

# Disposición de Excedentes de Propiedad del Condado de Sonoma

*Las tareas del hogar requieren tiempo, pero ofrecen beneficios a largo plazo*

## RESUMEN

¿Qué sucede con los bienes del Condado cuando llegan al final de su vida útil o ya no son necesarios? ¿Los muebles de oficina, los equipos informáticos y otros artículos se regalan o se desechan? ¿Qué pasa con los vehículos utilizados por los empleados del Condado? ¿Qué pasa con los terrenos vacíos y los edificios sin uso o que no se utilizan plenamente? ¿El Condado de Sonoma administra eficazmente estos bienes?

El propósito de esta investigación fue responder estas preguntas y evaluar la eficacia del proceso del Condado para gestionar los bienes excedentes. En concreto, la investigación buscó determinar:

- ¿Cuál es el proceso del Condado de Sonoma para declarar y disponer de propiedad excedente?
- ¿Es suficiente el proceso para asegurar la disposición ordenada de los bienes excedentes?

El Gran Jurado determinó que el Condado tiene un proceso bien organizado para la disposición de material rodante, maquinaria y equipo, incluidos muebles de oficina y equipos informáticos, pero el Condado no gestiona sistemáticamente su cartera de inmuebles.

El Condado carece de un proceso estructurado para identificar y gestionar el excedente de terrenos y edificios. Pero la venta de propiedades excedentes tiene dos beneficios clave:

1. La devolución de inmuebles gubernamentales al sector privado genera ingresos por impuestos a la propiedad, mientras que los inmuebles gubernamentales están exentos de impuestos.
2. Dar un uso productivo a bienes no utilizados beneficia a la comunidad, a diferencia de las propiedades vacías que no aportan ningún valor.

El Gran Jurado determinó que el Condado debería tomar medidas para administrar sus propiedades y compartir información con el público sobre los inmuebles públicos disponibles para otros usos.

## MARCO GENERAL

La investigación considera los siguientes tipos de propiedad:

**Material rodante** – Vehículos y equipos con ruedas

**Otros bienes** – mobiliario, maquinaria y equipo de oficina

**Terrenos y edificios** – Bienes raíces

El Condado de Sonoma posee importantes bienes de capital, con gastos de capital anuales de aproximadamente \$100 millones. Al cierre de la auditoría finalizada el 30 de junio de 2023, el Condado informó más de \$1,5 mil millones en bienes de capital gubernamentales. Si bien muchos de estos bienes están relacionados con la infraestructura (como carreteras y derechos de paso), el Condado aún conserva un sustancial inventario de terrenos, edificios y maquinaria. Todos estos bienes son administrados por diferentes divisiones del Departamento de Infraestructura Pública del Condado de Sonoma.

**CONDADO DE SONOMA**  
**BIENES DE CAPITAL ESPECÍFICOS AL 30/06/2024**

( TODO EL IMPORTE EN MILLONES, NETO DE DEPRECIACIÓN)

	<b>Gubernamental</b>
Terrenos	\$357
Edificios y mejoras	\$261
Maquinaria y equipo	\$ 38
<b>Total</b>	<b>\$656</b>

Fuente: Auditoría financiera finalizada el 30 de junio de 2024

Algunos de estos bienes pueden valer mucho más que lo que aparece en los estados financieros del Condado porque los bienes están valuados a su costo de adquisición. Los terrenos y edificios que han estado en poder del Condado durante mucho tiempo generalmente valen mucho más que lo que aparece en la auditoría del Condado.

**Autoridades legales que rigen la disposición de bienes**

*Disposición de bienes personales excedentes (vehículos, equipos, mobiliario)*

La disposición de bienes personales excedentes por parte de los condados se rige por los artículos 25500 a 25510 del Código de Gobierno de California.

Disposiciones clave:

1. **Autoridad:** La junta de supervisores del condado puede autorizar la venta o disposición de bienes personales que ya no sean necesarios para uso público.
2. **Métodos de disposición:** Los bienes personales excedentes pueden disponerse mediante:
  - a. Subasta pública.
  - b. Propuestas selladas.
  - c. Ventas negociadas.
3. **Propiedad no reclamada:** Para la propiedad personal no reclamada, los condados pueden adoptar normas para su cuidado, restitución, venta o destrucción, siempre que:
  - a. mantengan la propiedad por al menos tres meses.
  - b. notifiquen la venta al menos cinco días antes de la venta.

