

¿Quién Puede Permitirse Vivir en el Condado de Sonoma?

Una historia de dos ciudades

RESUMEN

El Condado de Sonoma, conocido por sus pintorescos paisajes y su vibrante cultura, se está convirtiendo cada vez más en un lugar difícil de habitar para muchos de sus residentes esenciales. Trabajadores del sector servicios, jornaleros agrícolas, docentes y familias jóvenes —el pilar de la comunidad— encuentran cada vez más complicado acceder a una vivienda en una región donde el precio medio de venta de una casa alcanzó la asombrosa cifra de [\\$900.000 en abril de 2025](#). Este precio está fuera del alcance de la mayoría de los compradores.

La gran pregunta es: ¿cómo puede el Condado de Sonoma hacer que la vivienda sea más asequible para estas poblaciones fundamentales?

Para abordar esta cuestión, es de vital importancia definir lo que significa “vivienda asequible”. El Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD, por sus siglas en inglés) define “vivienda asequible” como aquella cuyo coste no supera el 30 % de los ingresos brutos del hogar, incluyendo tanto opciones de renta como de propiedad.

Un informe del Gran Jurado Civil del Condado de Sonoma de 2021-22, titulado “[Vivienda asequible: pasado, presente y futuro](#)”¹, ofreció un examen exhaustivo del panorama de la vivienda asequible en el condado. El informe reveló una grave carencia de este tipo de viviendas, una situación agravada por el aumento de los costos de construcción, los desafíos financieros complejos y la escasez de terrenos disponibles.

Por desgracia, la situación no ha mejorado en los últimos dos años. El Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario de California (HCD, por sus siglas en inglés) ordenó que el Condado de Sonoma debía construir [14.562 nuevas unidades de vivienda entre 2023 y 2031](#)² mediante el proceso de Evaluación Regional de Necesidades de Vivienda (RHNA, por sus siglas en inglés). Aunque esta cifra puede parecer significativa, organizaciones como la ONG [Generation Housing](#) argumentan que se queda corta para cubrir las necesidades futuras de vivienda del condado.

No puede subestimarse la importancia de fomentar una mezcla diversa de opciones de vivienda. Una comunidad estable beneficia a todos, por lo que es fundamental que las familias y trabajadores puedan permitirse seguir viviendo en la zona. Según el informe de octubre de 2024 “[Estado de la vivienda en el Condado de Sonoma](#)”³ de Generation Housing, el 31,4 % de la fuerza laboral del condado se desplaza desde fuera de la región, una tendencia que afecta negativamente a la economía local, agrava la congestión del tráfico, incrementa la huella de carbono y perjudica los resultados educativos y de salud de esos trabajadores y sus familias.

Este informe pretende arrojar luz sobre las complejidades del desarrollo de viviendas asequibles y mostrar las estrategias empleadas para dos ciudades en concreto a la hora de promover dicho desarrollo. En él se analizan los enfoques contrapuestos de dos comunidades: Healdsburg, una ciudad próspera que es famosa por su turismo, su plaza histórica y sus viñedos, y Rohnert Park, una comunidad más modesta

¹ <https://sonoma.courts.ca.gov/system/files/affordable-housing-past-present-future.pdf>

² <https://permitsonoma.org/housingelement>

³ <https://generationhousing.org/resources/>

conocida por su ambiente familiar, la Universidad Estatal de Sonoma y la Ranchería Graton. Ambas ciudades han recibido la Designación Provienda por parte del estado de California y están en camino de cumplir sus metas ampliadas del proceso de RHNA, lo cual ofrece un rayo de esperanza en la continua lucha por la vivienda asequible en el Condado de Sonoma.

Este análisis examina las múltiples estrategias empleadas por estas dos municipalidades para fomentar el desarrollo de vivienda asequible. Se enfoca en cuatro elementos clave: gestión del crecimiento y adquisición de tierras, proceso de titularidad, mecanismos de financiamiento y liderazgo, y participación comunitaria. A través de un enfoque de estudio de caso comparativo, el reporte expone las políticas, programas y esfuerzos colaborativos llevados a cabo por estas ciudades, destacando las intervenciones exitosas y los desafíos persistentes al abordar la crisis regional de accesibilidad a la vivienda.

GLOSARIO

- **ABAG:** Asociación de Gobiernos del Área de la Bahía
- **Vivienda asequible:** Según la definición del HUD, vivienda cuyo coste no supera el 30 % de los ingresos brutos del hogar
- **Restricción de escritura:** Mecanismo que garantiza que las viviendas o unidades de alquiler sigan siendo asequibles para residentes de bajos ingresos durante un periodo determinado, normalmente 55 años
- **Vivienda inclusiva:** Programa que exige a los promotores construir un porcentaje de nuevas unidades residenciales para que se renten o vendan a precios asequibles según los ingresos
- **Salario prevaleciente:** Tarifa mínima por hora de salarios y beneficios que los contratistas deben pagar a los trabajadores en obras públicas, fijada por el Departamento de Relaciones Industriales de California
- **Designación Provienda:** Reconocimiento del HCD a una jurisdicción que ha superado las exigencias estatales para acelerar la producción de viviendas
- **RHNA:** Evaluación Regional de Necesidades de Vivienda, un proceso estatal obligatorio que determina el número de unidades de vivienda que son necesarias en cada ciudad y condado
- **Propiedad excedente:** Según la Ley de Propiedades Excedentes, terreno que es propiedad de una agencia pública local, que ya no es necesario para su uso y que ha sido declarado oficialmente como excedente, por lo que puede destinarse a vivienda asequible bajo ciertas condiciones

MARCO GENERAL

El Condado de Sonoma enfrenta una seria escasez de viviendas asequibles, una situación agravada por el aumento de los costes de construcción, los complejos desafíos financieros y la escasez de terrenos disponibles. En 2022, el Gran Jurado Civil del Condado de Sonoma publicó un informe titulado “Vivienda asequible: pasado, presente y futuro”, el cual ofrecía un análisis profundo del panorama de la vivienda asequible en el Condado de Sonoma. Este informe examinaba las políticas históricas, los obstáculos actuales y las estrategias futuras para afrontar la crisis de vivienda de la región, incluyendo una discusión sobre el proceso de Evaluación Regional de Necesidades de Vivienda (RHNA).

La Legislatura del Estado de California exige que todas las ciudades, pueblos y condados realicen una planificación de manera proactiva con el objetivo de satisfacer las necesidades de vivienda de sus

residentes. Esta planificación se lleva a cabo mediante un Elemento de Vivienda y el proceso de RHNA. El Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario de California (HCD) determina el número total de viviendas nuevas que debe construir cada región, así como los niveles de asequibilidad que son necesarios para responder a las diversas necesidades habitacionales de su población. Una vez establecidos estos números, las autoridades regionales, como la Asociación de Gobiernos del Área de la Bahía (ABAG) en el caso del Condado de Sonoma, distribuyen las responsabilidades de vivienda entre los municipios. Luego, cada municipio actualiza su Elemento de Vivienda para demostrar su capacidad de zonificar suficiente suelo destinado a la construcción de las unidades de vivienda requeridas conforme a su evaluación del proceso de RHNA.

Los planes del Elemento de Vivienda operan en ciclos de ocho años. El actual ciclo (2023–2031), el sexto, fijó una meta de RHNA de 14.562 nuevas unidades de vivienda para el condado, un aumento significativo con respecto a la meta del quinto ciclo, que era de 8.444 unidades. Estos objetivos abarcan una gama de tipos de vivienda, desde unidades para ingresos muy bajos hasta viviendas a precio de mercado. Es importante señalar que las metas de RHNA no reflejan completamente las viviendas que son necesarias dentro de cada condado. Más bien, representan el número de unidades de las que el condado es responsable. Los municipios no tienen por qué construir directamente todas estas unidades, pero pueden colaborar con promotores privados o sin fines de lucro, o incentivarlos para alcanzar estas metas.

