidades que reduzcan las barreras para la construcción de nuevas viviendas para trabajadores agrícolas en el condado de Ventura y en las ciudades, entendiendo que esas limitaciones políticas y reglamentarias generalmente satisfacen una necesidad importante en el contexto de la planificación del uso y el desarrollo de la tierra. Entre las barreras identificadas se incluyen:

- reglas de administración del crecimiento urbano establecidas para preservar los espacios abiertos y las tierras agrícolas;
- diferentes niveles de tasas de impacto para el desarrollo local;
- altos requisitos de estacionamiento;

- límites restrictivos de altura/densidad/uso; y
- plazos para la obtención de permisos y aprobaciones inconsistentes.

Antecedentes de la protección de las tierras agrícolas

Con el apoyo del condado y las diez ciudades a este estudio y plan de acción sobre vivienda para trabajadores agrícolas del condado de Ventura, existe la oportunidad de abordar las políticas y regulaciones existentes como uno de los puntos de acción para crear soluciones de vivienda para trabajadores agrícolas en toda la región. A medida que este capítulo define el contexto reglamentario actual y las problemáticas existentes, es importante preguntarse cómo se pueden modificar o ampliar las políticas de uso del suelo vigentes y qué incentivos se podrían crear para facilitar la construcción de más viviendas para trabajadores agrícolas en zonas urbanas o ubicadas adecuadamente en determinadas tierras agrícolas.

Las políticas de vivienda y las restricciones regulatorias

están en constante cambio en todo California. Con el inicio del último ciclo de la asignación para necesidades regionales de vivienda (Regional Housing Needs Allocation, RHNA) en 2021, las ciudades y los condados han recibido el encargo de fomentar la producción de viviendas a través de una serie de programas, incluidos cambios en las normas de zonificación y otras regulaciones de desarrollo. Mientras tanto, la legislatura estatal ha seguido promulgando una serie de reformas políticas a nivel estatal cada año. Muchas de las limitaciones aquí señaladas están siendo consideradas para su reforma a nivel local o estatal.

Regulaciones que afectan la vivienda de los trabajadores agrícolas

Para comprender el contexto regulatorio de la vivienda para trabajadores⁷⁸ agrícolas, es importante reconocer que existen

⁷⁸ Consulte la Sección 1: Introducción, para conocer la definición adoptada de trabajadores agrícolas para este estudio.

definiciones contradictorias de vivienda para trabajadores agrícolas establecidas en varios códigos y políticas en todo el estado y el condado. Si bien muchos programas de financiación definen la vivienda para trabajadores agrícolas en gran medida en función del estado laboral de los inquilinos, algunos códigos locales (por ejemplo, el condado de Los Ángeles⁷⁹ o la ciudad de Winters⁸⁰) siguen la definición estatal de vivienda proporcionada por el empleador y han definido el término como sinónimo de vivienda tipo dormitorio, como algunos dormitorios administrados por el empleador o los centros para trabajadores agrícolas del condado de Napa.

La ley federal⁸¹ exige que el empleador proporcione vivienda a los trabajadores H-2A y a los trabajadores agrícolas solteros no acompañados empleados por contratistas laborales, incluso a aquellos que no forman parte del programa H-2A. Este tipo de alojamiento para trabajadores agrícolas se ofrece habitualmente en alojamientos colectivos o temporales diseñados específicamente para cumplir tanto con los requisitos reglamentarios como con las necesidades únicas de estos trabajadores.

Este estudio adopta una definición amplia de vivienda para trabajadores agrícolas como cualquier vivienda que sirva a los trabajadores agrícolas y sus familias, que podría manifestarse como una variedad de tipologías potenciales tales como apartamentos multifamiliares, casas adosadas, dúplex, casas prefabricadas/casas móviles, casas pequeñas, ADU y residencias tipo dormitorio. Este enfoque se ve reflejado en leyes recientes como la AB 1783, que ha promovido específicamente tipos de vivienda que favorecen a las familias, ampliando la posibilidad de construir viviendas que no sean tipo dormitorio para los trabajadores agrícolas.

En su regulación más reciente sobre viviendas para trabajadores agrícolas y empleados, el condado de Ventura también ha aclarado

⁷⁹ Ordenanza de Vivienda para Trabajadores Agrícolas del Departamento de Planificación Regional del condado de Los Ángeles, Definiciones 22.14.060, 2019.

⁸⁰ Código Municipal de la ciudad de Winters

⁸¹ Ley de Inmigración y Nacionalidad (Immigration and Nationality Act, INA).

cuatro tipos específicos de viviendas para trabajadores agrícolas⁸², que están disponibles en las zonas del condado que permiten usos agrícolas:

- viviendas para trabajadores agrícolas y cuidadores de animales (unidades independientes);
- complejos de viviendas para trabajadores agrícolas (varias unidades como apartamentos);
- alojamientos colectivos para trabajadores agrícolas (viviendas tipo dormitorio con instalaciones compartidas de saneamiento y cocina); y
- casas rodantes temporales para trabajadores agrícolas y cuidadores de animales, tanto temporales como de temporada.

Estas opciones están disponibles para su desarrollo, además de otros proyectos de viviendas multifamiliares en zonas residenciales.

Las viviendas para trabajadores agrícolas también están sujetas a las mismas complejas regulaciones de urbanización que se aplican a todo tipo de proyectos de construcción, incluidos los proyectos de vivienda. Cada ciudad cuenta con estrictas restricciones de zonificación que controlan qué se puede construir, dónde y cómo. Además de estas regulaciones locales, en los últimos años se han aprobado más de cien leyes estatales que complementan y, en algunos casos, anulan las leyes locales de zonificación.⁸³ Por ejemplo, si bien un proyecto de vivienda típico a precio de mercado podría ajustarse estrictamente a las normas de zonificación publicadas por la ciudad, varias leyes estatales pueden permitir que un proyecto que destine una parte de las unidades a viviendas asequibles con restricciones de escritura se desvíe (a veces significativamente) de los códigos publicados.

⁸² Regulaciones de vivienda para trabajadores agrícolas del condado de Ventura, 2025. Disponible: <https://rma.venturacounty.gov/divisions/planning/agricultural-worker-housing-regulations/>

⁸³ Turner Center, [Nuevas vías para fomentar la producción de vivienda: una revisión de la legislación reciente sobre la vivienda en California](#), 2023.

Esto también crea oportunidades en las que no todos los proyectos se enfrentan a las mismas limitaciones. Muchos proyectos recientes de vivienda para trabajadores agrícolas consisten enteramente en viviendas asequibles con restricciones de escritura, y dichos proyectos cuentan con vías regulatorias alternativas según la ley estatal. Un ejemplo clave es la Bonificación de Densidad Estatal⁸⁴, que permite a dichos proyectos construir más unidades, incluir menos plazas de aparcamiento y eximir de ciertas normas que de otro modo serían necesarias, como los límites de altura y los retranqueos. Sin embargo, las políticas locales restrictivas plantean desafíos para todos los proyectos de vivienda.

Si bien los proyectos de vivienda 100 % asequible pueden eludir ciertas restricciones de zonificación, los trabajadores agrícolas siguen viéndose afectados por regulaciones más amplias, ya que muchos de ellos no viven en viviendas designadas como asequibles. En cambio, recurren al mercado de alquiler privado. Cuando las políticas locales restringen la oferta de nuevas viviendas a precio de mercado, pueden provocar un aumento generalizado de los alquileres, empeorando así la asequibilidad para los trabajadores agrícolas y otros residentes de bajos ingresos. Además, incluso cuando se permite que los proyectos de vivienda asequible anulen las normas locales, pueden enfrentar la oposición de la comunidad, particularmente si no ha habido una planificación proactiva o divulgación para generar apoyo dentro de la comunidad local y educarlos sobre los estándares de desarrollo más flexibles para proyectos de vivienda asequible. Por ejemplo, una de las principales razones por las que los residentes del vecindario de Valley Vista se opusieron al proyecto de viviendas para trabajadores agrícolas de Ventura Ranch fue porque creían que las tierras agrícolas estaban protegidas permanentemente contra el desarrollo urbano. Muchos desconocían la revisión de 2016 de Salvemos los Espacios Abiertos y los Recursos Agrícolas (Save Open Space and Agricultural Resources, SOAR) que permitía explícitamente la construcción de viviendas para trabajadores agrícolas como un uso permitido en terrenos agrícolas.⁸⁵

Las limitaciones y oportunidades regulatorias y políticas presentadas anteriormente se analizan con mayor detalle en las secciones siguientes.

5.2 Gestión del crecimiento

El condado de Ventura está comprometido con la preservación de espacios abiertos y tierras agrícolas, así como con la orientación del desarrollo urbano hacia las ciudades y las comunidades no incorporadas existentes. Al mismo tiempo, 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 y las ciudades han adoptado varias medidas regulatorias para guiar el crecimiento y el desarrollo.

Pautas para el Desarrollo Organizado

Las Pautas para el Desarrollo Organizado del condado de Ventura, adoptadas en 1969 y revisadas en 1996, reflejan un acuerdo de colaboración a nivel de condado entre la Junta de Supervisores del Condado, todos los ayuntamientos y la Local Agency Formation Commission (LAFCo) para promover una planificación y un crecimiento coordinados y eficientes. Las pautas orientan el desarrollo urbano hacia las ciudades incorporadas siempre que sea factible, fortalecen el papel del condado en la planificación regional y aclaran cómo deben colaborar los organismos en las decisiones sobre el uso del suelo. El desarrollo urbano incluye proyectos que requieren sistemas de alcantarillado comunitarios nuevos o ampliados, lotes residenciales de menos de dos acres o usos comerciales e industriales no relacionados con la agricultura o los recursos minerales. El objetivo de estas pautas es aclarar las funciones de planificación de las ciudades y los condados, mejorar la comprensión de las normas y tasas de desarrollo e identificar la autoridad competente para la toma de decisiones.

⁸⁴ Código de California, Código Gubernamental - GOV § 65915, 2023. Disponible: <https://codes.findlaw.com/ca/government-code/gov-sect-65915/>

⁸⁵ Noticias locales del Ventura County Star: Las viviendas para trabajadores agrícolas enfrentan oposición en una comunidad no incorporada al norte de Ventura, 2023. Disponible:

<https://www.vcstar.com/story/news/local/2023/12/20/ventura-california-farmworker-housing-project-opposition/71881278007/>

Dentro de las áreas de influencia de la ciudad, se alienta y se espera que los solicitantes de permisos para usos urbanos presenten su solicitud ante la ciudad y se incorporen a ella. En los proyectos de desarrollo donde la anexión no sea factible, la aprobación del condado deberá incluir normas de desarrollo iguales o más estrictas que las de la ciudad. Fuera de las esferas de influencia, pero dentro de las áreas de interés, el condado de Ventura lidera la planificación teniendo en cuenta los objetivos de la ciudad. En áreas no asociadas con ciudades, el condado de Ventura gobierna solo, permitiendo el desarrollo urbano únicamente en centros urbanos no incorporados designados o comunidades existentes⁸⁶.

LAFCo

Si bien los planes generales, las ordenanzas de zonificación y las políticas de SOAR guían el uso del suelo a nivel local, la gestión del crecimiento del condado de Ventura también está determinada por una institución exigida por el estado que garantiza un marco coherente a nivel estatal para un crecimiento ordenado: LAFCo.

Las LAFCo son agencias locales independientes establecidas bajo la ley estatal para supervisar los límites y las áreas de servicio de las ciudades y la mayoría de los distritos especiales (como los distritos de agua y alcantarillado) en el estado. Hay una oficina de LAFCo en cada condado. La LAFCo de Ventura ejerce su autoridad sobre las ciudades y distritos del condado de Ventura. De conformidad con la Ley Estatal⁸⁷, entre los propósitos de LAFCo se encuentran desalentar la expansión urbana, preservar los espacios abiertos y las tierras agrícolas de primera calidad, fomentar la prestación eficiente de los servicios gubernamentales y fomentar la formación y el desarrollo ordenados de las agencias locales. LAFCo logra estos objetivos principalmente a través de su autoridad para determinar las esferas de influencia de cada ciudad y distrito, así como sobre cómo, cuándo y dónde una ciudad o distrito puede proporcionar servicios urbanos. Según la ley de LAFCo⁸⁸,

incluso si un proyecto de desarrollo de viviendas propuesto está ubicado adyacente a una ciudad o distrito, se requiere la aprobación de LAFCo para que la ciudad o el distrito le extiendan servicios, principalmente a través de la anexión. En la mayoría de los casos, LAFCo de Ventura solo considerará dichas solicitudes después de que la ciudad o el condado hayan aprobado los permisos de uso del suelo necesarios para un proyecto urbanístico que requiera dichos servicios.

Las medidas de SOAR para cada ciudad basaron en gran medida o en su totalidad la ubicación de las líneas del límite de restricción urbana de la ciudad (City Urban Restriction Boundary, CURB) adoptadas en la esfera de influencia de cada ciudad, según lo determinado previamente por LAFCo. Por otro lado, el CURB son políticas establecidas que sirven como límites de crecimiento urbano para cada ciudad, con base en la aprobación de los votantes de la ciudad. LAFCo no tiene autoridad sobre las medidas de SOAR ni sobre el CURB; y tampoco está sujeto a ninguna de ellos. Si bien LAFCo puede modificar las esferas de influencia de las ciudades según sea necesario, utiliza el CURB como base para la determinación de dichas esferas. Las políticas adoptadas por LAFCo del condado de Ventura requieren: (1) que las esferas de influencia de la ciudad, según lo determine LAFCo, deben coincidir con, o cubrir un área menor que el CURB adoptado, y (2) que LAFCo no aprobaría una propuesta inconsistente con esos límites a menos que existan circunstancias excepcionales. En general, si una ciudad desea extender un servicio o apoyar de otro modo el desarrollo ubicado fuera de su CURB adoptado, debe cumplir con su medida de SOAR y enmendar el CURB. Solo entonces podrá solicitar la aprobación de LAFCo.

Límites y controles de planificación

Las oportunidades y limitaciones para el desarrollo en el condado de Ventura están determinadas por diversos límites y controles de planificación tanto a nivel municipal como del condado. Estos límites

⁸⁶ Condado de Ventura, Plan General 2040, Capítulo 3, Uso del suelo, 2020.

⁸⁷ Consulte la sección 56301 del Código de Gobierno de California.

⁸⁸ Consulte la sección 56133 del Código de Gobierno de California.

varían desde fijos hasta más flexibles e informales, e influyen en lo que se puede construir y dónde. La tabla 4 resume estos límites y controles de planificación.

Tabla 3: Descripción general de los límites y controles de planificación en el condado de Ventura

Tipo	Descripción y contexto regulatorio	Se aplica a
Límite o frontera de la ciudad	Un límite político que define el territorio que ha sido incorporado a una ciudad. Dentro de los límites de la ciudad, el gobierno municipal tiene plena jurisdicción sobre el uso del suelo, la zonificación, los permisos y los servicios municipales.	Las 10 ciudades del condado de Ventura.
Áreas no incorporados	Zonas del condado fuera de los límites de la ciudad sobre las cuales el condado de Ventura tiene autoridad directa en materia de uso del suelo.	El resto del condado que no se encuentra dentro de los límites de la ciudad.
Esfera de influencia (Sphere of Influence, EI)	Una SOI es un plan que define los límites físicos probables y el área de servicio de una agencia local, según lo determine la Local Agency Formation Commission (LAFCo) del condado de Ventura. Por lo tanto, las áreas de interés suelen tener una superficie mayor que los límites reales de una ciudad o distrito, aunque pueden coincidir con los límites de la ciudad o el distrito.	Todas las ciudades y la mayoría de los distritos especiales.
Límite de restricción urbana de la ciudad (CURB)	El CURB son líneas divisorias que rodean cada comunidad existente de la ciudad y el condado, establecidas por los votantes de la ciudad como parte de la medida Salvemos los Espacios Abiertos y los Recursos Agrícolas (SOAR) de la ciudad. Por lo general, se requiere la aprobación de los votantes para extender los servicios urbanos o para permitir la anexión de una ciudad o desarrollo urbano fuera del CURB.	Las ciudades de Camarillo, Fillmore, Moorpark, Oxnard, Santa Paula, Simi Valley, Ventura ⁸⁹ y Thousand Oaks, y las comunidades existentes del condado.
Áreas de interés	LAFCo estableció “áreas de interés” en el condado de Ventura a finales de la década de 1960. Las zonas se definen principalmente en función de la topografía y la identidad de la comunidad.	15 áreas geográficas en la mitad sur del condado de Ventura.

⁸⁹ El CURB de Ventura no es una línea definida. Se basa simplemente en la designación del uso del suelo.

⁹⁰ Tenga en cuenta que no todas las zonas verdes lo indican. Algunos afirman que el condado no permitirá la construcción en zonas verdes y que solo permitirá la actividad agrícola.

Tipo	Descripción y contexto regulatorio	Se aplica a
Zonas verdes	Zonas de separación agrícolas/de espacios abiertos basadas en acuerdos voluntarios entre el condado de Ventura y una o más ciudades para limitar el desarrollo de áreas agrícolas o de espacios abiertos dentro del condado no incorporado. Mediante acuerdos de zonas verdes, las ciudades se comprometen a no anexar ninguna propiedad dentro de una zona verde, mientras que el condado de Ventura acepta restringir el desarrollo a usos que sean consistentes con la zonificación agrícola o de espacio abierto existente ⁹⁰ .	En el condado de Ventura existen siete zonas verdes que abarcan aproximadamente 164,000 acres en total. ⁹¹
Plan General	Los planes generales delimitan las categorías de uso del suelo, como residencial, agrícola, industrial, espacio abierto, uso mixto, etc. Estas designaciones de uso del suelo determinan qué tipo de vivienda o desarrollo puede tener lugar en áreas específicas. Tanto el condado como cada una de las 10 ciudades están obligados a adoptar un plan general.	Todo el condado, las zonas no incorporadas y las 10 ciudades.
Planes de área	Los planes de área, que forman parte del Plan General del condado, sirven como planes de uso del suelo para subáreas geográficas específicas dentro del área no incorporada. Los planes urbanísticos de la zona rigen la distribución, la ubicación general y el alcance de los usos del suelo para vivienda, comercio, industria, espacios abiertos, agricultura e instalaciones públicas.	9 planes de área que incluyen el área costera, El Rio/Del Norte, North Ventura Avenue, Oak Park, Valle de Ojai, Piru, Saticoy, Thousand Oaks y Lake Sherwood/Hidden Valley ⁹²
Designaciones de zonificación	Para implementar las políticas y los objetivos de un plan general, la zonificación define los usos permitidos, las densidades, los retranqueos, los coeficientes de edificabilidad, etc., y aplica diferentes regímenes regulatorios en las zonas costeras y no costeras cuando sea necesario.	Todo el condado, las zonas no incorporadas y las 10 ciudades.

⁹¹ Local Agency Formation Commission del condado de Ventura, Restricciones al Desarrollo Urbano en el condado de Ventura, 2023. Disponible: <https://www.ventura.lafco.ca.gov/wp-content/uploads/2023/03/Constraints-to-Urban-Development-in-Ventura-County.pdf>.

⁹² Condado de Ventura, Plan General 2040, Capítulo 3, Uso del suelo, 2020.

Salvemos los Espacios Abiertos y los Recursos Agrícolas (SOAR)

La iniciativa Salvemos los Espacios Abiertos y los Recursos Agrícolas (SOAR), una serie de iniciativas aprobadas por los votantes en ocho ciudades del condado de Ventura⁹³ y el condado no incorporado, ha ayudado a dar forma a la política de uso de la tierra y al desarrollo urbano (las ciudades de Ojai y Port Hueneme no han adoptado las medidas SOAR⁹⁴). Por ejemplo, a menos que esté exenta según SOAR del condado de Ventura, cualquier propuesta para reducir las restricciones de desarrollo en espacios abiertos no incorporados, terrenos agrícolas o rurales mediante acción legislativa debe ser aprobada por la mayoría de los votantes de todo el condado. Tras la aprobación de la iniciativa de renovación SOAR de 2016⁹⁵, todas las ordenanzas de SOAR del condado de Ventura se alinearon en gran medida, aunque no fueron idénticas, compartiendo el mismo marco básico y los mismos plazos de vencimiento.

Las medidas SOAR de la ciudad generalmente establecen límites de restricción urbana de la ciudad (CURB) que restringen el desarrollo urbano y la extensión de los servicios de la ciudad más allá de ellos e impiden que las ciudades anexas y urbanicen terrenos fuera del CURB sin la aprobación de los votantes.

Además de la renovación de SOAR en 2016, varias medidas de SOAR o cambios en la CURB aprobados por los votantes han sido ratificados. Por ejemplo, en la ciudad de Santa Paula, los votantes aprobaron la ampliación del CURB para permitir el desarrollo de Adams Canyon en 2007 (después de haberlo rechazado dos veces) y volvieron a ampliar el CURB en 2008 para aprobar el desarrollo del Área Este 1 (propiedad de Limoneira). Como parte de la extensión de la ordenanza SOAR del condado, aprobada por los votantes en 2016, los votantes aprobaron la

reclasificación de los terrenos del Thomas Aquinas College de espacio abierto a comunidad existente.

La vivienda para trabajadores agrícolas es un uso agrícola permitido según SOAR del condado de Ventura y el Plan General del condado, lo que significa que se pueden construir viviendas para trabajadores agrícolas en terrenos designados para la agricultura. El desarrollo de viviendas para trabajadores agrícolas de Ventura Ranch (aprobado recientemente en febrero de 2026) está haciendo uso de este permiso mediante la construcción de 328 nuevas unidades exclusivamente para trabajadores agrícolas y sus familias en terrenos agrícolas. Otro ejemplo son los apartamentos Somis Ranch (360 unidades) situados a las afueras de Camarillo, en la zona no incorporada del condado de Ventura.

La Iniciativa SOAR (Medida C), que extendió la SOAR del condado hasta 2050, también añadió el apoyo a nuevas infraestructuras en terrenos agrícolas específicamente para proyectos de vivienda para trabajadores agrícolas, siempre que se ajusten a la ley estatal, los requisitos de zonificación y las Pautas para el Desarrollo Organizado. Sin embargo, las medidas de SOAR de la ciudad no expresan ese apoyo.

En este contexto, una revisión de las medidas de SOAR de la ciudad ayudaría a alinear mejor el uso permitido para viviendas de trabajadores agrícolas y el apoyo a nuevas infraestructuras específicamente para proyectos de viviendas de trabajadores agrícolas en todo el condado. Dichas modificaciones requerirían la aprobación de los votantes de cada ciudad.

Conexiones de agua y alcantarillado en zonas agrícolas

Los distritos de agua y alcantarillado no están sujetos a SOAR ni las CURB. Los límites de los distritos de agua y alcantarillado se han establecido en gran medida en función de dónde se permite y se necesita el desarrollo urbano según el Plan General 2040 del condado (es decir, las comunidades y centros urbanos existentes), y en menor medida en los

⁹³ Las ciudades de Camarillo, Fillmore, Moorpark, Oxnard, Santa Paula, Simi Valley, Ventura y Thousand Oaks.

⁹⁴ Port Hueneme está rodeado por la ciudad de Oxnard por tres lados y en el cuarto por el Océano Pacífico/playa Silver Strand se encuentra y, por lo tanto, no cuenta con recursos agrícolas ni espacios abiertos. Ojai está rodeada en gran parte por espacios abiertos controlados por el

condado y ya cuenta con sólidas medidas de protección locales basadas en su Plan General y su Plan de Área.

⁹⁵ Consulte el sitio web de SOAR del condado de Ventura: <https://soarvc.org/communities/initiatives/>

planes generales de las ciudades, lo que significa que los distritos de agua o alcantarillado generalmente no cubren áreas fuera de los centros urbanos o las comunidades no incorporadas. Por lo tanto, dado que existe una falta de desarrollo urbano que requiere infraestructura en las zonas agrícolas, esto a su vez repercute en la disponibilidad de conexiones de agua y alcantarillado. Esto supone un posible obstáculo para la construcción de viviendas para trabajadores agrícolas en terrenos agrícolas.

Por ejemplo, el sitio del proyecto Somis Ranch está situado fuera de los límites de la ciudad de Camarillo y del distrito sanitario, lo que sitúa el proyecto en una zona de servicios públicos atendida por el condado (Distrito 19 de Obras Hidráulicas del Condado de Ventura), que solo proporciona servicios de agua pero no de alcantarillado. Al no existir infraestructura de aguas residuales disponible⁹⁶, el proyecto requirió la construcción de una planta comunitaria de tratamiento de aguas residuales.

Si bien el costo de la planta de tratamiento de aguas residuales en el sitio es significativo⁹⁷, la conexión a una red de alcantarillado municipal existente probablemente estaría en el⁹⁸ mismo rango para este proyecto. Sin embargo, la necesidad de una planta de tratamiento de aguas residuales in situ puede suponer una limitación potencial para el desarrollo ubicado en terrenos agrícolas fuera de los distritos sanitarios existentes, en particular para proyectos más pequeños que no podrían utilizar la capacidad total de una planta de tratamiento de aguas residuales in situ.

La Política de Alcantarillado del Condado de⁹⁹ Ventura y el Código de Plomería del Estado de California deciden cuándo una propiedad debe conectarse a un sistema de alcantarillado público existente para dar cabida a un nuevo desarrollo. La conexión al alcantarillado es obligatoria si hay una red de alcantarillado público disponible a menos

⁹⁶ El Distrito Sanitario de Camarillo, un distrito dependiente de la ciudad, se negó a proporcionar servicio de aguas residuales al desarrollo urbano.

⁹⁷ Ni la documentación de la CEQA ni ningún otro dato disponible públicamente proporcionan un coste específico para la planta de tratamiento de aguas residuales de Somis Ranch. Sin embargo, el costo típico para 360 unidades y considerando la necesidad de filtración terciaria Titel 22 se puede estimar en \$4 a \$6 millones.

de 200 pies de distancia. Si existe un sistema de alcantarillado a menos de media milla de distancia, se requiere un análisis de costos para determinar la viabilidad de la conexión. Sin embargo, la Política de Alcantarillado rige únicamente cuando una propiedad debe conectarse a la red. Si el terreno donde se realizará el proyecto se encuentra fuera de la jurisdicción del proveedor de alcantarillado, se requerirá la aprobación de LAFCo. Si no se dispone de conexión al sistema de alcantarillado o esta no es necesaria, se puede autorizar un sistema séptico si las condiciones del campo de drenaje son adecuadas y el sistema se puede diseñar apropiadamente.¹⁰⁰

5.3 Revisiones, permisos y aprobaciones

Ley de Calidad Ambiental de California (CEQA)

La Ley de Calidad Ambiental de California (California Environmental Quality Act, CEQA) exige que los organismos públicos evalúen y divulguen los posibles impactos ambientales de los proyectos propuestos antes de su aprobación, a menudo mediante estudios detallados y una revisión pública. Un proceso completo de revisión de la CEQA puede añadir entre nueve y doce meses a un proyecto de desarrollo residencial. Sin embargo, no todos los proyectos están sujetos a una revisión conforme a la CEQA, y varios cambios recientes en la ley estatal eximen a más proyectos de vivienda o reducen los requisitos de CEQA.

El Proyecto de ley de la Asamblea (Assembly Bill, AB) 130 (vigente a partir de 2025) exime a la mayoría de los proyectos de hasta 20 acres, con al menos 10 unidades por acre en los suburbios y 15 unidades por acre en las zonas urbanas. Esto amplía las exenciones categóricas del

⁹⁸ Las ciudades de California suelen cobrar entre \$2,000 y \$10,000 por unidad de vivienda según diversas fuentes, incluidas las tarifas de conexión del condado de Los Ángeles.

⁹⁹ Consulte: <https://rmdocs.venturacounty.gov/environmental-health/programs/land-use/publications/environmental-health-ventura-county-sewer-policy.pdf>

¹⁰⁰ Normalmente, se aplica a desarrollos más pequeños y no a complejos de mayor tamaño.

Proyecto de ley del Senado (Senate Bill, SB) 1925 (2002) y la Clase 32, que permitían exenciones para sitios más pequeños bajo ciertas circunstancias. Estas exenciones pueden contribuir a acelerar el desarrollo de viviendas en zonas urbanizadas, incluidas las viviendas asequibles y las destinadas a trabajadores agrícolas, ubicadas en las ciudades o en el condado no incorporado.

El SB 743 ha reducido los análisis y medidas de mitigación necesarios para muchos sitios de viviendas de relleno, al centrar la atención de la CEQA en las millas recorridas por vehículos (VMT), y los proyectos en zonas de prioridad de transporte público suelen optar a una revisión simplificada. La legislación sustituye el enfoque tradicional en el "Nivel de Servicio" (Level of Service, LOS) de congestión vehicular por VMT, lo que significa que los proyectos cercanos al transporte público que reducen la dependencia de los viajes en automóvil, y, por lo tanto, reducen las emisiones de gases de efecto invernadero, no se penalizan en función de los impactos de tráfico localizados. Incluso cuando los proyectos no califican para una exención completa, el SB 131 (2025) ahora permite que los proyectos completen un análisis bajo la CEQA más limitado (por ejemplo, si un proyecto cumple con todos los criterios para una exención de la CEQA existente excepto uno, el SB 131 limita la revisión ambiental requerida a evaluar solo el impacto provocado por esa única condición no cumplida, en lugar de una revisión bajo la CEQA completa). Estas políticas benefician a los proyectos de vivienda para trabajadores agrícolas si cumplen con los criterios definidos (por ejemplo, terrenos ubicados en zonas urbanizadas y no en lugares ambientalmente sensibles o peligrosos).

Tasas por impacto en el desarrollo

Las tasas de impacto en el desarrollo son cargos que los gobiernos locales imponen a los nuevos desarrollos urbanos para ayudar a

financiar la infraestructura y los servicios públicos, como carreteras, parques, escuelas y servicios públicos, necesarios para dar soporte a los residentes y trabajadores de estos proyectos de desarrollo. Estas tasas no son arbitrarias ni caprichosas. El Ayuntamiento o la Junta de Supervisores establece las tasas basándose en un análisis detallado de los costos de prestación de servicios a los nuevos desarrollos urbanos según un determinado estándar. Los fondos no pueden utilizarse para subsanar deficiencias en los servicios existentes.

Si bien el cobro de estas tasas proporciona recursos financieros útiles para las ciudades y los condados, también puede suponer una importante limitación de costos para el desarrollo. Los funcionarios locales se enfrentan al reto de encontrar un equilibrio entre el deseo de impulsar nuevos desarrollos en las comunidades existentes y el costo de mantenerlos todos. Por ejemplo, la ciudad de Ventura eliminó su tasa de impacto hídrico "Net Zero" en 2024, en parte debido a la carga económica que suponía para los desarrolladores.

House Farm Workers! completó un estudio detallado¹⁰¹ en 2023 sobre las tasas de impacto en general y cómo han impactado los proyectos de vivienda para trabajadores agrícolas. El estudio evaluó once proyectos en las ciudades de Oxnard, Santa Paula y Ventura y descubrió que los proyectos anteriores han pagado hasta \$73,300 por unidad como tasa máxima, mientras que la tasa promedio era de alrededor de \$22,600 por unidad. En todo el condado, las ciudades más grandes tienden a tener tasas más altas, mientras que las ciudades más pequeñas tienen pocas o ninguna tasa, lo cual está relacionado con el costo incremental de los nuevos desarrollos. La tasa refleja un costo marginal que impone el desarrollo, que suele ser menor para una ciudad con una población mayor que pueda absorber el costo o que ya existen servicios superiores para dar cabida al desarrollo. Thousand Oaks tiene el monto total de tasa más alto por vivienda unifamiliar, entre \$59,200 y \$67,176 por unidad. Moorpark tiene las tasas más altas para viviendas multifamiliares en

¹⁰¹ Vivienda para trabajadores agrícolas y tasas de impacto del desarrollo en el condado de Ventura, proyecto de investigación de *House Farm Workers!*, febrero de 2023. Disponible: <https://housefarmworkers.org/wp-content/uploads/2023/05/HFW-Fee-Study.pdf>

\$45,303 por unidad¹⁰². Las ciudades de Oxnard, Ventura, Camarillo y Simi Valley también cuentan con importantes programas de tasas.

Aunque parezca contraintuitivo, los programas con tasas elevadas pueden representar una gran oportunidad para que las ciudades incentiven proyectos de vivienda asequible. Cuando una ciudad aplaza o exime del pago de una tasa, no solo reduce los costos para el desarrollador, sino que también puede servir como fuente de financiación complementaria local (equivalente a capital propio) en las solicitudes de fondos estatales y federales. El Programa de Aplazamiento de Tasas de Impacto para el Desarrollo de la Ciudad de Ventura¹⁰³ para viviendas asequibles es un ejemplo de una política local que permite el aplazamiento de las tasas de impacto. El SB 937¹⁰⁴ también ayuda con el flujo de efectivo al permitir el pago diferido de ciertas tasas de impacto del desarrollo y ayuda a los desarrolladores a evitar pagar intereses sobre los préstamos de construcción. El AB 874¹⁰⁵ (un proyecto de ley que aún está en revisión) permitiría que los desarrollos de viviendas de alquiler 100 % asequibles aplacen el pago de las tasas de impacto hasta por 55 años, lo que reduciría significativamente el costo inicial de un nuevo desarrollo.

Actualmente, en California no existe ninguna exención ni reducción total de las tasas de impacto por desarrollo urbano. AB 2186¹⁰⁶ es un programa de incentivos propuesto para la reducción de costos de vivienda que consiste en eximir o reducir las tarifas de impacto. Sin embargo, ya existen programas similares en otros estados, incluido, por ejemplo, el estado de Washington, donde los gobiernos locales pueden proporcionar exenciones, renunciaciones o reducciones para ciertos tipos de desarrollos, como viviendas de bajos ingresos, instalaciones educativas o proyectos con un "propósito público amplio"¹⁰⁷. Además, las exenciones y reducciones de las tasas de impacto son comunes en todo Estados Unidos para los proyectos que apoyan el desarrollo orientado al transporte público. En California, el SB 358 exige que las agencias locales de California reduzcan las tasas por impacto del tráfico vehicular en al menos un 50 % para los desarrollos de vivienda orientados al transporte público que cumplan con los requisitos.

Además, en el sexto ciclo de Elementos de Vivienda, el HCD alentó a todas las jurisdicciones a estudiar las tasas y evaluar si representan una limitación para la producción de vivienda¹⁰⁸. Esto puede conllevar reducciones o exenciones de las tasas. Por ejemplo, el condado de Ventura exime del pago de la tarifa de Revisión del Proyecto Conceptual para proyectos 100% asequibles¹⁰⁹. Esta revisión inicial realizada por todos los organismos del condado contiene información clave sobre los requisitos previstos para el sitio, basándose en el concepto de proyecto presentado. Al eximir del pago de esta tasa, se proporciona al posible desarrollador información importante sobre la viabilidad y la planificación, necesaria para decidir si desea seguir adelante con el proyecto y qué posibles limitaciones deberán abordarse.

¹⁰² Las tasas se obtienen del sexto ciclo (2021-2029) de los Elementos de Vivienda para las ciudades indicadas.