Además, el Condado de Sonoma tiene sus propias ordenanzas locales en el Código Municipal que definen las reglas del Condado para identificar y disponer de la propiedad excedente. [Capítulo 2, Artículo 5, División 1, Sección 2-59](#) establece: “Cualquier artículo que ya no sea requerido por ningún departamento del condado será declarado excedente y transferido para custodia del agente de compras. Si el agente de compras descubre que ningún otro departamento del condado necesita dicho artículo, lo declarará excedente. Luego, el agente de compras puede publicar y vender o disponer de otra manera el artículo o número de artículos relacionados, mediante cualquier método y procedimiento que genere el mayor valor para el condado. “Los artículos obsoletos sin valor podrán ser destruidos o desechados”. El [Artículo 15](#) detalla los procedimientos para la venta de propiedades excedentes que no sean bienes inmuebles (terrenos y edificios).

*Disposición de inmuebles excedentes*

A diferencia de otros bienes del Condado, los terrenos tienen requisitos adicionales que complican su gestión. La principal ley que rige las ventas de terrenos es la Ley de Tierras Excedentes (SLA por sus siglas en inglés).

[La Ley de Tierras Excedentes \(SLA\) \(Cód. de Gobierno §§ 54220–54234\)](#) Se dictó en 1968 para garantizar que los terrenos públicos que ya no son necesarios para fines gubernamentales se ofrezcan primero para uso público y vivienda asequible, en lugar de ofrecerse para desarrollo comercial privado. Según la ley original, las agencias locales deben declarar una parcela como “excedente” (o “excedente exonerado” en ciertos casos) antes de disponer de ella, y notificar a los distritos de vivienda, escuelas y parques que el terreno está disponible. La Ley priorizó a los parques, las escuelas y los “desarrollos de viviendas” cuando se vende o se alquila terreno excedente.

Con el tiempo, la grave escasez de viviendas en California impulsó la implementación de requisitos de SLA más estrictos. En 2014, se modificó la ley (AB 2135) para definir más claramente las propuestas de vivienda asequible (por ejemplo, exigiendo al menos un 15 % de unidades asequibles) y agilizar las negociaciones. En 2019 se produjo una reforma más radical con la AB 1486, que especifica que las agencias deben negociar exclusivamente con la propuesta de vivienda asequible que ofrezca la mayor cantidad de unidades y la mayor asequibilidad, y requiere que las agencias locales realicen un inventario de todos los terrenos públicos y los informen al estado.

El Proyecto de Ley 1486 de la Asamblea modificó significativamente la SLA para mejorar la transparencia y exigir el cumplimiento. Las disposiciones clave incluían:

- Exigir a las agencias que notifiquen al Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario (HCD por sus siglas en inglés) antes de disponer de los inmuebles excedentes.
- Establecer un período de negociación de 60 días con los desarrolladores de viviendas asequibles interesados.
- Definir exactamente qué se considera excedente (cualquier inmueble propiedad de la agencia que no sea necesario para las operaciones del gobierno).
- Imponer sanciones por incumplimiento, incluidas multas de hasta el 30 % del precio de venta del inmueble.

Estas enmiendas también le otorgaron al Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario (HCD) una mayor supervisión. Ahora el HCD revisa todos los avisos de inmuebles excedentes, recopila datos en informes de vivienda y puede (junto con el Fiscal General) imponer sanciones por incumplimiento. En la práctica, las pautas 2021-2024 del HCD explican que las agencias deben declarar formalmente el excedente de inmuebles en una audiencia pública, enviar un Aviso de Disponibilidad al HCD y otras entidades públicas, y negociar durante 60 a 90 días con cualquier desarrollador de viviendas asequibles interesado antes de vender o arrendar el inmueble.

Más recientemente, la Legislatura aprobó la SB 240 (2023) a fines de actualizar las reglas para los inmuebles excedentes del estado (disposiciones del Departamento de Servicios Generales). La SB 240 convierte el desarrollo de inmuebles estatales excedentes para viviendas asequibles en un proyecto por derecho propio, exento de la Ley de Calidad Ambiental de California (CEQA por sus siglas en inglés), eliminando así los obstáculos de revisión ambiental. También agrega viviendas de transición para personas que estuvieron privadas de la libertad y prioriza su uso, a la par de las viviendas asequibles y los parques.

Para resumir, las disposiciones clave de la SLA son las siguientes:

- Las agencias locales deben declarar formalmente el inmueble como excedente en una audiencia pública ordinaria.
- Las agencias deben presentar un informe anual de propiedades excedentes al HCD.