Este informe se centra en dos comunidades distintas: Healdsburg, una zona acomodada conocida por sus bodegas y turismo, y Rohnert Park, una comunidad diseñada específicamente para la vida familiar. Ambas ciudades están en camino de cumplir sus metas ampliadas del RHNA para el periodo 2023–2031 y han obtenido la Designación Provivienda. La Ley de Presupuesto de 2019–2020 introdujo una serie de apoyos, incentivos y medidas de rendición de cuentas destinadas a cumplir los objetivos de vivienda del estado de California, como el establecimiento del Programa de Designación Provivienda. Este programa reconoce y apoya a las jurisdicciones que superan los requisitos estatales en materia de vivienda para acelerar la producción de unidades. Las jurisdicciones con la Designación Provivienda pueden beneficiarse de tramitaciones prioritarias o puntos adicionales al solicitar distintos programas de financiamiento, como el de [Vivienda Asequible y Comunidades Sostenibles \(AHSC, por sus siglas en inglés\)](#).⁴ Además, esta designación permite a las jurisdicciones pedir el [Programa de Incentivos Provivienda \(PIP, por sus siglas en inglés\)](#)⁵, que otorga financiamiento adicional a los gobiernos locales para acelerar la producción y conservación de viviendas asequibles.

Healdsburg

Healdsburg tiene una historia larga y rica, que comienza como hogar del pueblo indígena Pomo. En el siglo XIX, la región pasó a estar bajo control mexicano tras una campaña militar liderada por el general Mariano Guadalupe Vallejo. En 1841, se concedieron 50.000 acres a Henry Delano Fitch, que fue el que introdujo la ganadería en la zona. Tras la muerte de Fitch, su viuda vendió partes del terreno al gobierno anglosajón. Harmon Heald, que ya vivía en la zona como colono, compró 100 acres e incorporó formalmente la ciudad de Healdsburg en 1867.

La ciudad creció rápidamente hasta convertirse en un núcleo comercial, sostenido por la agricultura, la industria maderera y la extracción de minerales. Estos sectores se beneficiaron del acceso proporcionado por la línea ferroviaria Northwest Pacific Railway. Con el tiempo, la base agrícola de la región se amplió para incluir huertos y viñedos. Para la década de 1970, Healdsburg comenzó a consolidarse como una

⁴ <http://www.hcd.ca.gov/grants-and-funding/programs-active/affordable-housing-and-sustainable-communities>

⁵ <https://www.hcd.ca.gov/grants-and-funding/programs-active/prohousing-incentive-program>

región vinícola de primer nivel, atrayendo bodegas con viñedo propio a los valles de Dry Creek y Alexander, e impulsando una industria turística en crecimiento.

Durante los últimos 40 años, la ciudad de Healdsburg se ha transformado. De ser un pequeño pueblo que prestaba servicios a la agricultura y otras industrias de recursos del norte del Condado de Sonoma, se ha convertido en una comunidad vibrante, epicentro de la industria vitivinícola del condado y destino turístico por excelencia. Su crecimiento ha estado influido por la industria vinícola local, así como por la plaza central, donde hoy predominan los restaurantes de prestigio, comercios orientados al turismo y salas de cata de vinos. Los agradables barrios residenciales que rodean la plaza, protegidos por políticas de planificación y restricciones al crecimiento votadas en referéndum, también han contribuido a esta transformación.

Las políticas fiscales y económicas de la ciudad han tenido un gran éxito. La expansión del comercio minorista, restaurantes y alojamientos ha generado una base impositiva estable y en crecimiento, que a su vez sustenta altos niveles de servicios municipales para sus residentes. El aumento del valor de las viviendas ha propiciado una reinversión significativa y la mejora de las viviendas existentes, el desarrollo de nuevas construcciones (incluyendo viviendas de mayor densidad y alojamientos) y la revitalización de edificios comerciales existentes.

Sin embargo, este éxito ha generado un mercado inmobiliario inaccesible para los residentes de larga duración y las familias con hijos pequeños. Los docentes, trabajadores agrícolas y empleados del sector hotelero y de servicios de la ciudad se ven cada vez más desplazados por el aumento de los precios del suelo, impulsado por un mercado con oferta limitada. A medida que disminuye el número de familias trabajadoras y residentes permanentes, se observan diversos efectos demográficos: envejecimiento general de la población, reducción del número de niños en edad escolar y de la matrícula en las escuelas públicas locales, y una disminución en el porcentaje de hogares hispanos. Este grupo ha constituido en las últimas décadas el núcleo de la fuerza laboral local en sectores como la agricultura, la construcción, el comercio minorista y la hostelería, y aún representa más del 30 % de la población de la ciudad.

Rohnert Park

Rohnert Park, originalmente tierras agrícolas vinculadas a la familia Rohnert y al cultivo de semillas a principios del siglo XX, se desarrolló como una de las primeras comunidades planificadas en los Estados Unidos en la década de los años cincuenta y se incorporó oficialmente en 1962. La intención era desarrollar una comunidad orientada a la familia con vecindarios cohesionados, donde ningún niño tuviera que caminar más de un tercio de milla hasta la escuela. En ese momento, cada vecindario contaba con entre 200 y 250 viviendas alrededor de escuelas y parques locales.

En el momento de la incorporación, Rohnert Park abarcaba 2,1 millas cuadradas con una población de 2.775 habitantes. El crecimiento se disparó en las décadas setenta y ochenta, cuando se construyeron dos tercios de las unidades de vivienda actuales. Para 1999, la ciudad ocupaba 6,9 millas cuadradas, casi la mitad de las cuales estaba dedicada a uso residencial para su población de aproximadamente 41.000 habitantes. Desde el año 2000, la ciudad ha seguido creciendo en tamaño y aumentando su población. A fecha 1 de enero de 2020, la ciudad tenía una población de 44.330 habitantes y un área terrestre de aproximadamente 77 millas cuadradas. Rohnert Park es la tercera ciudad más grande del Condado de Sonoma y tiene la mayor densidad de población del condado, con más de 6.000 residentes por milla cuadrada.

Objetivos de vivienda para Healdsburg y Rohnert Park

A continuación, se presentan gráficos que describen los objetivos de la Evaluación Regional de Necesidades de Vivienda (RHNA) para ambas comunidades, detallando el número de unidades por categoría de ingresos.

Healdsburg

En el quinto ciclo (2014-2022), el objetivo de RHNA de Healdsburg fue construir 157 unidades de vivienda. La ciudad construyó 342 unidades, superando su objetivo en todas las categorías de ingresos. Para el sexto ciclo, el objetivo de Healdsburg es de 476 unidades. La ciudad anticipa construir 977 unidades, nuevamente superando los objetivos en todas las categorías de ingresos. El personal de vivienda de Healdsburg proporcionó la Tabla 1 al Gran Jurado.

Tabla 1: Progreso de vivienda en Healdsburg (RHNA de 2023-31)

Métrica	Ingreso extremadamente bajo	Ingreso muy bajo	Ingreso bajo	Ingreso moderado	Ingreso superior al moderado	TOTAL
Objetivo de RHNA	83	107	109	49	128	476
Total, Créditos	54	174	161	75	513	977

Ver el Anexo A para el gráfico de rangos de ingresos.

Rohnert Park

Para el quinto ciclo, el objetivo de RHNA de Rohnert Park fue de 899 nuevas viviendas. En realidad, construyó 1.978, aunque la mayoría se correspondían con ingresos superiores al moderado. El objetivo de RHNA del sexto ciclo de Rohnert Park es de 1.580 unidades. La Tabla 2, que el personal de vivienda de Rohnert Park proporcionó al Gran Jurado, muestra que la ciudad planea construir 2.834 unidades, nuevamente superando su objetivo de RHNA.

Tabla 2: Progreso de vivienda en Rohnert Park (RHNA 2023-31)

Métrica	Ingreso muy bajo	Ingreso bajo	Ingreso moderado	Ingreso superior al moderado	TOTAL
Objetivo de RHNA	399	230	265	686	1.580
Total de unidades (Créditos + Sitios)	375	208	128	2.123	2.834

Este informe abordará los aspectos únicos de cada ciudad y las estrategias que cada una empleó para fomentar la voluntad comunitaria y asegurar los terrenos y el financiamiento esenciales para hacerla realidad.

METODOLOGÍA

El Gran Jurado Civil del Condado de Sonoma del periodo 2024-2025 llevó a cabo su investigación sobre los problemas de vivienda asequible en las ciudades de Rohnert Park y Healdsburg. Esta investigación fue motivada por preocupaciones continuas de la comunidad respecto a la adecuación, disponibilidad y planificación de vivienda asequible en cumplimiento con los mandatos estatales, especialmente aquellos relacionados con la Evaluación Regional de Necesidades de Vivienda (RHNA).

