

Link to English version of report – [click here](#)

Hogares para Quienes Cosechan

Vivienda para los Trabajadores Agrícolas del Condado de San Mateo

2024 Abril

Escrito por SVCF Silicon Valley Community Collaborative y Community Planning Collective

ABRIL DE 2024 Este informe fue encargado y financiado por la Fundación Comunitaria de Silicon Valley. Se proporcionó financiamiento adicional por parte del Condado de San Mateo. La investigación y redacción estuvieron a cargo de Kristy Wang, directora de Community Planning Collaborative. Las opiniones, hallazgos, conclusiones o recomendaciones expresadas en este material son responsabilidad de la autora y no reflejan necesariamente las opiniones del Condado de San Mateo.

Índice

RESUMEN EJECUTIVO	3
1. Contexto: Las granjas y los trabajadores agrícolas del Condado de San Mateo	5
¿Dónde se encuentran los trabajadores agrícolas en el Condado de San Mateo?	6
La agricultura y las granjas en el Condado de San Mateo	7
¿Cuántos trabajadores agrícolas trabajan en el Condado de San Mateo?	8
¿Quiénes son los trabajadores agrícolas?	9
¿Cómo se alojan los trabajadores agrícolas en el Condado de San Mateo?	10
Los trabajadores agrícolas enfrentan otros desafíos	17
¿Qué se necesita?	18
2. Obstáculos para proporcionar vivienda suficiente, segura y asequible a los trabajadores agrícolas en la zona costera del Condado de San Mateo	20
Obstáculo n.º 1: Condiciones ambientales, económicas y políticas	21
Obstáculo n.º 2: Desarrollar vivienda para trabajadores agrícolas dentro de las granjas es complejo y costoso	22
Obstáculo n.º 3: Los fondos para vivienda asequible con restricciones de uso son limitados ...	23
¿Cuáles son las fuentes de financiamiento disponibles para la vivienda asequible?	24
3. Ideas para la acción	26
3.1 Primeros pasos: recopilar datos, generar confianza y construir un propósito compartido ...	28
3.2 Mejorar las condiciones de las viviendas existentes	29
3.3 Crear más viviendas que apoyen una mejor calidad de vida para los trabajadores agrícolas	31
3.4 Ampliar el financiamiento para viviendas de bajos ingresos, especialmente aquellas dirigidas a trabajadores agrícolas	34
3.5 Proporcionar apoyo económico y social adicional para satisfacer las necesidades de los trabajadores agrícolas	36
4. Por qué esto importa	39
Agradecimientos	40

Resumen Ejecutivo

Los tiroteos ocurridos en enero de 2023 en Half Moon Bay conmocionaron a los californianos y a la comunidad de Silicon Valley. Más allá de la violencia inesperada de los hechos, las consecuencias públicas de la tragedia pusieron de relieve las deficientes condiciones de vivienda que muchos trabajadores agrícolas del Condado de San Mateo han soportado durante mucho tiempo. Vimos imágenes de personas que aparentemente vivían en contenedores de carga, sin aislamiento, calefacción adecuada ni servicios básicos como agua corriente y electricidad.

Aunque estas condiciones probablemente se encontraban entre las peores de la comunidad, muchas otras personas también viven en condiciones de hacinamiento, en garajes adaptados como vivienda y en casas móviles o remolques envejecidos.

La histórica escasez de viviendas en la región, que da origen a estas condiciones inaceptables, afecta a todos los trabajadores agrícolas y a otros trabajadores de bajos ingresos del Condado de San Mateo.

Esta escasez de viviendas es una crisis regional reconocida, causada por una combinación de factores relacionados con la economía en general, la creciente desigualdad de ingresos, los costos de desarrollo, las regulaciones complejas y la resistencia al cambio.

Todos los residentes del Condado de San Mateo compiten por vivienda en un mercado particularmente costoso y con opciones limitadas. Los trabajadores agrícolas del condado se ven especialmente afectados, ya sea porque viven en condiciones de hacinamiento o en viviendas inadecuadas, y/o porque destinan una proporción muy alta de sus ya bajos ingresos al pago de la renta.

Además, las granjas del Condado de San Mateo, ubicadas en su mayoría en la costa del Pacífico, al oeste de las montañas de Santa Cruz, se encuentran geográficamente aisladas y lejos de las zonas urbanas donde se concentran las viviendas asequibles, el transporte público y otros servicios. A esto se suma que aproximadamente la mitad de todos los trabajadores agrícolas son inmigrantes indocumentados y enfrentan desafíos adicionales asociados con esa condición.

Abordar la escasez de vivienda asequible para los trabajadores agrícolas no es solamente una cuestión de equidad y de responsabilidad moral, sino también una cuestión económica para nuestra comunidad. La agricultura contribuye a la diversidad de la economía del Área de la Bahía y es fundamental para nuestra cadena local de suministro de alimentos.

Aunque el Condado de San Mateo es uno de los condados más pequeños del estado —solo los condados de Santa Cruz y San Francisco son más pequeños—, su sector agrícola tiene una importancia desproporcionadamente grande, ocupando el puesto 38 entre los 58 condados de California. En 2021, el valor de los cultivos del Condado de San Mateo se estimó en casi 100 millones de dólares y, debido a los efectos multiplicadores, su impacto económico va mucho más allá de esa cifra.

Mantener una economía agrícola local sólida es fundamental no solo para la comunidad local, sino también para contribuir al sector agrícola de California. Y la agricultura depende del trabajo de los trabajadores agrícolas que realizan estas labores. Si los trabajadores agrícolas no pueden permitirse vivir en la comunidad, esto tiene un impacto directo en las granjas y en su capacidad para mantenerse en funcionamiento.

Abordar la crisis de vivienda que enfrentan los trabajadores agrícolas del Condado de San Mateo no es una tarea sencilla.

La comunidad agrícola del Condado de San Mateo ha operado durante mucho tiempo con una escasez significativa de vivienda. Las condiciones ambientales y de infraestructura en la costa representan limitaciones importantes para el desarrollo de viviendas multifamiliares, incluso a la pequeña escala de la vivienda para trabajadores agrícolas. Para generar un cambio real, se necesita inversión y transformaciones significativas, así como la participación y el compromiso de residentes y actores de todos los sectores de la comunidad.

¿Qué se necesitará? No existe una solución única. La comunidad necesita más viviendas asequibles en Half Moon Bay y sus alrededores, así como en otras áreas con acceso a servicios de agua y alcantarillado.

Debe ser más fácil para los agricultores interesados construir y mejorar viviendas dentro de sus propiedades. La comunidad también necesita más unidades de vivienda accesorias (ADU, por sus siglas en inglés) en todas las zonas.

Los trabajadores agrícolas también merecen acceso a más servicios, comodidades y apoyos. Para lograrlo, será necesario un mejor alineamiento entre la voluntad política y el respaldo comunitario a estas soluciones.

La Fundación Comunitaria de Silicon Valley (SVCF) está trabajando para aumentar la conciencia sobre los problemas de vivienda que enfrentan los trabajadores agrícolas, con el fin de impulsar un mayor apoyo a las soluciones de vivienda para esta población en el Condado de San Mateo. Este informe fue elaborado para ayudar a SVCF y a sus socios a comprender mejor los factores que impulsan esta situación, las barreras existentes y las posibles soluciones que necesita esta comunidad.

Ideas para la Acción

- 1. Primeros pasos: Recopilar datos, generar confianza y construir un propósito compartido.**
- 2. Mejorar las condiciones de las viviendas existentes.**
- 3. Crear más viviendas que apoyen una mejor calidad de vida para los trabajadores agrícolas.**
- 4. Ampliar el financiamiento para viviendas de bajos ingresos, especialmente aquellas dirigidas a trabajadores agrícolas.**
- 5. Proporcionar apoyo económico y social adicional para satisfacer las necesidades de los trabajadores agrícolas.**

1. Contexto: Las Granjas y los Trabajadores Agrícolas del Condado de San Mateo

El clima fresco y húmedo de la costa del Condado de San Mateo, junto con la calidad de sus suelos, ha hecho que esta región sea ideal durante mucho tiempo para el cultivo de vegetales y el desarrollo de actividades agrícolas. El Condado de San Mateo (tanto en la zona costera como en la zona de la bahía, a ambos lados de las montañas de Santa Cruz) comenzó a albergar granjas y operaciones lecheras a mediados del siglo XIX, y la industria floral se estableció en la región durante la década de 1880.

Después de la Segunda Guerra Mundial, la expansión urbana proveniente de San Francisco y el creciente predominio agrícola del Valle Central impulsaron el desplazamiento de las granjas de la parte oriental del condado, en el lado de la bahía. Gracias a su clima y a los menores costos de la tierra, la agricultura ha perdurado en la costa, principalmente a través de la horticultura y los cultivos de vegetales de alto valor.

Uno de los muchos desafíos para satisfacer las necesidades de los trabajadores agrícolas en el Condado de San Mateo es la dificultad de documentarlas adecuadamente. Es difícil determinar y confirmar con precisión tanto el número de trabajadores agrícolas en el condado como la información sobre dónde y cómo viven.

En el caso de los trabajadores agrícolas indocumentados o de quienes viven en viviendas sin permisos dentro de las granjas, el temor a la deportación, al desalojo o al desplazamiento lleva a muchas personas a evitar los registros oficiales o los conteos censales. Los agricultores y productores agrícolas que proporcionan viviendas sin permisos también suelen mostrarse reacios a proporcionar información completa a las autoridades, ya que ello podría resultar en sanciones o incluso en la colocación de una “etiqueta roja” que obligue al cierre de la unidad habitacional.

En este informe, cuando nos referimos a “productores” hablamos de las personas o empresas que controlan las granjas y la producción agrícola en la zona costera.

Este informe, al igual que la mayoría de los estudios existentes, se basa en una triangulación incompleta entre diversas fuentes oficiales (locales, estatales y federales) y fuentes no oficiales (encuestas y el conocimiento adquirido por proveedores de servicios que apoyan a trabajadores agrícolas y hogares de bajos ingresos en la región).

Las personas responsables de formular políticas públicas deben tener presente que es muy probable que las cifras oficiales subestimen el número real de trabajadores agrícolas que trabajan y viven en el Condado de San Mateo.

En 2016, el Condado de San Mateo publicó un informe integral elaborado por Bay Area Economics (BAE) que evaluó la fuerza laboral agrícola del condado, así como la situación y las necesidades de vivienda de esta población. En ese momento, las operaciones agrícolas se habían mantenido estables o mostraban un ligero crecimiento durante los años previos.

Desde entonces, la situación de la industria agrícola del condado ha experimentado algunos cambios. El cierre de Bay City Flowers y los cierres de mercados al inicio de la pandemia tuvieron un impacto en el tamaño de la industria, reduciendo el valor de los cultivos de 130 millones de dólares en 2019 a 93 millones de dólares en 2020.

Además, algunas granjas mantenían alianzas para abastecer los programas de alimentación de importantes empresas tecnológicas con sede en San Francisco, programas que no han vuelto a operar a la misma escala desde los cierres ocurridos al inicio de la pandemia.

Con base en las tendencias observadas en el condado, es probable que el número de trabajadores agrícolas no haya aumentado desde la publicación del informe del Condado en 2016. Durante ese mismo período, la cantidad de viviendas asequibles con restricciones de uso disponibles para trabajadores agrícolas se ha mantenido prácticamente sin cambios.¹

¹ California Housing Partnership Corporation, Affordable Housing Map & Benefits Calculator, actualizado el 25 de octubre de 2021, <https://affordablehomes.chpc.net>. El inventario de viviendas multifamiliares asequibles con restricciones de uso en esta área no ha cambiado de manera significativa. Cabe señalar que cuatro de las nueve unidades del Programa de Vivienda para Trabajadores Agrícolas del Condado cuentan con restricciones de uso que garantizan su asequibilidad.

¿Dónde se encuentran los trabajadores agrícolas en el Condado de San Mateo?

La mayoría de las personas conocen al Condado de San Mateo como parte de Silicon Valley y como hogar de algunos de los códigos postales más prósperos del país. Muchas tienen poco conocimiento o conciencia de la industria agrícola o de los trabajadores agrícolas que viven dentro de la comunidad, ya que la actividad agrícola del condado se desarrolla principalmente en la costa, al oeste de las montañas de Santa Cruz.

Según datos del Censo Agrícola del Departamento de Agricultura de los Estados Unidos, la mayoría de los trabajadores agrícolas del condado viven y trabajan en áreas no incorporadas del condado y en la ciudad de Half Moon Bay, cerca de las granjas. El estudio realizado por el Condado en 2016 coincide con esta conclusión, sugiriendo que aproximadamente la mitad de los trabajadores agrícolas del condado viven y trabajan en el área de Half Moon Bay o al norte de esta (incluyendo El Granada, Moss Beach y Montara), mientras que la otra mitad vive y trabaja en la Costa Sur, cerca de Pescadero, San Gregorio o La Honda.

Aunque algunos trabajadores agrícolas viven en una zona y trabajan en otra, la mayoría reside a pocas millas de la granja donde trabaja.²

Es importante reconocer que los desafíos que enfrentan los trabajadores agrícolas en el área de Half Moon Bay (también conocida como la “Costa Central” o *Midcoast*) y en la más aislada zona de la Costa Sur/Pescadero son en gran medida

similares, pero las condiciones no son idénticas. Los residentes de Pescadero y de la Costa Sur están considerablemente más aislados y tienen menor acceso a infraestructura, transporte y servicios urbanos.

Las acciones mencionadas en este informe son generalmente aplicables en toda la costa del Condado de San Mateo; sin embargo, muchos desafíos —incluidas las dificultades para construir vivienda— son más severos en la Costa Sur.

A diferencia de los trabajadores de bajos ingresos en otras partes del costoso Área de la Bahía, pocos trabajadores agrícolas realizan largos desplazamientos diarios desde comunidades del interior donde la vivienda es más asequible, posiblemente debido a la distancia adicional que implica llegar a la costa del Condado de San Mateo.

