

# ESTUDIO DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES AGRICOLAS EN LOS VALLES DE SALINAS Y PAJARO

PLAN DE ACCIÓN

BORRADOR

APRIL 2018

## Resumen

**Los resultados de este estudio estiman que, en 2016, el número de trabajadores individuales exclusivos empleados en actividades agrícolas de la región fue de 91.433.** Según los datos primarios recogidos en las encuestas de este estudio, es evidente que debe aumentarse el número de viviendas para trabajadores agrícolas en los valles del Pajaro y de Salinas.

Las viviendas para trabajadores agrícolas en la región están abarrotadas. Se llevó a cabo una evaluación de necesidades y se observó que, según datos de la encuesta, **se necesita la sorprendente cifra de 47.937 viviendas adicionales para trabajadores agrícolas** con el fin de aliviar el hacinamiento crítico en sus hogares.

Según los niveles de ingresos y los costos de las viviendas, los trabajadores agrícolas necesitan viviendas subvencionadas. La encuesta determinó que el 7.6% de los trabajadores agrícolas tiene actualmente acceso a viviendas subvencionadas. Se necesitan **un total de 6.351 viviendas permanentes, subvencionadas y asequibles** tan sólo para mantener esa tasa de acceso del 7,6%.

Los datos del estudio muestran que la mayoría de los trabajadores son residentes durante todo el año. El 75% de los encuestados están casados, y a menudo tienen hijos menores de edad nacidos en los Estados Unidos. Aunque con frecuencia el enfoque se ha centrado en proveer viviendas para los trabajadores agrícolas temporales, los datos ponen de manifiesto que la necesidad más apremiante es la de viviendas familiares para los trabajadores agrícolas permanentes.

Aunque haya nuevos fondos para viviendas asequibles en el estado de California (incluso recursos destinados específicamente a los trabajadores agrícolas), la demanda no se cumplirá con lo que hay disponible actualmente. Por lo tanto, este plan de acción se centra en lo que podemos hacer de manera colectiva para producir rápidamente viviendas asequibles para los trabajadores agrícolas, centrándonos en las familias de trabajadores agrícolas permanentes.

Meta: *Producir 5.300 viviendas asequibles para los trabajadores agrícolas permanentes durante los próximos cinco años para estabilizar la fuerza de trabajo agrícola en las regiones del Valle de Pajaro y de Salinas.*

## Tipos de vivienda

**Objetivo:** *Promover alternativas al arrendamiento de viviendas para los trabajadores agrícolas y desarrollar prototipos que han funcionado en la región de la bahía de Monterey, en California y en otras partes del país.*

- H1. Priorizar la construcción de viviendas para las familias de trabajadores agrícolas permanentes y para todo el año.
- H2. Facilitar el desarrollo de viviendas para los trabajadores agrícolas en varias generaciones (jubilados, adultos que trabajan y niños) y así crear oportunidades para su mutua independencia, como la provisión de servicios de cuidado infantil y cuidado de ancianos. Las mejores prácticas incluyen los apartamentos *Desert Gardens* en Indio.
- H3. Fomentar las viviendas que incorporen servicios de apoyo para fortalecer a las familias, transferir nuevos conocimientos y construir liderazgo.
- H4. Facilitar el desarrollo de viviendas secundarias a la residencia principal (*Accessory Dwelling Units*, ADU, por sus siglas en inglés) teniendo en cuenta la reducción del impacto ADU y de los costos de permiso, la difusión de información pública y el establecimiento de productos prestados para la construcción y restauración de ADUs.
- H5. Facilitar el desarrollo del sector privado de trabajadores agrícolas al no restringir las fuentes de financiación, lo que permite flexibilidad en la provisión de vivienda para trabajadores agrícolas estacionales, migrantes o de otras categorías independientemente de su documentación.
- H6. Apoyar proyectos de viviendas, tanto de nueva construcción como de restauración, que integren la eficiencia energética, la conservación del agua y otros elementos ecológicos que reduzcan los costes operativos para que el proyecto perdure. *Mutual Housing at Spring Lake*, en Woodland, constituye un ejemplo de mejores prácticas.
- H7. Educar al Código Internacional del Consejo local y a los Oficiales de Edificación para agilizar la aprobación de nuevas tecnologías de construcción (tales como la construcción modular como alternativa a la tradicional construcción en vara), que tienen el potencial de intensificar la producción de vivienda de una manera más eficiente y económica. *George Ortiz Plaza I*, en Santa Rosa, constituye un ejemplo de mejores prácticas.

