

VIENDAS PARA UN DENVER INCLUSIVO



DENVER
THE MILE HIGH CITY

Reconocimientos	3
Del Alcalde Michael B. Hancock	4
Del Presidente del Comité Asesor en Vivienda	5
Resumen ejecutivo	6
Sección 1. Introducción	18
Valores fundamentales.....	21
Aprovechar y mejorar la inversión en viviendas.....	22
Fomentar comunidades de oportunidad.....	23
Apoyar la vivienda como un continuo.....	23
Aprovechar la diversidad por todos los vecindarios	23
Metas centrales	24
1) Crear viviendas a precios razonables en áreas vulnerables y de oportunidad	24
2) Preservar los precios razonables y la calidad de la vivienda	24
3) Promover opciones de vivienda equitativas y accesibles.....	24
4) Estabilizar a los residentes en riesgo de desplazamiento involuntario.....	24
Enfoque de Denver a los vecindarios	25
Compromiso de la comunidad	27
Sección 2. Condiciones actuales de vivienda y demográficas	31
Viviendas de alquiler a precios razonables y para la fuerza laboral	34
Posibilidad de tener casa propia.....	36
Sección 3. Inversiones en viviendas y precios razonables.....	38
Sección 4. Prioridades legislativas y reglamentarias	43
Sección 5. Uso estratégico de la tierra para apoyar las viviendas a precios razonables.....	60
Sección 6. Viviendas para residentes sin techo	67
Sección 7. Viviendas de alquiler a precios razonables y para la fuerza laboral	75
Sección 8. Posibilidad de tener casa propia	86
Sección 9. Implementación	98
Priorización a lo largo del continuo de la vivienda	99
Resultados deseados de las inversiones en vivienda.....	101
Expandir la caja de herramientas existente de Denver.....	102
Implementar estrategias de inversión proactivas.....	106
Sección 10. Información de referencia clave.....	108
Tendencias demográficas y de vivienda en el futuro de Denver	109
Relación con otros esfuerzos de planificación local.....	112
Lista detallada de los recursos de vivienda de Denver.....	114
Lista detallada de los recursos de precios razonables de Denver	116
Apéndice 1. Tablas de referencia	125
Apéndice 2. Cifras de referencia	128
Apéndice 3. Mapas de referencias.....	136
Apéndice 4. Métodos y fuentes de datos de la tipología de la oportunidad de los vecindarios..	150
Apéndice 5. Métodos de pronóstico demográfico	154

RECONOCIMIENTOS

Comité Asesor en Vivienda del Alcalde

PRESIDENTE DEL COMITÉ

Kevin Marchman, Former Board Chair, Stapleton Development Corporation

VICEPRESIDENTE DEL COMITÉ

Heather Lafferty, Executive Director and CEO, Habitat for Humanity of Metro Denver

SECRETARÍA DEL COMITÉ

Brad Weinig, Colorado Development Director, Herman & Kittle Properties, Inc.

Erik Soliván, Executive Director of the Office of HOPE, City and County of Denver

Eric Hiraga, Executive Director, Office of Economic Development, City and County of Denver

Jill Jennings Golich, Deputy Director of Community Planning and Development, City and County of Denver

Brendan Hanlon, Chief Financial Officer, City and County of Denver

Chris Connor, Acting Executive Director, Denver's Road Home, City and County of Denver

Ismael Guerrero, Executive Director, Denver Housing Authority

Tracy Huggins, Executive Director, Denver Urban Renewal Authority

Cris White, Executive Director, Colorado Housing and Finance Authority

Alison George, Executive Director, Colorado Division of Housing

John Parvensky, Executive Director, Colorado Coalition for the Homeless

Veronica Barela, Former President and CEO, NEWSED Community Development

Carl Patten, Director of Community Benefit, Centura Health

Randy Kilbourn, Member of Cross-Disability Coalition and Denver Metro Fair Housing Center

Bill Pruter, Chief Financial Officer, Nichols Partnership

Michael Warren, Denver Area Development Manager, Metropolitan Homes and Metropolitan Residential Advisors

Kenneth Ho, Development Manager, Lennar Multi-Family Communities

Chuck Perry, Managing Partner, Perry Rose LLC

Trinidad Rodriguez, Senior Vice President and Managing Director of Public Finance, D.A. Davidson & Co.

Councilwoman Robin Kniech, At-Large City Councilmember

Jenny Santos, Health Coverage Guide, Servicios de la Raza



DEL ALCALDE MICHAEL B. HANCOCK

Estimados vecinos de Denver

La Ciudad de Denver es amada por sus increíbles espacios al aire libre, abundante sol, economía ebulliciente y vecindarios singulares y vibrantes. Cada mes, otras estimadas 1,000 personas escogen Denver como su nuevo hogar, poniendo una demanda creciente en nuestras viviendas y vecindarios.

No hay nada que me guste más como Alcalde que disfrutar de los vecindarios diversos de Denver con todos ustedes. Desde el activo centro de la ciudad y los sonidos de Five Points, al Parque Cuatro Vientos de Westwood y el Distrito Comercial Little Saigon, Smith Lake en el Parque Wash, el arte de Mariposa y la diversidad de Montbello. Nuestros vecindarios nos han definido por generaciones. Ahora, nuestro mayor reto como ciudad es cómo invertimos en nuestros vecindarios sin sacrificar el tejido cultural e histórico que los hace singulares.

Viviendas para un Denver Inclusivo usa las contribuciones de más de 1,500 residentes, numerosos expertos en vivienda y socios sin fines de lucro para establecer una estrategia de cinco años para futuras políticas e inversiones en vivienda. Liderado por el Comité Asesor en Vivienda, la Oficina de Vivienda y Oportunidades para las Personas en Todas Partes (HOPE) y la Oficina de Desarrollo Económico, el plan se centra en los valores clave de aprovechar la diversidad, aprovechar inversiones para apoyar comunidades inclusivas, animar la oportunidad y servir a los residentes a lo largo de un rango de ingresos desde aquellos que no tienen techo a personas que viven con ingresos fijos y familias trabajadoras.

Viviendas para un Denver Inclusivo celebra la diversidad de nuestros vecindarios e identifica formas de mantener a Denver como la ciudad vibrante con la que crecimos muchos de nosotros y muchos otros han elegido como su nuevo hogar. Este plan, y los planes de acción anuales que lo acompañan, pretenden ser documentos flexibles, vivos, que sirvan para guiarnos a través de los cambios futuros al mercado de la vivienda de Denver.

Quiero agradecer a los miembros del Comité Asesor en Vivienda, todos los residentes, organizaciones y negocios que contribuyeron a la creación de este plan. Hoy, estamos disfrutando de una de las mayores prosperidades de nuestra historia y juntos nos aseguraremos de que no sea a costa de perder nuestra identidad cultural. Espero que usted siga participando con nuestro Comité Asesor en Vivienda y conmigo a medida que trabajamos en los próximos cinco años para asegurar que la vivienda esté a precios razonables para todos quienes eligen llamar a Denver su hogar.

Atentamente,

Alcalde Michael B. Hancock



DEL PRESIDENTE DEL COMITÉ ASESOR EN VIVIENDA

Amigos de Denver,

Hay pocas cosas que impactan tanto a una ciudad como su reserva de viviendas. En Denver, hemos salido de las vicisitudes de la economía para prosperar, pero nos enfrentamos a un reto cada vez más difícil: los precios razonables de la vivienda para todos los ingresos. A lo largo de 2017, el Comité Asesor en Vivienda ha prestado atención a las comunidades de toda la ciudad sobre sus mayores retos y más grandes oportunidades. Nos hemos involucrado con expertos en vivienda nacionales y vimos los programas exitosos en otras ciudades para desarrollar *Viviendas para un Denver Inclusivo*, un plan de cinco años para políticas, estrategias e inversiones en viviendas.

Uno de los cambios importantes con *Viviendas para un Denver Inclusivo* es su foco en tratar las necesidades de vivienda y oportunidades de la ciudad a lo largo de un “continuo de la vivienda”, desde personas sin techo a aquellas esforzándose por lograr ser dueños de casa. El plan traza un enfoque en crear comunidades de oportunidad por toda la ciudad para todas las personas e identifica las estrategias que la Ciudad y el Condado de Denver usarán para llevar adelante la oportunidad y mitigar el desplazo involuntario en los próximos cinco años. Crea la dirección dominante para ubicar el Fondo de Viviendas a Precios Razonables de la ciudad y recursos de vivienda federales, como así también políticas y programas de vivienda y precios razonables. En esta capacidad, el plan considera las características singulares de los vecindarios de Denver y trabaja para alinear estrategias de políticas e inversiones para asegurar que las opciones de vivienda a los largo del continuo encajen con condiciones y contextos distintivos de los vecindarios en todo Denver.

Además del plan de cinco años, un cronograma del Plan de Acción Anual delinearé las prioridades para las cuales la ciudad ubicará los fondos locales y federales para cada año fiscal durante el período del plan de cinco años.

El Comité Asesor en Vivienda tiene el agrado de presentar *Viviendas para un Denver Inclusivo* a la comunidad. Vemos esto como un documento vivo que nuestro comité trabajará para implementar en los próximos cinco años a medida que nuestro mercado de la vivienda cambia y mientras implementamos y evaluamos las herramientas en nuestra caja de herramientas de la vivienda. Estamos comprometidos a seguir involucrados y aprendiendo junto a usted, nuestra comunidad, sobre los retos y oportunidades en su vecindario y cómo la ciudad puede asociarse para crear enfoques innovadores para tratar las necesidades de vivienda.

Atentamente,

Kevin Marchman



Denver está experimentando un tremendo crecimiento económico.

RESUMEN EJECUTIVO

Generalidades

Denver está en un punto pivote donde a pesar del desempleo extremadamente bajo (2.2%), 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) delinea estrategias para crear y preservar vecindarios fuertes y ricos en oportunidades con opciones de viviendas diversas que sean accesibles y a precios razonables para todos los residentes de Denver. El plan se centra alrededor de cuatro valores fundamentales y cuatro metas centrales.

Valores fundamentales

Aprovechar y mejorar las inversiones en viviendas con recursos de socios públicos, privados y sin fines de lucro para apoyar las comunidades inclusivas en Denver, incluyendo un enfoque en la sustentabilidad de los recursos existentes de la Ciudad para el desarrollo, preservación y programas de viviendas a precios razonables.

Fomentar las comunidades de oportunidad alineando estrategias e inversiones en viviendas con condiciones de vecindarios singulares que consideran cinco resultados de la oportunidad: casas estables y a precios razonables, movilidad laboral y económica, servicios de salud comprehensivos, acceso a la educación de calidad y conexiones de movilidad y tránsito.

METAS CENTRALES



Crear viviendas a precios razonables en áreas vulnerables Y en áreas de oportunidad centrándonos en la producción que considera las condiciones específicas del vecindario, incluyendo áreas vulnerables al desplazamiento y vecindarios que tienen muchas comodidades como tránsito, trabajos, educación y cuidado de la salud de alta calidad. Los resultados medibles de la inversión y las políticas bajo esta meta central incluyen las **nuevas unidades creadas**.



Preservar los precios razonables y la calidad de la vivienda invirtiendo para mantener los precios razonables en unidades no subsidiadas y preservar o continuar con los precios razonables de las viviendas a precios razonables subsidiadas públicamente existentes. Los resultados medibles de la inversión y las políticas bajo esta meta central incluyen **unidades existentes preservadas y residentes servidos a través de inversiones de programas o acciones de políticas**.



Promover opciones de vivienda equitativas y accesibles apoyando programas y políticas que ayuden a los residentes a lo largo del continuo de la vivienda a tener acceso a viviendas a precios razonables. Los resultados medibles de la inversión y las políticas bajo esta meta central incluyen **residentes servidos a través de inversiones de programas o acciones de políticas**.



Estabilizar a los residentes en riesgo de desplazamiento involuntario apoyando programas y políticas que ayuden a un residente a mantener su casa existente o quedarse en su comunidad. Los resultados medibles de la inversión y las políticas bajo esta meta central incluyen **residentes servidos a través de inversiones de programas o esfuerzos de políticas**.

Apoyar la vivienda como un continuo que sirve a los residentes a través de un rango de ingresos, incluyendo residentes sin techo, aquellos que ganan salarios bajos o viven de ingresos fijos como los adultos mayores o los residentes con una discapacidad y las familias trabajadoras.

Aprovechar la diversidad en todos los vecindarios para asegurar que Denver siga siendo una comunidad que les da la bienvenida a todos los residentes centrándonos en políticas, programas e inversiones que apoyen comunidades inclusivas, de ingresos mixtos.



Inversiones en viviendas y precios razonables

Recomendación 1: analizar el rendimiento, estructura y sustentabilidad de los recursos en vivienda existentes.

La Ciudad y sus socios realizarán una revisión de políticas del fondo dedicado para la vivienda existente a fines de 2021, incluyendo una consideración del rendimiento y la estructura de las fuentes de ingreso existentes, una evaluación de la sustentabilidad continua de las fuentes existentes y una recomendación sobre la extensión de fuentes de fondos en el fondo para la vivienda.



Recomendación 2: explorar oportunidades para expandir los recursos existentes para inversiones en viviendas.

La Ciudad y sus socios realizarán un análisis profundo del rango de oportunidades posibles para maximizar los recursos de la Ciudad disponibles para la vivienda, incluyendo los costos y beneficios de opciones de fondos específicas, las cuales incluyen bonos, y las consideraciones legales y de políticas para una variedad de usos.



Recomendación 3: coordinar las inversiones en vivienda con los otros recursos de precios razonables de la Ciudad.

Como el fomento de las comunidades de oportunidad requiere otras inversiones de precios razonables que complementen las inversiones en vivienda, la Ciudad y sus socios deben explorar formas de coordinar mejor los recursos limitados, asegurando que las inversiones de la Ciudad se aprovechen para servir efectivamente a los residentes de Denver y promover la movilidad económica.



Recomendación 4: buscar la colaboración regional con socios en toda el Área Metropolitana de Denver para promover comunidades de inclusión.

Reconociendo que los retos de vivienda y precios razonables no empiezan ni terminan en los límites de Denver, la Ciudad y sus socios deben buscar asociaciones regionales, incluso con el Consejo Regional de Gobiernos de Denver, para aprovechar las estrategias de fondos e inversiones y así promover las comunidades inclusivas.



Prioridades legislativas y reglamentarias

Recomendación 1: fortalecer la Ordenanza de Preservación de la Ciudad.

La Ciudad y sus socios están dando pasos para clarificar el lenguaje en la Ordenanza de Preservación a través de un proceso de reglamentación y deben coordinar con sus socios en la Red de Preservación de la Vivienda para conducir programas de contacto regulares con los dueños de propiedades con restricciones de ingresos existentes para preservar las propiedades en alquiler con restricciones de ingresos a largo plazo.



Recomendación 2: expandir y fortalecer las reglamentaciones del uso de la tierra para viviendas a precios razonables y de ingresos mixtos.

A través de Blueprint Denver y acciones de implementación suplementarias como modificaciones a la zonificación, la Ciudad debe apoyar las reglamentaciones del uso de la tierra que incentiven las viviendas a precios razonables y de uso mixto, incluyendo la expansión del desarrollo de unidades de vivienda accesorias.



Recomendación 3: desarrollar estándares más coherentes para las viviendas a precios razonables en áreas de gran renovación.

La Ciudad y sus socios deben fomentar las comunidades de ingresos mixtos y uso mixto con el desarrollo de estándares claros para las circunstancias cuando se cree un plan de viviendas a precios razonables para un área de gran renovación y la exploración del uso creativo del financiamiento de incremento impositivo.



Recomendación 4: mejorar las protecciones y la asistencia para inquilinos, incluyendo explorar un registro del alquiler.

La Ciudad y sus socios deben apoyar la seguridad y el bienestar de todos los inquilinos en Denver explorando un registro del alquiler que requeriría que los propietarios registren sus propiedades en alquiler y participen en inspecciones regulares de los estándares de salud y seguridad.



Recomendación 5: estabilizar los hogares a través de programas de alivio de impuestos.

La Ciudad y sus socios deben promover la participación más amplia entre hogares elegibles para programas de alivio de impuestos existentes y explorar formas adicionales de alivio de impuestos para hogares de ingresos bajos y moderados que luchan por mantenerse a flote en medio de los impuestos sobre la propiedad que aumentan.



Recomendación 6: explorar una estructura y metodología para determinar una preferencia en viviendas nuevas para residentes en riesgo de desplazamiento.

La Ciudad y sus socios deben aprovechar los datos recopilados a través del proceso de Análisis de Impedimentos (AI) para explorar una estructura y metodología para una política de preferencia destinada a estabilizar a los residentes en riesgo de desplazamiento.



Recomendación 7: mejorar el Crédito Impositivo sobre la Vivienda de Bajos Ingresos Estatal existente.

La Ciudad y sus socios deben respaldar una extensión del programa de crédito impositivo estatal existente más allá de su final en 2019 y, en sociedad cercana con la Autoridad de Finanzas y Viviendas de Colorado y la División de Viviendas de Colorado, explorar herramientas adicionales para mejorar el crédito impositivo estatal para facilitar la creación y preservación de viviendas a precios razonables en Colorado.

Uso estratégico de la tierra para apoyar las viviendas a precios razonables

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 que la Ciudad y sus socios perseguirán para fomentar vecindarios de ingresos mixtos, preservar los precios razonables en vecindarios vulnerables e introducir precios razonables en áreas con fuertes oportunidades económicas.



Recomendación 1: aprovechar tierras en manos públicas para el desarrollo de viviendas a precios razonables.

Si bien la Ciudad tiene un proceso existente al 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.



Recomendación 2: 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.



Apartamentos Ashley Union Station



Recomendación 3: explorar las herramientas para promover los precios razonables a largo plazo de las viviendas, incluyendo los fideicomisos inmobiliarios, a través de todas las comunidades de Denver.

La Ciudad y sus socios deben explorar los fideicomisos inmobiliarios como una herramienta para preservar los precios razonables en vecindarios vulnerables, evaluando factores como el costo inicial de invertir en la adquisición de una unidad, el costo continuo del desarrollo del programa y administración de la comunidad.

Viviendas para residentes sin techo

Con más de 3,336 residentes sin techo en cualquier noche de Denver, la Ciudad y sus socios perseguirán un enfoque integrado para proveer vivienda de apoyo, servicios de salud y oportunidades de capacitación laboral para apoyar a nuestros residentes más vulnerables.



Recomendación 1: expandir las inversiones en opciones de vivienda para los residentes sin techo e integrar proveedores a lo largo del continuo de la vivienda.

The City and its partners should effectively target housing resources by fully implementing and expanding the regional Coordinated Entry Systems (CES), OneHome, and employing shelter diversion strategies to help residents identify alternative housing options, and connect to services and financial assistance to quickly return to permanent housing.



Recomendación 2: crear capacidad de viviendas a través de la alineación de políticas y fondos

La Ciudad y sus socios deben emplear recursos e integrar inversiones a lo largo del continuo de la vivienda para desarrollar viviendas de apoyo adicionales y evaluar el rendimiento de los proyectos locales para resolver episodios de estar sin techo más rápido.



Recomendación 3: Priorizar el financiamiento de “brecha” de servicios de apoyo para proyectos de vivienda de apoyo aprobados.

La Ciudad y sus socios deben crear un programa de fondos para servicios de apoyo para crear y preservar viviendas de apoyo de calidad, priorizando fondos para proyectos de viviendas de apoyo existentes y establecer una estructura para revisar, calificar y entregar los fondos para servicios críticos para proyectos de viviendas de apoyo en la línea de producción.

*Celebrando una nueva casa
de Habitat for Humanity en
College View*



Viviendas de alquiler a precios razonables y para la fuerza laboral

Con los costos de las viviendas por las nubes y los salarios estancados, la mayoría de las unidades en alquiler quedaron fuera del alcance de hogares de ingresos bajos y moderados, con un faltante de aproximadamente 26,000 unidades de vivienda para los que menos ganan. La Ciudad y sus socios están enfocados en estrategias que producen nuevas opciones a precios razonables y estabilizan a aquellos en riesgo de desplazamiento para evitar que los residentes, especialmente quienes viven de ingresos fijos como los adultos mayores y personas con discapacidades, queden sin techo.



Recomendación 1: preservar las viviendas en alquiler con restricciones de ingresos a precios razonables existentes en vecindarios vulnerables y cerca del tránsito.

La Ciudad y sus socios deben buscar estrategias proactivas para apoyar los proyectos de preservación prioritarios a través del financiamiento de adquisición y rehabilitación y desarrollando una herramienta de financiamiento puente para adquirir estratégicamente propiedades a precios razonables mientras se ensamblan las opciones de financiamiento a largo plazo.



Recomendación 2: preservar los precios razonables de propiedades de alquiler a precios razonables de gran escala no subsidiadas.

La Ciudad y sus socios deben desarrollar y mantener un inventario de propiedades a precios razonables de gran escala no subsidiadas, educar a los dueños existentes sobre las herramientas de financiamiento creativas que están disponibles para la preservación y apoyar a los socios del desarrollo en la adquisición directa de propiedades no subsidiadas utilizando herramientas como el financiamiento puente y los Créditos Impositivos para Viviendas de Bajos Ingresos (LIHTC) al 4%.

**Recomendación 3: preservar los precios razonables de propiedades de alquiler a precios razonables de pequeña escala no subsidiadas.**

La Ciudad y sus socios deben explorar un paquete de herramientas financieras para incentivar a los dueños existentes a preservar las propiedades de pequeña escala no subsidiadas y explorar herramientas de financiamiento para incentivar a los dueños existentes a preservar las propiedades de pequeña escala no subsidiadas y explorar herramientas de financiamiento para adquirir estratégicamente estas propiedades.

**Recomendación 4: promover programas que ayuden a los hogares a permanecer en sus viviendas de alquiler existentes a través de la asistencia comprehensiva del desalojo.**

La Ciudad y sus socios deben seguir apoyando la asistencia financiera directa destinada a estabilizar a los residentes que experimentan una crisis de vivienda para ayudar a evitar el desalojo, el desplazamiento y el quedar sin techo.

**Recomendación 5: promover el desarrollo de nuevas viviendas a precios razonables, de ingresos mixtos y uso mixto..**

La Ciudad y sus socios deben explorar los mecanismos financieros para apoyar mejor el desarrollo de ingresos mixtos, incluyendo formas de mejorar el LIHTC Estatal de Colorado y asociaciones con empleadores locales.

Recomendación 6: promover programas que ayuden a los hogares a tener acceso a viviendas de alquiler a precios razonables

La Ciudad y sus socios deben implementar y evaluar el éxito del programa propuesto,



El proyecto a precios razonables de Avondale

LIVE Denver, para bajar los precios de las unidades en alquiler libres existentes y explorar formas en las que la asistencia al inquilino pueda servir mejor a los residentes sin techo.

Posibilidad de tener casa propia

Como el apoyo para las oportunidades de tener casa propia puede ayudar a los residentes a crear riqueza y hacer la transición afuera del mercado de alquileres (dejando una unidad en alquiler existente disponible para otro hogar a lo largo del continuo de la vivienda), la Ciudad y sus socios invertirán para crear y preservar unidades de vivienda a la venta a precios razonables. Y con casi 35,000 dueños de casa que pagan demasiado por sus casas existentes, muchas de las cuales se encuentran en áreas con impuesto sobre la propiedad en aumento rápido, la Ciudad y sus socios trabajarán para estabilizar a los residentes en riesgo de desplazamiento a través del alivio impositivo y otros programas.



Recomendación 1: promover programas que ayuden a los hogares a mantener sus casas existentes.

La Ciudad y sus socios deben enfocarse en programas de rehabilitación para dueños de casa existentes para residentes en vecindarios vulnerables, promover la educación financiera básica para dueños de casa en potencia y existentes y promover el desarrollo de unidades de vivienda accesorias como herramienta de creación de riqueza para dueños de casa de ingresos bajos y moderados.



Recomendación 2: promover el desarrollo de las reservas de nuevas casas a precios razonables y de ingresos mixtos.

La Ciudad y sus socios deben implementar y evaluar el éxito de los esfuerzos actuales para incentivar los mecanismos financieros creativos para desarrollar comunidades de ingresos mixtos, incluyendo condominios y otras reservas de vivienda.



Recomendación 3: preservar los precios razonables de las reservas de casas con restricciones de ingresos.

Recomendación 3: preservar los precios razonables de las reservas de casas con restricciones de ingresos La Ciudad y sus socios deben explorar las asociaciones con socios clave sin fines de lucro y de la fundación para preservar las casas con restricciones de ingresos construidas durante la previa Ordenanza de Viviendas Inclusivas o acuerdos de desarrollo mayor.



Recomendación 4: preservar los precios razonables de las viviendas a la venta no subsidiadas existentes.

La Ciudad y sus socios deben explorar las herramientas para ayudar a preservar las reservas de viviendas a precios razonables existentes, como a través de fideicomisos inmobiliarios o préstamos de apreciación compartida.



Recomendación 5: promover programas que ayuden a los hogares a tener acceso a viviendas a la venta.

La Ciudad y sus socios deben continuar apoyando los programas que provean incentivos para el enganche y de

impuestos a los intereses de la hipoteca para residentes de ingresos bajos y moderados y explorar nuevas herramientas como acuerdos de fideicomiso o modelos de alquilar para comprar.

Priorización a lo largo del continuo de la vivienda

Los comentarios recibidos de miembros del público, interesados en las viviendas y miembros del Comité Asesor en Vivienda durante el desarrollo de *Viviendas para un Denver Inclusivo* se centraron en encontrar un balance de inversión a lo largo del continuo de la vivienda.

Si bien la inversión a lo largo del continuo de la vivienda puede ayudar a asegurar que haya opciones para cada población, los comentarios recibidos del público, las partes interesadas en la vivienda y los miembros del Comité Asesor en Vivienda indicaron una necesidad de enfocarse en recursos para la vivienda para los residentes más vulnerables de Denver que se encuentran sin techo y quienes ganan menos del 30% de los Ingresos Medianos del Área (AMI). Basado en comentarios recibidos como parte del proceso de planificación de Viviendas para un Denver Inclusivo, los siguientes objetivos guiarán las inversiones en viviendas alineados con los valores, metas y estrategias incluidos en este plan:

40 - 50% de los recursos en vivienda se invertirán para servir a las personas que ganan por debajo del 30% de los Ingresos Medianos del Área (AMI) y quienes están sin techo que están buscando acceder o mantener viviendas de alquiler, incluyendo:

- **20 - 25% de los recursos en vivienda** para servir a los residentes sin techo
- **20 - 25% de los recursos en vivienda** para servir a los residentes que ganan por debajo del 30% del AMI

20 - 30% de los recursos en vivienda se invertirán para servir a las personas que ganan entre el 31% y el 80% del AMI que están buscando acceder o mantener viviendas de alquiler

Las contribuciones públicas indicaron que los recursos en vivienda deben dirigirse a los residentes más vulnerables en Denver.



20 - 30% de los recursos en vivienda se invertirán para servir a los residentes que buscan volverse dueños de casa o permanecer en la casa de la que ya son dueños.

Un enfoque en el servicio a los residentes

Viviendas para un Denver Inclusivo significa un cambio de esfuerzos de planificación previos que se han centrado primariamente en estrategias de vivienda en toda la ciudad con una preferencia por la creación de nuevas unidades. Viviendas para un Denver Inclusivo reconoce que los vecindarios de la Ciudad se enfrentan a retos diferentes, tienen condiciones variantes y ofrecen diferentes oportunidades a los residentes.

Si los recursos federales y locales permanecen coherentes con los niveles actuales, **la Ciudad y sus socios intentan aprovechar las estrategias propuestas dentro de Viviendas para un Denver Inclusivo para crear o preservar aproximadamente 3,000 unidades de vivienda para 2023.**



META: crear viviendas a precios razonables en áreas vulnerables Y en áreas de oportunidad centrándonos en la producción que considera las condiciones específicas del vecindario, incluyendo áreas vulnerables al desplazamiento y vecindarios que tienen muchas comodidades como tránsito, trabajos, educación y cuidado de la salud de alta calidad.

RESULTADOS DESEADOS: si los recursos locales y federales permanecen coherentes con los niveles actuales, la Ciudad y sus socios intentarán crear al menos 2,000 nuevas unidades a precios razonables para 2023. De estas nuevas unidades, se espera que aproximadamente el 90% sirva a inquilinos y el 10% a dueños.



META: preservar los precios razonables y la calidad de la vivienda invirtiendo para mantener los precios razonables en unidades no subsidiadas y preservar o continuar con los precios razonables de las viviendas a precios razonables subsidiadas públicamente existentes.

RESULTADOS DESEADOS: si los recursos locales y federales permanecen coherentes con los niveles actuales, la Ciudad y sus socios intentarán preservar al menos 1,000 unidades a precios razonables existentes para 2023. De estas nuevas unidades, se espera que aproximadamente el 90% sirva a inquilinos y el 10% a dueños.

La Ciudad y sus socios medirán la efectividad de las inversiones en viviendas no solo por la cantidad de viviendas creadas o preservadas, sino por la cantidad de residentes que se sirven a través de inversiones en viviendas. Si los recursos federales y locales permanecen coherentes con los niveles actuales, **la Ciudad y sus socios intentan aprovechar las estrategias propuestas dentro de este plan para servir al menos a 30,000 hogares para 2023 con programas destinados a estabilizar a residentes en riesgo de desplazamiento o a quienes buscan obtener vivienda.**



META: promover opciones de vivienda equitativas y accesibles apoyando programas y políticas que ayuden a los residentes a lo largo del continuo de la vivienda a tener acceso a viviendas a precios razonables.

RESULTADOS DESEADOS: RESULTADOS DESEADOS: Si los recursos locales y federales permanecen coherentes con los niveles actuales, **la Ciudad y sus socios intentarán servir al menos a 20,000 hogares para 2023 con recursos de programas como consejería para quienes van a comprar una casa, asistencia con el pago del enganche y servicios de apoyo.**



META: estabilizar a los residentes en riesgo de desplazamiento involuntario apoyando programas y políticas que ayuden a un residente a mantener su casa existente o quedarse en su comunidad.

RESULTADOS DESEADOS: si los recursos locales y federales permanecen coherentes con los niveles actuales, **la Ciudad y sus socios intentarán servir al menos a 10,000 hogares para 2023 a través de inversiones de programas como consejería para dueños**

Sección 1
INTRODUCCIÓN



En los próximos tres años, se espera que Denver reciba casi \$4 mil millones en inversiones públicas, las cuales alentarán el crecimiento laboral y ejercerán presión sobre el

SECCIÓN 1 INTRODUCCIÓN

Denver tiene el orgullo de ser un lugar para vivir abierto, inclusivo y acogedor, o, como dice el Alcalde, Michael B. Hancock, “una ciudad de nivel mundial donde todo el mundo importa”.

El arte, la música y los restaurantes grandiosos de Denver, junto con sus vecindarios distintivos y belleza natural, siguen atrayendo a quienes han vivido aquí por generaciones y trae recién llegados y buscadores de aventura de todas partes del mundo. Entre 2010 y 2017, más de 100,000 personas se cambiaron a Denver y la economía y el mercado de viviendas de la ciudad se fortaleció mucho.

La prosperidad trae un nuevo reto: cómo mantener los precios razonables de los vecindarios al enfrentar costos de vivienda superiores. Los alquileres en aumento han superado las ganancias en los ingresos de los hogares; los valores de las casas en aumento amenazan con desplazar a los hogares de ingresos bajos y moderados y, en promedio, más de 3,000 residentes no pueden pagar una casa para nada. Los costos de la vivienda en aumento afectan a todos los residentes de Denver, pero son particularmente duros para los inquilinos de ingresos bajos a moderados, los residentes sin techo, los adultos mayores y las personas con discapacidades.

Para muchos hogares, la amenaza del desplazamiento debido a las presiones de la vivienda es real, creando mucho estrés e inestabilidad en sus vidas cotidianas. La investigación demuestra que los hogares con vivienda estable en vecindarios sólidos tienen menos riesgos de resultados de salud negativos, incluso enfermedad y mala salud mental. La Ciudad y sus socios quieren asegurar que los residentes puedan quedarse en

sus hogares y vecindarios y que aquellos residentes que no viven actualmente en una situación estable, a precio razonable, puedan acceder a nuevas oportunidades de alquilar y comprar casa. Lo principal es, sin embargo, que la Ciudad y sus socios están centrados en asegurar que las inversiones públicas apoyen conexiones más fuertes entre la vivienda, los trabajos que pagan bien y la vida sana, para que todos los residentes de Denver puedan tener una buena vida.

Los líderes de Denver se están basando en varios años de esfuerzos exitosos por tratar los retos de vivienda de la Ciudad. En 2016, el Consejo de la Ciudad aprobó el primer fondo para la vivienda dedicado de Denver de \$150 millones para apoyar la creación, preservación y programas de viviendas a precios razonables en un período de diez años. Desde 2015, la Ciudad y sus socios trabajaron juntos para albergar a más de 1,500 residentes sin techo en viviendas permanentes de apoyo y más estables, a largo plazo, y, juntos, abrirán dos desarrollos más de viviendas permanentes de apoyo y dos nuevos refugios de emergencia para el final de 2018. El Reto del 3x5 del Alcalde produjo 3,000 unidades de vivienda en solo cuatro años (un año adelantado al cronograma) y la Ciudad ayudó a 1,300 residentes a convertirse por primera vez en dueños de casa a través de su Programa Plus de Asistencia con la Hipoteca en el Área Metropolitana. Además, el Alcalde creó la nueva Oficina de Viviendas y Oportunidades para las Personas en Todas Partes (HOPE) para trabajar a través de los departamentos de la Ciudad y coordinar y aprovechar mejor las inversiones en viviendas, los servicios de salud y la capacitación de la fuerza laboral.