Si bien esto significa que pocos trabajadores agrícolas enfrentan las cargas económicas y emocionales de los largos desplazamientos diarios, en cambio suelen soportar condiciones de hacinamiento y costos de alquiler más altos dentro de la comunidad local.



² Evaluación de las Necesidades de Vivienda para la Fuerza Laboral Agrícola del Condado de San Mateo (21 de octubre de 2016) y encuesta realizada en 2023 por Ayudando Latinos A Soñar (ALAS) entre trabajadores agrícolas.

Agricultura y granjas en el Condado de San Mateo

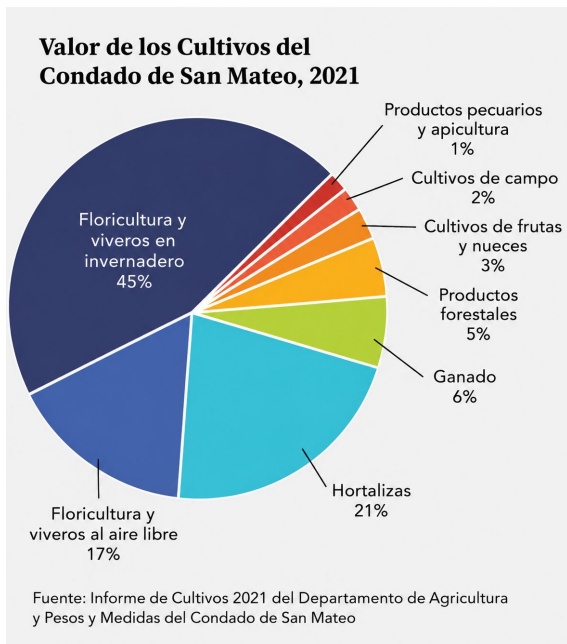
Aunque San Mateo es uno de los condados más pequeños de California en superficie —solo los condados de Santa Cruz y San Francisco son más pequeños—, su industria agrícola ocupa el puesto 38 entre los 58 condados del estado. La agricultura sigue siendo una parte importante de la diversa economía del Área de la Bahía, y el Condado de San Mateo desempeña un papel pequeño en tamaño, pero significativo en impacto.

Las granjas del Condado de San Mateo contribuyen tanto a la economía como a la cadena local de suministro de alimentos, produciendo hortalizas, frutas, carne y huevos, además de flores y plantas.

El valor total de los cultivos del Condado de San Mateo en 2021 fue de aproximadamente 98 millones de dólares.³ Más del 60% de ese valor correspondió a cultivos florales y de vivero, mientras que más del 20% provino de las hortalizas, un segmento en crecimiento dentro de la producción agrícola del condado.

Esta distribución refleja la evolución histórica de los principales cultivos de la región. Aunque la industria local de flores cortadas ha disminuido en los últimos años y los pequeños cultivos orgánicos de hortalizas han aumentado, las plantas en maceta y los cultivos ornamentales de vivero continúan siendo predominantes.⁴

Cabe destacar que, en comparación con otros cultivos, los viveros de plantas generalmente requieren más mano de obra por acre, generan mayores ingresos por acre y operan durante todo el año.



En 2017, el Departamento de Agricultura de los Estados Unidos contabilizó 241 granjas en el Condado de San Mateo, de las cuales 137 empleaban trabajadores agrícolas contratados.^{5 6} De esas 137 granjas: El 56% empleaba a menos de cinco trabajadores. El 77% empleaba a menos de diez trabajadores. Sin embargo, otras estimaciones sobre el número de granjas en el condado varían entre:

- **50 a 60 granjas**, según estimaciones de la Oficina Agrícola del Condado de San Mateo (*San Mateo County Farm Bureau*).
- **80 granjas**, según lo citado por el Departamento de Salud del Condado de San Mateo en su Evaluación de Necesidades de 2019.

³ Informe de Cultivos del Condado de San Mateo, 2021.

⁴ Informe de Cultivos del Condado de San Mateo, 2021.

⁵ Censo de Agricultura del Departamento de Agricultura de los Estados Unidos (USDA), 2017.

⁶ Sobre el número de granjas: aunque el Condado no cuenta con una lista oficial completa de propiedades agrícolas, el personal del Condado estima que podría haber más de 100, pero menos de 200 granjas. Según un estudio realizado en 2019 por el Programa de Salud para Personas sin Hogar y Trabajadores Agrícolas del Condado de San Mateo, existían aproximadamente 80 granjas en ese momento.

- **100 granjas**, según estimaciones del Ombudsman Agrícola del Distrito de Conservación de Recursos del Condado de San Mateo.
- **120 a 140 operadores agrícolas únicos**, posiblemente identificados por el Grupo de Trabajo de Cumplimiento de Vivienda para Trabajadores Agrícolas del Condado de San Mateo, creado en 2023 para investigar el cumplimiento de las normas de salud y seguridad en las viviendas ubicadas en las granjas.

El tamaño mediano de las granjas en el Condado de San Mateo en 2017 fue de 20 acres, igual a la mediana estatal.⁷ El tamaño promedio de las granjas en el Condado de San Mateo en 2017 fue de 191 acres, menor que el promedio estatal de 348 acres.

¿Cuántos trabajadores agrícolas trabajan en el Condado de San Mateo?

Como se señaló anteriormente, existen dudas sobre si las cifras oficiales del censo reflejan la totalidad de la población de trabajadores agrícolas, dado el temor legítimo que los trabajadores indocumentados pueden tener a la deportación debido al seguimiento por parte del gobierno federal.

Las agencias de servicios y los grupos de defensa de los trabajadores agrícolas consideran que las cifras oficiales subestiman el número real de trabajadores. Por otro lado, algunos productores agrícolas creen que ciertas partes interesadas han inflado las cifras para obtener financiamiento adicional y atraer mayor atención hacia el tema.

Al comparar y analizar las distintas fuentes disponibles, y tomando en cuenta las tendencias recientes y proyectadas, este informe utiliza una estimación de entre 1,300 y 1,600 trabajadores agrícolas que viven en el Condado de San Mateo.

Algunas estimaciones recientes incluyen:

- La Evaluación de las Necesidades de Vivienda para la Fuerza Laboral Agrícola del Condado de San Mateo realizada en 2016 estimó que en ese momento había **ENTRE 1,700 Y 1,900 TRABAJADORES AGRICOLAS** en el condado. Desde entonces, varios acontecimientos importantes han afectado la agricultura del Condado de San Mateo, incluyendo el cierre de una importante empresa floral (*Bay City Flowers*), la pandemia de COVID-19 y el incendio CZU Lightning Complex de 2020.
- En 2017, el USDA contabilizó 978 trabajadores agrícolas permanentes y 343 trabajadores agrícolas de temporada que vivían en el Condado de San Mateo, para un total de **1,321 TRABAJADORES AGRICOLAS**.⁸
- Según un estudio realizado en 2019 por el Programa de Salud para Personas sin Hogar y Trabajadores Agrícolas del Condado de San Mateo, el condado contaba entonces con 80 granjas que empleaban entre **1,300 Y 1,600 TRABAJADORES**.
- La Oficina Agrícola del Condado de San Mateo (San Mateo County Farm Bureau) estima que actualmente hay entre **700 y 800 TRABAJADORES AGRICOLAS**.
- Otros conteos oficiales (del Departamento de Desarrollo del Empleo de California, la Oficina de Estadísticas Laborales de los Estados Unidos y la Encuesta sobre la Comunidad Estadounidense del Censo de los Estados Unidos) correspondientes a 2020 y 2021 reportan cifras de empleo en la industria que oscilan entre **1,351 Y 1,500 TRABAJADORES**.

⁷ Censo de Agricultura del Departamento de Agricultura de los Estados Unidos (USDA), 2017.

⁸ Censo de Trabajadores Agrícolas del Departamento de Agricultura de los Estados Unidos (USDA), 2002 y 2017.

¿Quiénes son los trabajadores agrícolas?

Para ofrecer una visión más completa de la comunidad de trabajadores agrícolas de la costa del Condado de San Mateo en la actualidad, esta sección reúne información de diversas fuentes. Además de los informes oficiales federales, estatales y del condado, incorpora datos obtenidos mediante entrevistas con organizaciones sin fines de lucro que prestan servicios a esta comunidad, entre ellas Puente de la Costa Sur, Ayudando Latinos A Soñar (ALAS) y Coastside Hope.

Cabe destacar que, en 2023, ALAS realizó una encuesta a 363 trabajadores agrícolas y compartió sus hallazgos informales para complementar la información disponible en las fuentes oficiales.

Por el contrario a la imagen común de los trabajadores agrícolas como migrantes solteros y temporales, los trabajadores agrícolas del Condado de San Mateo viven principalmente en la comunidad durante todo el año, de manera permanente y, con frecuencia, junto a sus familias.

Solo una cuarta parte de los trabajadores agrícolas del condado son considerados trabajadores estacionales.⁹ La temporada de cultivo se extiende prácticamente durante todo el año, y muchos trabajadores agrícolas han vivido aquí con sus familias durante décadas. De hecho, el 80% de los trabajadores agrícolas que participaron en la encuesta realizada por Bay Area Economics (BAE) en 2016 habían residido en la zona durante más de seis años.



EDAD La población de trabajadores agrícolas está envejeciendo, con un número sorprendente de personas mayores (Encuesta de ALAS; 300 encuestados)



INGRESO TÍPICO
\$20,000-30,000

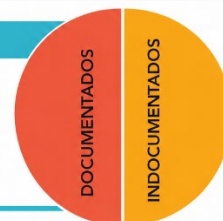
SALARIO MEDIANO POR HORA
\$16.30
(Departamento de Desarrollo del Empleo de California (EDD), 2020 T1)



ESTATUS MIGRATORIO

Coincide con la tendencia estatal de **aprox. 50%** indocumentados

La mayoría de los trabajadores chinos están documentados.



IDIOMAS HABLADOS Principalmente español, algunos hablantes de mandarín y un número creciente de personas que hablan lenguas indígenas (por ejemplo, Chatino, una lengua originaria de Chiapas en México).

⁹ Censo de Agricultura del USDA, 2017.

¿Cómo viven los trabajadores agrícolas en el Condado de San Mateo?

Los tiroteos ocurridos en Half Moon Bay revelaron condiciones de vivienda intolerables en alojamientos sin permisos ubicados en dos granjas, lo que generó interrogantes sobre cuántas personas más podrían estar viviendo en condiciones similares en la región.

Como resultado, desde 2023 el Condado está llevando a cabo un esfuerzo integral para identificar e inspeccionar las condiciones de vivienda en las granjas de todo el condado. Aunque este trabajo aún estaba en curso al momento de la publicación de este informe, sabemos que la situación varía considerablemente de una zona a otra.

Algunos trabajadores agrícolas viven en las granjas donde trabajan, tanto en viviendas autorizadas como no autorizadas, mientras que muchos otros residen en la comunidad en apartamentos o viviendas de mercado, así como en desarrollos de vivienda asequible.

Lamentablemente, los datos disponibles siguen siendo limitados y no existen estimaciones oficiales sobre cuántas personas viven en cada tipo de vivienda.¹⁰ Además, la escasez de vivienda en esta parte del condado obliga a muchas personas a aprovechar cualquier oportunidad habitacional disponible. Los trabajadores agrícolas pueden vivir en una granja y trabajar en otra, y algunas viviendas ubicadas en granjas incluso pueden estar ocupadas por personas que actualmente no trabajan en el sector agrícola.

Tipos de vivienda

Cada uno de estos tipos de vivienda tiene beneficios y desafíos:



1 Departamentos y viviendas de propiedad privada



2 Viviendas asequibles con restricciones de escritura



3 Vivienda legal en la granja

Foto: Teddy Miller y POST



4 Vivienda no permitida en la granja

¹⁰ Lamentablemente, no existen registros oficiales que contabilicen cuántos hogares corresponden a cada una de estas categorías, y las estimaciones derivadas de encuestas realizadas por Bay Area Economics (BAE), ALAS y el Departamento de Salud del Condado de San Mateo varían considerablemente. Al comparar y analizar conjuntamente estos conjuntos de datos, se estima que entre un tercio y la mitad de los hogares viven en casas unifamiliares, entre un tercio y la mitad de los hogares viven en apartamentos, y entre una cuarta parte y un tercio de los hogares viven en granjas.

1. Departamentos y viviendas de propiedad privada

Muchos trabajadores agrícolas viven en viviendas disponibles en el mercado dentro de la comunidad, en lugar de vivir en las granjas. En promedio, las condiciones de vivienda suelen ser mejores que las de quienes viven en granjas. Sin embargo, los trabajadores agrícolas que viven fuera de las granjas tienen muchas más probabilidades de enfrentar una carga excesiva por costos de vivienda, lo que significa destinar más del 30% de sus ingresos al pago de la renta. Además:

- Las personas indocumentadas pueden enfrentar dificultades para acceder a viviendas del mercado privado, ya que los propietarios no pueden realizar verificaciones de antecedentes a personas que no cuentan con un Número de Seguro Social.
- La falta de conocimiento sobre los derechos de los inquilinos (o las preocupaciones sobre ejercer esos derechos) puede hacer que los trabajadores agrícolas sean vulnerables a abusos por parte de propietarios u otras personas —incluyendo amistades o familiares— que les alquilan o subarrendan una vivienda.

PERFIL DE UN TRABAJADOR AGRÍCOLA

Gabriel, TRABAJADOR AGRÍCOLA, PESCADERO

Gabriel paga \$410 al mes por compartir una habitación con otros tres trabajadores. Vive en un edificio del pueblo con cocina y baño compartidos. En el pasado, ha vivido en viviendas agrícolas autorizadas, en apartamentos dentro de la comunidad y en situaciones de cuidado de viviendas.

“Llegué aquí en 1989. La vida en Tamaulipas era difícil, con garrapatas, moscas y mucho calor. Aquí me gusta el clima; soy feliz aquí incluso en los días más calurosos. El aire es fresco. Algunas personas han intentado llevarme a otros lugares, como Chico, pero aquí puedo moverme en bicicleta a todas partes y puedo caminar. Es hermoso. No le tengo miedo a nada ni a nadie. No tengo enemigos. Todo el mundo me saluda en la calle y me dice: ‘¡Hola, Chevi!’