- El HCD mantiene una lista de desarrolladores (“patrocinadores”) interesados en comprar o arrendar propiedades excedentes para viviendas asequibles.
- Si una agencia no vende ni arrienda una propiedad excedente a un patrocinador, debe adjuntar un Pacto de Vivienda Asequible que requiera que el 15 % de las unidades en cualquier proyecto de 10 o más unidades sean asequibles.
- Los proyectos en inmuebles excedentes deben pagar el salario vigente, la tarifa mínima por hora de salario y los beneficios que los contratistas deben pagar a los trabajadores en proyectos de obras públicas . establecido por el Departamento de Relaciones Industriales de California.

El proceso de la SLA es complejo y requiere personal capacitado con sólidas relaciones de trabajo con el HCD para comprender la ley. A veces pueden existir retrasos debido a los requisitos [procesales](#), pero es la ley del país.

## **METODOLOGÍA**

El Gran Jurado llevó a cabo entrevistas con personal de gestión de la División de Infraestructura Pública que podría ocuparse de las propiedades excedentes, así como con profesionales de bienes raíces de Santa Rosa, Rohnert Park, Sonoma County CDC y desarrolladores de viviendas asequibles sin fines de lucro.

## **DOCUMENTOS**

Se obtuvieron los siguientes tipos de documentos:

- Documentos internos que señalan los procesos de disposición de excedentes de propiedad
- Informes de la Junta de Supervisores
- Documentos que resumen la Ley de Tierras Excedentes
- Informes personalizados sobre excedentes de propiedad

Además, el Gran Jurado revisó un Sistema de Información Geográfica (SIG por sus siglas en inglés) del Condado que muestra todas las parcelas y estructuras que son propiedad del Condado o que este arrienda. La información de este sistema no está disponible para el público.

## **DISCUSIÓN**

Cada año, el Condado de Sonoma gasta decenas de millones de dólares en bienes raíces, material rodante (vehículos y equipos) y otros bienes. Con el tiempo, gran parte de esta propiedad ya no será necesaria para el Condado y deberá desecharse. Sin embargo, esta propiedad a menudo conserva un valor residual. Por lo tanto, la disposición ordenada del excedente de propiedad no solo devuelve recursos financieros al Condado sino que también proporciona bienes útiles a otras partes.

### **Gestión y Financiación de flotas**

El Condado posee aproximadamente 1.600 vehículos (livianos, medianos y pesados) con un valor de reemplazo combinado de aproximadamente \$68 millones. La vida útil promedio de estos vehículos es de ocho años, aunque los equipos pesados pueden tener una vida útil significativamente más larga.

La División de Gestión de Flotas compra, mantiene y enajena los vehículos.

La División Gestión de Flotas supervisa el Fondo de Gasto de Capital Acumulado (ACO por sus siglas en inglés), que financia el reemplazo de vehículos. Cada departamento del Condado “arrienda” vehículos a Gestión de Flotas y paga una tarifa mensual al ACO. Cuando es necesario reemplazar un

vehículo, el fondo ACO generalmente cubre el costo, a menos que el costo de reemplazo exceda los fondos acumulados para ese vehículo.

Los vehículos excedentes se subastan a través de [First Capitol Auction](#), una compañía especializada en la venta de vehículos gubernamentales. Los vehículos generalmente se venden al mismo valor que el del Libro Azul o a un valor superior. Las ganancias de las subastas se devuelven al fondo ACO para respaldar futuras compras de vehículos. El proceso se presentó como ordenado, eficiente y efectivo.

<b>Estadísticas de excedentes de propiedad</b>			
<b>Producto de la enajenación de material rodante (vehículos con ruedas y equipos)</b>			
<b>2024 (hasta septiembre de 2024)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>\$598.163</b>	<b>\$649.376</b>	<b>\$891.708</b>	<b>\$1.032.751</b>

**Otros activos (maquinaria y equipo excepto material rodante)**

Estos bienes gubernamentales representan el valor en dólares más bajo de los bienes revisados por el Gran Jurado.

Los departamentos del Condado deben declarar el excedente de propiedad y hacérselo saber a la División de Compras. La División de Compras realiza un inventario de la propiedad excedente y determina si otro departamento del Condado puede reutilizarlo. Si no se le encuentra un uso interno, la propiedad se incluye en una subasta pública a través de una entidad diferente a la utilizada para la venta de vehículos, [www.publicsurplus.com](http://www.publicsurplus.com), una compañía utilizada por muchas agencias públicas en California.