Denver está en un punto pivote donde a pesar del desempleo extremadamente bajo (2.2%), 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* delinea estrategias para crear y

A pesar del bajo desempleo y la alta participación de la fuerza laboral, los costos de las viviendas están aumentando



DEFINIR LA OPORTUNIDAD

La oportunidad se define como un grupo de circunstancias, o caminos, que posibilitan a las personas lograr sus metas, sin importar el punto desde donde comienzan. Desde la calidad de la educación de una comunidad a sus sistemas de tránsito y servicios del cuidado de la salud cercanos, Denver y otras comunidades necesitan mejores herramientas para evaluar el grado de oportunidad que existe en un lugar específico, entender los obstáculos para un residente en un vecindario dado e identificar tendencias en los datos para implementar y evaluar los programas



preservar vecindarios fuertes y ricos en oportunidades con viviendas que sean accesibles y a precios razonables para todos los residentes de Denver. Este plan explica cómo la Ciudad y sus socios usarán la vivienda como una plataforma para llevar adelante la oportunidad y mitigar el desplazamiento en los próximos cinco años. *Viviendas para un Denver Inclusivo* guiará las decisiones en políticas de vivienda y ubicación de recursos para crear, preservar y promover las viviendas a precios razonables en los próximos cinco años.

Valores fundamentales

Viviendas para un Denver Inclusivo está organizado, primero y antes que nada, alrededor de varios valores fundamentales. Estos valores incluyen 1) un enfoque en aprovechar y mejorar las inversiones en viviendas para promover el desarrollo y preservación actuales de comunidades inclusivas en Denver, 2) crear comunidades de oportunidad que ayuden a todos los residentes a alcanzar su mayor potencial, 3) apoyar la vivienda como un continuo donde las necesidades y condiciones a lo largo de una parte del continuo influyen en el éxito de otras áreas y 4) una necesidad de estabilizar a los residentes en riesgo de desplazamiento involuntario debido a las presiones económicas. Los siguientes valores guían las políticas y las inversiones en vivienda dominantes para fomentar un Denver inclusivo:

1) Aprovechar y mejorar las inversiones en vivienda.

Los retos de vivienda de Denver son complejos y seguirán cambiando a medida que las condiciones económicas y demográficas cambien con el tiempo. Incluso con los pasos recientes para expandir las opciones de vivienda en Denver, tratar nuestras necesidades de vivienda en evolución requerirá herramientas creativas, colaboración entre socios públicos, privados y sin fines de lucro, y recursos expandidos. La Ciudad y sus socios trabajarán juntos para hacer inversiones de impacto para asegurar que los residentes puedan quedarse en sus hogares y vecindarios y que aquellos residentes que no viven actualmente en una situación estable, a precio razonable, puedan acceder a nuevas oportunidades de alquilar y comprar una casa.

2) Fomentar comunidades de oportunidad.

Dentro de Denver, lograr comunidades de oportunidad significa que los residentes de Denver tengan las herramientas y recursos necesarios para alcanzar su potencial más alto. Puedan llevar vidas sanas, sentirse seguros en sus casas y vivir cerca de los trabajos, escuelas, opciones de transporte y servicios de calidad. Para entender las condiciones específicas de los vecindarios por todo Denver, *Viviendas para un Denver Inclusivo* sigue un enfoque comprehensivo para medir la oportunidad en el nivel de Trayecto de Censo, modelado a partir de la plataforma Opportunity360 desarrollada por Enterprise



La Ciudad y sus socios pueden priorizar las inversiones que apoyen las comunidades diversas, de ingresos mixtos, que provean

Community Partners, Inc. A través de este análisis, la Ciudad y sus socios pueden empezar a entender a 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 comprensivos para el bienestar general; acceso a la educación de calidad y acceso sencillo a las conexiones de movilidad y tránsito. Este análisis de alto nivel informa sobre las características y retos únicos de los vecindarios de Denver y permite que la Ciudad alinee estrategias de vivienda e inversiones en áreas específicas por toda la ciudad. Los vecindarios de Denver se agrupan basándose en estas condiciones y características del mercado compartidas.

3) Apoyar la vivienda como un continuo.

En su estrategia de viviendas más reciente de cinco años, Housing Denver (Viviendas en Denver), la Ciudad define su continuo de vivienda como un rango desde “necesidades críticas” a “inquilinos de la fuerza laboral” a “dueños de la fuerza laboral”. Este plan actualiza este continuo para centrarse en los residentes y sus necesidades de vivienda y servicios singulares, desde quienes están sin techo, a quienes buscan viviendas de alquiler a precios razonables y para la fuerza laboral, y la posibilidad de tener casa propia. Reconociendo que existen hogares con un rango de niveles de ingresos dentro de cada una de estas poblaciones, no se asociaron niveles de ingresos estáticos con cada grupo. En vez de eso, niveles de ingresos específicos serán alineados con condiciones de vecindarios específicas y estrategias propuestas en planes de acción anuales destinados a implementar este plan. Al crear objetivos de ingresos basados en las estrategias, 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).

4) Aprovechar la diversidad por todos los vecindarios.

Denver prospera cuando nuestros vecindarios siguen siendo comunidades que les dan la bienvenida a todos los residentes. La Ciudad y sus socios se centrarán en priorizar las inversiones en programas que apoyen las comunidades diversas, de ingresos mixtos, que provean oportunidades para que todos los residentes tengan éxito. Con este enfoque, la Ciudad y sus socios considerarán cómo las inversiones en desarrollo, preservación y programas apoyan el desarrollo de los residentes y los vecindarios, no solo en unidades producidas o preservadas.

Metas centrales

Viviendas para un Denver Inclusivo establece **cuatro metas centrales** para guiar las estrategias de viviendas a precios razonables de la Ciudad durante los próximos cinco años:

1) Crear viviendas a precios razonables en áreas vulnerables Y de oportunidad

Al enfatizar un enfoque en los residentes en vez de solo la producción de unidades de vivienda, la Ciudad y sus socios priorizarán las condiciones de vecindarios específicos, incluyendo áreas vulnerables al desplazamiento y vecindarios que proveen acceso a oportunidades, cuando se crean nuevas viviendas a precios razonables. Las estrategias bajo esta meta incluyen la inversión en adquisición de tierras para el futuro desarrollo de viviendas y la promoción del desarrollo de comunidades de ingresos mixtos.



2) 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 invertir para mantener los precios razonables en viviendas no subsidiadas y preservar o continuar con los precios razonables de las viviendas a precios razonables subsidiadas públicamente existentes.



3) Promover opciones de vivienda equitativas y accesibles.

Este plan busca alinear las acciones y políticas que atraviesan toda la ciudad para apoyar las opciones de vivienda equitativas y accesibles para los residentes de Denver a lo largo del espectro 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 programas que ayuden a los residentes a acceder a las viviendas existentes.



4) Estabilizar a los residentes en riesgo de desplazamiento involuntario

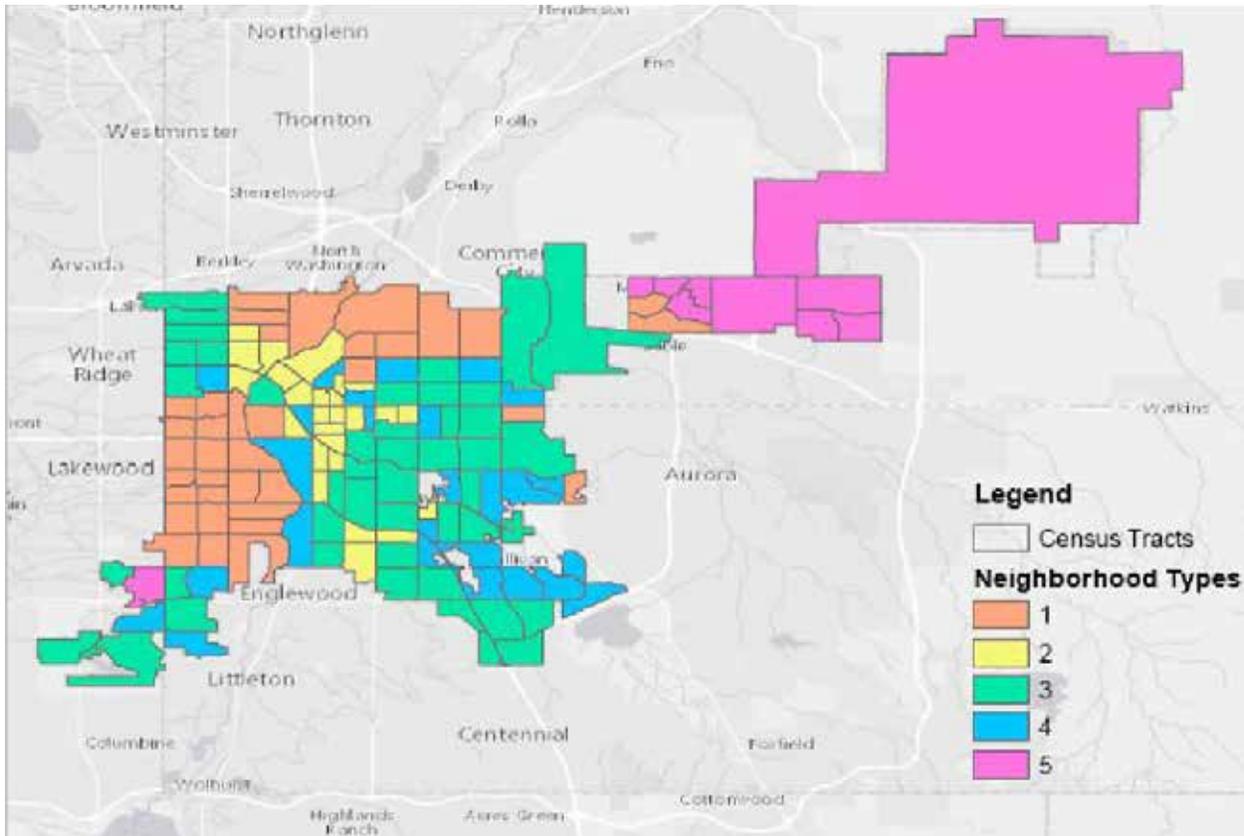
Este plan busca crear más a partir de los esfuerzos previos de la Ciudad por identificar vecindarios por todo Denver que son “vulnerables al aburguesamiento” enfocándose en recursos para servir a los residentes, tanto dueños como inquilinos, que estén en riesgo de desplazamiento. Las políticas o inversiones bajo esta meta están destinadas a ayudar a estabilizar a los residentes y apoyar comunidades diversas, inclusivas.



Enfoque de Denver a los vecindarios

Viviendas para un Denver Inclusivo reconoce que los vecindarios de la ciudad se enfrentan a retos diferentes, tienen condiciones variantes y ofrecen diferentes oportunidades a sus residentes. Los vecindarios por todo Denver exhiben un rango de condiciones llevadas adelante por el mercado y demográficas que hace que los residentes sean vulnerables al desplazamiento y provee varios niveles de precios razonables para dueños e inquilinos. La inversión pública y privada en vecindarios vulnerables ha contribuido al aumento de los costos de las viviendas, y a los residentes de Denver de hace mucho tiempo les resulta más difícil permanecer en sus hogares.

Este plan se basa en trabajos previos que la Ciudad ha conducido para entender qué hace que un vecindario sea vulnerable al desplazamiento involuntario. En 2016, la Oficina de Desarrollo Económico (OED) de Denver emitió el Estudio de Aburguesamien-



Encuentre información más detallada sobre los tipos de vecindarios en la Sección 10: información de referencia clave.

to: Mitigación del Desplazamiento Involuntario, un análisis destinado a identificar los factores que causan el desplazamiento residencial, determinar los vecindarios donde el desplazamiento está ocurriendo o podría suceder e informar cómo la Ciudad y sus socios invierten recursos en desarrollo de viviendas y económico para promover vecindarios equitativos e inclusivos. Si bien el término “aburguesamiento” abarca un grupo complejo de dinámicas de vecindario, el desplazamiento involuntario es claramente un impacto negativo del aburguesamiento sobre el que la Ciudad y sus socios pueden actuar para mitigar. El aburguesamiento se define en el estudio de 2016 como:

“[El proceso que] ocurre cuando un vecindario tiene cualidades atractivas, por ejemplo, su ubicación o arquitectura histórica, pero permanece relativamente bajo en valor. La desconexión entre el valor potencial y el valor actual (llamada “la brecha del alquiler”) puede ocurrir debido a la falta de inversión histórica por parte de los sectores público y privado. Cuando el área se vuelve deseable a los hogares de mayores ingresos y/o los inversionistas, se presentan cambios en el mercado de la vivienda. A medida que crece la demanda del vecindario, los hogares con mayores ingresos pueden pagar más por las viviendas que los residentes de ingresos más bajos, y el nuevo desarrollo y actividad económica empieza a adaptarse a los gustos de los de mayores ingresos. Los hogares con ingresos más bajos y/o de color migran fuera del vecindario y los nuevos inmigrantes cambian las características demográficas del vecindario.”



Los vecindarios exhiben un rango de condiciones de mercado y demográficas que pueden hacer que los residentes sean vulnerables al desplazamiento.

Desde la publicación del Estudio de Aburguesamiento, la Ciudad y sus socios han dado múltiples pasos para implementar sus recomendaciones, incluso creando una fuente permanente de fondos para activos de viviendas a precios razonables, adquiriendo estratégicamente las tierras en los vecindarios vulnerables e integrando la tipología de vecindario del estudio para evaluar inversiones en viviendas. Housing an Inclusive Denver se basa en el Estudio de Aburguesamiento para identificar e implementar estrategias específicas destinadas a estabilizar a los residentes en riesgo de desplazamiento involuntario.

Compromiso de la comunidad

Como parte del proceso de compromiso de la comunidad para desarrollar Viviendas para un Denver Inclusivo, la Ciudad y sus socios realizaron una encuesta pública, reuniones con el público y gran cantidad de reuniones individuales con grupos de partes interesadas clave por todo Denver. Primero y principal, la encuesta y los participantes de las reuniones públicas afirmaron la necesidad general de viviendas a precios razonables y para la fuerza laboral en toda la Ciudad de Denver. Las contribuciones recibidas de más de 200 participantes de las reuniones públicas y más de 1,000 respuestas a la encuesta pública sugirieron que la Ciudad priorice las inversiones en una variedad de vecindarios diferentes y fomente una mezcla de tipos de viviendas para lograr comunidades diversas. Temas clave para la inversión de recursos de vivienda:

1) Balancear las inversiones a lo largo del espectro de la vivienda.

Los miembros del público identificaron la necesidad de invertir en viviendas a lo largo del espectro de los ingresos, incluyendo viviendas permanentes para los sin techo, viviendas de alquiler de bajos ingresos para quienes tienen discapacidades, seguridad social o salarios muy bajos, viviendas de alquiler para la fuerza laboral para trabajadores que ganan un poco más pero todavía están teniendo dificultades con los costos de la vivienda y posibilidad de tener casa propia para familias de ingresos moderados. Quienes respondieron a la encuesta pública priorizaron las viviendas de alquiler de bajos ingresos (29%) y las viviendas permanentes para los sin techo (23%) entre estas opciones.

2) Balancear inversiones en desarrollo y preservación de viviendas.

Los miembros del público identificaron la necesidad de balancear las inversiones en viviendas en el desarrollo de nuevas viviendas a precios razonables y la preservación de las viviendas a precios razonables existentes. Quienes respondieron a la encuesta pública priorizaron la inversión de más, o levemente más recursos para preservar los precios razonables de las viviendas a precios razonables existentes por sobre el desarrollo de nuevas viviendas a precios razonables por un margen pequeño. Específicamente, el 52% de quienes respondieron identificaron “más recursos” o “levemente más recursos” para preservar los precios razonables de las viviendas existentes comparado con el 48% que identificó “más recursos” y “levemente más recursos” para construir nuevas viviendas a precios razonables.

3) Balancear inversiones a través de los vecindarios de Denver.

Los miembros del público identificaron la necesidad de balancear las inversiones en viviendas en vecindarios vulnerables y aquellos que actualmente tienen opciones limitadas de precios razonables. En la encuesta pública, quienes respondieron priorizaron la inversión de más, o levemente más, recursos para expandir las viviendas a precios razonables en vecindarios con opciones limitadas para hogares de ingresos bajos y moderados, por un margen pequeño. Específicamente, el 50% de quienes respondieron identificaron “más recursos” y “levemente más recursos” para vecindarios con opciones limitadas comparado con el 49% que identificó “más recursos” y “levemente más recursos” para viviendas en vecindarios vulnerables.

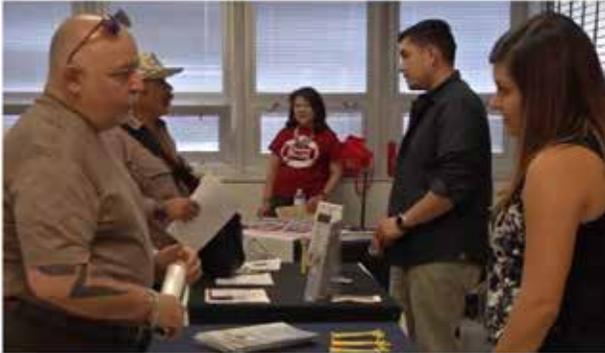
Las respuestas de final abierto remarcaron aún más cómo los costos de las viviendas cambiantes han afectado a los residentes que viven en situaciones de vivienda que ya no son de precios razonables. Algunos de los que respondieron dieron crédito a la ayuda externa o el apoyo familiar para su capacidad de mantenerse al frente de los cambios en los costos de la vivienda y circunstancias inesperadas, como enfermedades a largo plazo. Otros notaron las opciones limitadas en Denver cuando se vive de ingresos fijos, como la seguridad social. Los resultados de la encuesta también sugirieron la ayuda para la inclusión, más recursos tanto como para preservar los precios razonables de las viviendas a precios razonables existentes como así también para construir nuevas viviendas a precios razonables e inversiones en vivienda que sirvan a los residentes vulnerables. Los resultados de la encuesta también ayudaron a la Ciudad y sus socios a entender mejor

La Ciudad recibió el aporte de más de 200 participantes de reuniones públicas y 1,000 respuestas a la encuesta pública.



FIVE DOMINANT THEMES - FEEDBACK

1. **Secure** additional resources for affordable housing
2. **Address** land trusts as a tool to promote long-term affordability and preserve existing housing
3. **Address** gentrification and displacement issues
4. **Focus** on serving individuals at the lowest income, especially those experiencing homelessness, seniors, and people with disabilities
5. **Focus** on serving residents experiencing or who are at risk of an eviction





El Alcalde Hancock celebrando el nuevo parque Futsal en Westwood

qué factores son importantes para los residentes de Denver a la hora de tomar decisiones sobre su situación de vivienda.

Importancia de la inclusión. La encuesta tenía una serie de preguntas sobre la importancia de vivir en áreas con vecindarios diversos; aquellos de diferentes razas y grupos étnicos, condiciones económicas o edades y estilos de vida. De forma consistente, la mayoría de quienes respondieron reconoció la importancia de vivir en este tipo de vecindario. Específicamente, el 64% de quienes respondieron dijo que era “muy importante” o “importante” vivir en un vecindario diverso con residentes de una variedad de edades y estilos de vida. Además, el 58% de quienes respondieron dijo que era “muy importante” o “importante” vivir en un vecindario económicamente diverso. [Figuras 1.3-1.5]

Apoyo con más recursos para el trabajo relacionado con la vivienda. Casi la misma cantidad de quienes respondieron calificaron “más recursos para preservar los precios razonables de las viviendas existentes” y “más recursos para construir nuevas viviendas a precios razonables” como sus mayores prioridades, sugiriendo que ambas actividades deben recibir recursos adicionales. El 39% de quienes respondieron calificaron “más recursos para expandir las viviendas a precios razonables en vecindarios con opciones limitadas para hogares de ingresos bajos y moderados” como su prioridad principal, seguido de un 35% que calificó “más recursos para estabilizar las viviendas en vecindarios vulnerables” como la segunda prioridad

Apoyo para servir a los residentes vulnerables. Una mayoría de quienes respondieron estaba preocupada porque Denver no tiene viviendas a precios razonables suficientes para adultos mayores y personas con discapacidades (61%); residentes sin



Quienes respondieron priorizaron la inversión en más recursos para expandir las viviendas a precios razonables en vecindarios con opciones limitadas para hogares de ingresos bajos y moderados.

techo (56%) y familias con niños pequeños (54%). Más de un tercio de quienes respondieron calificó “viviendas de alquiler de bajos ingresos para quienes tienen una discapacidad, seguridad social o salarios muy bajos” como su prioridad principal cuando se les preguntó cómo la Ciudad debería priorizar las inversiones en viviendas a lo largo de los niveles de ingresos. Y el 67% de los que respondieron calificó esta opción ya sea como su primera o segunda prioridad. [Figuras 1.8-1.9]

Importancia del costo y la ubicación en las decisiones de vivienda. Casi unánimemente, el costo de la vivienda fue el factor más importante cuando los residentes de Denver escogen una casa, con el 84% de quienes respondieron incluyéndolo como un factor importante. Después del costo de la vivienda, la proximidad al empleo, seguridad percibida del vecindario y características del vecindario en sí fueron importantes al menos para la mitad de todos los encuestados. [Figura 1.10]



El 84% de quienes respondieron citaron los costos de la vivienda como un factor importante al elegir una casa..

Sección 2

CONDICIONES DE VIVIENDA Y DEMOGRÁFICAS ACTUALES





El 36% de los residentes de Denver se ve abrumado por

SECCIÓN 2.

CONDICIONES DE VIVIENDA Y DEMOGRÁFICAS ACTUALES

Como se notó en la sección de compromiso de la comunidad, el fuerte mercado de la vivienda de Denver se está volviendo cada vez más costoso para los residentes. El mercado actualmente comanda precios de casas y alquileres más altos en comparación con los niveles de 2000 y carece de unidades de alquiler que sean a precios razonables y disponibles para hogares de ingresos bajos. Las cargas de los costos están por todos lados, afectando al 36% de los residentes de Denver y a los inquilinos a una tasa a más del doble que los dueños. A lo largo de todos los niveles de ingresos, estos costos más altos están afectando desproporcionalmente a los hogares de ingresos extremadamente bajos y muy bajos.

Como parte del desarrollo de Viviendas para un Denver Inclusivo, la Ciudad completó un análisis basado en datos de las necesidades de vivienda, condiciones del mercado y el sistema de entrega de los sin techo por toda la ciudad, usando fuentes de datos tanto nacionales como locales. Este análisis se refinó con aportes de las partes interesadas y los residentes de Denver recopilados a través de grupos de opinión, reuniones públicas y una encuesta en Internet. En esta sección se resumen los descubrimientos relacionados con los residentes sin techo, vivienda de alquiler a precios razonables y para la fuerza laboral, y posibilidad de comprar casa.

DEFINICIONES

CLAVE

Vivienda a precios razonables:

Como regla general, son viviendas donde los ocupantes no pagan más del 30% de sus ingresos para los costos brutos de vivienda, incluyendo servicios. Este estándar lo establece el Departamento de Desarrollo Urbano y Vivienda (HUD) de los Estados Unidos.

Abrumado por los costos:

Los hogares que pagan más del 30% de sus ingresos en costos de vivienda.

Severamente abrumado por los costos:

Los hogares que pagan más del 50% de sus ingresos en costos de vivienda.

Residentes sin techo

Población sin techo. En enero de 2017, 3,336 hogares reportaron estar sin techo en una noche dada en Denver.¹ Sin embargo, la ilustración de punto en el tiempo de las personas sin techo es una única instantánea en el tiempo y no captura los hogares que pasan a estar con y sin techo durante todo el año. Además del conteo de una noche, la lista de espera para el Sistema de Ingreso Coordinado, OneHome, que provee una herramienta de evaluación común regional para enfocarse en viviendas para los sin techo, es de más de 4,000 hogares individuales y la lista de elegibilidad para el Proyecto de Bono de Impacto Social de Denver que se enfoca en los usuarios frecuentes del sistema carcelario sin techo incluye más de 2,000 individuos.

Amplio espectro de la población sin techo. La mayoría de los hogares contados a través del Reporte de Conteo de Punto en el Tiempo (PIT) son sin niños (2,514) y la parte restante son hogares con niños (261). Otras características de la composición del hogar incluyen:

1. Nuevos sin techo: 471 hogares que respondieron
2. Crónicamente sin techo: 701 hogares que respondieron
3. Veteranos: 457 hogares que respondieron
4. Jóvenes sin acompañantes: 267 hogares que respondieron

La población de trabajadores sin techo. El 61% de los hogares que respondieron en la encuesta de PIT de 2017 reportaron que ellos o un miembro de su familia habían recibido ingresos por trabajar en el último mes.

Viviendas para los sin techo. Viviendas para los sin techo. Abajo hay un resumen de los descubrimientos de una revisión de las asociaciones de la Ciudad con proveedores para servir a los residentes sin techo.

- Los datos sugieren que los individuos pasan por ciclos de estar con y sin techo, dejando una intervención por otra, a veces simplemente yendo de un refugio a otro.
- Una porción significativa de la población está entrando el sistema de asistencia a los sin techo viniendo de estar con familiares y amigos, indicando una oportunidad para implementar estrategias de desvío.
- A través de la inversión en Viviendas de Apoyo Permanentes (PSH), Denver está destinando recursos exitosamente para quienes tienen la mayor necesidad que vienen literalmente de la situación de estar sin techo, como vivir en la calle o en un lugar que no está destinado a ser habitado por los seres humanos.
- Hay algo de movimiento entre los hogares sin techo de PSH a soluciones de vivienda de más corto plazo (por ejemplo, regreso rápido a la vivienda) que sugiere una necesidad potencial para mejorar el enfoque.
- Hay una necesidad de evaluar las políticas/criterios de PSH para los próximos pasos de las estrategias para las personas que salen de PSH y quienes ya no necesitan el apoyo intensivo de PSH.

- Una porción significativa de hogares revisados que estaban saliendo de la vivienda temporaria (de transición) lo hacían a otro programa de vivienda temporaria, lo que sugiere la necesidad de soluciones más permanentes, no limitadas en el tiempo

Los hogares abrumados por los costos son más prevalentes entre inquilinos.

Los hogares abrumados por los costos son más prevalentes entre inquilinos.

Casi 68,000 hogares de inquilinos de todos los rangos de ingresos estaban pagando demasiado por la vivienda (comparado con 35,000 hogares de dueños) en 2015 (vea la Figura 2.1). En otras palabras, estos inquilinos están “abrumados por los costos”, pagando más del 30% de sus ingresos en los costos mensuales de su vivienda. La cantidad y distribución de inquilinos abrumados por los costos aumentó en un 5% entre 2010 y 2015. Los inquilinos más vulnerables (aquellos que no están seguros en sus viviendas) representan alrededor del 14.7% de la población total de Denver.

¿QUIÉN ESTÁ ABRUMADO POR LOS COSTOS?

Inquilinos: de todos los inquilinos abrumados por los costos en Denver, el 54% son hogares de una sola persona sin niños, el 35% no tiene educación más allá de la preparatoria, el 16% son hogares de un único padre o madre, el 11% son adultos mayores y el 7% son veteranos..

Dueños: de todos los dueños abrumados por los costos en Denver, el 44% son hogares de una sola persona sin niños, el 29% no tiene educación más allá de la preparatoria, el

Alquileres más altos. Un alquiler promedio en toda la ciudad es de \$1,376.2 Los alquileres en vecindarios como el Centro y City Park/North Central Denver están tanto como un 20% más altos (vea la Tabla 2.1). De modo similar, las unidades más pequeñas, como unidades de eficiencia y de una recámara, piden alquileres entre 13 y 15% más altos que el Alquiler de Mercado Justo (FMR). Los alquileres que están por sobre el FMR sugieren que los hogares que usan asistencia para el alquiler como los vouchers de Sección 8 ya pueden estar teniendo problemas para acceder a unidades más pequeñas. Los alquileres dentro de Denver han aumentado en los últimos cinco años: entre 2011 y 2016 el alquiler promedio aumentó en un 46% (de \$941 a \$1,376), aumentando un 16% solo entre 2014 y 2016 (vea la Figura 2.2).³

Faltante de unidades a precios razonables y disponibles para hogares de ingresos bajos.

Si bien el mercado de la vivienda de Denver recientemente absorbió más de 16,000 unidades de alquiler construidas nuevas, Denver tiene un faltante de unidades de alquiler a precios razonables y disponibles para todos los hogares de ingresos bajos, especialmente los hogares de ingresos extremadamente bajos. Existe la necesidad de al menos unas 15,500 unidades adicionales para inquilinos de ingresos extremadamente bajos para crear suficientes unidades para los hogares en ese nivel de ingresos (vea la Figura 2.3).⁴ Idealmente, estas unidades vendrían con restricciones por ingresos para que los hogares en esos niveles de ingresos no tengan que competir con hogares de mayores ingresos por esas unidades. Hoy, más de 10,500 unidades de alquiler a precios razonables no están disponibles para los hogares de bajos ingresos porque están ocupadas por hogares de mayores ingresos.

Unidades más viejas, a precios más razonables, en demanda.

Los residentes se enfrentan a la competencia por unidades de alquiler más viejas, a

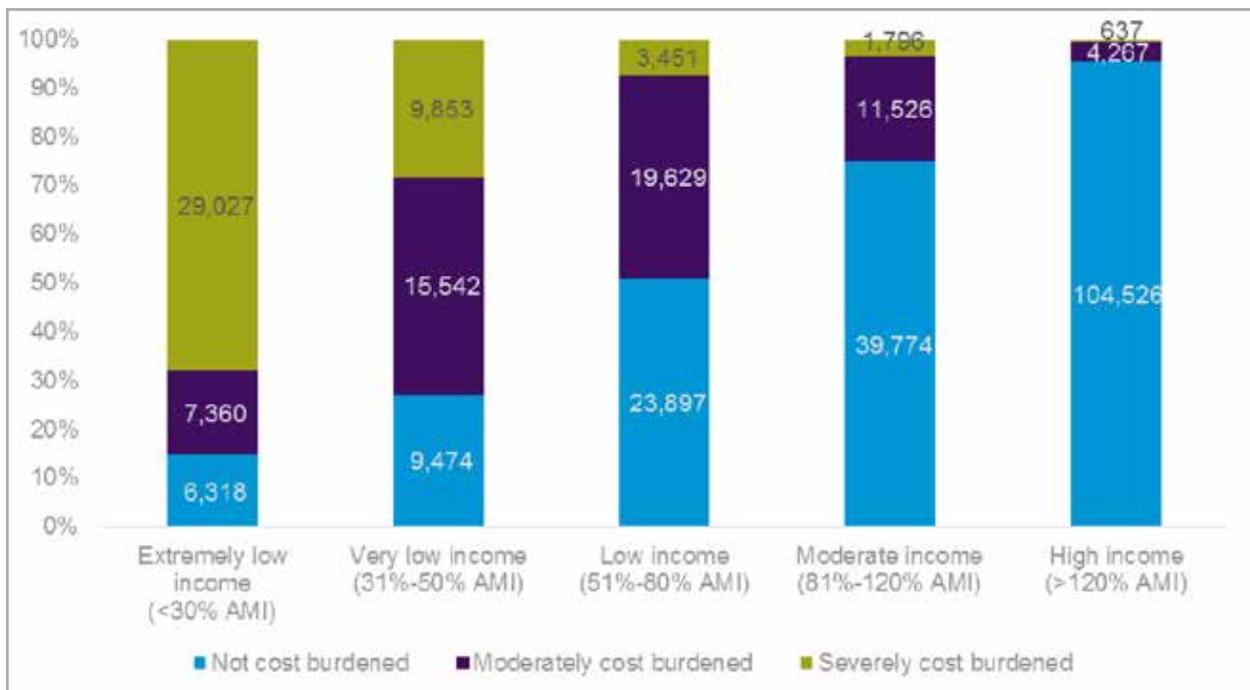
precios más razonables. Comparadas con las unidades de alquiler más nuevas (aquellas construidas después de 2010), las unidades más viejas (aquellas construidas antes de 1979) tenían un nivel de desocupación mucho más bajo que las unidades nuevas, como así también la tasa de desocupación de toda la ciudad para las viviendas de alquiler.⁵ Un análisis más profundo relacionado con el inventario de gran escala, no subsidiado de Denver refuerza la importancia de edificios para familias múltiples más viejos en el suministro de viviendas a precios razonables de la Ciudad. Más de 130 propiedades ofrecen alquileres promedio en línea con los Alquileres de Mercado Justos para estudios (\$844), una recámara (\$1,031) y dos recámaras (\$1,305).⁶ La mayoría de estas propiedades tiene características que sugieren que pueden necesitar renovaciones, incluyendo el ser clasificadas como propiedades de “Clase C” y construidas al menos hace tres décadas (si no más).