“Me gustaría tener más horas de trabajo. Todavía quiero y necesito trabajar. Soy mayor, pero aún puedo trabajar más que muchos trabajadores jóvenes, que no son tan resistentes ni tan responsables.



“Me gustaría que los baños estuvieran en mejores condiciones. Cuando llueve, hay muchas goteras en este edificio. También se puede ver el óxido en la cocina. El techo del pasillo se está desprendiendo y faltan los zócalos. Además, me preocupa que venga un inspector, exija reparaciones y luego nos desalojen.

“El poder siempre está del lado de las personas con dinero. Yo solo quiero que haya viviendas disponibles, que existan lugares para rentar, aunque sea una habitación pequeña. El problema es que quienes ya tienen vivienda no quieren que se construya nada nuevo porque están ganando dinero alquilando a otras personas.”

2. Vivienda asequible con restricciones de escritura

Estos apartamentos suelen ser propiedad y estar administrados por organizaciones sin fines de lucro que tienen compromisos legales de alquilar las unidades a rentas restringidas para hogares con determinados niveles de ingresos. Debido a estos compromisos a largo plazo, estas viviendas generalmente están sujetas a una mayor regulación y supervisión que las viviendas disponibles en el mercado privado de alquiler.

Algunos ejemplos existentes en la comunidad incluyen:

- Moonridge I y II – 160 unidades en Half Moon Bay. En 2023, 105 de estas unidades atendían a hogares que incluían al menos una persona empleada actualmente en el sector agrícola.
- Main Street Park – 64 unidades en Half Moon Bay. Este desarrollo no recopila información sobre el empleo de los residentes, pero es probable que algunas unidades sean ocupadas por hogares de trabajadores agrícolas debido a su ubicación y a las restricciones de ingresos. En 2016, MidPen Housing estimó que 19 de estas unidades albergaban hogares de trabajadores agrícolas.
- Otras viviendas asequibles – 313 unidades para personas mayores en Half Moon Bay.

3. Vivienda legal ubicada en las granjas

La vivienda para trabajadores agrícolas ubicada dentro de las granjas puede incluir dormitorios colectivos o barracas, casas móviles, así como viviendas o apartamentos tradicionales. Estas unidades pueden albergar a familiares de trabajadores agrícolas o a trabajadores que laboran en una granja distinta.

Las propiedades que alojan a cinco o más trabajadores están reguladas como vivienda para empleados y son inspeccionadas anualmente por el programa de Salud Ambiental del Condado de San Mateo, en representación del Estado de California. En 2022, existían 17 propiedades activas y 3 inactivas en el Condado de San Mateo con permisos para alojar a 233 trabajadores bajo este programa.



Foto: Main Street Park, de MidPen Housing. Fotografía de Craig Sherod.

En algunos casos, las unidades de vivienda asequible se reservan específicamente para trabajadores agrícolas. En otros, las viviendas sirven a hogares de trabajadores agrícolas aunque no exista un requisito formal para hacerlo.

Existe la percepción errónea entre algunos productores agrícolas y otros miembros de la comunidad de que Moonridge ya no atiende a trabajadores agrícolas. Sin embargo, la mitad de las unidades del desarrollo Moonridge está reservada para hogares que incluyen a una persona actualmente empleada en el sector agrícola. En la actualidad, casi dos tercios del complejo continúan alojando a hogares de trabajadores agrícolas.

Además, la mayoría de los proveedores de vivienda asequible no desalojan a una familia si la persona titular del contrato de arrendamiento cambia de empleo o si sus ingresos aumentan.

La construcción de viviendas para trabajadores agrícolas también está regulada por el Departamento de Planificación y Construcción del Condado de San Mateo. En 2022, 54 “sitios pequeños”, con capacidad para alojar hasta cuatro trabajadores cada uno, habían recibido autorización para albergar a un total de 143 trabajadores.

La calidad de estas viviendas puede variar considerablemente, pero en general los trabajadores que viven en ellas pagan una renta mínima o simbólica.

Aunque existen ventajas al no tener que desplazarse diariamente al trabajo, los trabajadores agrícolas pueden enfrentar desequilibrios de poder cuando su arrendador también es su empleador. Incluso en las mejores circunstancias, puede resultar problemático que tanto la vivienda como el empleo estén en riesgo si una persona tiene una inquietud, presenta una queja o plantea un problema.

4. Vivienda no autorizada ubicada en las granjas

La vivienda no autorizada ubicada dentro de las granjas también puede incluir dormitorios colectivos o barracas, casas móviles y estructuras adaptadas para uso residencial.

Según diversos testimonios, este tipo de vivienda se ha vuelto más común porque algunos productores agrícolas han querido ayudar a proporcionar alojamiento, pero no han podido costear el proceso, han encontrado dificultades para navegar los requisitos administrativos o simplemente no han logrado obtener los permisos necesarios (véase la sección **Barreras** más adelante).

Como resultado, algunas viviendas ubicadas en granjas pueden carecer de permisos oficiales, pero aun así ser habitables. En algunos casos, los propietarios no obtuvieron los permisos debido al costo, la complejidad o el tiempo que requiere el proceso. En otros, las viviendas no cumplen con ciertos requisitos de planificación o construcción, como las normas de separación mínima entre estructuras.

Las condiciones observadas en las granjas de hongos de Half Moon Bay donde ocurrió el tiroteo de enero de 2023 probablemente representaban algunos de los casos más graves.

Las fotografías mostraron que algunas unidades no contaban con aislamiento adecuado contra las condiciones climáticas o la humedad. Posiblemente carecían de agua corriente y electricidad. No separaban adecuadamente los espacios habitacionales de las áreas de trabajo. En algunos casos, las personas vivían en contenedores de carga que no habían sido adaptados apropiadamente para uso residencial.

Las personas que viven en estas unidades generalmente destinan una proporción relativamente baja de sus ingresos al pago de la renta. Sin embargo, tienen muchas más probabilidades de vivir en condiciones de vivienda deficientes o por debajo de los estándares adecuados. Además, suelen enfrentar un alto grado de incertidumbre respecto a su situación habitacional. Como se mencionó anteriormente, vivir en una propiedad perteneciente a su empleador también implica manejar complejas dinámicas de poder entre quien proporciona la vivienda y quien ofrece el empleo.



Los trabajadores agrícolas enfrentan inestabilidad e inseguridad habitacional en todos los tipos de vivienda, especialmente cuando la vivienda es informal o no cuenta con los permisos correspondientes. Durante las entrevistas realizadas para este informe, actores de diversos sectores —incluidos trabajadores agrícolas, organizaciones de servicios y productores agrícolas— coincidieron en que contar con más complejos de apartamentos “como Moonridge” (es decir, vivienda asequible con restricciones de uso ubicada fuera de las granjas) sería la opción de vivienda ideal para los trabajadores agrícolas. Cabe destacar que los productores agrícolas encuestados por el Condado de San Mateo en 2016 también estuvieron de acuerdo en que la vivienda disponible para trabajadores agrícolas en ese momento no era suficientemente asequible, no era suficiente para satisfacer la demanda existente y no ofrecía una calidad adecuada.

La escasez de vivienda contribuye a los altos costos habitacionales y a condiciones de vivienda por debajo de los estándares adecuados.

PERFIL DE UN TRABAJADOR AGRÍCOLA

Cristina, Manuel y Junior

TRABAJADORES AGRICOLAS, PESCADERO

Cristina, Manuel y su hijo Junior viven en una casa móvil de dos habitaciones ubicada en una granja en Año Nuevo. Manuel y Junior trabajan en una granja cercana. Cristina trabajó anteriormente en la agricultura, pero recientemente encontró empleo en una residencia para personas mayores.

CRISTINA: “Hemos vivido en esta zona durante 20 años, y en este lugar durante los últimos 4 años. Mi primer trabajo en el campo fue en Fresno, ¡pero hacía demasiado calor! Trabajé en una granja de hongos y después cosechando coles de Bruselas.

“También tengo un negocio de tamales, pero es demasiado costoso conseguir un camión de comida. Durante la pandemia de COVID vendía tamales. Sin ese ingreso, no habría tenido ninguna fuente de dinero. La dueña de una residencia para personas mayores me invitó a trabajar con ella. Quería que cocinara, pero ¡lo único que sé hacer son tamales! Ellos no pueden comer tamales todos los días. Aun así, quería que trabajara con ella, así que empecé a ayudar más con la limpieza y la organización.

“Aquí todo es muy tranquilo. Me gusta vivir aquí porque soy una persona alegre, me gusta poner mi música a todo volumen y los vecinos no se quejan. Pagamos \$1,165 al mes. Estoy muy contenta con nuestra vivienda. Tenemos acceso a lavandería, aunque me gustaría reemplazar el refrigerador.



“A veces recibimos ayuda para pagar la renta porque Manuel no consigue tantas horas de trabajo como quisiera. También recibimos ayuda durante los incendios y las inundaciones. Recientemente tuve que empeñar algunas joyas, lamentablemente incluso algunas que pertenecían a mi hijo. En la agricultura, el trabajo va y viene. Mi empleo actual es más estable.

“Me encanta Pescadero, mis amistades y Puente. Quiero que las personas [en Pescadero] sientan que regresan a su propio pueblo y a su comunidad; que sea un lugar donde la gente se sienta cómoda reuniéndose y conviviendo.”

ASEQUIBILIDAD Y CARGA DEL COSTO DE LA VIVIENDA

Según el análisis realizado por la Ciudad de Half Moon Bay, el alquiler mensual promedio de un apartamento en Half Moon Bay en 2022 era de aproximadamente \$2,000. Para poder costear un apartamento típico, un hogar necesitaría ingresos anuales de \$80,000, una cifra que supera en más de tres veces el ingreso típico de un trabajador agrícola en la costa del Condado de San Mateo.

El Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD, por sus siglas en inglés) considera que una vivienda es asequible cuando un hogar destina menos del 30% de sus ingresos a gastos de vivienda. Cuando un hogar destina más del 30% pero menos del 50% de sus ingresos a la vivienda, se considera que tiene una carga de costos de vivienda (*cost-burdened*). Cuando un hogar destina más del 50% de sus ingresos a la vivienda, se considera que tiene una carga severa de costos de vivienda (*severely cost-burdened*). Según datos de la Oficina del Censo de los Estados Unidos incluidos en el borrador del Elemento de Vivienda 2023–2031 de Half Moon Bay, el 15% de los inquilinos tiene una carga de costos de vivienda, mientras que el 21% de los inquilinos tiene una carga severa de costos de vivienda.¹¹ Además, el 66% de los hogares con ingresos extremadamente bajos en Half Moon Bay enfrenta una carga severa de costos de vivienda, destinando la mayor parte de sus ingresos a gastos de vivienda. (Nota: “Elemento de Vivienda” es un término utilizado en la planificación gubernamental para referirse a la sección del plan general de una jurisdicción que aborda la provisión de vivienda dentro de esa comunidad.)

En las áreas no incorporadas del Condado de San Mateo, el 65% de los hogares inquilinos destinó más del 50% de sus ingresos a costos de vivienda en 2019, según el Elemento de Vivienda 2023–2031 del Condado.

En todos los casos, con base en la composición demográfica de las áreas no incorporadas del Condado de San Mateo y específicamente de la costa del condado, las personas de color tienen una probabilidad mucho mayor de destinar una proporción excesiva de sus ingresos a los costos de vivienda.



¹¹ Oficina del Censo de los Estados Unidos, Encuesta sobre la Comunidad Estadounidense (American Community Survey), datos de cinco años (2015–2019), Tablas B25070 y B25091.

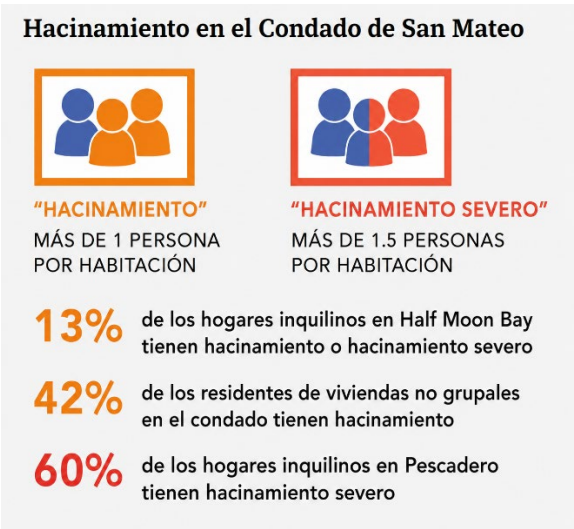
HACINAMIENTO

El informe del Condado de 2016 encontró que el 42% de las personas encuestadas que vivían en viviendas no grupales residían en condiciones de hacinamiento. Según los estándares de la Oficina del Censo de los Estados Unidos, una vivienda se considera hacinada cuando hay más de una persona por habitación en el hogar, y severamente hacinada cuando hay más de 1.5 personas por habitación.

Según los datos incluidos en el Elemento de Vivienda de Half Moon Bay, el 4% de los inquilinos experimenta hacinamiento moderado y el 9% experimenta hacinamiento severo. Además, el 12% de los hogares de muy bajos ingresos experimenta hacinamiento severo.¹² Asimismo, los esfuerzos de participación comunitaria realizados por Half Moon Bay para desarrollar su Elemento de Vivienda revelaron que el hacinamiento podría ser un problema aún más grave de lo que indican los informes oficiales.

Según el Elemento de Vivienda del Condado de San Mateo, el 60% de los hogares inquilinos en Pescadero experimenta hacinamiento severo.¹³

Una vez más, las personas de color tienen muchas más probabilidades de vivir en viviendas hacinadas.