- H8. Investigar y probar el uso de tipos de vivienda de emergencia innovadores para los trabajadores agrícolas estacionales y migrantes, tales como las casas móviles.
- H9. Colaborar con otras jurisdicciones para el desarrollo de un modelo de ordenanza con el fin de que los trabajadores agrícolas H2-A o estacionales puedan hacer uso temporal de moteles u hoteles.
- H10. Apoyar el desarrollo de nuevas cooperativas de vivienda o ayudar a los residentes de viviendas existentes, en campos de trabajo y parques de casas móviles, a convertir su vivienda en cooperativas con capital limitado como una alternativa asequible al alquiler y a la propiedad de pleno dominio.
- H11. Apoyar a las viviendas de ayuda mutua controladas por los residentes así como a las asociaciones de viviendas mutuas, que empoderan a los arrendatarios a ser líderes y activistas en la gestión y el funcionamiento de sus hogares.

## Lugares adecuados

***Objetivo: Colaborar con otras jurisdicciones e identificar los lugares apropiados para establecer viviendas para los trabajadores agrícolas dentro de las ciudades y en condados no incorporados, con el fin de facilitar el desarrollo de la vivienda para los trabajadores agrícolas.***

- S1. Ubicar en un mapa los sitios apropiados para establecer viviendas para los trabajadores agrícolas en colaboración con las jurisdicciones locales de la región y optimizar los procesos de aprobación siempre que sea posible.
- S2. Alentar a las jurisdicciones locales a que evalúen el actual Plan General de Ordenación Urbana y zonificación basándose en criterios de financiación de la vivienda y, cuando corresponda, reubicar las propiedades para crear viviendas para los trabajadores agrícolas en lugares adicionales.
- S3. Establecer acuerdos entre los condados y las ciudades que permitan a las partes del condado contiguas y no incorporadas conectarse con la infraestructura de la ciudad para facilitar el desarrollo de viviendas para los trabajadores agrícolas.
- S4. Aflojar las restricciones en el uso residencial de terrenos agrícolas en áreas del condado no incorporadas que restringen el desarrollo residencial fuera del terreno agrícola.
- S5. Promover el establecimiento de zonas para viviendas asequibles en áreas que presentan muchas oportunidades dentro del condado de Monterey, incluyendo un paquete de incentivos eficaces y flexibles para animar a los desarrolladores a que construyan viviendas para los trabajadores agrícolas asequibles.

- S6. Fomentar las viviendas dentro de la propia zona agrícola.
- S7. Incentivar a los agricultores con tierras agrícolas marginales contiguas a y rodeadas de usos urbanos a que destinen, descuenten o arrenden terrenos para las viviendas de los trabajadores agrícolas, incluyendo la salida sin costo de contratos sujetos a la Ley Williamson (*Williamson Act*).
- S8. Permitir que los dueños de propiedades con sitios contiguos apropiados para las viviendas de los trabajadores agrícolas parcelen el terreno o creen nuevas líneas de parcela para dar cabida a proyectos más grandes, más económicamente factibles.
- S9. Fomentar los fideicomisos existentes o la creación de nuevos fideicomisos que construyan y conserven las viviendas de trabajadores agrícolas en terrenos arrendados por el fideicomiso, que los mantendrá asequibles para siempre.
- S10. Apoyar la implementación de estrategias apropiadas identificadas en el estudio regional de la AMBAG sobre Alternativas de Transporte en Zonas Rurales (*Transportation Alternatives for Rural Areas*), tales como camionetas ampliadas, desarrollo del eje de movilidad y asociaciones público-privadas con Empresas de la Red de Transporte (*Transportation Network Companies*), una ampliación del Servicio de Tránsito Exprés (*Expanded Express Transit Service*) y el Desarrollo de las Viviendas para Trabajadores (*Workforce Housing Developments*).
- S11. Coordinarse con los organismos de tránsito regionales para proporcionar un mejor acceso entre las viviendas y los lugares de trabajo.