Para comprender el alcance y las particularidades de los esfuerzos de vivienda asequible en estas dos ciudades, el Gran Jurado llevó a cabo las siguientes actividades:

- **Entrevistas:** El Gran Jurado realizó entrevistas confidenciales con funcionarios y personal de los departamentos de vivienda asequible de Rohnert Park y Healdsburg. También entrevistó a miembros de los respectivos consejos municipales para obtener diferentes perspectivas sobre las prioridades de política local de vivienda y consideraciones políticas.
- **Revisión de medios:** El Gran Jurado revisó reportajes y artículos de fuentes de medios masivos locales y regionales.
- **Opinión de defensores de la vivienda:** Mantuvieron conversaciones con defensores de la vivienda no afiliados y representantes de organizaciones sin fines de lucro que trabajan en el Condado de Sonoma. Estos defensores aportaron perspectivas sobre barreras sistémicas, limitaciones de financiamiento y experiencias vividas por los residentes afectados por la falta de vivienda asequible.
- **Análisis de documentos y datos:** El Gran Jurado revisó las actualizaciones del elemento de vivienda que presentó cada ciudad, las actas de las reuniones de las comisiones de planificación y los datos de asignación de RHNA proporcionados por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario de California (HCD). Se utilizaron fuentes adicionales consultadas en Internet para verificar leyes estatales y marcos regulatorios que rigen las obligaciones locales de vivienda, conforme a la Asociación de Gobiernos del Área de la Bahía (ABAG).

DISCUSIÓN

La siguiente discusión se centra en los componentes clave que cada ciudad está utilizando para alcanzar sus objetivos. Las estrategias de las ciudades difieren, pero en última instancia resultan en superar sus metas de vivienda. Los ingredientes destacados del éxito de cada ciudad son la comprensión profunda de los recursos necesarios y el desarrollo de la voluntad comunitaria. El catalizador en ambos casos es un personal informado y dedicado.

Las siguientes secciones de la discusión se enfocarán en las facetas individuales de la estrategia integral de cada ciudad para cumplir sus objetivos. Se presentan ejemplos de cada ciudad.

1. Introducción: Componentes fundamentales para el desarrollo de vivienda asequible

La creación y preservación de viviendas asequibles en entornos urbanos y suburbanos requiere un enfoque multifacético que aborde barreras sistémicas y aproveche los recursos locales. Esta sección analiza cuál ha sido la manera en la que dos ciudades del Condado de Sonoma, Healdsburg y Rohnert Park, han abordado cuatro elementos fundamentales que influyen en la disposición de viviendas asequibles:

1. Gestión del crecimiento y adquisición de terrenos
2. Proceso de titularidad
3. Financiamiento
4. Liderazgo y participación comunitaria

1.1 Estrategias de gestión del crecimiento y adquisición de terrenos

Para realizar una planificación urbana que sea eficaz se requiere que las ciudades equilibren la presión del crecimiento con la necesidad de adquirir de forma rentable terrenos que sean adecuados para el desarrollo de viviendas asequibles. Tanto Healdsburg como Rohnert Park implementaron estrategias de gestión del crecimiento para regular la expansión residencial.

Ordenanzas de gestión del crecimiento y planes generales

[La Medida M de Healdsburg](#)⁶, adoptada en el año 2000, estableció límites a los permisos de construcción residencial dentro del límite urbano de crecimiento de la ciudad. Modificaciones posteriores mediante la [Medida P \(2018\)](#)⁷ y [la Medida H \(2020\)](#)⁸ buscaron ampliar las oportunidades de vivienda asequible ajustando dichas asignaciones de permisos. Por su parte, Rohnert Park utiliza su Plan General, áreas de planes específicos y ordenanzas de zonificación como instrumentos principales de gestión del crecimiento, lo que facilita que el desarrollo sea ordenado en consonancia con la Evaluación Regional de Necesidades de Vivienda (RHNA). La ciudad realiza un seguimiento a las tendencias demográficas, datos de empleo y patrones de desplazamiento para orientar sus estrategias de desarrollo y atender las necesidades de vivienda de la fuerza laboral.

Healdsburg: gestión adaptativa del crecimiento

[La Ordenanza de Gestión del Crecimiento \(GMO, por su siglas en inglés\) de Healdsburg de 2000](#)⁹ limitó a la ciudad a emitir un promedio de 30 permisos de construcción residencial al año (con un máximo de 90 cada trienio), con el fin de preservar el carácter de pequeña ciudad que se percibe. En respuesta a la creciente preocupación por la asequibilidad de la vivienda, la Medida P (2018) autorizó un promedio adicional de 50 permisos anuales para unidades de renta multifamiliares, restringidas a hogares con ingresos de hasta el 160 % del ingreso medio del área (AMI, por sus siglas en inglés). Posteriormente, la Medida H (2020) amplió esta autorización para incluir viviendas en propiedad. En 2024 se intentó modificar nuevamente la Ordenanza de Gestión del Crecimiento a través de la Medida O, que proponía permitir viviendas multifamiliares a lo largo de corredores designados de la avenida Healdsburg, con el objetivo de fomentar viviendas para hogares de ingresos medios y para la fuerza laboral. Esta medida no fue aprobada por el electorado. Según las entrevistas del Gran Jurado, la ciudadanía expresó su preocupación por la posible pérdida del carácter del centro urbano y la falta de garantías necesarias para proteger los intereses comunitarios en la propuesta legislativa. Aun así, la intención legislativa que motivó la Medida O sigue siendo un factor importante para los responsables de la política de vivienda en Healdsburg.

Rohnert Park: límites al crecimiento urbano y excepciones

Rohnert Park aprobó su Ley de Límites al Crecimiento Urbano ([Medida N](#))¹⁰ en 2000 para delimitar las zonas destinadas al desarrollo y mitigar la expansión urbana descontrolada. La [Ordenanza de Gestión del Crecimiento \(n.º 667\)](#)¹¹ de la ciudad, adoptada en 2001, buscó alinear el nuevo desarrollo de vivienda con la capacidad de infraestructura y servicios públicos, estableciendo un tope de crecimiento poblacional del 1 % anual (aproximadamente 225 nuevas unidades de vivienda por año). En particular, esta ordenanza exige ciertas categorías de vivienda, como las unidades asequibles para hogares de ingresos bajos y muy bajos, unidades de viviendas accesorias (ADU, por sus siglas en inglés), viviendas modelo, conversiones de parques de casas móviles, proyectos de densificación residencial y reconversiones de inmuebles no residenciales a uso residencial. Estas disposiciones legislativas reflejan una orientación favorable a la vivienda por parte del electorado.

⁶<https://healdsburg.gov/AgendaCenter/ViewFile/Item/3147?fileID=24038>

⁷[https://ballotpedia.org/Healdsburg,_California,_Measure_P,_Additional_Housing_Permits_for_Rental_Units_\(November_2018\)](https://ballotpedia.org/Healdsburg,_California,_Measure_P,_Additional_Housing_Permits_for_Rental_Units_(November_2018))

⁸ [https://ballotpedia.org/Healdsburg,_California,_Measure_H,_Income-Restricted_Housing_for_Rent_or_Sale_Ordinance_\(March_2020\)](https://ballotpedia.org/Healdsburg,_California,_Measure_H,_Income-Restricted_Housing_for_Rent_or_Sale_Ordinance_(March_2020))

⁹ <http://www.ci.healdsburg.ca.us/DocumentCenter/View/766/Growth-Management-Ordinance-Policies-and-Procedures-PDF>

¹⁰ <https://www.northbaybiz.com/2008/02/29/preserving-rohnert-parks-potential/>

¹¹ https://rpcity.granicus.com/MetaViewer.php?view_id=4&clip_id=358&meta_id=33318

1.2 Mecanismos de adquisición de terrenos

Los municipios emplean diversas estrategias para adquirir terrenos adecuados con el objetivo de conseguir que la vivienda sea asequible. Entre ellas se incluyen la disposición de terrenos públicos excedentes, las asociaciones con fideicomisos comunitarios de tierras y la formación de asociaciones público-privadas. Junto con la adquisición directa de terrenos, las ciudades desarrollan programas de incentivos para fomentar que los promotores integren unidades asequibles en proyectos más amplios de uso mixto. Dentro del Condado de Sonoma, las estrategias más frecuentes incluyen el uso de terrenos excedentes, la banca de tierras y la gestión del proceso de titularidad de uso del suelo.

