

Revisión del Distrito de Preservación Agrícola y Espacios Abiertos

del Condado de Sonoma: ¡está en su sitio web!

30 de abril de 2026

RESUMEN

El interés ciudadano llevó al Gran Jurado Civil del Condado de Sonoma de 2025-2026 (Gran Jurado) a investigar cómo, y hasta qué punto, el Distrito de Preservación Agrícola y Espacios Abiertos de Sonoma (Ag + Open Space) está cumpliendo la misión que aprobaron los votantes.

La preservación de tierras agrícolas y espacios abiertos ha formado parte de la planificación del condado de Sonoma desde el Plan General de 1978. Cobró especial importancia en el Plan General de 1989. El 6 de noviembre de 1990, los votantes del condado de Sonoma aprobaron las Medidas A y C, que establecieron Ag + Open Space como un distrito especial dependiente, bajo la autoridad de la Junta de Supervisores, y establecieron un impuesto sobre las ventas del 0,25 % durante un período de 20 años para adquirir propiedades y servidumbres de conservación. La Medida C especificó que los fondos se utilizarían para preservar:

- Separadores comunitarios
- Paisajes escénicos
- Hábitats críticos y corredores ribereños
- Otras áreas de importancia biótica
- Otras áreas de espacios abiertos

El 7 de noviembre de 2006, más del 75 % de los votantes eligió ampliar la financiación de Ag + Open Space por otros 20 años.

Durante los últimos 35 años, Ag + Open Space ha adquirido y administrado propiedades y servidumbres de conservación valoradas en más de 600 millones de dólares para llevar adelante su misión de conservar las tierras agrícolas y los espacios

abiertos del condado de Sonoma a perpetuidad. Muchas de estas propiedades carecen de señalización que indique el papel de Ag + Open Space en su protección. Esto puede provocar que el público desconozca el alcance de las adquisiciones de la organización. El Gran Jurado buscó respuestas a preguntas que cualquier ciudadano contribuyente podría plantearse razonablemente. Entre las preguntas que el Gran Jurado intentó responder se encontraban varias planteadas por miembros del público:

- ¿Está Ag + Open Space logrando lo que aprobaron los votantes?
- ¿Podemos confiar en que Ag + Open Space negocie un precio justo e invierta sabiamente nuestros impuestos?
- ¿Qué protección adicional ofrece Ag + Open Space en comparación con las ordenanzas existentes de zonificación y uso del suelo?

Este informe responde a estas preguntas y a varias más, con base en múltiples entrevistas y revisión de documentos, incluido material disponible para consulta en el sitio web de Ag + Open Space. El informe del Gran Jurado describe el proceso mediante el cual el personal y la Junta Directiva de Ag + Open Space han establecido criterios de selección para proyectos destinados a implementar el Plan de Gastos aprobado por los votantes, así como el proceso basado en el Sistema de Información Geográfica (GIS) mediante el cual se evalúan propiedades para su adquisición en dominio pleno o para el establecimiento de servidumbres de conservación. El informe también detalla el riguroso proceso de tasación que constituye la base de la negociación de precios y fundamenta la toma de decisiones final por parte de la Junta Directiva.

El Gran Jurado concluyó que Ag + Open Space ha desarrollado su labor en consonancia con los Planes de Gastos aprobados por los votantes. Hasta la fecha, ha protegido y continúa proporcionando una gestión responsable de más de 126.000 acres, aproximadamente el 12 % de las tierras del condado. Todos los residentes y visitantes del condado de Sonoma se benefician de estas adquisiciones mediante cinturones verdes y separadores comunitarios, cuencas hidrográficas y áreas ribereñas saludables, parques, campos recreativos y usos agrícolas que proporcionan productos frescos locales, lácteos, carne y fibra.

El valor para los contribuyentes se garantiza tanto por la identificación basada en criterios científicos de propiedades estrechamente alineadas con los objetivos aprobados por los votantes como por el riguroso proceso de tasación, con revisión interna de la Comisión de Supervisión Fiscal (FOC). La aprobación de la Junta Directiva es obligatoria antes de la liberación de fondos. Los fondos de los contribuyentes también se complementan mediante subvenciones y donaciones para las adquisiciones iniciales de proyectos del programa Espacios Comunitarios (*Community Spaces*), lo que aumenta la financiación disponible en aproximadamente un 35 %.

La inversión de los contribuyentes en Ag + Open Space continuará beneficiando a las futuras generaciones mediante servidumbres de conservación protegidas a perpetuidad por la ley estatal. Mientras que gobiernos sucesivos pueden modificar los planes generales y las ordenanzas de zonificación de los condados y ciudades, las servidumbres de conservación están protegidas por ley para su administración permanente.

Aunque Ag + Open Space es la única entidad de preservación de espacios abiertos financiada con impuestos en el condado de Sonoma, ha forjado numerosas asociaciones que respaldan su misión. Los Parques Regionales del Condado de Sonoma y el fideicomiso Sonoma Land Trust colaboran frecuentemente con Ag + Open Space. Junto con otras agencias públicas y privadas, han establecido la Colaboración para Tierras Silvestres del Valle de Sonoma (*Sonoma Valley Wildlands Collaborative*), una asociación destinada a mantener y mejorar la salud de los ecosistemas y aumentar la resiliencia frente a incendios forestales y el cambio climático.

En 2022, Ag + Open Space formó una coalición con Sonoma Water, North Coast Resource Partnership, el condado de Humboldt, así como con otras agencias estatales y locales para obtener fondos destinados a la recopilación de imágenes de detección y medición por luz (LiDAR) que conforman el Mapa de Vegetación de Sonoma (*Sonoma Vegetation Map*). Las imágenes han mejorado el Sistema de Información Geográfica (GIS) que Ag + Open Space utiliza para evaluar y analizar propiedades. Este GIS también lo utiliza el Departamento de Manejo de Emergencias de Sonoma para ayudar a prepararse y mitigar el impacto de desastres. El plan, que actualmente se está

actualizando, y los mapas pueden consultarse visitando el Plan de Mitigación de Riesgos del Condado de Sonoma (*Sonoma County Hazard Mitigation Plan*) y seleccionando “Hazard Mapper”.