OTROS PROBLEMAS DE VIVIENDA

Como se mencionó anteriormente, muchos trabajadores agrícolas también enfrentan problemas físicos en sus viviendas. El informe del Condado de 2016 encontró que el 37% de los trabajadores agrícolas indicaron que sus viviendas necesitaban reparaciones, y más del 70% de los trabajadores agrícolas que vivían en granjas señalaron necesidades de reparación en sus viviendas.

La escasez de opciones de vivienda también hace que los trabajadores agrícolas sean reacios a generar conflictos o llamar la atención sobre sus condiciones. Algunos de los trabajadores agrícolas entrevistados señalaron que nunca —a pesar de haber vivido en la zona durante décadas— habían planteado preocupaciones sobre sus condiciones de vivienda ni habían presentado solicitudes a sus propietarios.



¹² Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD), *Comprehensive Housing Affordability Strategy (CHAS)*, tabulación de la Encuesta sobre la Comunidad Estadounidense (ACS), publicación 2013–2017.

¹³ Encuesta sobre la Comunidad Estadounidense (ACS), 2021.

Los trabajadores agrícolas enfrentan otros desafíos

No debemos olvidar que los trabajadores agrícolas del Condado de San Mateo enfrentan muchos otros desafíos que con frecuencia están estrechamente relacionados con sus problemas de vivienda.

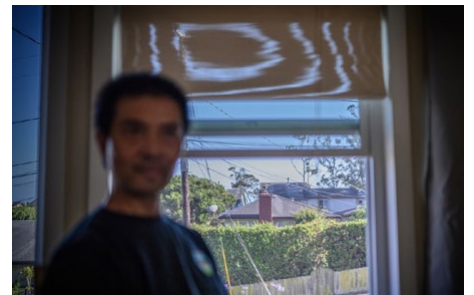
Debido a su estatus migratorio, las limitaciones de acceso lingüístico, la falta de educación formal, las condiciones típicas del trabajo agrícola y sus ingresos extremadamente bajos, los trabajadores agrícolas del condado enfrentan múltiples capas de obstáculos para alcanzar una calidad de vida digna y adecuada. Algunas personas provenientes de comunidades indígenas no saben leer ni escribir en inglés o español. Para quienes son indocumentados, el temor a la deportación influye en muchas de sus decisiones—incluyendo si solicitan asistencia pública o si presentan quejas sobre sus condiciones de vivienda o trabajo— y puede limitar su acceso a servicios legales, de salud y sociales que deberían estar a su disposición.

La ubicación rural de muchas comunidades agrícolas también limita el acceso a servicios y comodidades esenciales, incluidos servicios médicos y dentales, lavanderías, supermercados asequibles y artículos para el hogar. Esto es especialmente cierto en Pescadero y en la Costa Sur. La mayoría de los trabajadores agrícolas dispone de solo 30 minutos para almorzar, lo que dificulta acudir a una consulta médica o a una clínica legal durante el horario laboral. Además, el acceso a internet es limitado, incluso para quienes cuentan con un teléfono inteligente.

Los trabajadores agrícolas que viven en Estados Unidos sin sus familias también pueden enfrentar un profundo aislamiento, al encontrarse lejos de hijos e hijas que crecen sin su presencia cotidiana. Con el paso de los años, muchas personas pueden sentir que realmente no pertenecen ni a este país ni a su país de origen.

Las personas que hablan únicamente chino, como algunas de las desplazadas de las granjas de hongos de Half Moon Bay, parecen enfrentar un aislamiento particularmente agudo, debido a que cuentan con una comunidad cultural más pequeña a su alrededor y tienen acceso muy limitado al transporte y a los servicios.

Estas barreras se entrelazan con el acceso limitado de los trabajadores agrícolas a viviendas asequibles y deben abordarse para que puedan llevar una vida plena y saludable. Ampliar los recursos destinados a generar oportunidades económicas, promover los derechos de los trabajadores agrícolas y fortalecer los programas de salud física y mental contribuirá a mejores resultados para los trabajadores agrícolas y sus familias.



Fotos: Manuel Ortiz Escámez, Península 360



¿Qué se necesita?

¿Cuántas unidades de vivienda se necesitan para satisfacer plenamente las necesidades de vivienda de los trabajadores agrícolas del Condado de San Mateo? Como se señaló anteriormente, no es fácil estimar el número de trabajadores agrícolas, por lo que también resulta difícil calcular cuántas unidades de vivienda serían necesarias para alojarlos adecuadamente. Un buen punto de partida es la estimación de 1,020 a 1,140 unidades citada en el informe del Condado de 2016.

CORTO PLAZO: <100 unidades de reemplazo de emergencia

Se necesitan unidades de reemplazo de emergencia para los 19 hogares de trabajadores agrícolas desplazados por los tiroteos de enero de 2023, así como para los trabajadores agrícolas que viven en unidades inhabitables identificadas por el Grupo de Trabajo de Vivienda para Trabajadores Agrícolas del Condado.

Los trabajadores agrícolas desplazados directamente por los tiroteos de enero de 2023 fueron ubicados en viviendas permanentes con asistencia para el pago de la renta durante un año, mediante fondos proporcionados por el Condado de San Mateo. Al momento de redactarse este informe, la Ciudad de Half Moon Bay estaba recaudando fondos adicionales para ayudarles a mantener una vivienda estable desde marzo de 2024 hasta el verano de 2025.

En ese momento, los trabajadores agrícolas elegibles tendrán la oportunidad de mudarse a viviendas prefabricadas permanentemente asequibles ubicadas en 880 Stone Pine Road, un proyecto conjunto patrocinado por la Ciudad de Half Moon Bay y el Condado de San Mateo.

Hasta el otoño de 2023, el Grupo de Trabajo del Condado todavía se encontraba a mitad de su proceso de encuesta e inspección de viviendas para trabajadores agrícolas, por lo que la magnitud de la necesidad inmediata en este ámbito aún era desconocida.

Total de unidades necesarias: Cerca de 1,000

Aumentar la cantidad de viviendas asequibles para los trabajadores agrícolas beneficiará a todos los hogares de bajos ingresos de la costa del Condado de San Mateo.

Considerando tanto las necesidades a corto como a largo plazo, la comunidad debería mantener como meta la creación y rehabilitación de aproximadamente 1,000 unidades de vivienda.



Unidades Rehabilitadas

A largo plazo, esta comunidad necesita muchas unidades adicionales para aliviar la escasez de vivienda asequible accesible para los trabajadores agrícolas de la costa del Condado de San Mateo y para garantizar que las personas puedan vivir de manera segura y asequible. Si existen entre 1,300 y 1,600 trabajadores agrícolas, y asumimos que el 95% de los hogares cuentan con un solo trabajador agrícola empleado (según la encuesta del Condado de 2016), entonces estos trabajadores vivirían en aproximadamente 1,235 a 1,520 hogares.

Según la encuesta de 2016, el 60% de las personas encuestadas experimentaba una carga excesiva de costos de vivienda, hacinamiento o ambas condiciones. Si asumimos que estas condiciones siguen siendo similares en la actualidad y aplicamos ese porcentaje al número estimado de hogares de trabajadores agrícolas, encontramos que serían necesarias entre 741 y 912 unidades de vivienda nuevas o rehabilitadas para alojar adecuadamente a los trabajadores agrícolas.

Esta estimación es un ejercicio destinado a ayudar a comprender la magnitud del problema. La realidad es que todos los trabajadores agrícolas del condado actualmente viven en algún lugar, y algunos no se encuentran en situaciones inhabitables o imposibles de reparar, por lo que es posible que no sea necesario construir de manera totalmente nueva las 750–900 unidades estimadas.

Sin embargo, la creación de unidades adicionales generaría múltiples beneficios: reducir el hacinamiento, reemplazar algunas viviendas deterioradas y estabilizar los alquileres, además de ampliar las opciones de vivienda para los hogares de bajos ingresos en general.

La evidencia anecdótica y el crecimiento reciente de la población en la costa del Condado de San Mateo, incluyendo los grupos de menores ingresos, indican que incluso si algunos trabajadores agrícolas han abandonado la fuerza laboral agrícola en los últimos años, es probable que continúen viviendo en la comunidad.

Proyectos Actuales de Vivienda Asequible en Desarrollo en la Costa

71 UNIDADES

Cypress Point en Moss Beach

47 UNIDADES

880 Stone Pine Road en Half Moon Bay

40 UNIDADES

555 Kelly en Half Moon Bay

7 UNIDADES

Unidades de vivienda para
trabajadores agrícolas (2024)



2. Obstáculos para Proporcionar Vivienda Suficiente, Segura y Asequible en la Costa del Condado de San Mateo

El estado de California enfrenta una crisis de asequibilidad de la vivienda ampliamente reconocida, y los desafíos que enfrentan los residentes del Área de la Bahía están particularmente bien documentados. Residentes de todos los niveles de ingresos destinan una alta proporción de sus ingresos a los pagos de vivienda, y las personas con ingresos más bajos enfrentan cargas de costos de vivienda especialmente elevadas. Muchas personas viven en condiciones de hacinamiento o en viviendas de calidad deficiente, o bien viven lejos de sus lugares de trabajo y realizan largos desplazamientos diarios para poder costear una vivienda. Incluso después de las interrupciones causadas por la pandemia y de la evidencia reciente de personas que han abandonado la región, los alquileres y los precios de las viviendas continúan siendo elevados e inaccesibles para muchas familias.

¿Por qué existe esta escasez de viviendas asequibles? Durante décadas, el ritmo de construcción de viviendas no ha logrado mantenerse al nivel del crecimiento económico y de empleo de la región. La cantidad de personas que desean vivir en el Área de la Bahía ha superado la oferta disponible de vivienda, y los ingresos de los hogares más ricos han aumentado mucho más rápidamente que los de las personas de ingresos medios y bajos, dificultando la competencia por las viviendas existentes.

La oposición política a nuevas viviendas y la resistencia de algunos vecindarios a la llegada de nuevos residentes — actitudes que en ocasiones pueden estar impulsadas por el racismo y el clasismo— ralentizan la aprobación de nuevos proyectos habitacionales. Además, el desarrollo de nuevas viviendas suele ser financieramente difícil de realizar debido a los altos costos del terreno y al constante aumento de los costos de construcción. Los complejos procesos de aprobación y permisos también contribuyen a estas dificultades.

En la costa del Condado de San Mateo, donde vive y trabaja la mayoría de los trabajadores agrícolas del condado, todos estos desafíos están presentes, y muchos de ellos son aún más graves debido a las condiciones locales.

Obstáculos Críticos

- 1. Las condiciones ambientales, económicas y políticas limitan el desarrollo residencial en general, lo que provoca una escasez de vivienda.**
- 2. Desarrollar viviendas para trabajadores agrícolas dentro de las granjas es complejo y costoso.**
- 3. El financiamiento para viviendas asequibles con restricciones de uso es insuficiente.**

OBSTÁCULO N.º 1: Las condiciones ambientales, económicas y políticas limitan el desarrollo residencial en general, lo que provoca una escasez de vivienda

Las comunidades existentes en la costa del Condado de San Mateo son pequeñas y de carácter rural, más aisladas y con menor acceso al transporte público que otras partes del condado. La oferta de vivienda es de baja densidad incluso en Half Moon Bay, la única ciudad incorporada de la zona.

Al igual que en el resto del Área de la Bahía, la oferta de vivienda no ha crecido al mismo ritmo que la demanda durante las últimas décadas. En el Condado de San Mateo, la relación entre empleos y viviendas fue de 0.91 durante el período 2004–2008, pero aumentó drásticamente a 8.14 entre 2011 y 2017.¹⁴

Además, es importante destacar que la proporción de viviendas vacantes debido a usos estacionales o recreativos (por ejemplo, casas de vacaciones o alquileres vacacionales) es mayor en Half Moon Bay (casi el 32% de las unidades vacantes) que en el condado en general (casi el 23%) y en la región de nueve condados (21.6%).¹⁵

¿Por qué no se ha construido suficiente vivienda en la costa del Condado de San Mateo?

• LA TIERRA DISPONIBLE PARA DESARROLLO ES LIMITADA

La costa del Condado de San Mateo está físicamente restringida por el océano y las montañas. Muy poca tierra está zonificada para uso residencial. El acceso al transporte y al transporte público también es limitado.

• LA INFRAESTRUCTURA ES LIMITADA

Fuera de Half Moon Bay, muy pocas áreas no incorporadas de la costa cuentan con acceso a sistemas municipales de agua y alcantarillado. Esto obliga al uso de pozos y sistemas sépticos, lo que hace casi imposible el desarrollo de proyectos multifamiliares de mayor escala. Las zonas propensas a inundaciones representan un desafío adicional.

• EL DESARROLLO ES COSTOSO

Los costos de construcción de vivienda en el Área de la Bahía han alcanzado niveles extraordinariamente altos y continúan aumentando. En 2023, el costo por unidad para desarrollar vivienda multifamiliar en el Condado de San Mateo se estimaba entre \$700,000 y \$800,000 por unidad.¹⁶

• PRIORIDADES AMBIENTALES Y DE ESPACIOS ABIERTOS

La Ley Costera de California (*Coastal Act*) y la Comisión Costera (*Coastal Commission*) protegen importantes recursos ambientales y espacios abiertos, pero también hacen que la creación de vivienda dentro de la Zona Costera sea extraordinariamente compleja. Además de preservar espacios abiertos y tierras agrícolas de alta calidad, es necesario proteger especies y humedales, así como evitar zonas de inundación.

• OPOSICIÓN A NUEVAS VIVIENDAS

Como ocurre en muchos lugares, los residentes actuales suelen resistirse a los cambios en sus comunidades en lugar de recibirlos favorablemente. La posibilidad de construir vivienda asequible también puede generar oposición adicional. Half Moon Bay, la zona de la costa del Condado de San Mateo con más servicios y comodidades, cuenta con una medida de control del crecimiento adoptada en 1999 que limita la construcción de nuevas viviendas.