Uso de terrenos excedentes

Las ciudades pueden vender o arrendar terrenos de propiedad pública para el desarrollo de vivienda asequible, siempre que cumplan con la [Ley de Terrenos Excedentes de California \(SLA, por sus siglas en inglés\)](#)¹². En agosto de 2024, la SLA se actualizó para incentivar aún más la vivienda asequible mediante procesos de disposición simplificados. Las disposiciones clave de la SLA exigen:

- La declaración formal del terreno como excedente por parte de los organismos locales en sesiones públicas ordinarias.
- La presentación anual de reportes de inventario de terrenos excedentes ante el HCD.
- El mantenimiento por parte del HCD de una lista de promotores interesados en vivienda asequible, conocidos como patrocinadores.

Si el terreno no se vende ni arrienda a un patrocinador, la entidad pública debe registrar un Compromiso de Vivienda Asequible que obligue a destinar al menos un 15 % de unidades asequibles en cualquier proyecto futuro de 10 o más viviendas.

Ejemplo de Healdsburg: En 2003, la antigua Agencia de Reurbanización de Healdsburg adquirió una propiedad en el 155 de Dry Creek Road por 1,8 millones de dólares, destinada a vivienda para hogares de ingresos bajos y moderados. Tras cumplir el proceso de terrenos excedentes y obtener una exención, la ciudad transfirió la propiedad a [Burbank Housing](#)¹³, una corporación sin fines de lucro dedicada al desarrollo de vivienda, por la suma simbólica de 1 dólar. Se han conseguido 1,7 millones de dólares adicionales en subvenciones para su construcción. Además, Burbank Housing está gestionando activamente 9,7 millones de dólares más en subvenciones y créditos fiscales para vivienda de trabajadores agrícolas.

Ejemplo de Rohnert Park: Hace más de una década, Rohnert Park adquirió un terreno de 30 acres por 12,5 millones de dólares para el desarrollo de un nuevo centro urbano de uso mixto. En colaboración con el HCD, la ciudad declaró ese terreno como excedente, elaboró un plan de desarrollo detallado que incluía 150.000 pies cuadrados de espacio comercial y 400 unidades residenciales (el 25 % de ellas destinadas a vivienda asequible). Posteriormente, seleccionó a un promotor mediante un proceso competitivo de licitación.

Banca de tierras

La banca de tierras consiste en la adquisición y conservación de terrenos por parte de entidades públicas o privadas para su desarrollo futuro. Frecuentemente, para uso priorizado de vivienda asequible o

¹² <http://www.hcd.ca.gov/planning-and-community-development/public-lands-affordable-housing-development>

¹³ <https://burbankhousing.org/>

revitalización comunitaria. Esta estrategia puede incluir propiedades sin desarrollar, vacantes o deterioradas.

Ejemplo de Healdsburg: La ciudad está explorando actualmente la creación de un fondo fiduciario de vivienda para apoyar la banca de tierras en futuras iniciativas de vivienda asequible. Este fondo podría convertirse en un fideicomiso de suelo para vivienda, con el objetivo principal de garantizar la asequibilidad a largo plazo del suelo, operando de forma independiente pero alineado con los objetivos de vivienda de la ciudad.

Ejemplo de Rohnert Park: La ya mencionada adquisición del terreno de 30 acres en el centro urbano por valor de 12,5 millones de dólares, financiada con fondos municipales, también constituye un ejemplo de banca de tierras con fines de desarrollo de uso mixto a futuro.

2. El proceso de titularidad

Antes de realizar cualquier proceso de desarrollo residencial o de otro tipo, una parte significativa de los terrenos sin desarrollar en el Condado de Sonoma requiere obtener permisos regulatorios. Este proceso implica cumplir con las normas de zonificación, políticas de uso del suelo, revisión ambiental ([Ley de Calidad Ambiental de California, CEQA](#), por sus siglas en inglés) y participación pública, para finalmente emitir los permisos y aprobaciones necesarios.

Tanto Healdsburg como Rohnert Park han aplicado medidas para agilizar sus procesos de titularidad y así cumplir con los objetivos del Sexto Ciclo del Elemento de Vivienda. Estas medidas incluyen ofrecer una retroalimentación temprana a los promotores y utilizar Acuerdos de Desarrollo (DA, por sus siglas en inglés) para proyectos a gran escala. Los DA son contratos negociados que especifican los términos sobre el uso del suelo, beneficios públicos, cronogramas del proyecto y derechos adquiridos, proporcionando a los promotores una seguridad regulatoria.

Ejemplo de Healdsburg: La ciudad organiza reuniones gratuitas previas a la presentación de solicitudes, trámites acelerados para las unidades de vivienda accesorias (ADU, por sus siglas en inglés) y proyectos de vivienda asequible, y ha establecido procedimientos formales y escritos para estas aplicaciones previas. Además, Healdsburg prepara Reportes de Impacto Ambiental (EIR, por sus siglas en inglés) para reducir los costos y tiempos de revisión ambiental en proyectos incluidos en estas evaluaciones programáticas. La ciudad aplica activamente las leyes estatales de vivienda.

Ejemplo de Rohnert Park: La ciudad ofrece reuniones previas opcionales con personal multidisciplinario para brindar una retroalimentación temprana sobre los proyectos. Tras la presentación formal de la solicitud, los proyectos pasan por un proceso de revisión estructurado, generalmente con ciclos de tres semanas para recibir los comentarios del personal. Los proyectos multifamiliares de mayor tamaño suelen requerir la revisión de planos y arquitectura del lugar, un proceso que toma aproximadamente 90 días desde que la solicitud está completa hasta la aprobación. Aunque la mayoría de los proyectos reciben la aprobación administrativa, en ciertas circunstancias puede ser necesaria la revisión por parte de la Comisión de Planificación.

3. El financiamiento de la vivienda asequible

El financiamiento es un componente fundamental, aunque complejo, en el desarrollo de la nueva vivienda. Este reporte no aborda una descripción detallada de las estrategias financieras complejas e innovadoras que influyen en el alcance y viabilidad de los proyectos de vivienda asequible. Por ello, esta sección solo ofrece una visión general básica. El financiamiento de una vivienda asequible, por norma general, requiere una combinación de fondos públicos, inversión privada y alianzas estratégicas.

El [programa de Crédito Fiscal para Viviendas de Bajos Ingresos \(LIHTC, por sus siglas en inglés\)](#)¹⁴ es el principal instrumento federal para apoyar la vivienda de renta asequible, incentivando a los promotores mediante créditos fiscales federales. Los municipios complementan estos esfuerzos ofreciendo incentivos locales como donaciones de terrenos, exenciones de tarifas y bonos de densidad.

La vivienda inclusiva se ha convertido en un mecanismo importante para la producción de vivienda asequible en el Condado de Sonoma. A medida que aumentan los valores inmobiliarios, las ciudades incentivan a promotores y propietarios permitiendo desarrollos de mayor valor a cambio de incluir unidades asequibles. Un programa típico de vivienda inclusiva puede exigir que entre el 10 y el 30 % de las nuevas unidades residenciales se vendan o renten a hogares con unos ingresos bajos. La política estatal de California faculta a los municipios para implementar estas políticas locales inclusivas.

La mayoría de los municipios exigen restricciones en la escritura por un mínimo de 45 años para proyectos de venta y 55 años para proyectos de renta, en unidades aprobadas bajo programas de vivienda inclusiva que reciben asistencia financiera municipal o bonos de densidad estatales. Estas restricciones garantizan la asequibilidad a largo plazo para los grupos de ingresos objetivo y establecen condiciones sobre venta, control de rentas y estética de las propiedades. Las ciudades también utilizan otras herramientas financieras, incluyendo exenciones de tarifas, bonos de densidad, asociaciones público-privadas y asignaciones de fondos estatales.

3.1 Ejemplos de financiamiento específicos por ciudad

Healdsburg: Un enfoque multinivel

Healdsburg ha avanzado en sus iniciativas de vivienda asequible mediante una combinación de mandatos de vivienda inclusiva, financiamiento estatal e impuestos especiales concretos.