¹⁰³ www.cityofventura.ca.gov/DocumentCenter/View/41962/Fee-Deferral-Program-Attachment-A-Resolution-Exhibit-1-DIF-Deferral-Program-Ordinance-Language

¹⁰⁴ SB-937 Proyectos de desarrollo urbano: tarifas y cargos, 1.º de enero de 2025. Disponible: <https://www.caparkdistricts.org/new-laws-on-development-related-fees>

¹⁰⁵ <https://housingca.org/wp-content/uploads/2025/12/2026-AB-874-Fact-Sheet.pdf>

¹⁰⁶ Consulte: <https://www.billtrack50.com/billdetail/1839038>

¹⁰⁷ Consulte: <https://mrsc.org/explore-topics/planning/administration/impact-fees#exceptions>

¹⁰⁸ Consulte: <https://www.hcd.ca.gov/planning-and-community-development/housing-elements/building-blocks/fees-and-exactions>.

¹⁰⁹ Actualmente (para el año fiscal 2025-2026), la tasa es de \$2,543.

Plazos para la obtención de permisos y aprobaciones

Los plazos de desarrollo están determinados por dos procesos distintos: las autorizaciones de planificación discrecionales (como las aprobaciones de planos del sitio, los permisos de uso y, cuando sea necesario, la revisión bajo la CEQA) y los permisos de construcción ministeriales (revisión del plan de construcción y emisión del permiso de construcción). Las demoras prolongadas en cualquiera de los dos procesos pueden afectar la viabilidad del proyecto al aumentar los costos de mantenimiento y la incertidumbre, particularmente en proyectos con financiamiento limitado. Desde 2018, el estado ha realizado un seguimiento de los plazos de elegibilidad y permisos para proyectos de vivienda por jurisdicción¹¹⁰. Si bien estos datos son recientes, pueden revelar que algunas jurisdicciones podrían estar limitando los nuevos proyectos de vivienda debido a la lentitud de sus plazos para la obtención de permisos. Los datos revelan, por ejemplo, que el proyecto Mountain View Apartments en Fillmore necesitó aproximadamente un año y medio (547 días) para obtener los permisos para construir 76 viviendas asequibles, incluso después de que se aprobaron los permisos del proyecto. El proyecto Somis Ranch, de 360 viviendas, ubicado en una zona no incorporada del condado, requirió un análisis bajo la CEQA y, por lo tanto, se necesitaron 1.5 años desde la presentación del proyecto hasta su aprobación final. Reducir los plazos de tramitación de permisos y autorizaciones puede tener un impacto positivo en la producción de viviendas.

¹¹⁰ Consulte los Informes Anuales de Progreso del HCD: Panel de datos y descargas. Disponible: <https://www.hcd.ca.gov/housing-open-data-tools/apr-dashboard>.

5.4 Estándares de zonificación y desarrollo

Requisitos de estacionamiento

Los requisitos de estacionamiento a menudo pueden suponer un costo adicional significativo para las nuevas construcciones. Si bien el costo por plaza de estacionamiento de un estacionamiento al aire libre suele estar entre \$1,000 y \$5,000, un proyecto de desarrollo urbano que requiere una estructura de estacionamiento puede agregar costos por espacio de \$35,000 a \$75,000¹¹¹ dependiendo del diseño y la disposición. Las normas de la agencia local sobre el número de plazas de estacionamiento que deben construirse pueden exceder el número que los desarrolladores consideran necesario, teniendo en cuenta el número de plazas que los residentes utilizan realmente.

En algunas jurisdicciones, los requisitos de estacionamiento para viviendas y apartamentos de nueva construcción pueden ser excesivos. Por ejemplo, las ciudades de Oxnard, Ojai, Simi Valley, Fillmore y Moorpark requieren, en promedio, más de dos plazas de estacionamiento por cada vivienda multifamiliar. Las normas de estacionamiento para edificios multifamiliares en las áreas no incorporadas del condado de Ventura exigen la menor cantidad de plazas de estacionamiento, con un promedio de 1.5 a 2 plazas por unidad, dependiendo del tamaño y la asignación de estacionamiento. Si bien las normas de estacionamiento de cada ciudad dependen del tamaño de la vivienda, estos requisitos parecen ser excesivos. Según las investigaciones, el uso real del estacionamiento, evaluado en un estudio de edificios multifamiliares en California, rara vez supera las 1.5 plazas de estacionamiento por unidad, incluso en zonas suburbanas como las ciudades de Morgan Hill, Dublin o Walnut Creek en el norte de California.¹¹² El condado de Los Ángeles completó un estudio de estacionamiento en 2022 que identificó que los requisitos de

¹¹¹ Consulte el sitio web del Departamento de Planificación del condado de Los Ángeles: https://planning.lacounty.gov/wp-content/uploads/2023/10/MFR_parking_faq.pdf.

¹¹² TransForm, [Base de datos GreenTRIP](#), 2025.

estacionamiento en áreas no incorporadas, incluyendo San Gabriel Valley, Gateway y Santa Clarita Valley, son hasta un 25% más altos que la demanda real¹¹³. Los datos recopilados para las comunidades no incorporadas del condado de Los Ángeles identificaron tasas promedio de estacionamiento por unidad de 1.42 para desarrollos de viviendas asequibles, 0.59 para desarrollos de viviendas asequibles para personas mayores y 1.45 para desarrollos mixtos de viviendas a precio de mercado y asequibles.¹¹⁴

También hay varias ciudades de California que han evaluado y posteriormente eliminado los requisitos mínimos de estacionamiento, entre ellas San Francisco, San José, Sacramento y Culver City.

Los proyectos de vivienda asequible pueden utilizar la Bonificación Estatal por Densidad para reducir los requisitos promedio de estacionamiento a alrededor de 1.25 espacios por unidad, como se indica a continuación:

Tipos de unidad	Espacios requeridos
Estudio	1 plaza
1 habitación	1 plaza
2 habitaciones	1.5 plazas
3 habitaciones	1.5 plazas

En 2023, las nuevas normas estatales (AB 2097) también eliminaron los requisitos de estacionamiento para los desarrollos de viviendas ubicados a menos de media milla de una parada de transporte público importante¹¹⁵. En todo el condado, existen relativamente pocos lugares de tránsito de este tipo en comparación con los condados más urbanos, pero como mínimo, esto incluye áreas alrededor de cada uno de los seis del condado. Amtrak/Metrolink Estaciones: Downtown Ventura

(Amtrak), East Ventura (Metrolink), Oxnard (Amtrak y Metrolink), Camarillo (Amtrak y Metrolink), Moorpark (Amtrak y Metrolink) y Simi Valley (Amtrak y Metrolink).

El condado de Ventura cuenta con una metodología para reducir los requisitos de estacionamiento obligatorios en función de la combinación de usos (permitiendo reducciones del 25 % o más). Además de las reducciones basadas en el uso mixto, los proyectos de relleno urbano más pequeños pueden beneficiarse de un mayor uso de otras herramientas de reducción de estacionamiento que ya se emplean en algunas jurisdicciones, como los acuerdos de acceso compartido o recíproco. Ampliar y clarificar estas opciones podría ayudar a reducir los costos de los proyectos de uso mixto en todo el condado y las ciudades, lo que podría contribuir a que ciertos proyectos de vivienda para trabajadores agrícolas y otros proyectos de vivienda asequible reduzcan sus costos.

Restricciones de altura, densidad y uso

Las normas de zonificación determinan dónde se pueden construir viviendas, pero incluso los terrenos que han sido zonificados para uso residencial pueden prohibir de hecho las tipologías de vivienda exploradas en este estudio mediante restricciones de uso, densidad y altura. Por ejemplo, a partir de 2021, el 100 % (en superficie) de todos los terrenos con zonificación residencial dentro del condado no incorporado y el 81 % dentro de las ciudades incorporadas del condado están zonificados para viviendas unifamiliares.¹¹⁶ Estas restricciones legales implican que las tipologías de vivienda más densas, como casas adosadas, dúplex, edificios de apartamentos y tipo dormitorios, solo pueden construirse en un número limitado de propiedades. Si bien la oferta limitada puede elevar los costos de los terrenos para nuevos proyectos de vivienda en algunas áreas, el análisis inicial de selección

¹¹³ Resúmenes del estudio de estacionamiento residencial multifamiliar de 2022 (consulte: https://planning.lacounty.gov/wp-content/uploads/2024/02/mfr_bos-summaries-of-parking-study.pdf)

¹¹⁴ Departamento de Planificación Regional del condado de Los Ángeles, Recopilación de datos de estacionamiento: vivienda asequible, 2022.

¹¹⁵ Para la definición de parada de tránsito principal, consulte: Sección 21064.3 del Código de Recursos Públicos de California, Parada de tránsito principal. Disponible: https://california.public.law/codes/public_resources_code_section_21064.3

¹¹⁶ Othering & Belonging Institute, Mapas de zonificación de la región metropolitana de Los Ángeles (2025). Disponible: <https://belonging.berkeley.edu/greater-la-region-zoning-maps>.

de sitios (consulte la Sección 4 de este estudio) ha identificado varios sitios vacantes en todo el condado que permitirían el desarrollo de viviendas para trabajadores agrícolas en sitios zonificados para viviendas multifamiliares¹¹⁷ permitiendo tipos de viviendas más densas como edificios de apartamentos, dúplex, casas adosadas, parques de casas móviles y viviendas adosadas de dos familias.

Además, las recientes leyes de vivienda de California, en particular la SB9 (división de lotes urbanos y desarrollo de dos unidades) y la SB 1123 (expansión de subdivisiones de lotes pequeños a parcelas unifamiliares vacías), han aumentado el número de opciones de vivienda y, por lo tanto, las unidades que se pueden construir en las propiedades restantes (zonificadas para viviendas unifamiliares) sin necesidad de cambios en la zonificación. Según el SB9, un propietario puede albergar hasta cuatro unidades (incluidas las ADU) mediante la división de un terreno urbano y la construcción de hasta dos unidades principales en dicho terreno.

Según el SB 1123, los propietarios de parcelas vacías destinadas a viviendas unifamiliares pueden solicitar una aprobación simplificada para crear hasta 10 parcelas y construir hasta 10 unidades mediante un proceso administrativo creado originalmente en virtud del SB 684. El SB 1123 extiende estas normas de subdivisión de lotes pequeños a los lotes unifamiliares vacíos, siempre que cumplan con los criterios de tamaño, ubicación y estándares objetivos. Además, los proyectos reciben la aprobación ministerial exenta de la CEQA si cumplen con los requisitos de ubicación y desarrollo.

Solo tres ciudades permiten edificios de más de 45 pies, lo que limita algunos proyectos multifamiliares. Según los documentos Elemento de Vivienda 2021-2029, Thousand Oaks permite edificios de 50 pies en zonas de mayor densidad, Simi Valley permite 55 pies en zonas de uso mixto, mientras que la ciudad de Ventura permite edificios de hasta 75 pies en su zona de uso mixto más densa. Si bien los límites inferiores pueden dar cabida a muchos tipos de proyectos de vivienda, los proyectos de viviendas multifamiliares de mayor tamaño pueden verse

limitados por dichos límites. En las zonas donde el precio del suelo es más elevado, construir edificios más altos con más viviendas reduce el costo del terreno por vivienda. En esos casos, los límites de altura y densidad pueden aumentar el costo de construcción por vivienda.

Regulaciones de vivienda para trabajadores agrícolas del condado

En 2021, el condado de Ventura actualizó las normas de zonificación para la vivienda de trabajadores agrícolas, aplicables a sus áreas no incorporadas, para incluir una mayor flexibilidad en el desarrollo de unidades, complejos y viviendas para empleados agrícolas, incluyendo cambios en los requisitos que permitirían la aprobación ministerial de unidades de vivienda individuales para todos los trabajadores agrícolas, la ampliación de alojamientos grupales y complejos de viviendas para trabajadores agrícolas en la zona agrícola rural (Rural Agricultural, RA) y la adición de estándares de desarrollo para ambos tipos de vivienda, la incorporación de una nueva opción de vivienda temporal independiente tipo remolque para trabajadores agrícolas temporales o de temporada aprobada con un permiso ministerial, y el perfeccionamiento de los requisitos de ocupación, empleo y verificación. Sin embargo, el condado no ha experimentado un aumento significativo en el número de operadores agrícolas que buscan construir viviendas en sus tierras, aparte de los grandes complejos de los proyectos Somis Ranch y Ventura Ranch. El informe resumido de la encuesta de la fase 3 indicó que algunas de las razones citadas por los operadores agrícolas para no buscar la construcción de viviendas incluían la falta de conocimiento de la actualización regulatoria de 2021, la incapacidad de agregar las responsabilidades de los propietarios a su carga de trabajo, los riesgos de responsabilidad civil, el costo y las dificultades para obtener permisos.

Si bien estas consideraciones regulatorias pueden ayudar a fomentar la producción de unidades, los resultados de la encuesta indican que es necesario abordar las limitaciones indeseables de responsabilidad y la gestión de las unidades de trabajadores agrícolas en las tierras de cultivo. Para superar esta renuencia, el condado puede actualizar los

¹¹⁷ Consulte el Apéndice D.

requisitos de zonificación para viviendas de trabajadores agrícolas, con el fin de añadir flexibilidad y reducir los obstáculos para la obtención de permisos, así como buscar formas adicionales de informar y fomentar la producción.

Además, para este estudio, se han identificado las difíciles condiciones del mercado y la incertidumbre (por ejemplo, los aranceles o la amenaza de aranceles), junto con el aumento del costo de construcción de viviendas debido a materiales más caros y mayores costos de seguro, como factores disuasorios para que los empleadores construyan viviendas. La preparación para el uso de servicios públicos también se ha identificado como una barrera clave para el desarrollo de viviendas en áreas no incorporadas, ya que los servicios de electricidad, agua y saneamiento están ampliamente disponibles en áreas urbanas y suburbanas, pero son limitados en las partes más rurales del condado. El desarrollo de viviendas en la periferia urbana o en áreas que carecen de servicios de agua y electricidad puede enfrentar costos más elevados y una mayor complejidad en cuanto a regulaciones y responsabilidades, como se describió anteriormente, al intentar extender la infraestructura necesaria. Por último, muchos trabajadores agrícolas prefieren viviendas que estén conectadas con servicios (parques, escuelas) y las ciudades han manifestado su preocupación por el aumento del uso del automóvil y, en consecuencia, por un mayor VMT en las viviendas ubicadas fuera de las zonas urbanas.

Según este análisis, podría haber mayores oportunidades para fomentar la construcción de más viviendas para trabajadores agrícolas en zonas adyacentes a la fuerza laboral, abordando esas barreras y vinculando mejor las oportunidades de financiación disponibles con el desarrollo de viviendas para trabajadores agrícolas proporcionadas por los empleadores, solucionando los problemas de servicios públicos y proporcionando servicios de transporte o de uso compartido de automóviles para conectar a los trabajadores agrícolas con los servicios que se ofrecen en las zonas urbanas.

5.5 Incentivos y programas especiales

Como se mencionó anteriormente, los proyectos de vivienda 100 % asequible pueden aprovechar una serie de beneficios bajo la Bonificación Estatal por Densidad. Sin embargo, los datos a nivel¹¹⁸ estatal revelan que solo un puñado de proyectos han utilizado este programa de bonificación en los últimos años. Es probable que existan muchas razones para el uso limitado del Programa de Bonificación por Densidad, incluyendo la posible resistencia local y el rechazo de la comunidad a mayores densidades. Además, la mayor complejidad que conlleva la regulación, combinada con la variedad de formas en que las ciudades interpretan y procesan las solicitudes de bonificación, también puede conllevar mayores riesgos de aprobación y, posiblemente, una familiaridad limitada de los desarrolladores con el programa y los requisitos administrativos.

Varios de los proyectos que han utilizado el Programa de Bonificación por Densidad eran principalmente de precio de mercado, lo cual no es sorprendente, ya que la mayoría de las ciudades del condado de Ventura han establecido una política de inclusión que exige algunas unidades asequibles en el mismo emplazamiento de los proyectos de precio de mercado. La inclusión de viviendas asequibles en el mismo sitio podría hacer que estos proyectos también sean elegibles para el programa de bonificación por densidad. Este programa de Bonificación Estatal por Densidad no solo permite que los proyectos construyan más unidades, sino que también reduce las restricciones en los requisitos de diseño, como los retranqueos y los mínimos/máximos, y ratios de estacionamiento, factores que pueden contribuir a reducir los costos generales de desarrollo.

Otros programas especiales incluyen las modificaciones al AB 1783, que han permitido la construcción de viviendas para trabajadores agrícolas en terrenos agrícolas. Muchas de las jurisdicciones locales ya han actualizado sus códigos de zonificación para adaptarlos a este nuevo cambio. Esto flexibiliza las limitaciones sobre dónde se pueden construir viviendas para los trabajadores agrícolas, lo que puede ayudar

¹¹⁸ Consulte [los Informes Anuales de Progreso del HCD: Panel de datos y descargas](#).

a reducir los costos de adquisición de terrenos. Sin embargo, como ya se ha señalado, también puede generar un aumento de los costos en aquellos lugares donde no existen infraestructuras como carreteras, alcantarillado y redes de agua potable.

Asimismo, sería necesario explorar con mayor profundidad las fuentes de financiación, las cooperativas o la estructura de gestión compartida de estas nuevas viviendas, incluyendo posibles proyectos piloto para generar interés en esta estrategia de producción de viviendas. Las oportunidades se describen en la siguiente Sección 6, Estrategias de financiamiento y captación de fondos.

5.6 Resumen de problemas clave

Las jurisdicciones del condado de Ventura han demostrado un firme compromiso con la vivienda para los trabajadores agrícolas y han entregado con éxito un número considerable de unidades bajo los marcos de ordenanzas existentes. Estos éxitos ponen de relieve tanto el liderazgo local como la realidad de que el desarrollo de viviendas para trabajadores agrícolas es complejo, requiere muchos recursos y, a menudo, exige sortear limitaciones normativas, de infraestructura y de financiación superpuestas. Incluso en las jurisdicciones que brindan apoyo, los esfuerzos continuos para simplificar, aclarar y armonizar las regulaciones podrían reducir aún más las barreras y acelerar la entrega de viviendas.

Los problemas que se describen a continuación reflejan las condiciones que afectan a todo el condado y a todas las jurisdicciones, y no pretenden sugerir que cada problema se aplique por igual a todas las jurisdicciones.

Regulaciones generales que afectan la vivienda de los trabajadores agrícolas

- Las definiciones contradictorias de trabajador agrícola provocan inconsistencias regulatorias y pueden complicar la obtención de permisos y la ocupación de terrenos.
- Los proyectos de vivienda deben sortear la interacción entre las regulaciones de zonificación locales y las diversas leyes de vivienda,

lo que puede generar complejidad y limitaciones para todos los proyectos de vivienda, no solo para las viviendas de trabajadores agrícolas.

Gestión del crecimiento

- Las múltiples normativas de planificación restringen dónde se pueden construir viviendas y complican la coordinación entre las distintas jurisdicciones. Aunque las ordenanzas SOAR en todo el condado de Ventura han estado muy armonizadas desde 2016, todavía existen diferencias entre la SOAR del condado de Ventura y la SOAR de las ciudades con respecto al uso permitido de viviendas para trabajadores agrícolas en terrenos agrícolas y el apoyo a la infraestructura para el desarrollo de viviendas para trabajadores agrícolas.
- Los límites del CURB y los acuerdos sobre zonas verdes limitan las oportunidades para el desarrollo de viviendas para trabajadores agrícolas fuera de los centros y comunidades urbanas. Además, las Pautas para el Desarrollo Organizado orientan el crecimiento hacia las ciudades, limitando las oportunidades para la construcción de viviendas en zonas rurales o agrícolas.
- La limitada disponibilidad de conexiones de agua y alcantarillado fuera de las zonas urbanas y la necesidad de soluciones y conexiones de servicios públicos específicas para cada emplazamiento pueden resultar costosas y suponer un reto, en particular para los proyectos de vivienda más pequeños.
- La política de LAFCo para la infraestructura y los servicios urbanos dentro de las ciudades, de conformidad con la ley estatal y las políticas locales, limita la vivienda proporcionada por los empleadores agrícolas.
- La oposición de la comunidad puede reflejar las tensiones entre las asignaciones basadas en la SOAR para la vivienda de trabajadores agrícolas en tierras agrícolas y las políticas de planificación estatales y regionales más amplias que hacen hincapié en la ubicación de viviendas dentro de áreas urbanas cerca de servicios, transporte e infraestructura.

Revisiones, permisos y aprobaciones

- Las revisiones de la CEQA pueden añadir entre nueve y doce meses al tiempo real necesario para el estudio y el análisis, lo que retrasa los plazos del proyecto.
- Las leyes estatales de simplificación solo son útiles si los proyectos cumplen con criterios estrictos, lo que limita su aplicabilidad a muchos emplazamientos. Además, navegar por las diferentes leyes y exenciones añade una carga administrativa y aumenta los riesgos del proyecto.

Tasas por impacto en el desarrollo

- Las elevadas tasas de impacto pueden aumentar significativamente los costos de construcción de viviendas para trabajadores agrícolas.
- La ley estatal permite que muchas tasas de impacto se aplacen hasta la emisión del Certificado de Ocupación; sin embargo, las tasas deben pagarse en su totalidad y aún pueden afectar la viabilidad general del proyecto, su financiación y su asequibilidad a largo plazo.
- Las estructuras de tarifas varían ampliamente, lo que genera incertidumbre para los desarrolladores en las distintas ciudades. La lenta adopción de programas de exención o reducción de tasas en determinadas jurisdicciones puede limitar las oportunidades de reducir significativamente los costos de los proyectos.

Estándares de zonificación y desarrollo

- En algunas jurisdicciones del condado de Ventura, los requisitos mínimos de estacionamiento pueden superar la demanda de viviendas multifamiliares, lo que puede aumentar los costos de construcción y limitar la densidad alcanzable para ciertos proyectos.
- En todo el condado, el número limitado de lugares que califican como áreas de transporte público de alta calidad (actualmente ocho) puede reducir la aplicabilidad de las leyes estatales de reducción de

estacionamiento (a pesar de las mejores condiciones de transporte público en ciertas ciudades).

- Una parte importante del terreno sigue estando destinada a uso residencial unifamiliar en todo el condado, lo que limita la disponibilidad de terrenos para viviendas de mayor densidad en algunas comunidades.
- Las limitaciones de altura en muchas jurisdicciones del condado de Ventura pueden restringir la capacidad de utilizar plenamente los terrenos para la construcción rentable de viviendas multifamiliares.
- Muchos operadores agrícolas desconocen los cambios en la regulación actualizada sobre viviendas para trabajadores agrícolas del condado de Ventura, o se ven disuadidos por la complejidad percibida de los permisos, los costos, la responsabilidad o la falta de infraestructura y servicios públicos adecuados.
- Incluso en los casos en que la regulación permite la construcción de viviendas, los empleadores se muestran reacios a asumir las responsabilidades de arrendador debido a los desafíos operativos y a las expectativas de los trabajadores agrícolas de vivir cerca de servicios y comodidades.

6. Estrategias de financiamiento y fondos

Introducción

Debido al elevado costo de la construcción de viviendas nuevas y a los bajísimos ingresos de la mayoría de los trabajadores agrícolas, las viviendas de nueva construcción suelen requerir una importante subvención para poder ofrecerse a precios o alquileres asequibles para las familias de trabajadores agrícolas. Se prevé que el aumento de los costos de la construcción tradicional de viviendas nuevas, observado en los últimos años, continúe teniendo en cuenta el panorama político y económico actual.

Los desarrolladores de viviendas para trabajadores agrícolas en el condado de Ventura están utilizando diversas fuentes de financiación disponibles para ayudar a construir y gestionar viviendas para familias de bajos ingresos. Sin embargo, la mayoría de estas fuentes son programas de vivienda financiados por el gobierno, y la necesidad de asistencia para la vivienda de bajos ingresos generalmente supera los fondos disponibles debido a años de inversión insuficiente y a la alta demanda de viviendas asequibles.

Esto significa que conseguir una asignación para un proyecto específico puede ser bastante competitivo debido a la limitada disponibilidad de fondos y a la alta demanda de viviendas asequibles subvencionadas. Los programas federales y estatales más sólidos y utilizados con mayor frecuencia también presentan reglas, requisitos y plazos variados (e inconsistentes) que pueden dificultar o complicar la solicitud y, en última instancia, la financiación de un nuevo proyecto de vivienda que beneficie a los trabajadores agrícolas locales.

Por último, cada programa ofrece diferentes tipos de financiación, que pueden incluir capital (subvenciones o créditos fiscales), deuda (préstamos) y subsidios operativos (garantía de ingresos continuos en forma de ayuda directa al alquiler). El capital propio suele ser la fuente de financiación más difícil de obtener, y un mayor número de programas ofrecen deuda "blanda", es decir, préstamos con condiciones muy favorables que, en algunos casos, son aplazables o condonables. Financiar cualquier proyecto individual a menudo requiere solicitar y obtener subvenciones de múltiples programas, una tarea compleja que consume mucho tiempo y dinero. Esta tarea se complica aún más debido a que los programas a menudo carecen de coherencia en cuanto a la disponibilidad, los criterios de financiación, los plazos de solicitud y los requisitos.

Este capítulo comienza con una descripción general de las tendencias generales en los programas de vivienda financiados por el gobierno, incluyendo notas sobre la legislación pendiente, y proporciona una lista categorizada de las numerosas fuentes de financiación disponibles actualmente. Cada programa viene acompañado de una breve descripción y notas sobre cómo puede aplicarse a la vivienda para trabajadores agrícolas en el condado de Ventura. Se destacan las principales limitaciones y oportunidades para apoyar a quienes buscan ampliar la oferta de este tipo de viviendas.¹¹⁹

Esta sección también incluye estudios de caso de proyectos locales y las fuentes de financiación que utilizaron. Concluye con un análisis de posibles fuentes de financiación nuevas o ampliadas para apoyar el desarrollo futuro.

¹¹⁹ Esta información se ha recopilado a partir de diversas investigaciones independientes, incluida una revisión exhaustiva de la información pública de los sitios web oficiales del programa, pero

también se basa significativamente en la investigación publicada en el Estudio y Plan de Acción de Vivienda para Trabajadores Agrícolas de 2018 para Salinas Valley y Pajaro Valley.

6.1 Tendencias en los programas financiados por el gobierno

Aunque muchos programas de vivienda asequible se administran a nivel estatal y local, la mayor parte de la financiación proviene del gobierno federal. A nivel nacional, la financiación gubernamental para la vivienda (como porcentaje del gasto público total) había ido disminuyendo desde su máximo en 2011, debido en gran medida a la Ley de Control Presupuestario de 2011, que limitó las transferencias de fondos federales a las agencias estatales y locales.¹²⁰ Ese declive continúa debido a los recortes y eliminaciones del presupuesto federal. Además, las limitaciones presupuestarias estructurales y las presiones económicas (es decir, los altos niveles de inflación) están agravando este efecto en términos de disponibilidad real de fondos.

California también perdió una fuente de financiación para viviendas asequibles con la disolución de las agencias de reurbanización (redevelopment agencies, RDA) en 2012. El 20 por ciento de todos los ingresos por incremento de impuestos generados por los proyectos de las RDA debían destinarse a financiar viviendas para personas de bajos y medianos ingresos. Los desarrolladores de viviendas asequibles recurrieron con frecuencia a la financiación de RDA para cubrir las carencias de financiación en los proyectos financiados con LIHTC o bonos exentos de impuestos (el 62 por ciento de todas las subvenciones de LIHTC al 9 por ciento utilizaron financiación de RDA durante la ronda de subvenciones de 2011).¹²¹ Además de la pérdida de financiación, las agencias de desarrollo regional ya no pueden ayudar a

los desarrolladores a adquirir el control de propiedades para proyectos de vivienda.

Sin embargo, la reciente atención política sobre la intensidad, la magnitud y el impacto de la escasez de viviendas a nivel local y nacional ha propiciado un aumento de la financiación, especialmente en California. La Ley de Ayuda, Alivio y Seguridad Económica ante el Coronavirus, así como la Ley del Plan de Rescate Estadounidense, incluyeron importantes fondos federales para vivienda. Y California ha visto una ola de intentos legislativos para crear nuevas fuentes de financiación dedicadas a la vivienda asequible, como SB2 (2017), SB3/Proposición 1 (2018)¹²². Los recientes proyectos de ley presupuestarios estatales también han restablecido o aumentado las asignaciones de fondos para los programas existentes.

Las fuentes de financiación para viviendas asequibles pueden estar vinculadas a poblaciones elegibles específicas mediante el ingreso medio del área (AMI), el criterio más comúnmente adoptado. Otros criterios de elegibilidad no discriminatorios pueden estar relacionados, por ejemplo, con personas mayores o veteranos. En este contexto, existen programas o reservas de fondos específicamente destinadas a financiar viviendas para trabajadores agrícolas, que exigen que las unidades financiadas estén restringidas al alquiler por parte de trabajadores agrícolas.¹²³

Además de esas fuentes de financiación específicas, los desarrolladores de viviendas para trabajadores agrícolas también han tenido éxito al alojar a estos trabajadores en proyectos de vivienda asequible que no tienen restricciones de arrendamiento basadas en la ocupación (es decir, no son exclusivamente viviendas para trabajadores agrícolas) mediante

¹²⁰ Proyecto de información general estatal y local del Urban Institute, [Agencias de reurbanización en California: historia, beneficios, excesos y cierre](#) (enero de 2014)

¹²¹ Oficina de Desarrollo de Políticas e Investigación del HUD, [Gastos en vivienda y desarrollo comunitario](#) (consultado el 16 de julio de 2025)

¹²² Consulte: <https://legiscan.com/CA/text/SB3/id/1651163>; La asignación estimada de vivienda local permanente SB2 del condado de Ventura para los próximos cinco años es de \$5.16 millones. El Fondo Fiduciario de Vivienda del Condado de Ventura (Housing Trust Fund Ventura County, HTFVC) recibió \$18.4 millones desde 2022 hasta 2026 a través de la Propuesta 1.

¹²³ Por ejemplo, el AB 1654 (2022) y AB 1439 (2023) codificaron y aumentaron la reserva de fondos de LIHTC en California, y las disposiciones del SB2 y SB3 exigían que al menos el 10 por ciento de los nuevos fondos se destinaran a los trabajadores agrícolas. Los autores de estos proyectos de ley proceden de las regiones de Salinas Valley y Coachella Valley, lo que puede haber contribuido a que ejerzan liderazgo en este tema.

el uso de estrategias de mercadotecnia dirigidas para llegar a los hogares de trabajadores agrícolas y atenderlos.

En general, si bien los aumentos de financiación para los programas de vivienda han ganado cierto apoyo en los últimos años¹²⁴, el panorama político de la financiación pública para la vivienda asequible sigue siendo cambiante, y los desarrolladores de viviendas para trabajadores agrícolas pueden seguir esperando un panorama político dinámico en los años venideros.

Uno de los retos para conseguir financiación para la vivienda de los trabajadores agrícolas es la magnitud y la escala de la escasez general de viviendas en el condado de Ventura, que ha sido identificado como uno de los condados (si no el que más) inaccesibles de todo el país, en términos de costo de la vivienda en relación con los ingresos. Si bien algunas de las fuentes de financiación que se mencionan a continuación están destinadas específicamente a proporcionar vivienda a los trabajadores agrícolas, muchas están dispuestas a ayudar a cualquier hogar de bajos ingresos que necesite vivienda. Si los desarrolladores locales consiguen obtener más fondos para la vivienda de los trabajadores agrícolas, existe el riesgo de que esto se produzca a expensas de otras poblaciones de personas de bajos ingresos dentro del condado. También es probable que sea imposible alojar a todos los trabajadores agrícolas en proyectos de vivienda asequible subvencionados, y el grado en que se aborde o no la crisis general de vivienda del condado afectará directamente a muchos trabajadores

¹²⁴ En California ha habido un apoyo generalizado a la financiación local de la vivienda, incluidos los bonos y los impuestos, aunque esto no ocurre de forma generalizada en todas las zonas. Por ejemplo, el condado de Santa Cruz generalmente tiene dificultades (por ejemplo, Medida H, 2018), mientras que la ciudad de San José se encuentra entre las principales jurisdicciones en cuanto a votantes que apoyan medidas locales (por ejemplo, Medida V, 2018).

¹²⁵ Un ejemplo de un proyecto exitoso de vivienda asequible desde su diseño es Rancho Verde en la ciudad de Ventura, que adoptó múltiples elementos de vivienda asequible desde su diseño, incluyendo una pequeña superficie ocupada por el terreno, estructuras compactas de poca altura y a pequeña escala, o características sostenibles y rentables.

¹²⁶ El programa federal de LIHTC proporciona un crédito al 9 % o crédito al 4 % para proyectos de vivienda asequible. Los créditos deben reclamarse en un plazo de 10 años, pero normalmente se venden (o *sindican*) para proporcionar fondos para los costos iniciales del proyecto. El crédito competitivo al 9 % respalda los proyectos que no utilizan bonos exentos de impuestos y, por lo

agrícolas. Por lo tanto, explorar estrategias que puedan ampliar la cantidad total de fondos disponibles para viviendas asequibles debería ser un objetivo clave, así como utilizar y asignar mejor los programas de financiación existentes. También puede ser prometedor investigar soluciones creativas que vayan más allá de los límites de la financiación estándar de viviendas asequibles, como los enfoques de vivienda asequible desde el diseño¹²⁵.

6.2 Cambios recientes y legislación pertinente pendiente

A nivel federal, un proyecto de ley de reconciliación aprobado el 3 de julio de 2025, a veces denominado "Una gran ley", incluyó algunos cambios importantes para el programa de Crédito Fiscal para Viviendas de Bajos Ingresos (LIHTC), la mayor fuente de financiación para viviendas asequibles en el país.¹²⁶

Los siguientes cambios entraron en vigor en 2026:

El proyecto de ley aumenta el número de proyectos que pueden optar a créditos fiscales del 4 %¹²⁷ al reducir el umbral requerido para la financiación mediante bonos de actividad privada del 50 % de los costos de terreno y construcción al 25 %, lo que podría financiar más unidades.¹²⁸

general, cubre una gran parte (más de la mitad) de los costos de desarrollo de un proyecto. El crédito al 4 % no es competitivo, pero debe utilizarse junto con la financiación mediante bonos y cubre una parte menor de los costos del proyecto. Si bien no existe límite en la asignación de créditos al 4 %, la disponibilidad de financiación mediante bonos es limitada a nivel estatal.

¹²⁷ El LIHTC al 4 % no están limitados por un tope como los LIHTC al 9 %. Reducir el umbral del bono de actividad privada (private activity bond, PAB) al 25 % permite que más proyectos accedan a él. LIHTC al 4 %. Sin embargo, esto reduce el PAB, por lo que los proyectos podrían necesitar otras fuentes de deuda o financiación blanda para cubrir la diferencia.

¹²⁸ Si bien los proyectos con solo un 25 % de financiamiento mediante bonos podrán calificar para créditos al 4 %, aún necesitan encontrar financiación adicional para pagar el 25 % restante de los costos, lo que genera incertidumbre sobre el aumento en el número de proyectos y la cantidad de financiación que resultará de este cambio.