El espíritu de colaboración reflejado en estas asociaciones regionales también fue evidente para el Gran Jurado durante sus entrevistas con el personal de Ag + Open Space y Parques Regionales. Cada persona demostró su compromiso con la misión de la organización. En todas estas organizaciones existe un profundo sentido de responsabilidad de garantizar el mejor uso posible de los recursos públicos mediante la preservación de las tierras para que las futuras generaciones puedan disfrutarlas.

ANTECEDENTES

Historia y cronología

Los primeros Planes Generales del Condado de Sonoma ya contemplaban la preservación de tierras agrícolas y espacios abiertos. Cobró especial importancia en el Plan General de 1989. Esta breve historia y cronología omite detalles que pueden ser de interés y que [pueden consultarse en el sitio web de Ag + Open Space.](#)

El 6 de noviembre de 1990, los votantes aprobaron dos medidas sometidas a votación para aplicar el Plan General de 1989: 1) la Medida A estableció el Distrito de Preservación Agrícola y Espacios Abiertos como un distrito especial dependiente, con la Junta de Supervisores del Condado (BOS) actuando como su Junta Directiva (BOD); 2) la Medida C estableció un impuesto sobre las ventas del 0,25 % durante un período de 20 años, con un límite anual de asignación de 40 millones de dólares. La Autoridad para los Espacios Abiertos de Sonoma (*Sonoma Open Space Authority*) se estableció para recibir y distribuir los fondos, que debían utilizarse conforme a un Plan de Gastos de cinco puntos para adquirir propiedades y servidumbres de conservación destinadas a preservar:

- Separadores comunitarios
- Paisajes escénicos
- Hábitats críticos y corredores ribereños
- Otras áreas de importancia biótica
- Otras áreas de espacios abiertos

El 7 de noviembre de 2006, [la Medida F, que puede consultarse aquí](#) , amplió el período original por otros 20 años, con la financiación programada para finalizar en marzo de 2031. Más del 75 % de los votantes aprobó la Medida de Espacios Abiertos, Agua Limpia y Protección de Tierras Agrícolas del Condado de Sonoma. [El Plan de Gastos revisado \(disponible para consulta aquí\)](#) incrementó el énfasis en la protección de los recursos agrícolas del condado y la creación de espacios para uso público y recreación:

- Separadores comunitarios y cinturones verdes
- Unidades de paisajes y corredores escénicos
- Tierras agrícolas productivas
- Áreas de hábitat biótico, corredores ribereños y otras áreas de importancia biótica
- Otros proyectos de espacios abiertos
- Operación y mantenimiento de tierras

En 2011, de conformidad con la Medida F, la Autoridad para los Espacios Abiertos de Sonoma fue reorganizada como la Comisión de Supervisión Fiscal (FOC), con un conjunto claramente definido de responsabilidades. Actuando como comité de auditoría, la FOC revisa todos los gastos de Ag + Open Space, las prácticas de adquisiciones y las auditorías anuales, así como todas las adquisiciones propuestas para evitar pagos excesivos. La FOC también presenta informes anuales a la Junta Directiva, que toma las decisiones finales sobre todos los gastos.

En 2021, la Iniciativa de Tierras Vitales ([Vital Lands Initiative, VLI, disponible para consulta aquí](#)), fue presentada por el personal y aprobada por la Junta Directiva para definir con mayor precisión las prioridades y criterios para las inversiones de Ag + Open Space. La VLI es un plan estratégico a largo plazo que reorienta las prioridades de Ag + Open Space basándose en una amplia participación del personal y del público. Incorpora estrictos criterios científicos para ayudar a determinar el valor de conservación de una propiedad. La VLI describe cómo Ag + Open Space prioriza la conservación de las tierras agrícolas del condado de Sonoma, las vistas paisajísticas y áreas de cinturones verdes, así como terrenos para recreación, educación y espacios abiertos urbanos dentro de las comunidades.

Organización y personal

Órganos de gobierno y asesoramiento

El director general de Ag + Open Space reporta directamente a la Junta Directiva y es responsable de aprobar todas las decisiones relacionadas con el Plan de Gastos. Cuando la Junta de Supervisores del Condado se reúne como Junta Directiva de Ag + Open Space, las reuniones se anuncian en su sitio web. Sin embargo, no aparecen enlazadas como anuncios de reuniones públicas en el sitio web de Ag + Open Space.

Liderazgo y gestión

El personal de Ag + Open Space está compuesto por equipos especializados que se centran en la adquisición de tierras, una administración responsable y los recursos comunitarios disponibles para administrar y proteger más de 126.000 acres. El director general cuenta con una plantilla equivalente a 36,5 puestos a tiempo completo, cinco de los cuales son gerentes departamentales que le reportan directamente. Estos incluyen cuatro gerentes permanentes: un gerente de servicios administrativos y fiscales, un gerente de recursos comunitarios, un gerente de administración responsable y un gerente de adquisiciones. También hay un coordinador de gestión de vegetación cuyo puesto temporal está financiado por el acuerdo del condado con PG&E relacionado con incendios forestales.

La Comisión de Supervisión Fiscal

Compuesta por cinco miembros y un suplente designados por la Junta Directiva, la Comisión de Supervisión Fiscal (FOC) proporciona supervisión fiscal independiente de las operaciones de Ag + Open Space mediante:

- Actuar como comité de auditoría y revisar cada adquisición propuesta o transmisión de intereses sobre bienes inmuebles
- Revisar cualquier transacción de endeudamiento para verificar su cumplimiento
- Revisar la auditoría anual
- Revisar operaciones y mantenimiento, así como prácticas de

adquisiciones

- Revisar los registros financieros internos de la Cuenta de Impuestos Especiales de Espacios Abiertos (*Open Space Special Tax Account, OSSTA*)

La OSSTA la administra el Auditor, Interventor, Tesorero y Recaudador de Impuestos (*Auditor-Controller-Treasurer-Tax Collector, ACTTC*). Es donde los fondos de Ag + Open Space se recaudan, mantienen y distribuyen separadamente de otros fondos del condado. La FOC presenta un informe anual a la Junta Directiva de Ag + Open Space. Catorce años de presupuestos y auditorías de Ag + Open Space están disponibles para consulta [aquí](#) en su sitio web.