## Financiación

***Objetivo 1: Aplicar y aprovechar los fondos tanto gubernamentales como no gubernamentales para aumentar de manera proactiva el inventario de viviendas para trabajadores agrícolas.***

***Objetivo 2: Aprovechar los fideicomisos de vivienda regionales y locales existentes y crear nuevas fuentes de financiación locales para la construcción, restauración, adquisición y manejo de viviendas para trabajadores agrícolas.***

- F1. Aprovechar eficazmente los nuevos recursos de financiación del Estado, incluyendo el SB 2, la Ley de Construcción de Viviendas y Empleo (*Building Homes and Jobs Act*) y la posible financiación aprobada por los votantes del SB 3, la Ley de Bonos para Veteranos y Vivienda Asequible del 2018 (*Veterans and Affordable Housing Bond Act of 2018*) para financiar nuevas viviendas permanentes y asequibles para los trabajadores agrícolas.

- F2. Promover que el Departamento de California de Vivienda y Desarrollo Comunitario (*California Department of Housing and Community Development*, HCD, por sus siglas en inglés) agilice el procesamiento de la financiación del SB 2 y desarrolle pautas de programas satisfactorias para facilitar el desarrollo de viviendas asequibles para los trabajadores agrícolas.
- F3. Involucrar a los residentes locales y abogar por el avance de la Ley de Bonos para Veteranos y Vivienda Asequible de noviembre del 2018 como una fuente de vivienda asequible para los trabajadores agrícolas de la región.
- F4. Continuar colaborando con las partes interesadas del condado de Santa Cruz para incluir una medida sobre los bonos de vivienda local en la boleta de noviembre del 2018 y llevar a cabo una campaña efectiva para su aprobación.
- F5. Continuar los esfuerzos entre las partes interesadas del condado de Monterey para iniciar un bono de vivienda local para las elecciones de noviembre del 2020.
- F6. Facilitar la creación de mecanismos de financiación alternativos convocando a los participantes agrícolas interesados en compartir recursos para que construyan y manejen tanto viviendas permanentes durante todo el año como viviendas estacionales para los trabajadores agrícolas migrantes. *Las mejores prácticas incluyen la autoevaluación de los productores de uva de vino de Napa.*
- F7. Actualizar y fortalecer los Programas Locales de Vivienda de Inclusión (*Inclusionary Housing Programs*) como un mecanismo para proporcionar viviendas adicionales que podrían estar destinadas a los trabajadores agrícolas.
- F8. Estudiar el desarrollo de Programas de Pago de Vinculación Comercial o Industrial (*Commercial/Industrial Linkage Fee Programs*) para asegurar que haya cierto equilibrio entre los empleos y las viviendas para cumplir las necesidades de vivienda asequible de nuevos empleados y residentes locales.
- F9. Maximizar los recursos de financiación locales para estar en la mejor posición competitiva posible a la hora de aprovechar subvenciones locales no convencionales, capital de inversionistas y financiación de bajo costo para la producción y conservación de viviendas para trabajadores agrícolas.
- F10. Incluir en programas de viviendas gestionados por el Estado, como por ejemplo los Programas de Crédito Tributario para Viviendas para Personas de Bajos Ingresos (*Low-Income Housing Tax Credit Programs*) tanto estatales como federales, a aquellos terrenos en jurisdicciones que probablemente serían competitivas.
- F11. Destinar los fondos distributivos, como por ejemplo el Programa de Donativos en Bloque para el Desarrollo Comunitario (*Community Development Block Grant*,

CDBG, por sus siglas en inglés) y los programas de Sociedades para la Inversión en Vivienda (Home Investment Partnership grants) a la producción y conservación de viviendas para los trabajadores agrícolas.

