



Reunión Municipal sobre las propiedades excedentes 7 de octubre 2025

PROPIEDADES EXCEDENTES ANÁLISIS DE USO ALTERNATIVO

PRESENTADO POR DISTRITO ESCOLAR UNIFICADO DE VENTURA
POR LOS EXPERTOS EN INMOBILIARIA DE DCG STRATEGIES

7 de octubre 2025



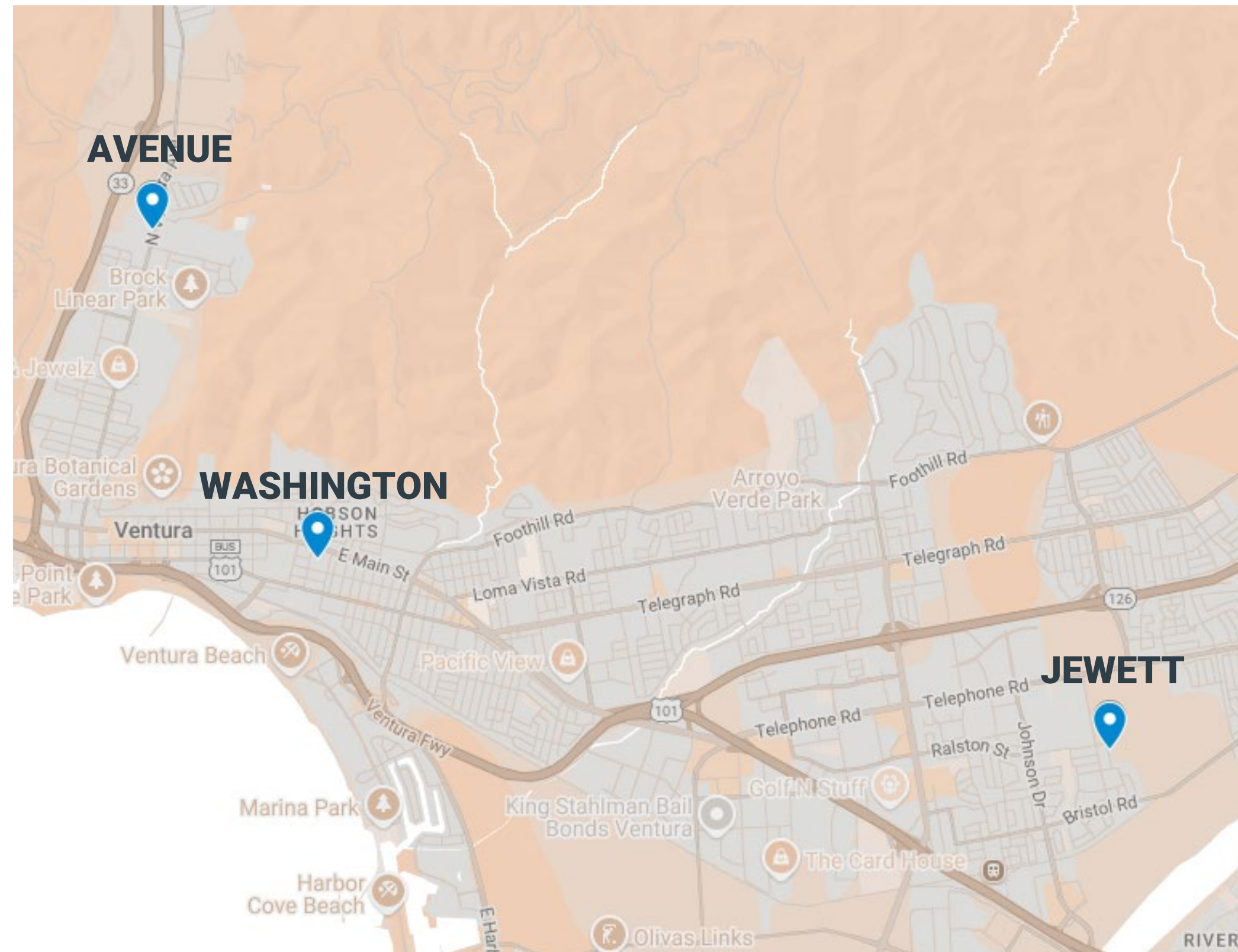
Quiénes somos

DCG Strategies

Fundada en 2005, DCG Strategies es una empresa inmobiliaria comercial con la misión específica de prestar servicios a las escuelas y distritos públicos de California.