Posibilidad de tener casa propia

Hay dueños que pagan demasiado por la vivienda. Posibilidad de tener casa propia

Hay dueños que pagan demasiado por la vivienda. Alrededor de 35,000 hogares de dueños estaban pagando demasiado por su vivienda en 2015, aunque la cantidad y distribución de dueños abrumados por los costos bajó en un 7% entre 2010 y 2015.⁸ Mientras hay menos hogares con dueños abrumados por los costos en la actualidad, el compartimiento de hogares de ingresos bajos aumentó dentro de Denver, sacándolos

Figura 2.1 | Cantidad de hogares abrumados por los costos (2015),



Fuente: 2015 American Community Survey Public Use Microdata Sample

ventaja al crecimiento en su contraparte que alquila.⁹ De modo similar, las características de los dueños abrumados por los costos de la Ciudad sugieren que pueden necesitar asistencia para mantener sus situaciones de vivienda actuales. Y algunas partes interesadas se hicieron eco de las preocupaciones por los dueños existentes durante el proceso de compromiso con el público. Por ejemplo, un tercio de los dueños abrumados por los costos son adultos mayores, que pueden necesitar servicios de accesibilidad (ahora o en el futuro) y un 31% son hogares de ingresos extremadamente bajos o muy bajos, que pueden necesitar hacer reparaciones o actualizar sus casas.¹⁰

Valores de las propiedades en aumento. Otro asunto que afecta a los dueños son los impuestos más caros que resultan de los valores de la propiedad tasados más altos. Los cambios en los valores de la propiedad tasados entre 2011 y 2017 remarcan cómo los precios razonables podrían cambiar para los dueños, especialmente si siguen las tendencias recientes. Si bien estaban estancados recientemente en 2011, los valores de la propiedad tasados han aumentado alrededor del 30% en los últimos dos ciclos de tasación.¹¹ Algunas de las concentraciones más altas de los valores tasados más altos durante el ciclo de tasación de 2017 se encuentran en vecindarios adyacentes en el oeste de Denver como Villa Park, Ruby Hill y Mar Lee. Nótese que estos vecindarios fueron identificados en el Estudio de Aburguesamiento: Mitigación del Desplazamiento Involuntario de la Oficina de Desarrollo Económico como “vulnerable al aburguesamiento”.

Precios de venta de casas más altos. Los residentes interesados en volverse dueños dentro de Denver se encuentran con que ya no pueden pagar lo que cuesta la ciudad, especialmente en mercados a la venta fuertes. El precio mediano de una casa es de \$378,000 para una casa de familia única no adosada y de \$300,940 para una



Muchos residentes de Denver expresan su preocupación

casa de familia única adosada. El precio mediano de las casas aumentó significativamente entre 2012 y 2016. El precio mediano de las casas no adosadas aumentó un 43%, mientras el precio mediano de las casas adosadas aumentó un 96% (vea la Tabla 2.2 y la Figura 2.4).i

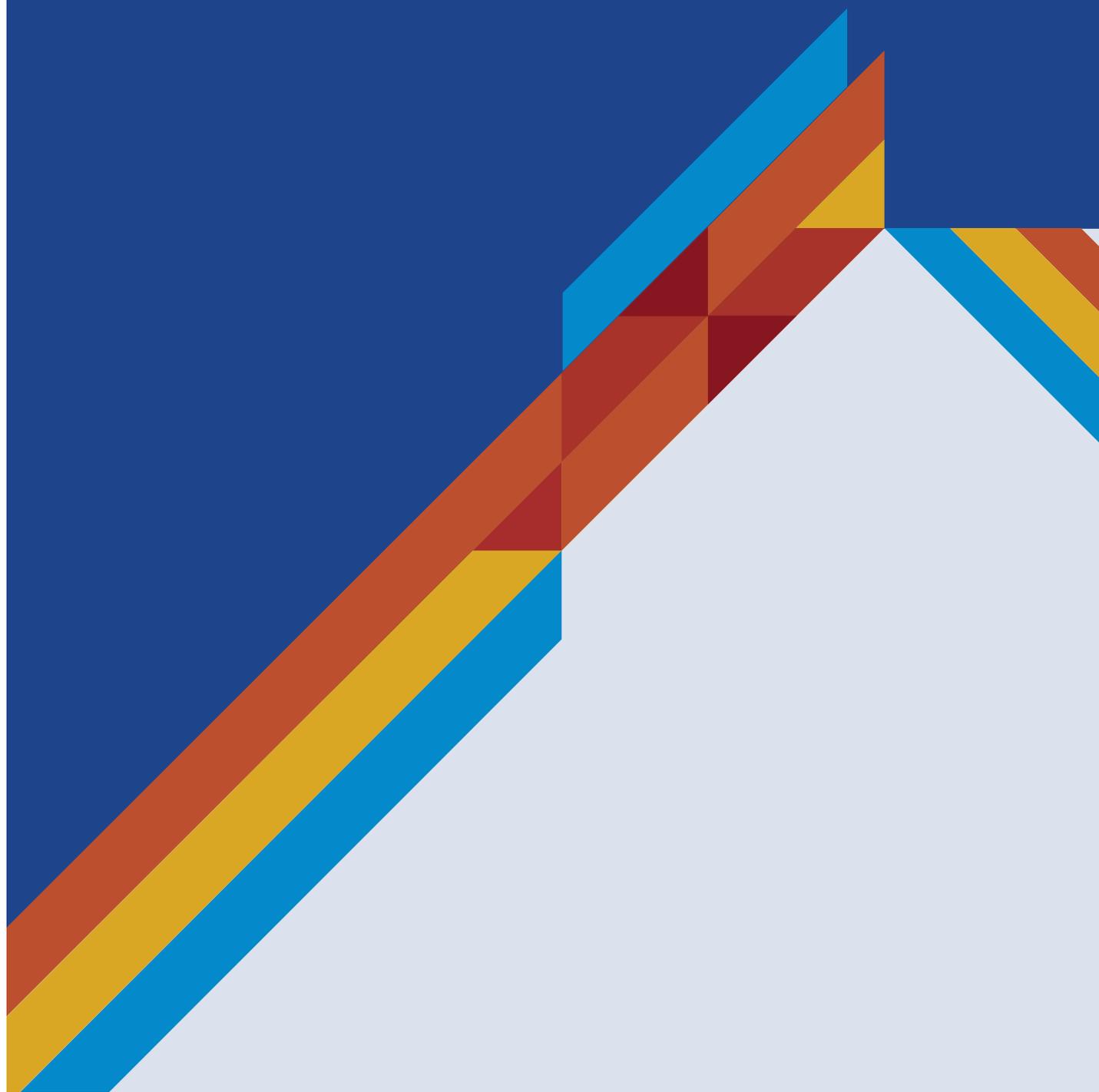
Inventario a la venta limitado. Inventario a la venta limitado. El suministro general de inventario a la venta es limitado para los residentes interesados en comprar una casa. La Junta de Agentes de Bienes Raíces del Área Metropolitana de Denver estima que la Ciudad solo tenía un suministro de un mes de casas no adosadas y de dos meses de casas adosadas en el mercado durante 2016.¹² Como punto de comparación, la Ciudad tenía un suministro de cinco meses de casas adosadas durante 2012. Tanto las casas no adosadas como las adosadas se están vendiendo rápido, quedándose en el mercado solo un promedio de 30 a 51 días, respectivamente.

Los valores de la propiedad tasados han aumentado aproximadamente un 30%, lo que ha resultado en impuestos más altos para los dueños.



Sección 3

INVERSIONES EN VIVIENDA Y PRECIOS RAZONABLES





Con más de 100,000 nuevos residentes desde 2010, es poco probable que el inventario aumentado por sí solo cumpla con las necesidades de viviendas a precios razonables de la Ciudad.

SECCIÓN 3.

INVERSIONES EN VIVIENDA Y PRECIOS RAZONABLES

Más de 100,000 nuevos residentes han venido a vivir a Denver desde 2010 y la construcción de nuevas unidades de vivienda ha aumentado mucho, con más de 5,000 permisos aprobados para unidades residenciales cada año en el mismo período. Si bien Denver, como otras grandes ciudades, ha experimentado un incremento en “suplantaciones” donde una casa típicamente más vieja, más pequeña y a precio más razonable es reemplazada por una casa más grande y más cara, la mayoría de las unidades construidas en los últimos años ha aumentado el inventario general de vivienda de la Ciudad. Pero el ritmo del desarrollo residencial ha quedado atrás con respecto al aumento de la población, exacerbando los costos de vivienda en aumento debido al suministro limitado.

En los últimos años, la Ciudad ha dado pasos para fomentar y aumentar su suministro general de viviendas en anticipación de un nuevo crecimiento de la población. El plan Blueprint Denver original intentaba canalizar el desarrollo hacia “áreas de cambio” y preparar el escenario para la transición de la Ciudad de un código de zonificación basado en el uso, donde los usos de la tierra se dividían por la ciudad por distritos (por ejemplo, distritos de zonas que se enfocan en usos residenciales, comerciales e industriales en vez de permitir una mezcla de usos), a un código de zonificación basado en la forma que integra el contexto del vecindario y una mezcla de usos a través de todos los vecindarios. La transición de Denver a un código de zonificación basado en la forma permitió aumentar la densidad en áreas apropiadas de la Ciudad, especialmente cerca del tránsito y el centro de la Ciudad. La Ciudad y sus socios reconocen que tratar los precios razonables en

Denver llevará una multitud de diferentes estrategias de políticas a través del tiempo, incluyendo aquellas destinadas a aumentar el suministro general de viviendas en la ciudad para seguir el ritmo de la población. La **Sección 4** de este plan delinea varios caminos que la Ciudad y sus socios deben explorar como parte del proceso de planificación de Denver y actualizar a Blueprint Denver para seguir aumentando el suministro general de viviendas.

Aunque aumentar el suministro general de viviendas puede ayudar a tratar los precios razonables de las reservas de viviendas nuevas y existentes de la Ciudad, el inventario aumentado por sí solo es poco probable que produzca viviendas a precios razonables para los residentes con los ingresos más bajos y los más vulnerables. Este plan intenta encontrar un equilibrio al tratar los precios razonables a lo largo del continuo de la vivienda, reconociendo que las comunidades inclusivas ofrecen opciones de vivienda para los residentes en una variedad de niveles de ingresos.

Los fondos federales han bajado en la última década y las asignaciones futuras son volátiles dadas las tendencias históricas y otras amenazas. Los recursos locales y otras formas de asistencia pública y privada son más importantes que nunca, requiriendo que la Ciudad y sus socios inviertan los recursos actuales efectiva y eficientemente, exploren oportunidades para aprovechar los recursos existentes y aumenten los recursos según sea apropiado.

METAS:

Crear precios razonables



Preservar los precios razonables



Promover el acceso



Estabilizar a los residentes



Recomendación 1: analizar el rendimiento, estructura y sustentabilidad de los recursos en vivienda existentes.

La Ciudad y sus socios han dado pasos importantes en los últimos años para aumentar las inversiones en vivienda, pero implementar las estrategias delineadas en este plan requerirá soluciones creativas y pasos audaces para promover comunidades inclusivas en Denver. Como parte de la implementación del Artículo V, Capítulo 27 del Código Municipal Revisado de Denver (D.R.M.C.) que creó el fondo dedicado a la vivienda, la Ciudad debe realizar un análisis y revisar la ordenanza antes del 31 de diciembre de 2021. La revisión de políticas del Artículo V deberá incluir una audiencia pública y un reporte de los descubrimientos de la revisión y cualquier recomendación al Comité Asesor en Vivienda y el Consejo de la Ciudad. El análisis de la ordenanza de la Ciudad debe considerar el rendimiento y la estructura de las fuentes de ingreso existentes, una evaluación de la sustentabilidad continua de las fuentes existentes y una recomendación sobre la extensión de los recursos de financiamiento en el fondo de la vivienda.

Recomendación 2: explorar oportunidades para expandir los recursos existentes para inversiones en viviendas.

Además de una revisión de política del fondo dedicado a la vivienda existente, la Ciudad y sus socios deben explorar otras oportunidades de expandir los recursos de vivienda. La exploración de recursos de vivienda adicionales debe incluir asociaciones específicas con entidades públicas, privadas y sin fines de lucro como se determina en este plan,

METAS:

Crear precios razonables



Preservar los precios razonables



Promover el acceso



Estabilizar a los residentess



como a través del desarrollo de un fondo de preservación, mejorar el Crédito Impositivo sobre la Vivienda de Bajos Ingresos Estatal (LIHTC) o asociaciones con fundaciones y empleadores. Además, la exploración de recursos de vivienda adicionales debe incluir un análisis completo y un desarrollo del rango de oportunidades posibles para maximizar los recursos de la Ciudad disponibles para la vivienda, incluyendo bonos o nuevas tarifas.

Las agencias de la Ciudad, incluyendo el Departamento de Finanzas y la Oficina del Consejero Legal de la Ciudad, están conduciendo un análisis en profundidad de los costos y beneficios de opciones de financiamiento específicas, incluyendo bonos y los usos dirigidos legales y de políticas de lo proveniente de los bonos. El análisis incluirá el recurso actual de pagar a medida que se gasta comparado con la emisión de bonos utilizando tasas de impuesto sobre la propiedad y cronogramas de emisión variables. Además, el análisis sobre la emisión de bonos considerará el impacto potencial a la calificación crediticia de la Ciudad y cargos de asistencias a quienes pagan impuestos para sostener los bonos, como así también la cantidad considerable de otras necesidades de capital sin fondos que puedan requerir bonos en el futuro. El análisis debe ser completo y presentarse al Comité Asesor en Vivienda dentro del segundo trimestre de 2018.

METAS:

Crear precios razonables



Preservar los precios razonable



Promover el acceso



Estabilizar a los residentess



Recomendación 3: coordinar las inversiones en vivienda con los otros recursos de precios razonables de la Ciudad.

Los recursos de vivienda de la Ciudad se complementan con inversiones en otros componentes de los precios razonables, incluyendo el acceso a la salud, los trabajos y el tránsito. La Ciudad y sus socios deben seguir identificando oportunidades para aprovechar y expandir los recursos disponibles para inversiones en viviendas y precios razonables. Asegurar que Denver mantenga los precios razonables para todos los residentes requerirá un nexo fuerte entre cada componente de la oportunidad, incluyendo el nexo entre viviendas, creación y alcance de trabajos, y aumento en salarios para promover la movilidad económica.

Del mismo modo, las inversiones en viviendas a precios razonables deben aprovechar las otras inversiones principales de la Ciudad, por ejemplo, en infraestructura pública mayor como el tránsito. La ubicación de las viviendas a precios razonables es crítica para promover la oportunidad, y una de las consideraciones más importantes al identificar inversiones en viviendas a precios razonables es la proximidad al tránsito. Las estrategias delineadas en *Viviendas para un Denver Inclusivo* deben ser implementadas en asociación cercana con procesos de planificación complementarios como el Plan de Acción de Movilidad.

La Ciudad y sus socios deben explorar las formas de coordinar mejor las inversiones en vivienda y precios razonables existentes, asegurando que los recursos limitados se inviertan tan efectivamente como sea posible para servir a los hogares necesitados de ingresos bajos y moderados de Denver. La Ciudad y sus socios también deben desarrollar

más recopilación de datos coordinada y mediciones de resultados para las inversiones de la Ciudad a través de programas de vivienda y precios razonables.

Encuentre más información detallada sobre las inversiones en vivienda y precios razonables.

Encuentre más información detallada sobre las inversiones en vivienda y precios razonables en **la Sección 10: información de referencia clave.**

METAS:

Crear precios razonables



Preservar los precios razonable



Promover el acceso



Estabilizar a los residentess



Recomendación 4: buscar la colaboración regional con socios en toda el Área Metropolitana de Denver para promover comunidades de inclusión.

Como los retos de vivienda y precios razonables no empiezan ni terminan en los límites de Denver, la Ciudad y sus socios deben buscar asociaciones regionales para crear comunidades inclusivas. La Ciudad y sus socios han dado pasos críticos hacia la colaboración regional a través de la expansión del Fondo de Desarrollo Orientado al Tránsito, reuniéndose en una Cumbre de Vivienda Anual, y la Ciudad está actualmente trabajando a través de las jurisdicciones y autoridades de la vivienda en los Condados de Aurora y Boulder para completar un Análisis de Impedimentos Regional. La Ciudad y sus socios deben hacer trabajos adicionales para buscar asociaciones regionales junto con agencias clave, como el Consejo Regional de Gobiernos de Denver, incluido, y deben explorar oportunidades para aprovechar y expandir las inversiones en vivienda hasta donde sea posible.

Sección 4

ESTRATEGIAS LEGISLATIVAS Y REGLAMENTARIAS



La Ciudad y sus socios explorarán acciones legislativas y reglamentarias para fortalecer herramientas y apoyar el desarrollo de viviendas a precios razonables y de ingresos mixtos.

SECCIÓN 4.

ESTRATEGIAS LEGISLATIVAS Y REGLAMENTARIAS

Denver cuenta con varias herramientas legislativas y reglamentarias para facilitar y promover el desarrollo de viviendas a precios razonables; pero se necesitan más para tratar adecuadamente las crecientes necesidades de viviendas a precios razonables y condiciones cambiantes de los vecindarios que se describen en este plan.

En los próximos cinco años, la Ciudad y sus socios explorarán e implementarán acciones legislativas y reglamentarias que fortalecerán las herramientas existentes como la Ordenanza de Preservación de la Ciudad, alinearán mejor las reglamentaciones del uso de la tierra para apoyar el desarrollo de viviendas a precios razonables e ingresos mixtos, protegerán a los inquilinos de las viviendas en alquiler y apoyarán las comunidades inclusivas a través de la diversidad cultural.

META:
Preservar los precios razonables



Recomendación 1: fortalecer la Ordenanza de Preservación de la Ciudad.

La Ordenanza de Preservación existente de Denver tiene la intención de preservar las viviendas a precios razonables existentes (aquellas restringidas a través de un acuerdo, contrato u otra restricción de precios razonables sobre la propiedad) a través de dos herramientas primarias: “derecho de preferencia” y su período de precios razonables. Actualmente, la Ordenanza de Preservación requiere que cualquier desarrollo de viviendas de alquiler a precios razonables que reciba subsidios de la Ciudad esté sujeto a un contrato de precios razonables a veinte años como mínimo. Para apoyar la preservación a largo plazo de las reservas de viviendas de alquiler a precios razonables existentes de

Denver, la Ciudad y sus socios deben explorar un período mínimo de precios razonables más largo. Ciudades comparables como Seattle requieren que las viviendas de alquiler que reciben recursos de la Ciudad tengan un período mínimo de precios razonables de 50 años, mientras que Boston requiere precios razonables perpetuos. Los períodos mínimos de precios razonables en la Ordenanza de Preservación de Denver deben estar apoyados por contratos a término que también promuevan los precios razonables a largo plazo.

Bajo el “derecho de preferencia”, los dueños de viviendas subsidiadas local y federalmente deben notificar a la Ciudad si planean vender su edificio o convertir sus unidades en viviendas a la tasa del mercado. Cuando un dueño decide vender su propiedad, la Ciudad o un designado seleccionado tiene el derecho de preferencia, permitiendo que la Ciudad facilite la adquisición de la propiedad en términos que sean coherentes con una oferta del mercado.

La Ciudad y sus socios ya están trabajando para aclarar el lenguaje dentro de su Ordenanza de Preservación (una herramienta que ayuda a proteger los precios razonables después de haber agotado enfoques más proactivos) a través del desarrollo de reglas y reglamentaciones. La Ciudad y sus socios deben clarificar a través del proceso de creación de reglamentación las líneas de tiempo y requisitos específicos para ejecutar el derecho de preferencia, cuándo y dónde la preservación debe tener prioridad bajo el derecho de preferencia (incluyendo factores como la proximidad al tránsito de la propiedad o los vecindarios donde los residentes son vulnerables al desplazamiento) y pasos específicos que la Ciudad o su designado pueden dar para usar períodos de notificación delineados en la Ordenanza de Preservación tan proactivamente como sea posible para evaluar una oportunidad de preservación.

Bajo el “derecho de preferencia”, los dueños de viviendas subsidiadas deben notificar a la Ciudad si planean vender su edificio o convertir sus unidades a la tasa del mercado.



Si bien la Ordenanza de Preservación provee a la Ciudad o su designado un derecho de preferencia para preservar viviendas a precios razonables existentes, hay retos con el ejercicio de este derecho para comprar una propiedad. El derecho de preferencia funciona bien cuando un comprador dispuesto tiene acceso rápido al capital, pero puede ser un reto con las viviendas a precios razonables cuando múltiples capas de financiamiento se requieren para adquirir y rehabilitar la propiedad. En años recientes, el mercado de la vivienda costoso de Denver ha hecho que para la Ciudad sea prohibitivo por los costos ejercer su derecho de preferencia, particularmente dados los tiempos para igualar una oferta del mercado que sea obligada en la Ordenanza de Preservación. Las estrategias de inversión destinadas a preservar las reservas existentes de viviendas a precios razonables en alquiler con restricciones de ingresos se explican en **la Sección 7**, como así también las estrategias destinadas a coordinar entre socios como la Red de Preservación de la Vivienda de CHFA para preservar las viviendas a precios razonables en alquiler existentes.

A medida que se implementan los esfuerzos existentes para fortalecer la Ordenanza de Preservación, la Ciudad y sus socios deben considerar otras formas de mejorar esta herramienta de preservación: 1) extendiendo requisitos de aviso como medio de ensamblar financiamiento alternativo o ubicar fondos adicionales para las propiedades que vencen, 2) explorar el uso de un “derecho de primera oferta” además del “derecho de preferencia” para permitir que la Ciudad o sus designados hagan la primer oferta en una propiedad antes de la venta, creando un proceso de venta más dinámico (e idealmente menos costoso), 3) trabajar con compradores potenciales para extender los compromisos de precios razonables y 4) mejorar el apoyo para inquilinos al final de las restricciones por ingresos, incluyendo provisiones para la asistencia con la reubicación si la propiedad se convierte en una vivienda a tasas del mercado.

Acciones clave:

- Clarificar, como parte del proceso de establecimiento de reglamentaciones para la Ordenanza de Preservación, el proceso para ejecutar el derecho de preferencia, cuándo y dónde la preservación debe ocurrir (incluyendo factores como la proximidad al tránsito de la propiedad o en vecindarios donde los residentes son vulnerables al desplazamiento) y pasos para usar el período de notificación de la Ordenanza tan proactivamente como sea posible.
- Coordinar entre socios en la Red de Preservación de la Vivienda de CHFA para tener una comunicación regular con los dueños de propiedades con restricciones en los ingresos para entender e identificar las oportunidades de preservación, reconociendo las necesidades singulares de los dueños de propiedades, incluyendo la rehabilitación, adquisición u otro financiamiento.

- Desarrollar relaciones fuertes con los socios de la preservación y soluciones de financiamiento creativas para preservar las propiedades bajo la Ordenanza de Preservación, incluyendo la exploración del capital puente disponible para la adquisición mientras las herramientas de financiamiento a largo plazo se apilan juntas.
- Explorar otras formas de mejorar las provisiones dentro de la Ordenanza de Preservación relativas a los requisitos de aviso, opciones de derecho de primera oferta y apoyo para los inquilinos en propiedades con restricción de ingresos.
- Explorar la extensión del período mínimo de precios razonables para proyectos que reciben subsidios de la Ciudad para promover la preservación a largo plazo.

METAS:

Crear precios razonables



Promover el acceso



Recomendación 2: expandir y fortalecer las reglamentaciones del uso de la tierra para viviendas a precios razonables y de ingresos mixtos.

La Ciudad actualmente está atravesando un proceso de visión de la comunidad llamado Denveright. Este esfuerzo se centra en crear una visión de cómo se verá Denver en 2040. Un elemento de la visión clave del proceso de planificación de Denveright es crear “comunidades equitativas, a precios razonables e inclusivas” por todo Denver. Si bien Denveright tiene un alcance de planificación más amplio que incluye estrategias de largo alcance a través de una variedad de áreas como el uso de la tierra, tránsito, senderos y espacios libres, este plan sirve como una herramienta para implementar componentes clave del elemento de la visión equitativa, a precios razonables e inclusiva promoviendo opciones de viviendas a precios razonables y acceso a la oportunidad.

Durante el proceso de compromiso público para este plan, las partes interesadas compartieron sus ideas sobre las formas en que la Ciudad podría fortalecer las reglamentaciones del uso de la tierra tanto como para apoyar los proyectos de viviendas a precios razonables como así también para aumentar de forma más abarcativa la diversidad de los tipos de viviendas en todo Denver. Estas ideas se centraron en torno a tres áreas clave que podrían apoyarse en Blueprint Denver, el plan de uso de la tierra de largo alcance y de transporte y parte de Denveright: 1) modernizar y facilitar el desarrollo de unidades de vivienda accesorias como herramienta para los precios razonables y estabilizar a los residentes en riesgo de desplazamiento; 2) promover una diversidad de tipos de desarrollo residencial por todos los vecindarios de Denver, incluyendo la densidad como una herramienta para aumentar el suministro de viviendas e introducir los precios razonables y 3) crear un paquete de incentivos del desarrollo que apoye proyectos de viviendas a precios razonables y promueva el desarrollo de más proyectos de ingresos mixtos en toda la ciudad.

Actualmente, alrededor del 25% de Denver, excluyendo el Aeropuerto Internacional de Denver, está zonificado para apoyar el desarrollo de una “unidad de vivienda accesorias”, una unidad secundaria que puede estar adosada o no a la residencia primaria. Sin embargo, algunos de los lotes en estas áreas no son lo suficientemente grandes como

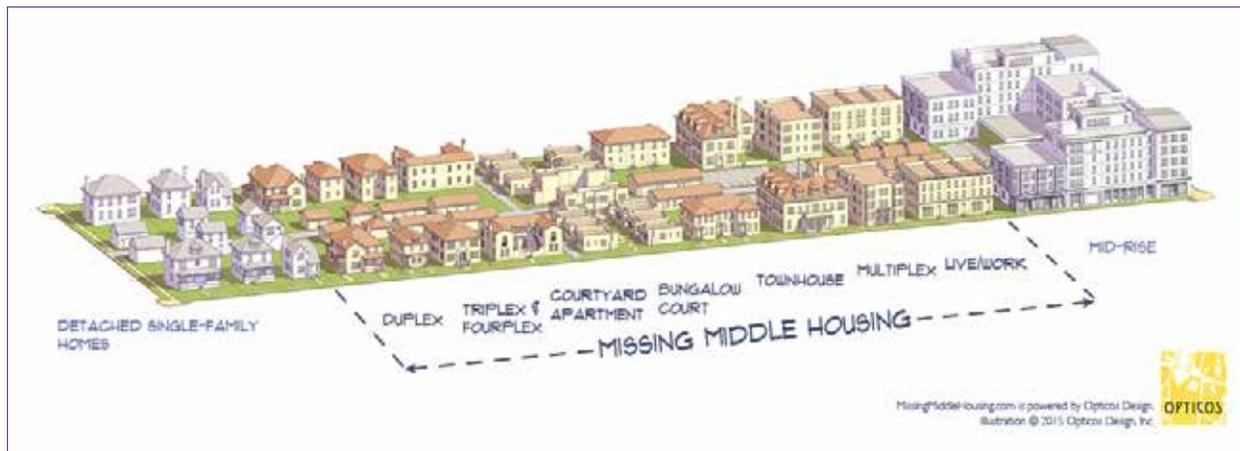
para calificar para una unidad de vivienda accesoria (ADU). Esta forma de construir puede proveer opciones de vivienda de alquiler a precios razonables, a precios más accesibles, en vecindarios de familia única predominantemente y puede servir como una herramienta para acumular riqueza para ayudar a que los residentes con ingresos bajos y moderados permanezcan en vecindarios vulnerables. Expandir la cantidad y tipo de vecindarios que permiten las ADU debe explorarse como parte de la actualización de Blueprint Denver.

Para apoyar el desarrollo de las ADU en áreas de la ciudad futuras y existentes, la Ciudad y sus socios están observando ciudades comparables que han modernizado el desarrollo de las ADU a través de la revisión expeditada de plantillas de diseño aprobadas previamente, paquetes financieros para apoyar a los dueños con el costo de construir las ADU y un curriculum de capacitación que provee información sobre cómo convertirse en propietario y encontrar inquilinos para las ADU. Las recomendaciones sobre los pasos programáticos que Denver y sus socios están dando para animar el desarrollo de las ADU como una estrategia contra el desplazamiento están delineados en **la Sección 8**.

La “mitad faltante” en vivienda incluye una variedad de tipos de desarrollo como dúplex, casas en fila, townhomes y fourplex, todos los cuales pueden proveer un rango mayor de opciones de vivienda en los vecindarios de Denver. Este tipo de vivienda típicamente sirve a las personas que están viviendo bien por sobre la línea de pobreza, pero todavía se esfuerzan por pagar la vivienda en Denver, como los maestros y los bomberos.

De modo similar, otras formas de desarrollo multiresidencial pueden aumentar el suministro de vivienda general y proveer opciones a precios más razonables para hogares de ingresos bajos y moderados en Denver. Los ejemplos pueden incluir dúplex, fourplex, casas en fila u opciones de cohabitación donde las unidades individuales se agrupan en un único edificio con comodidades compartidas como la cocina o espacio comunitario. La Ciudad debe animar el desarrollo de estos tipos de desarrollo de la “mitad faltante” por todos los vecindarios de Denver para proveer a los residentes una diversidad de opciones de vivienda (incluyendo precio, tamaño y permanencia de las opciones de vivienda) a través de recomendaciones de zonificación específicas y uso de la tierra en Blueprint Denver.

Del mismo modo, la Ciudad ya ha dado pasos para pilotear un proceso de permisos para el desarrollo de “pequeñas casitas”, típicamente casas que tienen precios más razonables debido a su tamaño de 400 pies cuadrados o menos. La Ciudad y sus socios



deben implementar y evaluar el éxito del programa piloto pequeñas casitas y explorar las oportunidades para expandir esta herramienta por todo Denver.

Con el crecimiento de la población en el pasado de la Ciudad (y anticipando más en los próximos años), la actualización de Blueprint Denver y medidas de implementación subsecuentes como la zonificación también deben dirigir el desarrollo más denso hacia áreas apropiadas en todos los vecindarios de Denver, especialmente centrándose en los corredores de tránsito actuales o planificados. La Ciudad y sus socios ya están dando pasos para pilotear una superposición de incentivos para construir en altura destinado a proveer densidad agregada cerca del tránsito a cambio de viviendas a precios razonables en el área de la 38th y Blake Station. La Ciudad y sus socios deben implementar y evaluar el éxito de la superposición de incentivos y explorar expandir el programa a otras áreas donde la densidad aumentada puede ser apropiada, como cerca del tránsito. Así también, el lenguaje en la actualización a Blueprint Denver debe hacer referencia explícita sobre cómo los precios razonables en viviendas se tratarán en áreas de la ciudad donde se considera que la densidad aumentada promueve comunidades equitativas e inclusivas.

Aunque el código de zonificación de Denver tiene algunos incentivos específicos para las viviendas a precios razonables como una “proporción de estacionamiento de vehículos mínima alternativa” que permite una reducción del estacionamiento cuando un proyecto sirve a personas que ganan por debajo del 40% del AMI, estos incentivos son limitados y carecen de lineamientos claros que apoyen las viviendas a precios razonables y animen a los desarrolladores a incluir unidades a precios razonables dentro de un desarrollo de ingresos mixtos. Por ejemplo, el código de zonificación no especifica si una cantidad mínima de unidades al 40% del AMI se necesitan para calificar para el incentivo de reducción del estacionamiento o el período de precios razonables para estas unidades.

CÓMO FUNCIONAN LAS TARIFAS DE VINCULACIÓN

Las “Tarifas de Vinculación de Viviendas” se pagan al momento de emitir el permiso de construcción para un desarrollo residencial o comercial. Como el nuevo desarrollo comercial y residencial crea la demanda de nuevos empleados, la tarifa de vinculación de viviendas ayuda a desplazar los costos de la construcción de viviendas a precios razonables para empleados de ingresos bajos. Quienes desarrollan nuevas propiedades comerciales y residenciales pueden pagar la tarifa

Con la adopción de la tarifa de vinculación de viviendas de la Ciudad, los desarrolladores residenciales y comerciales tienen la opción de construir unidades a precios razonables, con restricción por ingresos, como una alternativa al pago de esta tarifa (a veces llamada la “alternativa de construcción”). Sin embargo, sin otras herramientas reglamentarias para animar el desarrollo de unidades a precios razonables, los desarrolladores residenciales y comerciales pueden encontrar que es más sencillo, y efectivo en los costos, pagar la tarifa de vinculación. La Ciudad debe animar más el desarrollo de ingresos mixtos en Denver creando un paquete de incentivos que provean valor a un desarrollador. Este paquete puede incluir reducciones de estacionamiento definidas más claramente, tarifas de permiso de construcción más bajas o apoyo del personal especial para navegar el complejo proceso de conseguir permisos de múltiples agencias, a cambio de un cierto porcentaje de unidades a precios razonables construidas en el sitio.

Acciones clave:

- Animar el desarrollo de una mezcla de tipos de desarrollo residencial por todos los vecindarios de Denver que provea a los residentes una diversidad de opciones de

Implementar las recomendaciones de zonificación y uso de la tierra en Blueprint Denver puede animar una mezcla de tipos de desarrollo residencial por todos los vecindarios de Denver.



vivienda (incluyendo precio, tamaño y permanencia de las opciones de vivienda) a través de recomendaciones de zonificación específicas y uso de la tierra en Blueprint Denver.

- Evaluar el éxito del actual piloto “pequeña casita” y explorar oportunidades para expandir la implementación de soluciones de vivienda innovadoras, como pequeña casita, por todas las otras áreas de Denver.
- Implementar y evaluar el éxito de una superposición de incentivos propuesta para edificios de altura en la estación de tránsito de la 38th y Blake, y explorar la expansión del programa a otras áreas donde la densidad aumentada puede ser apropiada, como cerca del tránsito.
- Crear un paquete de incentivos que provea valor para el desarrollador, como reducciones de estacionamiento definidas más claramente, tarifas de permiso de construcción más bajas o apoyo del personal especial para navegar el complejo proceso de conseguir permisos de múltiples agencias, a cambio de un cierto porcentaje de unidades a precios razonables construidas en el sitio.

METAS:

Crear precios razonables



Promover el acceso



Recomendación 3: desarrollar estándares más coherentes para las viviendas a precios razonables en áreas de gran renovación.