El proyecto de ley también restablece un aumento previo del 12 % en la asignación total de fondos para el programa del 9 % y hace que el aumento sea permanente, proporcionando una financiación más estable en el futuro.

El proyecto de ley de asignaciones de la Cámara de Representantes que pretendía eliminar el Programa de Asociaciones de Inversión HOME (comúnmente escrito en mayúsculas como "HOME" según el uso oficial, aunque no es un acrónimo) fue rechazado por el Senado y la financiación de HOME continúa en 2026 con aproximadamente \$1.25 mil millones proporcionados, lo cual es consistente con la financiación de 2025.

A nivel estatal, el AB736 fue aprobado por la Asamblea Estatal el 3 de junio de 2025 y por el Senado en enero de 2026, lo que colocará la Ley de Bonos para Viviendas¹²⁹ Asequibles de 2026 en la boleta electoral de junio de 2026. Si es aprobada por una mayoría de dos tercios de los votantes, la Ley emitiría \$10 mil millones en financiación mediante bonos para los diversos programas estatales de vivienda asequible. Esto representaría el mayor aumento en la financiación de programas de vivienda desde la aprobación de la Proposición 1 en 2018, que proporcionó \$4 mil millones en financiación mediante bonos.

Esta financiación es muy necesaria, ya que la falta de fondos específicos para muchos programas estatales ha provocado que estos permanezcan inactivos durante ciertos períodos de tiempo. Si bien el SB2 aumentó la cantidad de financiación estable, muchos de los programas siguen dependiendo en gran medida de las asignaciones presupuestarias anuales y de la financiación mediante bonos. Esto ha generado una especie de ciclo de auge y caída para los fondos estatales de vivienda asequible y ha planteado desafíos para los desarrolladores de vivienda asequible.

6.3 El papel de la financiación privada

Los programas de financiación pública también pueden recibir apoyo de fuentes de financiación privadas de diversas maneras. En primer lugar, los desarrolladores de viviendas asequibles, tanto sin fines de lucro como con fines de lucro, proporcionan un recurso importante en forma de patrocinio y administración de proyectos, que a menudo es empresarial, conlleva riesgos y requiere una cantidad considerable de tiempo del personal y honorarios de consultores durante las inciertas etapas iniciales de un proyecto. Los financiadores privados, ya sea que participen a través de la sindicación de LIHTC, la emisión de bonos o la inversión directa, incluidas tanto las inversiones tradicionales como las de "impacto" (social), pueden desempeñar un papel importante o proporcionar una solución provisional cuando la financiación de los programas gubernamentales no está disponible o es demasiado inflexible para financiar completamente un proyecto en particular. También se puede obtener financiación adicional a través de Instituciones Financieras de Desarrollo Comunitario (CDFI): prestamistas privados con una misión específica que se centran en comunidades desfavorecidas, incluidas iniciativas de vivienda asequible como el Fondo Fiduciario de Vivienda del Condado de Ventura.

¹²⁹ El bono no renueva automáticamente la financiación del fondo fiduciario. Existe la oportunidad de abogar por un cambio y crear una fuente permanente, idealmente a nivel de condado.

6.4 Fuentes de financiación disponibles

La tabla 5 ofrece una visión general de las fuentes de financiación y los programas investigados para este estudio. En el resto de esta sección se ofrecen más detalles.

Tabla 4: fuentes de financiación disponibles

ID	Categoría de financiación	Programas de financiación
A	Subvenciones, préstamos y ayudas federales para el alquiler destinados a proyectos de vivienda en zonas rurales designadas	Subvenciones del USDA para vivienda de trabajadores agrícolas rurales (Sección 516) <i>Subvenciones federales para vivienda de trabajadores agrícolas</i> Préstamos directos del USDA para vivienda de trabajadores agrícolas rurales (Sección 514) <i>Préstamos federales de bajo costo para vivienda de trabajadores agrícolas</i> Préstamos directos del USDA para viviendas multifamiliares (de alquiler) (Sección 515) <i>Préstamos federales de bajo costo</i> Garantías de préstamos del USDA para viviendas multifamiliares (de alquiler) (Sección 538) <i>Garantías de préstamos federales</i> Asistencia del USDA para el alquiler en zonas rurales (Sección 521) <i>Asistencia federal para el alquiler</i>
B	Ayuda financiera federal para la adquisición de viviendas (incluidos programas de autoayuda) en áreas rurales designadas	Programa de Préstamos Directos del USDA (Sección 502) <i>Préstamos federales de bajo costo para propietarios de viviendas</i> Subvención del USDA para asistencia técnica en materia de vivienda de autoayuda mutua (Sección 523) <i>Subvenciones federales para asistencia en materia de autoayuda</i>
C	Programas de financiación estatales y federales flexibles y administrados localmente que proporcionan subvenciones y financiación complementaria	Programa de Asignación de Viviendas Locales Permanentes (Permanent Local Housing Allocation Program, PLHA) <i>Subvenciones estatales administradas localmente</i> Programa de Asociaciones de Inversión HOME <i>Subvenciones federales administradas localmente</i> Programa de Subvenciones Estatales para la Capital Homekey <i>Subvención administrada por el HCD</i> Programa de Subvenciones en Bloque para el Desarrollo Comunitario (Community Development Block Grant, CDBG) <i>Subvenciones federales para infraestructura y compra de terrenos administradas localmente</i>
D	Programas de financiación mediante créditos fiscales para proyectos de vivienda de alquiler	Programa de Crédito Fiscal LIHTC al 9 % <i>Financiamiento de crédito fiscal federal administrado por el estado</i> Reserva de fondos rurales LIHTC al 9% <i>Financiamiento de crédito fiscal federal administrado por el estado</i>

ID	Categoría de financiación	Programas de financiación
		<p>Programa de Crédito Fiscal LIHTC al 4 % <i>Financiamiento de crédito fiscal federal administrado por el estado</i></p> <p>Programa de Crédito Fiscal Estatal para Vivienda <i>Financiamiento mediante crédito fiscal estatal</i></p> <p>Reserva de créditos fiscales estatales para viviendas de trabajadores agrícolas <i>Financiamiento mediante crédito fiscal estatal</i></p>
E	<p>Préstamos y subvenciones estatales destinados a la vivienda de los trabajadores agrícolas</p>	<p>Programa de Subvenciones para Viviendas de Trabajadores Agrícolas (Farmworker Housing Grant, FWHG) Joe Serna, Jr. del HCD <i>Préstamos y subvenciones estatales de bajo costo para viviendas de trabajadores agrícolas</i></p>
F	<p>Otros programas estatales y regionales de préstamos y subvenciones para viviendas de alquiler multifamiliares</p>	<p>Programa de Viviendas Multifamiliares (Multi-family Housing Program, MHP) del HCD <i>Préstamos estatales de bajo costo</i></p> <p>Programa de Vivienda Asequible y Comunidades Sostenibles (Affordable Housing and Sustainable Communities, AHSC) <i>Préstamos estatales a bajo costo y subvenciones para infraestructura</i></p> <p>Programa de AHSC: reserva de fondos para zonas rurales <i>Préstamos estatales a bajo costo y subvenciones para infraestructura</i></p> <p>Programa de Desarrollo Orientado al Transporte del HCD <i>Préstamos estatales a bajo costo y subvenciones para infraestructura</i></p> <p>Programa de Subvenciones para Infraestructuras de Relleno del HCD <i>Subvenciones estatales para infraestructura</i></p> <p>Programa de Vivienda Multifamiliar con Servicios de Apoyo del HCD <i>Préstamos estatales de bajo costo para viviendas con servicios de apoyo</i></p> <p>Viviendas para veteranos y Programa de Prevención de la Falta de Vivienda del HCD <i>Préstamos estatales de bajo costo para viviendas de veteranos</i></p> <p>Programa de Préstamos Permanentes de la Agencia de Financiamiento de Vivienda de California (California Housing Finance Agency, CalHFA) <i>Préstamos estatales de bajo costo financiados con bonos</i></p> <p>CalHFA y Programas de reciclaje de bonos de la Autoridad de Finanzas Municipales de California (California Municipal Finance Authority, CMFA) <i>Préstamos estatales de bajo costo financiados con bonos</i></p> <p>Programa de Ingresos Mixtos de la CalHFA <i>Préstamos estatales de bajo costo financiados con bonos</i></p> <p>Golden State Acquisition Fund (GSAF) <i>Préstamos estatales a bajo costo para la compra de terrenos</i></p> <p>Programa de Vivienda Asequible (Affordable Housing Program, AHP) del Banco Federal de Préstamos para la Vivienda (Federal Home Loan, FHL)</p>

ID	Categoría de financiación	Programas de financiación
		<p><i>Subvenciones federales administradas regionalmente</i> Enmienda Constitucional 4 de la Asamblea (Assembly Constitutional Amendment 4, ACA 4)/Ley HOPE (aún en trámite) Cuenta de financiación controlada por el Estado</p>
G	Ayuda financieras estatales para la adquisición de vivienda (incluidos programas de autoconstrucción y de viviendas prefabricadas)	Programa CalHome del HCD <i>Subvenciones estatales para apoyar la asistencia a los propietarios de viviendas</i> Programa de Vivienda de Autoayuda de California del HCD <i>Subvenciones estatales para la asistencia con autoayuda</i> Programa de Oportunidades y Revitalización de Viviendas Prefabricadas (MORE) del HCD <i>Préstamos y subvenciones estatales a bajo costo para casas móviles</i> Programa Certificado de Crédito Hipotecario (Mortgage Credit Certificate, MCC) de California <i>Créditos fiscales estatales por hipotecas</i>
H	Programa de asistencia para el alquiler administrado localmente	Programa de vales de la Sección 8 basado en proyectos <i>Financiamiento federal para vivienda de trabajadores agrícolas para asistencia de alquiler administrados localmente</i>
I	Otras fuentes de financiación locales y regionales	Fondo Fiduciario de Vivienda del Condado de Ventura <i>Préstamos locales a corto plazo</i> Programa de Subvenciones de Contrapartida del Fondo Fiduciario de Vivienda Local (LHTF) del HCD. <i>Subvenciones estatales de contrapartida</i> Housing Land Trust del condado de Ventura <i>Apoyo local para la compra de terrenos</i> Corporación de Desarrollo Comunitario del Condado de Ventura (Ventura County Community Development Corporation, VCCDC), también conocida como “My Way Home”. <i>Financiación privada para la asistencia a propietarios de viviendas</i> Préstamo con cargo diferido por impacto ambiental para la ciudad/el condado <i>Financiación local</i> Otras fuentes de financiación privada (California Community Reinvestment Corporation [CCRC]) <i>Financiación privada</i> Fundaciones privadas y organizaciones benéficas públicas <i>Financiación benéfica privada</i>

A

Subvenciones, préstamos y ayudas federales para el alquiler destinados a proyectos de vivienda en zonas rurales designadas

La oficina de Desarrollo Rural del Departamento de Agricultura de los Estados Unidos (USDA) ofrece varias fuentes de financiación que pueden costear la vivienda para los trabajadores agrícolas.¹³⁰ Por regla general, los fondos del programa solo pueden utilizarse en las "zonas rurales" definidas por el USDA.¹³¹ Sin embargo, los programas de subvenciones y préstamos para viviendas de trabajadores agrícolas de las secciones 514/516 pueden utilizarse en cualquier jurisdicción, independientemente del tamaño de la población, donde exista una necesidad demostrada de viviendas para trabajadores agrícolas. El programa de la Sección 516 es particularmente destacable porque ofrece subvenciones (equidad) para la vivienda de los trabajadores agrícolas. Algunos proyectos para trabajadores agrícolas en California han encontrado dificultades para utilizar los fondos del programa del USDA porque requieren la ocupación exclusiva por parte de hogares de trabajadores agrícolas y exigen que los inquilinos tengan un estatus de residencia legal.

Fuente de financiación	Descripción	Solicitud	Limitaciones y oportunidades
Subvenciones del USDA para vivienda de trabajadores agrícolas rurales (Sección 516) <i>Subvenciones federales para vivienda de trabajadores agrícolas</i>	Programa de subvenciones para viviendas de trabajadores agrícolas (fuera de la granja) que puede cubrir hasta el 90 % de los costos del proyecto de construcción, rehabilitación o adquisición. Siempre se combina con la Sección 514 (u otro programa del USDA) para ayudar a cubrir las deficiencias de financiación y permitir que los proyectos	<ul style="list-style-type: none"> En los últimos años, solo se han destinado entre \$7 y 10 millones para financiar de 6 a 12 proyectos a nivel nacional.¹³² En California se han financiado más de 100 proyectos fuera del ámbito agrícola, incluidos proyectos recientes como Los Arroyos II en el condado de Tulare (2021).¹³³ No se conocen proyectos recientes en el condado de Ventura.¹³⁴ 	<ul style="list-style-type: none"> Δ Fuente de financiación muy limitada, con una subvención máxima por proyecto de \$3 a \$5 millones. Δ Todos los inquilinos/ocupantes deben tener un estatus de residencia legal; esto requiere verificación y los inquilinos pueden perder su vivienda si su estatus cambia. + Los inquilinos deben ser trabajadores agrícolas,¹³⁶ y los residentes pueden perder su vivienda si cambian de trabajo. + Uso limitado para proyectos híbridos: pocos proyectos han recibido financiación del programa 516 si se combinan con viviendas para personas que no son trabajadores agrícolas.

¹³⁰ Tenga en cuenta que los beneficiarios de préstamos del USDA pueden prepagar o solicitar préstamos hipotecarios después de 20 años y dejar de cumplir con el requisito de asequibilidad o de ser arrendatario agrícola, algo que ha ocurrido a lo largo de los años a medida que los mercados inmobiliarios de California han experimentado un auge. Sin embargo, el USDA puede denegar o retrasar la solicitud si ello conlleva el desplazamiento de inquilinos de bajos ingresos. Según la Sección 515, el USDA generalmente exige que la asequibilidad se mantenga durante 20 años después de cualquier pago anticipado. Sin embargo, el uso de los fondos de la subvención 516 requiere que se destinen a la vivienda para trabajadores agrícolas durante 50 años.

¹³¹ Las zonas rurales están definidas por el USDA e incluyen tanto las áreas urbanas incorporadas como las áreas no incorporadas del condado, como se muestra en el [Mapa de elegibilidad del Programa de Desarrollo Rural del USDA](#) de Neighbors Bank.

¹³² Coalición Nacional de Vivienda para Personas de Bajos Ingresos (National Low Income Housing Coalition, NLIHC), [Guía para Defensores de los Programas de Vivienda de Alquiler Rural del USDA](#)

¹³³ Los Arroyos II figura como beneficiario de subvenciones en el año fiscal 2021 según [las selecciones del Aviso de solicitud de propuestas \(Notice of Solicitation of Applications, NOSA\) de construcción nueva de vivienda para trabajadores agrícolas fuera de la granja del USDA para el año fiscal 2021](#).

¹³⁴ Actualmente, no hay propiedades ubicadas en el condado de Ventura incluidas en el conjunto de datos de [activos de vivienda rural del USDA](#).

¹³⁶ Se incluyen los trabajadores agrícolas domésticos jubilados o los trabajadores agrícolas discapacitados.

Fuente de financiación	Descripción	Solicitud	Limitaciones y oportunidades
	beneficien a los trabajadores agrícolas con ingresos muy bajos. Disponible únicamente para organizaciones sin fines de lucro, entidades gubernamentales estatales/locales y tribus.	<ul style="list-style-type: none"> Entre los proyectos financiados anteriormente por el condado de Ventura se incluyen: Vivienda cooperativa para trabajadores agrícolas de Cabrillo Village (1981, 1986)¹³⁵ 	<ul style="list-style-type: none"> + Los programas de 514 ofrecen cierta flexibilidad para su uso fuera de las áreas rurales del USDA con la necesidad de viviendas para trabajadores agrícolas.
<p>Préstamos directos del USDA para vivienda de trabajadores agrícolas rurales (Sección 514) <i>Préstamos federales de bajo costo para viviendas de trabajadores agrícolas</i></p>	Ofrece préstamos de bajo costo (a 33 años de plazo y con una tasa de interés fija del 1 %) para la construcción, rehabilitación o adquisición de viviendas (dentro o fuera de la explotación agrícola) destinadas exclusivamente a trabajadores agrícolas de bajos ingresos. Puede utilizarse para la compra o mejora de terrenos, e incluso para la adquisición de muebles para el hogar. Disponible para organizaciones sin fines de lucro, entidades gubernamentales estatales y locales, tribus, así como para grupos con fines de lucro (por ejemplo, agricultores, asociaciones y promotores inmobiliarios).	<ul style="list-style-type: none"> En los últimos años se han destinado entre \$15 y 28 millones para financiar de 15 a 20 proyectos a nivel nacional. Consulte las notas anteriores sobre los proyectos financiados (la financiación de las secciones 516 y 514 se ofrece conjuntamente para los proyectos). Los proyectos en explotaciones agrícolas suelen tener un número reducido de unidades y son poco comunes en California (se conocen 4 proyectos con un total de 12 unidades). 	<ul style="list-style-type: none"> + Los préstamos de 514 para viviendas destinadas a trabajadores agrícolas no son competitivos (aunque rara vez se utilizan en California). + Los programas de 514 ofrecen cierta flexibilidad para su uso fuera de las áreas rurales del USDA con una necesidad/demanda demostrada de viviendas para trabajadores agrícolas. Δ Todos los inquilinos/ocupantes deben tener un estatus de residencia legal; esto requiere verificación y los inquilinos pueden perder su vivienda si su estatus cambia. + Los inquilinos deben ser trabajadores agrícolas,¹³⁷ y los residentes pueden perder su vivienda si cambian de trabajo.

Presentación ¹³⁵ [sobre modelos de vivienda para trabajadores agrícolas](#), 2017. Consulte también [Propiedades de alquiler de viviendas multifamiliares \(USDA RD\) para el estado y el condado](#) para obtener una lista completa de los sitios.

¹³⁷ Se incluyen los trabajadores agrícolas domésticos jubilados o los trabajadores agrícolas discapacitados.

Fuente de financiación	Descripción	Solicitud	Limitaciones y oportunidades
<p>Préstamos directos del USDA para viviendas multifamiliares (de alquiler) (Sección 515) <i>Préstamos federales de bajo costo</i></p>	<p>Similar a la Sección 514, excepto que los proyectos de vivienda multifamiliar beneficiarios no pueden estar restringidos ocupacionalmente (por ejemplo, a trabajadores agrícolas). Puede utilizarse para obra nueva, rehabilitación, adquisición, costes de terreno, así como para la compra de terrenos.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • En los últimos años, solo se han destinado entre \$50 y 70 millones para financiar de 40 a 67 proyectos a nivel nacional. • Recientemente se han financiado proyectos en California, pero ninguno en el condado de Ventura. • Actualmente, los préstamos para obra nueva son bastante raros en comparación con los de conservación o refinanciación, y la construcción de obra nueva se financia cada vez más a través de la Sección 538. 	<ul style="list-style-type: none"> Δ El alquiler mínimo está limitado por los costos operativos/de préstamo, fijado en el mayor de los siguientes valores: el 30 % de los ingresos o el "alquiler básico", que puede estar por encima de la capacidad de pago de los residentes; la Sección 521 puede cubrir esta brecha, pero añade complejidad operativa e incertidumbre. Δ Todos los inquilinos/ocupantes deben ser ciudadanos o residentes permanentes; se requiere verificación y los inquilinos pueden perder su vivienda si cambia su estatus. Δ Limitado a las ubicaciones rurales designadas por el USDA según lo definido en el Mapa de Elegibilidad del Programa de Desarrollo Rural del USDA al que se hace referencia anteriormente.
<p>Garantías de préstamos del USDA para viviendas multifamiliares (de alquiler) (Sección 538) <i>Garantías de préstamos federales</i></p>	<p>Similar a la Sección 515, con la diferencia de que los préstamos son proporcionados por prestamistas bancarios convencionales (privados), y el USDA garantiza el 90 % del valor del préstamo. Las condiciones y los tipos de interés de los préstamos son menos favorables (plazos de 30 a 40 años con tipos de interés de mercado), lo que significa que los proyectos tienen que cobrar alquileres más altos para cubrir los costes operativos (servicio de la deuda). Puede utilizarse para obra nueva, rehabilitación, refinanciación, adquisición, costes de terreno, así como para la compra de terrenos.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • La financiación ha aumentado a \$400 millones en los últimos años, financiando entre 40 y 52 proyectos a nivel nacional. • Recientemente se han financiado proyectos en California, pero ninguno en el condado de Ventura. • Se utiliza con mucha frecuencia junto con LIHTC o subvenciones, y cada vez se emplea más en nuevas construcciones. 	<ul style="list-style-type: none"> + No se exige ningún requisito de residencia legal para los inquilinos, a menos que lo exijan otros programas federales utilizados en el proyecto. Δ Debido a los mayores costos de los préstamos, los proyectos financiados a menudo no pueden alcanzar el mismo nivel de asequibilidad que los programas de vivienda de la Sección 515 u otros programas del USDA. Δ Limitado a las zonas rurales designadas por el USDA.

Fuente de financiación	Descripción	Solicitud	Limitaciones y oportunidades
Asistencia del USDA para el alquiler en zonas rurales (Sección 521) Asistencia federal para el alquiler <i>Asistencia federal para el alquiler</i>	<p>Un programa clave que se combina con los programas de subvenciones y préstamos del USDA (especialmente 514/516) para ayudar a cubrir los costos operativos. Asistencia directa para el alquiler basada en proyectos que reduce el alquiler de un inquilino al 30 % de sus ingresos cuando esa cantidad no es suficiente para cubrir el "alquiler básico" en un edificio financiado con proyectos financiados por el USDA.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Se da prioridad a la financiación y, con mayor frecuencia, se combina con préstamos nuevos y existentes de las secciones 515 y 514 del USDA, aunque a veces también se utiliza para proyectos de la sección 538. • La mayoría de las viviendas para trabajadores agrícolas financiadas por las secciones 514/516 en California reciben esta ayuda. 	<ul style="list-style-type: none"> Δ Todos los inquilinos y todos los miembros del hogar deben ser ciudadanos o residentes permanentes, lo que puede impedir que algunos trabajadores agrícolas vivan en proyectos financiados. Δ No es una fuente de ingresos totalmente garantizada: los contratos a 20 años se firman directamente entre el propietario y el USDA, pero están sujetos a la disponibilidad de fondos (asignados) y los aumentos deben negociarse anualmente; los desarrolladores normalmente deben prever imprevistos. Δ Requisitos de elegibilidad de ingresos cada vez más restrictivos: el 95 % de las viviendas subvencionadas deben tener un ingreso igual o inferior al 50 % del AMI (frente al 75 % de las unidades).

B

Ayuda financiera federal para la adquisición de viviendas (incluidos programas de autoayuda) en áreas rurales designadas

La oficina de Desarrollo Rural del USDA también proporciona fuentes de financiación para apoyar el desarrollo de proyectos de acceso a la vivienda propia. La financiación incluye préstamos para compradores de vivienda de bajos ingresos, así como subvenciones de asistencia técnica para ayudar a quienes participan en un programa de autoconstrucción de viviendas.¹³⁸ Al igual que los programas que financian viviendas de alquiler, estos programas se limitan a las áreas que el USDA designa como rurales.

Fuente de financiación	Descripción	Solicitud	Limitaciones y oportunidades
Programa de Préstamos Directos del USDA (Sección 502) <i>Préstamos federales de bajo costo para propietarios de viviendas</i>	Ofrece préstamos de bajo costo (a un plazo de 33 años) para prestatarios rurales de bajos ingresos para construir, reparar, renovar o reubicar una ¹³⁹ vivienda. Tasas desde tan solo el uno por ciento, dependiendo de los ingresos familiares. Puede utilizarse para la compra de terrenos e infraestructuras. También puede financiar viviendas construidas por sus propios dueños dentro de un programa de autoayuda mutua. Aunque no se limitan a los trabajadores agrícolas, muchas viviendas de autoconstrucción en California fueron construidas por trabajadores agrícolas.	<ul style="list-style-type: none"> • En los últimos años, se han destinado entre \$55 y \$85 millones a financiar entre 300 y 400 préstamos en California.¹⁴⁰ • 82 préstamos activos en el condado de Ventura, incluyendo 69 hogares de ingresos moderados, principalmente en viviendas unifamiliares.¹⁴¹ • Se ha unido al Programa de Subvenciones para Viviendas de Trabajadores Agrícolas (FWHG) Joe Serna, Jr. que otorga subvenciones para proyectos anteriores en California con el fin de ayudar a los trabajadores agrícolas de muy bajos ingresos a costear hipotecas para viviendas construidas por ellos mismos o por contratistas. 	<ul style="list-style-type: none"> + En un programa de vivienda autofinanciada, los préstamos pueden cubrir los costos de construcción y convertirse en una hipoteca a largo plazo una vez construida la vivienda. Δ Los beneficiarios deben ser ciudadanos o residentes permanentes. Δ La recuperación parcial del subsidio en el momento de la venta limita la capacidad de los residentes para beneficiarse de la apreciación del valor de sus viviendas con el tiempo. Δ Limitado a las zonas rurales designadas por el USDA. Δ El límite de préstamo en el condado de Ventura es \$814,200 para 2025.

¹³⁸ Estos programas permiten que grupos de familias de bajos ingresos (normalmente de 10 a 12 personas) trabajen juntas en la construcción de sus viviendas con su propio esfuerzo y con la orientación técnica de un supervisor de construcción. Por lo general, las familias dedican unas 40 horas semanales al trabajo doméstico durante las tardes, los fines de semana y los días no laborables. El concepto fue desarrollado por primera vez en California en la década de 1960 ([fuente](#)).

¹³⁹ Nota: Las unidades rehabilitadas pueden contarse para la RHNA según la nueva ley AB 726.

¹⁴⁰ USDA, [Programa de Préstamos Directos para Viviendas Unifamiliares](#)

¹⁴¹ [Préstamos directos activos de la Sección 502 para viviendas unifamiliares del USDA para el desarrollo rural, por condado](#)

Subvención del USDA para asistencia técnica en materia de vivienda de autoayuda mutua (Sección 523)

Subvenciones federales para la asistencia con autoayuda

Cubre el costo de la supervisión de la construcción y la capacitación de los participantes para viviendas financiadas bajo la Sección 502 dentro de un programa/subdivisión de vivienda de autoayuda mutua. Un programa de este tipo (dirigido por una organización sin fines de lucro) suele reclutar entre 10 y 12 familias que desean construir viviendas y aportar su propio trabajo.

- A los desarrolladores del condado de Ventura les ha resultado difícil encontrar terrenos rurales que cumplan los requisitos para utilizarlos en programas de autoconstrucción de viviendas, aunque estos programas se siguen utilizando en otros condados de la costa central.
- En algunas zonas del estado, los desarrolladores han informado de una menor demanda de participación en programas de autoayuda.¹⁴²

- Δ Los beneficiarios deben ser ciudadanos o residentes permanentes.
- Δ Limitado a las zonas rurales designadas por el USDA.
- Δ Puede resultar difícil encontrar centros que cumplan los requisitos y participantes interesados.

¹⁴² Según el Estudio y Plan de Acción de Vivienda para Trabajadores Agrícolas de Salinas Valley y Pajaro Valley, hay tres razones principales: (1) las parejas más jóvenes tienen familias más pequeñas y están menos dispuestas a pasar horas los fines de semana construyendo y lejos de sus hijos, especialmente porque no hay un hijo mayor que pueda cuidar de los niños más pequeños, (2) la cantidad de subsidio ha disminuido, lo que hace que sea menos rentable para una familia construir, y (3) algunas familias dudan en participar creyendo que no obtendrán todos los beneficios de ser propietarios de una vivienda durante mucho tiempo debido a la restricción de escritura.

C

Programas de financiación estatales y federales administrados localmente que proporcionan subvenciones y financiación complementaria

Estos programas administrados localmente, si bien son pequeños en comparación, proporcionan algunas de las subvenciones y préstamos más importantes para la creación de nuevos proyectos de vivienda. Las decisiones sobre cómo gastar estos fondos se toman en gran medida a nivel local, sin estar sujetas a fórmulas estatales complejas ni a criterios de elegibilidad. Estos programas también pueden utilizarse para una amplia gama de fines y se pueden combinar fácilmente con otras fuentes, incluso como "financiación de contrapartida local", para que los proyectos sean más competitivos para obtener LIHTC u otras subvenciones. Estas fuentes de financiación pueden utilizarse, en ocasiones, incluso para cubrir los costos iniciales de la fase previa al desarrollo (incluida la compra de terrenos) o para proporcionar financiación puente a corto plazo mientras se espera la concesión de fondos.

Fuente de financiación	Descripción	Solicitud	Limitaciones y oportunidades
Programa de Asociaciones de Inversión HOME <i>Subvenciones federales administradas localmente</i>	Proporciona subvenciones a los gobiernos locales para proyectos y programas de vivienda. Los planes de gasto y las subvenciones son decididos por cada jurisdicción local participante. Puede financiar nuevas construcciones (de viviendas de alquiler o en propiedad), rehabilitación, asistencia directa, programas de incentivos, programas de acceso a la vivienda o ayudas para el alquiler basadas en el inquilino. Al menos el 15 % de los fondos deben reservarse para su uso por parte de las Organizaciones de Desarrollo de Vivienda Comunitaria (Community Housing Development Organizations, CHDO) designadas por el estado ¹⁴³ , que son principalmente organizaciones sin fines de lucro centradas en el desarrollo de viviendas asequibles.	<ul style="list-style-type: none"> Las subvenciones anuales se otorgan a las jurisdicciones participantes (similares al Programa de Asignación de Vivienda Local Permanente [PLHA]/Comunidades con Derecho a Subvenciones en Bloque para el Desarrollo Comunitario (CDBG)/Jurisdicciones; véase más abajo). Las ciudades de Oxnard y Ventura reciben financiación directa (normalmente más de \$500,000 por año). El condado de Ventura (en nombre del área no incorporada y las ciudades de Fillmore, Moorpark, Ojai, Port Hueneme y Santa Paula), y las ciudades de Simi Valley, Thousand Oaks y Camarillo formaron un Consorcio HOME en 2020 y han recibido más de \$1 millones cada año. 	<ul style="list-style-type: none"> Δ Requiere una contrapartida de financiación local (no federal) del 25 %. + El programa ofrece una amplia gama de usos flexibles, que incluyen subvenciones, préstamos directos, garantías de préstamos, asistencia para el alquiler, depósitos de seguridad, etc. Δ El gasto se determina mediante el mismo proceso de planificación que los fondos de las CDBG. + Actualmente, todas las ciudades más pequeñas del condado de Ventura participan en el Consorcio HOME del condado y, por lo tanto, no son elegibles para las subvenciones del Programa HOME estatal (\$35 million disponible en la ronda de financiación de 2024).¹⁴⁴

¹⁴³ Ejemplos de CHDO en el condado de Ventura son Cabrillo Economic Development Corporation, Many Mansion o Ventura County Community Development Corporation.

¹⁴⁴ HCD, [Aviso de disponibilidad de fondos modificado del Programa de Asociaciones de Inversiones HOME 2024](#)

Fuente de financiación	Descripción	Solicitud	Limitaciones y oportunidades
Programa de Subvenciones Estatales para la Capital Homekey <i>Subvención administrada por el HCD</i>	<p>Homekey es un programa estatal de subvenciones de capital que proporciona financiación inicial no reembolsable para la adquisición, construcción y rehabilitación de viviendas destinadas a personas sin hogar. Puede otorgarse a ciudades, condados, autoridades de vivienda y organizaciones sin fines de lucro. Sin embargo, no está dirigido a los trabajadores agrícolas.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Homekey ha financiado la conversión del hotel La Quinta Inn, ahora conocido como Valentine Road Apartments, en la ciudad de Ventura. • En el condado de Ventura no existen proyectos de vivienda para trabajadores agrícolas que hayan sido financiados a través de Homekey. 	<ul style="list-style-type: none"> + Un proceso de solicitud y evaluación simplificado permite una rápida adquisición y desarrollo. Δ Los trabajadores agrícolas solo pueden recibir ayuda si cumplen con los criterios de Homekey para personas sin hogar o en situación de riesgo extremo. Por lo general, un hogar de trabajadores agrícolas estable pero con hacinamiento o en condiciones precarias no reúne los requisitos para recibir financiación.
Programa de Subvenciones en Bloque para el Desarrollo Comunitario (CDBG) <i>Subvenciones federales para infraestructura y compra de terrenos administradas localmente</i>	<p>Proporciona subvenciones globales a los gobiernos locales para diversas necesidades de desarrollo comunitario que benefician a las poblaciones de bajos ingresos. Por lo general, no se utiliza para nuevas construcciones, pero puede financiar infraestructura, mejoras del terreno o la compra de terrenos para apoyar la vivienda, los servicios públicos o las instalaciones públicas.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Las ciudades de Oxnard, Ventura, Simi Valley, Thousand Oaks, Camarillo y el condado de Ventura reciben cada año una asignación de fondos basada en una fórmula, al ser designadas como Comunidades con Derecho a Subvenciones. 	<ul style="list-style-type: none"> Δ Los fondos no pueden destinarse directamente a la construcción de viviendas. Δ Los planes de gasto y las subvenciones son decididos por cada Comunidad Local Beneficiaria a través de Planes Consolidados Quinquenales y Planes de Acción Anuales. + Todas las ciudades más pequeñas del condado participan actualmente en el programa de subvenciones CDBG del condado urbano y, por lo tanto, no son elegibles para las subvenciones estatales para ciudades pequeñas. Δ Los fondos pueden ayudar a cubrir los costos de mejora de los sistemas de agua y alcantarillado.

Fuente de financiación	Descripción	Solicitud	Limitaciones y oportunidades
<p>Programa de Asignación de Viviendas Locales Permanentes (PLHA) <i>Subvenciones estatales administradas localmente</i></p>	<p>Proporciona una fuente de financiación específica para la vivienda, similar al programa federal HOME, pero sin reservas para organizaciones de vivienda social, requisitos de contrapartida ni fondos federales adicionales. Puede financiar nuevas construcciones (de viviendas de alquiler o en propiedad), rehabilitación y programas de acceso a la vivienda, incluyendo ayuda para el pago inicial, reservas de capital para servicios, programas de incentivos o servir como fondos de contrapartida locales. Las jurisdicciones con mayores derechos reciben financiación específica (basada en una fórmula), mientras que las ciudades pequeñas pueden competir por la financiación estatal. El PLHA se creó en 2017 con fondos específicos procedentes del SB2.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Según el HCD, se han otorgado fondos basados en fórmulas (<i>totales mostrados entre paréntesis</i>) para los años calendario 2021 a 2023 a: condado de Ventura (<i>\$1.3 millones</i>) y ciudades de Thousand Oaks (<i>\$955 mil</i>) Simi Valley (<i>\$191 mil</i>) y Camarillo (<i>\$89 mil</i>). • En la ronda de financiación de 2023, se destinaron 12.5 millones de dólares a las ciudades pequeñas. • El condado de Ventura ha financiado subvenciones para proyectos, préstamos y ha contribuido al Fondo Fiduciario de Vivienda del Condado de Ventura.¹⁴⁵ 	<ul style="list-style-type: none"> Δ Los planes de gasto y las subvenciones son decididos por cada jurisdicción local encargada. + Las ciudades de Oxnard y Ventura son jurisdicciones que cumplen los requisitos para recibir la subvención, pero el HCD no las incluye en su lista de beneficiarias para los años calendario 2021-2023. + Menos requisitos de cumplimiento federales (superposiciones) en comparación con programas HOME similares. + El 10 % de los fondos del programa se reservan para la vivienda de los trabajadores agrícolas, aunque estos se administran a nivel estatal (no local). Δ La cuantía de la financiación anual varía considerablemente en función de las tasas de registro recaudadas cada año natural.