La propiedad excedente se vende “tal como está”. La mayoría de los artículos está en malas condiciones y no tienen precios elevados. En 2023, al menos 10 departamentos del Condado pusieron propiedades excedentes a disposición de la División de Compras. El Gran Jurado observó que, a excepción de la División de Servicios de Información, los demás departamentos no aportaron una gran cantidad de excedentes al Departamento de Compras. El siguiente gráfico, *Estadísticas de excedente de propiedad*, muestra el número de artículos vendidos por año fiscal y la cantidad de dinero recuperada:

**Estadísticas de Excedentes de propiedad**  
**Equipos y maquinarias excepto material rodante**

<b>Año fiscal</b>	<b>Venta pública</b>		<b>Reutilización del Condado</b>		<b>Uso sin fines de lucro</b>		<b>Total</b>	
	<b>\$</b>	<b>Nro. de lotes</b>	<b>\$</b>	<b>Nro. de lotes</b>	<b>\$</b>	<b>Nro. de lotes</b>	<b>\$</b>	<b>Nro. de lotes</b>
21/22	\$50.200	247	\$28.100	20	\$8.300	5	\$86.000	272
22/23	\$26.300	593	\$97.500	16	\$57.900	29	\$181.700	638
23/24	\$54.600	545	\$54.100	24	\$39.700	9	\$148.400	578

**TERRENOS, EDIFICIOS Y MEJORAS.**

En la actualidad, el Condado de Sonoma no tiene propiedades designadas como excedentes. En los últimos años, el Condado ha enajenado relativamente pocos bienes inmuebles. Una venta que se destaca,

la de la propiedad Chanate, el antiguo sitio del Centro de Salud Conductual Norton en Chanate Road, tardó siete años en completarse. Sin embargo, ahora todos los gobiernos locales de California deben seguir la Ley de Tierras Excedentes.

El Condado no tiene un proceso para revisar los inmuebles que son propiedad del Condado para determinar si se utilizan en su totalidad o si se deben considerar como excedentes. Algunas de las conclusiones a las que llegó el Gran Jurado fueron:

- La División de Bienes Raíces responde a las solicitudes de los departamentos para transacciones inmobiliarias, pero no inicia acciones sobre bienes inmuebles.
- Los departamentos del Condado rara vez inician un proceso para solicitar que los inmuebles asignados al departamento se consideren para otro uso, principalmente debido al hecho de que los departamentos no se dedican a la gestión de tierras.
- El Condado mantiene un sistema SIG que muestra todas las propiedades y estructuras, pero el sistema no refleja el uso actual de una propiedad. *Tampoco está disponible para el público.*
- El personal del Condado no revisa periódicamente las propiedades a través del sistema SIG, y el sistema no proporciona suficiente información para tomar decisiones informadas sobre el uso de la propiedad.
- El Gran Jurado revisó 20 de las propiedades más grandes con estructuras y necesitó la ayuda del personal del Condado para interpretar los datos SIG. No encontraron inmuebles propicios para usos alternativos.
- La División de Bienes Raíces no tiene experiencia en viviendas asequibles ni en trabajar con el Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario (HCD por sus siglas en inglés) del Estado. La Comisión de Desarrollo Comunitario de Sonoma (CDC por sus siglas en inglés) y el Departamento de Permisos de Sonoma son las entidades del Condado con mayor conocimiento sobre vivienda asequible.

**Comparación con Santa Rosa:** La Ciudad de Santa Rosa desarrolló un proceso para revisar sus inmuebles y ponerlos a disposición para la venta. La División de Servicios Inmobiliarios proporciona servicios inmobiliarios centralizados a los departamentos de la Ciudad. El personal revisa periódicamente las propiedades de la Ciudad y determina si deben declararse excedentes. El personal de Santa Rosa tiene fuertes relaciones con el HCD y experiencia con el proceso establecido por la SLA. Santa Rosa mantiene un sitio web, "Propiedad Excedente de la Ciudad", conectado al HCD, que permite al público ver las propiedades disponibles.

## CONCLUSIONES

- El jurado quedó impresionado por el enfoque integral de la División de Flotas para la gestión de vehículos.
- La gestión de otros bienes (propiedades que no son vehículos ni inmuebles) tenía un valor en dólares bajo y el proceso de disposición parecía adecuado.
- Ningún departamento tiene la tarea o la experiencia suficiente para evaluar el mejor uso de los bienes inmobiliarios del Condado.
- La Ley de Tierras Excedentes complica la venta de propiedad gubernamental y requiere conocimientos específicos para comprender la ley.

