



Ciudad y Condado de Denver

Viviendas para un Denver Inclusivo – Estructura del Anteproyecto

**ESTABLECIENDO POLÍTICAS, ESTRATEGIA E INVERSIONES EN
VIVIENDAS PARA LOS PRÓXIMOS CINCO AÑOS**

Generalidades y metas centrales

Denver está en un punto pivote donde a pesar del desempleo extremadamente bajo (2.2%), la alta participación de la fuerza laboral (90%+) y un tremendo crecimiento económico, los costos de las viviendas están creciendo a un paso tan rápido que los ingresos no logran alcanzar. *Viviendas para un Denver Inclusivo* (Housing an Inclusive Denver) delinearán estrategias para crear y preservar vecindarios fuertes y ricos en oportunidades con viviendas que sean accesibles y a precios razonables para todos los residentes de Denver.

Viviendas para un Denver Inclusivo establece tres metas centrales para guiar los esfuerzos de viviendas a precios razonables de la Ciudad y sus socios durante los próximos cinco años.

- Crear viviendas a precios razonables en áreas vulnerables y de oportunidad. Al enfatizar la producción de viviendas con un propósito, la Ciudad y sus socios priorizarán las condiciones de vecindarios específicos, incluyendo áreas vulnerables al desplazo y vecindarios que proveen acceso a oportunidades, cuando se crean viviendas a precios razonables.
- Preservar los precios razonables y la calidad de la vivienda. La preservación es un componente fundamental de *Viviendas para un Denver Inclusivo*. Denver se centrará en preservar las viviendas a precios razonables existentes, tanto como para dueños como para inquilinos, en vecindarios vulnerables y áreas de mayor oportunidad. Las estrategias bajo esta meta incluyen hacer inversiones para mantener los precios razonables de las viviendas que no tienen subsidios públicos existentes y preservar o continuar con los precios razonables de las viviendas a precios razonables subsidiadas públicamente existentes.
- Promover opciones de viviendas equitativas y accesibles. Este plan busca alinear las acciones y políticas que atraviesan toda la ciudad para apoyar las opciones de viviendas equitativas y accesibles para los residentes de Denver a lo largo del continuo de la vivienda. Las acciones o decisiones de políticas bajo esta meta permitirán estrategias de vivienda más amplias a través del compromiso de la comunidad, la acción legislativa o reglamentaria formal, los mecanismos financieros nuevos y creativos o a través de la adquisición de tierras para el desarrollo en el futuro.

Construir comunidades de oportunidad a través del continuo de la vivienda. *Viviendas para un Denver Inclusivo* está organizada alrededor de dos ideas clave: que los residentes de Denver deben poder vivir en comunidades de oportunidad y que las viviendas existen a través de un continuo, donde las necesidades y condiciones de una parte del continuo influyen en el éxito de otras áreas.

Comunidades de oportunidad. Dentro de Denver, lograr comunidades de oportunidad significa que los residentes de Denver pueden alcanzar su potencial más alto. Pueden llevar vidas sanas, sentirse seguros en sus casas y vivir cerca de los trabajos, escuelas y servicios de calidad. Para entender las condiciones específicas de los vecindarios por todo

Denver, *Viviendas para un Denver Inclusivo* sigue un enfoque comprensivo para medir la oportunidad analizando los vecindarios en el contexto de cinco resultados de oportunidad: viviendas estables y a precios razonables; oportunidades para la movilidad económica; conexiones con servicios de salud comprensivo para el bienestar general; acceso a la educación de calidad y acceso sencillo a las conexiones de movilidad y tránsito. Este análisis informa sobre las características y desafíos únicos de los vecindarios de Denver y permite que la Ciudad y sus socios alineen estrategias de vivienda e inversiones en áreas específicas por todo Denver.