Vivienda inclusiva: Healdsburg exige que el 20 % de las unidades residenciales sean asequibles. A través de Acuerdos de Desarrollo (DA) negociados, la ciudad ha asegurado unidades asequibles en desarrollos importantes como Mill District, North Village, Montage y Hotel Trio. Una disposición destacada en estos acuerdos requiere que, antes de construir las unidades a precio de mercado, los promotores obtengan “certificados de ocupación” para las unidades asequibles.

Asignación de proyectos y unidades:

- Mill District: 42 unidades (The Randall), 30 unidades de ingresos medios
- Hotel Trio: 37 unidades en Citrine Apartments (ingresos de bajos a moderados)
- North Village: 53 unidades para ingresos muy bajos y bajos, y 27 para ingresos medios
- Montage: 110 unidades asequibles

Financiamiento estatal: En agosto de 2024, Healdsburg obtuvo \$21,1 millones en fondos estatales a través del programa Vivienda Asequible y Comunidades Sostenibles (AHSC) para la fase 1 del desarrollo de Saggio Hills. Esta fase, dirigida a hogares con unos ingresos de entre el 16 y el 60 % del ingreso medio del área (AMI por sus siglas en inglés), entregará 48 unidades de renta asequible dentro de un proyecto más grande de 118 unidades. Los fondos apoyarán la construcción de estas 48 unidades, un edificio comunitario de 3.000 pies cuadrados e infraestructura y mejoras de transporte esenciales con unos beneficios comunitarios amplios. Destaca que Saggio Hills obtuvo la puntuación más alta en el

¹⁴ [http://www.congress.gov/crs-product/RS22389#:~:text=The%20low-income%20housing%20tax%20credit%20\(LIHTC\)%20program%20is,from%2050%25%20to%2025%25;](http://www.congress.gov/crs-product/RS22389#:~:text=The%20low-income%20housing%20tax%20credit%20(LIHTC)%20program%20is,from%2050%25%20to%2025%25;)

[Área de Proyectos de Innovación Rural \(Rural Innovation Project Area, RIPA\)](#),¹⁵ reflejando una fuerte alineación con los objetivos estatales para la reducción de emisiones de gases de efecto invernadero. Se proyecta que el desarrollo reducirá 3.880 toneladas métricas equivalentes de CO₂ a lo largo de su vida útil.

Distribución del financiamiento:

- \$15,3 millones: Desarrollo de vivienda (48 unidades asequibles de renta e infraestructura asociada)
- \$5,2 millones de dólares: Obras públicas y transporte (expansión del servicio de transporte Healdsburg Shuttle con vehículos cero emisiones (ZEV por sus siglas en inglés), senderos multiusos, mejoras en aceras, nuevas paradas de bus y vanpools de CalVans)
- \$605.750 millones: Programas comunitarios (pases de transporte, ayuda legal, desarrollo de la fuerza laboral, mejora del acceso a Internet)

Impuestos especiales: En 2016, los votantes de Healdsburg incrementaron el Impuesto de Ocupación Transitoria (TOT, por sus siglas en inglés), aplicado a establecimientos de alojamiento, mediante la [Medida S](#)¹⁶. Esto autorizó una subida del 2 %, aumentando la tasa máxima del 12 al 14 %, lo que generó aproximadamente \$1,5 millones anuales, con todos los ingresos adicionales destinados exclusivamente a apoyar servicios y programas de vivienda asequible.

Rohnert Park: Diversos instrumentos financieros

A fin de fortalecer sus esfuerzos en vivienda asequible, Rohnert Park se ha valido de la vivienda inclusiva, financiamiento estatal, bonos de densidad y financiamiento mediante bonos de vivienda esenciales.

Vivienda inclusiva: Rohnert Park está experimentando un crecimiento residencial significativo. Durante el sexto ciclo de vivienda, la ciudad anticipa la construcción de 2.834 nuevas unidades, de las cuales se proyecta que 587 irán destinadas a hogares de ingresos muy bajos y bajos, y 128 a ingresos moderados. Las políticas de vivienda inclusiva de Rohnert Park exigen que todos los desarrollos nuevos de 50 unidades o más incluyan el 15 % de unidades asequibles. Por lo general, la ciudad requiere que los promotores a precio de mercado donen terrenos a promotores sin fines de lucro, quienes luego garantizan el financiamiento (como, por ejemplo, el LIHTC) para construir las unidades asequibles. Estos proyectos terminados suelen ser propiedad y estar administrados por dichas entidades sin fines de lucro. Los acuerdos de desarrollo pueden estipular diversas condiciones para la cesión de terrenos y financiamiento. En ocasiones, antes de que pueda continuar la construcción de unidades a precio de mercado se requieren certificados de ocupación para las unidades asequibles. Por ejemplo, en la subdivisión Willow Glen, el promotor se asoció con Burbank Housing para construir 38 viviendas de renta para ingresos bajos, compartiendo responsabilidades de construcción y financiamiento, y también construyó unidades dúplex asequibles vendidas a través de Sonoma Land Trust.

Financiamiento estatal: En agosto de 2024, Rohnert Park obtuvo \$670.000 mediante el Programa de Incentivos Provivienda del estado (PIP, por sus siglas en inglés). Estos fondos están destinados a actividades previas al desarrollo de unidades de vivienda asequible en el centro de Rohnert Park.

Bonos de densidad: Los programas de bonos de densidad, exigidos por la legislación californiana, incentivan a los promotores a incluir unidades asequibles permitiendo una mayor densidad en el

¹⁵ https://sgc.ca.gov/grant-programs/ahsc/docs/20250325-AHSC_R9_Program_Overview_PDF_ADA.pdf

¹⁶ [https://ballotpedia.org/Healdsburg,_California,_Hotel_Tax_Adjustment,_Measure_S_\(November_2016\)](https://ballotpedia.org/Healdsburg,_California,_Hotel_Tax_Adjustment,_Measure_S_(November_2016))

proyecto más allá de las regulaciones de zonificación estándar. Aunque Rohnert Park cuenta actualmente con un programa de bono de densidad, la ciudad está realizando un estudio para ver si es factible incluir un programa suplementario de bonos de densidad. Este estudio evaluará disposiciones como niveles más profundos de asequibilidad, una mayor proporción de unidades asequibles, unidades para personas que salen de la situación de falta de vivienda y estándares de diseño universal. Se espera que el estudio se complete en julio de 2026, con recomendaciones que se presentarán a la Comisión de Planificación y al Ayuntamiento antes de fin de año, pudiendo derivar en la adopción del código municipal en los seis meses siguientes.

Financiamiento mediante bonos de vivienda esenciales: Rohnert Park es miembro de la Autoridad de Desarrollo de Comunidades a Nivel Estatal de California (CSCDA, por sus siglas en inglés), una Autoridad Conjunta de Poderes (JPA, por sus siglas en inglés). La CSCDA administra el Programa de Vivienda para la Fuerza Laboral, que emite bonos gubernamentales exentos de impuestos para adquirir edificios de apartamentos a precio de mercado y convertirlos en viviendas con renta restringida para hogares de ingresos bajos y moderados. La ciudad ha autorizado a la JPA emitir aproximadamente \$191.264.100 en bonos. Esto implica renunciar a un estimado de \$337.346 en ingresos anuales por impuesto predial y comprometer recursos de personal (200 horas para establecer el programa y 200 horas por cada proyecto de adquisición). Se proyecta que esta iniciativa entregará al menos 222 unidades de vivienda asequible (99 para ingresos muy bajos, 57 para ingresos bajos y 66 para ingresos moderados). Además, la ciudad está comprometida a realizar una evaluación de la producción de vivienda en 2027, con disposiciones para designar sitios adicionales si no se cumplen las obligaciones de la RHNA.

4. Liderazgo y participación comunitaria

Dinámicas de liderazgo: A efectos de este análisis, el liderazgo comprende a los Consejos municipales y al personal especializado en vivienda. Un hallazgo destacado es el reconocimiento, por parte del liderazgo en ambos municipios, de que el desarrollo comunitario sostenible es inviable si desplaza a las poblaciones trabajadoras, como los trabajadores agrícolas, cuidadores, docentes y empleados del sector servicios, que constituyen la base socioeconómica de la región. Los Consejos municipales de Healdsburg y Rohnert Park han demostrado un alineamiento constante en torno al concepto de vivienda asequible como una prioridad comunitaria esencial y no partidista, lo que ha generado una base política propicia para emprender iniciativas ambiciosas. Este compromiso se manifiesta mediante la planificación estratégica, la asignación de fondos y las reformas políticas, respaldadas por personal capacitado y con poder de decisión.