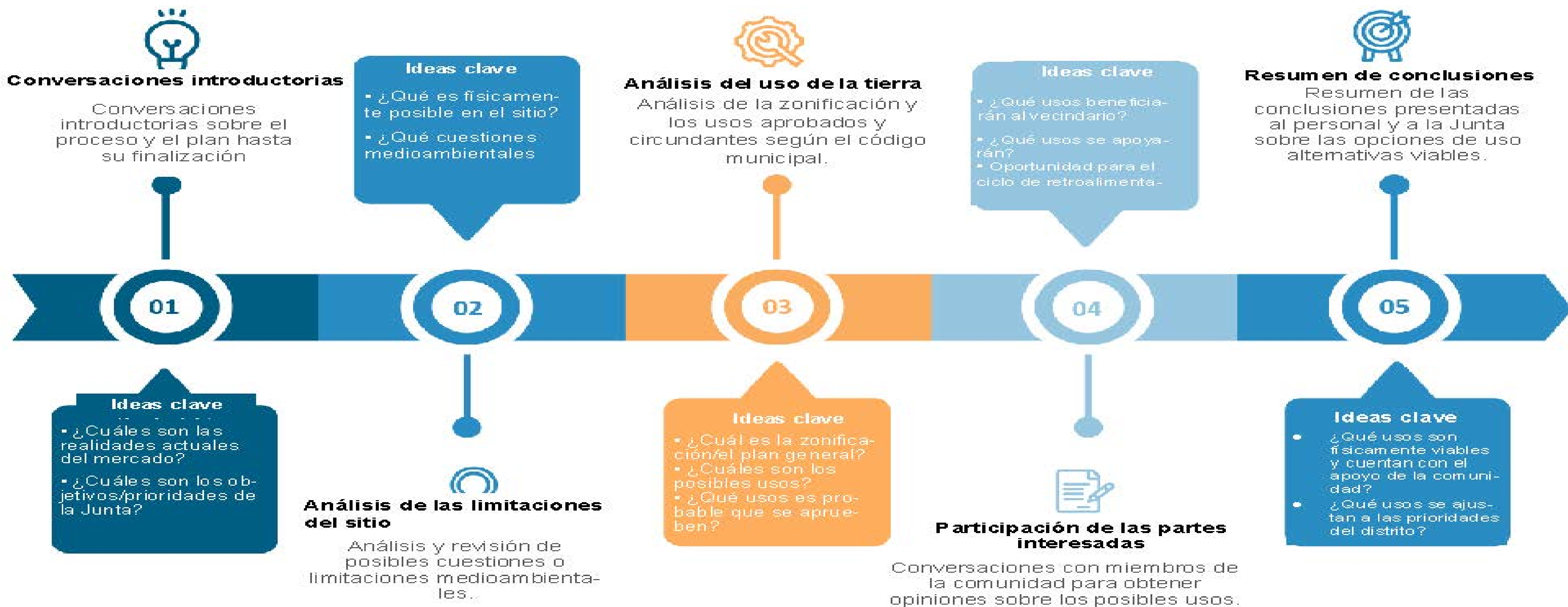
DCG Strategies ofrece servicios de consultoría, desarrollo y corretaje a organismos educativos locales de todo el estado

PROPIEDADES EN CUESTIÓN



- Jewett Estate
 - Extremo este de Ralston Street y extremo norte de Beaver Street, Ventura (Número de parcela del tasador: 131-0-060-015)
- Escuela primaria Avenue
 - 2647 N. Ventura Avenue, Ventura
- Escuela primaria Washington
 - 96 MacMillan Avenue, Ventura

Nuestro proceso



Uso más alto y mejor



Físicamente posible: los usos que es físicamente posible dar al sitio en cuestión.



Legalmente permisible: los usos que permiten las restricciones de zonificación y las restricciones de la escritura del sitio en cuestión.



Financieramente viable los usos posibles y permisibles que producirán un rendimiento neto para el propietario del sitio



Máxima productividad: Entre los usos viables, el uso que producirá el mayor rendimiento neto o el mayor valor actual.

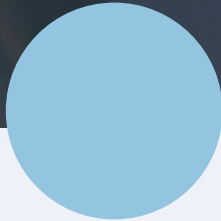
Análisis del uso alternativo



Paso 1

Conversaciones introductorias

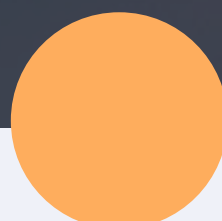
Investigación del historial de la propiedad, exploración de la propiedad general, visitas al exterior del sitio



Paso 2

Análisis de restricciones del sitio

Revisión preliminar del informe del título de informes completados anteriormente, investigación y análisis del perfil de la propiedad



Paso 3

Análisis del uso de la tierra

Evaluación del sitio
Análisis del uso de la tierra
Viabilidad preliminar del desarrollo

La viabilidad preliminar del desarrollo se basó en las regulaciones locales sobre el uso de la tierra, la revisión de las influencias contextuales, conversaciones informales con el condado y la ciudad sobre planificación y patrones de desarrollo dentro de Ventura.