En años recientes, los líderes de la Ciudad también han trabajado para fomentar comunidades de ingresos mixtos a través de la provisión de viviendas a precios razonables en grandes sitios de desarrollo de cambio de uso. Algunos ejemplos de estas comunidades incluyen la renovación del antiguo Hospital St. Anthony en el vecindario de West Colfax y

el antiguo Centro de Ciencias de la Salud de la Universidad de Colorado en el vecindario Hale. Sin embargo, a pesar de que se anticipan viviendas a precios razonables y de ingresos mixtos en estas áreas, el código de zonificación y uso de la tierra de la Ciudad no provee guías claras a los desarrolladores sobre cuándo deben enviar sus planes de viviendas a precios razonables durante el proceso de planificación del sitio.

Como Denver tiene un suministro limitado de tierra no desarrollada que puede usarse para apoyar el desarrollo de precios razonables e ingresos mixtos, la Ciudad debe desarrollar estándares claros para las circunstancias de cuándo debería crearse un plan de viviendas a precios razonables en un gran sitio de renovación y proveer lineamientos claros sobre el proceso para desarrollar y ejecutar el plan. Las circunstancias podrían incluir sitios que utilizan un Plan de Desarrollo General, un Plan Maestro de Infraestructura, o una herramienta similar; sitios que utilizan financiamiento de incremento impositivo o sitios de cambio de uso que estén por encima de una cierta cantidad de acres o que incluyan una cantidad específica de unidades de vivienda residenciales. Un plan de cómo las viviendas a precios razonables serán tratadas en un área de gran renovación debe ser coordinado de cerca a través de la Ciudad y las agencias asociadas, incluyendo la Oficina de Desarrollo Económico, Planificación y Desarrollo de la Comunidad, Departamento de Finanzas y la Autoridad de Renovación Urbana de Denver.

Estudios de casos nacionales:

Austin, TX usa una “Zona de Reinversión de Incremento Impositivo” para combatir el desplazamiento usando una porción de los ingresos impositivos aumentados en áreas que se están apreciando para servir a hogares de ingresos bajos y moderados a través del desarrollo y la preservación de las viviendas a precios razonables en el distrito.

Además de desarrollar lineamientos más claros de cuándo y cómo las viviendas a precios razonables deben integrarse en grandes áreas de renovación, la Ciudad y sus socios deben explorar usos creativos del financiamiento de incremento impositivo para promover las comunidades inclusivas en todo Denver. Ya que el uso del financiamiento de incremento impositivo está coordinado de cerca con la Autoridad de Renovación Urbana de Denver y las Escuelas Públicas de Denver, y sujeto a numerosas reglamentaciones estatales, se debe conducir, en asociación con estas agencias, un análisis cuidadoso de los usos creativos del financiamiento de incremento impositivo.

Acciones clave:

- Desarrollar estándares claros para las circunstancias cuando un plan de viviendas a precios razonables (como sitios con un Plan de Desarrollo General, un Plan Maestro de Infraestructura o una herramienta similar) debe crearse para un sitio de gran renovación y proveer lineamientos claros sobre el proceso para desarrollar y ejecutar el plan.
- Explorar usos creativos del financiamiento de incremento impositivo (TIF) que puedan apoyar a los residentes de ingresos bajos y moderados, incluyendo cómo el TIF puede usarse para apoyar las estrategias antidesplazamiento de la Ciudad, en asociación cercana con la Autoridad de Renovación Urbana de Denver y las Escuelas Públicas de Denver.

METAS:

**Preservar
los precios razonables**



**Promover
el acceso**



**Estabilizar
a los residentes**



Recomendación 4: mejorar las protecciones y la asistencia para inquilinos, incluyendo explorar un registro del alquiler.

En la actualidad, alrededor de la mitad de los residentes de Denver alquilan sus casas. Lamentablemente, los inquilinos de ingresos bajos y moderados ocupan una posición precaria dentro de la Ciudad de Denver: los alquileres han subido mucho con respecto a los ingresos en las últimas dos décadas y muchos están en riesgo de ser desplazados de sus hogares, especialmente en vecindarios vulnerables. Denver tiene opciones a precios razonables limitadas disponibles dentro de la ciudad si los inquilinos de ingresos bajos y moderados son desplazados y protecciones legales limitadas para asegurar que los inquilinos puedan permanecer en sus comunidades y vivir en condiciones seguras, decentes. De forma anecdótica, los inquilinos tienen miedo de reportar problemas con sus casas y muchos viven sin contrato, creando incertidumbre y recursos legales limitados en el caso de un aumento del alquiler.

La Ciudad de Denver ya protege a todos sus residentes a través de actividades de cumplimiento del código de salud pública, incendios y edificación. En 2016, el Departamento de Salud Pública y Medio Ambiente (DPHE), que responde a quejas de salud residencial y vivienda bajo el código de salud pública de la Ciudad, respondió a más de 1,100 quejas. Estas inquietudes de salud y seguridad iban desde moho a invasiones de plagas, a problemas de calefacción y plomería. Como muchas ciudades, las actividades de cumplimiento del código de Denver se basan principalmente en las quejas, lo que quiere decir que un residente necesitaría identificar y reportar una violación del código a la ciudad. Bajo un sistema basado en las quejas, los residentes que carecen de las protecciones generales ofrecidas por un contrato tal vez no quieran reportar problemas con sus casas, incluyendo aquellos problemas que amenazan su salud y seguridad. Para asistir a estos residentes, la Ciudad puede llevar adelante un cumplimiento más proactivo de los códigos de salud, seguridad y edificios.

La Ciudad, incluyendo agencias como el Departamento de Salud Pública y Medio Ambiente y el Departamento de Planificación y Desarrollo de la Comunidad, explorará el desarrollo de un registro del alquiler para promover la seguridad y el bienestar de todos los inquilinos, requiriendo que los propietarios registren sus propiedades de alquiler y participen en inspecciones regulares de problemas de salud y seguridad, entre otras provisiones. Los propietarios generalmente deben pagar una pequeña tarifa de inscripción para ayudar a cubrir los costos administrativos del programa de registro, incluyendo las inspecciones.

Además de asegurar que todos los residentes vivan en una casa segura, un registro del alquiler podría proveer un medio para que la Ciudad expanda las protecciones básicas para los inquilinos. Estas protecciones para los inquilinos expandidas podrían incluir prácticas de contratos más estándar como así también educación y contacto con la comunidad sobre los derechos de los inquilinos. Como parte de la exploración de un registro del alquiler, la Ciudad y sus socios deben considerar las formas de proteger a los residentes

Estudios de casos nacionales:

Seattle, WA adoptó una ordenanza de registro e inspección de alquileres (RRIO) que creó una base de datos en línea de todas las propiedades en alquiler registradas que el público podría usar para revisar estándares básicos de salud y seguridad antes de firmar un contrato. Bajo la RRIO de Seattle, los propietarios deben renovar sus propiedades registradas cada cinco años y todas las propiedades registradas son inspeccionadas al menos una vez cada 10 años.

de la discriminación basada en la fuente de sus ingresos, por ejemplo, de la Seguridad Social, asistencia con el alquiler como Housing Choice Vouchers o manutención.

Las ciudades vecinas como Boulder y Westminster usan un registro del alquiler y requieren que los propietarios creen un contrato escrito por cualquier alquiler que exceda los 30 días y provean una copia del contrato a los inquilinos. Además, Boulder provee materiales educativos en una variedad de temas, como el proceso para solicitar reparaciones de la casa y papeles y responsabilidades de propietarios/inquilinos (a través de su Manual para Propietarios e Inquilinos). Como parte del proceso para explorar un programa de registro del alquiler en Denver, la Ciudad debe conducir un análisis de la capacidad del personal en toda la ciudad requerida para controlar el programa durante el desarrollo inicial de un registro del alquiler y durante las inspecciones continuas.

Un componente clave del apoyo a los inquilinos que podrían estar en riesgo de desplazamiento incluye proteger a los residentes durante una crisis de vivienda. La Ciudad ya ha dado pasos para apoyar a los residentes experimentando o en riesgo de desalojo ofreciendo la siguiente asistencia: 1) asistencia de alquiler temporario y con los servicios para inquilinos que experimentan una crisis, como un aviso de aumento del alquiler o pérdida repentina de ingresos destinada a evitar el desalojo; 2) una guía comprehensiva de los derechos del propietario y del inquilino destinada a educar a los dueños de propiedades, los gerentes y los residentes que experimentan o están en riesgo de un desalojo sobre sus derechos según la ley de Colorado y 3) distribución de información de asistencia del desalojo y recursos para residentes que se enfrentan a un desalojo a través del contacto con los trabajadores en la corte de desalojo. Encuentre más información sobre estas estrategias de inversión en **la Sección 7** de este plan.

Acciones clave:

- Explorar el desarrollo de un registro del alquiler para promover la seguridad y el bienestar de todos los inquilinos, que podría requerir que los propietarios registren sus propiedades de alquiler y participen en inspecciones regulares de problemas de salud y seguridad.
- Explorar formas de implementar prácticas más estándar de contratos de alquiler entre propietarios e inquilinos.
- Explorar formas de proteger a los residentes de la discriminación basada en la fuente de sus ingresos, por ejemplo, de Seguridad Social, asistencia con el alquiler como Housing Choice Vouchers o manutención como parte de la exploración de un registro del alquiler.
- Conducir un análisis de la capacidad de personal en toda la ciudad requerida para desarrollar y administrar un registro del alquiler, incluso durante el proceso inicial de inscripción y las inspecciones continuas, certificaciones, y pasos proactivos para mantener la alta calidad de la reserva de viviendas.

META:
**Estabilizar a los
residentes** 

Recomendación 5: estabilizar los hogares a través de programas de alivio de impuestos.

Recomendación 5: estabilizar los hogares a través de programas de alivio de impuestos. En comparación con otras ciudades, los impuestos sobre la propiedad residencial en Denver son relativamente bajos; el Departamento de Finanzas de la Ciudad estima que conforman aproximadamente el 40% de todos los impuestos que paga un dueño de propiedad.¹³ Sin embargo, a muchos hogares dentro de Denver les está costando mantenerse al día con los impuestos de su propiedad. El valor tasado promedio aumentó un 30% en toda la ciudad entre los ciclos de tasación 2015 y 2017 y en muchos vecindarios, estos aumentos fueron mucho más altos (tanto como un 70%). Al mismo tiempo, muchas poblaciones vulnerables, como los adultos mayores y las personas con discapacidades, ya están abrumadas por los costos; los datos sugieren que los adultos mayores (65 años de edad o mayores) componen un tercio de los dueños que tienen ingresos bajos y pagan más del 50% de sus ingresos mensuales en costos de vivienda.

La Ciudad de Denver ya ofrece algunas formas de alivio impositivo para los adultos mayores y los veteranos con discapacidades a través de una cantidad de programas:

1. Exención de impuestos sobre la propiedad para adultos mayores y veteranos con discapacidades. Esta exención permite que los adultos mayores (65 años de edad o mayores), sus cónyuges sobrevivientes y los veteranos con discapacidades que han vivido en su casa como residencia primaria durante al menos 10 años no paguen impuestos en una parte compartida de su casa (50% en los primeros \$200,000). El Estado de Colorado reembolsa a la Oficina del Tasador de Denver por los impuestos a la propiedad exentos a través de este programa.

2. Programa de aplazamiento de impuestos sobre la propiedad para adultos mayores y personal militar activo. Este programa aplaza los impuestos sobre la propiedad para personas mayores que califiquen (65 años de edad o mayores) y personal militar en servicio activo. El Estado de Colorado paga a la Oficina del Tasador de Denver los impuestos sobre la propiedad aplazados a través de este programa; se coloca un derecho de retención sobre la propiedad del participante que no necesita ser pagado a menos que el participante ya no califique para el aplazamiento.

3. Devolución de crédito de impuesto sobre la propiedad/alquiler/calefacción (PTC). En vigencia desde 1971, esta devolución reembolsa parte de los gastos del hogar en impuestos sobre la propiedad, servicios y alquiler para adultos mayores de bajos ingresos, un cónyuge sobreviviente de un adulto mayor o un residente con una discapacidad (sin importar la edad). La devolución total se basa en los ingresos y gastos de un hogar.

4. Pago de Reembolso a Adultos Mayores y Personas con Discapacidades.

Este programa provee un reembolso parcial de los impuestos a la propiedad, o su equivalente en alquiler, que los residentes de Denver calificados que tienen 65 años de edad o mayores y tienen limitaciones en sus ingresos o están discapacitados. El reembolso no tiene que ser devuelto y no hay derecho de retención adosado a la propiedad. En 2017, el ingreso de los participantes calificados no podía exceder los \$15,900 para una única persona o \$23,100 para parejas.

La Ciudad debe dar pasos proactivos para promover la mayor participación entre los hogares elegibles en programas de alivio de impuestos existentes haciendo marketing activo a los hogares elegibles a través de asociaciones con organizaciones basadas en la comunidad, agencias de servicio social como el Departamento de Asuntos de Veteranos y en vecindarios donde los valores tasados aumentaron más que el promedio de toda la ciudad.

Sin embargo, a medida que los impuestos siguen subiendo, la Ciudad también explorará formas locales adicionales de alivio de impuestos para residentes de ingresos bajos y moderados que luchan por mantenerse al día con el aumento de los impuestos sobre la propiedad. La Ciudad puede considerar expandir el programa de alivio de impuestos existente para adultos mayores a un grupo más amplio de residentes que viven de ingresos limitados o explorar otras formas de alivio de impuestos para hogares de ingresos bajos y moderados que permita que los impuestos sobre la propiedad se aplacen a través de un derecho de retención sobre la propiedad del participante que no necesite pagarse hasta el momento de una venta o a menos que el participante ya no califique para el aplazamiento. Como el programa disponible para adultos mayores y personas con discapacidades, podría haber disponibles formas adicionales de alivio de impuestos para un grupo

La Ciudad puede explorar formas de alivio de impuestos para los hogares de ingresos bajos y moderados que luchan por mantenerse al día con el



más amplio de residentes de ingresos bajos y moderados, tanto para dueños como para inquilinos.

Los costos en alza asociados con los impuestos sobre la propiedad más altos a menudo se pasan a los inquilinos de las propiedades en alquiler, exacerbando aún más los alquileres caros. Las devoluciones de impuestos podrían tomar diferentes formas para los dueños de propiedades, como un programa directo, continuo o competitivo para los dueños de propiedades a cambio de ofrecer o mantener una porción de sus unidades de alquiler como unidades a precios razonables. Las entidades sin fines de lucro (con estado federal 501(c)3), incluyendo desarrolladores sin fines de lucro, ya son elegibles para una exención de impuestos sobre la propiedad según un cambio reciente en las políticas de la Ciudad. La Ciudad explorará programas de alivio de impuestos para apoyar a los dueños de propiedades que tal vez no califiquen para la exención existente pero que todavía pueden necesitar ayuda con sus impuestos sobre la propiedad a cambio de mantener un porcentaje de unidades a precios razonables para hogares de ingresos bajos en el sitio. Este tipo de herramienta puede ser particularmente efectiva para ayudar a los dueños de propiedades de familias múltiples de pequeña escala (por ejemplo, aquellos con edificios de 4–20 unidades), que tal vez no tengan acceso al financiamiento más convencional para ayudar a compensar sus costos de operación.

La exploración de programas de alivio de impuestos sobre la propiedad más abarcativos debe conducirse en asociación cercana con el Departamento de Finanzas para entender los impactos potenciales sobre el presupuesto de la Ciudad y la influencia que dichos programas podrían tener sobre otros programas que usan los impuestos sobre la propiedad como fuente de ingresos, incluyendo el fondo dedicado a la vivienda de la Ciudad.

Acciones clave:

- Promover mayor participación entre los hogares elegibles en programas de alivio de impuestos sobre la propiedad existentes a través de asociaciones con organizaciones basadas en la comunidad y agencias de servicio social, enfocándose en los vecindarios donde los valores tasados han aumentado más que el promedio de toda la ciudad.¹
- Explorar formas adicionales de alivio de impuestos para residentes de ingresos bajos y moderados que luchan por mantenerse al día con los valores de las propiedades en aumento, como expandir el programa de alivio de impuestos sobre la propiedad para adultos mayores y personas con discapacidades existente.
- Explorar programas de alivio de impuestos sobre la propiedad que apoyen a dueños de propiedades de edificios de unidades múltiples que tal vez no califican para la exención sin fines de lucro existente para fomentar los desarrollos de ingresos mixtos

METAS:

**Promover
el acceso**



**Estabilizar
a los residentes**



Recomendación 6: explorar una estructura y metodología para determinar una preferencia en viviendas nuevas para residentes en riesgo de desplazamiento.

Como parte del proceso de planificación de Análisis de Impedimentos (AI), la Ciudad, la Autoridad de la Vivienda de Denver y otras jurisdicciones por toda la región, desarrollarán metas y prioridades que traten los factores que contribuyen a la segregación racial y étnica y otros asuntos de la vivienda justa y apoyen la equidad racial. Como parte de este proceso, la Ciudad y sus socios verán las concentraciones existentes de pobreza y grupos minoritarios raciales y étnicos para desarrollar estrategias destinadas a promover comunidades más inclusivas y equitativas.

Como parte del desarrollo de Viviendas para un Denver Inclusivo, la Ciudad examinó los datos existentes del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos sobre la ubicación de “áreas de pobreza racial y étnicamente concentrada” o R/ECAPs por todo Denver. Estas áreas están identificadas en el nivel de trayecto de censo. Este plan examinó la relación de las R/ECAPs como parte de su análisis más amplio de las condiciones de los vecindarios; basado en este análisis, la mayoría de las R/ECAPs están en vecindarios Tipo 1. Este plan intenta promover comunidades inclusivas por todo Denver preservando los precios razonables en vecindarios vulnerables y promoviendo el desarrollo de viviendas a precios razonables nuevas en áreas de alta oportunidad. El proceso de planificación del AI tomará como base el trabajo de este plan para promover comunidades de oportunidad y desconcentrar la pobreza, mientras se apoyan la diversidad cultural y la inclusión.

Con los costos de las viviendas en gran aumento que amenazan con desplazar a los hogares de ingresos bajos y moderados, especialmente las comunidades de color, las estrategias delineadas en este plan son integrales para que Denver siga siendo una ciudad diversa y próspera. Ciudades comparables como Portland y San Francisco han desarrollado herramientas de políticas que proveen una preferencia para los residentes que han sido desplazados o están en riesgo de ser desplazados de la ciudad en unidades a precios razonables nuevas. Estas políticas están destinadas a ayudar a hogares que sufren del desplazamiento voluntario o involuntario para que se queden en la ciudad o regresen si ya han sido desplazados. La Ciudad y sus socios pueden explorar una política en Denver que provea preferencia en viviendas a precios razonables nuevas para residentes que han sido desplazados o están en riesgo de serlo. Como parte de la exploración del enfoque de esta política, la Ciudad y sus socios deben asegurar que cualquier estructura y metodología propuesta para desarrollar y aplicar una preferencia para proyectos nuevos no tenga impactos negativos no intencionales sobre las “clases protegidas” por la Ley de Vivienda Justa. Las clases protegidas por la Ley de Vivienda Justa incluyen raza, color, religión, origen nacional, sexo, discapacidad y estado familiar.

La Ciudad y sus socios también deben dar pasos para integrar la participación de la comunidad de esfuerzos de administración continuos para las viviendas a precios razon-

Estudios de casos nacionales:

Portland, OR desarrolló una política de preferencia para ayudar a los hogares a quedarse o regresar a vecindarios en el norte y noreste de Portland donde la actividad de renovación urbana ha ocurrido a lo largo de varias décadas. Según la política, se les da preferencia a los residentes en viviendas a precios razonables nuevas si están en riesgo de desplazamiento y se dan puntos adicionales si los ancestros de los residentes habían sido previamente desplazados de los mismos vecindarios.

META:

Crear precios razonables



ables cuando la exploración de modelos como un fideicomiso inmobiliario podría ayudar a preservar los precios razonables en vecindarios vulnerables. Se puede encontrar más información sobre los modelos de fideicomiso inmobiliario en **la Sección 5**.

Acciones clave:

- Aprovechar los datos recopilados del proceso de planificación del AI para entender las características demográficas de los vecindarios de Denver a través del tiempo, incluyendo las concentraciones de las minorías raciales y étnicas, para promover políticas que le den la bienvenida a la diversidad cultural y promuevan el acceso a la oportunidad.
- Explorar la estructura y metodologías usadas para desarrollar e implementar políticas de preferencia en ciudades comparables, evaluando si y cómo una política de preferencia basada en el desplazamiento económico podría implementarse en Denver.

Recomendación 7: mejorar el Crédito Impositivo sobre la Vivienda de Bajos Ingresos Estatal existente.

En 2014, la Asamblea General de Colorado adoptó una legislación para desarrollar un Crédito Impositivo a la Vivienda de Bajos Ingresos Estatal que tenía como intención mejorar los créditos impositivos federales existentes administrados por la Autoridad de Viviendas y Finanzas de Colorado (CHFA). El propósito inicial de los créditos impositivos era apoyar el desarrollo de unidades de vivienda de alquiler como parte de los esfuerzos de recuperación del estado de las inundaciones de 2013 y también dar inicio al programa federal de LIHTC al 4% por todo el estado. Los créditos impositivos, que proveen fondos en la forma de patrimonio neto de inversión en el sector privado a desarrolladores de viviendas de alquiler a precios razonables con y sin fines de lucro, han apoyado la creación o preservación de 1,124 unidades a precios razonables en Denver.

Si bien los créditos impositivos estatales han sido extendidos por la Legislatura de Colorado hasta 2019, el programa está preparado para terminar al final de ese año. La Ciudad y sus socios deben apoyar una extensión del programa de crédito impositivo estatal más allá de 2019 para apoyar el desarrollo y la preservación de viviendas de alquiler a precios razonables. Además de apoyar una extensión del crédito impositivo estatal existente, la Ciudad y sus socios deben explorar herramientas adicionales para expandir y mejorar el programa de crédito impositivo estatal para apoyar proyectos en jurisdicciones locales que puedan proveer reembolsos de la expansión al estado. Un análisis de las herramientas potenciales para mejorar el crédito impositivo estatal debe conducirse en asociación cercana con el Departamento de Finanzas de Denver, la Autoridad de Viviendas y Finanzas de Colorado y la División de Vivienda de Colorado.

Acciones clave:

- Apoyar una extensión del programa de crédito impositivo estatal existente más allá de su culminación en 2019 para facilitar el desarrollo y la preservación de las viviendas de alquiler a precios razonables en Colorado.
- Explorar herramientas adicionales para expandir y mejorar el Crédito Impositivo sobre la Vivienda de Bajos Ingresos Estatal para apoyar los proyectos de viviendas de alquiler en Denver, y otras jurisdicciones locales, en asociación cercana con la Autoridad de Viviendas y Finanzas de Colorado y la División de Viviendas de Colorado.

Sección 5

USO ESTRATÉGICO DE LA TIERRA PARA APOYAR LAS VIVIENDAS A PRE-



El uso estratégico de la propiedad en manos públicas y la adquisición de tierras son esenciales para la línea de producción de viviendas a largo plazo de Denver.

SECCIÓN 5

USO ESTRATÉGICO DE LA TIERRA PARA APOYAR LAS VIVIENDAS A PRECIOS RAZONABLES

Durante el desarrollo de este plan, las partes interesadas a lo largo de cada segmento del continuo de la vivienda identificaron consistentemente un problema: el costo en aumento y la disponibilidad limitada de la tierra para el desarrollo a precios razonables y de ingresos mixtos. El uso estratégico de la propiedad en manos públicas y la adquisición de tierras para el desarrollo futuro son elementos esenciales en la línea de producción de viviendas a largo plazo en Denver y una herramienta importante para fomentar vecindarios de ingresos mixtos, preservar los precios razonables en vecindarios vulnerables e introducir precios razonables en áreas con fuertes oportunidades económicas.

Enfrentar el reto de acceder a la tierra para el desarrollo de viviendas futuro requerirá un enfoque a lo largo de las siguientes estrategias: 1) aprovechar tierras en manos públicas para viviendas a precios razonables y de ingresos mixtos, 2) facilitar la adquisición de tierras a través de la inversión directa de recursos de la Ciudad junto con herramientas existentes como el Fondo Regional de Desarrollo Orientado al Tránsito (TOD) y 3) explorar el uso de nuevas herramientas que puedan promover la creación y preservación de viviendas a precios razonables, incluyendo fideicomisos inmobiliarios como herramienta para ofrecer precios razonables a largo plazo por todas las comunidades de Denver.

METAS:

**Crear precios
razonables**



Promover el acceso



Recomendación 1: aprovechar tierras en manos públicas para el desarrollo de viviendas a precios razonables.

La Ciudad dio un importante paso hacia adelante con la actualización de la Orden Ejecutiva de 2016 del Alcalde Hancock sobre Tierras en Manos de la Ciudad y Bienes Raíces Alquilados (Orden Ejecutiva 100). La orden ejecutiva sirve como la herramienta primaria de política para informar el uso de la propiedad en manos de la Ciudad, incluyendo cómo la Ciudad adquiere propiedades adicionales y dispone de la propiedad que ya le pertenece. En términos de viviendas a precios razonables, la orden del Alcalde Hancock dirige a la División de Bienes Raíces (dentro del Departamento de Finanzas) para coordinar con el Desarrollo de Planificación de la Comunidad y el personal de la Oficina de Desarrollo Económico para evaluar lo apropiado de las viviendas a precios razonables cuando se dispone de una propiedad en manos de la Ciudad. El análisis en el nivel del sitio para estas oportunidades debe incluir consideraciones como la proximidad al tránsito y otros indicadores del vecindario.¹⁴

Si bien la Orden Ejecutiva 100 provee un camino para identificar y priorizar las viviendas a precios razonables cuando se dispone de una propiedad, la Ciudad y sus socios deben dar pasos proactivos para realizar un análisis comprehensivo del inventario actual de tierra de la Ciudad y su adecuación para el desarrollo de viviendas a precios razonables. Un grupo inicial de datos de parcelas vacantes y poco utilizadas se desarrolló basándose en información disponible a través de la Oficina del Tasador (también dentro del Departamento de Finanzas) como parte del desarrollo de este plan. Se necesitan pasos adicionales para refinar los datos y determinar la adecuación para las viviendas, incluyendo la comparación de los grupos de datos existentes con otras fuentes de datos a través de las agencias de la Ciudad y quitando las parcelas de tierra que no pueden desarrollarse, que son muy angostas o que incluyen limitaciones de medidas. El grupo de datos actualizado debe evaluarse basándose en la proximidad al tránsito de las parcelas individuales y otros

La División de Bienes Raíces de Denver coordina con el personal de Desarrollo de Planificación de la Comunidad y la Oficina de Desarrollo Económico para evaluar opciones de viviendas a precios razonables cuando se dispone



Estudios de casos nacionales:

Arlington County, VA desarrolló una asociación con el Distrito de Escuelas Públicas de Arlington llamado “Estudio de Instalaciones de la Comunidad” para identificar sitios específicos en manos del condado o el distrito potencialmente adecuados para el desarrollo de viviendas a precios razonables u otras instalaciones de la comunidad.

Juntos, el condado y los líderes del distrito escolar están desarrollando procesos coordinados y ubicaciones de prioridad para instalar viviendas y otras instalaciones de la

indicadores del vecindario como se delinea en este plan para identificar oportunidades de prioridad para el desarrollo de viviendas en el futuro.

Reconociendo que la vivienda es un componente importante de la vitalidad económica de Denver, el reclutamiento de la fuerza laboral y el desarrollo orientado al tránsito, la Ciudad y sus socios también deben dar pasos proactivos para desarrollar asociaciones con otros terratenientes públicos o cuasi-públicos para priorizar las viviendas a precios razonables y de ingresos mixtos en parcelas vacantes o poco utilizadas existentes actualmente en manos de estas entidades. Hay socios públicos como el Distrito de Transporte Regional (RTD), la Autoridad de Vivienda de Denver (DHA) y las Escuelas Públicas de Denver (DPS) que son dueños de parcelas de tierra que podrían ser desarrolladas para incluir viviendas a precios razonables, incluso en ubicaciones que se alinean con las prioridades delineadas en este plan, por ejemplo cerca del tránsito o centros de trabajo.

La Ciudad y sus socios deben explorar asociaciones formales con agencias públicas y cuasi-públicas para priorizar y establecer estándares específicos para el uso de la tierra pública para 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 niveles de ingresos objetivo, las poblaciones y la antigüedad servida por el desarrollo como así también los servicios de apoyo o programación como sea necesario. El análisis de sustentabilidad de sitios específicos para viviendas a precios razonables debe también considerar los impactos ambientales y de salud potenciales del sitio y explorar reglamentaciones apropiadas para asegurar que la salud de los seres humanos esté protegida.

Como parte de la implementación de la Orden Ejecutiva 100 y las asociaciones con socios públicos y cuasi-públicos, la Ciudad debe dar pasos para desarrollar un proceso claro y coherente para solicitar propuestas de desarrollo para ejecutar la visión específica de vivienda o desarrollo de ingresos mixtos en parcelas en manos públicas. Un análisis de la adecuación y visión del desarrollo específico para sitios en manos públicas o cuasi-públicas debe combinarse con estrategias y herramientas delineadas en este plan para promover los precios razonables a largo plazo y apoyar a los hogares de ingresos bajos y moderados

• Acciones clave:

- Explorar asociaciones formales con agencias públicas y cuasi-públicas para priorizar y establecer estándares específicos para el uso de la tierra 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 del vecindario como se delinea en este plan.
- 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.

METAS:
**Crear precios
razonables**



Promover el acceso



Recomendación 2: 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 las herramientas existentes como el Fondo Regional de Desarrollo Orientado al Tránsito (TOD), que se actualizó en 2015 en asociación con la oficina local de Denver de Enterprise Community Partners para adquirir tierras cerca del tránsito por toda la región metropolitana, y otras Instituciones Financieras de Desarrollo de la Comunidad como el Mile High Community Loan Fund. Incluso con las herramientas actuales, los precios de la tierra en Denver siguen aumentando y la Ciudad y sus socios explorarán formas de fortalecer y mejorar los recursos existentes disponibles para la adquisición de tierras.

La Ciudad también ha dado pasos en los últimos años para ser más proactiva en la adquisición de tierras directamente para el desarrollo de viviendas a precios razonables y de ingresos mixtos. Estas adquisiciones directas han sido en proximidad de corredores de tránsito actuales y futuros, y se han destinado a preservar los precios razonables en vecindarios vulnerables. Con la consideración de aprovechar los recursos limitados donde sea posible con otras herramientas de adquisición de tierras existentes, la Ciudad debe continuar adquiriendo directamente tierras en vecindarios vulnerables para preservar oportunidades de desarrollar viviendas a precios razonables y de ingresos mixtos, pero también debe centrarse en adquirir tierras en proximidad a escuelas de alto rendimiento y centros de trabajo para promover el mayor acceso a la oportunidad por todo Denver.

Acciones clave:

- Aprovechar los recursos de la Ciudad existentes con herramientas actuales como el Fondo TOD Regional 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 en proximidad a escuelas de alto rendimiento y centros de trabajo para promover un mayor acceso a las oportunidades en todo Denver.

METAS:

Crear precios razonables 

Preservar los precios razonables 

Estabilizar a los residentes 

Recomendación 3: explorar las herramientas para promover los precios razonables a largo plazo de las viviendas, incluyendo los fideicomisos inmobiliarios, a través

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 en toda la ciudad para asegurar que las viviendas sigan estando a precios razonables para hogares de ingresos bajos y moderados en las décadas por venir. Los fideicomisos inmobiliarios se usan típicamente para asegurar los precios razonables a largo plazo permitiendo que los hogares elegibles o los socios sean dueños de la propiedad en un sitio y alquilen la tierra debajo de una entidad administrativa. Al quitar el costo de la tierra de la transacción de bienes raíces, las casas en un fideicomiso inmobiliario también pueden estar a precios más razonables que las del mercado.

La Ciudad explorará cómo los fideicomisos inmobiliarios también pueden usarse como una herramienta para preservar los precios razonables en Denver y especialmente en nuestros vecindarios vulnerables. Para explorar el uso de los fideicomisos inmobiliarios en Denver, la Ciudad y sus socios reunirán a un grupo de interesados que incluye expertos en el desarrollo y la administración de fideicomisos inmobiliarios, representantes de los vecindarios, desarrolladores con y sin fines de lucro y socios de la fundación. El análisis de los fideicomisos inmobiliarios de la Ciudad y sus socios incluirá:

- Evaluar la viabilidad y sustentabilidad financiera de modelos para los costos iniciales y continuos, la administración efectiva y eficiente del programa y las adquisiciones estratégicas de propiedades para desarrollar el programa por toda la Ciudad
- Sólida participación de la comunidad en el desarrollo del programa de fideicomisos inmobiliarios
- Formas de utilizar el modelo de fideicomiso inmobiliario para encargarse de las necesidades singulares de los vecindarios vulnerables por toda la Ciudad, incluyendo factores como el balance de viviendas en alquiler y a la venta, el balance de la nueva construcción y la preservación de viviendas, y el nivel de precios razonables necesario para encargarse de las condiciones del vecindario.

Algunas ciudades comparables también han usado un modelo de fideicomiso inmobiliario para asegurar los precios razonables a largo plazo donde la Ciudad mantiene el control

National Case Studies:

In New York City, land owned by the public housing authority was leased to build 500 apartments for low-income households on underutilized sites. The land lease, which the housing authority oversees for the three buildings, guarantees affordability for at least a period of 60 years under the agreement.

de tierras en manos públicas o adquiridas directamente, y alquila la tierra al dueño de la propiedad en alquiler o a la venta que se encuentra sobre ella.