- La información sobre los bienes más valiosos del Condado (terrenos y edificios) no se encuentra fácilmente disponible para el público.

## **ELOGIO**

El Gran Jurado determinó que la División de Gestión de Flotas del Condado de Sonoma enajena de manera eficiente y rentable el material rodante del Condado, lo que le genera al Condado ingresos sustanciales cada año.

## **HALLAZGOS**

El Gran Jurado Civil del Condado de Sonoma determinó que:

- F1. Todos los departamentos del Condado, excepto los Servicios de Información, utilizan con moderación el proceso de disposición de excedentes de la División de Compras, lo que sugiere que muchos bienes potenciales no se están desechando de manera oportuna cuando ya no son necesarios.
- F2. La División de Bienes Raíces está dotada de personal como una oficina de servicios; no busca activamente la administración de los bienes inmuebles del Condado. Más bien, actúa a petición de los departamentos para comprar, vender o arrendar tierras. Si no tiene una petición, no actúa.
- F3. No existe una lista completa que clasifique las propiedades del Condado; el Condado no sabe si administra sus inmuebles para su mejor uso.
- F4. Ninguna división es responsable de la disposición de los inmuebles del Condado. Una disposición adecuada requiere experiencia en bienes raíces, vivienda asequible y desarrollo económico. Además, ninguna entidad del Condado evalúa sistemáticamente los inmuebles para su uso potencial para viviendas asequibles o desarrollo económico.
- F5. No se proporciona acceso en línea para la visualización pública de las propiedades del condado. Como resultado de ello, los inmuebles subutilizados no son fácilmente identificados ni reclamados por el público.

## **RECOMENDACIONES**

- R1 . Para el 31 de diciembre de 2025, la Junta de Supervisores ordenará a la Agencia de Infraestructura Pública de Sonoma que realice una lista de todas las propiedades del Condado en la que se las clasifique en tres categorías: propiedades que tienen un uso o restricción que les impide otros usos; propiedades actualmente utilizadas en su totalidad; y propiedades potencialmente disponibles para reutilizar ahora o en el futuro cercano.
- R2 . Para el 1 de junio de 2026, la Junta de Supervisores ordenará al Ejecutivo del Condado que forme un equipo multidisciplinario con experiencia en bienes raíces, vivienda asequible y desarrollo económico para revisar los inmuebles subutilizados para su posible reutilización o venta.
- R3 . Para el 1 de diciembre de 2026, después de que el Condado desarrolle un plan para evaluar las propiedades, la Junta de Supervisores designará una revisión periódica de los inmuebles, por ejemplo, cada tres a cinco años, porque el uso de la tierra cambia y las propiedades que alguna vez fueron necesarias pueden ya no ser necesarias en el futuro.
- R4 . Para el 1 de diciembre de 2026, la Junta de Supervisores ordenará al GIS del Condado que haga disponible al público el mapa de propiedades excedentes del Condado de Sonoma.

## RESPUESTAS REQUERIDAS

De conformidad con las secciones 933 y 933.05 del Código Penal, el Gran Jurado Civil exige las siguientes respuestas:

- Junta de Supervisores del Condado de Sonoma (Hallazgos F1-F4, R1, R2, R3, R4)

*Los órganos rectores indicados anteriormente deben ser conscientes de que sus comentarios y respuestas deben llevarse a cabo sujetos a los requisitos de notificación, agenda y audiencia abierta de la Ley Brown.*

## BIBLIOGRAFÍA

- Referencia para la venta de vehículos: First Capitol Auction, [www.bayareaautoauctions.com/listings/First-Capitol-Auction-Inc](http://www.bayareaautoauctions.com/listings/First-Capitol-Auction-Inc)
- Referencia para otras enajenaciones de propiedades: Public Surplus, [www.publicsurplus.com](http://www.publicsurplus.com)
- [Pautas actualizadas de la Ley de Tierras Excedentes](#), Departamento de Vivienda de California (HCD por sus siglas en inglés), agosto de 2024.
- “Venta del campus de Chanate”, Asamblea de la Junta de Supervisores, 16 de noviembre de 2021, tema N° 67A.
- [“La Ley de Tierras Excedentes necesita una revisión con respecto a las parcelas rurales”](#), *Daily Journal*, 25 de abril de 2025

*Los informes emitidos por el Gran Jurado Civil no identifican a las personas entrevistadas. La sección 929 del Código Penal requiere que los informes del Gran Jurado no contengan el nombre de las personas ni hechos que conduzcan a la identidad de las personas que proporcionen información al Gran Jurado Civil.*