La vivienda como un continuo. En su estrategia de viviendas más reciente de cinco años, *Housing Denver* (Viviendas en Denver), la Ciudad definió su continuo de vivienda como que iba desde “necesidades críticas” a “inquilinos de la fuerza laboral” a “dueños de la fuerza laboral”. Este plan actualiza este continuo para centrarse en las personas que están sin techo, las viviendas a precios razonables y de alquiler para la fuerza laboral y la posibilidad de convertirse en dueño. Reconociendo que los hogares con un rango de niveles de ingresos existen dentro de cada uno de estos grupos, no se asociaron niveles de ingresos estáticos. Al centrarse en vez en la alineación de niveles de ingresos con las estrategias del vecindario, la Ciudad y sus socios pueden tomar decisiones más informadas sobre la ubicación de recursos y ajustar objetivos basados en el rendimiento de estrategias específicas o a medida que evolucionan las necesidades a lo largo del continuo (antes que basándose en agrupaciones definidas previamente).

Página

Inversiones en viviendas y precios razonables

Si bien la vivienda es un componente central de las inversiones de la Ciudad para promover comunidades inclusivas, tratar los precios razonables implica más que solo desarrollar y preservar la vivienda – implica un mayor acceso a salarios más altos, conectando a los residentes con el bienestar de salud y financiero y promoviendo el acceso equitativo a las oportunidades de movilidad. Combinadas, estas dos inversiones a lo largo de agencias múltiples ayudan a trabajar para mantener o expandir los precios razonables por todos los vecindarios de Denver.

Acciones clave:

- Aprovechar y expandir los recursos de viviendas y precios razonables de la Ciudad con socios públicos, privados y filantrópicos para promover comunidades inclusivas.
- Identificar conexiones más efectivas y eficiencias de recursos por todas las agencias de la ciudad que administran las inversiones en viviendas y precios razonables para asegurar que los recursos limitados se inviertan tan efectivamente como sea posible para servir a las familias de ingresos bajos y moderados de Denver.
- Desarrollar medidas de resultados más consistentes, claras y medibles para evaluar el impacto que la vivienda y otras inversiones en precios razonables tienen en las comunidades de Denver.

Adquisición de tierras estratégica

La adquisición de tierras estratégica es un elemento esencial en la línea de producción de viviendas a largo plazo en Denver y es una estrategia importante para fomentar vecindarios de ingresos mixtos, preservar los precios razonables en vecindarios vulnerables e introducir precios razonables en áreas con fuertes oportunidades económicas.

Aprovechar tierras en manos públicas para el desarrollo de viviendas a precios razonables.

Si bien la Ciudad tiene un proceso existente para disponer de las tierras que considera como de uso potencial para viviendas a precios razonables, tanto la Ciudad como sus socios deben dar pasos proactivos para conducir un análisis comprehensivo del inventario actual de tierras en manos públicas o cuasi-públicas y su adecuación para el desarrollo de viviendas a precios razonables. Con la identificación de parcelas clave que podrían ser priorizadas para el desarrollo de viviendas a precios razonables, la Ciudad debería trabajar a través de socios públicos y cuasi-públicos para desarrollar una visión específica para el sitio, los ingresos objetivo, la población, la antigüedad servida por el desarrollo y los servicios de apoyo o programación como sea necesario.

Acciones clave:

- Explorar asociaciones formales con agencias públicas y cuasi-públicas, como el Distrito del Transporte Regional (RTD) y las Escuelas Públicas de Denver (DPS) para priorizar y establecer estándares específicos para el uso de tierras en manos públicas para viviendas a precios razonables.
- Evaluar la adecuación de la tierra en manos de la ciudad y de socios públicos o cuasi-públicos para el desarrollo de viviendas a precios razonables de acuerdo con factores como su proximidad al tránsito y otros indicadores de oportunidad como proximidad a centros de trabajo y escuelas de alta calidad.
- Desarrollar la capacidad específica de visionar y procesos de adquisición para identificar socios del desarrollo en la construcción de viviendas a precios razonables y de ingresos mixtos en tierras públicas y cuasi-públicas.

Facilitar la adquisición de tierras directamente y a través de socios para el desarrollo de la vivienda.

La Ciudad y sus socios también tienen programas y recursos de fondos que pueden usarse para la adquisición directa de propiedades o en asociación con desarrolladores interesados en construir viviendas a precios razonables o de ingresos mixtos. Los recursos de la Ciudad deben usarse para mejorar herramientas existentes como el Fondo de Desarrollo Orientado al Tránsito (TOD) Regional de Denver e instituciones financieras de desarrollo de la comunidad como el *Mile High Community Loan Fund*. Como parte de una estrategia de corte cruzado más amplia para promover los precios razonables a largo plazo para inversiones en viviendas, la Ciudad y sus socios deberían considerar mecanismos como un modelo de fideicomiso inmobiliario para asegurar que las viviendas para las personas sin techo, las viviendas de alquiler y a la venta sigan estando a precios

razonables para familias de ingresos bajos y moderados en las décadas por venir. La participación de la comunidad en la administración actual debe ser un componente central de la exploración de un modelo de fideicomiso inmobiliario en Denver por parte de la Ciudad y sus socios.