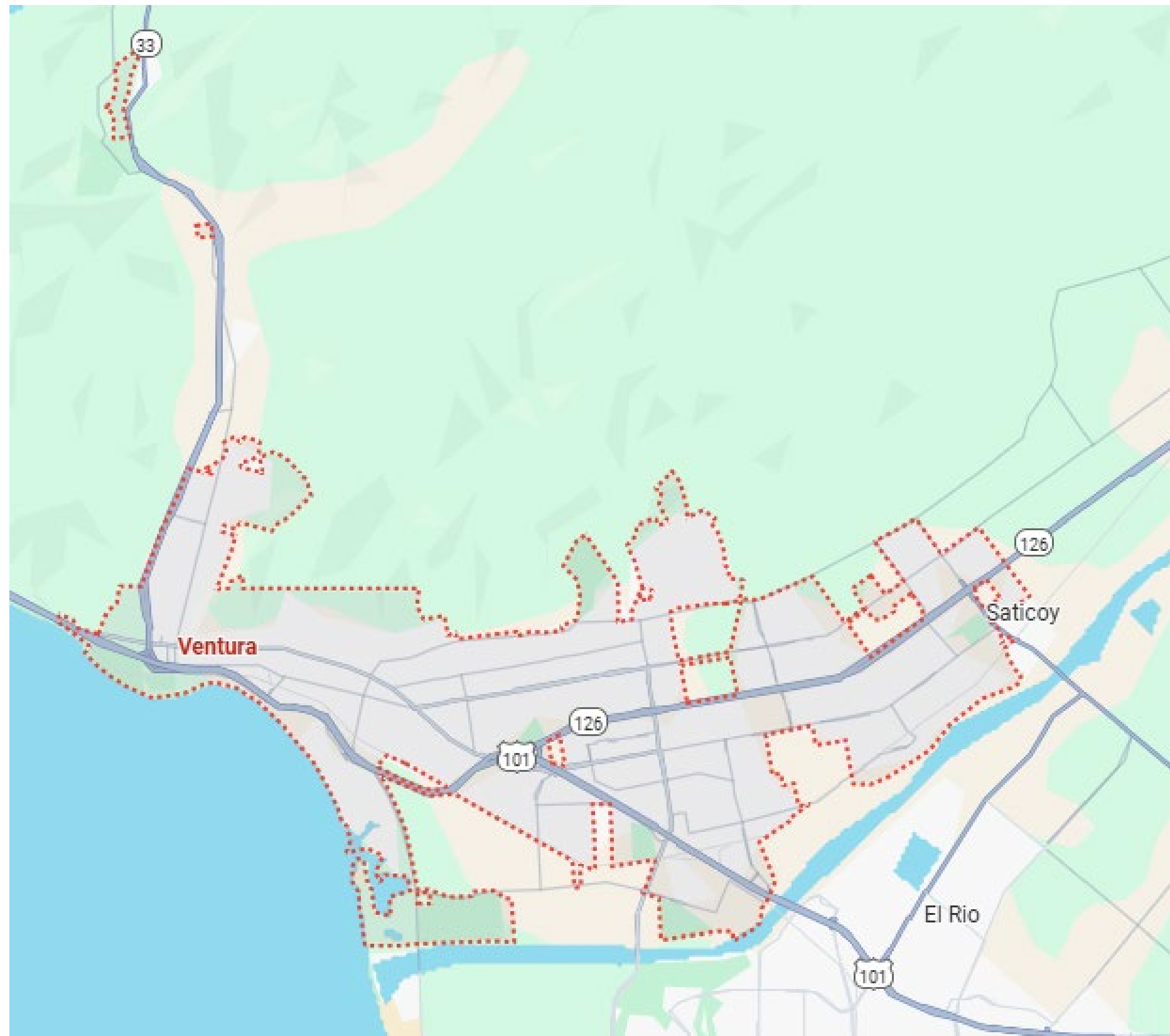


RESUMEN DE CONCLUSIONES

Análisis del uso alternativo

- Las propiedades suman aproximadamente 22,8 acres de terreno
- Las propiedades se encuentran dentro de dos jurisdicciones: la ciudad de Ventura y el condado de Ventura
- Las propiedades tienen diversas designaciones de zonificación, que van desde clasificaciones reservadas para la agricultura hasta algún tipo de uso residencial.
- La ciudad de Ventura está actualizando su plan general; ambos sitios, ubicados bajo la jurisdicción de la ciudad, han propuesto cambios en la designación del uso de la tierra.
- Se analizaron opciones de uso alternativas para cada propiedad

Resumen y características del desarrollo de Ventura



- La ciudad de Ventura ha publicado recientemente su Borrador Público del Plan General - Plan General 2050, un proyecto para los próximos 25 años que equilibra la preservación del carácter único de Ventura con nuevas oportunidades de vivienda y empleo.
 - El Plan General 2050 incluye una política por la que la ciudad apoya la remodelación de propiedades del distrito en la zona oeste (incluida la antigua escuela primaria Avenue) con una combinación de viviendas multifamiliares, espacios públicos abiertos y oficinas del distrito escolar.
- El espacio abierto disponible para nuevos desarrollos es escaso, ya que la ciudad está casi totalmente urbanizada; la expansión hacia el exterior está limitada por las regulaciones SOAR y las barreras naturales.

Asignación de necesidades regionales de vivienda

Según lo exige la ley estatal, la Asociación de Gobiernos del Sur de California (SCAG por sus siglas en inglés) lleva a cabo cada ocho años la Asignación de Necesidades Regionales de Vivienda (RHNA, por sus siglas en inglés) y el Elemento de Vivienda. Como parte de la RHNA, el Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario de California (HCD por sus siglas en inglés) determina el número total de viviendas nuevas que deben construirse en seis condados del sur de California, incluido Ventura, y el nivel de asequibilidad que deben tener dichas viviendas, con el fin de satisfacer las necesidades de vivienda de personas de todos los niveles de ingresos.