- F12. Estudiar un Paquete de Impuestos sobre el Terreno (*Parcel Taxes*) para viviendas asequibles (incluyendo las viviendas para trabajadores agrícolas) que gravaría los terrenos en lugar del nuevo desarrollo.
- F13. Estudiar un aumento de los Impuestos Transitorios de Ocupación (*Transient Occupancy Taxes*) en hoteles, moteles, alquileres de vacaciones y otros alojamientos en la región de la bahía de Monterey para apoyar la vivienda para trabajadores agrícolas y de servicios.
- F14. Destinar una porción de los Impuestos a Negocios de Cannabis (*Cannabis Business Taxes*) a promover la producción de viviendas asequibles, incluyendo la financiación para contar con personal de planificación que guíe los proyectos a lo largo del proceso.
- F15. Solicitar enérgicamente programas de financiación de vivienda estatales y federales que sean específicamente para o den ventaja a viviendas de trabajadores agrícolas, principalmente la sección 514/516 del Programa de Vivienda para Trabajadores Agrícolas del Departamento de Agricultura de los Estados Unidos (USDA, por sus siglas en inglés), junto con la sección 521 del Programa de Ayuda para el Alquiler Rural (*Rural Rental Assistance*) de USDA y el Subsidio de California para Viviendas Agrícolas Joe Serna Jr. (*California Joe Serna, Jr., Farmworker Housing Grant*), el programa estatal de Crédito Tributario para Viviendas de Trabajadores Agrícolas (*Farmworker Housing Tax Credit*) y el Programa de Vivienda Multifamiliar (*Multifamily Housing Program*).
- F16. Velar por la continuación y expansión de la sección 514/516 del Programa de Vivienda para Trabajadores Agrícolas y de la sección 523 del Programa de Ayuda para el Alquiler Rural, ambos de USDA.
- F17. Educar a los proveedores de vivienda asequible sobre estrategias exitosas para combinar la sección 514/516 del Programa de Vivienda para Trabajadores Agrícolas y la sección 523 del Programa de Ayuda para el Alquiler Rural con el fin de ayudar a financiar viviendas asequibles para los trabajadores agrícolas.
- F18. Reformar los préstamos y subvenciones bajo la sección 514/516 del Programa de Vivienda para Trabajadores Agrícolas para permitir que se lleven a cabo proyectos que incluyan tanto viviendas para trabajadores agrícolas como para trabajadores no agrícolas. Las buenas prácticas incluyen los *Amanecer Apartments* en Pajaro y los *Azahar Place Apartments* en Ventura.
- F19. Reincorporar el método de Viviendas de Ayuda Mutua (*Mutual Self-Help Housing*) que combina el capital de esfuerzo y la construcción de viviendas unifamiliares por parte de los propietarios bajo la supervisión de organizaciones

locales de vivienda sin ánimo de lucro, mediante la combinación de préstamos directos bajo la sección 502 del Programa de Ayuda para el Desarrollo Rural de USDA (*Rural Development Direct Loan*) y subvenciones estatales de asistencia técnica bajo la sección 523 del Programa de Subvenciones para Viviendas de Trabajadores Agrícolas Joe Serna Jr., con el fin de proporcionar a los trabajadores agrícolas la oportunidad de ser propietarios a un precio asequible.