El Comité Asesor (Comité)

El Comité ofrece opiniones y formula recomendaciones a petición de la Junta Directiva de Ag + Open Space o de su director general. Los 19 miembros representan grupos específicos de interés y son seleccionados de la siguiente manera:

- Dos designados por cada Supervisor del Condado (10)
- Tres representantes de la Asociación de Alcaldes y Miembros de Concejos Municipales (3)
- Dos miembros jóvenes (2)
- Uno en representación de la agricultura, el medioambiente, el sector inmobiliario o la tasación de propiedades y los negocios (4)

Aunque tiene únicamente carácter consultivo, el Comité proporciona una amplia participación ciudadana en las actividades de Ag + Open Space. Los miembros actúan como embajadores ante la comunidad y son designados por la Junta Directiva. [La información sobre cómo presentar una solicitud está disponible para consulta aquí.](#)

METODOLOGÍA

El Gran Jurado Civil del Condado de Sonoma de 2025-2026:

- Realizó entrevistas con personal de Ag + Open Space y Parques Regionales del Condado de Sonoma

- Revisó decenas de documentos que verifican los procesos de evaluación y tasación para las adquisiciones de Ag + Open Space
- Observó reuniones públicas de la Junta Asesora de Ag + Open Space y de la Comisión de Supervisión Fiscal

DISCUSIÓN

¿Cómo se seleccionan las propiedades para su adquisición o para el establecimiento de servidumbres de conservación?

Ag + Open Space solo trabaja con propietarios que participan de forma voluntaria. Las adquisiciones de tierras en dominio pleno son poco frecuentes. La mayoría de los propietarios piden trabajar con Ag + Open Space para proteger sus tierras mediante la venta de una servidumbre de conservación que limita para siempre la forma en que la tierra puede utilizarse. A diferencia de los códigos del condado y las ordenanzas de zonificación, las servidumbres de conservación son permanentes, exigibles conforme a la ley estatal y no pueden modificarse para ser menos restrictivas. En esencia, el propietario vende sus derechos de desarrollo a Ag + Open Space, reduciendo el valor de mercado de la propiedad.

El proceso, que fácilmente puede tardar un año o más en completarse, comienza cuando un propietario se pone en contacto con Ag + Open Space. Tal vez un agricultor o ganadero con muchos años de actividad no tenga herederos interesados en continuar la explotación familiar, o quizá alguien que vive en una zona cada vez más urbanizada quiera garantizar que su rincón del condado de Sonoma permanezca intacto. En algunos casos, una servidumbre de conservación puede reducir la carga tributaria sobre la propiedad. En cualquier caso, la conversación comienza identificando los objetivos que el propietario tiene para la propiedad y el valor de conservación que esta ofrece. Una vez presentada la solicitud, se evalúa para determinar en qué medida la propiedad cumple los objetivos de la VLI y cómo podría beneficiar al público.

¿Cómo se evalúa el valor de conservación de una servidumbre?

El siguiente paso consiste en iniciar un análisis de la propiedad. El personal de Ag + Open Space ha desarrollado cartografía basada en Sistemas de Información Geográfica (GIS) para reforzar su capacidad de proteger permanentemente las diversas tierras agrícolas, los recursos naturales y los espacios abiertos de valor paisajístico del condado de Sonoma para las futuras generaciones. Un elemento central de este esfuerzo es la creación de un conjunto integral de datos a partir del cual se elaboran los mapas.

Los datos y mapas GIS comprenden 133 capas, cada una de las cuales proporciona información sobre características como: composición del suelo, disponibilidad de agua, vegetación y densidad de población, por mencionar solo algunas. Para cada propiedad propuesta se genera un conjunto de más de 20 mapas, denominado Análisis de Tierras Vitales (*Vital Lands Analysis*), que constituye una parte esencial del proceso de toma de decisiones basado en criterios científicos. Antes de la implementación del GIS, este trabajo requería días de tiempo del personal. Actualmente, la compilación de estos datos se realiza en cuestión de horas tras la incorporación de una propiedad al proceso.

La evaluación mediante la herramienta de calificación Matriz de Tierras Vitales (*Vital Lands Matrix*) constituye la segunda parte del proceso. Los diversos objetivos de la VLI se desglosan en categorías más específicas y luego la propiedad recibe una puntuación según el grado en que cumple cada uno de estos criterios. Utilizando el Análisis de Tierras Vitales, los atributos de la tierra son puntuados de acuerdo con su alineación con los objetivos de la VLI. Las puntuaciones aumentan para las propiedades que cumplen múltiples objetivos. Además, existe una puntuación mínima requerida para que un proyecto avance. En conjunto, el Análisis de Tierras Vitales y el Matriz de Tierras Vitales forman la columna vertebral científica de las adquisiciones de servidumbres de conservación de Ag + Open Space. Posteriormente, se celebra una reunión de evaluación de propiedades para que el personal revise los datos recopilados y decida si recomienda al director general avanzar a la fase de tasación. No todas las propiedades con buena puntuación avanzan en el programa. La opinión de especialistas del personal, como hidrólogos o botánicos, es particularmente importante durante esta fase. El director general tiene la decisión final sobre si activar un proyecto para una consideración adicional.

¿Podemos confiar en que Ag + Open Space negocie un precio justo e invierta sabiamente nuestros impuestos?

Todas las transacciones inmobiliarias comienzan con una tasación justa de la propiedad en cuestión. Ag + Open Space cuenta con una lista de tasadores evaluados previamente y emite una solicitud de propuesta para cada proyecto. Una vez recibidas las propuestas, el personal de Ag + Open Space las revisa para determinar qué proveedor es el más adecuado para el proyecto en función de su área de especialización y su capacidad para completar el trabajo dentro del plazo aceptado.