Reconociendo la necesidad de más viviendas para personas de todos los niveles de ingresos, en marzo de 2020, la SCAG aceptó la determinación del HCD de que se necesitan 1,341,827 unidades de vivienda en la región entre octubre de 2021 y octubre de 2029. Basándose en la RHNA, así como en conversaciones informales con el personal de la ciudad y el condado, cada jurisdicción tiene la necesidad de aumentar el inventario de viviendas dentro de sus respectivos límites.

Asignación de viviendas 2021-2029

- Ciudad de Ventura: 5,312 unidades
- Condado de Ventura no incorporado: 1,262 unidades

RESUMEN DE CONCLUSIONES

Resumen de la propiedad

Jewett Estate



- El terreno tiene una superficie aproximada de 10,01 acres.
- La zonificación/designación actual es para uso agrícola (ubicado dentro de la iniciativa SOAR del condado).
- Ubicado dentro del condado no incorporado de Ventura y dentro de la esfera de influencia de la ciudad de Ventura, lo que podría permitir la posibilidad de anexión a la ciudad de Ventura.

Antigua Escuela Primaria Avenue



- El terreno tiene una superficie aproximada de 7,44 acres.
- La zonificación actual es residencial.
- El borrador del plan general de la ciudad propone actualizar la designación de "Público/Institucional" a "Uso mixto 3", lo que permite una combinación diversa de usos residenciales y/o comerciales.

Los contornos de las parcelas son aproximados y solo tienen fines ilustrativos.

Antigua Escuela Primaria Washington



- El terreno tiene una superficie aproximada de 5,35 acres.
- La zonificación actual es para viviendas multifamiliares.
- El borrador del plan general de la ciudad propone actualizar la designación de "parques y espacios abiertos" a "escuela".