Acciones clave:

- Aprovechar recursos de la ciudad existentes con herramientas actuales como el Fondo TOD Regional de Denver e instituciones financieras de desarrollo de la comunidad para financiar la adquisición de tierras para el desarrollo futuro de viviendas a precios razonables y de ingresos mixtos.
- Adquirir directamente las tierras en vecindarios vulnerables para preservar oportunidades para desarrollar viviendas a precios razonables y de ingresos mixtos y en proximidad a escuelas de alto rendimiento y centros de trabajo para promover un mayor acceso a las oportunidades en todo Denver.
- Explorar los fideicomisos inmobiliarios como una herramienta para preservar los precios razonables en vecindarios vulnerables, incluyendo factores de evaluación como el costo inicial de invertir en la adquisición de una unidad, el costo continuo del desarrollo del programa y la duración de los precios razonables.
 - Explorar otras herramientas de políticas para precios razonables a largo plazo de parcelas en manos públicas o adquiridas directamente, como un alquiler de tierras.

Personas sin techo

En una noche cualquiera en la Ciudad y el Condado de Denver, más de 3,336 personas están sin techo, incluyendo más de 200 familias con niños, casi 500 veteranos y más de 200 jóvenes sin compañía. Además, muchas de las personas sin techo son parte de la fuerza laboral local de Denver. La Ciudad trabajará con proveedores sin fines de lucro y religiosos para establecer un enfoque dual al fortalecimiento de la línea de producción de opciones de viviendas permanentes y otras con apoyo y proveer mayor integración de la vivienda, los servicios de salud y las oportunidades de capacitación para el trabajo para las personas sin techo.

Expandir las inversiones en opciones de vivienda para personas sin techo e integrar proveedores a lo largo del continuo de la vivienda

Para enfocarse efectivamente en los recursos de viviendas, Denver continuará sus esfuerzos por establecer Sistemas de Ingreso Coordinado (CES) regionales bien diseñados en asociación con la Iniciativa para los Sin Techo en el Área Metropolitana de Denver (MDHI), la entidad de Continuo de Cuidado regional, para centrarse efectivamente en recursos limitados e intervenciones de viviendas del tamaño adecuado.

Acciones clave:

- Implementar y expandir a fondo los Sistemas de Ingreso Coordinado (CES) fuera de los proyectos con fondos del Continuo de Cuidado. Los CES simplifican el proceso por el

cual las personas sin techo tienen acceso a recursos de vivienda y ayudan a asegurar que la intervención de vivienda adecuada se encuentre con el participante más apropiado.

- Desarrollar y alinear políticas con la MDHI, la organización que actualmente supervisa *OneHome*, para asegurar que los recursos de vivienda de la Ciudad dedicados a servir a personas sin techo se centren de manera apropiada.
- Emplear estrategias de derivación de refugio cuando las personas ingresan al sistema para ayudarlos a identificar arreglos de vivienda alternativos inmediatos y conectarlos con los servicios y la asistencia financiera para regresar rápidamente a una vivienda permanente.

Crear capacidad de viviendas a través de la alineación de políticas y fondos

Para aprovechar los recursos e integrar las inversiones a través del continuo de la vivienda, la Ciudad y sus socios pueden aprovechar y alinear más recursos para desarrollar viviendas de apoyo adicionales. La Ciudad y sus socios recopilarán y analizarán las mejores prácticas para suscribirse a programas federales, estatales y locales para conectar estos recursos con opciones de vivienda.