Todas las tasaciones correspondientes a transacciones concluidas son de carácter público. Los jurados revisaron tasaciones correspondientes a dos transacciones completadas. La primera fue una propiedad adquirida en dominio pleno (River Lane en Guerneville). La segunda correspondió a una servidumbre de conservación (el terreno de la lechería McClelland Dairy en Petaluma). El primer paso es el mismo en ambos casos: el tasador busca propiedades comparables. Posteriormente se realizan ajustes para incluir diversos factores como ubicación, superficie, forma de la propiedad, mejoras existentes, topografía, servicios públicos y desarrollo permitido conforme a la zonificación vigente. Finalmente, se determina una opinión final sobre el valor de mercado de la propiedad y este valor representa el uso más alto y mejor de dicha propiedad. Ese valor es fundamental porque representa el máximo que Ag + Open Space puede pagar por una adquisición total.

Si el proyecto implica la adquisición de una servidumbre de conservación, es necesario un segundo paso y se realiza otro conjunto de ajustes de valor, teniendo en cuenta las posibles restricciones que la servidumbre de conservación impondría sobre la propiedad. Los ajustes pueden incluir cambios de zonificación (que pueden reducir sustancialmente o eliminar el potencial de desarrollo futuro de las parcelas); cambios en el número de parcelas legales en que se divide la propiedad; posible uso público futuro de toda o parte de la propiedad, e impactos sobre las operaciones agrícolas actuales. Los ajustes se detallan en el reporte de tasación y ayudan a determinar el valor final estimado de la propiedad una vez gravada con la servidumbre de conservación.

En este punto, el valor estimado después de establecer la servidumbre de conservación se resta del valor estimado antes de la servidumbre de conservación. La diferencia entre estas dos cifras determina el impacto de la servidumbre de conservación sobre el valor de la propiedad (Impact Value). Es importante destacar que el Impact Value constituye el precio máximo que Ag + Open Space puede pagar para completar esta transacción. Si se logra negociar un precio igual o inferior al Impact Value de la servidumbre, la transacción puede continuar.

En el caso de la tasación de la propiedad McClelland Dairy, los valores resultaron de la siguiente manera:

Valor sin servidumbre de conservación:	\$5.570.000
Valor estimado después de establecer la servidumbre:	<u>(\$2.960.000)</u>
Impact Value:	\$2.610.000

Posteriormente se contrata a un segundo tasador para revisar el reporte y confirmar sus conclusiones o recomendar modificaciones. A partir de ese momento, el personal puede comenzar las negociaciones con el propietario utilizando el Impact Value como precio máximo permitido.

Una vez acordado el precio, el personal de Ag + Open Space prepara una presentación para la Comisión de Supervisión Fiscal. La FOC no tiene autoridad final para aprobar o rechazar la transacción propuesta, pero sí revisa todos los documentos del proyecto, incluidos mapas, VLA, VLM, tasaciones y el documento de servidumbre de conservación. La revisión por parte de la FOC es el penúltimo paso en el riguroso proceso que Ag + Open Space completa para cada transacción inmobiliaria que realiza. La decisión final de aprobar o rechazar el proyecto corresponde a la Junta Directiva de Ag + Open Space (Junta de Supervisores del Condado de Sonoma).