¹⁴⁵ Condado de Ventura, [Plan PLHA enmendado propuesto para 2024](#)

D

Programas de financiación mediante créditos fiscales para proyectos de vivienda de alquiler

Los créditos fiscales para viviendas de bajos ingresos (LIHTC) han sido la principal fuente de financiación de capital para proyectos de vivienda asequible en todo el país durante muchos años. Si bien la mayor parte de la financiación ha provenido de los programas federales de LIHTC, el estado ha ampliado su programa de créditos fiscales en los últimos años. El programa estatal se utiliza principalmente para apoyar proyectos que utilizan el programa federal del 4% que ayuda a cubrir las deficiencias de financiación comunes, derivadas en gran medida de los altos costos de construcción en California. Todos los programas de créditos fiscales en California son administrados por el Comité de Asignación de Créditos Fiscales de California (California Tax Credit Allocation Committee, CTCAC), que gestiona las subvenciones y establece los criterios de puntuación de los proyectos y las normas del programa. En California, todos los proyectos financiados con créditos fiscales deben seguir siendo asequibles durante 55 años.

Fuente de financiación	Descripción	Solicitud	Limitaciones y oportunidades
<p>Programa de Crédito Fiscal LIHTC al 9 % <i>Financiamiento de crédito fiscal federal administrado por el estado</i></p>	<p>El programa de crédito fiscal del 9 % es una herramienta poderosa que puede financiar una parte sustancial del capital propio de proyectos de viviendas multifamiliares de alquiler destinados a hogares de bajos ingresos. Los créditos fiscales otorgados se sindicaron a inversores privados a cambio de aportaciones en efectivo (capital propio) que sufragaron los costes del proyecto. Puede financiar la construcción, la compra de terrenos, la adquisición, la rehabilitación y la resindicación (similar a la refinanciación de proyectos existentes).</p>	<ul style="list-style-type: none"> Entre 2020 y 2022 se registró la mayor cantidad de construcciones nuevas financiadas con LIHTC en el condado de Ventura en los últimos años, con fondos otorgados para más de 2000 unidades. Esto incluye tanto la financiación LIHTC al 9 % y LIHTC al 4 %.¹⁴⁶ Asignación geográfica prevista del 5.2 % de los fondos estatales para la Región de la Costa Central (condados de Monterey, San Luis Obispo, Santa Bárbara, Santa Cruz y Ventura). 	<ul style="list-style-type: none"> △ Requisitos complejos y proceso de solicitud, además de una competencia extraordinaria, donde la mayoría de los proyectos obtienen la máxima puntuación posible en cuanto a servicios y la decisión final se basa en un proceso de desempate. △ Para obtener una puntuación alta, es necesario que los sitios de los proyectos estén a poca distancia de recursos específicos (por ejemplo, paradas de transporte público, un parque público, una biblioteca, un supermercado, una clínica médica y una farmacia), aunque las nuevas normas pueden ofrecer ventajas en la puntuación para las viviendas de los trabajadores agrícolas. △ La mayoría de los proyectos viables tienen al menos entre 30 y 60 unidades, y a menudo deben ser bastante densos (hasta 80 unidades por acre o 30 unidades por acre en zonas rurales) para ser competitivos.

¹⁴⁶ Según el Informe de Necesidades de Vivienda Asequible del Condado de Ventura de 2025.

Fuente de financiación	Descripción	• Solicitud	△ Limitaciones y oportunidades
Reserva de fondos rurales LIHTC al 9 % <i>Financiamiento de crédito fiscal federal administrado por el estado</i>	<p>La política estatal exige que el veinte por ciento de las subvenciones LIHTC al 9 % se destinen a proyectos en zonas rurales designadas. El diez por ciento de este monto (el 2 % del financiamiento total) se reserva para proyectos de tribus nativas americanas. Esta fuente de financiación puede ser menos competitiva, por lo que los proyectos de esta categoría suelen tener más probabilidades de obtener financiación que los del grupo general de solicitantes del 9 %.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Si el CTCAC determina que un proyecto se encuentra en una zona rural, deberá competir dentro del área reservada para zonas rurales y no podrá optar a fondos de la asignación geográfica general. Según conversaciones mantenidas con los desarrolladores, esto ha generado dificultades en el pasado, impidiendo que los proyectos del condado de Ventura recibieran financiación en años en los que la reserva para proyectos rurales tuvo una demanda superior a la oferta y los fondos se agotaron. 	<ul style="list-style-type: none"> △ Los desarrolladores no siempre saben si un proyecto se encuentra en una zona rural debido a la compleja definición de CTCAC, que incluye áreas rurales del USDA, así como algunas ciudades pequeñas adicionales, según una metodología de elegibilidad compleja; la ciudad de Santa Paula, por ejemplo, probablemente cumpla con los requisitos. + Los umbrales de puntuación para proyectos rurales que requieren un alto nivel de servicios se reducen. △ En algunos casos, los fondos reservados para las zonas rurales se han agotado, pero a los proyectos rurales se les ha impedido acceder a los fondos disponibles en la asignación general/geográfica, y las normas del CTCAC podrían modificarse para evitarlo.
Programa de Crédito Fiscal LIHTC al 4 % <i>Financiamiento de crédito fiscal federal administrado por el estado</i>	<p>Aunque muy similar al programa del 9 %, los créditos LIHTC al 4% proporcionan una menor cantidad de capital y requieren que los proyectos incluyan bonos exentos de impuestos (por ejemplo, de actividad privada) como una de sus fuentes de financiación. Los créditos fiscales estatales para la vivienda se utilizan normalmente para complementar el programa federal.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Muchos proyectos de viviendas de alquiler para trabajadores agrícolas en California han dependido de la financiación mediante créditos fiscales al 9 % y al 4 %, y estos fondos se han combinado con muchas otras fuentes, como programas del USDA y fondos HOME/CDBG, así como programas de financiación estatales. El programa ha sido adoptado por ciudades y por el área no incorporada del condado de Ventura, incluyendo el proyecto Casa de Carmen en la ciudad de Oxnard o Camino de Salud en el condado de Ventura. 	<ul style="list-style-type: none"> △ Los proyectos deben financiarse con bonos exentos de impuestos para acceder al programa de LIHTC al 4 %. △ La financiación del programa LIHTC al 4 % no es competitiva, pero existe un límite estatal para los bonos exentos de impuestos que, en la práctica, limita la capacidad del programa. + El monto requerido de financiamiento mediante bonos se redujo del 50 % del costo del proyecto al 25 % en 2025, lo que hizo que más proyectos fueran elegibles.

Programa de Crédito Fiscal para Viviendas Estatales

Financiamiento mediante créditos fiscales estatales

Programa competitivo de créditos fiscales, que puede ayudar a los proyectos a obtener capital adicional y a cubrir los altos costos de construcción en el estado. Por lo general, estos fondos se combinan con subvenciones del programa federal de créditos LIHTC al 4 %, aunque una minoría de proyectos se combinan con créditos LIHTC al 9 %.

- Entre las asignaciones recientes se incluyen Somis Ranch (ubicado en el condado de Ventura, en una zona no incorporada, cerca de la ciudad de Camarillo), College Community Courts (ubicado en la ciudad de Ventura) y Fillmore Terrace (ubicado en la ciudad de Fillmore).

- + Desde 2023, la financiación estatal se ha fijado en \$500 millones al año, una cifra mucho mayor que antes de 2020. Aunque la cantidad de capital generado por los créditos estatales es pequeña en comparación con los programas federales (en particular, el programa LIHTC al 9%), pueden ser de gran ayuda para proyectos que buscan ofrecer mayores niveles de asequibilidad, los cuales requieren mayores subsidios.
- + Menos competitivo que el programa de LIHTC al 9 %, aunque los proyectos generalmente se califican de manera similar.

Reserva de créditos fiscales estatales para viviendas de trabajadores agrícolas

Financiamiento mediante créditos fiscales estatales

La primera reserva estatal de LIHTC para viviendas de trabajadores agrícolas se creó en 1996 y se amplió recientemente con AB1654 (2022) y AB1439 (2023), que la incrementaron de \$500,000 hasta donde sea \$25 million por año. El AB571 (2017) también redujo el umbral de arrendamiento requerido para poder optar a la elegibilidad, lo que permitió que más proyectos cumplieran los requisitos. La ley estatal permite que los créditos para trabajadores agrícolas se utilicen en combinación con los programas LIHTC al 9 % y LIHTC al 4 %.

- Históricamente, el programa se utilizó poco, con muy pocos proyectos que solicitaron financiación en todo el estado.

- Δ Por lo general, al menos el 50 % de las viviendas deben estar ocupadas por trabajadores agrícolas y sus familias; se entiende por trabajador agrícola a quien obtiene una parte sustancial de sus ingresos como empleado agrícola.
- Δ El AB1439 asignó al CTCAC la tarea de modificar la puntuación de los proyectos de trabajadores agrícolas para mejorar¹⁴⁷ la competitividad, pero no se pudo confirmar el estado de este cambio.
- Δ Se necesita información y orientación más claras sobre la puntuación y los requisitos de elegibilidad para los proyectos de trabajadores agrícolas, y los residentes locales podrían abogar por la reforma del CTCAC.
- + Los fondos no utilizados se acumulan al final del año para su uso futuro, pero posteriormente pueden reintegrarse al fondo general del LIHTC.

E

Préstamos y subvenciones estatales destinados a la vivienda de los trabajadores agrícolas

California creó el Programa de subvenciones Joe Serna, Jr. en 1978 para ayudar directamente a financiar viviendas de alquiler y en propiedad para trabajadores agrícolas. Si bien parte de la financiación se otorga en forma de subvenciones o préstamos condonables, la mayor parte de los fondos concedidos se conceden en forma de préstamos con pago aplazado de deuda "blandos", que tienen un costo extremadamente bajo. Una limitación fundamental para los programas estatales es que la falta de financiación específica ha provocado que algunos programas permanezcan inactivos durante ciertos períodos, si bien las fuentes de financiación han ido en aumento con el tiempo (véanse las notas adicionales anteriores en el apartado "Legislación pertinente pendiente").

Fuente de financiación	Descripción	Solicitud	Limitaciones y oportunidades
<p>Programa de Subvenciones de Viviendas para Trabajadores Agrícolas (FWHG) Joe Serna, Jr. del HCD <i>Préstamos y subvenciones estatales de bajo costo para viviendas de trabajadores agrícolas</i></p>	<p>El nombre puede resultar engañoso, ya que el programa ofrece principalmente préstamos con pago aplazado para proyectos de alquiler de viviendas multifamiliares. Algunos proyectos que ofrecen precios muy asequibles pueden recibir préstamos condonables (por ejemplo, subvenciones). Por lo general, menos del 15 % de los fondos se destinan a subvenciones que apoyan proyectos de propiedad que benefician a hogares individuales (construcción de viviendas unifamiliares nuevas o programas de rehabilitación de viviendas ocupadas por sus propietarios). Puede financiar nuevas construcciones, rehabilitación, compra de terrenos, proyectos de predesarrollo y adquisición de viviendas ya existentes.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • En 2019 se eliminó el requisito de una contrapartida del 100 % (AB101). • En 2021, dos proyectos del condado de Ventura recibieron fondos: Cypress Place en Garden City, un proyecto de rehabilitación de 90 unidades en la ciudad de Oxnard recibió cerca de \$8 millones; y People's Place, un nuevo proyecto de construcción de 69 unidades en la ciudad de Santa Paula, recibió cerca de \$3.8 millones. 	<ul style="list-style-type: none"> △ En el condado de Ventura se puede otorgar financiación a un máximo de 3 proyectos al año; el límite de financiación por condado se basa en los datos federales más recientes sobre mano de obra agrícola contratada. △ El solicitante deberá documentar que existe suficiente demanda de viviendas agrícolas en la zona donde se ubica o se ubicará el proyecto, según lo demuestre un estudio de mercado. △ Por lo general, para renovar el contrato de arrendamiento, los inquilinos deben demostrar anualmente que al menos el 50 % de los ingresos del hogar provienen del trabajo agrícola. + A diferencia de los programas del USDA (514/516), permite proyectos híbridos con tan solo un 25 % de las unidades reservadas para trabajadores agrícolas. Esto permite combinar fondos con otros programas (por ejemplo, viviendas para veteranos), así como una mayor flexibilidad operativa (las unidades se pueden alquilar a personas que no sean trabajadores agrícolas si la demanda de mano de obra agrícola fluctúa).

¹⁴⁷ El AB1654 también exigía que el HCD preparara una encuesta/estudio estatal sobre los trabajadores agrícolas, que está siendo realizada por la Universidad de California en Davis y se espera que se publique en 2026.

F

Otros programas estatales y regionales de préstamos y subvenciones para viviendas de alquiler multifamiliares

El estado de California ofrece una amplia gama de programas de préstamos y subvenciones para apoyar el desarrollo y la preservación de viviendas de alquiler multifamiliares asequibles, financiados mediante una combinación de bonos aprobados por los votantes, ingresos del sistema de límites máximos y comercio de emisiones y asignaciones estatales. Estos programas son administrados principalmente por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario (HCD) de California, mientras que la Agencia de Financiamiento de Vivienda de California (CalHFA) y la Autoridad de Finanzas Municipales de California (CMFA) administran varios programas de bonos. Como el programa FWHG Joe Serna, Jr., la mayoría de estos programas estatales se centran en proporcionar financiación mediante deuda "blanda" en forma de préstamos de bajo costo. Varios programas también ofrecen subvenciones para la infraestructura necesaria para dar soporte a la vivienda, especialmente la infraestructura relacionada con el transporte sostenible. Los productos de préstamo de la CalHFA añaden herramientas de financiación adicionales, incluidas opciones para proyectos de ingresos mixtos y financiación mediante bonos reciclados. Una limitación fundamental para los programas estatales es que la falta de financiación específica ha provocado que algunos programas permanezcan inactivos durante ciertos períodos, si bien las fuentes de financiación han ido en aumento con el tiempo (véanse las notas adicionales anteriores en el apartado "Legislación pertinente pendiente"). El Federal Home Loan (FHL) Bank de San Francisco administra por separado un programa de subvenciones similar para una región que abarca varios estados, entre ellos California.

Fuente de financiación	Descripción	Solicitud	Limitaciones y oportunidades
Programa de Viviendas Multifamiliares (MHP) del HCD <i>Préstamos estatales de bajo costo</i>	Ofrece préstamos de financiación permanente de bajo costo (plazo de 55 años, tipo de interés fijo del 3 %) con pagos mínimos o diferidos. Puede utilizarse para la construcción de viviendas nuevas, la rehabilitación y la conservación de viviendas de alquiler para hogares de bajos ingresos. La financiación del programa depende de los ingresos procedentes de los bonos aprobados por los votantes, y en el pasado se ha quedado sin fondos por falta de financiación específica.	<ul style="list-style-type: none"> En la ronda de financiación de 2022, se otorgaron un total de aproximadamente \$224 millones a 20 proyectos de vivienda asequible en todo California; ninguno de ellos se encontraba en el condado de Ventura. 	<ul style="list-style-type: none"> △ Los fondos del MHP se proporcionan únicamente para la financiación permanente posterior a la construcción. △ No se puede combinar con el programa de LIHTC al 9 %, lo que podría dificultar la financiación de proyectos realmente asequibles. + Los proyectos cumplen con los requisitos básicos de elegibilidad si contienen al menos un 25 % de unidades reservadas para vivienda de trabajadores agrícolas (de las cuales al menos el 10 % deben ser asequibles para hogares con ingresos iguales o inferiores al 30 % del AMI).

Fuente de financiación	Descripción	Solicitud	Limitaciones y oportunidades
Programa de Vivienda Asequible y Comunidades Sostenibles (AHSC) <i>Préstamos estatales a bajo costo y subvenciones para infraestructura</i>	Proporciona financiación para proyectos que reducen las emisiones de gases de efecto invernadero. Ofrece préstamos permanentes similares al programa MHP para proyectos de vivienda, así como subvenciones para infraestructura y servicios de transporte. El programa, creado en 2014 (SB 862), se financia a través del Fondo para la Reducción de Gases de Efecto Invernadero (Greenhouse Gas Reduction Fund, GGRF).	<ul style="list-style-type: none"> • Administrado por el HCD en nombre del Consejo de Crecimiento Estratégico (Strategic Growth Council, SGC) y al menos el 50 % de los fondos deben destinarse a proyectos relacionados con la vivienda. • En la ronda de financiación de 2024, Many Mansions recibió aproximadamente \$31.5 millones para el proyecto Aspire Apartments en la ciudad de Oxnard (5 plantas, 88 viviendas). 	<ul style="list-style-type: none"> Δ Los requisitos y la elegibilidad son algo complejos: el 50 % de la financiación se prioriza para ubicaciones en comunidades desfavorecidas, y cada proyecto de vivienda debe incluir una breve descripción del componente de "infraestructura de transporte sostenible".¹⁴⁸
Programa de AHSC: reserva de fondos para zonas rurales <i>Préstamos estatales a bajo costo y subvenciones para infraestructura</i>	El 10 % de los fondos de AHSC se reservará para las Áreas de Proyectos de Innovación Rural (Rural Innovation Project Areas, RIPA), que deben contar con un "transporte público de alta calidad" o "transporte público calificado". ¹⁴⁹	<ul style="list-style-type: none"> • En la ronda de financiación de 2024, se designaron 4 proyectos de RIPA, ubicados en las ciudades de Livingston, King City, Red Bluff y Healdsburg. Ninguno se encontraba en el condado de Ventura. 	<ul style="list-style-type: none"> Δ Al menos el 20 % de las viviendas deben ser asequibles, con un precio igual o inferior al 60 % del AMI. Δ Puede resultar difícil identificar sitios que sean a la vez rurales y cuenten con servicio de transporte público.

¹⁴⁸ Las comunidades desfavorecidas de California son el objetivo específico para la inversión de los ingresos del Programa de Sistema de Comercio de Emisiones del estado bajo el SB 535 (la Oficina de Evaluación de Peligros para la Salud Ambiental de California (Office of Environmental Health Hazard Assessment, [OEHHA](#)) proporciona mapas e información adicional).

¹⁴⁹ El transporte público que cumple los requisitos debe ser un servicio de ruta fija; los servicios de transporte a demanda, los autobuses de enlace con las empresas o los servicios de transporte compartido en furgonetas no se consideran transporte público que cumpla los requisitos. Sin embargo, los fondos de RIPA pueden utilizarse para pagar estos servicios a demanda.

Fuente de financiación	Descripción	Solicitud	Limitaciones y oportunidades
<p>Programa de Desarrollo Orientado al Transporte (TOD) del HCD <i>Préstamos estatales a bajo costo y subvenciones para infraestructura</i></p>	<p>Proporciona tipos de financiación similares a los de AHSC (préstamos y subvenciones para infraestructura), pero los proyectos deben estar ubicados dentro de 1/4 milla de una “estación de tránsito calificada”. Las mejoras de infraestructura subvencionables también se limitan a elementos relacionados con el transporte (los costes de los servicios públicos no son subvencionables). Al igual que el programa MHP, la financiación depende de los ingresos procedentes de bonos aprobados por los votantes, y en el pasado los fondos se han agotado.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • En 2021, se asignaron un total de aproximadamente \$161 millones a 21 proyectos de desarrollo TOD en California. Ninguno se encontraba en el condado de Ventura. 	<ul style="list-style-type: none"> △ Al menos el 15 % de las viviendas deben ser asequibles, con un precio igual o inferior al 60 % del AMI. △ No se ha contado con financiación desde la ronda de financiación de 2020-2021. △ Fuera del centro de las ciudades o de las zonas urbanas, los proyectos deben tener una densidad superior a 25 unidades por acre (residenciales) o un coeficiente de edificabilidad de 1.5 (de uso mixto).¹⁵⁰
<p>Programa de Subvenciones para Infraestructuras de Relleno del HCD <i>Subvenciones estatales para infraestructura</i></p>	<p>Proporciona subvenciones para apoyar la infraestructura relacionada con proyectos de desarrollo urbano asequibles y de ingresos mixtos. Puede financiar mejoras en el terreno, servicios públicos, mejoras en el transporte, parques y espacios abiertos, reutilización adaptativa y componentes de viviendas prefabricadas, pero no la compra de terrenos (a menos que sean específicamente necesarios para la infraestructura).</p>	<ul style="list-style-type: none"> • La asignación más reciente otorgada en el condado de Ventura fue a la Autoridad de Vivienda de la ciudad de Ventura en 2020 por la Fase II de Westview Village, que recibió aproximadamente \$2.5 millones. 	<ul style="list-style-type: none"> △ Los proyectos deben tener entre 25 y 45 unidades por acre, dependiendo de la ubicación, o al menos 15 unidades por acre en zonas rurales. △ Los límites de financiación por proyecto varían en función de la ubicación del proyecto y de si la infraestructura da servicio a uno o más proyectos.

¹⁵⁰ El índice de superficie construida (floor-to-area ratio, FAR), se refiere a la proporción entre la superficie alquilable/habitable del edificio y la superficie total del terreno. Establecer un coeficiente de edificabilidad máximo es una forma común en que las ciudades y los condados restringen la densidad de los nuevos desarrollos, tanto residenciales como comerciales. El término "uso mixto" se refiere a edificios o urbanizaciones que combinan usos comerciales y residenciales en la misma propiedad.

Fuente de financiación	Descripción	Solicitud	Limitaciones y oportunidades
<p>Programa de Vivienda Multifamiliar con Servicios de Apoyo del HCD <i>Préstamos estatales de bajo costo para viviendas con servicios de apoyo</i></p>	<p>Similar al programa MHP, pero los proyectos deben incluir unidades de vivienda con servicios de apoyo y proporcionar servicios de apoyo asociados para los inquilinos.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Su utilidad como vivienda para trabajadores agrícolas es limitada, aunque podría combinarse con este tipo de vivienda en un proyecto híbrido. 	<ul style="list-style-type: none"> △ Los proyectos deben contar con un mínimo de cinco unidades de vivienda con servicios de apoyo, o bien, un mínimo del 40 % del total de unidades deben ser unidades de vivienda con servicios de apoyo, lo que sea mayor.
<p>Viviendas para veteranos y Programa de Prevención de la Falta de Vivienda del HCD <i>Préstamos estatales de bajo costo para viviendas de veteranos</i></p>	<p>Ofrece préstamos a largo plazo para viviendas asequibles destinadas a veteranos y sus familias. Puede financiar la adquisición, construcción, rehabilitación y conservación de viviendas multifamiliares asequibles.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • En proyectos anteriores se han combinado viviendas para veteranos y trabajadores agrícolas. • En la ronda de financiación de 2021, Dolores Huerta Gardens (Etting Road Apartments) en la ciudad de Oxnard recibió aproximadamente \$2.8 millones. 	<ul style="list-style-type: none"> △ Al menos el 50 % de los fondos otorgados deben destinarse a hogares de veteranos con ingresos extremadamente bajos, y el 60 % de esas viviendas deben ser viviendas con servicios de apoyo.
<p>Programa de Préstamos Permanentes de la CalHFA y financiación mediante bonos para otras actividades privadas <i>Préstamos estatales de bajo costo financiados con bonos</i></p>	<p>CalHFA emite bonos exentos de impuestos (para actividades privadas) para ayudar a financiar viviendas asequibles. La CMFA y varios bancos también proporcionan financiación mediante bonos para proyectos de vivienda. Entre los usos subvencionables se incluyen la construcción de viviendas nuevas o la rehabilitación de viviendas existentes destinadas a hogares de bajos y medianos ingresos.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Los préstamos financiados con bonos se utilizan con frecuencia para optar a la financiación del LIHTC al 4%, aunque pueden utilizarse con o sin la financiación del LIHTC al 9 % o sin la financiación del LIHTC. 	<ul style="list-style-type: none"> △ CalHFA requiere un monto mínimo de préstamo de \$5M, que está disponible para patrocinadores con fines de lucro, sin fines de lucro y agencias públicas. △ Los proyectos deben cumplir con los requisitos de evaluación crediticia y los criterios de asequibilidad de CalHFA, incluidos los límites de AMI y los alquileres, según las pautas federales y estatales. △ El volumen de bonos de actividad privada exentos de impuestos emitidos dentro del estado está limitado cada año por la ley federal en función de la población.

Fuente de financiación	Descripción	Solicitud	Limitaciones y oportunidades
<p>CalHFA y Programas de reciclaje de bonos de la CMFA <i>Préstamos estatales de bajo costo financiados con bonos</i></p>	<p>Los programas de reciclaje de bonos, como el Programa de Reciclaje de Bonos de la CalHFA y el Programa de Reciclaje de Bonos para Viviendas Multifamiliares de la CMFA, permiten a los desarrolladores acceder a bonos exentos de impuestos emitidos previamente que, de otro modo, se amortizarían (por ejemplo, bonos que se reembolsan anticipadamente). Los fondos pueden utilizarse para la adquisición, construcción o rehabilitación de viviendas multifamiliares 100 % asequibles.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • El reciclaje de bonos suele ser útil para ampliar la asequibilidad o recapitalizar proyectos antiguos. • Cedar Village en Chico y Shermanaire Apartments en Los Ángeles son ejemplos del uso de bonos reciclados para importantes rehabilitaciones con el fin de extender la protección de la asequibilidad; ninguno en el condado de Ventura. 	<ul style="list-style-type: none"> Δ Los proyectos deben ser 100 % asequibles. Al menos el 20 % de las unidades deben prestar servicio a hogares con ingresos iguales o inferiores al 50 % del AMI, y al menos el 40 % deben prestar servicio a hogares con ingresos iguales o inferiores al 60 % del AMI. + Los programas de reciclaje de bonos reducen la dependencia de la capacidad dentro del límite de volumen de bonos de actividad privada exentos de impuestos del estado, administrado por el Comité de Asignación del Límite de Deuda de California (California Debt Limit and Allocation Committee, CDLAC).
<p>Programa de Ingresos Mixtos de la CalHFA <i>Préstamos estatales de bajo costo financiados con bonos</i></p>	<p>Proporciona préstamos a largo plazo (subordinados) para la construcción de viviendas de alquiler nuevas con unidades asequibles para un rango de ingresos (del 30 al 120 % del AMI). Financiado mediante una parte anual de los ingresos de la Ley de Construcción de Viviendas y Empleos (SB 2). Diseñado para apoyar proyectos de ingresos mixtos financieramente viables que tal vez no cumplan los requisitos para acceder a las fuentes tradicionales de vivienda asequible.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • En el ciclo de adjudicación de 2025, Red Tail Multi-family Land Development recibió un compromiso para el proyecto Victoria Flats en la ciudad de Ventura. 	<ul style="list-style-type: none"> + Los proyectos deben estar listos para su construcción y deben demostrar eficiencia en el uso de subsidios, evidencia de compromisos de financiamiento completos, disposición para proceder y cumplimiento con los estándares de contención de costos de la CalHFA.

Fuente de financiación	Descripción	Solicitud	Limitaciones y oportunidades
<p>Golden State Acquisition Fund (GSAF) <i>Préstamos estatales a bajo costo para la compra de terrenos</i></p>	<p>Fundada en 2013 para ofrecer préstamos a bajo costo para la compra y adquisición de terrenos, tanto para proyectos de nueva construcción como de rehabilitación. Puede financiar viviendas de alquiler o en propiedad tanto en proyectos urbanos como rurales. HCD originalmente sembró GSAF con \$23 millones en fondos y aportó otro \$50 millones en 2022. GSAF obtiene capital adicional de un consorcio de instituciones financieras de desarrollo comunitario.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • El fondo total ha crecido hasta \$292 millones y contribuyó con más de \$500 millones a proyectos desde la creación del fondo. • Accesible tanto para desarrolladores sin fines de lucro como para desarrolladores con fines de lucro, aunque con condiciones de préstamo ligeramente menos favorables. 	<ul style="list-style-type: none"> Δ El monto máximo de compromiso de préstamo es de aproximadamente de \$14 millón. Δ Los proyectos de alquiler deben tener el 100 % de las unidades destinadas a hogares con ingresos iguales o inferiores al 60 % del AMI, o al 80 % del AMI en el caso de proyectos de propiedad; para proyectos de uso mixto, la vivienda asequible debe representar al menos el 75 % de la superficie total del proyecto.
<p>Programa de Vivienda Asequible (AHP) del Federal Home Loan (FHL) Bank <i>Subvenciones federales administradas a nivel regional o multiestatal</i></p>	<p>Proporciona subvenciones a promotores inmobiliarios sin fines de lucro para financiar proyectos de alquiler de viviendas multifamiliares que atiendan al menos al 20 % de personas de muy bajos ingresos y que deben seguir siendo asequibles durante 15 años. También puede financiar la compra de viviendas para hogares de ingresos muy bajos, bajos y moderados. Los solicitantes deben presentar su solicitud en su sucursal local de FHL Bank: California, Arizona y Nevada son atendidas por la sucursal de San Francisco. Las asignaciones se financian con los ingresos anuales de FHL.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • El condado de Ventura es atendido por el FHL Bank en San Francisco, que ha otorgado casi \$50 millones en la ronda de financiación más reciente (hasta \$1 millones o más por proyecto).¹⁵¹ 	<ul style="list-style-type: none"> + La financiación es relativamente flexible y ha proporcionado financiación complementaria sin costo alguno para muchos proyectos anteriores de vivienda para trabajadores agrícolas en todo el estado. + Los solicitantes pueden aprender de People's Self-Help Housing Corporation¹⁵², que recientemente recibió cerca de \$1.5 millones para Hillcrest Homes en Thousand Oaks. + Los proyectos ubicados en áreas rurales designadas por el USDA reciben 5 puntos adicionales en un sistema de puntuación de 100 puntos.

¹⁵¹ GlobeNewswire, 9 de julio de 2025, comunicado de prensa sobre la subvención AHP del FHLBank en San Francisco

¹⁵² Por ejemplo: [People's Self-Help Housing \(PSHH\)](#)

G

Ayuda financieras estatales para la adquisición de vivienda (incluidos programas de autoconstrucción y de viviendas prefabricadas)

California apoya la adquisición de viviendas asequibles a través de una serie de programas específicos que ayudan a los compradores primerizos, a las familias que se autofinancian y a los residentes de comunidades de viviendas prefabricadas. Estos programas se basan principalmente en subvenciones o préstamos y son administrados por el HCD y el Comité de Asignación del Límite de Deuda de California (CDLAC). El estado cuenta con programas únicos centrados en parques de casas móviles y viviendas prefabricadas como fuente de propiedad a bajo costo, así como un programa de crédito fiscal hipotecario que reduce la carga tributaria para los compradores de vivienda que cumplen con los requisitos y que adquieren su primera vivienda. Si bien en general son de menor escala que los programas de vivienda de alquiler, estos programas de acceso a la vivienda propia desempeñan un papel fundamental en la ampliación del acceso a una vivienda estable y en la creación de riqueza familiar a largo plazo en comunidades de bajos ingresos.

Fuente de financiación	Descripción	Solicitud	Limitaciones y oportunidades
<p>Programa CalHome del HCD <i>Subvenciones estatales para apoyar la asistencia a los propietarios de viviendas</i></p>	<p>Proporciona subvenciones a agencias locales y promotores inmobiliarios sin fines de lucro para apoyar a quienes compran una vivienda por primera vez mediante préstamos con pago aplazado para la ayuda con el pago inicial, la rehabilitación, la compra y rehabilitación, la asistencia hipotecaria de autoayuda y el asesoramiento para compradores de vivienda.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Entre los beneficiarios anteriores se incluyen afiliados de Habitat for Humanity y autoridades de vivienda de la ciudad y el condado. 	<ul style="list-style-type: none"> △ Los fondos no se destinan directamente al desarrollo de viviendas; las subvenciones se canalizan a agencias locales u organizaciones sin fines de lucro, que administran la asistencia a los propietarios de viviendas.
<p>Programa de Vivienda de Autoayuda de California del HCD <i>Subvenciones estatales para la asistencia con autoayuda</i></p>	<p>Proporciona subvenciones a organizaciones patrocinadoras que ayudan a familias de bajos y medianos ingresos a construir sus propias viviendas mediante el trabajo voluntario. Incluye financiación para asistencia técnica y apoyo a la construcción.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Entre los beneficiarios se encuentran People's Self-Help Housing y Self-Help Enterprises, que administran programas de vivienda construida por sus propios propietarios en todo California. 	<ul style="list-style-type: none"> △ No se podrá otorgar más del 20 % del financiamiento total a un solo solicitante. + Históricamente, un alto porcentaje de las viviendas de autoconstrucción en California fueron construidas por familias de trabajadores agrícolas o extrabajadores agrícolas.

Fuente de financiación	Descripción	Solicitud	Limitaciones y oportunidades
<p>Programa de Oportunidades y Revitalización de Viviendas Prefabricadas (MORE) del HCD <i>Préstamos y subvenciones estatales a bajo costo para casas móviles</i></p>	<p>Proporciona financiación, a menudo en forma de préstamos condonables, a agencias locales, organizaciones sin fines de lucro u organizaciones de residentes. Puede financiar la compra, conversión, rehabilitación y reemplazo de parques de casas móviles y casas móviles individuales.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • En la ronda de financiación de 2023, se otorgaron \$133.1 millones en cuatro regiones: Tribal (\$16 millones), Rural (\$29.1 millones), Norte (\$46.3 millones) y Sur (\$41.7 millones). 	<ul style="list-style-type: none"> + Las casas móviles pueden ser una fuente de acceso a la vivienda propia a precios asequibles. + El uso de casas móviles puede reducir el costo de construcción en comparación con la construcción tradicional en el sitio. Δ No se han destinado nuevos fondos desde la ronda de financiación de 2023-2024.
<p>Programa Certificado de Crédito Hipotecario (MCC) de California¹⁵³ <i>Créditos fiscales estatales por hipotecas</i></p>	<p>Las agencias locales (ciudades o condados) pueden solicitar al CDLAC autorización para emitir certificados del MCC, que reducen los impuestos federales sobre la renta para los compradores de vivienda que cumplen los requisitos y que adquieren su primera vivienda. El MCC permite que una parte de los intereses hipotecarios (normalmente del 15 al 20 %) sean reclamados como crédito fiscal.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Los MCC se utilizan en todo el estado para reducir los costos de vivienda para compradores de ingresos moderados. Los créditos pueden solicitarse anualmente o ajustarse mediante retenciones en la nómina. 	<ul style="list-style-type: none"> Δ Al igual que los programas financiados con bonos, los programas MCC están sujetos al límite anual de deuda exenta de impuestos del estado, que se establece según la ley federal en función de la población. Δ Limitado a viviendas en un área objetivo definida por el gobierno federal (“distrito censal calificado”). Δ Elegibilidad general (con excepciones en ciertas áreas de alto costo/objetivo): la vivienda debe ser ocupada por el propietario durante la vigencia del MCC; ingresos del hogar menores o iguales al 115 % del AMI; precio de compra menor o igual al 90 % del precio medio del área; los compradores deben ser compradores de vivienda por primera vez.