Un número insuficiente de opciones de vivienda aumenta la presión sobre el inventario existente, lo que obliga a muchos hogares de bajos ingresos a vivir en condiciones deficientes porque no tienen alternativas. Estas personas pueden soportar filtraciones de agua, presencia de roedores y sistemas de calefacción o plomería averiados sin presentar quejas, o bien vivir en condiciones de hacinamiento en apartamentos pequeños o destinar una parte excesiva de sus ingresos a la vivienda.

Estos son desafíos que enfrentan los hogares de bajos ingresos en toda el Área de la Bahía, pero las opciones son aún más limitadas en la costa del Condado de San Mateo y especialmente difíciles en la Costa Sur.

¹⁴ SPUR, *What It Will Really Take to Create an Affordable Bay Area*, 2021, p. 9.

¹⁵ Oficina del Censo de los Estados Unidos, Encuesta sobre la Comunidad Estadounidense (ACS), datos de cinco años (2015–2019), Tabla B25004. Tanto Half Moon Bay como el Condado de San Mateo ya regulan y gravan los alquileres de corta duración.

¹⁶ Elemento de Vivienda de Half Moon Bay 2023–2031, datos de Century Urban.

OBSTÁCULO N.º 2: Desarrollar vivienda para trabajadores agrícolas dentro de las granjas es complejo y costoso

Las granjas del Condado de San Mateo proporcionan voluntariamente vivienda permitida a aproximadamente 376 trabajadores agrícolas en terrenos agrícolas a través de dos mecanismos:

- El Estado de California regula la vivienda para empleados agrícolas en granjas con cinco o más trabajadores, la cual actualmente alberga aproximadamente a 233 trabajadores agrícolas en 17 granjas. Este programa es supervisado por el Departamento de Salud Ambiental del Condado de San Mateo.
- El Condado de San Mateo también cuenta con 143 unidades permitidas de vivienda para trabajadores agrícolas en granjas con cuatro o menos trabajadores. En años recientes, el Condado ha ofrecido además un programa de préstamos condonables que cubre el 80% del costo (hasta un monto máximo establecido) para rehabilitar o construir nuevas unidades de vivienda para trabajadores agrícolas de muy bajos ingresos.

De manera destacable, las políticas de vivienda y planificación del Condado de San Mateo y de la Ciudad de Half Moon Bay priorizan y apoyan el desarrollo de vivienda asequible y vivienda para trabajadores agrícolas, incluso en lugares donde la vivienda para el público en general podría estar prohibida o ser difícil de autorizar. Sin embargo, sigue siendo difícil construir vivienda para trabajadores agrícolas dentro de las granjas. Las múltiples restricciones relacionadas con el terreno y los procesos de permisos pueden provocar que los proyectos no avancen, incluso en el caso de pequeños proyectos de una a cuatro unidades. Los terrenos que no se encuentran dentro de un distrito de agua —la mayoría de los sitios en las áreas no incorporadas del condado— deben contar con un pozo que proporcione agua suficiente y segura, además de espacio adecuado para un sistema séptico, su campo de infiltración y las distancias de separación requeridas respecto a cuerpos de agua naturales.

Los procesos de permisos son difíciles y costosos de navegar. Esto es especialmente cierto debido a los requisitos adicionales que deben cumplir los propietarios para obtener autorizaciones en áreas sujetas a la Ley Costera de California (*Coastal Act*).

Aunque las políticas establecidas a través de los Planes Locales Costeros y los Planes de Uso de Suelo del Condado de San Mateo y de Half Moon Bay buscan priorizar el desarrollo de vivienda asequible y vivienda para trabajadores agrícolas en terrenos agrícolas —donde la vivienda a precio de mercado está prohibida o es muy difícil de autorizar—, el proceso para obtener aprobaciones y permisos sigue siendo largo, complejo y costoso.

Los productores que han desarrollado vivienda para trabajadores agrícolas compartieron experiencias relacionadas con retrasos en las conexiones de PG&E, dificultades en los mostradores de permisos, costos inesperados y una cantidad aparentemente interminable de consultores que contratar e informes técnicos que elaborar.

Por último, la vivienda proporcionada por el empleador también presenta otros desafíos. Como se mencionó anteriormente, existe una clara relación de poder cuando el empleador también es el propietario de la vivienda, sin importar cuán bien intencionado sea. Cuando una misma persona controla tanto el ingreso económico como la vivienda de una familia, es poco probable que esta plantee preocupaciones sobre cualquiera de los dos aspectos si existe el riesgo de perder ambos.

Y aunque muchos productores reconocen que el costo y la escasez de vivienda dificultan atraer y retener trabajadores en la región, pocas veces optan por realizar la considerable inversión necesaria para construir y legalizar viviendas para sus empleados dentro de las granjas.

El Condado cuenta con un generoso programa de préstamos condonables para vivienda de trabajadores agrícolas, pero en siete años únicamente ha concretado nueve préstamos.

OBSTÁCULO N.º 3: El financiamiento para viviendas asequibles con restricciones de uso es insuficiente

La costa del Condado de San Mateo, al igual que casi todas las áreas del Área de la Bahía, enfrenta una escasez de viviendas asequibles con restricciones de uso. Esta situación se debe principalmente a la insuficiencia general de subsidios para la vivienda asequible, comenzando por la intensa competencia por los créditos fiscales federales y estatales, así como por los fondos estatales destinados a vivienda.

Los proyectos de vivienda asequible también requieren una cantidad considerable de financiamiento proveniente de fuentes regionales, del condado o locales para poder concretarse, y la mayoría de las comunidades dispone de recursos limitados para este propósito.

Todos los desafíos asociados con el desarrollo de vivienda multifamiliar que existen en el Área de la Bahía y en California también se presentan en la costa del Condado de San Mateo y, una vez más, suelen ser aún más difíciles de superar. Además, resulta especialmente complejo desarrollar proyectos dirigidos específicamente a trabajadores agrícolas.

Los proyectos ubicados en zonas como estas pueden tener dificultades para competir por créditos fiscales debido a la limitada disponibilidad de servicios y comodidades cercanas, tales como transporte público, parques, bibliotecas, escuelas, centros para personas mayores, supermercados, servicios médicos y farmacias, que suelen ser requisitos importantes dentro de determinados radios de distancia.

Asimismo, los desarrolladores de vivienda asequible con experiencia rara vez aceptan construir proyectos pequeños, ya que estos tienen costos más altos por unidad, son más difíciles de desarrollar y resultan menos sostenibles financieramente para administrar a largo plazo.

Por último, ciertas fuentes de financiamiento federal — particularmente los programas de la Sección 8 y los programas del Departamento de Agricultura de los Estados Unidos (USDA)— generalmente no son una opción viable cuando los responsables de políticas públicas desean incluir a los trabajadores agrícolas. Esto se debe a que aproximadamente la mitad de los trabajadores agrícolas del Condado de San Mateo (y de California en general) son personas indocumentadas.

PERFIL DE UN TRABAJADOR AGRÍCOLA

Yesenia

Trabajadora Agrícola, Moss Beach

Yesenia ha vivido en Estados Unidos desde que tenía nueve años. Reside en el área de Half Moon Bay desde 2008 y vive junto con varios miembros de su familia extendida en una casa móvil autorizada ubicada en una granja, pagando \$2,000 al mes de renta.

“Vinimos a Half Moon Bay por el trabajo y las oportunidades... Me encanta el trabajo que hago. Sé que podría conseguir un trabajo ‘mejor’ [en una oficina], ya que sé usar una computadora y hablo bastante bien inglés. Pero me gusta el aire fresco, estar al aire libre y caminar todo el día.

Vivo con mi pareja, mis dos hijos, mi cuñado, mi cuñada y sus dos hijos, y mi suegro en una casa móvil en la granja. Pero veo cómo viven otras personas en la ciudad y, en comparación, nosotros estamos bastante cómodos. Tengo mi propio cuarto. Tengo espacio.”



¿Cuáles son las fuentes de financiamiento disponibles para la vivienda asequible?

Los proyectos de vivienda asequible con restricciones de uso son notoriamente difíciles de financiar, y la cantidad de fuentes de financiamiento que deben combinarse para que un proyecto sea viable puede llegar a una docena o más. La vivienda asequible en el Condado de San Mateo generalmente requiere compromisos financieros provenientes de una combinación de las siguientes fuentes:

- **CRÉDITOS FISCALES FEDERALES Y ESTATALES:** Casi todos los proyectos de vivienda asequible con restricciones de uso se benefician de programas que permiten a entidades privadas recibir créditos contra sus impuestos federales o estatales a cambio de invertir recursos en el desarrollo de vivienda asequible. Obtener estos créditos suele ser un proceso altamente competitivo.
- **BONOS EXENTOS DE IMPUESTOS:** Los proyectos de vivienda asequible pueden beneficiarse de tasas de interés más bajas a través de bonos exentos de impuestos, los cuales pueden combinarse con un determinado tipo de créditos fiscales (créditos fiscales del 4%). Aunque anteriormente estos recursos no siempre eran competitivos, en los últimos años han experimentado una alta demanda.
- **FINANCIAMIENTO DEL GOBIERNO FEDERAL**
- El Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD, por sus siglas en inglés) asigna fondos de los programas HOME y CDBG (Subvenciones en Bloque para el Desarrollo Comunitario) a los gobiernos locales (distribuidos en esta región por el Condado de San Mateo), los cuales pueden utilizarse para proyectos de vivienda asequible. Los Vales de Elección de Vivienda (Housing Choice Vouchers), también conocidos como vales de la Sección 8, son financiados por el gobierno federal y administrados por las autoridades locales de vivienda (en este caso, la Autoridad de Vivienda del Condado de San Mateo). Estos vales pueden ser utilizados por personas para complementar el pago de renta en el mercado privado o pueden estar vinculados a proyectos específicos (*project-based*) y ser utilizados por desarrolladores o propietarios para subsidiar los alquileres.
- **FINANCIAMIENTO DEL ESTADO DE CALIFORNIA:** El Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario de California (HCD) administra varios programas que pueden proporcionar préstamos sustanciales a largo plazo y con bajas tasas de interés para proyectos de vivienda asequible. Entre ellos se encuentran programas permanentes como: Programa de Vivienda Multifamiliar (MHP), Programa de Subvenciones para Infraestructura en Áreas Urbanas (IIG), Programa de Vivienda Asequible y Comunidades Sostenibles (AHSC), en coordinación con el Consejo de Crecimiento Estratégico (*Strategic Growth Council*). Además, existen otros programas que aparecen y desaparecen según la disponibilidad de fondos. Programas adicionales, como CalHome, apoyan la vivienda asequible para propietarios de vivienda; sin embargo, este programa tiene una aplicabilidad limitada en el Área de la Bahía debido a las condiciones del mercado inmobiliario.
- **CONDADO DE SAN MATEO:** Desde 2013, el Condado de San Mateo cuenta con un Fondo para Vivienda Asequible, financiado en parte mediante el impuesto local sobre las ventas, que regularmente apoya proyectos de vivienda asequible en todo el condado.

Continúa en la página siguiente

Los proyectos de vivienda asequible destinados a trabajadores agrícolas suelen utilizar una combinación de los programas mencionados anteriormente y también buscan financiamiento de programas diseñados específicamente para atender a esta población. Entre ellos se incluyen:

- PROGRAMAS DE DESARROLLO RURAL DEL USDA

(GOBIERNO FEDERAL): El Departamento de Agricultura de los Estados Unidos (USDA) administra varios programas, incluido el programa de Vivienda de Alquiler Rural de la Sección 515, que apoyan el desarrollo de vivienda multifamiliar, tanto dentro de las granjas como fuera de ellas, en áreas rurales elegibles. Actualmente, la costa del Condado de San Mateo está clasificada como una zona rural.

- PROGRAMA DE SUBVENCIONES PARA VIVIENDA DE TRABAJADORES AGRÍCOLAS JOE SERNA JR. DEL ESTADO DE CALIFORNIA:

A través del Programa Joe Serna, el Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario de California (HCD) ofrece préstamos con pago diferido o subvenciones para viviendas de alquiler y de propiedad destinadas a trabajadores agrícolas. Este es el programa estatal de vivienda más importante para atender a los trabajadores agrícolas.

- RESERVA RURAL DE CRÉDITOS FISCALES:

Actualmente, la mayor parte del Condado de San Mateo ubicada al sur de Pacifica y al oeste de Skyline Boulevard es elegible para la reserva rural del programa de créditos fiscales para vivienda en California.

- CRÉDITOS FISCALES ESTATALES PARA

TRABAJADORES AGRÍCOLAS: California reserva \$500,000 en créditos fiscales estatales anuales para proyectos en los que al menos el 50% de las unidades de vivienda estén destinadas a trabajadores agrícolas. Esta cantidad es tan limitada que, por lo general, las asignaciones deben acumularse durante varios años antes de poder financiar un solo proyecto.

Desafortunadamente, el programa del USDA y la mayoría de los programas federales de vivienda mencionados anteriormente tienen una utilidad limitada en este contexto, ya que no pueden atender a trabajadores indocumentados, quienes se estima representan aproximadamente la mitad de los trabajadores agrícolas del condado.¹⁷

Casi todos los programas descritos anteriormente son competitivos debido a la escasez de recursos disponibles. Existe una necesidad evidente de aumentar el financiamiento para vivienda asequible en general, y muchas organizaciones defensoras de la vivienda en el Condado de San Mateo y en todo California trabajan continuamente para solicitar fondos adicionales y promover cambios que hagan estos programas más eficaces.

¹⁷ Las familias aún pueden ser elegibles para los Vales de Elección de Vivienda (*Housing Choice Vouchers*) si al menos una persona integrante del hogar es ciudadana estadounidense, nacional de los Estados Unidos o una persona no ciudadana elegible. Sin embargo, el valor del vale se reduce en función de la proporción de miembros elegibles (documentados) frente a miembros no elegibles (indocumentados) dentro del hogar. La Autoridad de Vivienda del Condado de San Mateo, como agencia participante en el programa *Moving to Work*, ha podido simplificar este cálculo para ayudar a las familias en su proceso de búsqueda de vivienda.