Acciones clave:

- Desarrollar criterios para proveer subsidios operativos del fondo para la vivienda a precio razonable dedicado para crear nuevas unidades de vivienda de apoyo.
- Aprovechar fuentes de fondos existentes para viviendas de apoyo como Medicaid, Medicare y TANF para crear más fuentes de fondos para servicios de apoyo y operativos en el sitio.
- Evaluar el rendimiento de proyectos locales (trabajando con socios locales que también se someten a los esfuerzos de evaluación, como la MDHI) para informar cuáles oportunidades resuelven episodios de estar sin techo más rápidamente y expandir la capacidad de servir hogares adicionales, como así también aumentar las tasas de colocación en viviendas y estabilidad.
- Completar un análisis de modelaje financiero comprehensivo que revise costos, fuentes y usos de los recursos necesarios para la creación de viviendas de apoyo incluyendo: capital, operativo, asistencia con el alquiler y servicios. Este análisis resaltarán cómo los recursos pueden usarse juntos efectivamente como así también proveerá más detalles de dónde existen brechas en los fondos.

Priorizar financiamiento de “brecha” de servicios de apoyo para proyectos de vivienda de apoyo aprobados

Con una fuente de financiamiento para hacerlo, la Ciudad y sus socios crearán un programa de financiamiento de servicio de apoyo. Esta estrategia será clave para lograr la creación y preservación de proyectos de viviendas de apoyo de calidad; como así también el establecimiento de una estructura de revisión del proyecto por la cual pueden tomarse decisiones de financiamiento y priorización.

Acciones clave:

- Priorizar la financiación para proyectos de viviendas de apoyo existentes o aquellos que se anticipa estarán activos en los próximos 12-24 meses que no tienen recursos de

fondos de servicios adecuados para entregar los servicios intensivos necesarios para asegurar altos niveles de estabilidad en la vivienda para quienes eran anteriormente inquilinos sin techo.

- Establecer una estructura para cómo revisar, calificar y otorgar financiamiento de servicios críticos a proyectos de viviendas de apoyo en la línea de producción.
- Establecer una estructura de resultados comunes a través de los programas para evaluar su efectividad. Las recomendaciones para el rastreo de resultados sobre la efectividad de las viviendas de apoyo incluyen:
 - Tasa anual de estabilidad en la vivienda en el proyecto
 - Regresos a la condición sin techo

Viviendas de alquiler a precios razonables y para la fuerza laboral

Preservar las viviendas en alquiler restringido a los ingresos existentes en vecindarios vulnerables y cerca del tránsito

En asociación con la Autoridad Financiera y de la Vivienda de Colorado (CHFA) como la agencia líder, la Ciudad también es parte de la Red de Preservación de la Vivienda (HPN), donde socios locales, estatales y federales están coordinando a través de todo Colorado para preservar las reservas de viviendas a precios razonables existentes. Como parte de esta asociación, la Ciudad y la CHFA han desarrollado un inventario de viviendas restringidas a los ingresos, han identificado áreas de prioridad inicial y tipos de propiedad para los esfuerzos de preservación y han conducido esfuerzos por comunicarse con los dueños de propiedades restringidas a los ingresos existentes. La Ciudad también provee financiamiento para la adquisición y rehabilitación de propiedades restringidas a los ingresos existentes, usualmente en asociación con un 4% de Créditos de Impuestos para la Vivienda de Bajos Ingresos (LIHTCs) administrado por la CHFA. Estos recursos juegan un papel fundamental en la extensión de los precios razonables de propiedades restringidas a los ingresos existentes, pero los costos han subido en los últimos años, especialmente para las adquisiciones de propiedades prospectivas con restricciones de precios razonables que se vencerán pronto. La Ciudad y sus socios HPN han identificado una necesidad de fuentes creativas, nuevas, de capital puente que pueda ayudar a adquirir propiedades a precios razonables para su preservación a largo plazo.

Acciones clave:

- Coordinar con socios HPN, como la CHFA, para aprovechar el inventario existente de propiedades restringidas a los ingresos para desarrollar y mantener una lista de proyectos de preservación de prioridad basándose en restricciones de vencimientos, ingresos y población servida y proximidad al tránsito.
 - Perseguir estrategias proactivas para preservar los proyectos de preservación de prioridad a través del financiamiento de la adquisición y la rehabilitación, aprovechando las LIHTC al 4% y otros incentivos locales para

promover los precios razonables a largo plazo de las reservas de viviendas a precios razonables existentes.