¹⁵³ Para 2025, todos los fondos están asignados y actualmente no hay ninguna declaración pública de que la financiación del MCC se renovará para 2026 (consulte <https://gsfahome.org/programs/mcc.shtml>)

H

Programa de asistencia para el alquiler administrado localmente

El conocido programa de la Sección 8 proporciona financiación federal para inquilinos de bajos ingresos. El programa de la Sección 8, basado en proyectos, es una herramienta menos conocida pero útil para que las autoridades locales de vivienda apoyen el desarrollo de nuevas viviendas asequibles mediante la vinculación de un conjunto de vales a un proyecto específico.

Fuente de financiación	Descripción	Solicitud	Limitaciones y oportunidades
<p>Programa de vales de la Sección 8 basado en proyectos <i>Financiamiento federal para vivienda de trabajadores agrícolas para asistencia de alquiler administrados localmente</i></p>	<p>En el marco del Programa de Vales de Elección de Vivienda de la Sección 8, las autoridades locales de vivienda reciben fondos federales para ayudar a los hogares de bajos ingresos a pagar el alquiler. Se espera que los inquilinos participantes paguen entre el 30 % y el 40 % de los ingresos familiares en concepto de alquiler, y la autoridad abona la diferencia directamente al propietario del inmueble. Las autoridades locales de vivienda tienen la opción de asignar hasta el 20 % de los vales disponibles directamente a proyectos específicos. Estos vales "basados en proyectos" permanecen vinculados a la vivienda en una propiedad seleccionada incluso después de que el inquilino se mude de la misma, a diferencia del programa de vales basado en el inquilino, más conocido, que el inquilino puede llevarse consigo. A diferencia de los vales de la Sección 8 basados en el inquilino, cuando la Sección 8 se basa en un proyecto, permite que la financiación del proyecto aproveche fuentes de financiación adicionales basadas en los ingresos/subsidios de la Sección 8.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • El condado de Ventura cuenta con cinco autoridades de vivienda: Ventura Housing (ciudad de Ventura), la Autoridad de Vivienda de la ciudad de Oxnard, la Autoridad de Vivienda de la ciudad de Port Hueneme, la Autoridad de Vivienda de la ciudad de Santa Paula y la Autoridad de Vivienda del Área del condado de Ventura.¹⁵⁴ • En conjunto, administran más de 4,500 vales del programa de elección de vivienda de la Sección 8. 	<ul style="list-style-type: none"> △ El número total de vales de la Sección 8 está limitado por los fondos disponibles, y la asignación de vales basados en proyectos reduce el número de vales disponibles basados en inquilinos. + Cada autoridad de vivienda establece su propia política y prioriza la asignación de viviendas, pudiendo incluir la prioridad para los trabajadores agrícolas. △ Los inquilinos/ocupantes deben tener un estatus de residencia legal; esto requiere verificación y los inquilinos pueden perder su vivienda si su estatus cambia. △ Las listas de espera para los vales de la Sección 8 suelen permanecer cerradas durante años, con miles de personas en lista de espera.

¹⁵⁴ Cabe señalar que la Autoridad de Vivienda del condado de Ventura (Area Housing Authority of the County of Ventura, AHACV) es una agencia independiente sin fines de lucro y no forma parte directamente del gobierno local ni del HUD. Sin embargo, la AHACV administra el Programa de la Sección 8, financiado por el gobierno federal, en las ciudades de Camarillo, Fillmore, Moorpark, Ojai, Thousand Oaks, Simi Valley y en las áreas no incorporadas del condado.

Otras fuentes de financiación locales y regionales

Además de los programas administrados por el estado, varias fuentes de financiación locales y regionales desempeñan un papel clave en el apoyo a la vivienda asequible en el condado de Ventura. Entre ellas se incluyen instituciones financieras de desarrollo comunitario, como fondos fiduciarios para la vivienda, contribuciones filantrópicas y programas de donación de terrenos que reducen los costos iniciales de los proyectos o cubren las deficiencias de financiación. Si bien suelen ser a menor escala, estas fuentes de financiación suelen ser más flexibles y pueden ayudar a que los proyectos sean competitivos para obtener fondos estatales y federales. Además, algunos programas ofrecen asistencia para la compra de vivienda (por ejemplo, ayuda para el pago inicial, certificados de crédito hipotecario) y educación financiera (por ejemplo, programas de educación para compradores de vivienda por primera vez).

Fuente de financiación	Descripción	Solicitud	Limitaciones y oportunidades
Fondo Fiduciario de Vivienda del Condado de Ventura <i>Préstamos locales a corto plazo</i>	<p>Una corporación sin fines de lucro que ofrece herramientas de financiación para proyectos de vivienda asequible y para trabajadores en la fase inicial de desarrollo, antes de que los promotores puedan acceder a otras fuentes de financiación. Al tratarse de una colaboración público-privada, la financiación proviene de una combinación de recursos privados y agencias públicas para crear un fondo rotatorio de préstamos específico. El condado, así como las diez ciudades, han invertido en el Fondo Rotatorio de Préstamos del Fondo Fiduciario. Los fondos se apalancan con inversiones de empresas privadas, cooperativas de crédito, bancos en el marco de la Ley de Reinversión Comunitaria (Community Reinvestment Act, CRA) e inversiones benéficas, especialmente a través del programa de Inversión de Impacto Comunitario del Fondo.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Fondo de aproximadamente \$50 millones disponible para financiación a corto plazo, compra de terrenos, construcción, préstamos puente, etc. • Recibió cerca de \$18.5 millones en fondos de contrapartida del estado en el marco del Programa de Contrapartida del Fondo Fiduciario de Vivienda Local (2018). • En 2025, Housing Trust Fund del condado de Ventura tenía 15 proyectos en su cartera propuesta, con préstamos que promediaban \$4 millones. 	<ul style="list-style-type: none"> + La amplia gama de tipos de proyectos y gastos subvencionables hacen de esta una fuente de financiación flexible y valiosa. + Puede financiar la compra de terrenos, la fase de predesarrollo, la financiación complementaria o la construcción de proyectos multifamiliares. + Los préstamos varían desde \$250 mil a \$5 millones y generalmente son a corto plazo (de 1 a 5 años). + Menos afectado por los cambios en la financiación pública con cada \$1 público igualado por \$8 de financiación privada.

Fuente de financiación	Descripción	Solicitud	Limitaciones y oportunidades
<p>Programa de Subvenciones de Contrapartida del Fondo Fiduciario de Vivienda Local (LHTF) del HCD. <i>Subvenciones estatales de contrapartida</i></p>	<p>El programa del LHTF proporciona fondos de contrapartida a los fondos fiduciarios de vivienda locales y regionales dedicados a la creación, rehabilitación o preservación de viviendas asequibles, viviendas de transición y refugios de emergencia.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • LHTF ha otorgado fondos regularmente al Fondo Fiduciario de Vivienda del condado de Ventura: <ul style="list-style-type: none"> • \$4,019,287 (2020) • \$5,000,000 (2022) • \$5,000,000 (2023). • \$4,406,179 (2024)¹⁵⁵ 	<ul style="list-style-type: none"> + Entre los usos admisibles se incluyen la adquisición, la rehabilitación y la construcción de obra nueva. Δ No más del 20 % de los fondos podrán destinarse a ayudar a hogares de ingresos moderados; al menos el 30 % deberá destinarse a ayudar a hogares de ingresos extremadamente bajos.
<p>Housing Land Trust del condado de Ventura <i>Apoyo local para la donación de terrenos</i></p>	<p>Apoya la vivienda asequible mediante la aceptación y administración de donaciones de terrenos. El Housing Land Trust es una organización sin fines de lucro que presta apoyo al Housing Trust Fund del condado de Ventura y comparte personal e infraestructura para alinear la estrategia de tierras con los objetivos locales de desarrollo de vivienda.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Los terrenos donados por la ciudad de Oxnard se utilizaron para construir un centro de atención para personas sin hogar con capacidad para 110 personas y 56 apartamentos de transición. • La ciudad de Thousand Oaks aportó una propiedad valorada en \$10 millones para apoyar un proyecto propuesto de 78 viviendas adosadas asequibles (en venta). 	<ul style="list-style-type: none"> + Su principal función es apoyar la vivienda asequible mediante la reducción de los costos de adquisición de terrenos y la obtención de solares para la construcción. + Ha contribuido a desbloquear subvenciones complementarias y ha apoyado la planificación de proyectos en sus primeras etapas. + Preserva terrenos para viviendas asequibles durante 99 años mediante un contrato de arrendamiento renovable.
<p>Corporación de Desarrollo Comunitario del Condado de Ventura (VCCDC), también conocida como “My Way Home”. <i>Financiación privada para la asistencia a propietarios de viviendas</i></p>	<p>La VCCDC es una organización regional sin fines de lucro que ha trabajado para aumentar la propiedad de viviendas y la estabilidad económica en los condados de Ventura, Santa Bárbara, Kern y el oeste de Los Ángeles. Ofrece formación, asesoramiento y préstamos hipotecarios a compradores y propietarios de viviendas.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • En 2025, se apoyó a más de 265 familias para lograr la propiedad de una vivienda con más de \$1.4 millones en asistencia para el pago inicial y los costos de cierre, además de brindar educación sobre la propiedad de vivienda y asesoramiento financiero a más de 1,600 personas.¹⁵⁶ 	<ul style="list-style-type: none"> + Potencial para combinarse con otros programas de financiación para la adquisición de vivienda para aumentar el acceso a la compra de vivienda para familias de trabajadores agrícolas.

¹⁵⁵ El Programa de Subvenciones de Contrapartida del Fondo Fiduciario Local de Vivienda (LHTF) del HCD se ofrece efectivamente en un ciclo anual recurrente, pero solo cuando el estado asigna fondos y publica un Aviso de disponibilidad de fondos (Notice of Funding Availability, NOFA). Esto significa que el programa no garantiza la concesión de subvenciones todos los años, pero históricamente el HCD publica convocatorias de financiación casi todos los años, dependiendo de la disponibilidad de fondos estatales.

¹⁵⁶ Según la actualización de LinkedIn de la VCCDC.

Fuente de financiación	Descripción	Solicitud	Limitaciones y oportunidades
<p>Préstamo con cargo diferido por impacto ambiental para la ciudad/el condado <i>Financiación local</i></p>	<p>Casi todas las jurisdicciones locales del condado de Ventura cobran algún tipo de tasa por impacto urbanístico para compensar el costo de proporcionar infraestructura y ampliar los servicios para los nuevos desarrollos. Las ciudades pueden contribuir a la financiación de proyectos aplazando el pago de las tasas destinadas a la vivienda asequible.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • La ciudad de Ventura aplazó recientemente el pago de las tasas de impacto para el proyecto de los juzgados comunitarios universitarios. • Puede aplazarse hasta una fecha futura o amortizarse (por ejemplo, pagarse a plazos durante un plazo de 30 años). • Algunas ciudades incluyeron esta política en sus Planes de Acción del Elemento de Vivienda 2021-2029. 	<ul style="list-style-type: none"> + Pueden considerarse como fondos de contrapartida locales para aumentar la competitividad de un proyecto frente a otras fuentes de financiación. + El aplazamiento de los pagos limita los ingresos por tasas que una ciudad podría obtener para nuevos proyectos de infraestructura.
<p>Otras fuentes de financiación privada en California, incluidas las instituciones financieras de desarrollo comunitario. <i>Financiación privada</i></p>	<p>Las organizaciones privadas sin fines de lucro pueden facilitar el desarrollo de viviendas asequibles coordinando el capital del sector privado y proporcionando soluciones de financiación flexibles. Pueden funcionar como un consorcio de préstamos para viviendas asequibles, establecido con el respaldo financiero del Banco de la Reserva Federal de San Francisco y apoyado por bancos privados para cumplir con los objetivos de la Ley de Reversión Comunitaria (CRA).</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Durante más de tres décadas, California Community Reinvestment Corporation (CCRC) ha ocupado \$2.3 mil millones en préstamos, lo que ha ayudado a desarrollar más de 50,000 unidades de vivienda asequible en todo California, pero ninguna en el condado de Ventura. • Los fondos de deuda inmobiliaria privada, como SDS Capital Group, proporcionan préstamos para construcción y préstamos a largo plazo por debajo de los precios de mercado para viviendas asequibles, para trabajadores y de apoyo permanente. SDS ha proporcionado más de \$190 millones para dar soporte a más de 1,800 viviendas en todo el estado, incluidos los apartamentos Dolores Huerta en el sur de Los Ángeles, pero ninguna en el condado de Ventura. 	<ul style="list-style-type: none"> + Dado que los fondos privados provienen de más de 40 bancos de California, la financiación que ofrecen cumple los requisitos para ser considerada como préstamo e inversión elegibles según la CRA, lo que refuerza el incentivo para que los bancos sigan apoyando el fondo y aumenta la disponibilidad de capital. Δ Dado que esos fondos privados, incluido CCRC, tienen alcance y reputación en todo el estado, los desarrolladores de viviendas asequibles de California compiten por su limitado conjunto de fondos.

Fuente de financiación	Descripción	Solicitud	Limitaciones y oportunidades
Fundaciones privadas y organizaciones benéficas públicas <i>Financiación benéfica privada</i>	Además de liderar proyectos y actividades de desarrollo de viviendas asequibles, las organizaciones sin fines de lucro también pueden ser una fuente de inversión para proyectos de vivienda.	<ul style="list-style-type: none"> • McCune Foundation y Weingart Foundation han proporcionado "Inversiones Relacionadas con Programas" en forma de préstamos a bajo costo para proyectos de vivienda asequible y capital de préstamo para el Fondo Fiduciario de Vivienda del Condado de Ventura. 	<ul style="list-style-type: none"> + Cada organización establece sus prioridades de donación de forma independiente; la educación y la participación pueden ser clave para concienciar sobre la necesidad de invertir en viviendas para los trabajadores agrícolas.

Estudios de caso

Viviendas para trabajadores agrícolas en Somis Ranch¹⁵⁷

Somis, condado de Ventura (zona no incorporada) (cerca de la ciudad de Camarillo)

Desarrollador: AMCAL Multi-Housing, Inc.

Año de finalización: 2025

Presupuesto: \$91.1 millones (Fase 1) + \$75.7 millones (Fase 2)

Somis Ranch es una gran comunidad residencial para trabajadores agrícolas ubicada en 19 acres de terreno agrícola no incorporado cerca de Somis. El proyecto está dirigido a familias de trabajadores agrícolas con ingresos muy bajos y bajos. El proyecto está ubicado en terrenos con zonificación agrícola, y las viviendas están disponibles para todos los trabajadores agrícolas que trabajan en el condado de Ventura.

Aspectos destacados del proyecto:

- **Tipo de edificio:** Apartamentos de 3 pisos
- **Unidades totales:** 360

Mezcla de unidades:

1 habitación: 90

2 habitaciones: 180

3 habitaciones: 90

- **Asequibilidad:** Todas las viviendas están restringidas a trabajadores agrícolas y son asequibles para personas con ingresos entre el 30 % y el 60 % del AMI.

Fuente de financiación:

- LIHTC al 4 % + Créditos fiscales estatales para vivienda
- Bonos reciclados de la CMFA

- Bonos de actividad privada exentos de impuestos (emitidos por Citibank y JPMorgan Chase)
- Préstamo del Fondo Fiduciario de Vivienda del Condado de Ventura

¹⁵⁷ Base de datos de solicitudes del LIHTC del CTCAC, [lista de adjudicación](#) del Fondo Fiduciario de Vivienda del Condado de Ventura, [paquete de la reunión](#) del CTCAC (11 de agosto de 2021), [paquete de la reunión](#) del CTCAC (15 de junio de 2022) y entrevista con Linda Braunschweiger.

Jardines Dolores Huerta (Apartamentos Etting Road)¹⁵⁸

Ciudad de Oxnard, condado de Ventura

Desarrollador: Cabrillo Economic Development Corporation

Año de finalización: 2022

Presupuesto: \$43.7 millones

Dolores Huerta Gardens es un complejo de 58 viviendas de alquiler asequible que alberga a una combinación de familias de veteranos y trabajadores agrícolas en Oxnard. El proyecto incluye servicios de apoyo adaptados a las necesidades de los veteranos. El proyecto contó con el apoyo de fondos estatales y locales.

Aspectos destacados del proyecto:

- **Tipo de edificio:** Apartamentos de 3 pisos
- **Unidades totales:** 58

Mezcla de unidades:

- 1 habitación: 19
- 2 habitaciones: 21
- 3 habitaciones: 18

- **Asequibilidad:** 42 unidades están reservadas para trabajadores agrícolas y son asequibles para personas con ingresos entre el 30 y el 50 % del AMI.

Fuente de financiación:

- Programa de Subvenciones para Viviendas de Trabajadores Agrícolas (Farmworker Housing Grant, FWHG) Joe Serna, Jr.

¹⁵⁸ Fuentes: [Lista de adjudicación de la subvención HCD Serna 2021](#), [Lista de adjudicación del programa HCD VHHP 2021](#), [“Actualización del acuerdo DHGA”](#) (Tri County Sentry, 14 de febrero de 2025) y [“Apartamentos disponibles en 2161 East Etting Road, en Oxnard”](#) (LA YIMBY, 28 de mayo de 2022)

¹⁵⁹ El programa Acelerador de Vivienda de California proporcionó préstamos condonables a proyectos listos para su ejecución, utilizando fondos del Fondo Estatal de Recuperación Fiscal por

- Viviendas para veteranos y Programa de Prevención de la Falta de Vivienda
- CDBG y HOME de la ciudad de Oxnard
- Vales de Vivienda de Apoyo para Veteranos (Veterans Affairs Supportive Housing, VASH)
- Acelerador de Vivienda de California del HCD¹⁵⁹
- Subvención de Home Depot

Tribunales comunitarios universitarios¹⁶⁰

Ciudad de Ventura, Condado de Ventura

Desarrollador: People's Self-Help Housing Corporation

Año de finalización: Previsto para abril de 2027 (en construcción)

Presupuesto: \$43.2 millones

College Community Courts es un proyecto de vivienda asequible de 57 unidades que se está desarrollando en la ciudad de Ventura, frente a Ventura College. 29 unidades estarán destinadas a familias de trabajadores agrícolas, 2 a personas sin hogar y 2 a sobrevivientes de violencia doméstica. El terreno es propiedad del Centro de Ministerio Universitario de la Iglesia Metodista Unida, ubicado cerca de Ventura College, y está arrendado a dicha organización.

Aspectos destacados del proyecto:

- **Tipo de edificio:** Apartamentos de 3 pisos
- **Unidades totales:** 57

el Coronavirus, establecido por la Ley Federal del Plan de Rescate Estadounidense de 2021 (American Rescue Plan Act of 2021, ARPA). El programa ya no está disponible.

¹⁶⁰Fuentes: [“\\$24M en fondos estatales para ayudar a construir 107 unidades de vivienda asequible en Ventura, Fillmore”](#) (Ventura County Star, 25 de abril de 2024), base de datos de solicitudes LIHTC de CTCAC, [Informe del personal](#) de CTCAC (6 de agosto de 2024), [lista de premios del Fondo Fiduciario de Vivienda del Condado de Ventura](#) y [sitio web People's Self-Help Housing Rental Housing Pipeline](#) entrevista con Ken Trigueiro.

Mezcla de unidades:

- 1 habitación: 14
- 2 habitaciones: 28
- 3 habitaciones: 15 (incluida la unidad del administrador)

- **Asequibilidad:** 29 unidades están reservadas para trabajadores agrícolas y son asequibles para personas con ingresos entre el 30 y el 60 % del AMI.

Seleccionar fuente de financiación:

- Programa de Subvenciones para Viviendas de Trabajadores Agrícolas (Farmworker Housing Grant, FWHG) Joe Serna, Jr.
- LIHTC al 4 % + Créditos fiscales estatales para vivienda
- Bonos de actividad privada exentos de impuestos (emitidos por Citibank)
- Préstamo con cargo diferido por impacto ambiental para la ciudad
- Subvención para Infraestructuras de Relleno del HCD
- CDBG de la ciudad de Ventura
- Fondos Generales del Condado de Ventura
- Programa de Incentivos BUILD¹⁶¹
- Préstamo permanente de la Corporación de Reinversión Comunitaria de California
- Fondo Fiduciario de Vivienda del Condado de Ventura (solo préstamo para adquisición)

¹⁶¹ La Iniciativa de Construcción para el Desarrollo de Bajas Emisiones (Building Initiative for Low-Emissions Development, BUILD) es un programa de la Comisión de Energía de California que brinda asistencia técnica y hasta \$2 millones en incentivos para proyectos destinados a apoyar la construcción de nuevos edificios residenciales totalmente eléctricos y de emisiones casi nulas, especialmente viviendas multifamiliares para personas de bajos ingresos.

Hillcrest Homes¹⁶²

Ciudad de Thousand Oaks, Condado de Ventura

Desarrollador: People's Self-Help Housing Corporation

Año de finalización: En proceso de financiación (a diciembre de 2025)

Hillcrest Homes construirá 78 viviendas adosadas asequibles (en propiedad) en un terreno de 3.86 acres que anteriormente albergaba una escuela privada en la ciudad de Thousand Oaks. El terreno estará en manos del Housing Land Trust del condado de Ventura, y cada vivienda se construirá bajo un contrato de arrendamiento de suelo para ayudar a mantener la asequibilidad a largo plazo. Las viviendas varían de uno a cuatro dormitorios, con garajes adjuntos y zonas comunes al aire libre.

Aspectos destacados del proyecto:

- **Tipo de edificio:** Casas adosadas de 3 pisos
- **Unidades totales:** 78

Variedad de unidades: Desde apartamentos de 1 habitación hasta apartamentos de 4 habitaciones.

- **Asequibilidad:** 59 unidades son asequibles al 80 % o menos del AMI, y las unidades restantes son asequibles al 120 % del AMI.

Seleccionar fuente de financiación:

- Créditos fiscales para nuevos mercados (propuestos)
- HCD CalHOME (\$10 millones otorgados)
- Programa de Vivienda Asequible del Federal Home Loan Bank (se otorgaron \$1.475 millones)
- Condado de Ventura HOME y PLHA (\$1 millón otorgados)

¹⁶² Fuentes: [“Thousand Oaks aprueba viviendas asequibles en el antiguo sitio de la escuela cristiana Hillcrest”](#) (Ventura County Star, 20 de marzo de 2024) [Datos del proyecto adjudicado al programa AHP de FHLBank, comunicado de prensa](#) (McCarthy Companies, 23 de enero de 2023) y entrevista con Ken Trigueiro.

- Donación de terrenos municipales¹⁶³/Housing Land Trust del condado de Ventura (propuesto y aprobado por la ciudad)

Viviendas para trabajadores de Limoneira¹⁶⁴

802 Pine Road, Santa Paula (Condado de Ventura no incorporado)

Desarrollador: Limoneira Company

Año de finalización: 2015

Presupuesto: \$8.5 millones

La empresa Limoneira es una importante compañía agrícola que opera en la zona de Santa Paula desde hace más de 100 años. La empresa también se ha involucrado cada vez más en el desarrollo de viviendas: transformando propiedades agrícolas en una comunidad planificada de 225 acres con 2,050 unidades de vivienda. Es importante destacar que la empresa ha construido, de forma privada, viviendas exclusivas para sus empleados agrícolas en su propia propiedad.

Limoneira construyó recientemente 76 viviendas de este tipo cerca de Santa Paula en 2015. 68 de las viviendas en esta ubicación están específicamente autorizadas y reguladas por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario de California (HCD) como viviendas para trabajadores agrícolas. Limoneira gestiona otras 17 viviendas para trabajadores agrícolas autorizadas por el HCD ubicadas en otros lugares, y la empresa declara ser propietaria de un total de 240 viviendas, arrendadas a precios asequibles a empleados, expleados y algunos inquilinos externos. Este ejemplo pone de relieve el potencial que tienen los agricultores y los propietarios de explotaciones agrícolas para contribuir a solucionar las necesidades de vivienda de los trabajadores agrícolas.

Aspectos destacados del proyecto:

¹⁶³ En 2021, la ciudad de Thousand Oaks adquirió el terreno de Hillcrest a la escuela cristiana Hillcrest y, a principios de 2022, el Ayuntamiento aprobó una resolución que declaraba el terreno como terreno excedente exento de conformidad con la Ley de Terrenos Excedentes.

- **Tipo de construcción:** Principalmente casas modulares de una planta con 2 y 3 habitaciones.

- **Unidades totales:** 76 unidades (ubicadas en la granja)

Mezcla de unidades: Varía

- **Asequibilidad:** Desconocida

Fuente de financiación:

- Financiación privada

¹⁶⁴ Fuentes: [Presentación ante la SEC](#) (31 de octubre de 2024) para Limoneira Company, [comunicado de prensa](#) de Limoneira (7 de mayo de 2024) y Estudio y Plan de Acción de junio de 2018 sobre vivienda para trabajadores agrícolas en Salinas Valley y Pajaro Vallry (Instituto de Estudios Rurales de California).

6.5 Oportunidades para ampliar la financiación

En los últimos años, los programas de vivienda asequible y para trabajadores agrícolas han recibido un apoyo creciente tanto a nivel estatal como federal, y los defensores del condado de Ventura pueden seguir presionando para ampliar el acceso a la amplia gama de fuentes de financiación que se mencionaron anteriormente.

Los organismos locales del condado de Ventura también han demostrado un firme compromiso con la vivienda asequible y para trabajadores agrícolas, incluso mediante la creación del Fondo Fiduciario de Vivienda del condado de Ventura y el Housing Land Trust del condado de Ventura. Los gobiernos locales pueden seguir dando prioridad a la vivienda para los trabajadores agrícolas dentro de los programas de financiación de vivienda existentes. También podrían considerar la posibilidad de destinar nuevas fuentes de ingresos, o de mejorar las ya existentes, a viviendas asequibles y para trabajadores agrícolas. Estos podrían incluir impuestos sobre la ocupación transitoria (hotelera), impuestos sobre la propiedad para fines especiales, impuestos sobre parcelas, impuestos sobre las ventas, impuestos sobre el cannabis y programas de beneficio comunitario o de captura de valor, como los implementados en todo el estado a través del programa de Bonificación Estatal por Densidad.

Los organismos locales también podrían explorar la posibilidad de asociarse con los propietarios para establecer un distrito de autoevaluación, similar al del condado de Napa, donde los agricultores votaron en 1995 a favor de pagar una tarifa por acre para financiar centros de vivienda para trabajadores migrantes.¹⁶⁵

La donación de terrenos, en particular para viviendas unifamiliares, puede reducir los costos de desarrollo al eliminar los gastos de adquisición de terrenos, lo que permite que los modelos de propiedad

compartida y la adquisición de viviendas asequibles sean una posibilidad para los trabajadores agrícolas.

Otra opción es una tasa de vinculación comercial, que exige a los promotores de nuevos inmuebles comerciales que contribuyan a cubrir las necesidades de vivienda asequible de los trabajadores que generarán sus proyectos. En 2025, el condado de Ventura inició un estudio sobre la viabilidad de implementar una tarifa de este tipo, que ya se ha implementado con éxito en otras jurisdicciones del sur de California, como las ciudades de Culver y Santa Mónica.

Las políticas de vivienda inclusiva y las tarifas compensatorias también podrían servir como posibles fuentes de financiación para viviendas asequibles para los trabajadores agrícolas. Varias ciudades del condado de Ventura ya cuentan con políticas de este tipo. Sin embargo, cualquier ampliación de los requisitos de inclusión debe diseñarse cuidadosamente para evitar el impacto potencial de la reducción de la oferta y el aumento de los alquileres en el mercado inmobiliario en general debido al efecto impositivo sobre las nuevas construcciones a precio de mercado.

Por último, muchos inversores privados destinan cada vez más una parte de sus inversiones a la "inversión de impacto", es decir, inversiones que se espera que produzcan un resultado social positivo además de un retorno financiero. La vivienda asequible es un tipo de inversión que podría optar a este tipo de financiación, que a menudo ofrece una tasa de rentabilidad esperada inferior a la de una inversión típica en el mercado privado. Por ejemplo, una empresa agrícola de tamaño mediano del condado de Ventura prestó al Fondo Fiduciario de Vivienda \$500,000 durante cinco años a un tipo de interés reducido del 3.5 % para proporcionar capital de préstamo para el desarrollo de viviendas asequibles. Los promotores y defensores de viviendas para trabajadores agrícolas deberían estar atentos a este tipo de oportunidades de financiación.

¹⁶⁵ Cabe señalar que la creación del distrito y la autoridad conjunta para administrar los fondos requirieron la aprobación de la legislatura estatal. Cuando años después los viticultores quisieron aumentar la tasa de evaluación, fue necesaria otra ley de la legislatura estatal.

6.6 Resumen de problemas clave

Muchos problemas y limitaciones relacionados con la financiación se limitan a opciones y planes específicos. La siguiente lista resume las limitaciones más típicas o generales.

Subvenciones federales, préstamos, ayudas para el alquiler y ayudas para la adquisición de vivienda en zonas rurales designadas

Restricciones geográficas de elegibilidad: la mayoría de los programas del Departamento de Agricultura de los Estados Unidos (USDA) se limitan a las "áreas rurales" definidas por el USDA, lo que restringe significativamente su aplicabilidad en el condado de Ventura.

Flexibilidad limitada para proyectos mixtos ("híbridos"): los programas del USDA generalmente no apoyan proyectos que combinen unidades de trabajadores agrícolas y no agrícolas.

Requisitos de residencia legal: la mayoría de los programas del USDA y del HUD exigen que los arrendatarios sean ciudadanos estadounidenses o residentes permanentes legales, excluyendo los hogares con estatus migratorio mixto, que pueden ser comunes entre los trabajadores agrícolas.

Requisitos de elegibilidad de ingresos restrictivos: el 95 % de las unidades subsidiadas deben ser iguales o inferiores al 50 % del ingreso medio del área (AMI).

Disminución de la participación: los programas de vivienda autoadministrados se enfrentan a una disminución del interés debido al tiempo que requieren, la reducción de los subsidios y las restricciones en las escrituras.

Subvenciones estatales y federales administradas localmente y financiación complementaria

Escala insuficiente y vulnerabilidad administrativa: los fondos son generalmente pequeños y / o varían cada año, pueden requerir financiación complementaria y se basan en los procesos administrativos y de aprobación locales y en el apoyo político.

La competencia entre prioridades, donde los fondos deben atender a múltiples poblaciones de bajos ingresos, genera disyuntivas con respecto a la vivienda para los trabajadores agrícolas.

Programas de financiación mediante créditos fiscales para vivienda de alquiler

Requisitos complejos y muy competitivos, con subvenciones para créditos fiscales a viviendas de bajos ingresos (LIHTC) al 9 % que suelen estar sobredemandadas y a menudo se deciden por desempates. El programa principal LIHTC exige que los terrenos se ubiquen en zonas urbanas para obtener una puntuación alta, lo que supone una desventaja para las zonas rurales.

La "reserva de fondos para zonas rurales" está sujeta a una metodología de elegibilidad compleja, y los proyectos considerados "rurales" pueden quedar excluidos de los fondos generales incluso cuando se hayan agotado los fondos reservados para zonas rurales.

La mayoría de los proyectos viables constan de al menos 30 a 60 unidades y requieren una alta densidad para obtener financiación.

Préstamos y subvenciones estatales destinados a la vivienda de los trabajadores agrícolas (Programa Joe Serna, Jr.)

El número de asignaciones por condado está limitado a tres proyectos por año; sin embargo, la financiación no está garantizada todos los años.

El requisito anual de verificación de ingresos agrícolas por parte de las autoridades estatales, regionales o federales genera una carga administrativa y un riesgo para los arrendatarios que no cuentan con los recursos necesarios para completar esta declaración.

Subvenciones limitadas frente a préstamos: la mayor parte de la financiación consiste en deuda diferida en lugar de subvenciones propiamente dichas, lo que aumenta la complejidad financiera a largo plazo.

Otros programas estatales y regionales de préstamos y subvenciones para viviendas de alquiler multifamiliares

La mayoría de los programas no están diseñados específicamente para familias de trabajadores agrícolas.

Complejidad del programa: Los programas de Vivienda Asequible y Comunidades Sostenibles, Desarrollo Orientado al Transporte Público y programas similares tienen requisitos técnicos de elegibilidad relacionados con la ubicación, la densidad, la infraestructura y el ingreso medio del área que son difíciles de cumplir para los proyectos destinados a trabajadores agrícolas rurales.

Muchos programas dependen de bonos aprobados por los votantes o de los ingresos procedentes del sistema de límites máximos y comercio de emisiones, lo que genera imprevisibilidad. El uso de préstamos aplazados aumenta el riesgo de financiación.

Ayudas financieras estatales para la adquisición de vivienda

Su relevancia para la vivienda de los trabajadores agrícolas es limitada, ya que existen programas más adecuados para hogares de ingresos moderados y compradores de vivienda.

Existe incertidumbre en la financiación, ya que los fondos para los Certificados de Crédito Hipotecario están totalmente asignados para 2025, sin que se haya confirmado su renovación y sin que haya nuevos fondos disponibles para el Programa de Oportunidades y Revitalización de Viviendas Prefabricadas del Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario (HCD).

Asistencia para el alquiler administrada localmente (vales de la Sección 8 basados en proyectos)

La limitada disponibilidad de cupones restringe el impacto, y las listas de espera suelen permanecer cerradas durante años.

Requisitos de residencia: las normas de ciudadanía/residencia permanente excluyen a algunos hogares de trabajadores agrícolas.

Las autoridades de vivienda deben sopesar múltiples prioridades contrapuestas a la hora de asignar recursos, y es posible que los trabajadores agrícolas no siempre sean una prioridad explícita.

Otras fuentes de financiación locales y regionales (fondos fiduciarios, filantropía)

Algunas opciones de financiación privada están disponibles en todo California y, por lo tanto, son muy competitivas.

Se requiere una mayor labor de educación y participación para concienciar sobre la necesidad de que las fundaciones privadas y las organizaciones benéficas públicas inviertan en viviendas para los trabajadores agrícolas.

7. Identificar soluciones

Este capítulo aborda los desafíos y problemas identificados en los capítulos 1 a 6 de este informe, proporcionando un conjunto de soluciones personalizadas en materia de políticas, programas y promoción, derivadas de diversas fuentes de investigación, incluyendo la encuesta a trabajadores agrícolas y partes interesadas de las Fases 2 y 3, estudios de caso de desarrollos de vivienda para trabajadores agrícolas existentes en el condado y más allá, y aportaciones de partes interesadas y expertos. Para garantizar que estas soluciones sean adecuadas para las áreas no incorporadas del condado de Ventura y sus ciudades, estas incluyen estrategias que han demostrado su eficacia en California, así como enfoques más novedosos e innovadores. Las soluciones se evalúan en función de su viabilidad e impacto para demostrar su eficacia y escalabilidad.