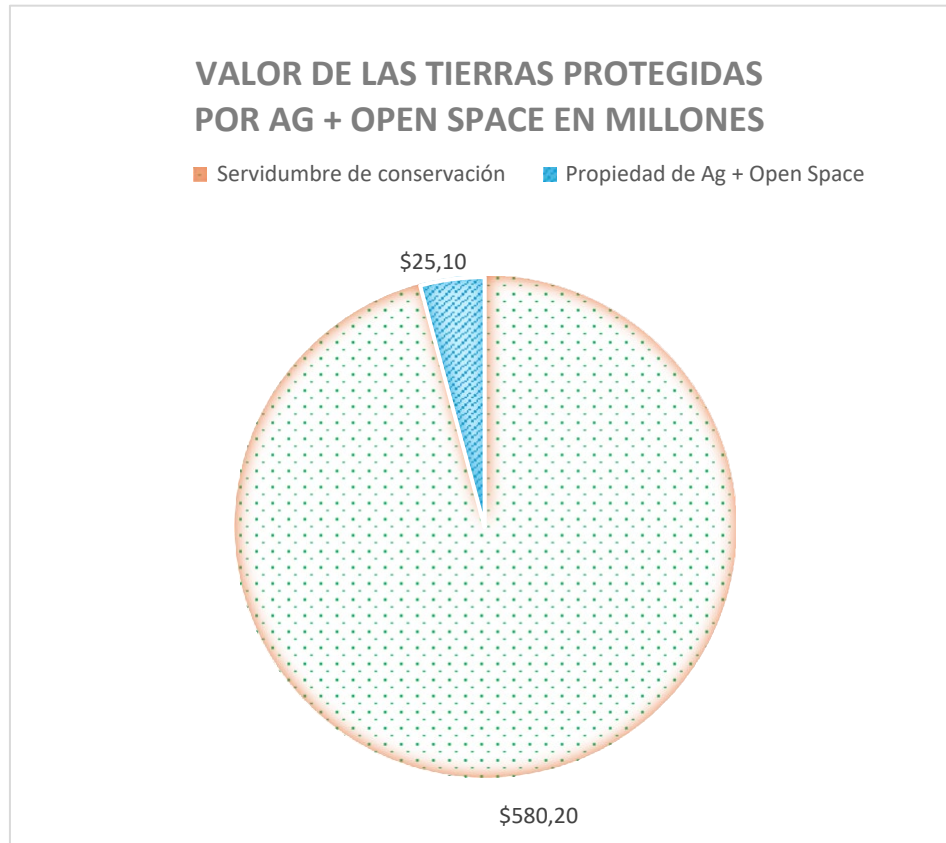


FIGURA 1. EL 95 % DEL VALOR DE LAS TIERRAS PROTEGIDAS POR AG + OPEN SPACE CORRESPONDE A SERVIDUMBRES DE CONSERVACIÓN

El gráfico anterior refleja una política continua de Ag + Open Space que merece una mención específica. Como se describió anteriormente, existen dos formas principales mediante las cuales Ag + Open Space utiliza la adquisición de tierras para llevar a cabo su labor de preservación: transacciones de dominio pleno (adquisición de propiedad total de la tierra) y adquisición de servidumbres de conservación. Las servidumbres de conservación constituyen la herramienta más rentable de Ag + Open Space cuando se comparan con los costos de supervisión, mantenimiento y operaciones, así como con las complejidades de poseer tierras en el condado de Sonoma. Las servidumbres de conservación proporcionan la protección necesaria que busca Ag + Open Space y son financieramente más viables que convertirse en propietario de un número cada vez mayor de propiedades. Cuando la adquisición en dominio pleno es la única opción para una transacción específica, se prevé que dicha propiedad finalmente sea transferida. En todas estas adquisiciones, antes de transferir o vender la tierra (por ejemplo, a

Parques Regionales), se registra una servidumbre de conservación y, cuando corresponde, un convenio recreativo, de modo que Ag + Open Space siga cumpliendo su obligación de proteger la tierra.

¿Qué protección adicional ofrece Ag + Open Space en comparación con las ordenanzas existentes de zonificación y uso del suelo?

A fin de responder a las necesidades actuales de la comunidad en general, los gobiernos municipales y del condado pueden modificar el Plan General y las ordenanzas de zonificación según consideren necesario, y la comunidad debe cumplirlas. Un nuevo órgano elegido posteriormente podría revertir los cambios realizados ese mismo año por un consejo o junta. En cambio, las servidumbres de conservación son acuerdos permanentes y voluntarios entre un propietario y Ag + Open Space, protegidos y exigibles conforme a la ley del Estado de California. Además, la administración obligatoria de la servidumbre proporciona un nivel constante de supervisión y monitoreo que no tiene equivalente en los códigos y ordenanzas locales. La naturaleza voluntaria del acuerdo permite imponer límites mucho más restrictivos de lo que las ciudades o condados pueden exigir mediante sus códigos.

Una vez establecida, una servidumbre de conservación obliga tanto al propietario actual como a todos los futuros propietarios de la tierra a cumplir las restricciones establecidas. Las restricciones tienen como objetivo proteger y preservar la propiedad y sus recursos naturales en su estado actual. Cada servidumbre se redacta específicamente para la propiedad que protegerá. Por ejemplo, una propiedad situada junto a un arroyo puede incluir protecciones para hábitats ribereños y preservación de bosques de robles. Algunas servidumbres incluyen disposiciones específicas para proteger especies nativas o en riesgo presentes en el lugar.

Aunque la servidumbre es permanente, puede modificarse, pero únicamente si la modificación preserva o aumenta el nivel actual de protección. Existe un proceso bien diseñado para que los propietarios pidan cambios en sus servidumbres de conservación. Se permiten ciertos cambios menores siempre que el propietario lo notifique rápidamente a Ag + Open Space. Algunas modificaciones requieren que el propietario obtenga autorización de Ag + Open Space. Una servidumbre de

conservación nunca puede ajustarse para ser menos restrictiva o protectora.

Existen directrices en cada documento que establecen la gestión de posibles infracciones, desde acciones correctivas como vía de recuperación para infracciones menores, mediación o arbitraje para infracciones más graves, hasta recurrir a los tribunales, si fuera necesario. La legislación de espacios abiertos de California está codificada en el [§ 815 del Código Civil \(consultar aquí\)](#) y es supervisada por la Oficina del Fiscal General del estado. Como explicó una de las personas entrevistadas, las servidumbres de conservación redactadas por Ag + Open Space “están dedicadas a espacios abiertos conforme a la legislación estatal. Son de naturaleza perpetua. Solo pueden rescindirse mediante un voto popular o un acto legislativo”.

¿Qué significa “protección para siempre”?

En términos simples, el propietario vende voluntariamente sus derechos de desarrollo del terreno a Ag + Open Space y acepta restringir la forma en que utilizará la tierra. A cambio, Ag + Open Space paga al propietario por esos derechos y se convierte en un socio permanente de administración responsable, supervisando la servidumbre para siempre. Durante las entrevistas con el personal, los jurados observaron que se mencionaba repetidamente el trabajo de Ag + Open Space para construir relaciones con los propietarios de servidumbres de conservación. Ag + Open Space continúa trabajando con los propietarios después de que se ha formalizado la servidumbre de conservación para garantizar que cumplan sus obligaciones de conservación.

Todo nuevo propietario, ya sea comprador o heredero, queda sujeto a la servidumbre de conservación. El propietario está obligado a notificar a Ag + Open Space si la tierra se vende para que el trabajo de monitoreo de las servidumbres pueda continuar sin interrupciones. Esto podría constituir una debilidad en el proceso, ya que no existe una notificación automática a Ag + Open Space por parte de la Oficina del Registro cuando cambia la titularidad de una propiedad. No todos los propietarios notifican estos cambios a tiempo y es posible que los nuevos propietarios no comprendan plenamente sus obligaciones.

Con aproximadamente 300 servidumbres, el trabajo de monitoreo puede resultar

abrumador. Ag + Open Space experimentó una acumulación de visitas de monitoreo debido a complicaciones inevitables derivadas de años de incendios forestales, seguidos por las restricciones por COVID. El objetivo del departamento de administración responsable era realizar visitas presenciales de monitoreo de cada servidumbre cada 18 meses. Sin embargo, recientemente Ag + Open Space adoptó una nueva política que le permite utilizar imágenes satelitales de alta resolución para llevar a cabo el monitoreo cada 18 meses. Esto permite un monitoreo remoto eficaz y eficiente por parte del personal de administración responsable. La nueva política está en consonancia con métodos respaldados por Land Trust Alliance, una organización sin fines de lucro que establece estándares para entidades de conservación y entidades de conservación de tierras en todo el país. Las visitas presenciales se realizan ahora a intervalos de entre tres y cinco años.