- Desarrollar una herramienta de financiamiento puente que aproveche los recursos públicos y privados para adquirir estratégicamente propiedades a precios razonables en riesgo de convertirse a precios de la tasa del mercado mientras puedan ensamblarse las opciones financieras a largo plazo.

Preservar los precios razonables de propiedades no subsidiadas existentes

Denver cuenta con más de 130 propiedades de alquiler a precios razonables a gran escala no subsidiadas con más de 50 unidades que tienen alquileres en el nivel de alquiler de mercado justo o por debajo. Si bien las herramientas financieras de la Ciudad para la adquisición y rehabilitación de propiedades a precios razonables pueden usarse para viviendas a precios razonables no subsidiadas, una cantidad limitada de proyectos han accedido a los recursos de la ciudad con este propósito en años recientes. Al igual que la adquisición y rehabilitación de propiedades restringidas a los ingresos, las herramientas financieras de la Ciudad para la adquisición y rehabilitación podrían aprovecharse con las LIHTC al 4% para preservar estas propiedades a largo plazo. Otra herramienta local que podría aprovecharse como parte de un paquete financiero para la preservación de viviendas a precios razonables existentes es el programa de la ciudad de Propiedad Evaluada en Energía Limpia (PACE) donde los participantes elegibles reciben capital para financiar mejoras elegibles que promuevan la eficiencia energética, la energía renovable y la conservación del agua.

Acciones clave:

- Desarrollar y mantener un inventario de propiedades de viviendas a precios razonables a larga escala no subsidiadas en Denver.
- Educar a los dueños existentes sobre las herramientas financieras creativas disponibles, incluyendo el recientemente adoptado financiamiento PACE y otros recursos de adquisición o rehabilitación.
- Apoyar a los socios del desarrollo para adquirir directamente y preservar los precios razonables de las reservas de viviendas a precios razonables de larga escala existentes, utilizando nuevas herramientas que proveen financiamiento puente, financiamiento de la ciudad y LIHTC al 4%.

Preservar los precios razonables de propiedades de alquiler a precios razonables de pequeña escala no subsidiadas

El 78% de las reservas de viviendas de alquiler para familias múltiples está entre dos y 49 unidades, pero las herramientas actuales para la preservación de propiedades de alquiler a precios razonables de pequeña escala están actualmente limitadas en Denver. Aprovechar las LIHTC al 4% se vuelve más difícil en esta escala debido a la cantidad más pequeña de unidades a menos que los desarrolladores puedan aplicar un portafolio de sitios apartados de diversos desarrollos pequeños. Si bien los desafíos existen, algunas ciudades comparables como San Francisco han desarrollado programas especiales como el “Programa de Adquisición de Sitio Pequeño” para financiar la adquisición y rehabilitación de edificios de alquiler para familias múltiples con 5-35 unidades. Bajo este

programa, las propiedades donde los inquilinos existentes se ven enfrentados al riesgo inmediato del desalojo debido a la venta del edificio reciben prioridad para recursos de adquisición y rehabilitación.

Acciones clave:

- Explorar un paquete de herramientas financieras para incentivar a los dueños existentes a preservar propiedades de escala pequeña, incluyendo recursos para la rehabilitación y un alivio impositivo potencial.
- Explorar el desarrollo de una herramienta financiera que aproveche los recursos públicos y privados para adquirir estratégicamente viviendas de alquiler no subsidiadas de pequeña escala, usando el Programa de Adquisición de Sitio Pequeño de San Francisco como modelo.

Promover programas que ayuden a familias a permanecer en sus viviendas de alquiler existentes a través de la asistencia comprehensiva del desalojo.

Si bien la inversión en preservar las reservas de viviendas restringidas de ingresos y no subsidiadas puede asegurar los precios razonables a largo plazo para las generaciones venideras, los recursos a corto plazo que están disponibles para estabilizar a un inquilino en su hogar existente pueden ayudar a mitigar el desplazo y evitar que un individuo termine sin techo. La Ciudad ya ha dado pasos para apoyar a los inquilinos que experimentan una crisis de vivienda al conectar programas de asistencia de alquiler por todo el continuo de asistencia al desalojo, especialmente en vecindarios que reciben el aflujo de las masas adineradas. Estos pasos incluyen la ayuda a inquilinos que experimentan una crisis de vivienda como un aviso de aumento del alquiler o una súbita pérdida de ingresos, al proveer asistencia financiera directa para ayudar a estabilizar a la familia, con recursos destinados a prevenir el desalojo.