## Reforma del reglamento

**Objetivo: Cambiar las normativas para eliminar barreras, optimizar el procesamiento y reducir los costos del desarrollo de viviendas para trabajadores agrícolas.**

- R1. Promover y financiar la actualización de límites de zonificación restrictivos y anticuados que restringen las densidades residenciales, la altura, los reverses y los Coeficientes de Utilización del Suelo (*Floor-Area-Ratios*, FARs, por sus siglas en inglés), especialmente en núcleos y rutas urbanas, e identificar y eliminar aquellos comentarios redundantes y opcionales que causan retrasos costosos y disuaden a los solicitantes.
- R2. Identificar y eliminar las barreras para el desarrollo de viviendas patrocinadas por los patrones, asegurando a su vez que se construyen de tal manera que podrán ser transformadas en viviendas multifamiliares si el patrón vende la propiedad.
- R3. Eliminar los impedimentos a la viviendas de trabajadores agrícolas en áreas sometidas a la Comisión Costera de California (*California Coastal Commission*), a través de la actualización de los planes costeros locales y la reforma tanto de los reglamentos de exención de las actividades agrícolas como de los permisos establecidos por la Ley de Costas de California (*California Coastal Act*).
- R4. Solicitar financiación del SB 2 para actualizar la zonificación y revisar otros reglamentos que simplifiquen la producción de viviendas para trabajadores agrícolas y otros tipos de vivienda.
- R5. Facilitar el procesamiento prioritario por derecho de los proyectos de viviendas permanentes durante todo el año que cumplan los requisitos de zonificación subyacente.
- R6. Financiar y designar un defensor del pueblo responsable de orientar las solicitudes para viviendas de trabajadores agrícolas a través de un proceso de aprobación del gobierno local y abogar por dichas solicitudes. *Las mejores prácticas incluyen un defensor del pueblo para las viviendas de los trabajadores agrícolas en el condado de San Mateo.*
- R7. Diseñar y desarrollar planes previamente aprobados y adoptar el desarrollo modificado por derecho de las viviendas para trabajadores agrícolas,

incluyendo prototipos de estilo dormitorio, modulares y multifamiliares propuestos en parcelas agrícolas que cumplen los criterios de sitio y zonificación en áreas no incorporadas. *Las mejores prácticas incluyen el enfoque que se ha adoptado recientemente en el condado de Ventura.*

- R8. Alentar a las jurisdicciones locales a considerar la adopción de ordenanzas que renuncian a cuotas de impacto de desarrollo de viviendas asequibles para trabajadores agrícolas.
- R9. Apoyar a las jurisdicciones locales en el establecimiento de programas de desarrollo con aplazamiento de pago para viviendas y mano de obra asequible, así como implementar el programa cuando así lo solicite el desarrollador.
- R10. Promover unidades más pequeñas y menos costosas al cobrarle al desarrollador costos de impacto basados en la superficie cuadrada de cada unidad, en lugar de cobrar por unidad, así como reducir el área neta mínima del terreno según los requisitos de cada unidad.
- R11. Alentar a las jurisdicciones locales a que permitan una mayor flexibilidad en la provisión de estacionamiento para las viviendas asequibles de trabajadores agrícolas, cuando sea necesario.
- R12. Proporcionar una mayor flexibilidad en la relación entre espacio residencial y comercial en los distritos y zonas de uso mixto para permitir más espacio residencial.
- R13. Educar a las jurisdicciones locales sobre la aplicación del bono de densidad del Estado para facilitar las viviendas asequibles para trabajadores agrícolas y fomentar el desarrollo de un bono mayor o de súper densidad si se considera necesario.
- R14. Realizar talleres de divulgación y educación para las partes interesadas y para el público con el fin de que los posibles solicitantes y las comunidades locales entiendan mejor las reglas y reglamentos que rigen las viviendas para trabajadores agrícolas.
- R15. Alentar de manera proactiva a las jurisdicciones locales a que colaboren con los desarrolladores de viviendas asequibles y desarrollar soluciones que eliminen las barreras al uso de terreno específico siempre que sea posible.
- R16. Ampliar la formación de los funcionarios elegidos en la ciudad y el condado acerca de las leyes y reglamentos estatales y locales sobre el uso del terreno y fomentar una mentalidad de que con colaboración, se puede lograr.