3. Ideas para la Acción

Después de que los tiroteos de Half Moon Bay revelaran las condiciones en las que vivían algunos trabajadores agrícolas, la respuesta oficial fue rápida. El Condado emprendió esfuerzos inmediatos para proporcionar vivienda temporal a los 36 trabajadores agrícolas desplazados, en colaboración con Airbnb.org, y posteriormente les ayudó a encontrar opciones de vivienda a más largo plazo. El Condado también anunció la creación de un grupo de trabajo para inspeccionar las condiciones de vivienda en propiedades agrícolas de todo el condado. A principios de 2024 surgirán nuevos datos y aprendizajes sobre las viviendas existentes en las granjas a partir de este trabajo.

Los proyectos de vivienda asequible que ya se encuentran en proceso de desarrollo están recibiendo mayor atención, y se están identificando nuevas oportunidades de vivienda asequible, entre ellas:

- **Cypress Point Family Community, de MidPen Housing**, un proyecto de 71 unidades de vivienda asequible propuesto en Moss Beach.
- **555 Kelly, desarrollado por Mercy Housing y Ayudando Latinos A Soñar (ALAS)** en Half Moon Bay, un proyecto de 40 unidades de vivienda asequible para trabajadores agrícolas jubilados o de edad avanzada, actualmente en fase de predesarrollo.
- **880 Stone Pine Road en Half Moon Bay**, un terreno propiedad de la ciudad y respaldado por el condado donde se prevé construir hasta 47 viviendas prefabricadas para la compra de vivienda por parte de trabajadores agrícolas. Este proyecto ofrecerá oportunidades de vivienda permanente para los hogares elegibles desplazados por los tiroteos de enero de 2023.
- **El antiguo terreno de Bay City Flowers**, que podría albergar entre 300 y 400 unidades de vivienda. A principios de 2024, el Condado había firmado un acuerdo de compra y se encontraba realizando la debida diligencia sobre la propiedad.

También ya están en marcha otros esfuerzos prometedores relacionados con la vivienda para trabajadores agrícolas:

- Half Moon Bay creó una designación de uso de suelo denominada **Workforce Housing Overlay** dentro de su Plan Local de Uso de Suelo Costero, con el fin de convertir la vivienda asequible y la vivienda para trabajadores agrícolas en usos prioritarios en determinadas ubicaciones.
- El Condado de San Mateo creó en 2015 un **Programa de Préstamos para Vivienda de Trabajadores Agrícolas**. El Condado ofrece préstamos condonables a productores agrícolas para cubrir hasta el 80% del costo de unidades nuevas o rehabilitadas (actualmente hasta \$150,000 para una unidad rehabilitada, hasta \$250,000 para la primera unidad nueva y hasta \$200,000 para cada unidad adicional). Hasta la fecha, el programa ha contribuido a la creación de siete unidades, con dos más en desarrollo durante 2023. Los cambios realizados en respuesta a los comentarios recibidos podrían ayudar a ampliar el alcance del programa.
- El Condado creó en 2021 la **Comisión Asesora de Trabajadores Agrícolas** para promover políticas y programas que respondan a las necesidades de los trabajadores agrícolas locales. Aunque todavía es una comisión relativamente nueva, tiene el potencial de servir no solo como una voz para los trabajadores agrícolas, sino también como un espacio para fortalecer el diálogo y la colaboración entre los distintos actores del sector agrícola.
- Los **Elementos de Vivienda del Condado de San Mateo y de Half Moon Bay**, elaborados entre 2022 y 2023, se encuentran bajo revisión estatal. Algunas de las políticas y programas incluidos en estos documentos se enfocan específicamente en los trabajadores agrícolas y podrían generar impactos positivos si se implementan durante los próximos ocho años.

Está claro que existen esfuerzos importantes en marcha, pero aún queda mucho por hacer. Para superar las barreras descritas en este informe y crear oportunidades de vivienda suficientes, seguras y dignas para todos los trabajadores agrícolas del Condado de San Mateo, es necesario actuar en varios frentes.

Ideas para la Acción

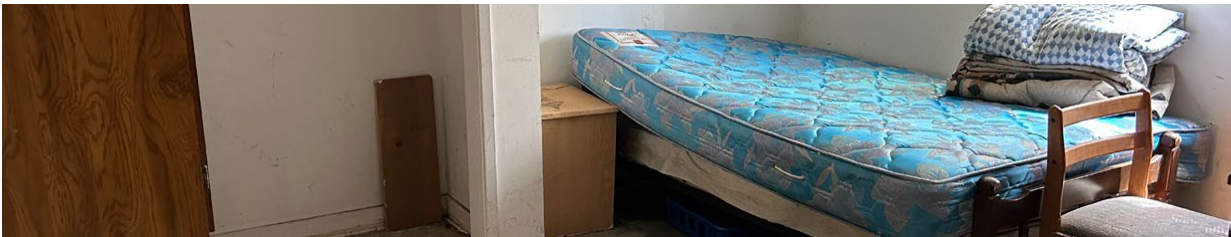
- 1. Primeros pasos: Recopilar datos, generar confianza y construir un propósito compartido.**
- 2. Mejorar las condiciones de las viviendas existentes.**
- 3. Crear más viviendas que apoyen una mejor calidad de vida para los trabajadores agrícolas.**
- 4. Ampliar el financiamiento para viviendas de bajos ingresos, especialmente aquellas dirigidas a trabajadores agrícolas.**
- 5. Proporcionar apoyo económico y social adicional para satisfacer las necesidades de los trabajadores agrícolas.**

Una pregunta fundamental es si los recursos limitados disponibles deben invertirse en crear o mejorar más viviendas para trabajadores agrícolas dentro de las granjas, desarrollar más viviendas asequibles con restricciones de uso fuera de las granjas o ampliar la oferta general de vivienda. En casi todos los casos, no existe una única respuesta ni una solución milagrosa, y eso también aplica aquí: se debe avanzar en múltiples estrategias, ya que las necesidades de los hogares de trabajadores agrícolas son diversas, complejas y multidimensionales.

3.1 Primeros pasos: Recopilar datos, generar confianza y construir un propósito compartido

Las entrevistas realizadas con las distintas partes interesadas identificaron la existencia de desconfianza y divisiones dentro de la comunidad, incluyendo entre productores agrícolas y trabajadores agrícolas, entre productores y el gobierno, entre trabajadores agrícolas y el gobierno, e incluso entre los propios productores. En diversos sectores existe la percepción de que otras personas u organizaciones pueden estar obteniendo beneficios —económicos o de otro tipo— a costa de los trabajadores agrícolas.	Sin embargo, también existe una preocupación amplia y compartida entre todos los grupos de interés respecto a las condiciones de vida de los trabajadores agrícolas. Si el Condado, los trabajadores agrícolas, los productores y las agencias de servicios logran fortalecer las relaciones comunitarias y construir una comprensión compartida de las necesidades existentes, los resultados podrían incluir mejores datos, mejores resultados para la comunidad y una coalición más sólida para impulsar soluciones.
---	--

DESAFÍOS	POSIBLES ACCIONES	ACTORES
Se necesitan mejores datos sobre el número de granjas, el número de trabajadores agrícolas y sus necesidades, así como sobre la cantidad de unidades de vivienda necesarias para establecer metas adecuadas.	Buscar oportunidades para reunir a productores agrícolas, trabajadores agrícolas y otras partes interesadas con el fin de fortalecer la confianza y construir un sentido de propósito compartido.	Gobierno local, fundaciones y financiadores, organizaciones sin fines de lucro.
Existe desconfianza entre muchas partes interesadas respecto a las cifras disponibles, con percepciones de que los datos están siendo manipulados y que son demasiado altos o demasiado bajos.	Colaborar con proveedores de servicios y productores agrícolas para recopilar datos integrales sobre la población de trabajadores agrícolas y sus condiciones de vivienda, ampliando la información que actualmente está recopilando el grupo de trabajo del Condado.	Gobierno local, organizaciones sin fines de lucro, productores agrícolas y trabajadores agrícolas.
Existe una desconfianza general hacia el gobierno.	Continuar involucrando a la nueva Comisión Asesora de Trabajadores Agrícolas en el diálogo sobre estas cuestiones.	Gobierno local, trabajadores agrícolas, organizaciones sin fines de lucro y productores agrícolas.
Persisten barreras entre productores y trabajadores agrícolas, incluyendo diferencias culturales, económicas y de poder.	Incorporar al Comité Asesor Agrícola en la conversación.	Gobierno local, productores agrícolas y trabajadores agrícolas.
Existen divisiones generacionales y socioeconómicas entre los productores, lo que contribuye a una sensación fragmentada y frágil de comunidad dentro del sector agrícola.	Apoyar la conferencia para trabajadores agrícolas que Puente de la Costa Sur tiene previsto organizar en marzo de 2024.	Todas las partes interesadas, incluidas las fundaciones y financiadores.
Existe la percepción de que otras personas u organizaciones (productores, organizaciones sin fines de lucro o propietarios de vivienda) se están beneficiando a costa de los trabajadores agrícolas.	Promover procesos de participación comunitaria equitativos que otorguen a los trabajadores agrícolas una voz real en las decisiones que afectan a la comunidad. Entre otras acciones, esto implica acercarse a los trabajadores agrícolas en los lugares donde se encuentran, proporcionar información y materiales en sus idiomas de preferencia e incorporar sus comentarios y opiniones en la toma de decisiones.	Gobierno local, organizaciones sin fines de lucro, productores agrícolas, trabajadores agrícolas, fundaciones y financiadores.
	Apoyar oportunidades de colaboración y asociación entre organizaciones sin fines de lucro, en lugar de fomentar dinámicas de competencia entre ellas.	Fundaciones y financiadores, gobierno local.



3.2 Mejorar las condiciones de vivienda existentes



Mejorar las condiciones de vivienda debe ocurrir en tres plazos:

1 Abordar las necesidades urgentes e inmediatas

2 Mejorar las condiciones mediante la rehabilitación de las unidades

3 Reemplazo de unidades a largo plazo y aumento general de la vivienda disponible para aliviar la presión sobre el parque de viviendas existente

La prioridad más urgente es mejorar las condiciones de vida de los trabajadores agrícolas que viven en viviendas inadecuadas, ya sea dentro o fuera de las granjas. El Condado ya ha tomado medidas para atender las necesidades de los 19 hogares de trabajadores agrícolas desplazados directamente por los tiroteos de enero de 2023. Además, el grupo de trabajo del Condado está identificando, inspeccionando y	evaluando las condiciones de vivienda existentes, granja por granja, para determinar si existen otros problemas de salud y seguridad que deban atenderse de manera inmediata. Este esfuerzo de inspección no incluye las viviendas ubicadas en parcelas de uso residencial.
--	---

DESAFÍO	POSIBLES ACCIONES	ACTORES
Necesidad de opciones de vivienda de emergencia para trabajadores agrícolas desplazados de viviendas inseguras o inhabitables.	Apoyar la vivienda temporal para los 19 hogares de trabajadores agrícolas desplazados directamente por los tiroteos de enero de 2023. Las viviendas permanentemente asequibles del desarrollo de viviendas prefabricadas en 880 Stone Pine Road estarán disponibles para los hogares elegibles en el verano de 2025. El Condado de San Mateo proporcionó financiamiento para alojar a estas familias de forma temporal y estable durante un año después de los tiroteos, pero se requiere apoyo adicional desde marzo de 2024 hasta el verano de 2025, antes de que el proyecto de 880 Stone Pine Road esté terminado.	Fundaciones y financiadores.
	Permitir y financiar proyectos piloto de vivienda temporal para trabajadores agrícolas, similares a los que se han implementado en otras comunidades como alojamiento provisional para personas sin hogar. Crear una categoría de vivienda temporal y ampliar los tipos de estructuras permitidas en el Condado y en Half Moon Bay (por ejemplo, minicasas y yurtas). Evaluar las lecciones aprendidas de estas iniciativas. Ejemplos: Minicasas de COTS en Petaluma y la aldea de refugios Pallet en el Condado de Sonoma .	Gobierno local, trabajadores agrícolas, organizaciones sin fines de lucro y productores agrícolas.
DESAFÍO	POSIBLES ACCIONES	ACTORES

Condiciones deficientes en las viviendas existentes.	En colaboración con los productores agrícolas, crear un programa de amnistía y regularización para viviendas sin permisos, acompañado de financiamiento para mejorar sus condiciones. Las mejores prácticas para regularizar viviendas no autorizadas consisten en combinar un incentivo (generalmente un préstamo) con un proceso de aprobación transparente que se enfoque en cumplir con requisitos básicos de salud y seguridad, en lugar de exigir el cumplimiento total del código de construcción, para evitar el riesgo de desplazamientos masivos. Ejemplos: El Condado de Santa Clara está gestionando actualmente fondos estatales y federales para un programa que permita regularizar viviendas para trabajadores agrícolas sin permisos, junto con financiamiento para su rehabilitación, electrificación e instalación de sistemas solares. Programa Safe Structures del Condado de Santa Cruz: permite el uso continuo de estructuras que cumplen con los requisitos básicos de salud y seguridad, aunque no cumplan completamente con el código de construcción. Programa de Préstamos para ADU de Oakland, Guía para la Regularización de ADU de Casita Coalition, Apéndice B: Procedimientos Estándar de Regularización y Programas de Amnistía para ADU.	Gobierno local, productores agrícolas y trabajadores agrícolas.
	Revisar el Programa de Préstamos para Vivienda de Trabajadores Agrícolas para determinar si puede adaptarse y ampliarse para responder a las necesidades inmediatas de rehabilitación identificadas por el grupo de trabajo del Condado.	Gobierno local
	Revisar y mejorar el proceso de inspección de viviendas de alquiler, tanto para viviendas de trabajadores agrícolas como para viviendas del mercado privado. - Considerar que las entrevistas privadas con los inquilinos formen parte del proceso estándar de inspección. - Establecer y difundir una línea telefónica anónima y multilingüe para recibir quejas y solicitudes de inspección. (El Condado ya cuenta con un formulario de quejas en línea y un número telefónico).	Gobierno local
	Ampliar los programas existentes de préstamos para reparación de viviendas (como el administrado por Senior Coastsiders) para mejorar las viviendas de alquiler ocupadas por trabajadores agrícolas.	Gobierno local, organizaciones sin fines de lucro
Barreras para acceder y conservar una vivienda, especialmente para inquilinos indocumentados y de bajos ingresos.	Continuar apoyando la defensa de los derechos de los trabajadores agrícolas y el acceso a asistencia legal, tanto en asuntos laborales como de vivienda.	Gobierno local, fundaciones y financiadores, organizaciones sin fines de lucro.
	Educar a trabajadores agrícolas, productores y propietarios sobre las protecciones existentes para los inquilinos, incluyendo las leyes sobre desalojo por causa justificada (just cause eviction) y los derechos de los arrendadores en casos de subarrendamientos ilegales, con el fin de prevenir abusos.	Gobierno local, fundaciones y financiadores, organizaciones sin fines de lucro.
	Apoyar a Coastsides Hope en el desarrollo de un programa de arrendamiento maestro (master lease) para viviendas de alquiler, con el fin de eliminar algunas de las barreras que enfrentan los hogares de bajos ingresos para acceder a una vivienda, como la falta de historial crediticio, de un número de Seguro Social o ITIN, o de ahorros suficientes para el depósito de seguridad.	fundaciones y financiadores