La colaboración entre el personal de vivienda y los Consejos municipales es fundamental para el éxito de los esfuerzos en materia de vivienda asequible. Sus acciones se centran en la planificación estratégica, el desarrollo de marcos normativos, la asignación de recursos y la participación comunitaria.

Healdsburg: Una colaboración estructurada

Recientemente, el Consejo Municipal de Healdsburg aprobó el establecimiento de un departamento de vivienda formal y autorizó una nueva posición dedicada a implementar su estrategia de vivienda. Las principales actividades colaborativas incluyen:

- **La planificación estratégica:** El personal de vivienda y el Consejo Municipal desarrollan conjuntamente metas de vivienda asequible, teniendo en cuenta las condiciones del mercado, la capacidad de infraestructura, las necesidades de servicios comunitarios y la disponibilidad de recursos.

- Desarrollo e implementación de políticas: El Consejo promulga ordenanzas como las políticas de zonificación inclusiva, mientras que el personal de vivienda garantiza una implementación eficaz y supervisa el cumplimiento continuo.
- Asignación de recursos: El Consejo participa activamente en la generación de recursos financieros y respalda iniciativas viables de vivienda asequible.
- Asociaciones público-privadas: El personal de vivienda colabora con promotores inmobiliarios y organizaciones sin ánimo de lucro para aprovechar recursos y experiencia, con el apoyo del Consejo Municipal en la negociación de acuerdos alineados con los objetivos de vivienda asequible.

Rohnert Park: Formulación integrada de políticas

El enfoque colaborativo de Rohnert Park incluye:

- Formulación colaborativa de políticas: El Consejo y el personal de vivienda crean y ajustan conjuntamente las políticas, como bonificaciones por densidad y procesos de aprobación simplificados, para facilitar el desarrollo de vivienda asequible, revisándolas periódicamente conforme a las necesidades cambiantes.
- Evaluación y aprobación de proyectos: El personal de vivienda evalúa las propuestas para determinar su viabilidad y alineación con los objetivos, remitiendo los proyectos meritorios al Consejo para su revisión, enmienda o aprobación, garantizando así la coherencia con las prioridades comunitarias.
- Programas de incentivos: Previa aprobación del Consejo, el personal diseña, implementa y gestiona los programas de incentivos que fomentan el desarrollo (por ejemplo, reducción de tarifas, apoyo en infraestructura).
- Reportes y evaluaciones periódicas: El personal supervisa los proyectos y presenta reportes continuos al Consejo sobre aciertos y fracasos, asegurando que las políticas se mantengan actualizadas.
- Iniciativas de participación ciudadana: Ambas entidades priorizan la participación pública a través de una comunicación transparente y audiencias públicas, fomentando un entorno colaborativo. Esta estrecha colaboración entre el personal municipal y los funcionarios electos es esencial para diseñar e implementar unas estrategias eficaces, integradas y sólidamente respaldadas de vivienda asequible.

5. La participación comunitaria y la “voluntad comunitaria”

Si bien la revisión comunitaria obligatoria por ley forma parte de todo proyecto de vivienda propuesto, que los objetivos de vivienda asequible se logren con éxito generalmente depende de una “voluntad comunitaria” proactiva. Esto implica un reconocimiento y una aceptación entusiasta por parte de los actores comunitarios de la necesidad de vivienda, motivados por razones que van desde ampliar la base impositiva hasta proporcionar vivienda a trabajadores esenciales. El término en español “chispa” describe acertadamente una fuerza impulsora observada tanto en Healdsburg como en Rohnert Park, crucial para fomentar una postura proactiva de tipo “sí, en mi vecindario” (o como se diría en inglés *YIMBY*, “*yes in my backyard*”).

Healdsburg: El impulso de la participación

El creciente nivel adquisitivo de Healdsburg ha empeorado el problema de la asequibilidad de la vivienda para residentes de larga duración, familias y trabajadores del sector servicios, situación que se ve agravada por los objetivos de vivienda impuestos por el estado. La “chispa” en Healdsburg fue avivada significativamente por el Grupo de Trabajo sobre el Elemento de Vivienda (HEWG, por sus siglas en inglés), un órgano diverso de nueve personas que incluye a representantes del sector empresarial, personas con experiencia directa de sinhogarismo, organizaciones sin fines de lucro, inquilinos, la comisión de planificación, entidades religiosas y miembros de la comunidad en general. El HEWG, junto con el personal de vivienda, desarrolló la hoja de ruta para el Elemento de Vivienda del sexto ciclo. A través de su análisis y encuestas comunitarias, la Ordenanza de Gestión del Crecimiento (GMO, por sus siglas en inglés) se identificó como el principal obstáculo gubernamental al desarrollo, mientras que los altos costos de construcción (terrenos, materiales, mano de obra) fueron señalados como las principales limitaciones no gubernamentales.

Lo siguiente, extraído del Elemento de Vivienda de Healdsburg y de entrevistas del Gran Jurado, ilustra el alcance comunitario, la filosofía y la cultura de la ciudad:

- Una entrevista captó el sentir comunitario: “Aquí en Healdsburg la renta es muy cara... Tres o más personas tienen que vivir juntas para cubrir la renta”.
- Un miembro del HEWG comentó lo siguiente sobre la colaboración con Reach for Home, organización que aborda el sinhogarismo, destacando un enfoque personalizado: “En Healdsburg, conocen a las personas sin hogar por su nombre, no por un número...”
- Otro miembro del HEWG subrayó la necesidad de generar confianza entre la comunidad, los legisladores locales y los promotores, así como la necesidad de contar con un plan que sea claro y transparente para el desarrollo de la vivienda.

Este enfoque integral y centrado en la comunidad ha producido resultados muy importantes:

- Un aumento de las viviendas asequibles sujetas a restricciones en la escritura que superó el 10 % del total de viviendas en la ciudad en los últimos ocho años.
- La aprobación de la Medida S, que destina el 2 % del impuesto sobre ocupación transitoria (aprox. \$1,5 millones anuales) a vivienda asequible.
- La aprobación de las Medidas P y H, que permiten viviendas de ingresos medios con escrituras restringidas fuera de las limitaciones de la GMO.
- La inclusión de vivienda para trabajadores en los desarrollos hoteleros.
- La preservación de 39 unidades de vivienda asequible más antigua y de menor alquiler (a menudo denominada vivienda naturalmente existente) y creación de 10 unidades de Vivienda Permanente con Apoyo (PSH, por sus siglas en inglés), término que combina vivienda asequible a largo plazo con servicios de apoyo para lograr estabilidad habitacional, especialmente entre personas con sinhogarismo crónico.
- Planificación de 168 unidades asequibles en dos parcelas municipales.
- Desarrollo de un centro integral de atención que ofrece vivienda a 11 personas/familias que anteriormente vivían sin hogar.

- Captación de más de \$7 millones del programa [Project Homekey](#)¹⁷ para viviendas provisionales.
- Creación de un Departamento de Vivienda formal y nuevos puestos de personal.

Los esfuerzos coordinados de Healdsburg han superado los objetivos del Elemento de Vivienda del quinto ciclo y han establecido una base para el sexto ciclo, impulsados por esa “chispa” de voluntad comunitaria.

Rohnert Park: Planificación y participación proactiva

Rohnert Park se ha convertido en un referente regional, superando su meta del quinto ciclo del Elemento de Vivienda (1.794 unidades) y posicionándose para superar el objetivo del sexto ciclo (1.580 unidades, 2023–2031). Este logro refleja un fuerte compromiso comunitario. La demografía de Rohnert Park, más joven y con menores ingresos que el promedio del condado, enfrenta importantes cargas por el costo de la renta. En respuesta, el liderazgo municipal, incluido un alcalde y Consejo comprometidos, capacitaron al personal de vivienda para que hubiera una participación pública amplia y una planificación basada en la comunidad.

Los principales elementos de la divulgación fueron:

- Una página web del [Elemento de Vivienda](#)¹⁸ con más de 1.200 suscriptores por correo electrónico.
- Una encuesta bilingüe sobre necesidades de vivienda (dic. de 2021) con 1.344 respuestas.
- Cinco talleres públicos que involucraron a más de 30 actores, entre ellos los indígenas federados de la Ranchería Graton.
- Distribución de boletines a nivel municipal y campañas dirigidas en redes sociales.
- Puerta a puerta en comunidades hispanohablantes, con más de 1.000 volantes entregados con códigos QR multilingües.
- Reiteración de la divulgación en 2023 para recabar comentarios sobre el borrador del Elemento de Vivienda.
- Una encuesta comunitaria con incentivos que generó más de 1.500 comentarios, lo que indica un fuerte interés público en abordar la asequibilidad, el sinhogarismo y la infraestructura relacionada con la nueva vivienda.