¿Cómo se financia esta “protección para siempre”?

El trabajo de administración responsable nunca terminará, pero la fuente de financiación proveniente del impuesto especial sí podría hacerlo. La medida electoral actual expirará en 2031, pero Ag + Open Space seguirá teniendo la obligación de proteger nuestras valiosas tierras y recursos naturales. Con este fin, Ag + Open Space ha estado depositando una parte de los ingresos del impuesto especial en un Fondo de Reserva de Administración Responsable que financiará el trabajo obligatorio y perpetuo de monitoreo de las servidumbres de conservación. ACTTC administra el Fondo de Reserva de Administración Responsable junto con otros fondos del condado.

Priorizan la liquidez a corto plazo en las inversiones y los rendimientos son inferiores a los que pueden obtenerse mediante estrategias de inversión a largo plazo, como las aplicadas por la Asociación de Jubilados de los Empleados del Condado de Sonoma (*Sonoma County Employees' Retirement Association*). Actualmente, los fondos no se invierten de forma óptima para garantizar una financiación adecuada a largo plazo. Debido a la estructura de Ag + Open Space como distrito especial dependiente del condado, existe la necesidad de orientación especializada en materia de inversiones. Con este propósito, el personal ha tomado medidas para contratar servicios de

asesoría de inversiones.

¿Ha logrado Ag + Open Space lo que querían los votantes y quién se beneficia de su trabajo?

Ag + Open Space ha desarrollado su labor en consonancia con los Planes de Gastos aprobados por los votantes del condado de Sonoma. Todos los residentes y visitantes del condado de Sonoma se benefician del trabajo de Ag + Open Space, ya sea directa o indirectamente. Ag + Open Space ha protegido 126.000 acres, aproximadamente el 12 % del condado, y estas tierras desempeñan funciones vitales para todos nosotros.

Desde la creación de Ag + Open Space, una de sus prioridades ha sido preservar y mantener separadores comunitarios y cinturones verdes. La belleza de nuestro condado tiene un valor inherente además de un valor práctico. Los espacios protegidos entre las áreas pobladas ayudan a frenar la expansión urbana y minimizar los efectos de las islas de calor. Estas áreas también constituyen algunos de nuestros paisajes más reconocibles, proporcionando corredores escénicos entre nuestros centros poblados y alrededor de ellos. Cada ciudad del condado de Sonoma posee un carácter distintivo que se preserva, en parte, gracias a los espacios entre comunidades vecinas.

Nuestras comunidades han estado arraigadas en la agricultura y sus identidades suelen estar vinculadas a cultivos y productos históricos. La inversión que Ag + Open Space realiza en tierras agrícolas ayuda a respaldar la economía del condado y nuestro acceso a productos locales como frutas y verduras frescas, carne, huevos, productos lácteos y fibra. Además, los espacios agrícolas abiertos, como las tierras de pastoreo, ofrecen oportunidades de recarga de aguas subterráneas, ayudándonos a mantener un suministro de agua saludable.

La conservación de corredores ribereños favorece cursos de agua saludables y proporciona un hábitat para una amplia diversidad de fauna silvestre. Las cuencas hidrográficas saludables también se benefician de la conservación de corredores ribereños. La capacidad de estos cursos de agua y sus alrededores para absorber y liberar agua de lluvia de manera eficiente es fundamental para mitigar inundaciones catastróficas. Algunas de las servidumbres de conservación administradas por Ag +

Open Space están específicamente dirigidas a áreas ribereñas. Hasta la fecha, se han conservado más de 144 millas de hábitat para el salmón plateado ("Coho") y la trucha arcoíris.

Las tierras conectadas y conservadas constituyen un objetivo para Ag + Open Space. [Estas tierras protegidas \(consultar el mapa aquí\)](#) son hábitat para una multitud de especies de animales y plantas que son beneficiosas, algunas de las cuales son exclusivas del condado de Sonoma.

La mayor parte de las tierras protegidas mediante servidumbres de conservación no es accesible para el público en general, pero algunas de las propiedades pueden disfrutarse mediante excursiones públicas ofrecidas por Ag + Open Space y sus socios, y muchos de sus programas educativos se llevan a cabo en estas tierras. En 2025, más de 5.000 personas participaron en las excursiones públicas ofrecidas por Ag + Open Space y más de 14.000 estudiantes participaron en sus programas educativos.

La categoría de "otros proyectos de espacios abiertos" que se incluye en el Plan de Gastos de 2006 abarca muchas de las adquisiciones más conocidas y valoradas por los residentes del condado de Sonoma. Aproximadamente el 50 % de las tierras a las que actualmente accedemos como Parques Regionales del Condado de Sonoma las adquirió originalmente Ag + Open Space y posteriormente las transfirió a Parques Regionales para que las gestionara. Cuando se transfiere la propiedad, Ag + Open Space conserva no solo una servidumbre de conservación, sino normalmente también un convenio recreativo. Esto exige que la tierra quede protegida permanentemente y permanezca abierta al público para uso recreativo.

Recientemente, Ag + Open Space ha trabajado con Parques Regionales utilizando tecnología GIS para desarrollar un Análisis de Carencia de Parques (*Park Gap Analysis*) destinado a comprender mejor qué espacios públicos de acceso recreativo existen y en qué zonas nuevos proyectos o mejoras podrían ampliar las oportunidades de actividades al aire libre para personas con distintos intereses y capacidades. El Plan de Gastos también permite que Ag + Open Space invierta hasta el 10 % de sus ingresos para proporcionar acceso público inicial a áreas recientemente abiertas. La financiación para estacionamientos temporales o mejoras de senderos permite que las

personas accedan a estas tierras más rápidamente.