3.3 Crear más viviendas que promuevan una mejor calidad de vida para los trabajadores agrícolas

Como se señaló anteriormente, la escasez general de vivienda en la costa del Condado de San Mateo es uno de los principales factores que impulsa muchos de los problemas de vivienda que enfrentan los residentes de bajos ingresos. La falta de opciones obliga a muchas personas a pagar alquileres más altos, conformarse con viviendas más pequeñas o en peores condiciones, compartir la vivienda con familiares o amistades adicionales, o realizar desplazamientos más largos para llegar a sus lugares de trabajo. Aumentar la oferta de vivienda en general —y, especialmente, de viviendas accesibles para trabajadores agrícolas de bajos ingresos— beneficiará a toda la comunidad. La inversión pública podría ser más efectiva si se concentra en viviendas asequibles con restricciones de uso (como se analiza en la siguiente sección). Aunque el costo de desarrollar nuevas viviendas asequibles puede ser considerable, invertir en viviendas permanentemente asequibles genera beneficios a largo plazo. Asimismo, algunas personas cuestionan si los gobiernos locales deberían destinar recursos públicos a viviendas para trabajadores agrícolas que finalmente serán propiedad de productores agrícolas privados.	Sin embargo, aun si los recursos para la construcción se destinan principalmente a viviendas asequibles con restricciones de uso, el Condado debería identificar formas de facilitar el desarrollo de vivienda para trabajadores agrícolas a pequeña escala, haciéndolo incluso más sencillo que construir una vivienda unifamiliar. Aunque la vivienda para trabajadores agrícolas es una prioridad de uso de suelo a nivel local y está permitida en más lugares que la vivienda convencional, el proceso de aprobación sigue siendo tan complejo como el de otros desarrollos privados. Los productores que han participado en el programa de vivienda para trabajadores agrícolas han tenido que contratar consultores especializados y, aun así, obtener la aprobación, los permisos y la construcción de una o dos unidades puede tomar varios años. El Condado podría considerar tratar la vivienda para trabajadores agrícolas de manera similar a las Unidades de Vivienda Accesorias (ADU, por sus siglas en inglés). Muchos gobiernos locales están utilizando diversas herramientas para facilitar que propietarios privados interesados construyan viviendas de pequeña escala en terrenos residenciales. Estas herramientas podrían ampliarse o adaptarse para promover también la construcción de vivienda en terrenos agrícolas. Entre estas estrategias podrían incluirse procesos simplificados, materiales informativos claros y la designación de un único punto de contacto dentro del departamento de planificación o construcción que coordine internamente el proceso, entre muchas otras posibilidades.
--	--

La infraestructura en la costa (especialmente los sistemas de agua y alcantarillado) es muy limitada.	Evaluar posibles terrenos para el desarrollo de vivienda asequible en las áreas no incorporadas del condado que se encuentren cerca, pero no dentro, de los límites de un distrito de agua (y que, por lo tanto, probablemente no hayan sido considerados seriamente para proyectos de vivienda). Si son viables, trabajar con el Condado para ampliar estratégicamente los límites de los distritos de agua e incluir estos terrenos clave, haciéndolos aptos para futuros desarrollos.	Gobierno local, socios de desarrollo y organizaciones sin fines de lucro.
	Investigar e implementar proyectos piloto de sistemas alternativos de tratamiento de aguas residuales en el sitio, que actualmente no están permitidos en el Condado de San Mateo, incluidos sanitarios de compostaje y sistemas compactos de tratamiento de aguas residuales.	Gobierno local y productores agrícolas.
El proceso de aprobación y obtención de permisos para viviendas de trabajadores agrícolas sigue siendo difícil de navegar.	Tomar como modelo los recientes esfuerzos para ampliar el desarrollo de Unidades de Vivienda Accesorias (ADU) al modernizar las políticas y los procesos de aprobación y permisos para viviendas de trabajadores agrícolas. Aprender de la experiencia del Condado de Santa Clara para simplificar estos procesos. Revisar el informe Regulatory Barriers (Barreras Regulatorias) de junio de 2017 para asegurar que todas las recomendaciones razonables hayan sido implementadas. Los solicitantes del programa de vivienda para trabajadores agrícolas continúan señalando que el proceso sigue siendo costoso (no solo por las tarifas, sino también por los consultores e informes requeridos), complejo y más largo de lo anunciado. Publicar planos estandarizados previamente revisados o preaprobar modelos de alta calidad de viviendas modulares o casas móviles, con el fin de agilizar y facilitar la construcción para los propietarios. Ejemplos: El Condado de Santa Clara modificó la zonificación de todas las áreas rurales para permitir hasta seis unidades de vivienda con restricciones de uso destinadas a trabajadores agrícolas y reformó la normativa para facilitar la aprobación de este tipo de vivienda. La Junta de Supervisores del Condado de Santa Clara aprobó estos cambios en 2020. Planos estandarizados del Condado de Ventura, Galería de planos de ADU de Napa y Sonoma.	Gobierno local
Es difícil desarrollar viviendas para trabajadores agrícolas.	Considerar apoyar disposiciones en futuras leyes que permitan agilizar aún más el desarrollo de vivienda en determinadas zonas de la Zona Costera. Ejemplos: La SB 423 (Wiener, 2023) amplió la vigencia de la SB 35 y permitirá agilizar ciertos proyectos dentro de la Zona Costera. La AB 1783 (Rivas, 2019) buscó simplificar el desarrollo de viviendas para trabajadores agrícolas en terrenos agrícolas de manera similar a la SB 35 para proyectos de relleno urbano (infill housing). Actualmente, los terrenos ubicados dentro de la Zona Costera no pueden beneficiarse de las disposiciones de agilización contempladas por esta ley.	Todas las partes interesadas y el gobierno estatal
	Permitir las Unidades de Vivienda Accesorias (ADU) como uso permitido por derecho en las áreas zonificadas como Planned Agricultural District (PAD).	Gobierno local
	Crear un programa de préstamos para ADU que incentive a los propietarios a alquilar a hogares de trabajadores agrícolas. Este programa podría ofrecer préstamos de bajo costo o bonificaciones de densidad (permitiendo múltiples ADU) a cambio de una restricción de uso por cinco años para alquilar las unidades a trabajadores agrícolas de bajos ingresos. Ejemplos: Programa de ADU Asequibles de Napa, Programa de ADU Asequibles de West Hollywood, Proyecto Backyard Homes de Los Ángeles.	Gobierno local

Es difícil desarrollar viviendas para trabajadores agrícolas (continuación).	Explorar más opciones relacionadas con parques de casas móviles y viviendas prefabricadas, incluyendo el proyecto de viviendas prefabricadas que el Condado está planificando actualmente en el terreno de 880 Stone Pine Road en Half Moon Bay. Ampliar y rehabilitar los parques de casas móviles existentes en el condado, de manera similar al apoyo que el Condado brindó a Redwood Trailer Village. Solicitar al Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario de California (HCD) que se comprometa a hacer cumplir las restricciones locales previamente aprobadas por HCD. Una vez construidas, las viviendas prefabricadas son reguladas por HCD. Actualmente, HCD tiene la autoridad para anular o decidir no hacer cumplir ciertas regulaciones locales, por lo que las restricciones locales que limitan la ocupación de estas viviendas a trabajadores agrícolas podrían no ser aplicadas por el estado. Ejemplos: CASA of Oregon compró y reconstruyó Talent Mobile Estates como una comunidad cooperativa de viviendas prefabricadas para residentes desplazados por el incendio Alameda de 2020. En 2018, el Condado de San Mateo apoyó el reemplazo de remolques deteriorados en Redwood Trailer Village mediante \$6.5 millones en préstamos de bajo costo.	Gobierno local
Existen pocos lugares para desarrollar vivienda multifamiliar en la costa del Condado de San Mateo.	Involucrar al Distrito Regional de Espacios Abiertos de Midpeninsula (OSD), a POST y a otras organizaciones defensoras del medio ambiente para que identifiquen y apoyen de manera proactiva nuevas oportunidades de vivienda. Las organizaciones y defensores ambientales deberían considerar la vivienda para trabajadores agrícolas como una estrategia que contribuye a proteger las tierras agrícolas productivas, e invertir en ella para apoyar ese objetivo. Explorar una medida electoral en Half Moon Bay para actualizar la Medida D, una medida de límite al crecimiento adoptada en 1999 que restringió el crecimiento anual al 1% del inventario actual de viviendas, o al 1.5% si el proyecto se ubica en el centro de la ciudad, con el fin de excluir del límite a las ADU y a las viviendas asequibles con restricciones de uso.	Defensores de la conservación y del medio ambiente. Gobierno local, defensores de la vivienda, fundaciones y financiadores.



3.4 Ampliar el financiamiento para viviendas de bajos ingresos, especialmente aquellas dirigidas a trabajadores agrícolas

Todos los tipos de vivienda, no solo las viviendas asequibles con restricciones de uso, desempeñan un papel importante en la asequibilidad de la vivienda dentro de la comunidad. La sección anterior describe diversas estrategias para aumentar la cantidad de viviendas disponibles tanto para los trabajadores agrícolas como para el público en general. Sin embargo, las viviendas asequibles con restricciones de uso desempeñan un papel especialmente importante en la respuesta al problema de la asequibilidad de la vivienda y, en muchos aspectos, representan la solución más deseable, especialmente por la estabilidad y la asequibilidad que ofrecen a largo plazo. Desafortunadamente, este tipo de proyectos depende de subsidios públicos, y esos recursos son limitados.	Las recomendaciones que se presentan a continuación se enfocan en la mayoría de las fuentes de financiamiento existentes que podrían destinarse al desarrollo de viviendas para hogares de bajos ingresos en la costa del Condado de San Mateo, además de proponer algunas posibles fuentes nuevas. Cabe señalar que muchas de las viviendas asequibles ubicadas en la costa del Condado de San Mateo beneficiarán a trabajadores agrícolas aunque no estén reservadas exclusivamente para ellos. Por ello, ampliar la oferta de vivienda asequible para la población en general también genera importantes beneficios para los trabajadores agrícolas.
---	---

Continúa en la página siguiente

DESAFIOS	POSIBLES ACCIONES	ACTORES
Existe la necesidad de aumentar el financiamiento para viviendas asequibles con restricciones de uso, especialmente para trabajadores agrícolas.	Promover un mayor financiamiento para el programa de Vivienda Asequible y Comunidades Sostenibles (AHSC) destinado a trabajadores agrícolas. Ejemplo: La AB 408 (Wilson, 2023) propuso un bono estatal de obligación general que incluía, entre otros fines, \$450 millones para el programa AHSC destinados a apoyar el desarrollo de viviendas multifamiliares asequibles para hogares de trabajadores agrícolas. Promover un mayor financiamiento para el Programa Joe Serna Jr. del HCD, enfocado en viviendas de alquiler y de propiedad para trabajadores agrícolas. Mejorar el Programa Joe Serna para hacerlo más efectivo, por ejemplo: aumentando los límites de préstamo por unidad; permitiendo que los límites de préstamo se apliquen a todas las unidades con restricciones de uso (y no únicamente a las destinadas a trabajadores agrícolas); o permitiendo que las unidades no destinadas a trabajadores agrícolas puedan recibir fondos del Programa de Vivienda Multifamiliar (MHP). Apoyar cambios adicionales en los programas estatales que reconozcan las características particulares de la vivienda para trabajadores agrícolas y los desafíos que enfrentan los proyectos de vivienda rural. Ejemplo: La AB 1439 (Garcia, 2023) incorporó la vivienda para trabajadores agrícolas como una categoría de necesidades especiales dentro del programa de créditos fiscales y le otorgó cinco puntos adicionales en la categoría de servicios y amenidades. Incrementar el financiamiento del programa estatal de créditos fiscales para vivienda de trabajadores agrícolas, ya que actualmente es tan limitado que deben acumularse créditos durante varios años antes de poder financiar un solo proyecto.	Gobierno local, socios de desarrollo y organizaciones sin fines de lucro.
	Promover ante la Autoridad de Financiamiento para la Vivienda del Área de la Bahía (BAHFA) y el Condado la creación de una reserva específica o prioridad para proyectos dirigidos a trabajadores agrícolas dentro de futuras oportunidades regionales de financiamiento para vivienda, incluido el bono regional previsto para la elección de noviembre de 2024.	Gobierno regional, gobierno local y defensores de la vivienda asequible.
	Ampliar el actual programa piloto Local County Voucher para hogares sin vivienda y crear una preferencia o reserva de recursos para hogares de trabajadores agrícolas.	Gobierno local
	Convocar a productores agrícolas para analizar la posibilidad de crear un programa futuro mediante el cual contribuyan colectivamente o se autoimpongan una aportación destinada a financiar vivienda para trabajadores agrícolas. Si el programa fuera voluntario, explorar la posibilidad de otorgar preferencia a trabajadores agrícolas empleados por productores participantes. Ejemplo: Programa de autoevaluación de Napa Vintners.	
	Crear un fondo fiduciario específico para vivienda de trabajadores agrícolas, con el fin de atraer el interés filantrópico y facilitar la recaudación de fondos provenientes del público, del sector privado y de organizaciones filantrópicas. Este fondo podría administrarse a través del Condado, HEART o Housing Trust Silicon Valley. Ejemplo: Washington Farmworker Housing Trust.	Fundaciones y financiadores, fideicomisos locales de vivienda y gobierno local.