Acciones clave:

- Seguir apoyando los programas de asistencia de financiamiento directo destinados a estabilizar a las familias que experimentan una crisis de vivienda, a lo largo del continuo del desalojo y en vecindarios vulnerables.
- Continuar los esfuerzos colaborativos con socios públicos y privados para educar a los residentes en vecindarios vulnerables sobre sus derechos como inquilinos.

Promover el desarrollo de nuevas viviendas a precios razonables, de ingresos mixtos y uso mixto

Dada la brecha en opciones a precios razonables existentes para familias de ingresos bajos y moderados en Denver, la Ciudad y sus socios se centrarán en proveer opciones a lo largo del continuo de la vivienda a través de nuevos desarrollos a precios razonables y de ingresos mixtos. Hay una brecha estimada de casi 15,500 unidades para inquilinos con ingresos extremadamente bajos (inquilinos con ingresos del hogar al 30 por ciento o menos de los ingresos medios del área). Los hogares con ingresos mayores que ocupan estas unidades de alquiler exacerban aún más la disponibilidad de unidades de alquiler a precios razonables para hogares de bajos ingresos y aumenta la brecha entre hogares de

ingresos extremadamente bajos a aproximadamente 21,000 unidades y 26,000 unidades entre hogares de ingresos muy bajos.

El desarrollo de nuevas unidades a precios razonables y de ingresos mixtos puede actuar como una herramienta para traer los precios razonables a áreas de la ciudad cerca del tránsito, los centros de trabajo y las escuelas de alto rendimiento, como así también proveer viviendas para poblaciones especiales como la tercera edad, personas con discapacidades y personas sin techo.

Acciones clave:

- Explorar los mecanismos financieros para apoyar mejor el desarrollo de ingresos mixtos que incluya viviendas a precios razonables, incluyendo el financiamiento de la brecha, financiamiento puente y garantías de préstamo.
- Explorar herramientas para mejorar los Créditos Impositivos de Bajos Ingresos Estatales (LIHTC) existentes para proveer patrimonio adicional para proyectos en Denver.
- Explorar las formas en las que el código de zonificación y los mecanismos financieros de la Ciudad pueden apoyar opciones de vivienda media faltantes como unidades de vivienda y trabajo para artistas, entre otras ocupaciones, a través de desarrollos de uso mixto y espacio para el trabajador identificados.
- Expandir asociaciones con empleadores locales para contribuir a un fondo para la vivienda para expandir el albergue de la fuerza laboral que alquila.

Promover programas que ayudan a las familias a tener acceso a viviendas de alquiler a precios razonables.

En 2016, más de 5,600 nuevas unidades de alquiler salieron al mercado, una suba récord y en 2017 más de 2,000 más serán agregadas. La población de la ciudad ha crecido más de 100,000 habitantes en los últimos diez años y el nuevo desarrollo de alquiler está ayudando a acomodar esta alza en residentes nuevos, sin embargo, muchos edificios nuevos por toda la ciudad tienen tasas de desocupación por encima del promedio, dejando a cientos de unidades existentes vacías, mientras, en otras partes, familias de ingresos bajos y moderados están buscando entre opciones limitadas casas de alquiler a precios razonables. En asociación con los dueños de unidades a precios de mercado, la Ciudad y sus socios pueden “pagar la diferencia” del costo de las unidades vacías a un precio que sea razonable para las familias trabajadoras. La Ciudad y sus socios ya han dado pasos para desarrollar un Programa de Patrimonio Voucher para Ingresos Bajos (LIVE) en Denver destinado a conectar a las familias trabajadoras con unidades vacías, centrándose en traer estas nuevas oportunidades a precios razonables a áreas de alta oportunidad con acceso al tránsito, centros de trabajo y escuelas de alto rendimiento.