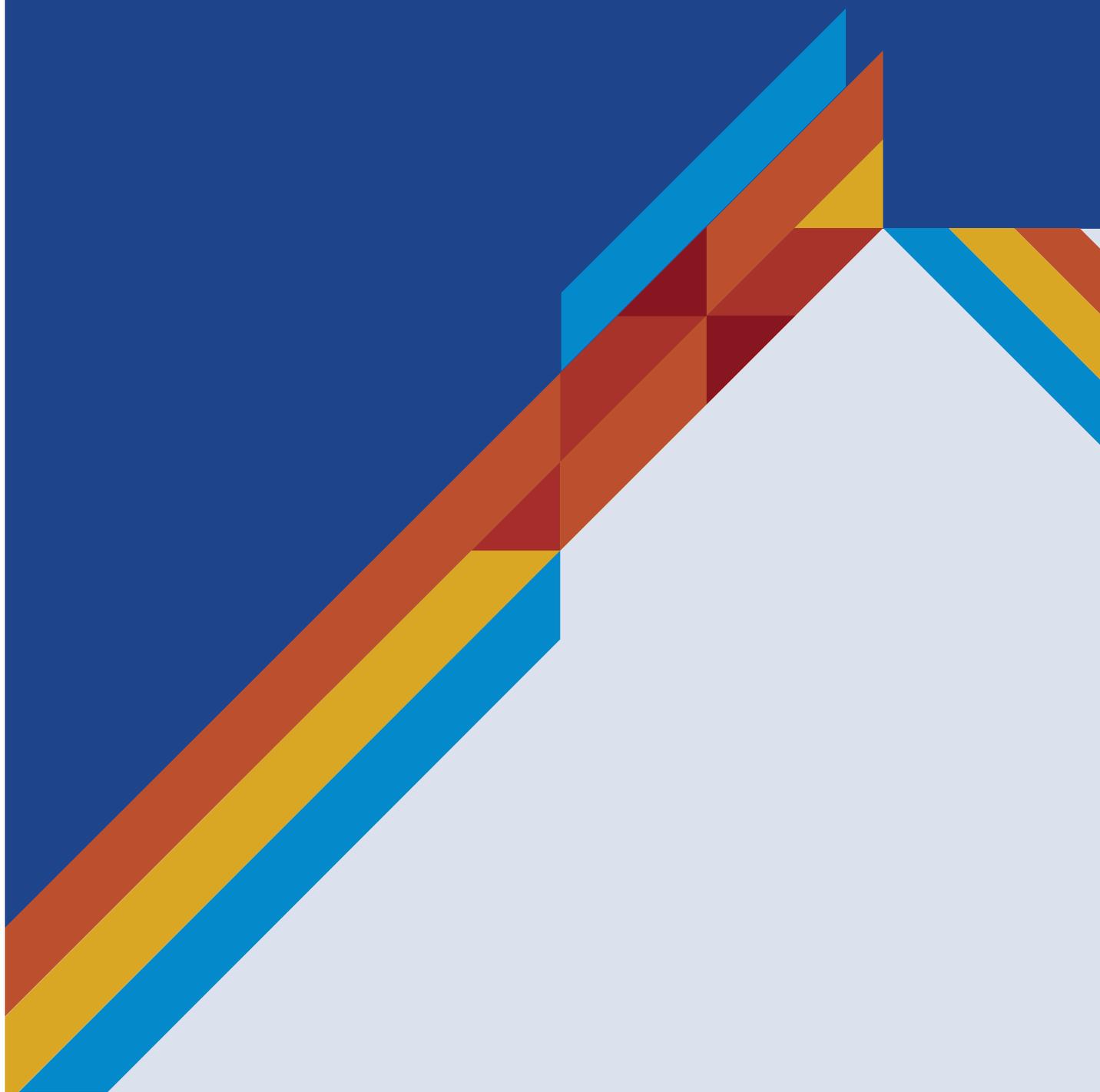
La Ciudad y sus socios deben explorar otras herramientas de políticas para precios razonables a largo plazo de parcelas en manos públicas o adquiridas directamente, como un alquiler de tierras.

Acciones clave:

- Explorar los fideicomisos inmobiliarios como una herramienta para preservar los precios razonables en toda la ciudad y en vecindarios vulnerables, incluyendo factores de evaluación como el costo inicial de invertir en la adquisición de una unidad, el costo continuo de la administración del programa, la duración de los precios razonables y la administración de la comunidad.
- Explorar otras herramientas de políticas que promuevan los precios razonables a largo plazo cuando la tierra se adquiere directamente o se usa para el desarrollo de viviendas a precios razonables o de ingresos mixtos, como a través de un fideicomiso inmobiliario.

Sección 6

VIVIENDAS PARA RESIDENTES SIN TECHO





Denver puede fomentar asociaciones con organizaciones sin fines de lucro y religiosas basadas en la comunidad para expandir los servicios de capacitación y apoyo para los residentes.

SECCIÓN 6.

VIVIENDAS PARA RESIDENTES SIN TECHO

Durante el recuento anual de Punto en el Tiempo de 2017, 3,336 residentes de Denver no tenían un lugar que pudieran llamar hogar, incluyendo más de 200 familias con niños, casi 500 veteranos y más de 200 jóvenes sin acompañante. Además, alrededor del 60% de los residentes sin techo son parte de la fuerza laboral local de Denver.

Como una división del Departamento de Servicios Humanos, Road Home de Denver, en asociación con la División de Vivienda en la Oficina de Desarrollo Económico y la Autoridad de la Vivienda de Denver, evitó o terminó la situación de estar sin techo para casi 7,000 personas, incluyendo más de 1,200 adultos mayores y familias, y preparó casi 4,000 unidades de vivienda adicionales para aquellos en riesgo de quedarse sin techo entre 2005 y 2015.

Los proveedores de servicio sin fines de lucro y religiosos operan una red de viviendas temporarias y de apoyo, servicios de salud y oportunidades de capacitación laboral para quienes están sin techo en Denver. Hoy, la Ciudad está trabajando junto a estos socios para aprovechar el éxito de los esfuerzos previos e integrar mejor y alinear los recursos para la vivienda, servicios de salud y capacitación de la fuerza laboral dentro del sistema de entrega de los sin techo. Un suministro confiable de viviendas de alquiler y asistencia con el alquiler son críticos para albergar a la población sin techo de Denver. *Viviendas para un Denver Inclusivo* incluye intervenciones de vivienda para hogares que actualmente no tienen casa como así también aquellos hogares en riesgo de quedar sin techo en Denver..

RIESGO DE QUEDAR SIN TECHO

Como lo define HUD, los individuos o familias califican como “en riesgo de quedar sin techo” si cumplen con los siguientes criterios de umbral:

a) El individuo o familia tiene ingresos por debajo del 30% del AMI y

b) El individuo o familia tiene recursos inmediatamente disponibles insuficientes para retener la estabilidad de la vivienda y si exhiben uno o más de los siguientes factores de riesgo:

- 1) se ha cambiado frecuentemente debido a razones económicas;
- 2) está viviendo en la casa de otra persona debido a las dificultades económicas;;
- 3) ha sido notificado de que su derecho a ocupar su vivienda actual o situación de vivienda está por terminar;;
- 4) vive en un hotel o motel;
- 5) vive en una vivienda con demasiadas personas;
- 6) está saliendo de una institución;
- 7) vive de otro modo en una vivienda que tiene características asociadas con la inestabilidad y un riesgo aumentado de quedar sin techo.

Los proveedores de servicio a los sin techo dentro de Denver acuerdan que la experiencia de estar sin techo de cada persona es única y requiere un enfoque personalizado para la vivienda, los servicios y otros apoyos, en vez de una única solución que les sirva a todos. Un análisis breve de los retos y oportunidades actuales del sistema llevó al desarrollo de estrategias de prioridad bajo dos metas clave: integrar programas para el hogar en las iniciativas de la Ciudad para expandir las opciones de vivienda y expandir las herramientas para financiar los subsidios operativos para proveer servicios de salud y de trabajo en el sitio.

Para cumplir con la meta de agregar inventario de viviendas nuevas para los ingresos más bajos, el área de mayor necesidad es la de soluciones de vivienda permanentes con servicios integrados, viviendas de apoyo permanentes (PSH) y soluciones de regreso rápido a la vivienda (RRS). PSH, RRS y otras intervenciones de viviendas permanentes han demostrado llevar a niveles más altos de estabilidad de la vivienda. Reconociendo que las soluciones de vivienda temporarias, como los refugios de emergencia, son necesarias para servir a todos los sin techo, este Plan se enfoca en expandir las inversiones en soluciones de viviendas permanentes para lograr resultados mejores, más estables, a más largo plazo para quienes viven sin casa.

Una pequeña pero significativa porción de los hogares que pasan a estar sin techo lo hacen después de haber estado más recientemente viviendo con amigos y/o familiares, presentando la oportunidad para que Denver implemente estrategias de desvío como un punto de intervención. Las estrategias de desvío exitosas pueden evitar el estar sin techo para las personas que entran a servicios de viviendas temporarias, como refugios, ayudándolos a identificar arreglos de vivienda alternativos inmediatos y, si es necesario, conectándolos con servicios y asistencia financiera para ayudarlos a regresar a una vivienda permanente.¹⁶

La Ciudad de Denver debe trabajar con sus proveedores de servicio 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 los residentes sin techo. Este Plan recomienda agregar recursos a los programas existentes de la Ciudad para crear opciones de vivienda más permanentes para personas sin casa y aprovechar recursos con inversiones privadas y socios de la comunidad para expandir las intervenciones de vivienda que cumplan con las necesidades del cliente únicas.

Encargarse de las necesidades de vivienda y servicio de los residentes sin techo requerirá una combinación de estrategias dentro de los próximos cinco años, incluyendo esfuerzos para 1) expandir las inversiones en opciones de vivienda para residentes sin techo y poner esas opciones a disposición de los proveedores de refugio, 2) crear capacidad de

vivienda a través de la alineación de políticas y fondos y 3) priorizar la provisión de fondos “brecha” de servicios de apoyo para proyectos de viviendas de apoyo aprobados.

METAS:

Crear precios razonables



Promover el acceso a la vivienda



Recomendación 1: expandir las inversiones en opciones de vivienda para los residentes sin techo e integrar proveedores a lo largo del continuo de la vivienda.

Para tratar la vivienda a lo largo del continuo desde estar sin techo a ser dueño de casa, la Ciudad conectará mejor las opciones de vivienda con los proveedores de refugio para hacer que más personas pasen de estar sin techo a tener vivienda, desviar más personas de los refugios a programas de regreso rápido a la vivienda y a través de Denver Street Outreach Collaborative seguir haciendo que las personas que no están accediendo a los refugios pasen a opciones de vivienda.

Un elemento clave para esta estrategia es priorizar los hogares con el nivel más alto de necesidad de la intervención de vivienda correcta para reducir la demanda en el frente del sistema. Por ejemplo, cuando los hogares que necesitan PSH pueden acceder a una unidad, en vez de ser colocados en una unidad RRS que podría ser usada para un hogar capaz de resolver su situación de estar sin techo más rápidamente, la Ciudad y sus socios son más capaces de proveer el servicio correcto en el momento correcto para cumplir con las necesidades individuales.

Para enfocarse efectivamente en los recursos de vivienda, Denver necesita continuar sus esfuerzos junto con la Iniciativa para los sin Techo del Área Metropolitana de Denver (MDHI), la entidad regional del Continuo de Cuidado, para establecer Sistemas de Ingreso Coordinado (CES) regionales bien diseñados. Los CES identificarán, evaluarán y priorizarán a individuos y familias sin techo para viviendas y servicios basados en la vulnerabilidad y severidad de la necesidad. Esto asegura que las personas que más necesitan asistencia puedan recibirla a tiempo.

MDHI, la División Road Home de Denver del DHS y los proveedores de servicios para los sin techo de toda la región han trabajado juntos durante los últimos cuatro años para establecer políticas y procedimientos para sus CES, OneHome, e identificar los puntos de acceso para albergar a los hogares más vulnerables de Denver.

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 los residentes 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. Este proceso basado en los datos permite que las comunidades provean acceso a recursos de vivienda, evaluar las vulnerabilidades y necesidades de los individuos o familias que entran al sistema de respuesta para los sin techo,

Implementar y expandir a fondo los Sistemas de Ingreso Coordinado puede simplificar el proceso por el cual los residentes sin techo tienen acceso a recursos de vivienda.



asignar intervenciones de vivienda basadas en la necesidad del cliente y crear una estructura de responsabilidad.

- 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 residentes sin techo se enfoquen de manera apropiada mientras se mantiene la flexibilidad para atender las necesidades locales.
- Emplear estrategias de desvío de los refugios cuando las personas entran al sistema para ayudarlos a identificar arreglos de vivienda alternativos inmediatos. Esto podría incluir conexiones con servicios o asistencia financiera para ayudarlos a regresar a una vivienda permanente rápidamente. Esto libera espacio en refugios temporarios para quienes no tienen opciones alternativas.

METAS:
Crear precios razonables



Promover el acceso



Recomendación 2: crear capacidad de viviendas a través de la alineación de políticas y fondos.

Denver ya ha dado pasos para crear capacidad de vivienda y aprovechar nuevos recursos para el desarrollo y servicios de viviendas de apoyo. En 2016 y 2017, la Ciudad invirtió en el Kit de Herramientas de Viviendas de Apoyo junto con la Autoridad de Vivienda y Finanzas de Colorado para proveer un taller intensivo de finanzas y desarrollo para proveedores de servicio interesados en crear viviendas de apoyo permanentes en Colorado. Varios participantes de los talleres ya han recibido créditos impositivos y están en construcción o en la línea de producción de viviendas inmediata, con algunos otros que siguen buscando oportunidades de adquisición de tierras en Denver.

Además de estos esfuerzos por mejorar la línea de producción de viviendas de apoyo continua, la Ciudad y sus socios desarrollaron un enfoque innovador a la provisión de servicios de apoyo que está recibiendo reconocimiento nacional por su enfoque de “pagar para tener éxito”. Esta Iniciativa de Bono de Impacto Social (SIB) está ayudando a encontrar viviendas de apoyo y servicios para individuos crónicamente sin techo que también luchan con problemas de salud mental y abuso de sustancias. La Ciudad y sus socios

deben evaluar el éxito de este programa piloto y explorar las oportunidades para expandir el programa SIB por todo Denver.

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 más viviendas de apoyo. La Ciudad y sus socios deben recopilar y analizar 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 (Asistencia Temporal para Familias Necesitadas) para crear más fuentes de fondos para servicios de apoyo y operativos en el sitio.
- Seguir implementando y evaluando el éxito del programa Bono de Impacto Social y explorar oportunidades de expandir la herramienta de servicio de apoyo por todo Denver.

META:

**Promover
el acceso**



Recomendación 3: Priorizar el financiamiento de “brecha” de servicios de apoyo para proyectos de vivienda de apoyo aprobados.

Como parte de una estrategia destinada a crear y preservar proyectos de viviendas de apoyo de alta calidad, la Ciudad y sus socios deben crear un programa de fondos para servicios de apoyo. Este programa de fondos para servicios de apoyo debe incluir una estructura sólida para evaluar las oportunidades de fondos potenciales. Esta estructura necesitará incluir un proceso de revisión de proyecto para asegurar que el proveedor de servicios esté implementando el modelo de vivienda de apoyo de modo tal que se logren los resultados esperados. La Ciudad trabajará de cerca con los socios del continuo para implementar las mejores prácticas para la revisión y criterios de aprobación de proyectos como así también herramientas para monitorear el rendimiento continuo de los proyectos.

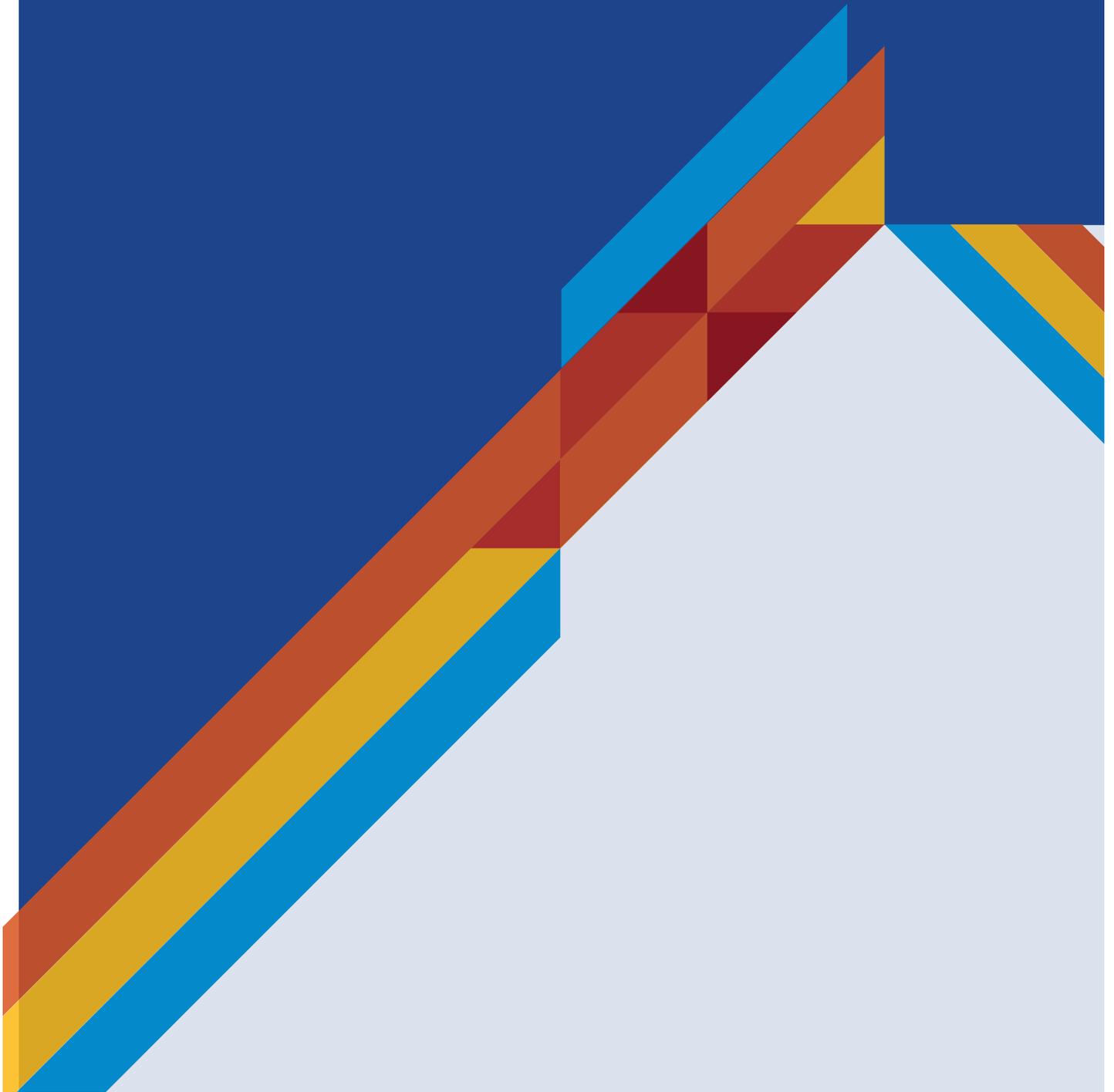
a. Acciones clave:

- Priorizar (del fondo de la Vivienda a Precios Razonables según la recomendación del Comité Asesor en Vivienda para los sin Techo y el Comité Asesor en Vivienda) la financiación para proyectos PSH 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.

- c. • Establecer una estructura para cómo revisar, calificar y otorgar financiamiento de servicios críticos a proyectos de viviendas de apoyo en la línea de producción.
- d. 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: 1) la tasa anual de estabilidad de la vivienda en el proyecto y 2) vueltas a estar sin techo.

Sección 7

VIVIENDAS DE ALQUILER A PRECIOS RAZONABLES Y PARA LA FUERZA





La mayoría de los nuevos desarrollos de viviendas cerca del centro, transporte público y trabajos no está a precios razonables para los inquilinos de ingresos bajos y moderados.

SECCIÓN 7.

VIVIENDAS DE ALQUILER A PRECIOS RAZONABLES Y PARA LA FUERZA LABORAL

El desarrollo de viviendas de alquiler ha subido mucho con respecto al desarrollo de casas a la venta en los últimos años, con más de 5,600 unidades construidas desde 2010. La mayoría de los productos construidos en el mercado de alquiler en Denver en los últimos años, como otras grandes ciudades, son unidades lujosas con precios inalcanzables para incluso los que ganan un ingreso medio en Denver. Los vecindarios con acceso al tren ligero y a trabajos cercanos en el centro de Denver comandan algunos de los alquileres más altos de la Ciudad. Los inquilinos de bajos ingresos están en riesgo de ser desplazados de sus casas, con pocas opciones razonables disponibles dentro de la Ciudad. Como expresó uno de los que respondió a la encuesta, “No creo podamos pagar alguna otra cosa en Denver o en los suburbios, así que estamos atrapados.”

Actualmente, Denver tiene aproximadamente 140,000 unidades de alquiler en total en la reserva existente de la ciudad, incluyendo unidades a precios razonables y a tasas del mercado.¹⁷ Aproximadamente 21,000 de estas unidades tienen una restricción que mantiene la unidad a un precio razonable, o alrededor del 15% de las reservas totales de viviendas de alquiler de la Ciudad. Cuando el gobierno de la Ciudad, estatal o federal invierte en viviendas razonables, se coloca una “restricción por los ingresos” en la propiedad a fin de mantener el precio razonable para una familia de ingresos bajos o moderados durante un tiempo específico, en general entre 20 y 30 años. En Denver, más de 2,200 casas a precios razonables están en riesgo de convertirse en precios no razonables en los próx-

Estudios de casos nacionales:

Ciudades comparables, como San Francisco, han desarrollado herramientas de financiamiento puente para adquirir viviendas a precios razonables existentes, incluyendo propiedades de gran escala y propiedades en alquiler de pequeña escala. Su “Fondo Acelerador de la Vivienda” es una sociedad entre la Ciudad, las fundaciones locales, las instituciones de préstamo privadas y las corporaciones locales. Intenta adquirir estratégicamente las propiedades a fin de evitar que las familias y los adultos mayores no puedan pagar sus casas o sean desalojados

imos cinco años si las restricciones por los ingresos caducan y los propietarios pueden alquilar las unidades a precios del mercado. La Ciudad podría perder sus reservas de vivienda a precios razonables existentes si las restricciones por ingresos caducan, pero las familias que viven en estas unidades a precios razonables también están en riesgo de desplazamiento si el edificio se convierte en precios a la tasa del mercado que no son razonables para los hogares existentes.

Del mismo modo, los inquilinos que viven en viviendas a precios razonables no subsidiadas (viviendas que tienen precios razonables para hogares de ingresos bajos y moderados pero no tienen una restricción por los ingresos) son vulnerables a los aumentos del alquiler que podrían convertirse en no razonables y amenazar con desplazar a los inquilinos existentes. Los comentarios recopilados a través del proceso de compromiso de la comunidad para este plan indicaron que muchos inquilinos viven de contratos mes a mes, que las condiciones de vida en algunas propiedades no subsidiadas son de bajo nivel y que los desalojos son cada vez más prevalentes. Aunque Colorado ha realizado algunos cambios en el nivel estatal para mejorar el aviso a los residentes cuando se les requiere dejar una propiedad en alquiler, muchos hogares de ingresos bajos y moderados que reciben dicho aviso quedan con opciones limitadas.

Si bien la preservación de viviendas a precios razonables de la Ciudad es una estrategia clave para estabilizar a los inquilinos, en especial en los vecindarios vulnerables al desplazamiento, este informe estima que la Ciudad tiene una brecha de casi 15,500 unidades para los inquilinos de ingresos extremadamente bajos (inquilinos con ingresos del hogar al 30% o menos de los ingresos medianos 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.¹⁸

Construir nuevas viviendas de alquiler a precios razonables puede ayudar a proporcionar opciones expandidas para los hogares de ingresos bajos y moderados en Denver que actualmente están abrumados por los costos o viven sin casas estables. Crear nuevas viviendas de alquiler a precios razonables también puede ser un camino para presentar una mezcla de opciones de viviendas en toda la Ciudad, en especial en los vecindarios ricos en oportunidades con acceso al tránsito, escuelas de alto rendimiento y centros de trabajo.

La Ciudad buscará una estrategia de alquiler dual centrada en 1) preservar los precios razonables de las viviendas de alquiler existentes y 2) aumentar la producción de nuevas viviendas de alquiler a precios razonables y para la fuerza laboral. Las siguientes estrategias de inversión prioritarias fueron desarrolladas e informadas por el grupo de opinión Viviendas de Alquiler a Precios Razonables y para la Fuerza Laboral reunido durante el proceso de planificación, y reflejan los comentarios de la comunidad recopilados de

encuestas y reuniones públicas. Consulte **la Sección 9** para conocer una tabla de implementación más detallada.

METAS:
Preservar los precios razonables



Estabilizar a los residentes



Recomendación 1: preservar las viviendas en alquiler con restricciones de ingresos a precios razonables existentes en vecindarios vulnerables y cerca del tránsito.

La vivienda con restricciones por ingresos juega un papel fundamental en el suministro de viviendas a precios razonables de Denver. Los desarrollos con unidades con restricción por ingresos sirven a familias, adultos mayores y personas con necesidades especiales, y muchas de estas propiedades tienen contratos de asistencia en alquiler basados en el proyecto que hacen que las unidades tengan un precio razonable para los hogares a un 30% o menos del AMI. Las provisiones de los precios razonables garantizan costos de vivienda predecibles para los residentes en relación con sus ingresos, incluso si las condiciones del mercado cambian. Como se ilustra en el Mapa 7.2, hay conglomerados de propiedades de alquiler de mediana a gran escala con subsidios a punto de caducar, ubicadas cerca del tránsito.

La Ciudad y sus socios han dado varios pasos en los últimos años a fin de mejorar sus esfuerzos para preservar las reservas existentes de viviendas con restricciones por los ingresos. En 2015, el Consejo de la Ciudad aprobó las actualizaciones de la Ordenanza de Preservación para proporcionar requisitos de aviso mejorados cuando los propietarios de una propiedad con una restricción por los ingresos existente planifican vender, expandiendo la cantidad y el tipo de proyectos capturados bajo la Ordenanza y proporcionando a la Ciudad o sus designados un derecho de preferencia cuando la propiedad podría estar en

Income-restricted housing in Denver includes rental units financed through Section 8 and the Low-Income Housing Tax Credit, among other units owned by a variety of private and nonprofit entities; public housing units owned by the Denver Housing Authority (DHA); and for-sale units produced through local partners, such as Habitat for Humanity, Colorado Community Land Trust, and Northeast Denver Housing Center (NDHC).

Unidades con restricción por los ingresos totales (en alquiler y a la venta)	20,898 unidades
Unidades de vivienda públicas (propiedad de DHA)	3,951 unidades
Propiedades con restricción de ingresos que sirven a adultos mayores	95 propiedades
Propiedades con restricción de ingresos que sirven a personas con discapacidades	25 propiedades
Propiedades con restricción de ingresos que sirven a personas sin techo	24 propiedades
Propiedades con restricción de ingresos que sirven a poblaciones con “otras necesidades especiales”	43 propiedades

FUENTE: Base de datos de la Oficina de Desarrollo Económico con Restricción por Ingresos de Denver, mayo de 2017; Red de Preservación de la Vivienda, 2017.

Preservar las viviendas a precios razonables no subsidiadas existentes puede estabilizar a los inquilinos, especialmente en vecindarios vulnerables al desplazamiento.



riesgo de convertirse a la tasa del mercado. Las estrategias destinadas a fortalecer la Ordenanza de Preservación existente están delineadas en **la Sección 4**.

La vivienda restringida por los ingresos en Denver incluye unidades en alquiler financiadas a través de la Sección 8 y el Crédito Impositivo a la Vivienda de Bajos Ingresos, entre otras unidades propiedad de una variedad de entidades privadas y sin fines de lucro; unidades de vivienda pública propiedad de la Autoridad de la Vivienda de Denver (DHA) y unidades a la venta producidas a través de socios locales, como Habitat for Humanity, el Fideicomiso Inmobiliario de la Comunidad de Colorado y el Centro de la Vivienda del Noreste de Denver (NDHC).

En asociación con la 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 con restricciones por 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 con restricciones de ingresos existentes. Estos esfuerzos forman parte del esfuerzo de la Ciudad por ser más proactiva persiguiendo estrategias de preservación.

La Ciudad provee financiamiento para la adquisición y rehabilitación de propiedades con restricciones de ingresos existentes, usualmente aprovechando un 4% de Créditos Impositivos 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 con restricciones de 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 también 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 con restricciones de 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 los LITHC 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.

METAS:
**Preservar los
precios
razonables**



**Estabilizar a los
residentes**



Recomendación 2: preservar los precios razonables de propiedades de alquiler a precios razonables de pequeña escala no subsidiadas

Dada la brecha de viviendas a precios razonables de la Ciudad para hogares de ingresos bajos y moderados, la necesidad de garantizar opciones de vivienda en alquiler a precios razonables para estos hogares es primordial, y una de las maneras más eficientes de garantizar viviendas en alquiler a precios razonables es mejorando y preservando los edificios existentes. Denver cuenta con más de 130 propiedades de alquiler a precios razonables de gran escala no subsidiadas con más de 50 unidades que tienen alquileres en el nivel de alquiler de mercado justo (FMR) o por debajo. Una mayoría (70%) de estas propiedades no subsidiadas está en las áreas de la ciudad que son vulnerables al desplazamiento. Como ilustra el Mapa 7.3, hay grupos de propiedades en alquiler a precios razonables de gran escala, no subsidiados ubicados cerca de las estaciones de tránsito en toda la ciudad.

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. La Ciudad y sus socios deben perseguir un enfoque más proactivo para identificar, adquirir y rehabilitar las propiedades en alquiler de gran escala, no subsidiadas existentes. Al igual que la adquisición y rehabilitación de

propiedades con restricciones de ingresos, las herramientas financieras de la Ciudad para la adquisición y rehabilitación podrían aprovecharse con los 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. Aunque las inversiones de PACE solas no vienen con una restricción por los ingresos a largo plazo, la herramienta podría combinarse con otras iniciativas locales para garantizar precios razonables.

Acciones clave:

- Desarrollar y mantener un inventario de proyectos de viviendas a precios razonables de 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 los LIHTC al 4%.

METAS:

**Preservar los
precios
razonables**



**Estabilizar
a los residentes**



Recomendación 3: preservar los precios razonables de propiedades de alquiler a precios razonables de pequeña escala no subsidiadas

Si bien hay miles de unidades existentes en propiedades de alquiler a precios razonables de larga escala, no subsidiadas, en toda la ciudad (muchas de ellas ya viviendas de residentes de ingresos bajos y moderados), muchos más hogares viven en propiedades de alquiler a precios razonables de pequeña o mediana escala: una mayoría (78%) de las reservas de viviendas de alquiler para familias múltiples está entre 2 y 49 unidades. Las fuentes de datos que registran la información sobre la ubicación, el precio y los propietarios de las propiedades para familias múltiples de gran escala están más establecidas, por eso determinar esta información para viviendas de alquiler de pequeña y mediana escala resulta un reto.

Las herramientas disponibles actualmente para la preservación de propiedades de alquiler a precios razonables de pequeña escala son limitadas en Denver. Aprovechar los 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 existen retos, algunas ciudades comparables han

desarrollado programas especiales para tratar las reservas de alquiler de pequeña escala. Por ejemplo, el “Programa de Adquisición de Sitio Pequeño” de San Francisco financia la adquisición y rehabilitación de edificios de alquiler para familias múltiples con 5-35 unidades. Bajo este programa, las propiedades donde los inquilinos existentes enfrentan el riesgo inmediato del desalojo debido a la venta del edificio reciben prioridad para recursos de adquisición y rehabilitación.

Las estrategias para explorar un registro del alquiler como se describe en la Sección 4 de este plan podrían ayudar a proporcionar datos más amplios sobre las viviendas a precios razonables de pequeña escala existentes de la Ciudad.

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.

META:
Estabilizar a los residentes



Recomendación 4: promover programas que ayuden a los hogares 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 desalojo y evitar que un residente 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 en el desalojo, especialmente en vecindarios vulnerables. 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, centrándose en la prevención del desalojo.

La Ciudad también financia programas destinados a ofrecer asesoría para inquilinos y propietarios, y educar a los residentes sobre sus derechos y obligaciones según la Ley de Colorado. Los esfuerzos recientes por educar a los residentes sobre sus derechos legales como inquilinos incluyen el desarrollo de una Guía Comprehensiva para Propietarios e Inquilinos con información sobre estas provisiones, circunstancias para terminar un



La Ciudad puede fortalecer la asistencia con el alquiler y los programas de educación de inquilinos para los residentes en vecindarios vulnerables.

contrato y los derechos durante un desalojo. Con un enfoque en apoyar a los residentes que están pasando por un desalojo, el Departamento de Servicios Humanos también ha puesto trabajadores al contacto con el público en la corte de desalojo para proveer asistencia directa e información de recursos para los residentes que se enfrentan a un desalojo. Como un reto adicional, los residentes con ingresos bajos y moderados que no pueden pagar por su representación a menudo atraviesan el procedimiento de desalojo sin la guía de expertos sobre los requisitos y oportunidades específicos en cada paso del proceso. Para mejorar su apoyo a los residentes en riesgo de desplazamiento involuntario, la Ciudad y sus socios explorarán oportunidades para conectar a quienes se enfrentan a un desalojo con asistencia legal.