RESUMEN DE LA PROPIEDAD

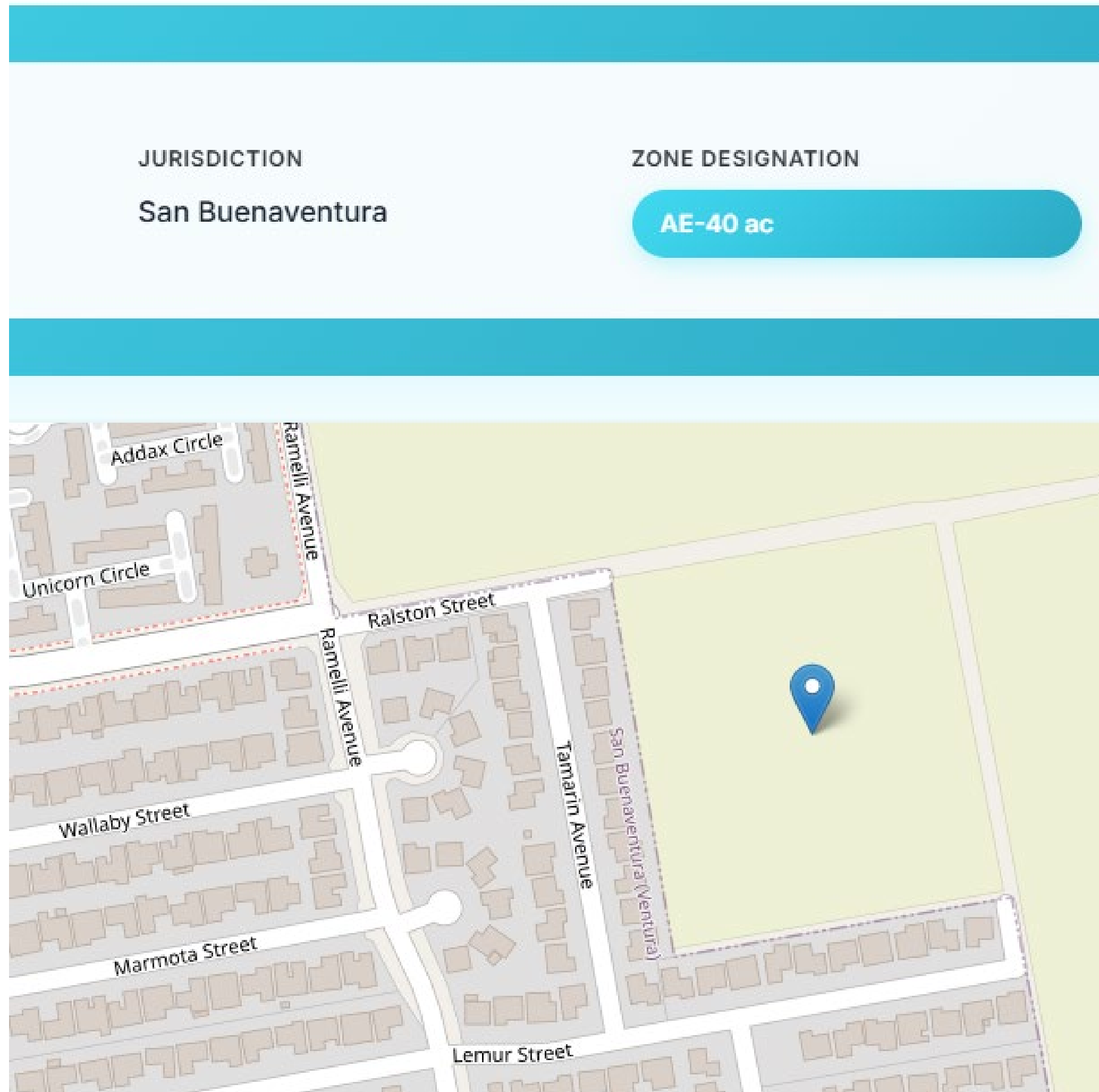
Jewett Estate



Dirección Ralston / Beaver Street Ventura, CA	Número de parcela del tasador: 131-0-060-015	Superficie del terreno: 10.01 acres
Zonificación: AE40 Acre: Exclusivamente agrícola	Designació del uso de la tierra: Agricultura	Jurisdicción: Condado de Ventura
Opciones de uso alternativos: Agricultura Desarrollo residencial	Uso mas alto y mejor Desarrollo residencial	

- Situado en una zona no incorporada de Ventura y dentro de la esfera de influencia de la ciudad de Ventura.
- Se encuentra en el límite de la ciudad de Ventura.
- Limita por dos lados con un barrio residencial compuesto por viviendas unifamiliares (dentro de los límites de la ciudad).
- Limita por dos lados con terrenos agrícolas (no incorporados).
- Situado dentro de la iniciativa SOAR del condado.

Jewett Estate



- Zonificación actual: AE40 Acre: Exclusivamente agrícola
 - El objetivo de esta zona es preservar y proteger las tierras agrícolas comerciales y proteger estas áreas de la invasión de usos no relacionados que, por su naturaleza, tendrían efectos perjudiciales para la industria agrícola
- Los usos permitidos incluyen una gran variedad de usos relacionados con la agricultura y las operaciones agrícolas.
- Designación del uso de la tierra: Agrícola
- Se aplica a las tierras que son aptas para el cultivo y la cría de ganado.

Usos permitidos*

Permitido

Agricultura (excepto la apicultura doméstica)
Embalaje, almacenamiento o procesamiento preliminar que no requiera estructuras
Cultivo y tala de árboles no protegidos
Equipos de calefacción y refrigeración, generadores de emergencia, baterías de reserva y similares
Almacenamiento subterráneo de combustible permitido por otras agencias del condado
Cría de animales selectos: ganadería y no ganadería
Guarderías familiares
Patios, pavimentos y terrazas a no más de 30 pulgadas por encima del nivel del suelo Pequeñas estructuras de servicios públicos
Operaciones de compostaje a pequeña escala en el sitio

Permitidos con condiciones

Acuicultura/Cría de peces
Lombricultura
Procesamiento de alimentos cultivados localmente
Bodegas (incluido el procesamiento, embotellado y almacenamiento)
Estructuras accesorias relacionadas con la agricultura y la ganadería/cría de animales
Estructuras agrícolas de sombra/niebla
Actividad comercial relacionada con el cannabis
Instalaciones de comunicación
Alojamiento para empleados agrícolas
Producción de energía a partir de fuentes renovables/
almacenamiento de energía
Estaciones de bomberos