Acciones clave:

- Implementar y evaluar el éxito de un programa LIVE Denver propuesto para bajar el costo de unidades de alquiler vacías existentes en áreas de alta oportunidad en la ciudad.
- Evaluar la inversión de Asistencia con el Alquiler Basado en el Inquilino existente como parte del continuo de asistencia financiera para ayudar a personas que se encuentran sin techo a regresar a una vivienda permanente, incluyendo cómo la

herramienta puede dar prioridad a individuos con la mayor necesidad del Sistema de Ingreso Coordinado.

Posibilidad de tener casa propia

Una barrera significativa a tener una casa propia es el costo actual de las casas a la venta. Los valores de las casas a la venta se han incrementado en un 30 por ciento desde 2015 y muchos residentes interesados en convertirse en dueños encuentran que no tienen el dinero suficiente para hacerlo en la ciudad, incluso en áreas que históricamente han tenido opciones a precios más razonables. Si bien ser dueño de casa juega un papel fundamental en la promoción de la movilidad económica y la oportunidad para los residentes a través de la acumulación de riqueza, la Ciudad y sus socios también se centran en los precios razonables a largo plazo de las reservas existentes de casas a la venta y explorarán estrategias destinadas a promover los precios razonables a largo plazo. Además, preservar las oportunidades de ser dueño de casa a precios razonables existentes para los residentes de Denver es una estrategia importante para mitigar el desplazo involuntario debido al aumento en el valor de las casas.

Promover programas que ayudan a las familias a mantener sus casas existentes.

Casi la mitad de todos los dueños de casa agobiados por los costos en Denver viven en vecindarios vulnerables. Con el valor de las propiedades en aumento en estas áreas, muchas familias se esfuerzan por mantenerse al día con el aumento de costos de los impuestos y las reparaciones críticas del hogar. Para apoyar a familias en vecindarios con las mayores apreciaciones en precios de las casas y poblaciones de residentes de ingresos bajos a moderados, la Ciudad y sus socios apoyarán programas e inversiones que provean apoyo económico para ayudar a los dueños a mantener la estructura física y los precios razonables de sus hogares.

Otro componente clave del éxito en el ser dueño de casa es la asistencia financiera continua. La Ciudad y sus socios seguirán promoviendo programas de educación financiera como el presupuesto continuo y la asesoría de crédito a través de socios sin fines de lucro, instituciones bancarias y los Centros de Empoderamiento Financiero de la Ciudad.

Algunos dueños de bajos ingresos en vecindarios vulnerables en Denver tienen la zonificación y tamaño de terreno para construir Unidades de Habitación Accesorias (ADU). Por todo el país, y en una cantidad limitada de circunstancias en Denver, el desarrollo de las ADU se ha usado como una herramienta para introducir nuevas reservas de alquiler a precios razonables en vecindarios de familia única predominantemente. Las ADU también pueden proveer una herramienta para acumular riqueza (debido al ingreso en alquiler recibido en el tiempo) y sostener hogares intergeneracionales.

Acciones clave:

- Enfocarse en programas de rehabilitación de dueños existentes para dueños de ingresos bajos y moderados en vecindarios vulnerables por toda la ciudad, como los programas de Rehabilitación y Reparación de Emergencia para Hogares de Familia Única de la Autoridad de Renovación Urbana de Denver (DURA).
- Promover la educación continua para dueños existentes a través de la educación financiera, centrándose en los programas de comunicación destinados a residentes de ingresos bajos y moderados en vecindarios vulnerables.
- Promover el desarrollo de unidades de habitación accesorias como herramienta para crear riqueza para dueños de ingresos bajos y moderados en vecindarios vulnerables y apoyar los hogares intergeneracionales.

Preservar los precios razonables de las viviendas a la venta no subsidiadas existentes

La preservación de las oportunidades de ser dueño de casa a precios razonables existentes para los residentes de Denver es una estrategia importante para mitigar el desplazo involuntario debido al aumento en el valor de las casas. Los modelos que promueven los precios razonables a largo plazo y el patrimonio compartido para los dueños incluyen los fideicomisos inmobiliarios, que permiten a los hogares elegibles comprar una casa a precio razonable y alquilar la tierra sobre la que se encuentra. Al quitar el costo de la tierra de la transacción de bienes raíces, las casas con un fideicomiso inmobiliario pueden estar a mucho mejor precio para compradores de ingresos bajos y moderados que las casas en el mercado abierto y aplicar un modelo de patrimonio compartido permite que los residentes se beneficien con el potencial crecimiento de la riqueza del ser dueño de casa.