Acciones clave:

- Seguir apoyando los programas de asistencia de financiamiento directo destinados a estabilizar a los hogares 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.
- Explorar oportunidades de conectar a quienes se enfrentan al desalojo con asistencia legal.

METAS:

Crear precios razonables 

Promover el acceso 

Recomendación 5: promover el desarrollo de nuevas viviendas en alquiler a precios razonables, de ingresos mixtos y uso mixto.

Dada la brecha en opciones a precios razonables existentes para hogares de ingresos bajos y moderados en Denver, la Ciudad se centrará en proveer opciones a lo largo del continuo de la vivienda a través de nuevos desarrollos a precios razonables y de ingresos mixtos. Esto incluye crear nuevas viviendas para residentes sin techo con servicios de apoyo, residentes de ingresos bajos que viven de ingresos fijos y opciones de vivienda de la “mitad faltante” para familias e individuos.

La Ciudad provee financiamiento para el desarrollo de nuevas unidades a precios razonables, típicamente con los LIHTC administrados por la CHFA. Si bien los LIHTC al 9% son muy competitivos, el crédito impositivo estatal de Colorado ha sido una herramienta clave para dar el puntapié inicial a los LIHTC al 4% por todo el estado. Las oportunidades para extender y mejorar el crédito impositivo estatal se delinean en **la Sección 4.**

La necesidad de nuevas viviendas en alquiler a precios razonables es grande en todo Denver, y la Ciudad seguirá apoyando los proyectos de desarrollo en todos los tipos de vecindarios, pero el nuevo desarrollo puede actuar como una herramienta para traer precios razonables en áreas cerca del tránsito, centros de trabajo y escuelas de alto rendimiento. El nuevo desarrollo de viviendas en alquiler a precios razonables también provee una oportunidad para enfrentar los retos únicos y proveer viviendas para poblaciones especiales como los adultos mayores, las personas con discapacidades o los residentes



El desarrollo de uso mixto puede dar vida a vecindarios que no tienen comodidades críticas.

sin techo. La nueva construcción también puede proveer oportunidades para introducir elementos de diseño singulares para servir a poblaciones específicas, como unidades para vivir y trabajar para artistas.

Y a medida que la demanda de viviendas aumenta, la necesidad de servicios aumenta, incluyendo acceso al tránsito, servicios a tiendas y comercios, como así también instalaciones de la comunidad como el cuidado de niños o el cuidado de la salud de pacientes no internados. Los desarrollos de uso mixto pueden traer vida a los vecindarios que carecen de comodidades críticas como tiendas de alimentos, espacio de capacitación o para los trabajadores o tiendas, y aumentar el acceso a la oportunidad por todos los vecindarios de Denver.

Acciones clave:

- Explorar los mecanismos financieros para apoyar mejor el desarrollo de ingresos mixtos que incluya productos de vivienda de la “mitad faltante” y herramientas financieras relacionadas, incluyendo el financiamiento de la brecha, financiamiento puente y garantías de préstamo.
- Explorar las formas en las que el código de zonificación y los mecanismos de financiación de la Ciudad pueden apoyar 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 las viviendas de alquiler para la fuerza laboral.

METAS:

Promover el accesos 

Recomendación 6: promover programas que ayudan a los hogares 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. Mientras la población de la ciudad ha crecido más de 100,000 habitantes en los últimos años y el nuevo desarrollo de alquiler está ayudando a acomodar esta alza en residentes nuevos, muchos edificios nuevos por toda la ciudad tienen tasas de desocupación por encima del promedio, dejando a cientos de unidades existentes vacías. En otras partes, hogares de ingresos bajos y moderados están buscando opciones a precios razonables en Denver y encuentran opciones disponibles limitadas. La asociación con estos dueños que están a las tasas del mercado puede ayudar a “pagar la diferencia” del costo de las unidades libres a un precio que sea razonable para los hogares trabajadores a fin de ayudar a conectar a los residentes que buscan opciones de viviendas con las unidades libres existentes.

La Ciudad ya ha dado pasos para desarrollar un Programa de Patrimonio Voucher para Ingresos Bajos (LIVE) en Denver destinado a conectar a las familias trabajadoras con unidades libres, 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. El programa LIVE Denver está siendo desarrollado en asociación con la Autoridad de la Vivienda de Denver y también puede actuar como herramienta para conectar a los residentes con Housing Choice Vouchers existentes (muchos de los cuales están luchando por encontrar propietarios que acepten Alquileres de Mercados Justos de HUD debido a los aumentos en los costos del mercado) y unidades libres existentes. El programa LIVE Denver es una oportunidad innovadora de explorar una herramienta para desarrollar comunidades de ingresos mixtos.

Además, la Ciudad ofrece asistencia financiera directa para que los residentes accedan a las unidades de vivienda existentes a través del Programa de Asistencia con el Alquiler Basado en el Inquilino (TBRA). Estos recursos actúan como una herramienta de regreso rápido a la vivienda a fin de conectar a los residentes sin techo con soluciones de vivienda puente durante un período de 6 a 24 meses. Las estrategias de inversión adicionales relacionadas con el servicio a los residentes sin techo se describen en **la Sección 6**. La evaluación de la TBRA como herramienta para el regreso rápido a la vivienda de los residentes sin techo debe considerarse como parte de la estrategia para las intervenciones de “tamaño adecuado” convenientes para hogares individuales.

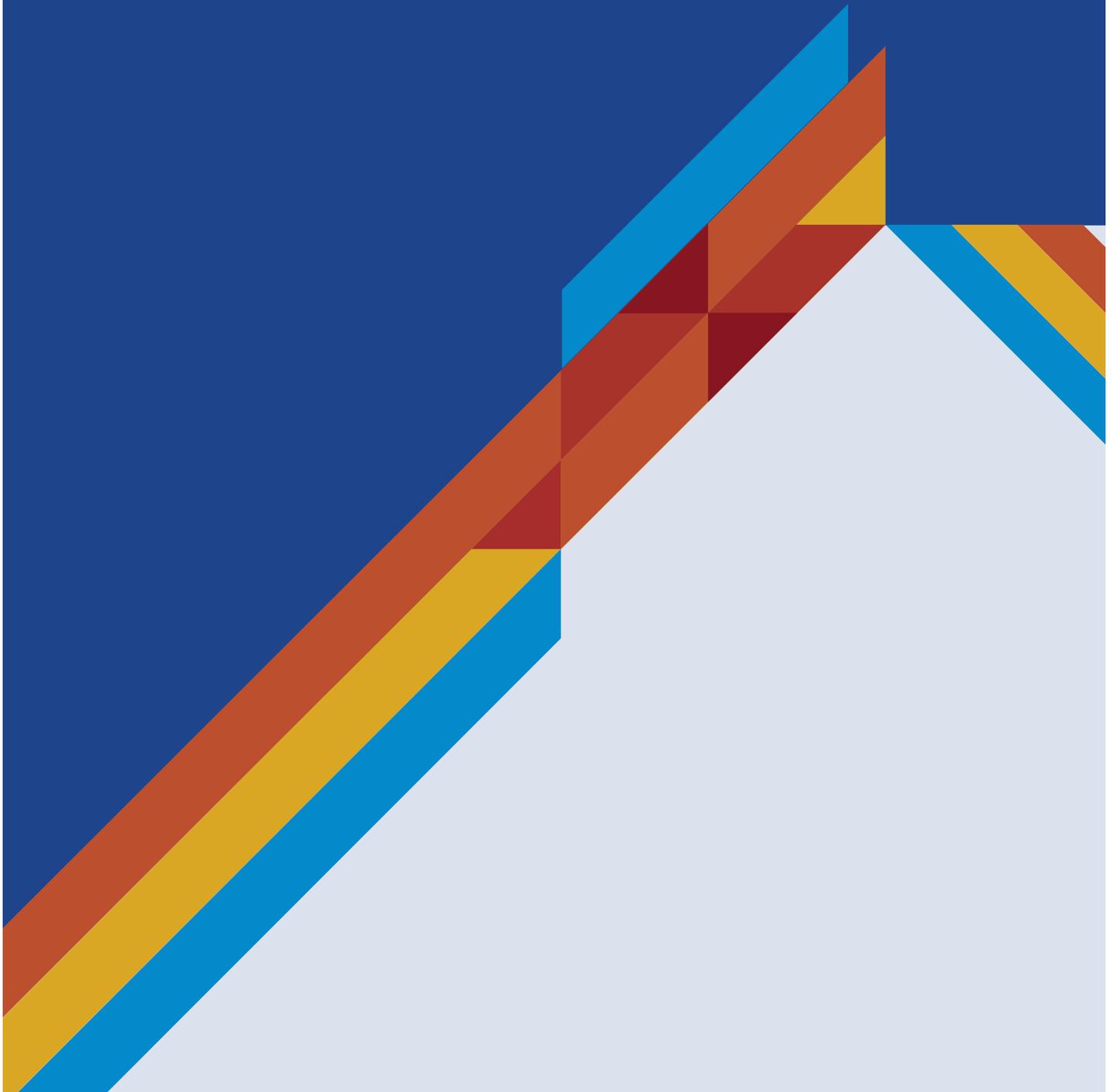
Como parte de las estrategias para los sin techo, la Ciudad empleará las estrategias de desvío de los refugios cuando las personas ingresan al sistema para ayudarlas a identificar disposiciones de vivienda alternativas inmediatas. Esto podría incluir conexiones con servicios o asistencia financiera para ayudarlos a regresar a una vivienda permanente rápidamente. Esto también limitará la afluencia de clientes que ingresan al sistema en primer lugar y generará más espacio para aquellos que no tienen opciones alternativas disponibles.

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 la TBRA 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.

Section 8

ATTAINABLE HOMEOWNERSHIP





La Ciudad apoya a los residentes de ingresos bajos y moderados con programas de reparación y alivio para quitar los obstáculos para ser dueños de casa.

SECCIÓN 8. POSIBILIDAD DE TENER CASA PROPIA

Al igual que otras ciudades de costo elevado, los dueños de ingresos bajos y moderados en Denver enfrentan un rango de retos únicos con los valores de las propiedades y el mantenimiento en aumento asociados a las casas más antiguas que amenazan desplazar a los residentes de los vecindarios a largo plazo. Casi 35,000 dueños en toda la ciudad viven en situaciones de precios no razonables y pagan la mayoría de sus ingresos en costos de vivienda, incluyendo alrededor de 11,000 adultos mayores.¹⁹ Muchos de estos dueños viven en áreas donde los valores de la propiedad aumentaron significativamente entre los ciclos de tasación de la propiedad de 2015 y 2017.

Pero un obstáculo significativo 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% desde 2015 y los 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. Muchos comentarios en la encuesta en línea reforzaron esta conclusión, con los residentes haciendo notar que sus viviendas estaban solo a precios razonables porque “Compré mi casa en 1991. No hubiésemos podido comprar una casa comparable en nuestro vecindario hoy” o que “nuestra misma casa estaría 50% [más] si intentáramos comprarla ahora”.

La Ciudad y sus socios están decididos a ayudar a los dueños existentes a través de varios programas de alivio y reparación, pero además están centrados en conectar a residentes de ingresos bajos y moderados con la acumulación de riqueza potencial a

través de la posibilidad de tener una casa propia. 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 también se centra en los precios razonables a largo plazo de las reservas existentes de casas a la venta y explorará estrategias destinadas a promover los precios razonables a largo plazo como a través de un fideicomiso inmobiliario.

META:
Estabilizar
a
los residentes



Recomendación 1: promover programas que ayuden a los hogares a mantener sus casas existentes.

Casi la mitad de los dueños abrumados por los costos viven en vecindarios vulnerables en toda la ciudad. Los valores de las propiedades están en aumento en estas áreas, y muchos hogares se esfuerzan por mantenerse al día con el aumento de costos de los impuestos y las reparaciones críticas del hogar. Los socios como la Autoridad de Renovación Urbana de Denver administran programas que ofrecen recursos de rehabilitación para los dueños de bajos y moderados ingresos existentes, incluyendo el programa de Rehabilitación de Familia Única, el programa de Reparación de Emergencia para Hogares y el programa de Modificación para el Acceso a Compra o Alquiler. Estos programas proporcionan reparación de emergencia para hogares, modificaciones de accesibilidad y servicios de rehabilitación sustanciales para adultos mayores y otros hogares de bajos ingresos a fin de evitar el desplazamiento. La Ciudad y sus socios deben continuar respaldando estos programas, y enfocándose en los recursos para servir a los hogares en los vecindarios con las mayores apreciaciones en precios de las casas donde los residentes de bajos y moderados ingresos están en riesgo de desplazamiento, y explorando avenidas de regreso para quienes han sido desplazados.

Con el aumento de los valores de las casas, la Ciudad y sus socios también deben trabajar para promover los programas de alivio de impuestos sobre la propiedad existentes, centrándose en llegar a los residentes que viven de un ingreso fijo, incluyendo adultos mayores y aquellos con una discapacidad, en vecindarios vulnerables. Las estrategias de alivio de impuestos sobre la propiedad se analizan en detalle en **la Sección 4**, incluso la exploración de los programas de alivio de impuestos sobre la propiedad que están destinados en general a estabilizar a los dueños de bajos ingresos.

Si bien una proporción limitada de parcelas en toda la ciudad está zonificada apropiadamente y tiene el tamaño de terreno mínimo necesario para construir la unidad de vivienda accesoria o “ADU”, algunos dueños de bajos y moderados ingresos en vecindarios vulnerables en el oeste y norte de Denver tienen la zonificación y los tamaños de terrenos adecuados para construir dichas unidades adicionales. 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. Pero las ADU también pueden proveer una herramienta para acumular riqueza (debido al ingreso en alquiler recibido en el tiempo) y sostener hogares intergeneracionales. Al reconocer el potencial de las ADU para

Estudios de casos nacionales:

Portland, OR ha desarrollado un programa de Unidad de Vivienda Accesorias destinado a ayudar a dueños de ingresos bajos y moderados a crear riqueza y permanecer en sus comunidades. La Ciudad ofrece capital de bajo costo para la construcción de las ADU, conecta a los dueños con contratistas calificados en el área, ha desarrollado un currículum de capacitación para los dueños sobre cómo convertirse en propietario y está trabajando para proporcionar asesoría continua adicional para los dueños sobre las implicaciones del nuevo ingreso en alquiler; como mayores impuestos sobre la propiedad, requisitos para registrarse como negocio local y cómo

estabilizar a hogares de ingresos bajos y moderados en riesgo de ser desplazados de sus casas existentes debido al aumento de precios, la Ciudad y sus socios están desarrollando programas destinados a proporcionar herramientas financieras, permisos simplificados y ayuda para administrar la propiedad a fin de promover el desarrollo de las ADU.

Los programas creativos que ayudan a los residentes, especialmente a adultos mayores, a envejecer en el lugar incluyen aquellos centrados en conectar residentes “con exceso de casa” con quienes buscan opciones a precios razonables. Se considera que un hogar está “con exceso de casa” cuando se vive en una unidad que es más grande de lo que se necesita para el tamaño de la familia. Por ejemplo, un adulto mayor que vive en una casa de tres recámaras podría considerarse excedido de casa. Los programas destinados a conectar a los dueños con espacio de vivienda extra con posibles inquilinos presentan una solución creativa para tratar los desafíos de vivienda de la ciudad, e introducen opciones a precios razonables que complementan el desarrollo y la preservación de las unidades de vivienda.

Junto con los programas que se centran en mantener la estructura física y los precios razonables para los dueños existentes, un componente clave del éxito de la casa propia es la asistencia financiera continua. La Ciudad y sus socios deben seguir 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 Denver.

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..

METAS:
**Crear precios
razonables**



**Promover
el acceso**



Recomendación 2: promover el desarrollo de las reservas de nuevas casas a precios razonables y de ingresos mixtos.

Una herramienta que algunas ciudades del país utilizan para desarrollar viviendas a la venta a precios razonables y de ingresos mixtos es la “zonificación inclusiva” o una “ordenanza de vivienda inclusiva”. Denver originalmente adoptó una Ordenanza de Vivienda Inclusiva (IHO) en 2002 que requirió que los desarrolladores a la venta que construyeran más de 30 unidades dispongan el 10% a precios razonables para los hogares de ingresos moderados. Si bien la ordenanza se modificó varias veces desde su adopción, creó una cantidad limitada de casas a precios razonables, con muchos desarrolladores que optaron por pagar “efectivo en lugar de” la construcción. La amplia mayoría de las casas construidas a precios razonables se hizo a través de acuerdos de desarrollo de gran escala negociados en base a la venta de la tierra en manos de la Ciudad (por ejemplo, del antiguo aeropuerto Stapleton) o con un único gran desarrollador (por ejemplo, Green Valley Ranch).

En 2016, la Ciudad reemplazó la IHO por una “tarifa de vinculación de viviendas” que es mucho más aplicable al nuevo desarrollo residencial y comercial. La tarifa de vinculación de viviendas está estructurada de alguna manera en oposición a la IHO, donde los desarrolladores de los nuevos edificios residenciales y comerciales deben pagar una tarifa por pie cuadrado, pero tienen la opción de construir unidades a precios razonables en vez de pagar. Las estrategias destinadas a desarrollar un paquete de incentivos que animan el desarrollo de las unidades a precios razonables en el sitio se describen en **la Sección 4.**

Si bien la transición a una tarifa de vinculación de viviendas mucho más aplicable proporcionará nuevos fondos para el desarrollo y la preservación de viviendas a precios razonables, deben explorarse nuevas y creativas herramientas para crear reservas de dueños de ingresos mixtos. Algunas comunidades están apoyando condominios de ingresos mixtos a través del desarrollo de cohabitación donde las unidades individuales están agrupadas en un único edificio con comodidades compartidas. Los desarrollos de cohabitación a menudo se combinan con la administración basada en la comunidad donde los residentes comparten responsabilidad para el mantenimiento del espacio de la comunidad. El desarrollo de cohabitación de ingresos mixtos se ha construido en Denver como parte de la comunidad Aria Denver y podría potencialmente desarrollarse en otras áreas en la ciudad.

Para ayudar a estimular más el desarrollo del condominio, Denver adoptó una ordenanza local en 2015 que 1) limita el uso de una violación del código de construcción de Denver como la base para un reclamo por defecto en la construcción, 2) requiere que la mayoría de los miembros de la asociación de dueños (HOA) afectados den su consentimiento antes de que una HOA pueda presentar un reclamo por defecto en la construcción y 3) promueve el arbitraje, no la corte, como foro para un reclamo por defecto en la construcción. Cambios recientes en la ley estatal y fallos de la corte recientes han tratado más estos temas y pueden ayudar a mejorar el mercado de los condominios. Como los con-

La Ciudad está dando pasos para pilotear el desarrollo de condominios de ingresos mixtos cerca del tránsito en áreas de alta oportunidad.



dominios pueden proveer un camino a casas adosadas a precios más moderados, esta ordenanza desbloqueó el potencial para el desarrollo de opciones más alcanzables para los residentes de ingresos moderados de Denver.

Para promover aún más el desarrollo del condominio, 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 el Distrito de Transporte Regional (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:

- Explorar herramientas creativas para promover el desarrollo de dueños de ingresos mixtos, incluyendo modelos como el desarrollo de cohabitación que son apoyados a través de una sólida administración de la comunidad.
- 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.

META:
**Preservar los
precios
razonables**



Recomendación 3: preservar los precios razonables de las reservas de casas con restricciones de 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 las casas fueron construidas bajo la Ordenanza de Vivienda Inclusiva de la Ciudad o acuerdos de desarrollo de gran escala, y si bien la ordenanza se reemplazó por una tarifa de vinculación de viviendas más aplicable, las casas bajo el programa antiguo continúan operando bajo los convenios existentes.

La mayoría de las casas que fueron construidas bajo la IHO o acuerdos de desarrollo similares tiene un modelo de patrimonio compartido donde las ganancias de la venta de la propiedad se comparten entre la Ciudad y el dueño durante un período establecido después del vencimiento del convenio. Típicamente, los convenios también incluyen un derecho de preferencia para la Ciudad o un designado para adquirir la propiedad y venderla a otro comprador con restricciones por los ingresos. Con opciones limitadas para ser dueño de casa a precios razonables disponibles en el mercado abierto para hogares de ingresos bajos y moderados, la Ciudad y sus socios deben centrarse en mantener estas casas disponibles como parte de las reservas de viviendas a la venta con restricciones por los ingresos existentes y promover los precios razonables a largo plazo. Además, dado que la mayoría de las casas construidas bajo la IHO o acuerdos similares están en desarrollos de ingresos mixtos debido a la estructura de la ordenanza original, muchas de estas casas se encuentran en áreas de alta oportunidad.

Por ejemplo, se han construido casi 500 casas a precios razonables como parte del acuerdo de desarrollo de Stapleton, un área que ahora incluye algunas de las reservas de viviendas más caras de la ciudad y de las escuelas de mayor calidad. Los convenios sobre las unidades a precios razonables construidas en Stapleton comenzarán a vencer en 2018 y 2019, aproximadamente 15 años después de la construcción de las primeras unidades en este vecindario. La Ciudad y sus socios sin fines de lucro y de la fundación ya están dando pasos para explorar la preservación a largo plazo de estas casas a fin de garantizar que los dueños futuros calificados según sus ingresos puedan comprar las casas en estas áreas de alta oportunidad.

Además de las asociaciones destinadas a preservar las viviendas con restricciones por los ingresos existentes, la Ciudad también está centrada en continuar la educación para los dueños existentes de las viviendas a precios razonables. Como parte de un esfuerzo para garantizar el cumplimiento de los requisitos de los convenios existentes de la Ciudad, la Ciudad debe tener una comunicación regular con los dueños existentes sobre los requisitos del convenio, incluyendo 1) que los dueños ocupen la unidad como su res-

idencia principal, 2) que las unidades se vuelvan a vender a un comprador con ingresos calificados a un precio razonable durante el período del convenio y 3) cómo los dueños pueden acceder a la educación financiera continua y asesoría de crédito incluso después de comprar una unidad a precio razonable.

Acciones clave:

- Explorar asociaciones a través de socios clave en el sector sin fines de lucro y fundaciones para preservar las casas a precios razonables existentes en áreas de alta oportunidad, como Stapleton, para volver a venderlas a compradores calificados.
- Continuar educando a los dueños existentes sobre los requisitos del convenio para ser dueño de casa a precios razonables de la Ciudad como parte de un programa de cumplimiento continuo.

METAS:
Preservar los precios razonables
Estabilizar a los residentes



Recomendación 4: 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 desplazamiento de los residentes debido al aumento en el valor de las casas. Entre ser dueño de casa convencional y alquilar, los modelos de propiedad de patrimonio compartido garantizan que las casas permanezcan a precios razonables para los hogares de ingresos



La Ciudad ofrece educación continua para los dueños de casas a precios razonables existentes.

bajos y moderados a largo plazo. Los modelos que promueven los precios razonables a largo plazo y el patrimonio compartido 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. Los modelos de fideicomiso inmobiliario y otros modelos similares como un alquiler de tierra se analizan en **la Sección 5**.

Además de la exploración de las políticas de fideicomiso inmobiliario y alquiler de tierras en toda la ciudad según se describe en **la Sección 5**, la Ciudad y sus socios podrían explorar otros modelos para la preservación como a través de “préstamos de apreciación compartida”. Los préstamos de apreciación compartida son segundas hipotecas que no requieren del pago de un dueño hasta la venta de una propiedad. Al momento de la venta, una familia debe volver a pagar el capital original más una parte de la apreciación del precio de la casa en lugar del interés. Típicamente son casas compradas bajo un préstamo de apreciación compartida y luego vueltas a vender a un dueño de ingresos calificados para continuar a un precio razonable a largo plazo.

Acciones clave:

- Explorar las herramientas creativas para la adquisición de viviendas a precios razonables existentes, incluyendo modelos como un “préstamo de apreciación compartida” que podría ayudar a un comprador de ingresos moderados a comprar una casa con una segunda hipoteca a pagar en el momento de la venta a otro comprador de ingresos calificados.

Al extender el Programa de Certificado de Crédito Hipotecario 2017, los solicitantes que califican pueden ahorrar miles a lo largo de la vida de una hipoteca. Este programa ayuda a los residentes a



META:
Promover
el acceso 

Recomendación 5: promover programas que ayuden a los hogares a tener acceso a viviendas a la venta.

Si bien el desarrollo y la preservación de las unidades para ser dueño de casa a precios razonables pueden ayudar a garantizar que las opciones de vivienda estén disponibles para los residentes de ingresos moderados a largo plazo, la Ciudad y sus socios deben también centrarse en apoyar los programas que ayudan a los residentes a prepararse para convertirse en dueños de casa. La Ciudad y sus socios ofrecen cursos de asesoría de compradores que integran capacitación financiera con asistencia de pago del enganche y educación sobre supervisión de las reparaciones en el hogar.

La Ciudad y sus socios podrían continuar apoyando los programas de asistencia de pago del enganche como el Programa Plus de Asistencia con la Hipoteca en el Área Metropolitana. A través de este programa, la Ciudad trabaja con prestamistas en toda el área metropolitana de Denver para ofrecer a los compradores por primera vez que califiquen un subsidio 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 también apoya los programas de asistencia de pago del enganche directamente a través de los socios sin fines de lucro.

La Ciudad también dio pasos para extender el Programa de Certificado de Crédito Hipotecario 2017 que permite que los prestamistas que califican reciban un crédito impositivo sobre los ingresos federales anuales 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, se extiende hasta fines de 2019. Como parte de una estrategia para promover los programas que ayudan a los residentes a acceder a las viviendas a la venta en todo Denver, la Ciudad y sus socios deben continuar apoyando el Programa de Certificado de Crédito Hipotecario más allá de la culminación del actual programa.

Además de apoyar los programas existentes de la ciudad para posibles compradores, la Ciudad y sus socios deben explorar otras herramientas creativas para apoyar ser dueño de casa. Por ejemplo, el piloto LIVE Denver propuesto está diseñado para apoyar a los residentes que viven en viviendas de alquiler a precios razonables reservando una parte del alquiler pagado cada mes para contribuir a una cuenta fideicomiso a la cual se puede acceder cuando el residente se cambie de la propiedad de alquiler a precio razonable. Si bien esta cuenta fideicomiso no está propuesta para estar limitada al uso de un pago del enganche futuro, esta herramienta podría ser un método efectivo para ayudar a los residentes de ingresos bajos y moderados a ahorrar para el pago del enganche. La Ciudad y sus socios deben implementar y evaluar el éxito de este modelo de fideicomiso piloto y explorar cómo se puede expandir el enfoque a otros programas para ser dueño de casa.

Del mismo modo, la Ciudad y sus socios deben explorar otras maneras creativas de ayudar a los residentes de ingresos moderados a lograr ser dueños de casa, incluso evaluar

La Ciudad y sus socios deben explorar formas creativas de ayudar a los residentes de ingresos bajos y moderados a ser dueños de casa.



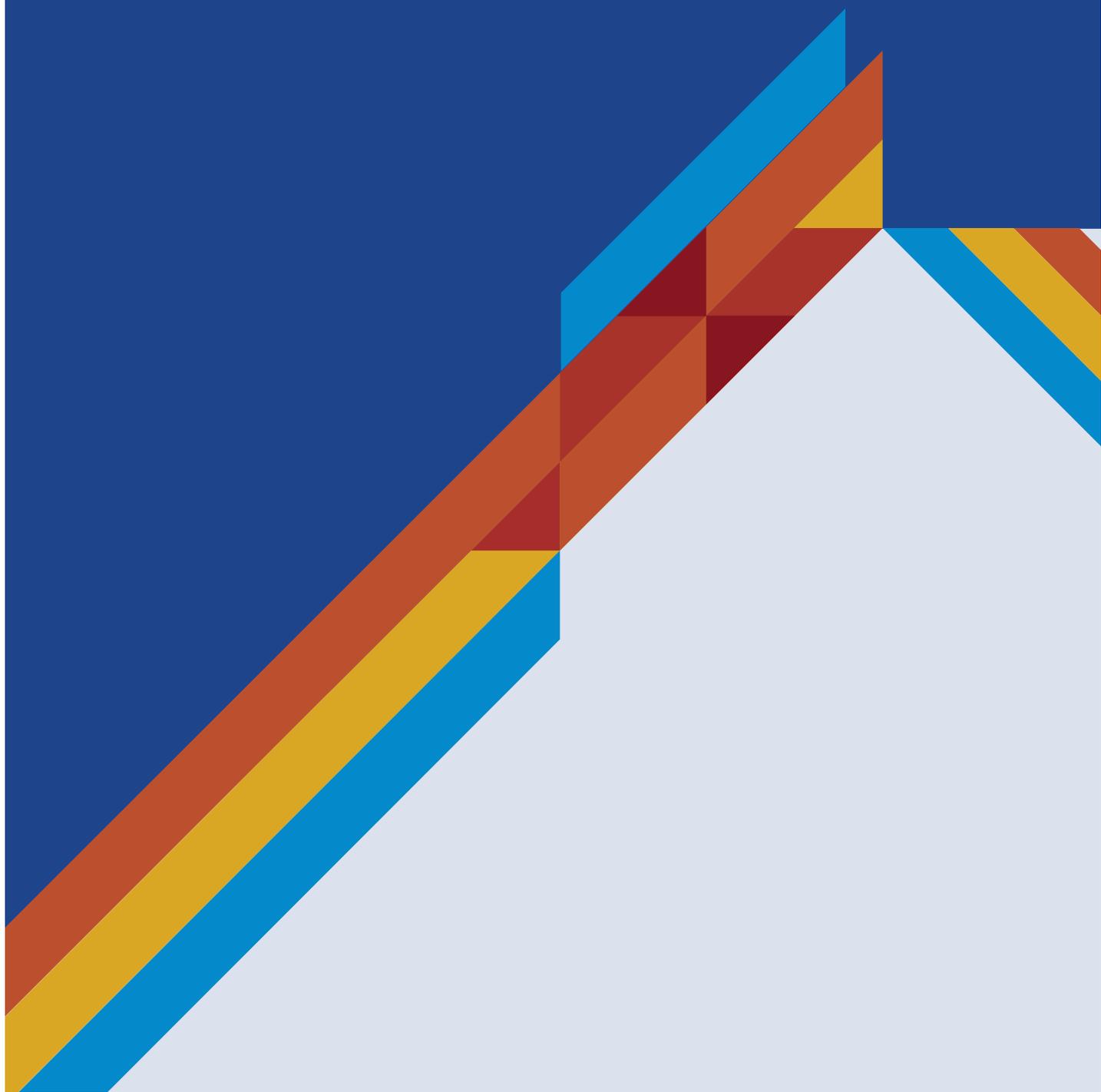
oportunidades para programas de alquilar para comprar o préstamos de la ciudad de bajo interés que podrían permitir a una familia refinanciar su hipoteca actual y permanecer en la casa de la que ya son dueños.

Acciones clave:

- Continuar apoyando los programas de asistencia al comprador y de pago del enganche existentes como los programas Plus de Asistencia con la Hipoteca en el Área Metropolitana que proporcionan subsidios para residentes de ingresos bajos y moderados para comprar casas en el mercado abierto.
- Apoyar una extensión del Certificado de Crédito Hipotecario en el Área Metropolitana para ayudar a dueños de ingresos bajos y moderados a recibir un crédito impositivo sobre los ingresos federales sobre el interés de su hipoteca más allá del vencimiento del actual programa en 2019.
- Implementar y evaluar el éxito de un modelo de fideicomiso piloto como parte del Programa LIVE Denver donde los residentes pagan una parte del alquiler todos los meses en una cuenta de ahorros que se puede usar para un pago del enganche, y explorar cómo podría expandirse el enfoque a otros programas de viviendas.

Sección 9

IMPLEMENTACIÓN





Las respuestas del público indicaron una necesidad de llevar los recursos en vivienda hacia los residentes más vulnerables en Denver.

SECCIÓN 9. IMPLEMENTACIÓN

Un tema central de *Viviendas para un Denver Inclusivo* es la necesidad de la Ciudad de integrar su trabajo en vivienda en todos los sectores, entre los departamentos de la Ciudad y con los socios externos. La implementación de *Viviendas para un Denver Inclusivo* depende de la capacidad para maximizar el impacto de las inversiones en viviendas de la ciudad, alineándolas y conectándolas con otras inversiones públicas en trabajo, salud, educación, infraestructura de capital y transporte. Este plan crea las bases para enfocar en los recursos de la Ciudad a fin de tratar las condiciones específicas del vecindario y los retos enfrentados por los residentes de Denver. La tipología de la oportunidad de los vecindarios desarrollada para apoyar este plan y enfocarse en las estrategias para tratar las condiciones específicas del vecindario puede servir de plataforma para construir las conexiones necesarias para las oportunidades para los residentes de Denver.

Priorización a lo largo del continuo de la vivienda

Los comentarios recibidos durante el desarrollo de *Viviendas para un Denver Inclusivo* de miembros del público, partes interesadas en las viviendas y del Comité Asesor de la Vivienda de la Ciudad se centraron en encontrar un balance de inversión a lo largo del continuo de la vivienda. Estos comentarios son un reconocimiento de que cada segmento del continuo de la vivienda está conectado y los recursos son limitados. Asignar más recursos hacia una parte del espectro, por lo tanto, disminuye los recursos disponibles para el resto del continuo. Además, los costos de desarrollo, preservación y programas varían a lo largo del continuo, por ejemplo, para desarrollar una unidad de vivienda de apoyo permanente con servicios envolventes puede costar más que la preservación de una unidad de alquiler de ingresos moderados. Maximizar el impacto de los recursos limitados a lo largo del continuo de la vivienda requiere una evaluación continua de la necesidad, estimación

Límites del ingreso mediano del área 2017				
Nivel del AMI	1 persona	2 personas	3 personas	4 personas
30% AMI	\$17,650	\$20,150	\$22,650	\$25,150
50% AMI	\$29,400	\$33,600	\$37,800	\$41,950
60% AMI	\$35,280	\$40,320	\$45,360	\$50,340
80% AMI	\$47,000	\$53,700	\$60,400	\$67,100
100% AMI	\$58,800	\$67,200	\$75,600	\$83,900

de los costos y evaluación de los recursos disponibles. Por este motivo, las asignaciones de recursos objetivo en este plan se dan como rangos que reconocen la interacción de múltiples factores que deben equilibrarse continuamente para optimizar los resultados.