RESUMEN DE CONCLUSIONES

Jewett Estate



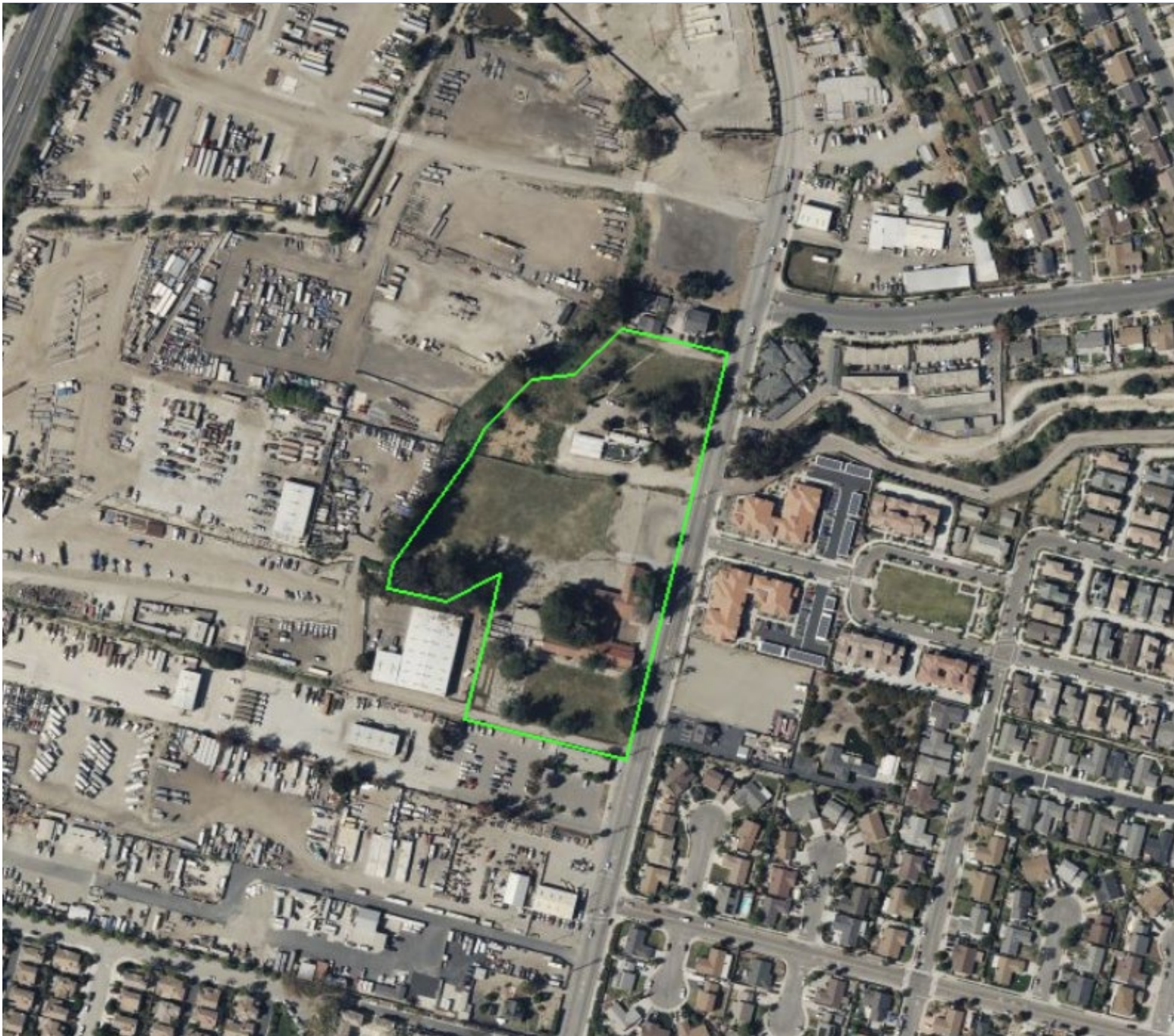
Principales conclusiones del sitio:

- Teniendo en cuenta la ubicación de la propiedad dentro de la esfera de influencia de la ciudad, así como su proximidad a terrenos de uso residencial, es probable que el uso más adecuado y rentable sea algún tipo de vivienda residencial, sujeto a anexión.

La anexión, aunque está sujeta a la aprobación de LAFCo, parece ofrecer una vía potencial para obtener el máximo valor de la propiedad.

- Si no se contempla la anexión, el desarrollo del terreno para fines distintos al uso agrícola requeriría una votación en todo el condado.
- Cualquier desarrollo residencial que se considere debe ser coherente con los barrios residenciales adyacentes circundantes.

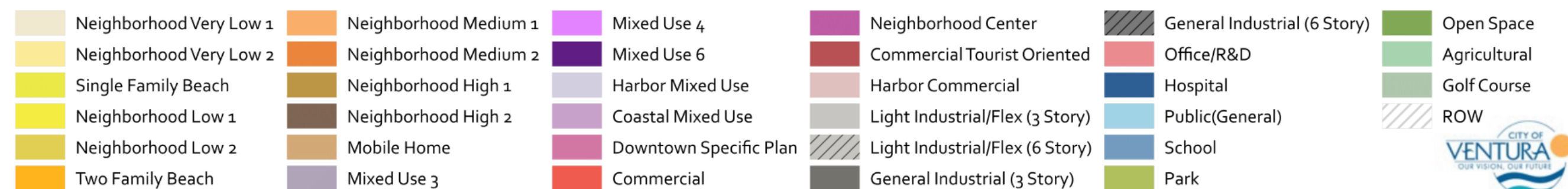
Antigua Escuela Primaria Avenue



Dirección 2647 N Ventura Avenue Ventura, CA	Número de parcela del tasador: 068-0-040-045	Superficie del terreno: 7.44 acres
Zonificación: R-1-1AC: Residencial unifamiliar	Uso de la tierra actual: Publico/Institutional	Uso prpouesto de la tierra: Uso mixto 3
Opciones de uso alternativos: Tal como está Desarrollo residencial	Uso más alto y mejor Desarrollo residencial	Jurisdicción: Ciudad de Ventura

- Situado en el extremo noroeste de los límites de la ciudad de Ventura.
- Rodeado por zonas residenciales al este y zonas industriales al sur.
- La propiedad cuenta con aproximadamente 26,000 pies cuadrados de mejoras en los edificios.

Antigua Escuela Primaria Avenue



Source: City of Ventura (2021), County of Ventura (2020), Esri (2020).