Este enfoque constante, multilingüe e inclusivo promovió una ciudadanía informada y comprometida, reflejo de una "voluntad comunitaria" proactiva clave para avanzar en los objetivos de vivienda asequible de Rohnert Park.

CONCLUSIÓN

Las experiencias de Healdsburg y Rohnert Park demuestran que abordar los desafíos de la vivienda asequible requiere una combinación sinérgica de gestión adaptativa del crecimiento, adquisición estratégica de terrenos, procesos de titularidad simplificados, unos mecanismos financieros diversos y un liderazgo sólido, junto con una participación comunitaria profunda. Aunque los instrumentos y enfoques específicos pueden variar según el contexto local, el compromiso subyacente con la planificación proactiva y la participación colaborativa parece ser un factor determinante clave para el éxito en la

¹⁷ www.hcd.ca.gov/grants-and-funding/homekey

¹⁸ http://www.rpccity.org/city_hall/departments/development_services/housing/housing_element_2023-2031x

expansión de oportunidades de vivienda asequible. El Gran Jurado concluyó que el ingrediente clave de esta participación colaborativa es la voluntad comunitaria, que está presente en Healdsburg y Rohnert Park y debe fomentarse en todo el condado.

Considera que las ciudades, los municipios no incorporados y el condado pueden aprender unos de otros reuniéndose periódicamente, compartiendo experiencias e identificando prácticas óptimas. El personal de vivienda, los miembros de la comunidad y los líderes municipales de Rohnert Park y Healdsburg compartieron generosamente sus éxitos y desafíos con el Gran Jurado Civil. Animamos encarecidamente a la Junta de Supervisores del Condado de Sonoma, al personal de vivienda, a los alcaldes, a los miembros de los Consejos municipales, a representantes comunitarios de base y a defensores de la vivienda de todo el Condado de Sonoma a reunirse y aprender unos de otros.

HALLAZGOS

El Gran Jurado Civil del Condado de Sonoma determinó que:

- F1. La gestión adaptativa del crecimiento es fundamental, pero tiene unos límites: Tanto Healdsburg (medidas P y H) como Rohnert Park (exenciones para la vivienda asequible dentro de su GMO) han adaptado activamente sus ordenanzas de gestión del crecimiento para facilitar la vivienda asequible. Sin embargo, las preocupaciones comunitarias sobre el carácter local y la percepción de falta de garantías pueden limitar futuras expansiones, como lo demuestra el fracaso de la Medida O en Healdsburg.
- F2. El uso estratégico de terrenos públicos es una herramienta clave: Ambos municipios utilizaron la banca de tierras (por ejemplo, el 155 Dry Creek Road en Healdsburg y la parcela de 30 acres en el centro de Rohnert Park) y luego recurrieron al proceso de terrenos excedentes para poner los lugares a disposición del desarrollo de vivienda asequible.
- F3. Se emplea un portfolio diverso de mecanismos de financiamiento: Las ciudades no dependen de una sola fuente de financiamiento. Healdsburg utiliza vivienda inclusiva, importantes subvenciones estatales (por ejemplo, \$21,1 millones del AHSC para Saggio Hills) e ingresos locales dedicados de impuestos especiales (TOT de la Medida S). Rohnert Park también utiliza vivienda inclusiva, incentivos estatales provivienda, bonificaciones por densidad y financiación innovadora mediante bonos a través del Programa de Vivienda para la Fuerza Laboral de CSCDA.
- F4. Los procesos de permisos simplificados aceleran el desarrollo: Tanto Healdsburg (reuniones preliminares sin costo, tramitación rápida) como Rohnert Park (reuniones preliminares opcionales, ciclos de revisión estructurados) han implementado medidas para agilizar sus procesos de aprobación, ofreciendo una retroalimentación temprana y utilizando Acuerdos de Desarrollo (DA) para darle seguridad a los promotores de vivienda asequible.
- F5. El liderazgo político alineado y el personal capacitado son fundamentales: El éxito en ambas ciudades se atribuye en parte a Consejos municipales que consideran la vivienda asequible como un imperativo moral no partidista, junto con personal de vivienda competente y con poder de decisión que puede implementar planes estratégicos, reformas políticas y asignaciones de recursos de forma eficaz. Healdsburg incluso estableció un Departamento de Vivienda dedicado.
- F6. El compromiso comunitario proactivo e inclusivo cultiva la "voluntad comunitaria": Ambas ciudades demostraron que la participación comunitaria extensa y adaptada, como el diverso Grupo de Trabajo sobre el Elemento de Vivienda de Healdsburg y el amplio alcance multilingüe y encuestas de Rohnert Park, es esencial para generar comprensión pública y la "chispa" necesaria para apoyar y superar la oposición a los proyectos de vivienda asequible.

RECOMENDACIONES

El Gran Jurado Civil del Condado de Sonoma recomienda que:

- R1. Para el 30 de enero de 2026, Healdsburg y Rohnert Park elaboren cada uno un plan continuo de participación comunitaria, que incluya la participación comunitaria y una educación multilingüe, encuestas, talleres públicos y grupos de trabajo dedicados.
- R2. Para el 30 de enero de 2026, la Junta de Supervisores del Condado de Sonoma (BOS, por sus siglas en inglés) y cada uno de los nueve Consejos municipales acuerden crear una colaboración continua sobre vivienda asequible, que incluya líderes jurisdiccionales, miembros de la comunidad, organizaciones de base y defensores de la vivienda, quienes compartirán tanto experiencias positivas como negativas e identificarán las “mejores prácticas”.

RESPUESTAS REQUERIDAS

De acuerdo con las secciones §§ 933 y 933.05 del Código Penal, el Gran Jurado requiere respuestas como se indica a continuación:

- F1-6. Consejos Municipales de Healdsburg y Rohnert Park.
- R1. Consejos Municipales de Healdsburg y Rohnert Park.
- R2. Junta de Supervisores del Condado de Sonoma.

RESPUESTAS INVITADAS

- R2. Alcaldes de Cloverdale, Cotati, Petaluma, Santa Rosa, Sebastopol y Sonoma.

Los órganos de gobierno mencionados anteriormente deben tener en cuenta que sus comentarios y respuestas deben llevarse a cabo conforme a los requisitos de notificación, orden del día y reuniones abiertas establecidos por la Ley Brown.

BIBLIOGRAFÍA

Ciudad de Healdsburg. (c. 2023). Elemento de Vivienda del 6.º Ciclo de la Ciudad de Healdsburg. Healdsburg, CA: Departamento de Planificación de la Ciudad de Healdsburg.

Ciudad de Healdsburg. (Varios años). Ordenanza de Gestión del Crecimiento (GMO, por sus siglas en inglés) [Título 18 del Código Municipal de Healdsburg, Anexo A, según enmiendas por la Medida M (2000), la Medida P (2018) y la Medida H (2020)]. Healdsburg, CA: Ciudad de Healdsburg.

Ciudad de Healdsburg. (2018). Medida S: Aumento del impuesto de ocupación transitoria para la vivienda asequible. Healdsburg, CA: Ciudad de Healdsburg.

Ciudad de Rohnert Park. (c. 2023). Elemento de Vivienda del 6.º Ciclo de la Ciudad de Rohnert Park. Rohnert Park, CA: Departamento de Servicios de Desarrollo de la Ciudad de Rohnert Park.

Ciudad de Rohnert Park. (2000). Medida N: Ley de Límites de Crecimiento Urbano. Rohnert Park, CA: Ciudad de Rohnert Park.

Ciudad de Rohnert Park. (2001). Ordenanza de Gestión del Crecimiento (n.º 667). Rohnert Park, CA: Ciudad de Rohnert Park.

Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario de California (HCD, por sus siglas en inglés). (Varios años). Guías del Programa de Vivienda Asequible y Comunidades Sostenibles (AHSC, por sus siglas en inglés). Sacramento, CA: HCD.

Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario de California (HCD, por sus siglas en inglés). (Varios años). Guías del Programa de Incentivos Provivienda (PIP, por sus siglas en inglés). Sacramento, CA: HCD.

Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario de California (HCD, por sus siglas en inglés). (Varios años). Ley de Suelo Excedente (Código de Gobierno §§ 54220-54234) – Guías y Avisos. Sacramento, CA: HCD.

Autoridad de Desarrollo Comunitario de California a Nivel Estatal (CSCDA). (Varios años). Materiales/Información del Programa de Vivienda para la Fuerza Laboral. Walnut Creek, CA: CSCDA.

Generation Housing (2024). "Estado de la Vivienda en el Condado de Sonoma".

Entrevistas realizadas por el Gran Jurado Civil del Condado de Sonoma. (c. 2023-2024). Con funcionarios de la Ciudad de Healdsburg, personal de vivienda, miembros del HEWG y otras personas interesadas de la comunidad.

Estado de California. Código de Gobierno de California. Secciones relevantes a los Elementos de Vivienda (por ejemplo, Artículo 10.6, § 65580 *et seq.*), Ley de Bonificación de Densidad (por ejemplo, § 65915 *et seq.*) y otras leyes de vivienda mencionadas (SB 9, SB 35, SB 330, AB 2162, Código de Gobierno § 65583.1(c)).

Gran Jurado Civil del Condado de Sonoma (2022–2023). *Affordable Housing: Past, Present, and Future*.

Los informes emitidos por el Gran Jurado Civil no identifican a las personas entrevistadas. La Sección 929 del Código Penal exige que los informes del Gran Jurado no contengan el nombre de ninguna persona ni datos que puedan revelar la identidad de quien proporciona información al Gran Jurado Civil.

ANEXO

[Límites de ingresos para viviendas asequibles en el Condado de Sonoma \(2025\)](#)¹⁹. Existen múltiples definiciones de límites de ingresos bajos para la vivienda asequible. En el enlace anterior se proporcionan tablas para programas estatales y federales del Condado de Sonoma. Todos los límites se basan en un porcentaje del Ingreso Medio del Área (AMI, por sus siglas en inglés) y el tamaño del hogar. Las siguientes tablas muestran los límites de ingresos y de alquiler para programas estatales y federales.

Límites de Ingresos de Programas Estatales y Locales*

Los siguientes límites de ingresos se aplican a los siguientes programas: Bonificación por Densidad del Condado de Sonoma, Unidad Secundaria de Vivienda del Condado de Sonoma, Fondo para Vivienda del Condado y Ley de Reurbanización de California.

Estos límites se aplican solo a las unidades asistidas por la Comisión de Desarrollo Comunitario del Condado de Sonoma. No deben utilizarse como guía para programas regulados por otras agencias distintas a dicha comisión. Por favor, contacte al personal si tiene alguna pregunta o duda.

Estos límites NO se aplican a las unidades restringidas por los programas CDBG, HOME o NSP. Consulte una tabla separada para esas unidades, reguladas por límites federales establecidos anualmente por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE. UU. *Vigente a partir del 1 de junio de 2025.*

¹⁹ <https://sonomacounty.ca.gov/incomelimits#local>

PERSONAS EN EL HOGAR	(15 % INGRESO MEDIO DE LA ZONA) INGRESOS PROFUNDAMENTE BAJOS	INGRESOS EXTREMADAMENTE BAJOS	(50 % INGRESO MEDIO DE LA ZONA) INGRESOS MUY BAJOS	60% INGRESO MEDIO DE LA ZONA	(80 % INGRESO MEDIO DE LA ZONA) INGRESOS BAJOS	(100 % INGRESO MEDIO DE LA ZONA) INGRESOS MEDIOS	(120 % INGRESO MEDIO DE LA ZONA) INGRESOS MODERADOS
1	\$13.850	\$31.750	\$52.850	\$63.420	\$84.650	\$92.400	\$110.900
2	15.850	36.250	60.400	72.480	96.750	105.600	126.700
3	17.800	40.800	67.950	81.540	108.850	118.800	142.550
4	19.800	45.300	75.500	90.600	120.900	132.000	158.400
5	21.400	48.950	81.550	97.860	130.600	142.550	171.050
6	22.950	52.550	87.600	105.120	140.250	153.100	183.750
7	24.550	56.200	93.650	112.380	149.950	163.700	196.400
8	26.150	59.800	99.700	119.640	159.600	174.250	209.100

*El Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario de California (HCD, por sus siglas en inglés) implementó oficialmente una nueva política estatal de "Hold Harmless" (protección de ingresos previos) a partir de 2013.

Límites máximos de renta: Fórmula según el Código de Salud y Seguridad de California §§ 50052.5 y 50053.

TAMAÑO DE LA UNIDAD/PERSONAS EN EL HOGAR (MÍN. - MÁX.)	LÍMITE DE RENTA PARA INGRESOS EXTREMADAMENTE BAJOS	LÍMITE DE RENTA PARA INGRESOS MUY BAJOS	LÍMITE DE RENTA PARA INGRESOS BAJOS	LÍMITE DE RENTA PARA INGRESOS BAJOS AL 80%
Estudio (1-2)	\$794	\$1.321	\$1.586	\$2.116
1 dormitorio (1-4)	906	1.510	1.812	2.419
2 dormitorios (2-6)	1020	1.699	2.039	2.721
3 dormitorios (3-8)	1133	1.888	2.265	3.023
4 dormitorios (4-10)	1224	2.039	2.447	3.265

Asignación para servicios públicos: Reste del alquiler máximo el monto correspondiente a los servicios públicos que el inquilino paga además del alquiler. Verifique con la Comisión de Desarrollo Comunitario del Condado de Sonoma el monto aprobado.

Supuesto: Los alquileres se calculan en base a los límites de ingresos para un tamaño de hogar asumido igual al número de dormitorios en la unidad más una persona. Por ejemplo, un alquiler para una unidad de 3 dormitorios se basa en los ingresos límite para un hogar de 4 personas.

Límites de ingresos de los programas federales: Los siguientes límites de ingresos se aplican a los siguientes programas: Programa de Asociación para la Inversión en Vivienda (HOME), Programa de Subvenciones en Bloque para el Desarrollo Comunitario (CDBG, por sus siglas en inglés), Programa de Estabilización de Vecindarios (NSP, por sus siglas en inglés) y Programa de Subvención para Soluciones de Emergencia (ESG, por sus siglas en inglés). Estos límites de ingresos se aplican únicamente a unidades asistidas por la Comisión de Desarrollo Comunitario del Condado de Sonoma. NO deben utilizarse como guía para programas regulados por cualquier otro organismo que no sea la Comisión de Desarrollo Comunitario del Condado de Sonoma.

Estos límites de ingresos no se aplican a programas regulados a nivel estatal o local (Bonificación por Densidad, Unidad Secundaria de Vivienda, Fondo del Condado para Viviendas, Ley de Reurbanización de California). Estas unidades están reguladas por los límites de ingresos estatales establecidos anualmente por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario de California (HCD).

Ingreso medio del área para un hogar de 4 personas: \$128.100

PERSONAS EN EL HOGAR	30 % INGRESO MEDIO DE LA ZONA	INGRESOS MUY BAJOS (50 % INGRESO MEDIO DE LA ZONA) – HOME BAJO	60 % INGRESO MEDIO DE LA ZONA	INGRESOS BAJOS (80 % AMI) – HOME ALTO
1	\$31.750	\$52.850	\$63.420	\$84.650
2	36.250	60.400	72.480	96.750
3	40.800	67.950	81.540	108.850
4	45.300	75.500	90.600	120.900
5	48.950	81.550	97.860	130.600
6	52.550	87.600	105.120	140.250
7	56.200	93.650	112.380	149.950
8	59.800	99.700	119.640	159.600

Límites de renta: Límites máximos de renta para todas las unidades HOME, CDBG y NSP según lo establecido por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los EE. UU.

NIVEL DE RENTA	ESTUDIO	1 DORMITORIO	2 DORMITORIOS	3 DORMITORIOS	4 DORMITORIOS
HOME Bajo (Ingresos muy bajos – 50 %)	\$1.321	\$1.415	\$1.698	\$1.963	\$2.190
HOME Alto (Ingresos bajos – 65 %)	\$1.699	\$1.821	\$2.187	\$2.519	\$2.790