Si bien la inversión a lo largo del continuo de la vivienda puede ayudar a asegurar que haya opciones para cada población, los comentarios recibidos del público, las partes interesadas en la vivienda y los miembros del Comité Asesor en Vivienda indicaron una necesidad de enfocarse en recursos para la vivienda para los residentes más vulnerables de Denver, aquellos que se encuentran sin techo y quienes ganan menos del 30% de los Ingresos Medianos del Área (AMI). Basado en comentarios recibidos como parte del proceso de planificación de Viviendas para un Denver Inclusivo, los siguientes objetivos se usarán para guiar las inversiones en viviendas alineados con los valores, metas y estrategias incluidos en este plan:

40 – 50% de los recursos en vivienda se invertirán para servir a las personas que ganan por debajo del 30% de los Ingresos Medianos del Área (AMI) y quienes están sin techo que están buscando acceder o mantener viviendas de alquiler, incluyendo:

- **20 - 25% de los recursos en vivienda** para servir a los residentes sin techo
- **20 - 25% de los recursos en vivienda para servir a los residentes que ganan por debajo del 30% del AMI**
- **20 - 30% de los recursos en vivienda** se invertirán para servir a las personas que ganan entre el 31% y el 80% del AMI que están buscando acceder o mantener viviendas de alquiler
- **20 - 30% de los recursos en vivienda** se invertirán para servir a los residentes que buscan volverse dueños de casa o permanecer en la casa de la que ya son dueños

La Ciudad proveerá actualizaciones trimestrales sobre la implementación de las inversiones coherentes con estas prioridades de financiación.

Resultados deseados de las inversiones en vivienda

En total, la Oficina de Desarrollo Económico (OED) de la Ciudad invierte más de \$20 millones en recursos federales y locales en el desarrollo de viviendas, preservación y programas cada año. Sin embargo, los recursos federales han disminuido en los últimos años y están sujetos a las asignaciones anuales del Congreso. Encuentre información más detallada sobre cada recurso federal local disponible para inversiones en viviendas en la **Sección 10: información de referencia clave**.

Como se describe en este plan, *Viviendas para un Denver Inclusivo* incluye cuatro metas clave:

META: crear viviendas a precios razonables en áreas vulnerables Y en áreas de oportunidad

centrándonos en la producción que considera las condiciones específicas del vecindario, incluyendo áreas vulnerables al desplazamiento y vecindarios que tienen muchas comodidades como tránsito, trabajos, educación y cuidado de la salud de alta calidad.



RESULTADOS DESEADOS: si los recursos locales y federales permanecen coherentes con los niveles actuales, **la Ciudad y sus socios intentarán crear al menos 2,000 nuevas unidades a precios razonables para 2023. De estas nuevas unidades, se espera que aproximadamente el 90% sirva a inquilinos y el 10% a dueños.**

META: preservar los precios razonables y la calidad de la vivienda

invirtiendo para mantener los precios razonables en unidades no subsidiadas y preservar o continuar con los precios razonables de las viviendas a precios razonables subsidiadas públicamente existentes.



RESULTADOS DESEADOS: si los recursos locales y federales permanecen coherentes con los niveles actuales, **la Ciudad y sus socios intentarán preservar al menos 1,000 unidades a precios razonables existentes para 2023. De estas nuevas unidades, se espera que aproximadamente el 90% sirva a inquilinos y el 10% a dueños.**

META: promover opciones de vivienda equitativas y accesibles

apoyando programas y políticas que ayuden a los residentes a lo largo del continuo de la vivienda a tener acceso a viviendas a precios razonables.



RESULTADOS DESEADOS : si los recursos locales y federales permanecen coherentes con los niveles actuales, **la Ciudad y sus socios intentarán servir al menos a 20,000 hogares para 2023 con recursos de programas como asesoría para quienes van a comprar una casa, asistencia con el pago del enganche y servicios de apoyo.**

META: estabilizar a los residentes en riesgo de desplazamiento involuntario

apoyando programas y políticas que ayuden a un residente a mantener su casa existente o quedarse en su comunidad.



RESULTADOS DESEADOS: I: si los recursos locales y federales permanecen coherentes con los niveles actuales, **la Ciudad y sus socios intentarán servir al menos a 10,000 hogares para 2023 a través de inversiones de programas como asesoría para dueños e inquilinos, asistencia en caso de desalojo y programas de reparaciones del hogar de emergencia.**

Expandir la caja de herramientas existente de Denver

Este plan incluye diversas ideas innovadoras para estrategias de vivienda, con implicaciones programáticas y financieras o de subsidio. La Ciudad está comprometida con explorar estas estrategias en asociación con los socios con y sin fines de lucro, otros departamentos de la Ciudad y agencias públicas y otras partes interesadas clave. Este plan presenta diversas nuevas políticas, programas o herramientas de financiamiento para apoyar las estrategias y tratar las condiciones del vecindario.

Implementar y evaluar el éxito de los programas piloto existentes:

- **Evaluar el éxito del programa piloto actual “pequeña casita”** y explorar oportunidades de expandir el programa en otras áreas de Denver.
- **Implementar y evaluar el éxito de una superposición de incentivos propuesta** para edificios de altura en la estación de tránsito de la 38th y Blake y explorar expandir el programa a otras áreas donde la densidad aumentada puede ser apropiada, como cerca del tránsito.
- **Implementar y evaluar el éxito de un programa LIVE Denver propuesto** para bajar el costo de unidades de alquiler libres existentes en áreas de alta oportunidad en la ciudad.
- **Implementar y evaluar el éxito de un modelo de fideicomiso piloto** como parte del Programa LIVE Denver donde los residentes pagan una parte del alquiler todos los meses en una cuenta de ahorros que se puede usar para un pago del enganche, y explorar cómo podría expandirse el enfoque a otros programas de viviendas.
- **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.

Explorar nuevas o expandidas herramientas para el desarrollo de viviendas y programas de preservación:

- **Crear un paquete de incentivos que provea valor para el desarrollador**, como reducciones de estacionamiento definidas más claramente,

tarifas de permiso de construcción más bajas o apoyo del personal especial para navegar el complejo proceso de conseguir permisos de múltiples agencias, a cambio de un cierto porcentaje de unidades a precios razonables construidas en el sitio.

- **Desarrollar lineamientos claros para las circunstancias cuando un plan de viviendas a precios razonables** (como sitios con un Plan de Desarrollo General, un Plan Maestro de Infraestructura o una herramienta similar) **debe crearse para un sitio de gran renovación** y proveer guías claras sobre el proceso para desarrollar y ejecutar el plan.
- **Explorar los usos creativos del financiamiento de incremento impositivo** (TIF) que puedan apoyar a los residentes de ingresos bajos y moderados, incluyendo cómo el TIF puede usarse para apoyar las estrategias antidesplazamiento de la Ciudad, en asociación cercana con la Autoridad de Renovación Urbana de Denver y las Escuelas Públicas de Denver.
- **Explorar el desarrollo de un registro del alquiler para promover la seguridad y el bienestar de todos los inquilinos,** que



El Departamento de Obras Públicas de Denver se centra en expandir la igualdad en el servicio de transporte de la ciudad y asegurar el acceso

requeriría que los propietarios registren sus propiedades de alquiler y participen en inspecciones regulares de problemas de salud y seguridad. Explore additional local forms of tax relief for low- and moderate-income residents.

- **Explorar la estructura y metodología usada para desarrollar e implementar políticas de preferencia** en ciudades comparables, evaluando si y cómo una política de preferencia basada en el desplazamiento económico podría implementarse en Denver.
- **Explorar programas de alivio de impuestos sobre la propiedad que apoyen a dueños de propiedades de edificios de unidades múltiples** que tal vez no califican para la exención sin fines de lucro existente para fomentar los desarrollos de ingresos mixtos.
- **Explorar herramientas adicionales para expandir y mejorar el Crédito Impositivo sobre la Vivienda de Bajos Ingresos Estatal** para apoyar los proyectos de viviendas de alquiler en Denver, y otras jurisdicciones locales, en asociación cercana con la Autoridad de Viviendas y Finanzas de Colorado y la División de Viviendas de Colorado.
- **Explorar asociaciones formales con agencias públicas y cuasi-públicas** para priorizar y establecer estándares específicos para el uso de la tierra en manos públicas para viviendas a precios razonables.
- **Explorar los fideicomisos inmobiliarios como una herramienta para preservar los precios razonables en toda la ciudad y en vecindarios vulnerables**, incluyendo factores de evaluación como el costo inicial de invertir en la adquisición de una unidad, el costo continuo de la ad-

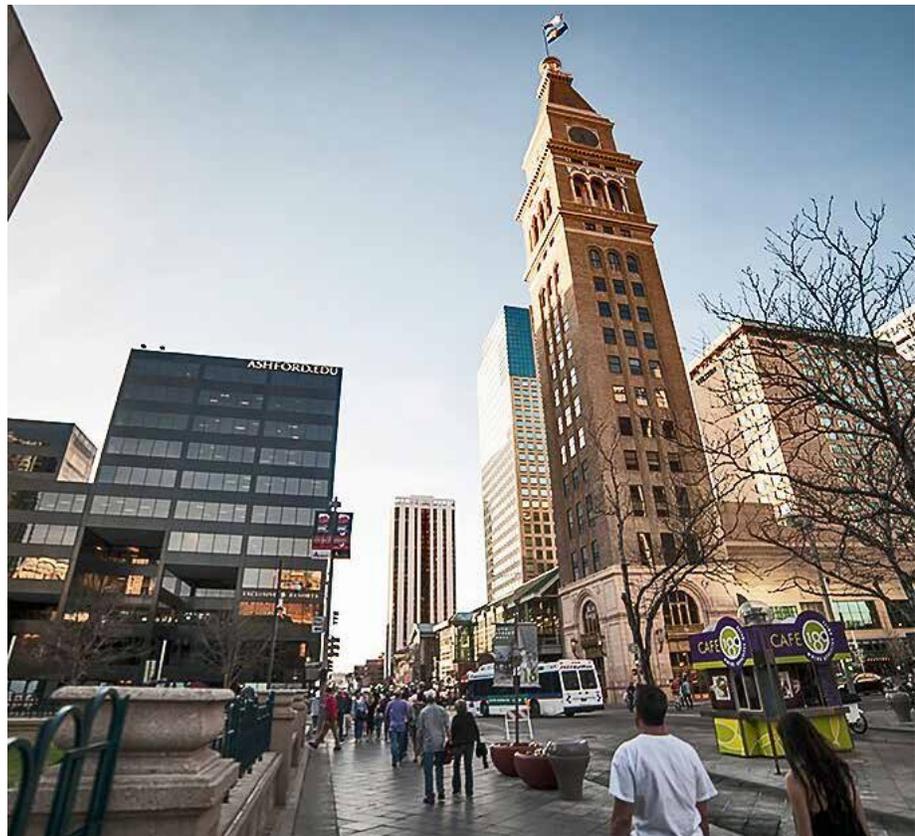
La Ciudad puede asociarse con las Escuelas Públicas de Denver para explorar los usos creativos del financiamiento de incremento impositivo para apoyar a los residentes de ingresos bajos y moderados,



ministración del programa, la duración de los precios razonables y la administración de la comunidad.

- **Explorar otras herramientas de políticas que promuevan los precios razonables a largo plazo** cuando la tierra se adquiere directamente o se usa para el desarrollo de viviendas a precios razonables o de ingresos mixtos, como a través de un fideicomiso inmobiliario.
- **Desarrollar una herramienta de financiamiento puente** que aproveche los recursos públicos y privados para adquirir estratégicamente propiedades de alquiler a precios razonables en riesgo de convertirse a precios de la tasa del mercado.
- **Explorar el desarrollo de una herramienta financiera** para adquirir estratégicamente viviendas de alquiler no subsidiadas de pequeña escala, usando el Programa de Adquisición de Sitio Pequeño de San Francisco como modelo.
- **Explorar herramientas creativas para promover el desarrollo de dueños de ingresos mixtos**, incluyendo modelos como el desarrollo de cohabitación que son apoyados a través de una sólida administración de la comunidad.

La Ciudad puede explorar asociaciones formales con agencias públicas y cuasi-públicas para priorizar estándares para el uso de la tierra en manos



Implementar estrategias de inversión proactivas

Además de la implementación y evaluación de los programas piloto propuestos y la exploración de nuevas o expandidas herramientas de viviendas, la Ciudad implementará las recomendaciones de *Viviendas para un Denver Inclusivo* en estrategias de inversión proactivas que incluyen pero no están limitadas a:

1) Solicitudes de desarrollo objetivo para conseguir socios para construir o preservar viviendas a precios razonables coherentes con los valores, las metas centrales y las estrategias descritas en este plan.

Estas solicitudes de desarrollo objetivo, por ejemplo, podrían incluir el desarrollo de las tierras adquiridas directamente para viviendas a precios razonables o socios para servir como designados para comprar una propiedad de alquiler bajo la Ordenanza de Preservación de la Ciudad.

2) Actualizar las oportunidades competitivas de la Ciudad para programas de viviendas y fondos de servicios a fin de alinearlas con los valores, las metas centrales y las estrategias descritas en este plan

Estas oportunidades competitivas, por ejemplo, deben alinearse con el Plan Consolidado de la Ciudad para recursos federales y solicitudes futuras para propuestas del programa a través del Aviso de Disponibilidad de Fondos de la Ciudad (NOFA) para recursos federales.

3) Actualizar los productos financieros de la Ciudad para el desarrollo de viviendas y los proyectos de preservación a fin de reflejar los valores, las metas centrales y las estrategias descritas en este plan.

Estos productos financieros actualizados podrían incluir herramientas específicas para incentivar el desarrollo de viviendas para las poblaciones más vulnerables de la ciudad que ganan por debajo del 30% del AMI, como préstamos basados en el rendimiento o subsidios por unidad más altos.

4) Actualizar los procesos de solicitud de la Ciudad para las inversiones en viviendas a fin de reflejar los valores, las metas centrales y las estrategias descritas en este plan.

Estos procesos de solicitud actualizados, por ejemplo, podrían incluir prioridades de ubicación específicas para las inversiones en viviendas en vecindarios vulnerables o en áreas de alta oportunidad. Este plan reconoce que los vecindarios de Denver difieren según la ubicación, las condiciones del vecindario y el acceso a las oportunidades.

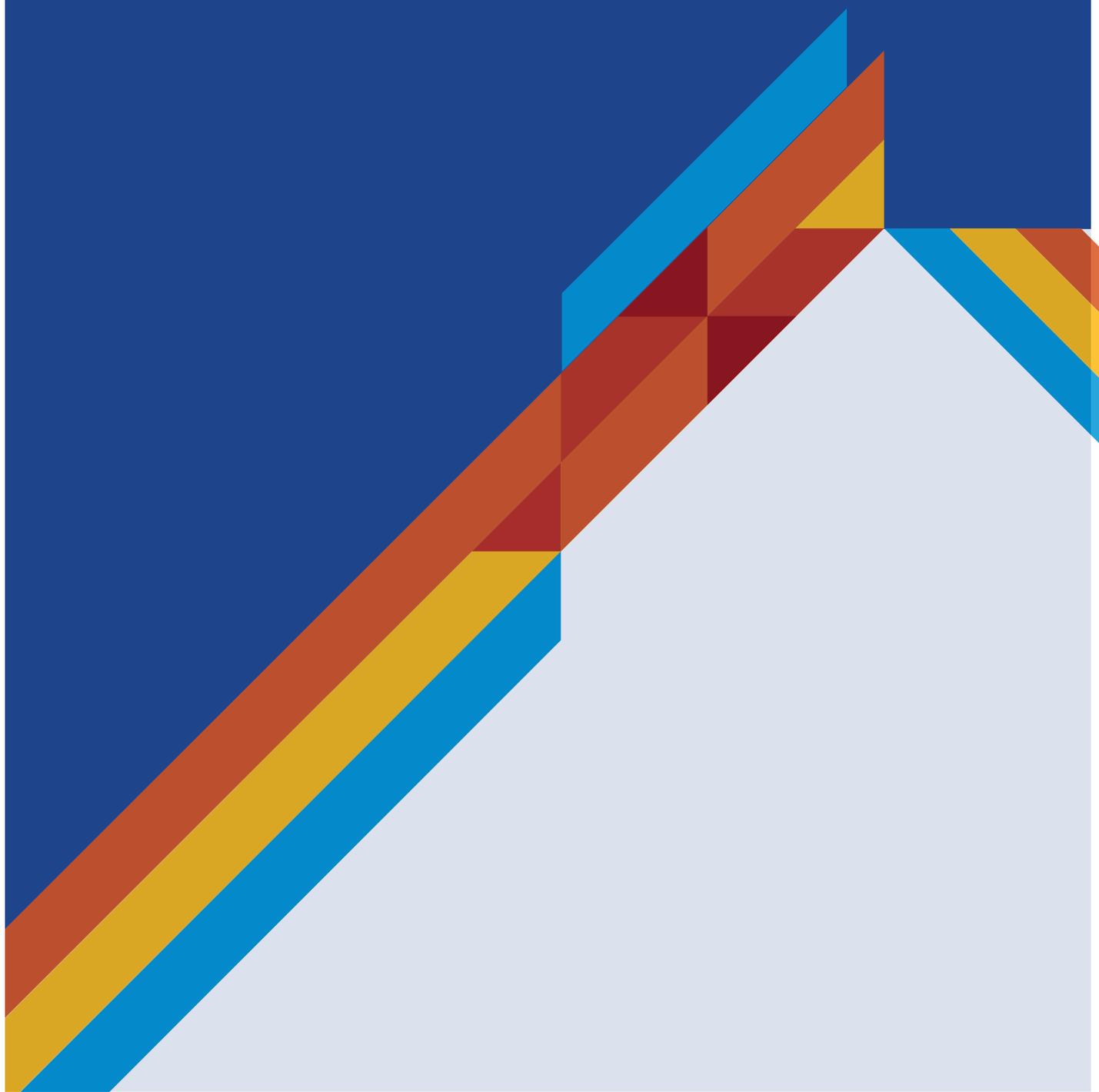
5) La Ciudad proveerá actualizaciones trimestrales sobre la implementación de las inversiones coherentes con estas prioridades de financiación.

. Los datos del vecindario recopilados en este plan informarán la inversión de recursos locales y federales para las estrategias prioritarias descritas en Viviendas para un Denver Inclusivo, además de los esfuerzos subsiguientes para aprovechar esta estructura para entender la oportunidad en Denver.

La Ciudad priorizará las estrategias para mitigar el desplazamiento en áreas vulnerables y crear oportunidades de viviendas en vecindarios actualmente fuera del alcance de hogares de ingresos bajos. El Plan de Acción Anual refinará aún más el enfoque de las estrategias y acciones relacionadas según ingresos y geografía.

Sección 10

INFORMACIÓN DE REFERENCIA CLAVE





Se espera que la población de adultos mayores de Denver aumente un 52% entre 2017 y 2035.

SECCIÓN 10. INFORMACIÓN DE REFERENCIA CLAVE

Tendencias demográficas y de vivienda en el futuro de Denver

Diversas tendencias demográficas a largo plazo pueden moldear el mercado de la vivienda de la ciudad en los próximos cinco años y en adelante: el crecimiento de la población de adultos mayores en Denver, tamaños de hogares más pequeños y menos hogares con niños y el crecimiento en hogares de hispanos. Estas tendencias demográficas pueden cambiar el mercado a la venta en Denver, crear más competencia por unidades más pequeñas y un mayor entendimiento de las necesidades de vivienda únicas entre los hogares hispanos.

Crecimiento en la población de adultos mayores de Denver. Como la mayoría de los Estados Unidos, Denver está envejeciendo. La población de adultos mayores de Denver aumentó un 35% entre 2010 y 2017. Entre 2017 y 2035, las proyecciones sugieren que la cantidad de adultos mayores en Denver aumentará un 52% en ese período, representando la porción más grande del crecimiento en Denver en ese tiempo. El crecimiento pasado y futuro de la ciudad en adultos mayores de 65 años de edad y mayores claramente dirigirá las necesidades y consideraciones para desarrollar y ubicar las viviendas en el futuro. Estas necesidades y consideraciones incluyen crear más viviendas con restricciones por ingresos dedicadas a los adultos mayores, incorporar medios de accesibilidad en las viviendas de los adultos mayores, promover el acceso a los servicios de salud y apoyar la programación local para ayudar a los adultos mayores a envejecer exitosamente en el lugar. Menos evidente es cómo esta población creciente afectará el suministro de viviendas general de la ciudad. Dependiendo de la capacidad y disposición

de los adultos mayores de encontrar viviendas adecuadas para ellos, tal vez puedan permanecer en sus situaciones de vivienda actuales. Si estos adultos mayores viven en casas muy grandes (es decir que viven en unidades más grandes de lo que puede ser apropiado), esto podría resultar en un volumen reducido en el inventario de unidades de alquiler más grandes o a la venta, haciendo que sea difícil para otros hogares acceder a estos productos. Los adultos mayores también conforman actualmente una cantidad creciente de la población de la ciudad sin techo, con estimaciones recientes que muestran que casi un cuarto de los sin techo en Denver tienen más de 55 años. Este crecimiento en adultos mayores sin techo ejerce un estrés singular en el sistema actual de la ciudad para ayudar a quienes no tienen casa.

Tamaños de hogares más pequeños y menos hogares con niños.

Tamaños de hogares más pequeños y menos hogares con niños. Hoy, la mayoría de los hogares de Denver no tiene niños y las proyecciones sugieren que estos hogares aumentarán en un 29% entre 2017 y 2035. Los hogares de Denver ya son más pequeños que el tamaño de hogar promedio nacional (2.28 comparado con 2.58 respectivamente) y el tamaño del hogar promedio en Denver se espera que disminuya con el tiempo. En términos del mercado a la venta de Denver, menos hogares con niños y hogares más pequeños podrían abrir más vecindarios a compradores nuevos, ya que las consideraciones que tradicionalmente han influido las decisiones para comprar una casa, como la calidad y reputación de una escuela, se vuelven menos relevantes para estos hogares (al menos en el corto plazo). Junto con los adultos mayores, estos hogares pueden buscar unidades más pequeñas (como de una recámara), aumentando la demanda adicional de productos de vivienda más pequeños. Esta demanda podría limitar más el suministro de unidades de alquiler más pequeñas existente de la ciudad y aumentar estos costos de vivienda. Actualmente, las unidades de eficiencia y de una recámara, piden alquileres entre 13-15% más altos que el Alquiler de Mercado Justo (FMR). Pedidos de alquiler por sobre el FMR sugieren que los hogares que usan asistencia para la renta como los vouchers de Sección



Se espera que el tamaño de los hogares de Denver se reduzca con el paso del tiempo, con menos niños representando el total de la población.

La prosperidad y la calidad de vida de Denver atrajeron a 100,000 nuevos residentes entre 2010 y 2017.



8 Housing Choice pueden ya estar teniendo problemas para acceder a estas unidades y la demanda adicional de hogares más pequeños podría exacerbar este problema.

Crecimiento en hogares hispanos. . Hoy, los hogares hispanos conforman el 35% de todos los hogares de Denver. Se estima que el 65% de los hogares hispanos califican como de ingresos bajos y representan una porción más pequeña de nuevos dueños de casa y receptores de préstamos hipotecarios que el promedio de la ciudad. Para 2030, los hogares hispanos comprenderán el 41% de todos los hogares de Denver, representando el mayor crecimiento de hogares de la ciudad entre 2017 y 2030. Este crecimiento sugiere una necesidad de considerar las necesidades de vivienda en esta población en mayor detalle. Es importante notar que estos hogares no son un grupo homogéneo y puede ser necesario tener contacto con ellos y recopilar información adicional para entender las necesidades de viviendas centrales para un rango de estilos de vida, edades y niveles de ingresos entre los hispanos que viven en Denver. Una de las formas en las que estos hogares podrían influir en el mercado de la vivienda de Denver en los próximos años es si actúan como nuevos compradores, creando más demanda para productos de vivienda multigeneracionales y resaltando una necesidad de programación y entrega de servicios relacionados con la vivienda más culturalmente competente.

Inversión en infraestructura pública. En los próximos tres años, Denver experimentará una ola de inversiones públicas valuadas en más de \$4 mil millones. Los proyectos incluyen la expansión del Centro de Convenciones de la ciudad, el National Western Center Complex, Central I-70, el Great Hall del Aeropuerto Internacional de Denver y los proyectos en el Bono de Obligación General propuesto. Los proyectos crearán trabajos, importantes construcciones de infraestructura y comodidades para la comunidad. Las inversiones también pueden ejercer presión en el mercado de la vivienda de la

ciudad, ya que la necesidad de una fuerza laboral capacitada adicional para estos proyectos podría atraer más residentes a Denver.

Relación con otros esfuerzos de planificación local

Viviendas para un Denver Inclusivo se basa y se relaciona con varios esfuerzos de planificación pasados y actuales en la Ciudad de Denver. Las metas y estrategias propuestas dentro de Viviendas para un Denver Inclusivo intentan conectar con la actualización de la Ciudad de sus estrategias de uso de la tierra y movilidad (a través de Denveright), prioridades relacionadas con sus recursos federales para la vivienda y el desarrollo de la comunidad (a través del Plan Consolidado y Análisis de Impedimentos 2018–2022) y conexiones con trabajo y salud a través de la Oficina de Vivienda y Oportunidades para las Personas en Todas Partes (HOPE) del Alcalde. Cada plan y su relación con Viviendas para un Denver Inclusivo se resume en más detalle más abajo.

Denveright. A través de su extensivo proceso de planificación llevado adelante por la comunidad, Denveright creará un curso para el futuro de Denver hasta 2040. Este esfuerzo integra cuatro planes: 1) Blueprint Denver, el plan de transporte y uso de la tierra existente de la Ciudad, que sirve como base para el proceso de Denveright; 2) Game Plan, el Plan de Parques y Recreación de toda la ciudad, que provee espacios abiertos de calidad y redes existentes mejoradas para que las personas caminen, anden en bicicleta, se relajen y jueguen; 3) Denver Moves: Transit, que crea una visión del tránsito local para entender y mejorar el sistema de tránsito existente y 4) Denver Moves: Pedestrian and Trails, que ayuda a hacer que caminar y usar los senderos fuera de la calle sea una opción viable para que las personas se muevan por Denver.

Muchas de las estrategias propuestas dentro de *Viviendas para un Denver Inclusivo* se relacionan con las cuatro áreas dentro de Denveright. Las estrategias adoptadas en este

Expandir la infraestructura para bicicletas y peatones puede aumentar la seguridad y al mismo tiempo proveer más opciones de tránsito y conexiones con el trabajo y servicios.



plan refuerzan y ayudan a implementar un elemento de la visión clave de Denveright: crear comunidades “equitativas, a precios razonables e inclusivas”. Denveright intenta lograr este elemento de la visión apoyando valores de la comunidad como comunidades diversas, amables y abiertas, promoviendo el acceso a la oportunidad y fomentando opciones de viviendas a precios razonables y transporte. A través de su foco en el acceso a la oportunidad y la promoción de opciones de viviendas a precios razonables y de ingresos mixtos, este plan apoya el elemento de la visión más amplio de Denveright y provee las bases para lograr sus valores de la comunidad a través de estrategias reglamentarias y de inversión específicas..

Plan consolidado 2018-2022. El Plan Consolidado apoya la evaluación de Denver de sus viviendas a precios razonables y necesidad de desarrollo de la comunidad y condiciones del mercado y crea una conversación con toda la comunidad para identificar y alinear prioridades de vivienda y desarrollo de la comunidad y ubicar recursos federales. Los análisis y recomendaciones de *Viviendas para un Denver Inclusivo* directamente informarán sobre las necesidades de vivienda a precios razonables y desarrollo de la comunidad y condiciones del mercado de la Ciudad dentro del Plan Consolidado. Además, *Viviendas para un Denver Inclusivo* hace recomendaciones para la ubicación de los recursos federales y locales de la Ciudad.

Housing Denver. *Viviendas para un Denver Inclusivo incorpora algunas de las ideas fundacionales delineadas en Housing Denver, incluyendo la necesidad de herramientas de fondos diversas y flexibles, estrategias que se encarguen del continuo de la vivienda, y un foco en la producción y preservación de viviendas a precios razonables.*

Estudio de Aburguesamiento: Mitigación del Desplazamiento Involuntario. En mayo de 2016, la Ciudad publicó el Estudio de Aburguesamiento: Mitigación del Desplazamiento Involuntario, para que sirva como una herramienta para guiar las inversiones en vivienda y desarrollo económico en el futuro en Denver. El estudio estaba destinado a identificar los factores que causan el desplazamiento residencial, identificar los vecindarios donde el desplazamiento está ocurriendo o podría suceder e informar cómo la Ciudad y sus socios promueven vecindarios equitativos e inclusivos. *Viviendas para un Denver Inclusivo* utiliza la información de este estudio para ayudar a identificar los tipos de vecindarios e informar estrategias, prioridades y acciones clave para mitigar el desplazamiento involuntario.

Análisis de Impedimentos (AI). La regla sobre Llevar Adelante Afirmativamente la Vivienda Justa, o AFFH, del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD) de los Estados Unidos guía el trabajo de las municipalidades para asegurar que las inversiones en vivienda estén alineadas con los principios de la vivienda justa. Esta regla de vivienda justa adopta un “enfoque balanceado” entre las inversiones de capital basadas en el lugar en comunidades de ingresos bajos y las estrategias que promueven la movilidad que

permiten a los hogares de ingresos bajos tener acceso a vecindarios seguros y escuelas de alto rendimiento. Bajo esta regla, se requiere que quienes reciben recursos de HUD envíen un Análisis de Impedimentos (AI), un plan basado en la comunidad que establece metas y prioridades que se encargan de los factores contribuyentes a la segregación y otros temas de la vivienda justa para tratar mejor la falta de inversión histórica y apoyar la equidad racial. La Ciudad de Denver participará en un AI regional en 2018. *Viviendas para un Denver Inclusivo* describe y define “áreas de pobreza concentrada racial o étnicamente”, “áreas de concentración de ingresos bajos” y “áreas de concentración de minorías” en formas que preparan el terreno para el AI de la región y alinean sus estrategias con metas de vivienda justa amplias.

Lista detallada de los recursos de vivienda de Denver

La Oficina de Desarrollo Económico (OED) invierte recursos federales y locales en el desarrollo de viviendas a precios razonables, la preservación y los programas que sirven a los residentes sin techo, residentes con ingresos extremadamente bajos que viven de un ingreso fijo como los adultos mayores o los residentes con una discapacidad, las familias trabajadoras y los residentes interesados en convertirse en dueños de casa.

Los fondos federales para la vivienda se otorgan a la Ciudad y el Condado de Denver a través del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD) de los Estados Unidos. Los fondos federales han disminuido en los últimos años, pero incluyen:

- **Subsidio en Bloque para el Desarrollo de la Comunidad (CDBG)**— los fondos del CDBG apoyan a los pequeños negocios, la revitalización de vecindarios, las reparaciones del dueño y el alquiler, las operaciones de asesoramiento y servicio social. La Ciudad típicamente recibe entre \$6 y \$8 millones anualmente a través del programa del CDBG, pero esos recursos se invierten a través de una variedad de programas de desarrollo de viviendas, vecindarios y negocios. El

Los fondos del CDBG apoyan a los pequeños negocios, la revitalización de vecindarios, las reparaciones del dueño y el alquiler, las operaciones de



OED típicamente invierte aproximadamente \$2 millones anualmente en viviendas a través del programa del CDBG.

- **Programa HOME de Asociaciones de Inversión (HOME)** – los fondos de HOME apoyan una variedad de actividades de viviendas a precios razonables incluyendo la nueva construcción y preservación de viviendas en alquiler y a la venta y asistencia con el alquiler basada en el inquilino. La Ciudad típicamente recibe aproximadamente \$2.5 millones anualmente a través del programa HOME.
- **Oportunidades de Vivienda para Personas con Sida (HOPWA)**
 - los fondos de HOPWA están disponibles para asistir en la provisión de viviendas a precios razonables para personas con VIH/SIDA. La Ciudad típicamente recibe aproximadamente \$1.7 millones anualmente por el programa HOPWA.

Los fondos de vivienda locales son apropiados al OED a través del proceso de presupuesto anual de la Ciudad:

En septiembre de 2016, el Alcalde Hancock y el Consejo de la Ciudad se asociaron para crear **el primer fondo local dedicado a la vivienda a precios razonables de Denver**. El fondo dedicado generará unos estimados **\$150 millones en 10 años** para servir a hogares de ingresos bajos y moderados. Los ingresos para el fondo dedicado provendrán de una porción de los impuestos sobre la propiedad existentes y una nueva, “tarifa de vinculación de viviendas” de una sola vez sobre el desarrollo comercial y residencial.