- Zonificación actual: R-1-1AC Residencial unifamiliar
 - Los usos permitidos incluyen residencias unifamiliares y servicios generales, como servicios gubernamentales, parques públicos y zonas de juego, servicios de reciclaje e instalaciones de telecomunicaciones inalámbricas.
- Designación del uso de la tierra: Público/Institucional
 - Destinado a funciones cívicas, como oficinas gubernamentales, hospitales, bibliotecas, escuelas y espacios verdes públicos.
- La ciudad ha propuesto actualizar la designación del uso de la tierra de la propiedad a "Uso mixto 3" en el borrador del Plan General 2050.
 - La designación "Uso mixto 3" permite el desarrollo de edificios de varios pisos y usos múltiples en toda la ciudad, en corredores y distritos comerciales y minoristas. Su objetivo es permitir una combinación diversa de usos residenciales y/o comerciales.

Usos permitidos*

Permitido

Residencial familiar: Casa móvil

Residencial familiar: Unifamiliar

Alojamiento para empleados agrícolas

Atención residencial

Servicios gubernamentales

Servicios recreativos: Parques públicos y zonas de juego

Servicios de reciclaje: Puntos de recogida de reciclaje
para consumidores

Instalaciones de telecomunicaciones inalámbricas:
Mini / Menores

Permitido con condiciones

Alojamiento para empleados agrícolas

Automoción y accesorios: aparcamientos

Reunion comunitaria

Servicios culturales y bibliotecarios

Guarderías

Servicios educativos: generales

Cuidado colectivo

Servicios de alojamiento: posadas con desayuno
incluido

Venta de plantas de vivero

Servicios de seguridad

Subestaciones de servicios públicos o equipos

Producción agrícola y horticultura: cultivo

TGUWOGP"FG"EQPENWUKQPGU

Antigua Escuela Primaria Avenue



Principales conclusiones del sitio:

- Si se aprueba el Plan General 2050 tal y como se ha propuesto, la propiedad permitirá un desarrollo residencial con una densidad de hasta 30 unidades por acre, lo que supone un aumento significativo con respecto a la zonificación actual.
 - La designación de uso mixto 3 permite una combinación de usos residenciales, comerciales y minoristas, así como espacios públicos en un entorno urbano transitable. En esta designación de uso de la tierra se permiten usos residenciales, sin usos comerciales. Los edificios pueden ser residenciales sobre locales comerciales, oficinas y comercios, o solo residenciales.
- El antiguo edificio de la escuela primaria Avenue es elegible para el Registro Nacional de Lugares Históricos.