7.1 Resumen de problemas clave

Los siguientes problemas clave se resumen de los capítulos 1 al 6 de este documento e incluyen los desafíos más críticos para los trabajadores agrícolas y el desarrollo de viviendas para trabajadores agrícolas en el condado de Ventura, incluidas las ciudades incorporadas. Los problemas clave se derivan de las condiciones existentes y del contexto actual para los trabajadores agrícolas y los empleadores, así como del contexto de los Elementos de Vivienda locales para todas las jurisdicciones dentro del condado de Ventura (es decir, las diez ciudades y el condado). Los temas clave también se refieren a las tipologías de vivienda, las políticas y regulaciones, la financiación y los programas de financiamiento.

La siguiente **Sección 7.2: Cómo identificar soluciones** presenta soluciones específicas para abordar estos problemas y promover la vivienda para los trabajadores agrícolas en todo el condado. Posteriormente, esas soluciones se desarrollan con mayor profundidad y se incluyen en el Plan de Acción. La Figura 1 ilustra cómo están conectados los documentos del estudio.

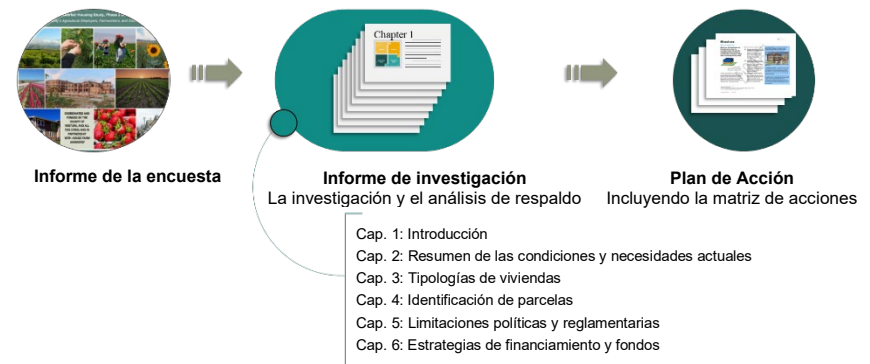


Figura 55: Documentos del estudio y Plan de Acción sobre la vivienda para los trabajadores agrícolas

Es importante señalar que ciertos desafíos, como abordar las leyes de inmigración o el cambio climático, quedan fuera del alcance de este proyecto o están relacionados con factores que escapan al control de las partes interesadas que participan en esta iniciativa. Si bien es importante tener en cuenta estos problemas al buscar soluciones, no están vinculados a las posibles soluciones en la **Sección 7.2**. También existen problemas derivados generalmente de la falta de viviendas asequibles para los trabajadores agrícolas, como el hacinamiento o la dependencia de trabajadores con visa H-2A. Tampoco se ofrecen soluciones específicas para esos impactos secundarios, ya que se espera que abordar la causa fundamental de la falta de vivienda para los trabajadores agrícolas mejore esos problemas secundarios. Finalmente, algunos de los problemas clave identificados en los capítulos 1 a 6 de la investigación se refieren a limitaciones que afectan la metodología del estudio, por ejemplo, la disponibilidad de datos y el formato para la selección del sitio. Estas cuestiones se abordan mediante procesos de análisis y supuestos que sirven de base para la elaboración del Plan de Acción.

En general, los problemas que no están directamente vinculados a una "solución", como se describe anteriormente y se muestra en cursiva, se incluyen en la siguiente lista resumida, ya que representan un hallazgo clave de la investigación.

7.2 Condiciones y necesidades existentes: conexión entre agricultura, mano de obra y vivienda

Conexión entre agricultura, mano de obra y vivienda

- Existe una escasez grave de viviendas asequibles en todo el condado de Ventura, con una falta de casi 24,000 hogares para inquilinos de bajos recursos. Esta escasez hace que a los trabajadores agrícolas les resulte particularmente difícil conseguir una vivienda, dados sus salarios limitados y, a menudo, poco competitivos.
- La mayoría de los trabajadores agrícolas alquilan de arrendatarios que no son sus empleadores.
- Los alquileres han superado los salarios de los trabajadores agrícolas, haciendo que la vivienda local sea inasequible para la mayoría de ellos (es decir, un cargo elevado en el alquiler).
- Los programas de asistencia no son accesibles para todos, en particular para los trabajadores indocumentados o aquellos cuyos ingresos rebasan por poco los umbrales de elegibilidad (es decir, una familia con dos trabajadores agrícolas u hogares con "estatus migratorio mixto").
- La mayoría de los empleadores agrícolas prevén que su necesidad de mano de obra se mantendrá estable o aumentará, pero no ofrecen viviendas a los trabajadores agrícolas debido al costo, problemas con regulaciones y falta de infraestructura relacionada con sus tierras, que pueden ser arrendadas en lugar de propias. Por lo tanto, es raro encontrar a un empleador que brinde vivienda y, en su mayoría, se limita a trabajadores con visa H-2A.
- *La dependencia de la mano de obra H-2A está aumentando debido al recorte de mano de obra local, pero esto supone un costo elevado para los empleadores.*
- La política de inmigración y las fuerzas del orden crean una inestabilidad en la fuerza laboral, en tanto que otras tendencias

políticas como los aranceles y las condiciones geopolíticas inseguras contribuyen a la incertidumbre económica.

- *El cambio climático, la falta de agua y los aranceles amenazan los resultados agrícolas y, por extensión, la estabilidad de los trabajadores agrícolas.*

Condiciones de vivienda

- Compartir la vivienda es común entre los trabajadores agrícolas como estrategia para reducir costos, y a menudo varias familias se alojan juntas en unidades pequeñas, lo que da lugar a situaciones de hacinamiento.
- *En muchos lugares con cierta concentración local en zonas concretas del condado, las viviendas carecen de instalaciones completas de cocina o plomería.*
- *Aplazar el mantenimiento y la mala calidad de las viviendas son problemas comunes, lo que repercute en la salud y la seguridad.*
- La mayoría de los trabajadores agrícolas viven en casas o departamentos, pero hay una fuerte preferencia por viviendas unifamiliares (cuando se les pide que comparen casas, departamentos o casa móviles).
- De las escasas opciones de vivienda disponibles actualmente, la mayoría están orientadas a hogares familiares numerosos, lo que deja pocas opciones para los trabajadores agrícolas solteros y los hogares más pequeños (por ejemplo, padres solteros).

Elección de la ubicación, acceso y transporte

- La mayoría de los trabajadores agrícolas se trasladan en automóvil, con altos costos de transporte y opciones limitadas de transporte público para sus trayectos diarios.
- El transporte público y las redes ciclistas están concentradas en áreas urbanas, no alineadas con las ubicaciones agrícolas. Las millas recorridas por vehículo (vehicle miles traveled, VMT) son las más altas en áreas rurales de baja densidad, lo que aumenta los costos y las emisiones.

- La proximidad al trabajo y los servicios es un factor clave en la preferencia de viviendas; el 60 por ciento de los trabajadores agrícolas prefiere vivir en o cerca de una ciudad para tener acceso a escuelas, tiendas y atención médica.

Contexto del desarrollo

- Las áreas de zonificación comercial que podrían ofrecer una oportunidad para el desarrollo de viviendas, es posible que solo permitan el uso residencial con una designación de cambio en la zonificación o mediante el uso de un permiso o con un permiso discrecional.
- El marco regulatorio de Salvemos los Espacios Abiertos y los Recursos Agrícolas (Save Open Space and Agricultural Resources, SOAR) a nivel del condado y las líneas del Límite de Crecimiento Urbano (City Urban Restriction Boundaries, CURB) a nivel de ciudad están diseñados para limitar la expansión urbana, pero de manera inherente, también crea un desafío para el desarrollo de viviendas asequibles en estas áreas.
- El desarrollo en áreas no incorporadas generalmente depende de la disponibilidad de infraestructuras como servicios de agua y alcantarillado, y debe ajustarse a los objetivos generales de sostenibilidad medioambiental, mitigación de riesgos y preservación del carácter de la comunidad.
- *La exposición a desastres naturales (por ejemplo, incendios forestales, inundaciones) puede limitar aún más los lugares adecuados para la construcción de viviendas.*

Revisión de los Elementos de Vivienda local

- Pocas jurisdicciones establecen objetivos específicos para las viviendas de trabajadores agrícolas o abordan necesidades relacionadas con transporte y servicios.
- El recuento sistemático de los trabajadores agrícolas es insuficiente; las dificultades para realizar cálculos y el uso de datos obsoletos de la Encuesta sobre la Comunidad Estadounidense (American Community Survey, ACS) dificulta la planificación y la asignación

de recursos destinados específicamente a la vivienda de los trabajadores agrícolas.

- *La reciente legislación estatal (Proyecto de ley de la Asamblea [Assembly Bill, AB] 1783 [2021], AB 3035 [2024]) tiene por objetivo optimizar el desarrollo de viviendas para trabajadores agrícolas, pero varias restricciones específicas siguen limitando las unidades habitacionales que se pueden ofrecer y la implementación local varía.*

7.3 Tipologías de viviendas

Diversidad de tipos de vivienda

- Se necesita una amplia gama de tipologías de vivienda, que incluyan la construcción tradicional con estructura de madera, la prefabricada, la modular, el desarrollo a escala y métodos innovadores para satisfacer las necesidades de vivienda de los trabajadores agrícolas. Cada tipología presenta oportunidades y limitaciones únicas relacionadas con el costo, la velocidad, la aceptación regulatoria y la idoneidad para las necesidades de los trabajadores agrícolas. En definitiva, se prevé una combinación basada en el potencial de los diferentes tipos de sitios en las diez ciudades y el condado.
- No existen limitaciones ni problemas comunes que se apliquen a todos los modelos y tipologías. Sin embargo, se han identificado los siguientes problemas específicos:
 - *Las viviendas tradicionales construidas con estructura de madera se ven afectadas por el elevado costo actual de la mano de obra en California. Esto se aplica en particular a las viviendas unifamiliares, cuya construcción por unidad suele ser más costosa que la de las viviendas multifamiliares.*
 - *El pleno aprovechamiento de las viviendas modulares y prefabricadas depende de una mayor demanda local y de cadenas de suministro consolidadas, incluidas las fábricas ubicadas cerca del lugar de construcción.*
 - El desarrollo a gran escala requiere terrenos para construcción más grandes e idealmente la ubicación conjunta de las unidades

dentro de la misma área o la coordinación de un grupo de terrenos diversos.

- *Las viviendas impresas en 3D requieren mano de obra especializada. La falta de familiaridad local con estos métodos de construcción puede perjudicar los procesos de obtención de permisos y de financiación.*
- Las casas pequeñas solo son una opción para trabajadores agrícolas solteros o para familias muy pequeñas (por ejemplo, un padre o una madre y un hijo).
- Basándonos en el éxito de la construcción de unidades de vivienda accesorias (Accessory Dwelling Units, ADU) en las ciudades y el condado, se recomienda promover este tipo de vivienda para futuros desarrollos.
- Las casas rodantes y vehículos recreativos (Recreational Vehicles, RV) tienen una vida útil más corta en comparación con las estructuras permanentes, y puede haber restricciones en la cantidad de casas rodantes/RV que se ubican en un solo sitio debido a la ley estatal.
- Las habitaciones de hotel a menudo son demasiado pequeñas para familias y hogares numerosos, lo que limita la posibilidad de utilizarlas como vivienda permanente o requiere una reconfiguración.
- El costo de compra de propiedades hoteleras suele estar vinculado a sus ingresos hoteleros actuales o potenciales, lo que puede hacer que la adquisición de la estructura para vivienda sea más cara que si se tratara de un edificio residencial comparable.

Modelos de propiedad

- En esta sección, se describen varios modelos de propiedad. Algunas restricciones específicas son las siguientes:
 - Los agricultores y otros empleadores agrícolas (como los contratistas de mano de obra agrícola) están preocupados por el nivel de responsabilidad que les supone, fuera de su ámbito de especialización, en lo que respecta a las responsabilidades y la

gestión de la propiedad a la hora de construir viviendas para trabajadores agrícolas.

- Las viviendas gestionadas por organizaciones sin fines de lucro suelen presentar dificultades de financiación para su desarrollo y funcionamiento debido a los limitados ingresos de los inquilinos, lo que afecta a los ingresos por alquiler. También pueden existir cargas administrativas debido a la superposición de regulaciones de múltiples jurisdicciones. Las viviendas de propiedad y administración pública se enfrentan a desafíos de financiación similares a los de las viviendas propiedad de organizaciones sin fines de lucro.
- Las comunidades propiedad de los residentes (por ejemplo, cooperativas y urbanizaciones de autoconstrucción, incluidas las viviendas prefabricadas) y los fideicomisos de tierras comunitarios requieren una participación sostenida de los residentes y una capacidad de gobernanza sólida.

7.4 Identificación de parcelas

- La identificación de parcelas adyacentes a la fuerza laboral ubicadas en áreas no incorporadas contiguas a tierras agrícolas no cumple con los criterios del REAP 2.0. Esto puede resultar en una menor posibilidad de identificar sitios adecuados para la vivienda de los trabajadores agrícolas.
- *El análisis inicial arroja un gran número de posibles sitios. Una vez que se hayan tenido en cuenta las limitaciones contextuales, como el tamaño mínimo de las parcelas o los requisitos de estacionamiento, se prevé que el número de sitios adecuados para la vivienda de los trabajadores agrícolas se reduzca significativamente.*
- *La definición de parcelas "subutilizadas" con potencial de desarrollo adicional más allá de lo preexistente debe ser amplia y no restrictiva para poder considerar diferentes tipologías y estrategias de vivienda. Dado que no se dispone de datos para determinar el posible nivel de subutilización, se supone que las parcelas con edificios de oficinas y viviendas multifamiliares ya*

existentes están totalmente desarrolladas para maximizar la rentabilidad de la inversión y satisfacer las necesidades de vivienda.

7.5 Contexto político y reglamentario

Regulaciones generales que afectan la vivienda de los trabajadores agrícolas

- Las definiciones contradictorias de trabajador agrícola provocan inconsistencias regulatorias y pueden complicar la obtención de permisos y la ocupación de terrenos.
- Los proyectos de vivienda deben sortear la interacción entre las regulaciones de zonificación locales y las diversas leyes de vivienda, lo que puede generar complejidad y limitaciones para todos los proyectos de vivienda, no solo para las viviendas de trabajadores agrícolas.

Gestión del crecimiento

- Las múltiples normativas de planificación restringen dónde se pueden construir viviendas y complican la coordinación entre las distintas jurisdicciones. Aunque las ordenanzas SOAR en todo el condado de Ventura han estado muy armonizadas desde 2016, todavía existen diferencias entre la SOAR del condado de Ventura y la SOAR de las ciudades con respecto al uso permitido de viviendas para trabajadores agrícolas en terrenos agrícolas y el apoyo a la infraestructura para el desarrollo de viviendas para trabajadores agrícolas.
- Los límites del CURB y los acuerdos sobre zonas verdes limitan las oportunidades para el desarrollo de viviendas para trabajadores agrícolas fuera de los centros y comunidades urbanas. Además, las Pautas para el Desarrollo Organizado orientan el crecimiento hacia las ciudades, limitando las oportunidades para la construcción de viviendas en zonas rurales o agrícolas.
- La limitada disponibilidad de conexiones de agua y alcantarillado fuera de las zonas urbanas y la posible necesidad de soluciones y conexiones de servicios públicos específicas para cada

emplazamiento pueden resultar costosas y suponer un reto, en particular para los proyectos de vivienda más pequeños.

- La política de Local Agency Formation Commission (LAFCo) para la infraestructura y los servicios urbanos dentro de las ciudades, de conformidad con la ley estatal y las políticas locales, limita la vivienda proporcionada por los empleadores agrícolas.
- La oposición de la comunidad puede reflejar las tensiones entre las asignaciones basadas en la SOAR para la vivienda de trabajadores agrícolas en tierras agrícolas y las políticas de planificación estatales y regionales más amplias que hacen hincapié en la ubicación de viviendas dentro de áreas urbanas cerca de servicios, transporte e infraestructura.

Revisiones, permisos y aprobaciones

- Las revisiones de la Ley de Calidad Ambiental de California (California Environmental Quality Act, CEQA) pueden añadir entre nueve y doce meses al tiempo real necesario para el estudio y el análisis, lo que retrasa los plazos del proyecto.
- Las leyes estatales de simplificación solo son útiles si los proyectos cumplen con criterios estrictos, lo que limita su aplicabilidad a muchos emplazamientos. Además, navegar por las diferentes leyes y exenciones añade una carga administrativa y aumenta los riesgos del proyecto.

Tasas por impacto en el desarrollo

- Las elevadas tasas de impacto pueden aumentar significativamente los costos de construcción de viviendas para trabajadores agrícolas.
- La ley estatal permite que muchas tasas de impacto se aplacen hasta la emisión del Certificado de Ocupación; sin embargo, las tasas deben pagarse en su totalidad y aún pueden afectar la viabilidad general del proyecto, su financiación y su asequibilidad a largo plazo.
- Las estructuras de tarifas varían ampliamente, lo que genera incertidumbre para los desarrolladores en las distintas ciudades. La lenta adopción de reducciones de tasas limita las oportunidades de reducir significativamente los costos de los proyectos.

Estándares de zonificación y desarrollo

- En algunas jurisdicciones del condado de Ventura, los requisitos mínimos de estacionamiento pueden superar la demanda de viviendas multifamiliares, lo que puede aumentar los costos de construcción y limitar la densidad alcanzable para ciertos proyectos.
- *En todo el condado, el número limitado de lugares que califican como áreas de transporte público de alta calidad (actualmente ocho) puede reducir la aplicabilidad de las leyes estatales de reducción de estacionamiento (a pesar de las mejores condiciones de transporte público en ciertas ciudades).*
- Una parte importante del terreno sigue estando destinada a uso residencial unifamiliar en todo el condado, lo que limita la disponibilidad de terrenos para viviendas de mayor densidad en algunas comunidades.
- Las limitaciones de altura en muchas jurisdicciones del condado de Ventura pueden restringir la capacidad de utilizar plenamente los terrenos para la construcción rentable de viviendas multifamiliares.
- Muchos operadores agrícolas desconocen los cambios en la regulación actualizada sobre viviendas para trabajadores agrícolas del condado de Ventura, o se ven disuadidos por la complejidad percibida de los permisos, los costos, la responsabilidad o la falta de infraestructura y servicios públicos adecuados.
- Incluso en los casos en que la regulación permite la construcción de viviendas, los empleadores se muestran reacios a asumir las responsabilidades de arrendador debido a los desafíos operativos y a las expectativas de los trabajadores agrícolas de vivir cerca de servicios y comodidades.

7.6 Fondos y financiación

Muchos problemas y limitaciones relacionados con la financiación se limitan a opciones y planes específicos. La siguiente lista resume las limitaciones más típicas o generales.

Subvenciones federales, préstamos, ayudas para el alquiler y ayudas para la adquisición de vivienda en zonas rurales designadas

- *Restricciones geográficas de elegibilidad: la mayoría de los programas del Departamento de Agricultura de los Estados Unidos (USDA) se limitan a las "áreas rurales" definidas por el USDA, lo que restringe significativamente su aplicabilidad en el condado de Ventura.*
- Flexibilidad limitada para proyectos mixtos ("híbridos"): los programas del USDA generalmente no apoyan proyectos que combinen unidades de trabajadores agrícolas y no agrícolas.
- Requisitos de residencia legal: la mayoría de los programas del USDA y del HUD exigen que los arrendatarios sean ciudadanos estadounidenses o residentes permanentes legales, excluyendo los hogares con estatus migratorio mixto, que pueden ser comunes entre los trabajadores agrícolas.
- *Requisitos de elegibilidad de ingresos restrictivos: el 95 % de las unidades subsidiadas deben ser iguales o inferiores al 50 % del ingreso medio del área (AMI).*
- Disminución de la participación: los programas de vivienda autoadministrados se enfrentan a una disminución del interés debido al tiempo que requieren, la reducción de los subsidios y las restricciones en las escrituras.

Subvenciones estatales y federales administradas localmente y financiación complementaria

- Escala insuficiente y vulnerabilidad administrativa: los fondos son generalmente pequeños y / o varían cada año, pueden requerir financiación complementaria y se basan en los procesos administrativos y de aprobación locales y en el apoyo político.
- La competencia entre prioridades, donde los fondos deben atender a múltiples poblaciones de bajos ingresos, genera disyuntivas con respecto a la vivienda para los trabajadores agrícolas.

Programas de financiación mediante créditos fiscales para vivienda de alquiler

- Requisitos complejos y muy competitivos, con subvenciones para créditos fiscales a viviendas de bajos ingresos (Low-Income Housing Tax Credits, LIHTC) al 9 % que suelen estar sobredemandadas y a menudo se deciden por desempates. El programa principal LIHTC exige que los terrenos se ubiquen en zonas urbanas para obtener una puntuación alta, lo que supone una desventaja para las zonas rurales.
- La "reserva de fondos para zonas rurales" está sujeta a una metodología de elegibilidad compleja, y los proyectos considerados "rurales" pueden quedar excluidos de los fondos generales incluso cuando se hayan agotado los fondos reservados para zonas rurales.
- La mayoría de los proyectos viables constan de al menos 30 a 60 unidades y requieren una alta densidad para obtener financiación.

Préstamos y subvenciones estatales destinados a la vivienda de los trabajadores agrícolas (Programa Joe Serna, Jr.)

- El número de asignaciones por condado está limitado a tres proyectos por año; sin embargo, la financiación no está garantizada todos los años.
- El requisito anual de verificación de ingresos agrícolas por parte de las autoridades estatales, regionales o federales genera una carga administrativa y un riesgo para los arrendatarios que no cuentan con los recursos necesarios para completar esta declaración.
- Subvenciones limitadas frente a préstamos: la mayor parte de la financiación consiste en deuda diferida en lugar de subvenciones propiamente dichas, lo que aumenta la complejidad financiera a largo plazo.

Otros programas estatales y regionales de préstamos y subvenciones para viviendas de alquiler multifamiliares

- *La mayoría de los programas no están diseñados específicamente para familias de trabajadores agrícolas.*

- *Complejidad del programa: Los programas de Vivienda Asequible y Comunidades Sostenibles, Desarrollo Orientado al Transporte Público y programas similares tienen requisitos técnicos de elegibilidad relacionados con la ubicación, la densidad, la infraestructura y el ingreso medio del área que son difíciles de cumplir para los proyectos destinados a trabajadores agrícolas rurales.*
- *Muchos programas dependen de bonos aprobados por los votantes o de los ingresos procedentes del sistema de límites máximos y comercio de emisiones, lo que genera imprevisibilidad. El uso de préstamos aplazados aumenta el riesgo de financiación.*

Ayudas financieras estatales para la adquisición de vivienda

- *Su relevancia para la vivienda de los trabajadores agrícolas es limitada, ya que existen programas más adecuados para hogares de ingresos moderados y compradores de vivienda.*
- *Existe incertidumbre en la financiación, ya que los fondos para los Certificados de Crédito Hipotecario están totalmente asignados para 2025, sin que se haya confirmado su renovación y sin que haya nuevos fondos disponibles para el Programa de Oportunidades y Revitalización de Viviendas Prefabricadas del Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario (Department of Housing and Community Development, HCD).*

Asistencia para el alquiler administrada localmente (vales de la Sección 8 basados en proyectos)

- La limitada disponibilidad de cupones restringe el impacto, y las listas de espera suelen permanecer cerradas durante años.
- Requisitos de residencia: las normas de ciudadanía/residencia permanente excluyen a algunos hogares de trabajadores agrícolas.
- Las autoridades de vivienda deben sopesar múltiples prioridades contrapuestas a la hora de asignar recursos, y es posible que los trabajadores agrícolas no siempre sean una prioridad explícita.

Otras fuentes de financiación locales y regionales (fondos fiduciarios, filantropía)

- *Algunas opciones de financiación privada están disponibles en todo California y, por lo tanto, son muy competitivas.*
- *Se requiere una mayor labor de educación y participación para concienciar sobre la necesidad de que las fundaciones privadas y las organizaciones benéficas públicas inviertan en viviendas para los trabajadores agrícolas.*

7.7 Cómo identificar soluciones

Marco de evaluación

El marco de evaluación (consulte la Figura 2) que se presenta aquí evalúa cada solución propuesta en función de su impacto previsto, siguiendo en líneas generales el proceso de desarrollo:

1. Reducir las barreras previas al desarrollo
2. Reducir las barreras del desarrollo
3. Reducir los costos de construcción y operación
4. Mejorar los resultados y la estabilidad a largo plazo de los trabajadores agrícolas

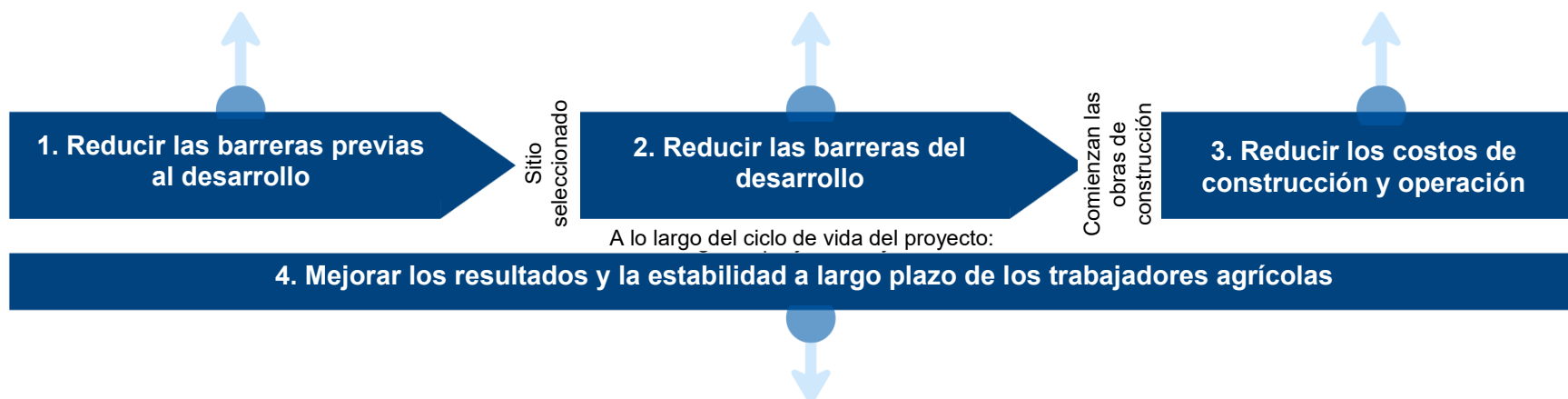


Figura 56 Marco de evaluación

Además, la evaluación analiza la viabilidad desde la perspectiva del tiempo de implementación, incluyendo:

1. Soluciones que sean **viables ahora** y que puedan abordarse de inmediato o en los próximos cuatro años.
2. Se trata de soluciones que requerirán un par de años de coordinación y cambios en los procesos, y se supone que podrán implementarse **en un plazo de 12 años (para que coincida con el final del séptimo ciclo de Elementos de Vivienda)**.
3. Las soluciones que requieran un mayor tiempo de preparación, como por ejemplo los cambios legislativos u organizativos importantes, probablemente **solo podrán implementarse después de 12 años**.

Problemas y soluciones

Identificador/Referencia de la matriz de acciones	Problema clave	Soluciones	Referencia de la solución/punto de referencia/ejemplo	Impacto	Viabilidad/plazo
Condiciones y necesidades existentes: conexión entre agricultura, mano de obra y vivienda					
1/1A, 1B, 1C	Escasez grave de viviendas asequibles en todo el condado de Ventura, con una falta de casi 24,000 hogares para inquilinos de bajos recursos. Los alquileres han superado los salarios de los trabajadores agrícolas, haciendo que la vivienda local sea inasequible para la mayoría de ellos (es decir, un cargo elevado en el alquiler).	Utilizar terrenos públicos e institucionales para construir viviendas más asequibles, aprovechando los terrenos sobrantes o infrautilizados.	Elementos de la Vivienda del 6.º ciclo certificados por HCD	Reducir las barreras previas al desarrollo	Ya es posible
		Activar terrenos de carácter religioso para la construcción de viviendas asequibles mediante la aportación de terrenos infrautilizados.	Tribunales comunitarios universitarios de People's Self-Help Housing (PSHH) en la ciudad de Ventura, condado de Ventura	Reducir las barreras previas al desarrollo	En un plazo de 12 años
		Identificar más oportunidades para el desarrollo de viviendas específicas para trabajadores agrícolas mediante estrategias adaptadas al sitio y al contexto.	Viviendas para trabajadores agrícolas de Somis Ranch, condado no incorporado	Reducir las barreras previas al desarrollo	En un plazo de 12 años
		Identificar y ofrecer información sobre oportunidades adicionales para que las tierras agrícolas estén disponibles para la vivienda de los trabajadores agrícolas.	La iniciativa SOAR del condado de Ventura de 2016 permite la construcción de viviendas para trabajadores agrícolas como un uso permitido en terrenos agrícolas	Reducir las barreras previas al desarrollo	En un plazo de 12 años

Identificador/Referencia de la matriz de acciones	Problema clave	Soluciones	Referencia de la solución/punto de referencia/ejemplo	Impacto	Viabilidad/plazo
2	Los programas de asistencia no son accesibles para todos, en particular para los trabajadores indocumentados o aquellos cuyos ingresos rebasan por poco los umbrales de elegibilidad (es decir, una familia con dos trabajadores agrícolas u hogares con "estatus migratorio mixto").	<p>Revisar los criterios y requisitos de elegibilidad para la financiación a nivel local, estatal y federal.</p> <p>Las jurisdicciones podrían supervisar y ajustar sus reglamentos para permitir que todo tipo de trabajadores agrícolas puedan alojarse utilizando diversos programas de asistencia, según sea necesario.</p>	Programa de asistencia en efectivo para inmigrantes, destinado a personas no ciudadanas ancianas, ciegas o con discapacidades que no reúnen los requisitos para recibir el Ingreso Suplementario de Seguridad federal debido a su estatus migratorio.	Reducir las barreras del desarrollo	Más de los 12 años
3	La mayoría de los trabajadores agrícolas alquilan de arrendatarios que no son sus empleadores.	Apoyar la vivienda proporcionada por los empleadores agrícolas mediante la prestación de servicios de administración de propiedades para la supervisión diaria de las unidades de vivienda en uno o más sitios seleccionados, incluyendo mantenimiento, cobro de alquileres, administración de seguros, etc.	Viviendas para trabajadores de Limoneira, condado no incorporado	Reducir los costos de construcción y operación	Ya es posible

Identificador/Referencia de la matriz de acciones	Problema clave	Soluciones	Referencia de la solución/punto de referencia/ejemplo	Impacto	Viabilidad/plazo
4	La mayoría de los empleadores agrícolas prevén que su necesidad de mano de obra se mantendrá estable o aumentará, pero no ofrecen viviendas a los trabajadores agrícolas debido al costo, problemas con regulaciones y falta de infraestructura relacionada con sus tierras. Por lo tanto, es raro encontrar a un empleador que brinde vivienda y, en su mayoría, se limita a trabajadores con visa H-2A y puede ser alquilada en lugar de ser de propiedad.	Desarrollar un programa específico que permita que las viviendas para trabajadores agrícolas proporcionadas por los empleadores agrícolas se integren en los programas de vivienda inclusiva	Pippen Orchards, ciudad de Watsonville, condado de Santa Cruz ¹⁶⁶ , es un proyecto de desarrollo de tres fases que crea viviendas asequibles para residentes de bajos ingresos, incluidos trabajadores agrícolas y hogares con necesidades de apoyo doméstico.	Reducir las barreras previas al desarrollo	En un plazo de 12 años
		Simplificar las revisiones de proyectos y los permisos para reducir los riesgos de costos y plazos para los empleadores agrícolas, quienes generalmente están menos familiarizados con los requisitos de permisos y aprobaciones. Designar un Defensor del Pueblo Agrícola para que ayude a desarrollar una estrategia proporcionada por	Exenciones de la CEQA para el desarrollo de construcción en espacios vacíos; abogar ante la legislatura estatal por incentivos para la vivienda relacionados con la agricultura, como reformas regulatorias o una reducción en la evaluación del impuesto sobre la propiedad. Ejemplo: El Distrito de Conservación de	Reducir las barreras previas al desarrollo	En un plazo de 12 años

¹⁶⁶ Para obtener más detalles, consulte el sitio web: <https://www.midpen-housing.org/wp-content/uploads/2022/12/Pippin-Phase-II-Property-Profile.pdf>

Identificador/Referencia de la matriz de acciones	Problema clave	Soluciones	Referencia de la solución/punto de referencia/ejemplo	Impacto	Viabilidad/plazo
		<p>los empleadores agrícolas que represente cualquier enfoque en el que los empleadores agrícolas desempeñen 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 de vivienda con una misión social o productores pares.</p>	<p>Recursos del Condado de San Mateo creó y cubrió el puesto de Defensor del Pueblo Agrícola en 2023 para proporcionar información sobre permisos comunes y su tramitación para proyectos agrícolas.¹⁶⁷</p>		
5	<p>La política de inmigración y las fuerzas del orden crean una inestabilidad en la fuerza laboral, en tanto que otras tendencias políticas como los aranceles y las condiciones geopolíticas inseguras contribuyen a la incertidumbre económica.</p>	<p>Promover y ejercer presión para que se realicen cambios en la política de inmigración con el fin de reducir la incertidumbre tanto para los trabajadores agrícolas como para los empleadores.</p>	<p>Newhouse, una coalición bipartidista presentan la Ley de Modernización de la Mano de Obra Agrícola¹⁶⁸</p>	<p>Mejorar los resultados y la estabilidad a largo plazo de los trabajadores agrícolas</p>	<p>En un plazo de 12 años</p>

¹⁶⁷ Consulte el sitio web, <https://smcagombudsman.com>, incluye enlaces a permisos de planificación, construcción, salud ambiental, obras públicas, desarrollo, turismo y zonificación.