Muchos otros proyectos de espacios abiertos accesibles al público en todo el condado son resultado del programa de subvenciones complementarias Espacios Comunitarios (*Community Spaces*) de Ag + Open Space, [que se puede consultar aquí](#).

El programa proporciona una parte de la financiación necesaria para proyectos impulsados por gobiernos municipales, agencias del condado y comunidades no incorporadas de todo el condado.

Como se muestra en el gráfico siguiente, por cada dos dólares que Ag + Open Space aporta a un proyecto de Espacios Comunitarios, se obtiene aproximadamente un dólar adicional en fondos complementarios. Los proyectos incluyen parques urbanos, plazas públicas, restauraciones de arroyos, campos de fútbol/deportivos y huertos comunitarios. [Puede explorar el mapa de estos proyectos aquí](#).

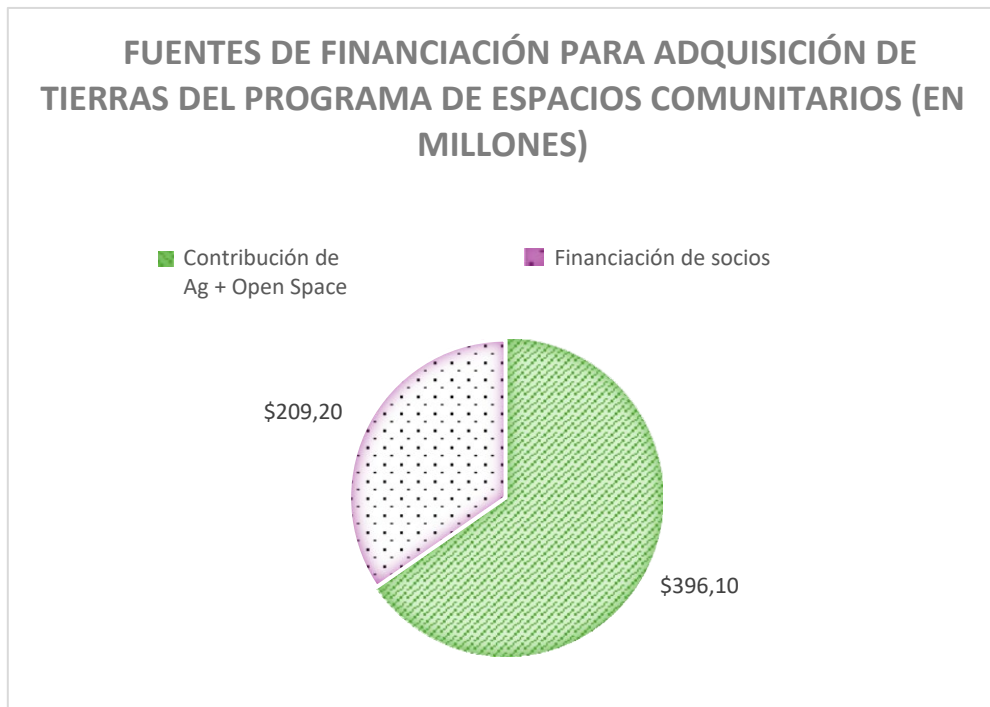


FIGURA 2. LOS PROYECTOS DE ESPACIOS COMUNITARIOS SE FINANCIAN APROXIMADAMENTE EN UN 65 % MEDIANTE AG + OPEN SPACE Y EN UN 35 % MEDIANTE SOCIOS COMUNITARIOS.

¿Qué ha hecho que esta organización sea tan eficaz?

Ag + Open Space es una organización con un alcance estrictamente definido y un Plan de Gastos establecido. Está dedicada a su misión, pero debe ser selectiva debido a sus

recursos limitados. Para alcanzar estos objetivos, Ag + Open Space ha desarrollado sus métodos con el fin de garantizar que los contribuyentes obtengan un excelente valor por su dinero. Ag + Open Space es la única entidad de preservación de espacios abiertos financiada con impuestos en Sonoma, pero cuenta con numerosos socios en su misión.

Los Parques Regionales del Condado de Sonoma y el fideicomiso Sonoma Land Trust son dos organizaciones que colaboran frecuentemente con Ag + Open Space. Las tres comparten un profundo compromiso con los espacios abiertos y los beneficios que proporcionan, y trabajan de forma cooperativa para alcanzar objetivos comunes. Junto con agencias públicas y privadas de los sectores de conservación y gestión de tierras, establecieron [La Colaboración para los Espacios Silvestres del Valle de Sonoma](#) (*Sonoma Valley Wildlands Collaborative*, [\[consultar aquí\]](#)), una asociación destinada a mantener y mejorar la salud de los ecosistemas y aumentar la resiliencia frente a incendios forestales y el cambio climático.

La resiliencia climática nos beneficia a todos. En 2022, Ag + Open Space formó una coalición con Sonoma Water y North Coast Resource Partnership para obtener fondos destinados a la recopilación de imágenes de detección y medición por luz (LiDAR) que conforman el Mapa de Vegetación de Sonoma ([Sonoma Vegetation Map](#) [\[VegMap disponible para consulta aquí\]](#)). El mapa puede utilizarse como herramienta de planificación de conservación para monitorear la vegetación, carbono e hidrología de nuestro paisaje. Las imágenes mejoradas mediante LiDAR han fortalecido el GIS que Ag + Open Space utiliza para evaluar y analizar propiedades. La financiación y cooperación para el mapa implicaron una amplia colaboración entre varias organizaciones, incluido el Departamento de Pesca y Vida Silvestre de California (*California Department of Fish and Wildlife*), The Nature Conservancy, la Universidad de Maryland y la NASA. Este GIS también lo utiliza el Departamento de Manejo de Emergencias (*Sonoma Emergency Management*) para ayudar a prepararse y mitigar el impacto de desastres.