3.5 Proporcionar apoyo económico y social adicional para satisfacer las necesidades de los trabajadores agrícolas

La mayoría de las acciones propuestas en este informe están relacionadas específicamente con la vivienda. Sin embargo, es imposible separar los desafíos de vivienda que enfrentan los trabajadores agrícolas de muchos de los otros problemas que experimentan en su vida cotidiana. Como se señaló anteriormente, estos desafíos incluyen la falta de oportunidades económicas y de estabilidad financiera, el aislamiento, las barreras lingüísticas y una red de apoyo insuficiente, incluyendo la falta de ahorros para la jubilación y de oportunidades para generar patrimonio. Apoyar el conjunto de programas y servicios que ofrecen las organizaciones que atienden a los trabajadores agrícolas y a otros miembros de la comunidad de bajos ingresos es fundamental para garantizar que se satisfagan las necesidades de esta población.	En los últimos años, legisladores estatales han presentado proyectos de ley para establecer un programa de jubilación dirigido a personas migrantes indocumentadas de edad avanzada (AB 1536 – Carrillo) y para crear un programa piloto de ingreso básico garantizado para trabajadores agrícolas (SB 262 – Hurtado). Iniciativas como estas contribuirían a mejorar la estabilidad financiera de los trabajadores agrícolas de bajos ingresos y de otras personas, generando además beneficios para su salud, bienestar emocional y calidad de vida. Por último, ampliar las oportunidades de acceso a la propiedad de vivienda mediante programas de autoconstrucción con aportación de trabajo (sweat equity), ayuda mutua para la construcción, fideicomisos comunitarios de tierras (community land trusts) y otras formas alternativas de propiedad puede ofrecer múltiples beneficios, entre ellos una mayor asequibilidad de la vivienda, la posibilidad de generar patrimonio, una mayor estabilidad y un mayor control comunitario.
---	--

DESAFIOS	POSIBLES ACCIONES	ACTORES
Mejorar el acceso de los trabajadores agrícolas a oportunidades económicas estables y de largo plazo.	Apoyar el futuro Centro de Oportunidades de la Costa (<i>Opportunity Center of the Coastsides</i>), inspirado en el Economic Advancement Center de South San Francisco, como un centro integral que brinde apoyo a personas en busca de empleo, pequeñas empresas y emprendedores. Apoyar a Rancho San Benito, una iniciativa colaborativa para trabajadores agrícolas creada con el objetivo de capacitarlos y apoyarlos para que puedan convertirse en agricultores.	Fundaciones y financiadores, gobierno local. Fundaciones y financiadores, gobierno local.

Continúa en la página siguiente

DESAFIOS	POSIBLES ACCIONES	ACTORES
Existen pocas oportunidades para que los trabajadores agrícolas de bajos ingresos generen patrimonio.	Apoyar proyectos de vivienda de propiedad mediante autoconstrucción asistida (<i>self-help homeownership</i>), que permitan a los trabajadores agrícolas adquirir una vivienda y generar patrimonio. Ejemplos: Self-Help Enterprises, Habitat for Humanity Greater San Francisco	Fundaciones y financiadores, desarrolladores de vivienda de autoconstrucción y gobierno local.
	Apoyar el modelo de parques de casas móviles, que también permite a las personas propietarias generar patrimonio, incluyendo el proyecto de 880 Stone Pine Road en Half Moon Bay. Ejemplo: CASA of Oregon adquirió y reconstruyó Talent Mobile Estates como una comunidad cooperativa de viviendas prefabricadas para residentes desplazados por el incendio Alameda de 2020.	Fundaciones y financiadores, gobierno local.
	Apoyar el modelo de fideicomisos comunitarios de tierras (<i>Community Land Trusts – CLT</i>), una alternativa de propiedad que promueve el control comunitario y los valores colectivos. Este modelo también permite que las personas participantes generen una cantidad limitada de patrimonio mientras se benefician de una mayor estabilidad a largo plazo. Crear, fortalecer y mantener un CLT exitoso requerirá un liderazgo sostenido por parte de una organización local. Ejemplo: Community Land Trust of West Marin (CLAM)	Fideicomisos comunitarios de tierras y organizaciones aliadas en el Condado de San Mateo (incluyendo PAHALI y Valley CLT) Propietarios interesados en donar terrenos para estos proyectos.
Los trabajadores indocumentados no pueden ahorrar para la jubilación ni acceder al Seguro Social.	Crear un programa de jubilación para trabajadores indocumentados o apoyar un programa piloto de ingreso básico garantizado para trabajadores agrícolas. Ejemplos: La AB 1536 (Carrillo, 2023) habría ampliado un programa existente de asistencia económica, actualmente disponible para migrantes con estatus legal que no pueden acceder al programa federal de Seguridad de Ingreso Suplementario (SSI), para incluir también a trabajadores indocumentados. La SB 262 (Hurtado, 2023) o la SB 1066 (2022) habrían establecido un programa piloto de ingreso básico garantizado para trabajadores agrícolas.	Gobierno local y gobierno estatal.
Aislamiento, barreras lingüísticas y necesidad de ampliar los servicios sociales y de salud.	Apoyar la creación de un nuevo centro de recursos para trabajadores agrícolas en 555 Kelly, en Half Moon Bay. ALAS tiene previsto abrir un centro comunitario que ofrecerá talleres, clases de idiomas, asistencia legal, manejo de casos y una cocina comunitaria. Proporcionar apoyo operativo general a las organizaciones proveedoras de servicios de la región, para que puedan ampliar los servicios y programas dirigidos a trabajadores agrícolas y otros residentes de bajos ingresos.	Fundaciones y financiadores, organizaciones sin fines de lucro.

PERFIL DE UN TRABAJADOR AGRÍCOLA

Elvia y Artemio

Trabajadoras Agrícolas, Pescadero

Elvia y Artemio trabajan en granjas en Pescadero. Su hija mayor, Mairol, estudia Estudios Latinos y Étnicos en la universidad, y su hija menor cursa la preparatoria. Los cuatro viven en un pequeño departamento de dos habitaciones por el que pagan \$810 al mes.



ELVIA: “Hemos vivido aquí por más de 20 años. Estamos felices aquí, cerca del trabajo. Es un lugar pequeño, muy tranquilo. Todos se conocen. La gente se ayuda mutuamente.”

ARTEMIO: “Me gusta el clima. La brisa del océano mantiene el aire limpio. Es bonito vivir cerca de la playa; no hay otros lugares como este.

“Pagamos \$810 al mes por nuestro departamento, pero mi hermano paga más de \$1,000 por un cuarto en un edificio donde comparte la cocina y hay personas durmiendo en la sala.”

MAIROL: “Cuando nací, vivíamos en Half Moon Bay. Después, los tres vivimos durante nueve años en un cuarto dentro de una granja. Compartíamos el baño con otras personas. Yo veía cómo las termitas se comían la madera. Luego nos mudamos a otra granja en Pescadero, donde vivimos seis años. Solo teníamos un cuarto, pero había mucho espacio al aire libre, y eso era maravilloso para nosotros cuando éramos niños.



Hemos vivido en este departamento durante 10 años. Es mejor que nuestro primer departamento: tenemos dos habitaciones y un espacio aceptable. Cuando nos mudamos, remodelaron las unidades, pero solo de manera superficial, pintando sobre la grasa y el moho, y colocando alfombra nueva encima de la alfombra vieja.

Si pudiera elegir, remodelaría las viviendas de aquí para que duren más tiempo. Necesitamos más viviendas que sean accesibles y asequibles.”

4. ¿Por qué es importante?

Si bien los tiroteos de Half Moon Bay fueron una tragedia por sí mismos, también pusieron en evidencia una realidad que ha existido durante mucho tiempo: trabajadores esenciales que viven entre nosotros en condiciones inseguras y con viviendas inasequibles. Los trabajadores agrícolas del Condado de San Mateo, en su mayoría personas de color y de bajos ingresos, contribuyen con su trabajo al bienestar del Área de la Bahía, de California y de otros lugares. Además, la actividad agrícola es una parte importante de la economía diversa de la región. Tanto productores agrícolas como funcionarios públicos han expresado reiteradamente su preocupación por el futuro de la agricultura en el Área de la Bahía si no es posible ofrecer vivienda adecuada que permita atraer y retener a los trabajadores agrícolas.	Este informe resume algunas de las acciones que las partes interesadas y los miembros de nuestra comunidad pueden emprender para apoyar la atención de las necesidades de vivienda y de otras necesidades de la comunidad de trabajadores agrícolas del Condado de San Mateo. Satisfacer estas necesidades no solo brindará mayor estabilidad económica y habitacional a los trabajadores agrícolas, sino que también generará beneficios para su salud, su educación y el bienestar de sus familias. Habrán decisiones difíciles y será necesario establecer prioridades, ya que las necesidades son muchas y los recursos son limitados. Sin embargo, este es un problema que puede resolverse. La comunidad tiene la capacidad de responder tanto a las necesidades urgentes de corto plazo como de realizar inversiones equitativas y promover cambios de política pública a largo plazo para garantizar que los trabajadores agrícolas y sus familias puedan vivir con dignidad, estabilidad y buena salud.
---	--

How to support San Mateo County farmworkers

- Support local organizations that serve farmworkers and other low-income residents:**
 - Coastside Hope
 - Puente de la Costa Sur
 - ALAS
 - Opportunity Center of the Coastside (future)
- Provide financial and political/public support for affordable housing projects in the pipeline:**
 - Cypress Point (City of San Mateo, MidPen Housing)
 - 555 Kelly (City of Half Moon Bay, Mercy Housing, ALAS)
 - 880 Stone Pine Road (City of Half Moon Bay, County of San Mateo)
 - Former Bay City Flowers site (County of San Mateo)
- Support the Bay Area regional housing bond on the November 2024 ballot**
- Advocate for expansion of state funding sources that support housing and other services for farmworkers and other low-income residents**
- Advocate for local and state efforts to make the housing development process easier**

Agradecimientos

Nuestro más sincero agradecimiento a las siguientes personas, quienes dedicaron su tiempo a compartir sus experiencias y conocimientos. Las conclusiones presentadas en este informe no reflejan necesariamente las opiniones de las personas que se mencionan a continuación. Las afiliaciones se incluyen únicamente con fines de identificación.

Justin Aquino <i>San Mateo County Fair</i> Adria Arko <i>San Mateo County Resource Conservation District</i> Artemio, Elvia and Mairol <i>Farmworker family</i> Kyle Attenhofer <i>MidPen Housing</i> Jane Barr <i>Eden Housing</i> Duane Bay <i>East Palo Alto Community Alliance Neighborhood Development Organization (EPACANDO) and Preserving Affordable Housing Assets Longterm, Inc. (PAHALI)</i> Kique Bazan <i>Ayudando Latinos A Soñar (ALAS)</i> Veronica Beaty <i>California Coalition for Rural Housing</i> Jess Brown <i>San Mateo County Farm Bureau</i> Joanna Carman <i>MidPen Housing</i> Jean Casey <i>City of Oakland</i> Ryan Casey <i>Blue House Farm</i> Ada Chan <i>Association of Bay Area Governments</i> Tom Collishaw <i>Self-Help Enterprises</i> Cristina, Manuel and Junior <i>Farmworker family</i> Karen Decker <i>City of Half Moon Bay</i> Pam Dorr <i>Community Land Trust of West Marin (CLAM)</i> Gabriel <i>Farmworker</i> Yesenia Garcia <i>Farmworker</i> Will Gibson <i>County of San Mateo</i> Emma Gonzalez <i>County of San Mateo</i> Judith Guerrero <i>Coastside Hope</i> Kelly Hollywood <i>Mercy Housing</i> Matt Huerta <i>Consultant</i> Joaquin Jimenez <i>Ayudando Latinos A Soñar (ALAS) and City of Half Moon Bay</i> Hyun-mi Kim <i>Puente de la Costa Sur</i>	Laura Kobler <i>California Housing Partnership</i> Michael Lane <i>San Francisco Bay Area Planning and Urban Research Association (SPUR)</i> Bill Lowell <i>Consultant</i> Brian Malone <i>Midpeninsula Regional Open Space District</i> Rita Mancera <i>Puente de la Costa Sur</i> Meg McGraw-Scherer <i>California Housing Partnership</i> Michael Meehan <i>County of Santa Clara</i> Eliza Milio <i>San Mateo County Resource Conservation District</i> Justin Mates <i>County of San Mateo</i> Mike Noce <i>City of Half Moon Bay</i> Laura O'Leary <i>Peninsula Open Space Trust (POST)</i> Daniel Olstein <i>Peninsula Open Space Trust (POST)</i> Anthony Parenti <i>County of San Mateo</i> Debra Peterson <i>San Mateo County Historical Association</i> Lennie Roberts <i>Green Foothills</i> Ilina Rodriguez <i>County of San Mateo</i> Corie Schwabenland Garcia <i>Ayudando Latinos A Soñar (ALAS)</i> Maureen Sedonaen <i>Habitat for Humanity Greater San Francisco</i> Therese Smith <i>Nurserywoman</i> Janet Stone <i>Consultant</i> Sao Leng U <i>Self-Help for the Elderly</i> Waymond Wang <i>County of San Mateo</i> Susan Weidemann <i>Midpeninsula Regional Open Space District</i> Rob Wiener <i>California Coalition for Rural Housing</i> Erica Wood <i>Consultant</i>
--	--