¹⁶⁸ Para obtener más detalles, consulte el sitio web: <https://newhouse.house.gov/sites/evo-subsites/newhouse.house.gov/files/evo-media-document/2025-farm-workforce-modernization-two-pager.pdf>

Identificador/Referencia de la matriz de acciones	Problema clave	Soluciones	Referencia de la solución/punto de referencia/ejemplo	Impacto	Viabilidad/plazo
Condiciones y necesidades existentes: condiciones de vivienda					
6	Compartir la vivienda es común entre los trabajadores agrícolas como estrategia para reducir costos, y a menudo varias familias se alojan juntas en unidades pequeñas, lo que da lugar a situaciones de hacinamiento.	Ofrecer una variedad de tipologías de vivienda para satisfacer las necesidades de familias e individuos en diferentes rangos de precios	Viviendas para trabajadores agrícolas de Somis Ranch, condado no incorporado: viviendas que incluyen una combinación de unidades de 1, 2 y 3 dormitorios con diversas comodidades.	Mejorar los resultados y la estabilidad a largo plazo de los trabajadores agrícolas	Ya es posible
7	La mayoría de los trabajadores agrícolas viven en casas o departamentos, pero hay una fuerte preferencia por viviendas unifamiliares (cuando se les pide que comparen casas, departamentos o casas móviles).	Adoptar tipologías de vivienda como casas adosadas y ADU que equilibren la preferencia por las viviendas unifamiliares y la privacidad relacionada con ellas con la eficiencia que se logra mediante la vivienda multifamiliar.	Viviendas adosadas Hillcrest Homes, ciudad de Thousand Oaks, condado de Ventura.	Mejorar los resultados y la estabilidad a largo plazo de los trabajadores agrícolas	Ya es posible
8	De las escasas opciones de vivienda disponibles actualmente, la mayoría están orientadas a hogares familiares numerosos, lo que deja pocas opciones para los trabajadores agrícolas solteros y los hogares más pequeños (por ejemplo, padres solteros).	Adoptar tipologías de vivienda que se adapten específicamente a los trabajadores agrícolas solteros, por ejemplo, mediante viviendas proporcionadas por	Granja Blue Dot, condado de Marin ¹⁶⁹ , un prototipo de minicasas	Mejorar los resultados y la estabilidad a largo plazo de los trabajadores agrícolas	Ya es posible

¹⁶⁹ Para obtener más detalles, consulte el sitio web: <https://aiacalifornia.org/2024-residential-design-awards-recipient/low-carbon-farmworker-housing-prototype-at-blue-dot-farm/>

Identificador/Referencia de la matriz de acciones	Problema clave	Soluciones	Referencia de la solución/punto de referencia/ejemplo	Impacto	Viabilidad/plazo
		los empleadores agrícolas cerca de los lugares de trabajo y pequeñas unidades compartidas.			
Condiciones y necesidades existentes: elección de la ubicación, acceso y transporte					
9	La mayoría de los trabajadores agrícolas se trasladan en automóvil, con altos costos de transporte y opciones limitadas de transporte público para sus trayectos diarios.	Proporcionar o fomentar la expansión de opciones de transporte privado, como los servicios de transporte compartido en furgonetas. Añadir paradas de transporte público y modificar las rutas cuando sea posible.	CalVans (Autoridad de Transporte Compartido de California) proporciona servicios de transporte compartido en furgonetas para viajeros y trabajadores agrícolas en el condado de Ventura.	Mejorar los resultados y la estabilidad a largo plazo de los trabajadores agrícolas	Ya es posible
10	El transporte público y las redes ciclistas están concentradas en áreas urbanas, no alineadas con las ubicaciones agrícolas. Las millas recorridas por vehículo (VMT) son las más altas en áreas rurales de baja densidad, lo que aumenta los costos y las emisiones.	Proporcionar servicios de transporte privado, asistencia técnica para fomentar el uso de CalVanpool y apoyar los viajes compartidos. Ampliar la difusión de SoCal511 para informar a los trabajadores agrícolas sobre las opciones para compartir coche.	El complejo de viviendas Mutual Housing en Spring Lake, Woodland, condado de Yolo ¹⁷⁰ , forma parte del Plan Específico de Spring Lake y está diseñado como un vecindario con abundantes servicios y bien conectado con el transporte público.	Reducir las barreras del desarrollo	Ya es posible

¹⁷⁰ Para obtener más detalles, consulte el sitio web: <https://www.mutualhousing.com/blog/2019/06/03/creating-a-sense-of-place-for-farmworkers/>

Identificador/Referencia de la matriz de acciones	Problema clave	Soluciones	Referencia de la solución/punto de referencia/ejemplo	Impacto	Viabilidad/plazo
		<p>Proporcionar servicios esenciales en los complejos residenciales, como una pequeña tienda de comestibles, instalaciones recreativas, etc.</p> <p>Ubicar paradas de transporte público existentes cercanas o coordinar con VCTC para crear una nueva.</p>			
11	La proximidad al trabajo y los servicios es un factor clave en la preferencia de viviendas; el 60 por ciento de los trabajadores agrícolas prefiere vivir en o cerca de una ciudad para tener acceso a escuelas, tiendas y atención médica.	Las estrategias deben centrarse en el desarrollo de construcción en espacios vacíos y sitios dentro de zonas urbanas, incluyendo estrategias basadas en el desarrollo de uso mixto y la rezonificación.	Hermosa Beach Pier Plaza, Ciudad de Hermosa Beach, condado de Los Angeles ¹⁷¹	Mejorar los resultados y la estabilidad a largo plazo de los trabajadores agrícolas	Ya es posible
Condiciones y necesidades existentes: contexto de desarrollo					
12	Las áreas de zonificación comercial que podrían ofrecer una oportunidad para el desarrollo de viviendas, es	Los departamentos de planificación pueden apoyar el desarrollo de	El proyecto Westport Cupertino en la ciudad de Cupertino ¹⁷² es un	Reducir las barreras	En un plazo de 12 años

¹⁷¹ Para obtener más detalles, consulte el sitio web: <https://images1.showcase.com/d2/3Zhz1t5VEONmr6qey0w-dXiHxzbyK8AGukm3M6hMLnU/document.pdf>

¹⁷² Para obtener más detalles, consulte la descripción del proyecto: https://files.ceqanet.lci.ca.gov/253213-3/attachment/956Hlu2Nt07n92rpOHZpxu6oCYWSZ1CHAAGV8vU4Zb3Z6ouQXZPZvEuIHev791fp0jDGd_a0pBNAJRM0

Identificador/Referencia de la matriz de acciones	Problema clave	Soluciones	Referencia de la solución/punto de referencia/ejemplo	Impacto	Viabilidad/plazo
	<p>posible que solo permitan el uso residencial con una designación de cambio en la zonificación mediante un permiso discrecional o utilizando las disposiciones de la ley estatal para la aprobación de permisos.</p>	<p>viviendas para trabajadores agrícolas en esos terrenos actualizando la zonificación para permitir el desarrollo residencial o de uso mixto en ubicaciones apropiadas, y reduciendo el nivel de aprobación a permisos ministeriales.</p> <p>La ampliación de la zonificación de uso mixto y la aplicación de estándares objetivos pueden facilitar las aprobaciones en virtud de las leyes AB 130 y el Proyecto de ley del Senado (Senate Bill, SB) 131, lo que permite que un conjunto más amplio de proyectos califique para las exenciones de la CEQA y una tramitación de permisos más rápida.</p>	<p>ejemplo de derecho discrecional, donde un sitio con zonificación comercial fue reurbanizado en viviendas de uso mixto que incluyen unidades asequibles a través de permisos de desarrollo y aprobaciones del sitio que requieren la acción del Concejo Municipal, revisión CEQA y modificaciones iterativas del proyecto.</p>	<p>previas al desarrollo</p>	
<p>13</p>	<p>Los marcos normativos de SOAR a nivel del condado y CURB a nivel de la ciudad, están diseñados para limitar la expansión urbana, pero de manera inherente, también crea</p>	<p>Centrar el desarrollo urbanístico en zonas de construcción en espacios vacíos, complementado con viviendas</p>	<p>People's Place en Santa Paula, condado de Ventura</p>	<p>Reducir las barreras previas al desarrollo</p>	<p>En un plazo de 12 años</p>

Identificador/Referencia de la matriz de acciones	Problema clave	Soluciones	Referencia de la solución/punto de referencia/ejemplo	Impacto	Viabilidad/plazo
	un desafío para el desarrollo de viviendas asequibles en estas áreas.	proporcionadas por los empleadores agrícolas en terrenos adyacentes a las explotaciones agrícolas.			
14	El desarrollo en áreas no incorporadas generalmente depende de la disponibilidad de infraestructuras como servicios de agua y alcantarillado, y debe ajustarse a los objetivos generales de sostenibilidad medioambiental, mitigación de riesgos y preservación del carácter de la comunidad.	Identificar opciones alternativas para los servicios públicos que se proporcionan en el lugar; considerar excepciones reglamentarias para las conexiones de servicios públicos en las viviendas de trabajadores agrícolas que dependen de la agricultura.	Viviendas para trabajadores agrícolas de Somis Ranch, condado no incorporado	Reducir las barreras previas al desarrollo	En un plazo de 12 años
Condiciones y necesidades existentes: Elementos de Vivienda					
15/1F	Pocas jurisdicciones establecen objetivos específicos para las viviendas de trabajadores agrícolas o abordan necesidades relacionadas con transporte y servicios.	Mediante la promoción, se debe alentar firmemente a las ciudades a que incluyan un componente relacionado con los objetivos de vivienda para trabajadores agrícolas dentro de sus objetivos para necesidades especiales en el Elemento de Vivienda del séptimo ciclo.	Entre las actividades de House Farm Workers! (HFW!), se incluye recomendar a las ciudades a que aborden las necesidades de los trabajadores agrícolas dentro de sus Elementos de Vivienda. HFW! también ha considerado realizar un censo de trabajadores agrícolas	Mejorar los resultados y la estabilidad a largo plazo de los trabajadores agrícolas	En un plazo de 12 años
16/1F	El recuento sistemático de los trabajadores agrícolas es insuficiente; las dificultades para realizar cálculos y el uso de datos obsoletos de la ACS dificulta la planificación y la asignación de recursos				

Identificador/Referencia de la matriz de acciones	Problema clave	Soluciones	Referencia de la solución/punto de referencia/ejemplo	Impacto	Viabilidad/plazo
	destinados específicamente a la vivienda de los trabajadores agrícolas.	Esto debería estar respaldado por un programa periódico que proporcione a las ciudades y a los condados un recuento preciso de los trabajadores agrícolas (similar al recuento de personas sin hogar) para la planificación de futuras viviendas.	comparable a los censos de personas sin hogar que ya existen.		
Tipologías de viviendas: tipos de vivienda					
17	Se necesita una amplia gama de tipologías de vivienda, que incluyan la construcción tradicional con estructura de madera, la prefabricada, la modular, el desarrollo a gran escala y métodos innovadores para satisfacer las necesidades de vivienda de los trabajadores agrícolas. Cada tipología presenta oportunidades y limitaciones únicas relacionadas con el costo, la velocidad, la aceptación regulatoria y la idoneidad para las necesidades de los trabajadores agrícolas. En definitiva, se prevé una combinación basada en el potencial de los diferentes tipos de sitios.	Identificar una serie de estrategias centradas en la vivienda de los trabajadores agrícolas y acciones de apoyo.	Varias; un ejemplo más específico e innovador es el prototipo de minicasas en Blue Dot Farm, en el condado de Marin. Un ejemplo de proyecto de vivienda modular se encuentra en Half Moon Bay, condado de San Mateo. ¹⁷³	Reducir las barreras previas al desarrollo Reducir los costos de construcción y operación	Ya es posible

¹⁷³ Para obtener más detalles, consulte el sitio web: <https://www.smcgov.org/ceo/news/supervisors-approve-nearly-6-million-farm-labor-housing>

Identificador/Referencia de la matriz de acciones	Problema clave	Soluciones	Referencia de la solución/punto de referencia/ejemplo	Impacto	Viabilidad/plazo
18	El desarrollo a gran escala requiere terrenos para construcción más grandes e idealmente la ubicación conjunta de las unidades dentro de la misma área o la coordinación de un grupo de terrenos diversos.	<p>Coordinar o agrupar oportunidades donde los proyectos individuales permanecerían fragmentados, fusionando múltiples sitios para desarrollar una mayor cantidad de unidades de vivienda, fomentando enfoques programáticos o de cartera para la entrega de viviendas asequibles y apoyando estándares consistentes de zonificación, diseño y permisos que permitan reutilizar planos y detalles en múltiples proyectos.</p> <p>Coordinar a los promotores del proyecto para que realicen compras a gran escala de materiales y servicios puede reducir significativamente los costos unitarios y agilizar el desarrollo de las ADU.</p>	<p>El desarrollo residencial de Orchard Hills en la ciudad de Irvine, condado de Orange¹⁷⁴, demuestra cómo la planificación maestra a gran escala puede lograr un desarrollo escalado a través de fases jerárquicas y variación de densidad local basada en un enfoque de ubicación a través de patrones de viviendas agrupadas y servicios de vecindarios integrados.</p> <p>Apartamentos Somis Ranch, condado no incorporado</p>	Reducir las barreras previas al desarrollo	En un plazo de 12 años

¹⁷⁴ Para obtener más detalles, consulte: L.A. Times, "[¿Podría este vecindario de Irvine ser el modelo para un Los Ángeles más resistente al fuego?](#)" (2025) [26]

Identificador/Referencia de la matriz de acciones	Problema clave	Soluciones	Referencia de la solución/punto de referencia/ejemplo	Impacto	Viabilidad/plazo
19	Las casas pequeñas solo son una opción para trabajadores agrícolas solteros o para familias muy pequeñas (por ejemplo, un padre o una madre y un hijo).	Esta tipología específica es la más adecuada para viviendas proporcionadas por empleadores agrícolas a trabajadores solteros no acompañados y a aquellos con familias pequeñas (por ejemplo, un padre o madre y un niño pequeño).	La organización sin fines de lucro Mesa Farm cuenta con 10 minicasas en un condado no incorporado cerca de Ojai, que brindan vivienda a jóvenes en transición a la edad adulta. ¹⁷⁵	Reducir los costos de construcción y operación	Ya es posible
20	Basándonos en el éxito de la construcción de ADU en las ciudades y el condado, se recomienda promover este tipo de vivienda para futuros desarrollos.	Un servicio de asistencia técnica denominado "Acelerador de ADU" podría guiar a los propietarios de viviendas durante el proceso de construcción y alquiler de ADU.	Inspirado en el (antiguo) Programa Acelerador de ADU de Los Ángeles, este recurso podría ofrecer servicios de búsqueda de inquilinos e incluso proporcionar subsidios para el alquiler o la construcción, reduciendo así las barreras financieras y de logísticas para los propietarios. ¹⁷⁶	Reducir las barreras previas al desarrollo	En un plazo de 12 años

¹⁷⁵ Para obtener más detalles, consulte: Staples Construction, “Casas pequeñas de Mesa Farm” (2024)

¹⁷⁶ Para obtener más detalles, consulte el sitio web: Ciudad de Los Ángeles, Programa Acelerador de ADU de Los Ángeles

Identificador/Referencia de la matriz de acciones	Problema clave	Soluciones	Referencia de la solución/punto de referencia/ejemplo	Impacto	Viabilidad/plazo
21	Las casas rodantes y vehículos recreativos (RV) tienen una vida útil más corta en comparación con las estructuras permanentes, y puede haber restricciones en la cantidad de casas rodantes/RV que se ubican en un solo sitio debido a la ley estatal.	Debido a las limitaciones conocidas, las casas rodantes y los RV no se proponen como una solución escalable como parte de este estudio y del Plan de Acción. Sin embargo, esto no las descarta como solución, ya que las casas rodantes/RV autónomas pueden utilizarse en lugares que carecen de infraestructura de agua y alcantarillado, y para alojar a trabajadores agrícolas temporales o de temporada.	Reglamento de Vivienda para Trabajadores Agrícolas en la Ordenanza de Zonificación No Costera, condado de Ventura	Reducir los costos de construcción y operación	Ya es posible
22	Las habitaciones de hotel suelen ser demasiado pequeñas para familias y hogares numerosos que buscan una vivienda permanente, lo que limita la posibilidad o requiere una reconfiguración.	Combinar habitaciones de hotel para lograr dimensiones más habitables y satisfacer las necesidades de accesibilidad, o elegir habitaciones de hotel con distribuciones que se presten más a la reconfiguración (por ejemplo, habitaciones contiguas).	The Studios en Hotel Berry, en Sacramento, condado de Sacramento	Reducir las barreras del desarrollo	Ya es posible

Identificador/Referencia de la matriz de acciones	Problema clave	Soluciones	Referencia de la solución/punto de referencia/ejemplo	Impacto	Viabilidad/plazo
23	El costo de compra de propiedades hoteleras suele estar vinculado a sus ingresos hoteleros actuales o potenciales, lo que puede hacer que la adquisición de la estructura para vivienda sea más cara que si se tratara de un edificio residencial comparable.	Convenza a los propietarios de hoteles/moteles con bajo rendimiento para que firmen un contrato de arrendamiento a largo plazo o se asocien con un desarrollador en un proyecto de reconversión.	Valentine Road, ciudad de Ventura, Condado de Ventura Good Nite Inn Conversion Salinas, Condado de Monterey ¹⁷⁷	Reducir las barreras previas al desarrollo	Ya es posible
Tipologías de viviendas: propiedad					
24	Los agricultores y otros empleadores agrícolas (como los contratistas de mano de obra agrícola) están preocupados por el nivel de responsabilidad que les supone, fuera de su ámbito de especialización, en lo que respecta a las responsabilidades y la gestión de la propiedad a la hora de construir viviendas para trabajadores agrícolas.	Las empresas de administración inmobiliaria podrían desempeñar un papel fundamental en la reducción de riesgos para el funcionamiento a largo plazo de las viviendas para trabajadores agrícolas desarrolladas o propiedad de entidades no tradicionales, como productores, organizaciones religiosas o colectivos de propietarios de tierras.	Harvest Grove en Healdsburg, condado de Sonoma, es una propiedad administrada por Burbank Housing. ¹⁷⁸	Reducir los costos de construcción y operación	En un plazo de 12 años

¹⁷⁷ Para obtener más detalles, consulte el sitio web: <https://stepupamerica.org/public-private-partnerships>

¹⁷⁸ Para obtener más detalles, consulte el sitio web: <https://burbankhousing.org/property/harvest-grove/>

Identificador/Referencia de la matriz de acciones	Problema clave	Soluciones	Referencia de la solución/punto de referencia/ejemplo	Impacto	Viabilidad/plazo
25	<p>Las viviendas gestionadas por organizaciones sin fines de lucro suelen presentar dificultades de financiación para su desarrollo y funcionamiento debido a los limitados ingresos. También pueden existir cargas administrativas debido a la superposición de regulaciones de múltiples jurisdicciones.</p> <p>Las viviendas de propiedad y administración pública se enfrentan a desafíos de financiación similares a los de las viviendas propiedad de organizaciones sin fines de lucro.</p>	<p>Proporcionar información anticipada sobre el compromiso de financiación para mejorar la claridad de los costos y la certeza financiera. Las agencias estatales y federales que ofrecen apoyo para la vivienda de los trabajadores agrícolas pueden reforzar esta certeza inicial proporcionando un compromiso más claro y a largo plazo sobre la disponibilidad de fondos, los plazos de solicitud y la continuidad del programa a lo largo de los ciclos de financiación.</p> <p>Se reconoce que esto es difícil porque la legislatura controla gran parte de este asunto, según su propio calendario.</p> <p>A nivel local, las ciudades y los condados pueden reforzar esta certeza comprometiéndose a proporcionar fondos</p>	\$500,000 con fondos de la agencias de reurbanización (redevelopment agencies, RDA) prestados por la ciudad de Fillmore a People's Self Help Housing para la creación de viviendas asequibles.	Reducir las barreras previas al desarrollo	En un plazo de 12 años

Identificador/Referencia de la matriz de acciones	Problema clave	Soluciones	Referencia de la solución/punto de referencia/ejemplo	Impacto	Viabilidad/plazo
		confiables para cubrir las necesidades de vivienda y priorizando claramente la vivienda para trabajadores agrícolas como un componente dentro de los programas locales de financiación de vivienda asequible.			
26	Las comunidades propiedad de los residentes (por ejemplo, cooperativas y urbanizaciones de autoconstrucción, incluidas las viviendas prefabricadas) y los fideicomisos de tierras comunitarios requieren una participación sostenida de los residentes y una capacidad de gobernanza sólida.	Debido a las limitaciones, las comunidades propiedad de los residentes no se proponen como una solución escalable en el marco de este estudio y del Plan de Acción. Esto no descarta este enfoque en circunstancias específicas. Por ejemplo, cuando existe interés por parte de los residentes, una solución sería ponerlos en contacto con organizaciones comunitarias o sin fines de lucro que puedan ayudar a guiar el proceso.	N/A	N/A	N/A

Identificador/Referencia de la matriz de acciones	Problema clave	Soluciones	Referencia de la solución/punto de referencia/ejemplo	Impacto	Viabilidad/plazo
Identificación de parcelas					
27/3E, 1G	La identificación de parcelas adyacentes a la fuerza laboral ubicadas en áreas no incorporadas contiguas a tierras agrícolas no cumple con los criterios del REAP 2.0. Esto puede resultar en una menor posibilidad de identificar sitios adecuados para la vivienda de los trabajadores agrícolas.	<p>Desarrollar una estrategia proporcionada por los empleadores agrícolas que represente cualquier enfoque en el que los empleadores agrícolas desempeñen 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 desarrolladores de vivienda con una misión social o productores pares.</p> <p>Revisar y actualizar las políticas locales que restringen la vivienda de los trabajadores agrícolas en zonas de alto riesgo de incendio.</p>	<p>Vivienda proporcionada en Salinas Valley por Tanimura & Antle Fresh Foods¹⁷⁹</p> <p>Contratistas de mano de obra agrícola como Fresh Harvest y Foxy Produce</p>	Reducir las barreras previas al desarrollo	En un plazo de 12 años

¹⁷⁹ Para obtener más detalles, consulte el sitio web: <https://www.thecalifornian.com/story/news/local/2016/07/14/ta-shows-spreckels-crossing-employee-housing/87067806/>

Identificador/Referencia de la matriz de acciones	Problema clave	Soluciones	Referencia de la solución/punto de referencia/ejemplo	Impacto	Viabilidad/plazo
Contexto político y reglamentario: regulaciones generales que afectan la vivienda de los trabajadores agrícolas					
28/1F	Las definiciones contradictorias de trabajador agrícola provocan inconsistencias regulatorias y pueden complicar la obtención de permisos y la ocupación de terrenos.	Elaborar una definición universal de trabajador agrícola que pueda aplicarse a los diversos programas de asistencia disponibles. Unificar la definición a nivel local, estatal y federal.	La definición actual para este estudio utiliza la definición del Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario (Housing and Community Development, HCD) ¹⁸⁰ que identifica a los trabajadores agrícolas.	Reducir las complejidades relacionadas con los requisitos de elegibilidad para la financiación y la residencia debido a las diversas definiciones.	Ya es posible
29	Los proyectos de vivienda deben sortear la interacción entre las regulaciones de zonificación locales y las diversas leyes de vivienda, lo que puede generar complejidad y limitaciones para todos los proyectos de vivienda, no solo para las viviendas de trabajadores agrícolas.	Fomentar la colaboración temprana con las jurisdicciones locales para aclarar los requisitos y obtener orientación, reduciendo así la incertidumbre.	Ampliar la zonificación de uso mixto para permitir aprobaciones simplificadas bajo AB 130/SB 131 (que califica automáticamente una gama más amplia de proyectos para exenciones de la CEQA y permisos más rápidos), AB 1783 (permite viviendas agrícolas con una aprobación ministerial, según los criterios) y reduce la dependencia de AB 2011.	Reducir las barreras previas al desarrollo	En un plazo de 12 años

¹⁸⁰ [Trabajadores agrícolas | Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario de California](#)

Identificador/Referencia de la matriz de acciones	Problema clave	Soluciones	Referencia de la solución/punto de referencia/ejemplo	Impacto	Viabilidad/plazo
Contexto político y reglamentario: gestión del crecimiento					
30	Las múltiples normativas de planificación restringen dónde se pueden construir viviendas y complican la coordinación entre las distintas jurisdicciones. Aunque las ordenanzas SOAR en todo el condado de Ventura han estado muy armonizadas desde 2016, todavía existen diferencias entre la SOAR del condado de Ventura y la SOAR de las ciudades con respecto al uso permitido de viviendas para trabajadores agrícolas en terrenos agrícolas y el apoyo a la infraestructura para el desarrollo de viviendas para trabajadores agrícolas.	Si el condado o alguna de las ciudades considera modificar SOAR, conviene armonizar las disposiciones de SOAR del condado y de la ciudad para garantizar que todas permitan la construcción de viviendas para trabajadores agrícolas en terrenos agrícolas, reconociendo que esto está directamente relacionado con la productividad agrícola.	La Ordenanza de la Iniciativa SOAR (Medida C) de 2050 añadió el apoyo a nuevas infraestructuras en terrenos agrícolas, específicamente para proyectos de vivienda para trabajadores agrícolas.	Reducir las barreras previas al desarrollo	En un plazo de 12 años
31	Los límites del CURB y los acuerdos sobre zonas verdes limitan las oportunidades para el desarrollo de viviendas para trabajadores agrícolas fuera de los centros y comunidades urbanas. Además, las Pautas para el Desarrollo Organizado orientan el crecimiento hacia las ciudades, limitando las oportunidades para la construcción de viviendas en zonas rurales o agrícolas.	Desarrollar una estrategia de apoyo al sector agrícola proporcionada por los empleadores que represente un enfoque equilibrado.	La Ordenanza de Zonificación No Costera del Condado de Ventura (enmienda vigente desde 2022) permite la vivienda para trabajadores agrícolas como un uso permitido en las zonas Agrícola Exclusivas (Agricultural Exclusive, AE) y Espacios Abiertos (Open Space, OS) bajo ciertas condiciones.	Reducir las barreras previas al desarrollo	En un plazo de 12 años

Identificador/Referencia de la matriz de acciones	Problema clave	Soluciones	Referencia de la solución/punto de referencia/ejemplo	Impacto	Viabilidad/plazo
32	La limitada disponibilidad de conexiones de agua y alcantarillado fuera de las zonas urbanas y la posible necesidad de soluciones y conexiones de servicios públicos específicas para cada emplazamiento pueden resultar costosas y suponer un reto, en particular para los proyectos de vivienda más pequeños.	<p>En lugar de abordar las necesidades de infraestructura proyecto por proyecto, las jurisdicciones pueden adoptar un papel de coordinación más proactivo con los proveedores de agua, aguas residuales y otros servicios públicos, y fomentar enfoques como las mejoras de infraestructura basadas en áreas y las mejoras por fases diseñadas para dar servicio a múltiples complejos residenciales.</p> <p>Las jurisdicciones también pueden ayudar a las empresas de servicios públicos a acceder a financiación externa para inversiones compartidas en infraestructura, asociándose en solicitudes de subvenciones o préstamos estatales</p>	Pippin Orchards en la ciudad de Watsonville, condado de Santa Cruz ¹⁸¹ , demuestra un enfoque proactivo para la coordinación de servicios públicos al alinear el desarrollo por fases con la planificación temprana de la anexión y el diseño de infraestructura que anticipa la construcción completa. Gracias a la colaboración temprana con la ciudad de Watsonville y LAFCo, el proyecto garantizó una integración perfecta de las fases desarrolladas por el condado en la red de servicios de la ciudad.	Reducir las barreras del desarrollo	En un plazo de 12 años

¹⁸¹ Para obtener más detalles, consulte el sitio web: <https://abag.ca.gov/sites/default/files/documents/2024-06/4.%20City-County-Partnership-Case-Studies%20.pdf>

Identificador/Referencia de la matriz de acciones	Problema clave	Soluciones	Referencia de la solución/punto de referencia/ejemplo	Impacto	Viabilidad/plazo
		y federales y presentando la vivienda asequible como una justificación de beneficio público para la financiación.			
33	La política de LAFCo para la infraestructura y los servicios urbanos dentro de las ciudades, de conformidad con la ley estatal y las políticas locales, limita la vivienda proporcionada por los empleadores agrícolas.	Presionar a la legislatura estatal para que modifique la ley LAFCo, la cual otorga exenciones para la vivienda de trabajadores agrícolas cuando es posible brindar servicios adecuados desde las ciudades incorporadas adyacentes.	No existe un ejemplo directo. Sin embargo, AB 402 ¹⁸² amplía la ley existente relacionada con la extensión de servicios fuera de los límites jurisdiccionales.	Reducir las barreras del desarrollo	En un plazo de 12 años
34	La oposición de la comunidad puede reflejar las tensiones entre las asignaciones basadas en la SOAR para la vivienda de trabajadores agrícolas en tierras agrícolas y las políticas de planificación estatales y regionales más amplias que hacen hincapié en la ubicación de viviendas dentro de áreas urbanas cerca de servicios, transporte e infraestructura.	Los funcionarios electos pueden manifestar públicamente su apoyo a las políticas de vivienda adoptadas, señalando que los proyectos que cumplen con la normativa son resultados esperados, no excepciones, y aclarando cómo la comunidad en	El proyecto de viviendas para trabajadores agrícolas de Half Moon Bay, en el condado de San Mateo, se enfrentó a la oposición de la comunidad debido al racismo, su ubicación costera y las alegaciones de impacto en el "carácter de la comunidad" local; dinámicas similares	Reducir las barreras del desarrollo	Ya es posible

¹⁸² Consulte <https://alcl.assembly.ca.gov/sites/alcl.assembly.ca.gov/files/AB%20402%20analysis.pdf>

Identificador/Referencia de la matriz de acciones	Problema clave	Soluciones	Referencia de la solución/punto de referencia/ejemplo	Impacto	Viabilidad/plazo
		<p>general se beneficia de un mayor número de viviendas para los trabajadores agrícolas.</p> <p>Los desarrolladores y las organizaciones comunitarias pueden colaborar involucrando a los vecinos desde el principio, comunicando de forma transparente el impacto de la construcción y respondiendo a las inquietudes de manera que no se comprometa la viabilidad del proyecto.</p>	<p>a las de las zonas SOAR. El alcalde de Half Moon Bay, Joaquín Jiménez, y el gobernador Newsom apoyaron firmemente el proyecto, que fue aprobado por la comisión de planificación.¹⁸³</p> <p>Un ejemplo de sólida defensa comunitaria en apoyo de un proyecto de vivienda para trabajadores agrícolas es el proyecto de viviendas para trabajadores agrícolas Rancho Verde en la ciudad de Ventura.¹⁸⁴</p>		
Contexto político y reglamentario: revisiones, permisos y aprobaciones.					
35	Las revisiones de la CEQA pueden añadir entre nueve y doce meses al tiempo real necesario para el estudio y el análisis, lo que retrasa los plazos del proyecto.	La ampliación de la zonificación de uso mixto y la aplicación de estándares objetivos pueden facilitar las aprobaciones en virtud de las leyes AB 130 y SB 131, lo que	El cambio de San José hacia estándares objetivos de diseño y zonificación proporciona un claro caso de estudio que se alinea directamente con la	Reducir las barreras del desarrollo	En un plazo de 12 años

¹⁸³ Para obtener más detalles, consulte el sitio web: <https://www.kqed.org/news/11986281/half-moon-bay-farmworker-housing-gains-approval-after-push-by-newsom>

¹⁸⁴ Para obtener más detalles, consulte el sitio web: <https://www.huduser.gov/portal/casestudies/study-091122.html>

Identificador/Referencia de la matriz de acciones	Problema clave	Soluciones	Referencia de la solución/punto de referencia/ejemplo	Impacto	Viabilidad/plazo
		permite que un conjunto más amplio de proyectos califique para las exenciones de la CEQA y una tramitación de permisos más rápida.	implementación de AB 130. ¹⁸⁵		
36	Las leyes estatales de simplificación solo son útiles si los proyectos cumplen con criterios estrictos, lo que limita su aplicabilidad a muchos emplazamientos. Además, navegar por las diferentes leyes y exenciones añade una carga administrativa y aumenta los riesgos del proyecto.	Las jurisdicciones pueden mejorar la rentabilidad de los proyectos mediante herramientas como bonificaciones por densidad, reducciones o aplazamientos de tasas, subvenciones para infraestructuras y flexibilidad en los usos permitidos o en las fases del proyecto.	San Francisco PermitSF y el sistema centralizado de permisos en línea ayudaron a reducir costos y riesgos, reduciendo el tiempo de aprobación en un 50 % ¹⁸⁶ .	Reducir las barreras del desarrollo	En un plazo de 12 años
Contexto político y reglamentario: estándares de zonificación y desarrollo					
37	En algunas jurisdicciones del condado de Ventura, los requisitos mínimos de estacionamiento pueden superar la demanda de viviendas multifamiliares, lo que puede aumentar los costos de construcción y limitar la densidad alcanzable para ciertos proyectos.	Reformar las políticas de estacionamiento en zonas de uso mixto reduciendo los mínimos y adoptando modelos de estacionamiento compartido.	Actualización del artículo 6 del condado de Ventura para 2025. Requisitos de estacionamiento y carga	Reducir las barreras del desarrollo	En un plazo de 12 años

¹⁸⁵ Para obtener más detalles, consulte la Ordenanza Ministerial Simplificada de la Ciudad. (<https://www.sanjoseca.gov/your-government/departments-offices/planning-building-code-enforcement/planning-division/citywide-planning/housing-catalyst/city-streamlined-ministerial-ordinance>)

¹⁸⁶ Para obtener más detalles, consulte el sitio web: <https://www.kqed.org/news/12075520/one-of-the-slowest-us-cities-to-build-san-francisco-is-accelerating-housing-permits>

Identificador/Referencia de la matriz de acciones	Problema clave	Soluciones	Referencia de la solución/punto de referencia/ejemplo	Impacto	Viabilidad/plazo
38	Una parte importante del terreno sigue estando destinada a uso residencial unifamiliar en todo el condado, lo que limita la disponibilidad de terrenos para viviendas de mayor densidad en algunas comunidades.	Acelerar el desarrollo de ADU reduciendo las barreras y brindando apoyo adicional (por ejemplo, a través de un programa acelerador de ADU o un servicio de asistencia técnica, como el que ofrecen las ciudades y los condados). Los departamentos de planificación y construcción pueden respaldar esta acción alineando los procesos de revisión internos con el Acelerador, proporcionando listas de verificación y cronogramas claros y garantizando una interpretación coherente de las normas de las ADU. Los departamentos de vivienda y los socios financiadores pueden reforzar el programa destinando recursos a subsidios y asistencia técnica.	Acelerador de ADU de la ciudad de Los Ángeles ¹⁸⁷	Reducir las barreras del desarrollo	En un plazo de 12 años

¹⁸⁷ <https://adu.lacity.gov/>

Identificador/Referencia de la matriz de acciones	Problema clave	Soluciones	Referencia de la solución/punto de referencia/ejemplo	Impacto	Viabilidad/plazo
39	Las limitaciones de altura en muchas jurisdicciones del condado de Ventura pueden restringir la capacidad de utilizar plenamente los terrenos para la construcción rentable de viviendas multifamiliares.	<p>Las jurisdicciones pueden permitir aumentos moderados de altura, como un piso adicional, y garantizar que las disposiciones de la Ley de Bonificación por Densidad se apliquen de forma completa y predecible.</p> <p>De manera similar, reducir los retranqueos y aumentar el índice de superficie construida (floor-to-area ratio, FAR) permitidos, cuando corresponda, puede ampliar el área edificable y evitar las limitaciones de diseño que dan lugar a formas de edificios ineficientes.</p>	Los Ángeles: La Superposición de Implementación del Plan Comunitario de Hollywood (Hollywood Community Plan Implementation Overlay, CPIO) ¹⁸⁸ permite un mayor desarrollo residencial al permitir hasta dos pisos adicionales (o 22 pies) cuando se proporciona vivienda asequible.	Reducir los costos de construcción y operación	En un plazo de 12 años
40	Muchos empleadores agrícolas desconocen los cambios en la regulación actualizada sobre viviendas para trabajadores agrícolas del condado de Ventura, o se ven disuadidos por la complejidad percibida de los permisos, los costos o la responsabilidad.	Continuar colaborando con los empleadores agrícolas para brindar asistencia técnica, capacitación e intercambio de información.	HFW! realizó actividades de divulgación dirigidas a empleadores agrícolas, que incluyeron talleres, consultas y suministro de materiales informativos.	Reducir las barreras del desarrollo	Ya es posible