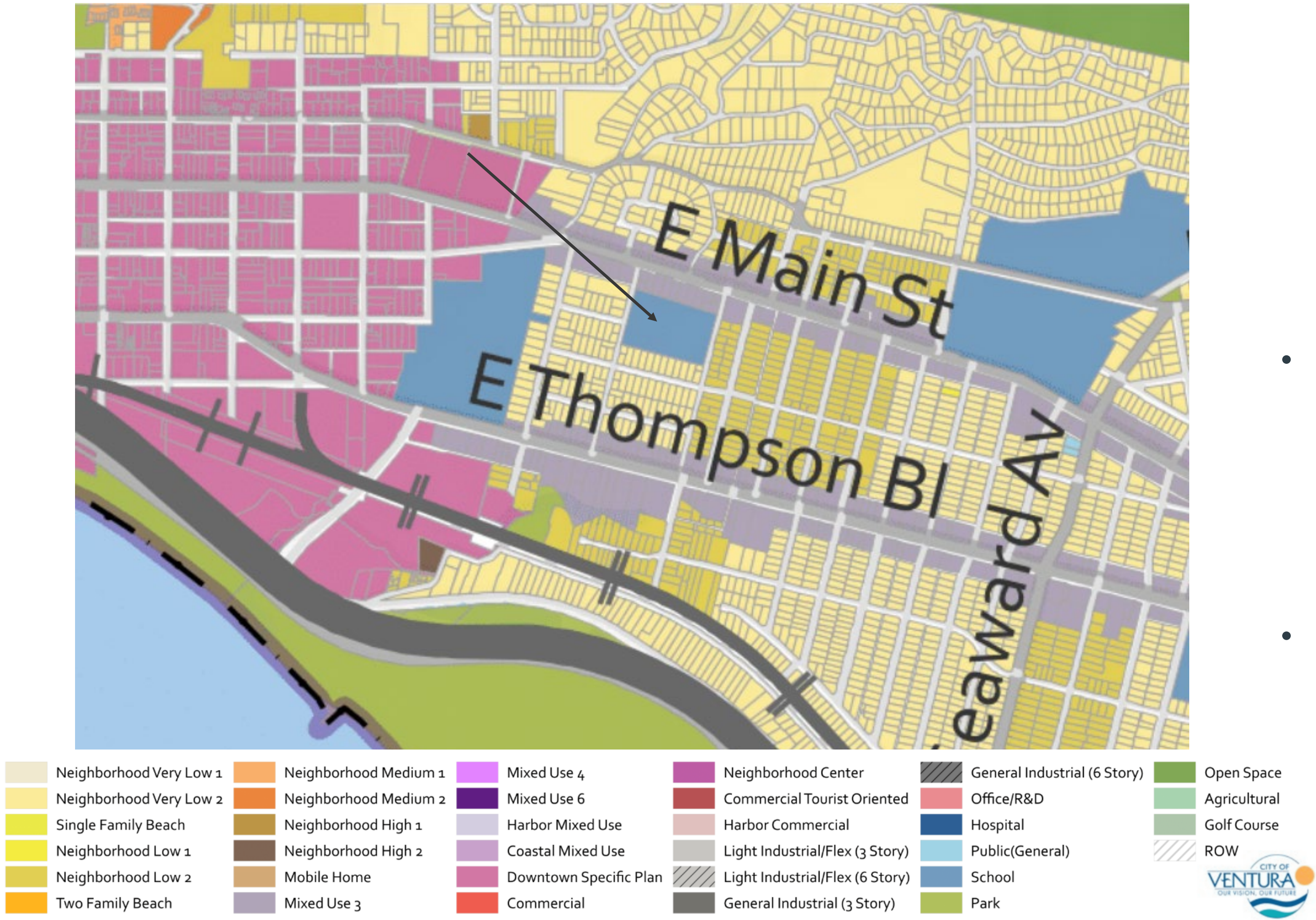
Antigua Escuela Primaria Washington



Dirección: 96 MacMillan Avenue Ventura, CA	Número de parcela del tasador: 073-0-191-130	Superficie del terreno: 5.35 acres
Zonificación: R-3-5: Resdencial multi-familiar	Uso de la tierra actual: Parques y espacios abiertos	Propuesto uso de la tierra: Escuela
Opciones del uso alternativo: Tal como está Desarrollo residencial	Uso más alto y mejor: Desarrollo residencial	Jurisdicción: Ciudad de Ventura

- Situado en la zona céntrica de la ciudad, muy cerca del centro de Ventura.
- Rodeado por zonas residenciales en tres de sus lados y por el Corredor Midtown al norte.
- La propiedad cuenta con 38,127 pies cuadrados de mejoras en el edificio.

Antigua Escuela Primaria Washington



- Zonificación actual: R-3-5 Residencial multifamiliar
 - Los usos permitidos incluyen grandes residencias multifamiliares, residencias asistidas y condominios residenciales, servicios generales, incluidos servicios gubernamentales, parques públicos y zonas de juego, servicios de reciclaje e instalaciones de telecomunicaciones inalámbricas.
- Designación del uso de la tierra: Parques y espacios abiertos
 - Designa terrenos para la recreación y el ocio públicos y recursos visuales; puede abarcar desde pequeños parques de barrio hasta grandes parques regionales y reservas naturales.
- La ciudad ha propuesto actualizar la designación del uso de la tierra de la propiedad a "escuela" en el borrador del Plan General 2050.
 - La designación de "escuela" permite escuelas públicas y privadas. Se puede permitir la construcción de viviendas según la ley de terrenos excedentes del estado de California.

Usos permitidos*

Permitido

Residencial familiar: Multifamiliar grande

Residencial familiar: Casa móvil

Residencial familiar: Unifamiliar

Residencial familiar: Multifamiliar pequeño

Residencial familiar: Dos familias

Cuidado residencial

Condominios residenciales

Servicios gubernamentales

Servicios recreativos: Parques públicos y áreas de juego

Servicios de reciclaje: Puntos de recogida de reciclaje
para consumidores Instalaciones de telecomunicaciones

inalámbricas: Mini / Menores

Permitido con condiciones

Residencial colectivo

Automoción y accesorios Aparcamiento Reunión comunitaria

Servicios culturales y bibliotecarios

Guarderías

Servicios educativos: General

Cuidado colectivo

Servicios de alojamiento: Posadas y desayuno incluido

Venta de plantas en viveros

Servicios de seguridad

Subestaciones de servicios públicos o equipos

Instalaciones de telecomunicaciones inalámbricas:

Principales

Antigua Escuela Primaria Washington



Principales conclusiones del sitio

- La zonificación actual de R-3-5 permite una mayor flexibilidad que las designaciones de uso de la tierra actuales y propuestas.
- El antiguo edificio de la Escuela Primaria Washington figura en el Registro Nacional de Lugares Históricos.

Opciones de uso alternativo

- Según el estudio de las regulaciones de uso de la tierra que rigen el desarrollo de cada propiedad y las condiciones del mercado local, el uso más alto y mejor para cada sitio es el desarrollo de viviendas residenciales.
 - Jewett Estate necesitará una anexión para lograr su uso más alto y mejor.
 - La designación de uso de la tierra propuesta para la antigua escuela primaria Avenue se alinea con el uso más alto y mejor de la propiedad..
 - La zonificación actual de la antigua escuela primaria Washington se ajusta al uso más adecuado y óptimo de la propiedad; sin embargo, es probable que esto requiera una modificación del plan general.
- Los principales factores que han llevado a esta conclusión son las influencias contextuales dentro de cada barrio, así como las conversaciones informales con el personal de planificación.
- Each property could also be used in its as-is condition.

Gracias

Preguntas y Respuestas