Acciones clave:

- Explorar la viabilidad de los fideicomisos inmobiliarios como una herramienta de preservación para asegurar oportunidades de ser dueño de casa a precios razonables a largo plazo.

Preservar los precios razonables de las reservas de casas restringidas a los ingresos

Casi 2,000 casas a la venta en Denver están a precios razonables debido a un acuerdo que asegura que la propiedad sea ocupada y vuelta a vender a un comprador calificado según sus ingresos en un período específico, generalmente entre 15 y 30 años. Muchas de estas casas se construyeron bajo la previa Ordenanza de Viviendas para la Inclusión (IHO) de la Ciudad o un acuerdo de desarrollo de larga escala que igualaba los requisitos de la IHO de que el 10% de las casas en un nuevo desarrollo a la venta deben estar disponibles para familias de ingresos moderados.

La Ciudad está dando pasos junto con socios sin fines de lucro y de la fundación para preservar estas casas a precios razonables existentes y asegurar que los futuros dueños de ingresos bajos y moderados puedan comprar casas en estas áreas de alta oportunidad.

Acciones clave:

- Explorar asociaciones a través de socios clave en el sector sin fines de lucro y fundaciones para hacer ejercicio del derecho al primero en rechazar para preservar los precios razonables de casas restringidas a los ingresos existentes en áreas de alta oportunidad, como Stapleton, para volver a vender a compradores calificados.

Promover el desarrollo de las reservas de nuevas casas a precios razonables y de ingresos mixtos.

La Ciudad ha dado varios pasos para promover el desarrollo de viviendas a la venta en todo Denver. En noviembre de 2015, la Ciudad adoptó una ordenanza local destinada a reavivar más el desarrollo de condominios en Denver. Como los condominios pueden proveer un camino a casas adosadas a precios más moderados, esta ordenanza desbloqueó el potencial para el desarrollo de opciones más alcanzables para las familias trabajadoras de Denver.

Además, la Ciudad y sus socios están dando pasos para pilotear el desarrollo de condominios de ingresos mixtos en 29th y Welton, un sitio de desarrollo orientado al tránsito en el vecindario Five Points, en asociación con RTD. El desarrollo incluirá al menos un 25% de las unidades como a precios razonables y se pretende que inspire formas creativas de financiar opciones para ser dueño de casa a precios razonables en asociación con la comunidad de desarrollo. Usando el proyecto de 29th y Welton como modelo, las asociaciones que apoyan el desarrollo de condominios de ingresos mixtos pueden promover opciones de viviendas a precios razonables en áreas de alta oportunidad.

Acciones clave:

- Implementar y evaluar el éxito del piloto de condominios de ingresos mixtos en 29th y Welton y explorar cómo el enfoque puede ser expandido a otras áreas de la ciudad, especialmente cerca del tránsito.

Promover programas que ayudan a las familias a tener acceso a viviendas a la venta.

Con un enfoque en proveer asistencia con el enganche a familias que califican para acceder a oportunidades de ser dueños existentes en el mercado abierto, la Ciudad y sus socios trabajan con prestamistas en toda el área metropolitana de Denver para ofrecer a los compradores por primera vez que califiquen una beca para ayudar con hasta el 4% del valor de compra de una casa. Desde 2013, este Programa Plus de Asistencia con la Hipoteca en el Área Metropolitana ha apoyado la compra de 1,277 casas con \$10.8 millones en asistencia. La Ciudad y sus socios también dieron pasos para extender el Certificado de Crédito Hipotecario 2017 que permite que los prestamistas que califican reciban un crédito impositivo sobre los ingresos federal anual igual al 25% del interés anual que pagan en su hipoteca hasta un máximo de \$2,000 por año. El programa, que puede ahorrar miles a una familia de ingresos bajos o moderados sobre la vida de una hipoteca, puede combinarse con el Programa Plus de Asistencia con la Hipoteca en el Área Metropolitana.

Acciones clave:

- Continuar apoyando los Programas Plus Asistencia con la Hipoteca en el Área Metropolitana y de Certificado de Crédito Hipotecario para bajar los costos de la vivienda para dueños de ingresos bajos y moderados.

DRAFT