¹⁸⁸ https://cityclerk.lacity.org/onlinedocs/2021/21-0934_misc_2_08-24-21.pdf

Identificador/Referencia de la matriz de acciones	Problema clave	Soluciones	Referencia de la solución/punto de referencia/ejemplo	Impacto	Viabilidad/plazo
41	Incluso en los casos en que la regulación permite la construcción de viviendas, los empleadores se muestran reacios a asumir las responsabilidades de arrendador debido a los desafíos operativos y a las expectativas de los trabajadores agrícolas de vivir cerca de servicios y comodidades.	Designar un Defensor del Pueblo Agrícola para que ayude a desarrollar una estrategia proporcionada por los empleadores agrícolas que represente cualquier enfoque en el que los empleadores agrícolas desempeñen 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 de vivienda con una misión social o productores pares.	Ejemplo: El Distrito de Conservación de Recursos del Condado de San Mateo creó y cubrió el puesto de Defensor del Pueblo Agrícola en 2023 para proporcionar información sobre permisos comunes y su tramitación para proyectos agrícolas.	Reducir las barreras del desarrollo	En un plazo de 12 años
Fondos y financiación: subvenciones y préstamos federales en zonas rurales designadas					
42	Los programas del Departamento de Agricultura de los Estados Unidos (U.S. Department of Agriculture, USDA) generalmente no apoyan proyectos que combinen unidades de trabajadores agrícolas y no agrícolas que limitan la	Abogar por la modificación de este requisito para solicitar financiación del USDA, a fin de permitir proyectos híbridos u hogares con estatus migratorio mixto.	Cambios en el Programa de Asociaciones de Inversión HOME del HUD en 2025, con el apoyo de ciudades y desarrolladores de vivienda sin fines de lucro.	Mejorar los resultados y la estabilidad a largo plazo de los trabajadores agrícolas	En un plazo de 12 años

Identificador/Referencia de la matriz de acciones	Problema clave	Soluciones	Referencia de la solución/punto de referencia/ejemplo	Impacto	Viabilidad/plazo
	<p>flexibilidad para proyectos mixtos ("híbridos").</p> <p>La mayoría de los programas del USDA y del HUD exigen que los arrendatarios sean ciudadanos estadounidenses o residentes permanentes legales, excluyendo los hogares con estatus migratorio mixto, que pueden ser comunes entre los trabajadores agrícolas.</p>		<p>Los apartamentos Azahar Place en Saticoy y los apartamentos Villa Victoria en Oxnard, ambos de Cabrillo Economic Development Corporation (CEDC).</p>		
	Fondos y financiación: subvenciones estatales y federales administradas localmente y financiación complementaria				
43	<p>Escala insuficiente y vulnerabilidad administrativa: los fondos son generalmente pequeños y/o varían cada año, pueden requerir financiación complementaria y se basan en los procesos administrativos y de aprobación locales y en el apoyo político.</p>	<p>Los programas de beneficio comunitario y las ordenanzas locales de bonificación por densidad pueden complementar los programas estatales, proporcionando incentivos escalonados.</p> <p>Los funcionarios electos y las autoridades de vivienda pueden apoyar la expansión y el fortalecimiento de las herramientas de financiación complementaria para mejorar la viabilidad de los proyectos.</p>	<p>Los tribunales comunitarios¹⁸⁹ universitarios en la ciudad de Ventura, condado de Ventura, son un ejemplo de un enfoque de financiación por capas.</p>	<p>Reducir las barreras del desarrollo</p>	<p>En un plazo de 12 años</p>

¹⁸⁹ Fuentes: “\$24 millones en fondos estatales para ayudar a construir 107 unidades de vivienda asequible en Ventura y Fillmore” (Ventura County Star, 25 de abril de 2024), base de datos de solicitudes LIHTC de CTCAC, [Informe del personal](#) de CTCAC

Identificador/Referencia de la matriz de acciones	Problema clave	Soluciones	Referencia de la solución/punto de referencia/ejemplo	Impacto	Viabilidad/plazo
44	La competencia entre prioridades, donde los fondos deben atender a múltiples poblaciones de bajos ingresos, genera disyuntivas con respecto a la vivienda para los trabajadores agrícolas.	Las señales claras y tempranas de financiación por parte de las agencias estatales y federales, reforzadas por compromisos fiables de financiación complementaria a nivel local, pueden mejorar la certeza y la viabilidad de las viviendas para trabajadores agrícolas.	Proyectos de vivienda para trabajadores agrícolas en el condado de Ventura, como Camino de Salud.	Reducir las barreras previas al desarrollo	Después de 12 años
Fondos y financiación: programas de financiación mediante créditos fiscales para vivienda de alquiler					
45	<p>Requisitos complejos y muy competitivos, con subvenciones para créditos fiscales a viviendas de bajos ingresos (LIHTC) al 9 % que suelen estar sobredemandadas y a menudo se deciden por desempates. El programa principal de LIHTC exige que los terrenos se ubiquen en zonas urbanas para obtener una puntuación alta, lo que supone una desventaja para las zonas rurales.</p> <p>La mayoría de los proyectos viables constan de al menos 30 a 60 unidades y requieren una alta densidad para obtener financiación.</p>	<p>Dar prioridad a las parcelas cercanas al transporte público, en zonas urbanas densamente pobladas y en proyectos de mayor envergadura con alta densidad de población. Por ejemplo, transformar centros comerciales al aire libre con bajo rendimiento, centros comerciales tradicionales y grandes estacionamientos en desarrollos de uso mixto que incorporen viviendas a la vez que conservan los</p>	<p>La Placita Cinco en Santa Ana demuestra cómo los centros comerciales antiguos pueden reinventarse como comunidades vibrantes de uso mixto.</p> <p>La Comisión de Asignación de Créditos Fiscales de California ha sido autorizada a asignar créditos fiscales a proyectos de vivienda asequible. Las regulaciones han variado desde 2021 en lo que respecta al monto en dólares de las</p>	Reducir las barreras previas al desarrollo	Ya es posible

Identificador/Referencia de la matriz de acciones	Problema clave	Soluciones	Referencia de la solución/punto de referencia/ejemplo	Impacto	Viabilidad/plazo
		<p>servicios esenciales del vecindario.</p> <p>Crear un programa de créditos fiscales independiente para la vivienda de los trabajadores agrícolas.</p>	reservas y a cómo AB1439 afecta la puntuación.		
46	La "reserva de fondos para zonas rurales" está sujeta a una metodología de elegibilidad compleja, y los proyectos considerados "rurales" pueden quedar excluidos de los fondos generales incluso cuando se hayan agotado los fondos reservados para zonas rurales.	Presionar para que se modifiquen los criterios de elegibilidad y así evitar la exclusión de las viviendas para trabajadores agrícolas que se ofrecen en zonas rurales.	Las recientes reformas para ADU han agilizado la construcción al trasladar las aprobaciones a procesos ministeriales basados en normas con plazos estrictos, lo que limita la discrecionalidad local y reduce las demoras y la incertidumbre. La estandarización de las reglas estatales, la reducción de las tasas y la flexibilización de los requisitos han simplificado la elegibilidad y reducido tanto la complejidad administrativa como el riesgo financiero para los propietarios.	Reducir las barreras previas al desarrollo	Ya es posible

Identificador/Referencia de la matriz de acciones	Problema clave	Soluciones	Referencia de la solución/punto de referencia/ejemplo	Impacto	Viabilidad/plazo
	Fondos y financiamiento: préstamos y subvenciones estatales destinados a la vivienda de los trabajadores agrícolas (Programa Joe Serna, Jr.)				
47	El número de asignaciones por condado está limitado a tres proyectos por año.	<p>Presionar para que se otorguen asignaciones adicionales en todo el condado, considerando la importancia de la industria agrícola, que necesita el apoyo de los trabajadores agrícolas.</p> <p>Presionar para que las agencias locales designadas por Prohousing reciban preferencia prioritaria.</p>	Condado de Los Ángeles: Desastre-Financiamiento estatal específico para vivienda en casos de desastre (incendios forestales): El condado de Los Ángeles y sus socios locales abogaron ante el HCD por financiamiento adicional, lo que resultó en una convocatoria de propuestas especial específica para el condado.	Reducir las barreras previas al desarrollo	Después de 12 años
48	La verificación anual de los ingresos agrícolas genera una carga administrativa y riesgos para los arrendatarios.	Las empresas que ofrecen vivienda proporcionada por sus empleadores pueden colaborar con organizaciones locales sin fines de lucro que pueden ayudar a reclutar y retener personal cualificado con requisitos de informes anuales, reduciendo así la rotación de personal y los costos de	Organizaciones sin fines de lucro como California FarmLink, AgSafe y Self-Help Enterprises demuestran cómo la integración de financiación, asistencia técnica, cumplimiento normativo y servicios de desarrollo en un único modelo de prestación de servicios puede	Mejorar los resultados y la estabilidad a largo plazo de los trabajadores agrícolas	En un plazo de 12 años

Identificador/Referencia de la matriz de acciones	Problema clave	Soluciones	Referencia de la solución/punto de referencia/ejemplo	Impacto	Viabilidad/plazo
		formación, o bien reclutar personal de administración de propiedades (para esta última opción, normalmente se necesita ser una gran empresa).	hacer que funciones que de otro modo serían costosas y complejas sean accesibles para los pequeños empleadores agrícolas.		
49	Subvenciones limitadas frente a préstamos: la mayor parte de la financiación consiste en deuda diferida en lugar de subvenciones propiamente dichas, lo que aumenta la complejidad financiera a largo plazo.	Presionar para que se incrementen los programas de subvenciones en lugar de las opciones de préstamos.	La Placita Cinco en Santa Ana	Reducir las barreras previas al desarrollo	En un plazo de 12 años
Fondos y financiación: otras fuentes de financiación locales y regionales					
50	Se requiere una mayor labor de educación y participación para concienciar sobre la necesidad de que las fundaciones privadas y las organizaciones benéficas públicas inviertan en viviendas para los trabajadores agrícolas.	Continuar presionando para obtener apoyo (financiero y de afiliación) para los grupos de defensa que apoyan el desarrollo de viviendas para trabajadores agrícolas.	HFV! realizó actividades de divulgación dirigidas a las partes interesadas, que incluyeron talleres, consultas y suministro de materiales informativos.	Reducir las barreras previas al desarrollo	Ya es posible

Referencias

- [1] Asociación de Agricultores del condado de Ventura, "Preguntas frecuentes sobre la agricultura en el condado de Ventura", 7 de marzo de 2016. [En línea]. Disponible: <https://housefarmworkers.org/wp-content/uploads/2017/01/FAQs-about-ag.pdf>.
- [2] California Housing Partnership, "Informe de necesidades de vivienda asequible de 2024 del condado de Ventura", 2024.
- [3] CalMatters, "Cómo los aranceles de Trump podrían trastocar las granjas, las empresas vitivinícolas y los puertos de California", 24 de abril de 2025. [En línea]. Disponible: https://gvwire.com/2025/04/24/how-trump-tariffs-could-upend-california-farms-wine-businesses-and-ports/?utm_source=SCAG+Community&utm_campaign=629bfefd32-MClips_2025_04_25&utm_medium=email&utm_term=0_-bbf4877a36-1433797826.
- [4] "Gestión del crecimiento", 2020. [En línea]. Disponible: <https://egeneralplan.venturacounty.gov/chapter/growth-management/>.
- [5] Condado de Ventura, "Plan General del Condado de Ventura", 2020. [En línea].
- [6] Oficina de Servicios de Emergencia, "Peligros", 2025. [En línea]. Disponible: <https://www.readyventuracounty.org/about-us/>.
- [7] Servicio de Pesca y Vida Silvestre de EE. UU., "Hoja informativa sobre hábitats críticos", [En línea]. Disponible: <https://www.fws.gov/sites/default/files/documents/critical-habitat-fact-sheet.pdf>.
- [8] SCAG, "Servicios públicos regionales que apoyan la vivienda", 2023). [En línea]. Disponible: https://www.scag.ca.gov/sites/default/files/2024-05/20231116_scag_rush_expert_panel_report_web50.pdf.
- [9] Ciudad de Camarillo, "Elemento de Vivienda Adoptado 2021-2029", 2023. [En línea]. Disponible: https://www.cityofcamarillo.org/departments/community_development/housing/index.php.
- [10] Ciudad de Fillmore, "Actualización de Elementos de Vivienda de 2021 a 2029", 2024. [En línea]. Disponible: <https://www.fillmoreca.gov/192/Housing-Element>.
- [11] Ciudad de Moorpark, "Elemento de Vivienda 2021-2029", 2023. [En línea]. Disponible: <https://www.moorparkca.gov/1055/2021--2029-City-of-Moorpark-Housing-Elem>.
- [12] Ciudad de Ojai, "Elemento de Vivienda 2021-2029", 2023. [En línea]. Disponible: <https://www.ojairec.com/244/Ojais-General-Plan>.

- [13] Ciudad de Oxnard, "Elemento de Vivienda 2021-2029", 2022. [En línea]. Disponible: <https://www.oxnard.gov/community-development/long-range-planning-sustainability/general-plan>.
- [14] Ciudad de Port Hueneme, 2022. [En línea]. Disponible: <https://www.ci.port-hueneme.ca.us/1272/2045-General-Plan>.
- [15] Ciudad de Santa Paula, "Elementos de Vivienda [2021-2029]", 2024. [En línea]. Disponible: <https://www.spcity.org/213/Long-Range-Planning-Special-Studies>.
- [16] Ciudad de Simi Valley, "Elemento de Vivienda 2021-2029", 2023. [En línea]. Disponible: <https://www.simivalley.org/departments/environmental-services/planning-division/documents-applications-and-development-activity/general-plan>.
- [17] Ciudad de Thousand Oaks, "Elemento de Vivienda 2021-2029", 2023. [En línea]. Disponible: <https://toaks.gov/index.php?section=environmental&projectsection=5&project=49>.
- [18] Ciudad de Ventura, "Elemento de Vivienda 2021-2029", 2023. [En línea]. Disponible: <https://www.cityofventura.ca.gov/492/Housing-Element>.
- [19] Ciudad de Ventura, "Elemento de Vivienda 2021-2029", 2021. [En línea]. Disponible: <https://rma.venturacounty.gov/divisions/planning/housing-element-update/>.
- [20] Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario de California, 2025. [En línea]. Disponible: <https://www.hcd.ca.gov/planning-and-community-development/housing-elements/building-blocks/farmworkers>.
- [21] Asamblea Estatal de California, 2019. [En línea]. Disponible: https://leginfo.legislature.ca.gov/faces/billTextClient.xhtml?bill_id=201920200AB1783.
- [22] Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario de California, "Employee Housing", 2025. [En línea]. Disponible: <https://www.hcd.ca.gov/building-standards/employee-housing>.
- [23] BAE Urban Economics y el condado de Ventura, "Fases 2 y 3 del estudio sobre viviendas para trabajadores agrícolas del condado de Ventura: resumen de la presentación", (2024)
- [24] Departamento de Agricultura del condado de Ventura, "Informe sobre cultivos y ganado de 2023", 2024. [En línea]. Disponible: <https://awm.venturacounty.gov/wp-content/uploads/2025/06/2024-CR-English-Spread.pdf>.
- [25] Salvemos los Espacios Abiertos y los Recursos Agrícolas, "Condado de Ventura", [En línea]. Disponible: <https://soarvc.org/communities/ventura-county/>.
- [26] J. Flemming, "¿Podría este vecindario de Irvine ser el modelo para un Los Ángeles más resistente al fuego?", *L.A. Times*, 19 de febrero de 2025.
- [27] Condado de Ventura, "Plan General de 2040", 2020.

- [28] H. F. Workers!, "Recursos", 2023. [En línea]. Disponible: <https://housefarmworkers.org/wp-content/uploads/2023/11/Ventura-County-Farmworker-Housing-Resource-Sheet.pdf>.
- [29] C. E. D. Corporation, 2025. [En línea]. Disponible: <https://www.cabrilloedc.org/where-do-i-want-to-live/>.
- [30] M. Housing, 2025. [En línea]. Disponible: <https://www.mercyhousing.org/california/>.
- [31] P. S.-H. Housing, 2025. [En línea]. Disponible: <https://www.pshhc.org/rental-properties/>.
- [32] H. A. o. t. C. o. S. Buenaventura, 2025. [En línea]. Disponible: https://www.hacityventura.org/housing/affordable_housing/rental_properties/westview_village/index.php.
- [33] C. o. V. R. M. Agency, 2025. [En línea]. Disponible: <https://rma.venturacounty.gov/divisions/planning/ventura-ranch-housing-project/>.
- [34] C. S. Assembly, 2024. [En línea]. Disponible: https://leginfo.legislature.ca.gov/faces/billTextClient.xhtml?bill_id=202320240AB3035.
- [35] SCAG, "Guía del REAP 2.0 para el mapeo de zonas de proyectos que cumplan con la definición de construcción en espacios vacíos", 13 de abril de 2023. [En línea]. Disponible: https://scag.ca.gov/sites/default/files/2024-05/guidance_on_mapping_infill_areas_23-0405_v1_1.pdf.

Apéndice A Fase 2 & 3. Informe resumido

Fases 2 y 3 del estudio sobre viviendas para trabajadores agrícolas del condado de Ventura, BAE Urban Economics para el condado de Ventura y House Farm Workers!, 2024

[ventura-county-farmworker-housing-study-phase-2-3-summary-report.pdf](#)

Apéndice B Inventario de datos

Categoría de datos	Nombre de la capa	Fuente	URL	Fecha de publicación	Detalles de los datos utilizados
Indicadores de costos	Valor de mercado de la tierra	CoStar	CoStar Compañía de Información Inmobiliaria Comercial número 1	2025	Mercado CoStar del Condado de Ventura, Viviendas Multifamiliares, julio de 2025
	Costo del alquiler	CoStar	CoStar Compañía de Información Inmobiliaria Comercial número 1	2025	Mercado CoStar del condado de Ventura, Viviendas Multifamiliares, julio de 2025
Datos demográficos	Centros de población	Southern California Association of Governments	¿Dónde se encuentran los centros de población? Plataforma Regional de Datos (Regional Data Platform, RDP) Inicio Southern California Association of Governments	2022	Archivo de redistribución de distritos PL-94 del Censo de 2020 de la Oficina de Censos de EE. UU.
	Distribución por edades	Encuesta sobre la comunidad estadounidense	Variables de población de la ACS: tramo Plataforma Regional de Datos (Regional Data Platform, RDP) Inicio Southern California Association of Governments	2022	Estimaciones a 5 años
	Ingresos del hogar	Southern California Association of Governments	Ingreso medio familiar (Median Household Income, MHI) en dólares en 2016 Plataforma Regional de Datos (RDP) Inicio Southern California Association of Governments	2022	Ingresos medios familiar en 2016, actualizados en 2022
Ecológico	Calidad del agua	California Energy Commission	Water Quality/Drinking Water Service Areas (Servidor de mapas)	2025	Actualización automática nocturna, julio de 2025
	Corredores de vida silvestre	Condado de Ventura	Capa: Corredores de vida silvestre (ID: 9)	2025	Proyecto de Eslabones Perdidos de la Costa Sur, SC Wildlands
	Conectividad del hábitat	Condado de Ventura	Capa: Conectividad del hábitat (ID: 1)	2025	Proyecto de Eslabones Perdidos de la Costa Sur, SC Wildlands
	Área crítica de paso de vida silvestre	Condado de Ventura	Capa: Límites de Áreas Críticas de Paso de Vida Silvestre (Critical Wildlife Passage Area Boundary, CWPA) (ID: 5)	2024	Agencia de Gestión de Recursos (Resource Management Agency, RMA) del Condado de Ventura, Programa de Conectividad de Hábitats y Corredores de Vida Silvestre

Categoría de datos	Nombre de la capa	Fuente	URL	Fecha de publicación	Detalles de los datos utilizados
Condiciones y calidad de las viviendas existentes	Activos de vivienda asequible existentes	Vivienda y Desarrollo Comunitario de California: Promoción Activa de la Vivienda Equitativa	Edificios de vivienda pública 2024 Recursos para la visualización y el mapeo de datos que promueven activamente la igualdad de oportunidades en materia de vivienda	2024	Edificios de viviendas públicas
	Riesgos de desplazamiento	Vivienda y Desarrollo Comunitario de California: Promoción Activa de la Vivienda Equitativa	Riesgo estimado de desplazamiento 2022 Recursos para la visualización y el mapeo de datos que promueven activamente la igualdad de oportunidades en materia de vivienda	2022	Modelo de riesgo estimado de desplazamiento (Estimated Displacement Risk, EDR) del Proyecto de Desplazamiento Urbano (Urban Displacement Project, UDP), distritos censales 2015-2019
	Edad de las estructuras	Vivienda y Desarrollo Comunitario de California: Promoción Activa de la Vivienda Equitativa	Estimated Displacement Risk 2018-2022 Recursos para la visualización y el mapeo de datos que promueven activamente la igualdad de oportunidades en materia de vivienda	2024	Estimaciones de la Encuesta sobre la Comunidad Estadounidense 2018-2022
	Porcentaje de unidades que carecen de cocina completa	Vivienda y Desarrollo Comunitario de California: Promoción Activa de la Vivienda Equitativa	https://gis.hcd.ca.gov/portal/apps/sites/#/affh-3/maps/181e7a85bf43425582416cd91cacb250	2024	Estimaciones de la Encuesta sobre la Comunidad Estadounidense 2018-2022
	Porcentaje de unidades que carecen de instalaciones completas de plomería	Vivienda y Desarrollo Comunitario de California: Promoción Activa de la Vivienda Equitativa	https://gis.hcd.ca.gov/portal/apps/sites/#/affh-3/maps/bb12865f8102485c84abc2050db8c8bc	2024	Estimaciones de la Encuesta sobre la Comunidad Estadounidense 2018-2022
	Hacinamiento severo	Vivienda y Desarrollo Comunitario de California: Promoción Activa de la Vivienda Equitativa	https://gis.hcd.ca.gov/portal/apps/sites/#/affh-3/maps/ad0436c63d2c4f42ad77c17a75db9906	2024	Estimaciones de la Encuesta sobre la Comunidad Estadounidense 2018-2022
	Hacinamiento	Vivienda y Desarrollo Comunitario de California: Promoción Activa de la Vivienda Equitativa	https://gis.hcd.ca.gov/portal/apps/sites/#/affh-3/maps/ace5c7428a1149da8bbcb82ee2935db3	2024	Estimaciones de la Encuesta sobre la Comunidad Estadounidense 2018-2022
Costos de vivienda	Índice de asequibilidad de vivienda y transporte	Centro de Tecnología Vecinal	H+T Mapa H+T Índice	2025	Datos del modelo 2021-2024

Categoría de datos	Nombre de la capa	Fuente	URL	Fecha de publicación	Detalles de los datos utilizados
Planificación	Designación de zona	Condado de Ventura	Designación de zona Descargas de datos del condado de Ventura	2024	Julio de 2025
	Límite del condado	Condado de Ventura	Capa: Límite del condado (ID: 21)	2025	Julio de 2025
	Uso del suelo	Southern California Association of Governments	https://hub.scag.ca.gov/maps/e6157bf1bae94052857a1c2f37ce0215	2024	Uso anual del suelo 2020
	Plan General 2040	Southern California Association of Governments	Plan general Descargas de datos del condado de Ventura	2024	Plan General 2040
	Priorización del crecimiento	Southern California Association of Governments	Escala de priorización del crecimiento a nivel de Zona de Análisis de Tráfico (Traffic Analysis Zone, TAZ), Región SCAG Plataforma Regional de Datos (RDP) Inicio Southern California Association of Governments	2024	Áreas de desarrollo prioritarias de Connect SoCal 2024
	Hoteles	CoStar	https://secure.costargroup.com/	2025	Mercado CoStar del condado de Ventura, Hoteles, julio de 2025
	Impacto de edificios	Condado de Ventura	Impacto de edificios Descargas de datos del condado de Ventura	2024	Imágenes 007-2018
	Parcelas del condado	Condado de Ventura	Paquetes mensuales Descargas de datos del condado de Ventura	2025	Mensual, julio de 2025
	Esfera de influencia	Condado de Ventura	Esfera de influencia de la ciudad Descargas de datos del condado de Ventura	2024	2024
	Plan del área del condado	Condado de Ventura	Planes del área	2024	2024
	Límites de la ciudad	Condado de Ventura	Límite de la ciudad Descargas de datos del condado de Ventura	2024	2024
	Pendiente	Southern California Association of Governments	Información regional sobre el uso del suelo en el condado de Ventura en 2019 Plataforma Regional de Datos (RDP) Inicio Southern California Association of Governments	2023	Conjunto de datos de uso regional del suelo de SCAG 2019
	Construcción en espacios vacíos urbana no incorporada	Condado de Ventura	Capa: Áreas urbanas de construcción en espacios vacíos no incorporadas (ID: 6)	2025	2025

Categoría de datos	Nombre de la capa	Fuente	URL	Fecha de publicación	Detalles de los datos utilizados
Riesgo y resiliencia	Fase 3 de Peligros de incendios forestales	CAL Fire	Comparación de las antiguas y nuevas Zonas de Responsabilidad Local (Local Responsibility Areas, LRA) y Zonas de gravedad de riesgo de incendio (Fire Hazard Severity Zone, FHSZ) Zonas de gravedad de riesgo de incendio y aplicación PIO Viewer local	2025	Zonas de gravedad de riesgo de incendio 2025, recomendadas por el Jefe de Bomberos del Estado.
	Riesgo de inundación	Agencia Federal para el Manejo de Emergencias (Federal Emergency Management Agency, FEMA)	Zonas de riesgo de inundación, FEMA 2024 Zonas de riesgo de inundación, FEMA 2024 Recursos para la visualización y el mapeo de datos que promueven activamente la igualdad de oportunidades en materia de vivienda	2024	Mapa de tarifas de seguros contra inundaciones de 2024 publicado por Vivienda y Desarrollo Comunitario de California: Promoción Activa de la Vivienda Equitativa
	Calor urbano	Agencia de Protección Ambiental de California	Capa: Imagen (ID: 3)	2024	Creación y mapeo del índice de isla de calor urbana para el estudio de California 2015
Inventario del sitio	Zonas de oportunidad	Herramienta de mapeo para la afirmación de la vivienda justa de Berkeley	Herramienta de mapeo de fomento afirmativo de la vivienda justa (Affirmatively Furthering Fair Housing, AFFH) de California Tax Credit Allocation Committee (CTCAC)/HCD 2025	2024	Modelo emitido en 2025
Recursos sociales	Instalaciones educativas	Condado de Ventura	https://hub.scag.ca.gov/maps/e6157bf1bae94052857a1c2f37ce0215	2024	Uso anual del suelo 2020
	Áreas de espacio abierto protegido	Condado de Ventura	https://hub.scag.ca.gov/maps/e6157bf1bae94052857a1c2f37ce0215	2024	Uso anual del suelo 2020
	Compras	Condado de Ventura	https://hub.scag.ca.gov/maps/e6157bf1bae94052857a1c2f37ce0215	2024	Uso anual del suelo 2020
Características socioeconómicas	Comunidades de equidad prioritaria	Southern California Association of Governments	Se recibió una capa actualizada de SCAG.	2024	Uso anual del suelo 2020
	Población que vive sola	Vivienda y Desarrollo Comunitario de California: Promoción Activa de la Vivienda Equitativa	Porcentaje de hogares con adultos solos en 2022 Recursos para la visualización y el mapeo de datos que promueven activamente la igualdad de oportunidades en materia de vivienda	2024	Estimaciones de la Encuesta sobre la Comunidad Estadounidense 2018-2022

Categoría de datos	Nombre de la capa	Fuente	URL	Fecha de publicación	Detalles de los datos utilizados
Acceso al transporte y VMT	Segregación racial	Vivienda y Desarrollo Comunitario de California: Promoción Activa de la Vivienda Equitativa	Áreas de riqueza con alta concentración racial 2022 Recursos para la visualización y el mapeo de datos que promueven activamente la igualdad de oportunidades en materia de vivienda	2024	Estimaciones de la Encuesta sobre la Comunidad Estadounidense 2018-2022
	VMT	Southern California Association of Governments	SCAG HELPR 3.0	2025	Pronóstico de crecimiento y modelado de la demanda de viajes para Connect SoCal en 2024
	Accidentes	Sistema de mapeo de lesiones por transporte de Berkeley	Sistema de mapeo de lesiones por transporte de Berkeley (Transportation Injury Mapping System, TIMS)	2025	Todos los accidentes ocurridos entre 2022 y 2025
	Empleos en agricultura, silvicultura, pesca y caza.	Oficina de Censo de los Estados Unidos	OnTheMap	2025	2022
	Rutas de transporte público	Caltrans	Capa: Rutas de tránsito de CA (ID: 0)	2025	Actualización mensual, julio de 2025
	Principales paradas de transporte público	Southern California Association of Governments	Principales paradas de transporte público en la región SCAG para el año base 2022 Plataforma Regional de Datos (RDP) Inicio Southern California Association of Governments	2024	Año base 2022
	Red de alto riesgo de lesiones	Southern California Association of Governments	Red de alto riesgo de lesiones de SCAG Plataforma Regional de Datos (Regional Data Platform, RDP) Inicio Southern California Association of Governments	2022	Modelo 2015-2019, actualizado en 2025
	Tránsito de alta calidad	Southern California Association of Governments	Áreas de tránsito de alta calidad - Conjunto de datos de ArcGIS Hub - Datos abiertos de California	2025	2025
	Estaciones de tren de California	Caltrans	Capa: California_Rail_Stations (ID: 0)	2024	2024
Senderos para bicicletas	Condado de Ventura	Mapa de ciclovías del condado de Ventura	2020	2020	

Categoría de datos	Nombre de la capa	Fuente	URL	Fecha de publicación	Detalles de los datos utilizados
Servicios públicos	Capacidad de la red	California Energy Commission	Líneas de transmisión eléctrica de California Datos abiertos del SIG de California Energy Commission	2017	Julio de 2025
	Líneas de transmisión	California Energy Commission	Capa: Circuitos de transmisión (ID:5)	2025	Julio de 2025
	Capacidad de las subestaciones	Southern California Edison	Capa: Subestaciones (ID:0)	2025	Julio de 2025
	Potencial para servicio de aguas residuales	Condado de Ventura	DataDownloads/SewerDistricts (FeatureServer)	2024	Julio de 2025
	Potencial del servicio de saneamiento	Condado de Ventura	Capa: ventura_regional_sanitation_sp (ID: 5)	2024	Potencial del servicio de saneamiento regional de Ventura

Apéndice C Inventario de Elementos de Vivienda

Jurisdicción	Nombre de datos	Fuente	URL	Fecha de publicación	Detalles de los datos utilizados (N.º de resolución)
Ciudad de Camarillo	Apéndice B	Ciudad de Camarillo	Enlace	2022	2022-102
Ciudad de Fillmore	Tablas B-4	Ciudad de Fillmore	Enlace	2022	Borrador 2023
Ciudad de Moorpark	Figura 4-18, Tabla 4-33	Ciudad de Moorpark	Enlace	2023	2023-4159
Ciudad de Ojai	Tablas B-2	Ciudad de Ojai	Enlace	2021	23-12
Ciudad de Oxnard	Tabla A	Ciudad de Oxnard	Enlace	2022	15,635
Ciudad de Port Hueneme	No hay datos disponibles	Ciudad de Port Hueneme	Enlace	2020	N/A
Ciudad de Santa Paula	Tabla B-4	Ciudad de Santa Paula	Enlace	2022	7401
Ciudad de Simi Valley	Seguimiento del inventario del sitio	Ciudad de Simi Valley	Enlace	2021	2021-42
Ciudad de Thousand Oaks	Figura C-1	Ciudad de Thousand Oaks	Enlace	2022	2022
Ciudad de Ventura	SIG de inventario de construcción en espacios vacíos	Ciudad de Ventura	Enlace	2022	04/2023
Condado de Ventura	Inventario del sitio	Condado de Ventura	Enlace	2021	2021
Condado no incorporado de Ventura	Áreas de relleno urbano no incorporado	Condado de Ventura	Enlace	2021	2021

Apéndice D Identificación de parcelas

Tipo de parcela	Descripción	Número de parcelas identificadas
Vacante: zonificación residencial (multifamiliar)	Cumple con la definición de construcción en espacios vacíos, pero sin ningún desarrollo residencial actual o planificado.	290
Vacante: zonificación residencial (unifamiliar)	Cumple con la definición de construcción en espacios vacíos, pero sin ningún desarrollo residencial actual o planificado.	1031
Vacante: zona comercial	Cumple con la definición de construcción en espacios vacíos, pero sin ningún desarrollo comercial actual o planificado.	326
Vacante: zona industrial	Cumple con la definición de construcción en espacios vacíos urbano, pero sin ningún desarrollo industrial actual o planificado.	172
Vacante: zonificación de uso mixto residencial/comercial	Cumple con la definición de construcción en espacios vacíos, pero sin ningún desarrollo de uso mixto actual o planificado.	400
Vacante: zonificación de uso mixto industrial/comercial	Cumple con la definición de construcción en espacios vacíos, pero sin ningún desarrollo de uso mixto actual comercial/industrial o planificado.	40
Vacante: plan específico ¹⁹⁰	Cumple con la definición de construcción en espacios vacíos, pero sin ningún desarrollo específico actual o planificado.	491
Subutilizada: religioso	Cumple con la definición de construcción en espacios vacíos y actualmente se está desarrollado, pero cuenta con terreno potencialmente sobrante disponible.	455
Subutilizada: educación privada	Cumple con la definición de construcción en espacios vacíos y actualmente se está desarrollado, pero cuenta con terreno potencialmente sobrante disponible.	28
Subutilizada: uso mixto residencial/comercial	Cumple con la definición de construcción en espacios vacíos y actualmente se está desarrollado, pero ofrece la oportunidad de ser evaluado para un mayor desarrollo.	568
Subutilizada: hotel/motel	Cumple con la definición de terreno urbanizable y actualmente está desarrollado, pero presenta bajos índices de desocupación y potencial para su conversión o expansión.	143
Subutilizada: comercial	Cumple con la definición de construcción en espacios vacíos y actualmente se está desarrollado, pero ofrece la oportunidad de ser evaluado para un mayor desarrollo.	2957
Subutilizada: industrial	Cumple con la definición de construcción en espacios vacíos y actualmente se está desarrollado, pero ofrece la oportunidad de ser evaluado para un mayor desarrollo.	2076

¹⁹⁰ El Plan Específico se extrae de los [códigos de uso de la tierra de SCAG](#) y se refiere a un código de planificación adoptado localmente que no se capturó en ningún otro código de uso de la tierra de SCAG.

Tipo de parcela	Descripción	Número de parcelas identificadas
Subutilizada: plan específico	Cumple con la definición de construcción en espacios vacíos y actualmente se está desarrollado, pero ofrece la oportunidad de ser evaluado para un mayor desarrollo.	870
Adyacentes a la fuerza laboral	No cumple con la definición de construcción en espacios vacíos de REAP 2.0, pero presenta potencial de desarrollo.	166163
Total	Parcelas totales en la base de datos, contabilizando duplicados donde las parcelas puedan coincidir.	176010