Hubo algunos elementos comunes en las entrevistas que realizó el Gran Jurado durante esta investigación. Todas las personas entrevistadas demostraron su compromiso con la preservación de los espacios abiertos, su dedicación a garantizar el

mejor uso posible de los fondos aportados por los contribuyentes y su experiencia en sus respectivos campos. Los jurados quedaron impresionados por la profesionalidad y el conocimiento del personal de Ag + Open Space y por la pasión que sienten hacia la misión que los votantes aprobaron. Consideran que este trabajo es gratificante y profundamente significativo. Cada persona entrevistada mostró entusiasmo por su área de especialización y por la oportunidad de hablar sobre su importante labor. En todo Ag + Open Space existe un fuerte sentido de responsabilidad de garantizar el mejor uso posible de los fondos aportados por los votantes del Condado de Sonoma mediante la preservación de las tierras para que las futuras generaciones puedan disfrutarlas.



FIGURA 3. CARTEL DE COLABORACIÓN EN LAS CHARCAS TEMPORALES DE LA MONTAÑA SONOMA (SONOMA MOUNTAIN VERNAL POOLS).

¿Qué trabajo queda por hacer?

La financiación de la Medida F que aprobaron los votantes expirará en 2031. Si los votantes aprueban una nueva medida para mantener el impuesto sobre las ventas, Ag + Open Space continuará adquiriendo servidumbres de conservación y protegiendo las tierras agrícolas y los espacios abiertos del condado, contribuyendo a reforzar la resiliencia climática de Sonoma. También permitiría obtener más subvenciones complementarias y ampliar el acceso público a espacios abiertos. Asimismo, estaría en posición de reforzar el Fondo de Administración Responsable requerido para administrar y monitorear a perpetuidad todas las tierras que ha protegido.

CONCLUSIONES

C1. El condado anuncia públicamente las reuniones de la Junta Directiva de Ag + Open Space como reuniones de la Junta de Supervisores, pero estas no aparecen en el listado de reuniones públicas del sitio web de Ag + Open Space. Esto puede provocar que el público interesado no esté al tanto de dichas reuniones.

C2. El Fondo de Reserva de Administración Responsable actualmente se invierte conforme a la política altamente conservadora del condado y genera bajos rendimientos. Esto podría ser insuficiente para cumplir el objetivo a largo plazo de proporcionar una administración responsable a perpetuidad.

C3. La Oficina del Registro no notifica a Ag + Open Space cuando cambia la titularidad de una propiedad protegida. Esto podría afectar negativamente a la administración responsable de una servidumbre de conservación por parte de Ag + Open Space.

C4. Debido a que muchas propiedades no cuentan con señalización que indique su protección por parte de Ag + Open Space, es posible que el público desconozca los resultados obtenidos gracias a sus impuestos.

RECOMENDACIONES

El Gran Jurado Civil del Condado de Sonoma recomienda que:

R1. Para el 1 de agosto de 2026, la Junta Directiva/Junta de Supervisores de Ag + Open Space deberá instruir al personal de Ag + Open Space para que publique en el apartado de reuniones públicas de su sitio web el anuncio de las reuniones de la Junta Directiva, junto con un enlace al orden del día. (C1)

R2. Para el 1 de agosto de 2026, la Junta de Supervisores deberá instruir al Auditor, Interventor, Tesorero y Recaudador de impuestos (*Auditor-Controller-Treasurer-Tax Collector*) y al administrador de inversiones de la Asociación de Jubilados de los Empleados del Condado de Sonoma para que colaboren en la búsqueda de una mayor rentabilidad para el Fondo de Reserva de Administración Responsable de Ag + Open Space y presenten sus recomendaciones a la Junta Directiva antes del 31 de diciembre de 2026. (C2)

R3. Para el 1 de agosto de 2026, la Junta de Supervisores deberá instruir a la Oficina del Registro para que identifique las propiedades protegidas por Ag + Open Space y cree un sistema para notificar a Ag + Open Space los cambios de titularidad dentro de los 30 días posteriores a su registro. (C3)

RESPUESTAS REQUERIDAS

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

De los siguientes órganos de gobierno dentro de 90 días:

- Junta de Supervisores del Condado de Sonoma (R2, R3, C2, C3)
- Junta Directiva de Ag + Open Space (R1, C1)

RESPUESTAS INVITADAS

Se invita a responder a las siguientes partes dentro de 90 días:

- Director general de Ag + Open Space, con copia al director ejecutivo del condado (R1, R2, R3, C1, C2, C3)

GLOSARIO

Convenio recreativo: acuerdo legalmente vinculante que exige que una propiedad permanezca abierta al público para usos recreativos.

Distrito especial dependiente: unidad de gobierno local de propósito limitado estrechamente vinculada a otra unidad de gobierno local.

Impacto de la servidumbre de conservación sobre el valor de la propiedad (Impact Value): valor monetario de una servidumbre de conservación, determinado por la diferencia entre el valor tasado de una propiedad antes y después del establecimiento de las restricciones de la servidumbre de conservación.

Servidumbre de conservación: facultad conferida a una entidad gubernamental o sin fines de lucro para restringir el ejercicio de derechos que normalmente corresponderían a un propietario, con el fin de alcanzar determinados objetivos de conservación.

Sistema de Información Geográfica (Geographic Information System, GIS): herramienta informática utilizada para organizar y analizar datos relacionados con ubicaciones en la superficie terrestre.

Análisis de Tierras Vitales (Vital Lands Analysis, VLA): conjunto de mapas utilizados para evaluar hasta qué punto una propiedad se ajusta a los diversos objetivos de la Vital Lands Initiative.

Iniciativa de Tierras Vitales (Vital Lands Initiative, VLI): plan integral de largo plazo destinado a priorizar las actividades de conservación de tierras de Ag + Open Space hasta 2031. El informe completo está disponible [aquí](#).

Matriz de Tierras Vitales (Vital Lands Matrix, VLM): matriz de puntuación basada en criterios científicos utilizada para evaluar hasta qué punto una propiedad cumple los objetivos de la Iniciativa de Tierras Vitales.



FIGURA 4. ESCULTURA LÚDICA QUE REPRESENTA UNA VACA Y UNA GALLINA SOBRE UN TRACTOR, DE PATRICK AMIOT.

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