- El componente de impuestos sobre la propiedad del fondo es estable y predecible, **generando unos estimados \$7 millones en 2018**. Este ingreso crecerá lenta y constantemente con el tiempo.
- El ingreso de la tarifa de vinculación de viviendas variará según las tendencias económicas, generando más ingresos durante un ciclo económico favorable y menos durante un ciclo económico desfavorable. **En promedio, se espera que la tarifa de vinculación genere \$7-8 millones anualmente.**

También se recolectan ingresos para el programa de inversiones históricas donde un socio privado, cuasi-público o sin fines de lucro recibió una inversión del OED y está devolviendo ese préstamo con el paso del tiempo. Si bien el ingreso del programa depende de la cantidad y tipo de inversiones hechas en cada año, el OED típicamente recibe entre \$550,000 y \$750,000 en ingresos del programa de inversiones históricas, principalmente de fondos federales.

Lista detallada de los recursos de precios razonables de Denver

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

Denver puede involucrar a socios públicos, privados y sin fines de lucro para que inviertan en vecindarios ricos en oportunidades.



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 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.

Diversas agencias de la Ciudad apoyan programas que complementan las inversiones del OED en el desarrollo de viviendas, la preservación y los programas. Estas agencias invierten recursos en la expansión de opciones de vivienda o la reducción de costos de vivienda, incluyendo:

- **El Departamento de Servicios Humanos** invierte recursos federales como Subsidios de Soluciones de Emergencia (ESG) y otros recursos locales en asistencia con el alquiler directa, vouchers para el regreso rápido a la vivienda y estrategias de desvío de los refugios para los residentes sin techo. Además, el Departamento de Servicios Humanos supervisa el programa de Reembolso de Impuestos sobre la Propiedad para Adultos Mayores y Personas con Discapacidades de la Ciudad donde los dueños e inquilinos de bajos ingresos pueden acceder a un reembolso anual para compensar una porción de sus impuestos a la propiedad.
- **El Departamento de Finanzas** supervisa el uso de los Bonos de Impacto Social (SIB) para proveer servicios de apoyo críticos que sirven primariamente a individuos crónicamente sin techo en Denver. Además, el Departamento de Finanzas administra el programa Plus de Asistencia con la Hipoteca del Área Metropolitana de la Ciudad, que provee asistencia con el enganche para compradores potenciales calificados y el Programa de Certificado de Crédito Hipotecario del Área Metropoli-

tana, que provee créditos impositivos por una porción del interés anual pagado en un préstamo hipotecario de un dueño calificado.

- **El Departamento de Derechos Humanos** y Asociaciones de la Comunidad invierte en un programa de impermeabilización del hogar para ayudar a los dueños a hacer mejoras en sus casas destinadas a promover la eficiencia energética.
- **El Departamento de Salud Pública y Medio Ambiente** invierte en un programa para ayudar a los dueños de propiedades residenciales que actualmente no cumplen con los códigos de salud pública a hacer que sus edificios cumplan con los estándares de salud y seguridad.
- **El Departamento de Obras Públicas** invierte en la expansión de la infraestructura del tránsito de la ciudad en asociación con el Distrito de Tránsito Regional y el Departamento de Transporte de Colorado a través de redes de rieles fijos y autobuses de alta frecuencia, como así también conexiones de primera y última milla que apoyan la infraestructura peatonal y de bicicletas por toda la ciudad. En 2017, Denver lanzó un “Plan de Acción de Movilidad” destinado a mejorar las conexiones multimodales de la ciudad con un enfoque en crear equidad en la red de transporte de la ciudad..

Características de los vecindarios

Como parte de este plan, la Ciudad y sus socios desarrollaron cinco tipos de vecindario informados por la plataforma Opportunity360 de Enterprise Community Partners para alinear estrategias basadas en el lugar y activos relacionados con la vivienda, salud, movilidad económica, transporte y educación por todo Denver. Estos tipos de vecindarios se desarrollaron para establecer una base y asegurar que las estrategias de producción y preservación de viviendas se encarguen de las características y oportunidades únicas de vivienda dentro de vecindarios específicos.

Los tipos de vecindarios desarrollados como parte de este proceso de planificación establecen una base para cómo la Ciudad y sus socios empezarán a considerar la oportunidad como parte de las decisiones de inversión en viviendas, pero se necesitan pasos adicionales para seguir analizando los vecindarios de Denver de acuerdo con sus características únicas.tics.

Involucrar socios públicos, privados y sin fines de lucro para definir, medir e invertir en vecindarios ricos en oportunidad en Denver.

Como parte de la implementación de este plan y el Análisis de Impedimentos de Denver que se viene, la Ciudad y sus socios deben seguir conduciendo su comunicación con los miembros de la comunidad y partes interesadas en la vivienda para refinar cómo se define la oportunidad para los residentes y líderes de Denver.

Expandir y refinar el análisis existente de los vecindarios con datos locales adicionales.

Además de los datos recopilados como parte de Viviendas para un Denver Inclusivo, la Ciudad y sus socios deben basarse en las características de los vecindarios existentes para entender la ubicación de los activos físicos dentro del vecindario. Estos activos físicos podrían incluir la ubicación de escuelas de alto rendimiento, hospitales principales e instalaciones del cuidado de la salud de la comunidad y las tiendas.

Los vecindarios en **el Tipo 1** ofrecen la variedad más amplia de cultura y diversidad en la Ciudad a una Milla sobre el Nivel del Mar. Las familias trabajadoras y los individuos disfrutan de una reserva de viviendas a precios razonables aunque más viejas. Sin embargo, tanto los alquileres como los valores de las casas han experimentado grandes aumentos desde 2015 y muchos residentes dentro del Tipo 1 son vulnerables al desplazamiento. La oportunidad puede ser más difícil de obtener en estos vecindarios ya que nueve de diez áreas de R/ECAP de Denver encajan en este tipo.

Para aumentar la oportunidad, se desplegarán estrategias para preservar la diversidad cultural y los precios razonables mientras se aumenta el acceso a la salud, la educación y el trabajo. Por ejemplo:

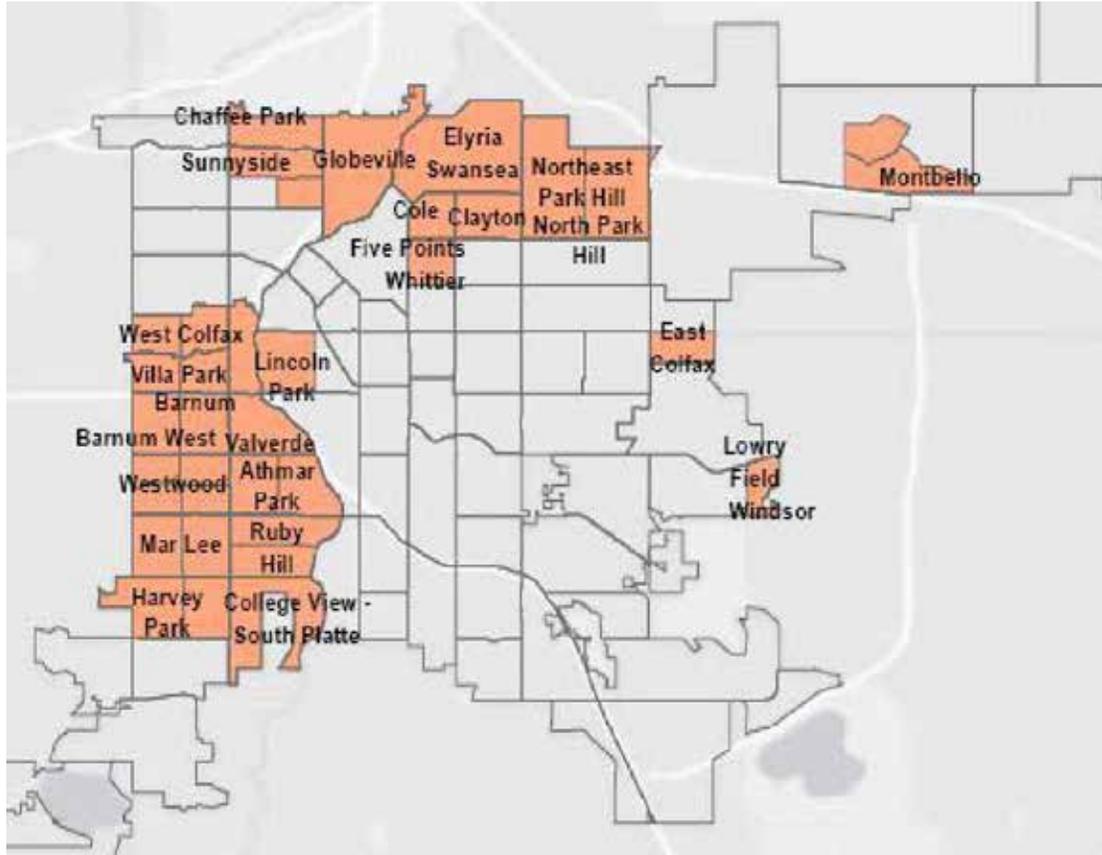
- Preservar los precios razonables de las propiedades con restricciones de ingresos existentes
- Promover programas que ayuden a los hogares a permanecer en sus viviendas de alquiler no subsidiadas existentes.
- Promover programas que ayuden a las familias a mantener sus casas existentes
- Promover el desarrollo de nuevas reservas de viviendas de ingresos mixtos.

Camine, vaya en bicicleta o autobús por los vecindarios **Tipo 2**. Estas comunidades generalmente están más cerca de los trabajos y centros de tránsito y alrededor de 1/3 de las propiedades a precios razonables no subsidiadas de la Ciudad se encuentran aquí. Los residentes en vecindarios Tipo 2 están altamente involucrados en el mercado laboral,

La Ciudad y sus socios pueden crear sobre los activos de un vecindario, como escuelas, hospitales, centros de salud y tiendas..



Mapa 2.6 | Vecindarios Tipo 1



pero el ingreso mediano es menor que en otras áreas de la Ciudad. El alquiler es más bajo pero los precios de compra de casas son más altos que el promedio de toda la ciudad en el Tipo 2.

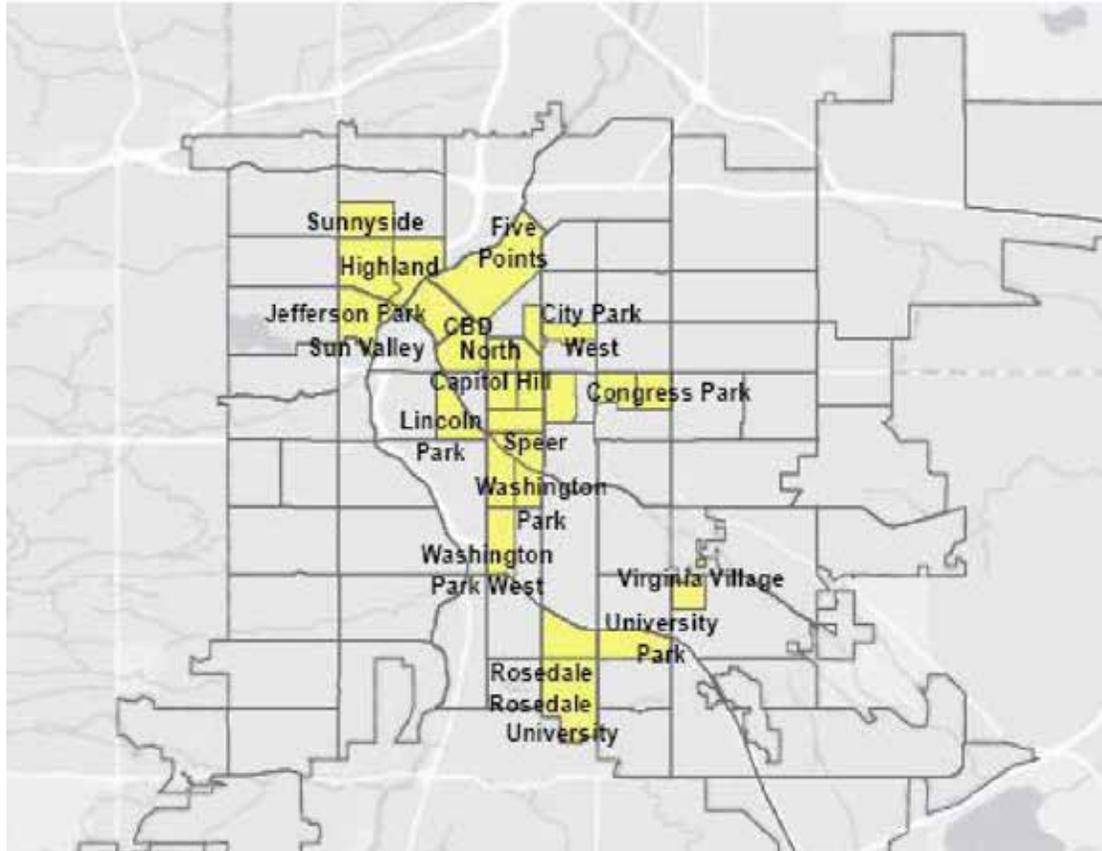
Para el Tipo 2, las estrategias apoyan mantener los alquileres a precios razonables mientras se animan los precios razonables para comprar casas:

- Preservar las viviendas a precios razonables existentes cerca del tránsito (priorizando las propiedades con restricciones de ingresos existentes)
- Preservar los precios razonables de las viviendas a precios razonables no subsidiadas existentes
- Promover el desarrollo de reservas de nuevas viviendas a precios razonables, de ingresos mixtos y uso mixto

Promover programas que ayuden a los hogares en estos vecindarios a acceder a viviendas a la venta a precios razonables por todo Denver.

En los vecindarios **Tipo 3**, los residentes disfrutan de restaurantes modernos y de la última moda en las boutiques, casas nuevas y diseños clásicos de Denver. Las viviendas tanto en alquiler como para comprar tienden a costar más que en otras áreas de la ciudad y los residentes generalmente exhiben mejores empleos, salud y resultados de la educación. Muy pocos de estos vecindarios son considerados vulnerables al

Mapa 2.7 | Vecindarios Tipo 2



desplazamiento y una mayoría de la tierra en manos públicas que podría ser usada para viviendas está dentro de este tipo.

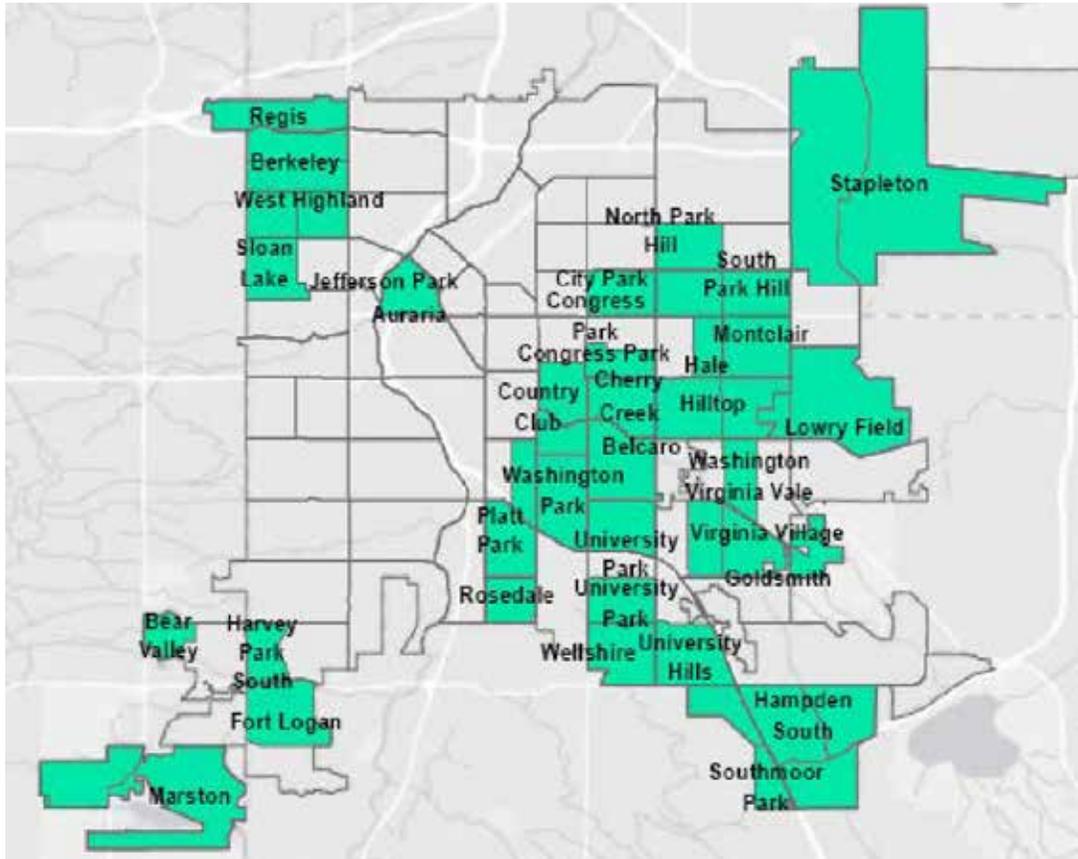
En el Tipo 3, la creación es la clave en cuanto a la estrategia de viviendas a precios razonables.

- Aprovechar tierras en manos públicas para el desarrollo de viviendas a precios razonables.
- Promover el desarrollo de reservas de nuevas viviendas a precios razonables, de ingresos mixtos y uso mixto
- Promover programas que ayuden a las familias a tener acceso a viviendas a la venta y en alquiler a precios razonables.

En los vecindarios **Tipo 4**, el desempleo es bajo y las viviendas tienen precios más razonables. En relación a otros tipos, estos vecindarios tienen la mayor proporción de residentes de 65 años de edad o mayores. Las reservas de viviendas, particularmente las propiedades en alquiler, tienden a demandar precios más bajos y 1/3 de las propiedades a precios razonables no subsidiadas de la Ciudad se encuentran dentro de este tipo.

Las estrategias para el Tipo 4 deben centrarse en promover la calidad general y preservar los precios razonables de las viviendas existentes y fortalecer las conexiones con la salud y las oportunidades de empleo:

Mapa 2.8 | Vecindarios Tipo 3

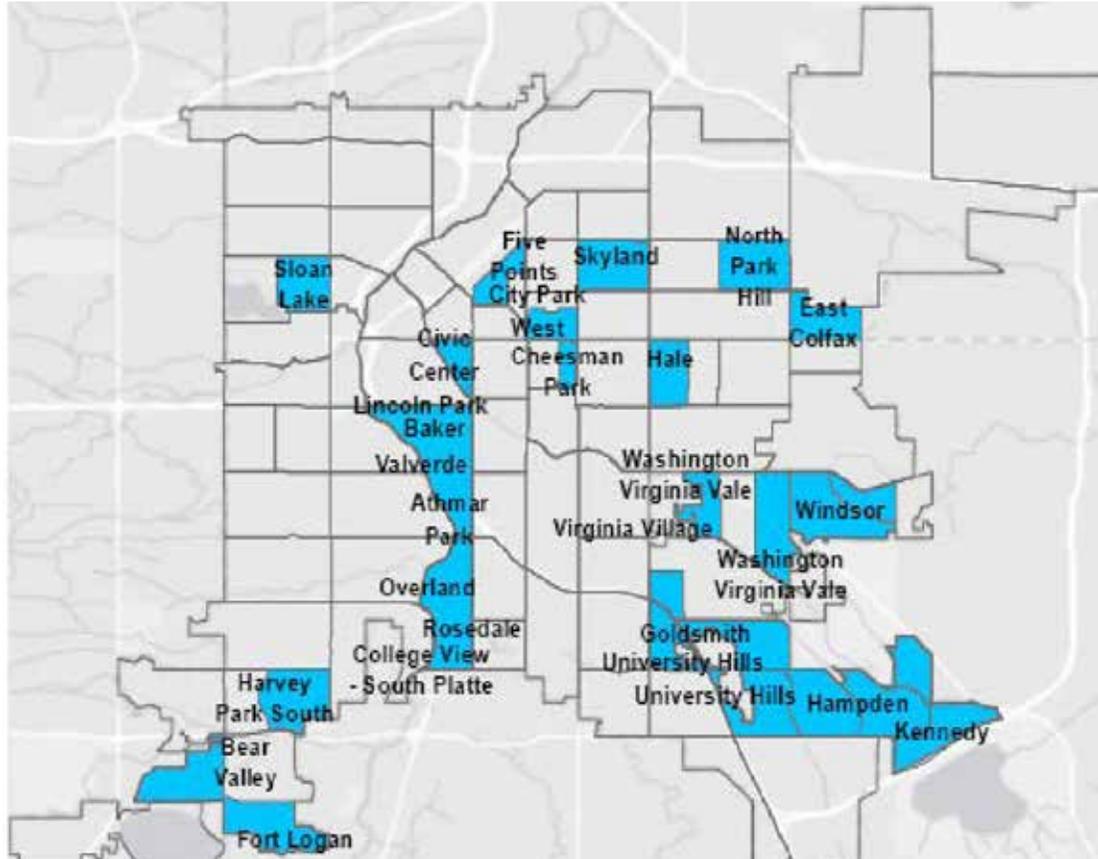


- Preservar los precios razonables de las viviendas a precios razonables no subsidiadas existentes
- Promover programas que ayuden a los hogares a tener acceso a viviendas a precios razonables en alquiler y a la venta.
- Promover programas que ayuden a los hogares a mantener sus casas existentes.
- Preservar los precios razonables de las viviendas en alquiler a precios razonables existentes cerca del trabajo/tránsito.

En **el Tipo 5**, el mercado del alquiler está demandando alquileres más altos que el promedio de toda la ciudad comparado con el mercado de la compra de viviendas, con el alquiler promedio más alto de todos los tipos de vecindarios. Hay más unidades ocupadas por demasiadas personas que otras áreas de la Ciudad y las reservas de viviendas son mucho más nuevas. Alrededor de la mitad de los vecindarios de este tipo han sido identificados como vulnerables al desplazamiento, pero las tendencias del mercado de la vivienda recientes muestran que el alquiler promedio está disminuyendo en varias de estas áreas. **La Ciudad debe considerar diversificar las opciones de vivienda en este tipo, en términos de reservas, costos y respuesta a los cambios demográficos.**

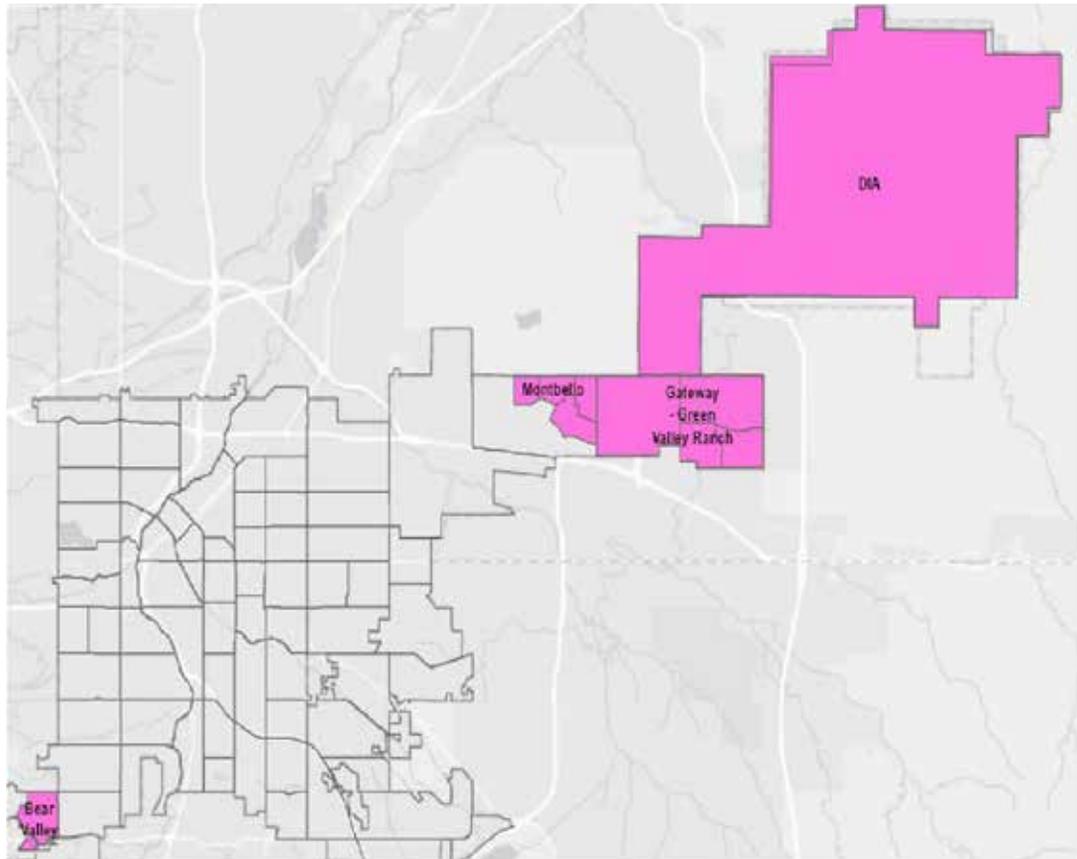
•

Mapa 2.9 | Vecindarios Tipo 4

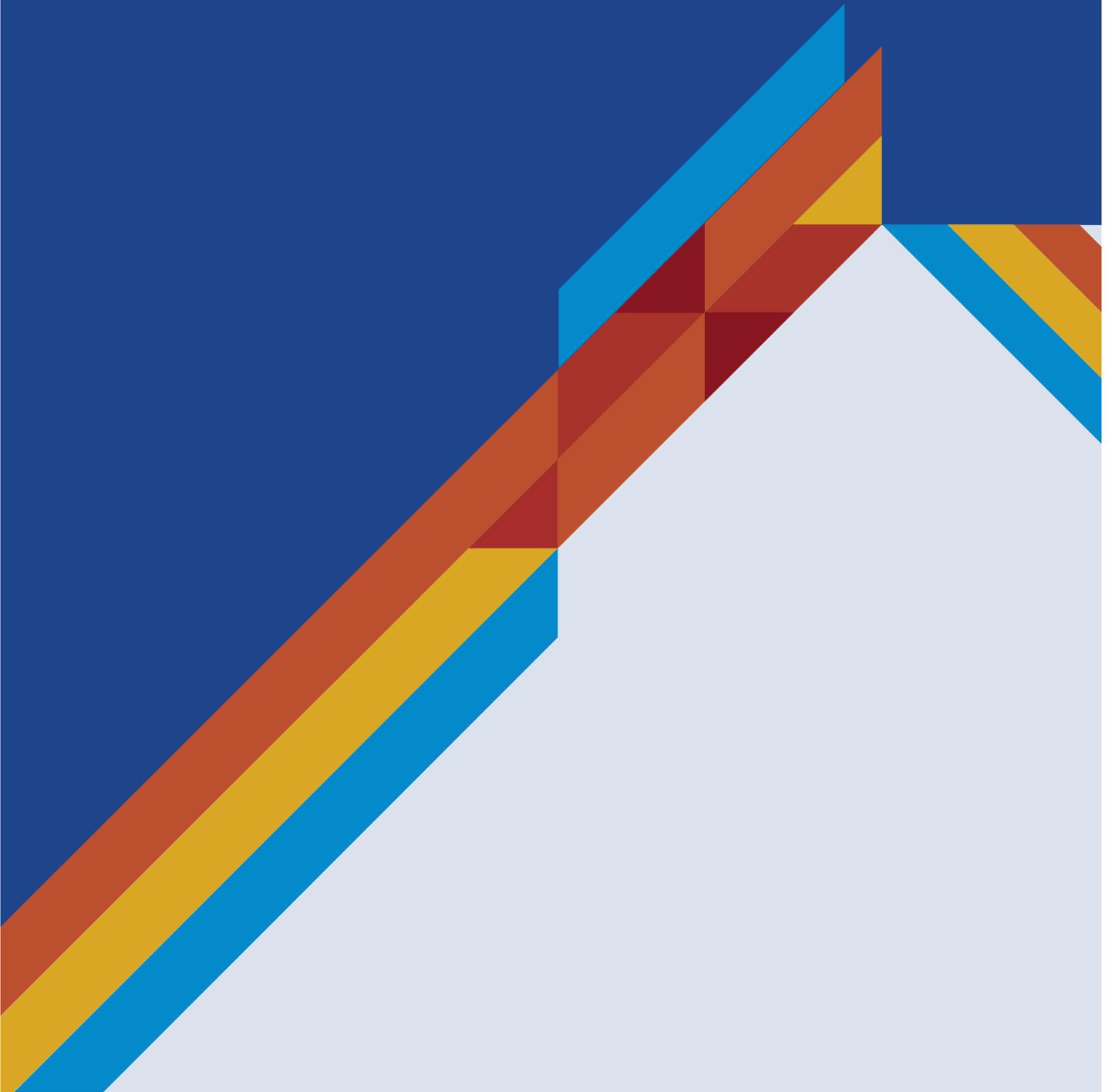


-
- Promover el desarrollo de nuevas viviendas a precios razonables, de ingresos mixtos y uso mixto
- Preservar los precios razonables de las propiedades con restricciones de ingresos existentes
- Promover programas que ayuden a los hogares a tener acceso a viviendas de alquiler a precios razonables
- Promover programas que ayuden a los hogares a permanecer en sus viviendas de alquiler existentes.

Mapa 2.10 | Vecindarios Tipo 5



APÉNDICES



APÉNDICE 1. TABLAS DE REFERENCIA

A través de los apéndices, se rotulan las tablas usando la siguiente convención: TABLA nro. nro., donde el primer número es la sección del plan que hace referencia a la tabla y el segundo número es el orden en el cual la tabla cae entre todas las tablas en esa sección. Las cifras y los mapas se rotulan usando la misma convención en los apéndices subsiguientes.

TABLE 1.1 | AVERAGE VALUES ON KEY INDICATORS FOR EACH NEIGHBORHOOD TYPE, COMPARED TO THE CITYWIDE AVERAGE

		Type 1	Type 2	Type 3	Type 4	Type 5	Citywide
<i>Demographics</i>	Non-white residents	77%	27%	23%	41%	78%	44%
	Residents who are 65+ years old	9%	8%	13%	17%	6%	11%
<i>Housing</i>	Median gross rent	\$830	\$948	\$1,232	\$880	\$1,283	\$1,019
	Median home value	\$168,620	\$310,738	\$393,047	\$254,892	\$169,810	\$281,833
	Median year built	1956	1960	1960	1968	1989	1962
	Owner units affordable to low-income households	44%	12%	8%	22%	43%	23%
	Rental units affordable to extremely low-income households	74%	39%	31%	56%	30%	48%
<i>Health</i>	Adults who reported poor health	21%	15%	13%	18%	14%	16%
	Adults who received a physical within the last year	58%	55%	61%	60%	58%	59%
	Adults who reported having asthma	9%	9%	8%	9%	8%	9%
	Adults who reported being obese	26%	24%	23%	25%	27%	24%
<i>Jobs</i>	Unemployment rate	12%	7%	5%	8%	9%	8%
	Labor Market Engagement Index	25	79	87	66	47	63
	Median household income	\$35,916	\$50,980	\$82,096	\$45,382	\$56,707	\$56,362
<i>Transit</i>	Transit access	49	60	47	45	33	49
<i>Education</i>	Percent of residents with less than a high school degree	35%	7%	5%	10%	25%	15%

Note: This table is a selection of indicators and does not include all data used to calculate the neighborhood typology.

Source: Census ACS 5-Year Estimates (2010-2014), HUD Location Affordability Index (2013), CDC Behavioral Risk Factor Surveillance System survey (2013), PolicyMap, HUD Labor Market Engagement Index (2015), Walk Score (2016)

TABLA 2.1 | ALQUILER PROMEDIO POR SUBMERCADO (T4 2011-T4 2016), DENVER, CO

	Efficiency	1 Bed	2 Bed/1 B	2 Bed/2 B	3 Bed	Other	All
Market Area Totals							
Denver-Central/Capitol Hill	\$1,065	\$1,263	\$1,583	\$2,211	\$2,669	\$1,701	\$1,380
Denver-Downtown	\$1,285	\$1,574	\$1,734	\$2,092	\$2,978	\$2,636	\$1,699
Denver-East Central/Lowry	\$1,029	\$1,257	\$1,338	\$1,700	\$1,913	\$1,681	\$1,417
Denver-Far SE	\$996	\$1,101	\$1,176	\$1,502	\$1,646	\$1,385	\$1,213
Denver-N Central/City Park	\$894	\$1,425	\$1,461	\$2,208	\$2,265	-	\$1,627
Denver-Northeast	\$1,012	\$999	\$1,030	\$1,592	\$1,491	\$1,933	\$1,199
Denver-Northwest	\$1,371	\$1,356	\$1,378	\$2,026	\$1,483	\$580	\$1,473
Denver-S Central/Wash Park	\$1,080	\$1,284	\$1,162	\$1,911	\$1,616	\$756	\$1,331
Denver-Southeast	\$862	\$1,060	\$1,132	\$1,433	\$1,263	\$1,123	\$1,183
Denver-Southwest		\$1,176	\$1,396	\$1,514	\$1,823	\$1,100	\$1,338
Denver-West Central	\$959	\$1,132	\$1,520	\$1,089	\$1,783	\$2,405	\$1,362
Denver County Average	\$1,140	\$1,250	\$1,287	\$1,733	\$1,803	\$1,354	\$1,376
Denver County Average / SF	\$2.21	\$1.75	\$1.47	\$1.55	\$1.33	\$1.69	\$1.69

Source: Denver Metro Apartment Vacancy and Rent Report 4Q 2016

TABLA 2.2 | INDICADORES DE MERCADO CASAS A LA VENTA (2012-2016), DENVER, CO

	2012	2013	2014	2015	2016
Detached					
Total Sales	8,694	9,748	8,690	8,381	8,593
Average Month's Inventory	5	3	1	1	1
Average Days on Market	67	42	33	27	30
Average Sales Price (Dec)	\$335,482	\$351,449	\$398,366	\$435,857	\$467,498
Median Sales Price (Dec)	\$263,800	\$268,000	\$314,738	\$350,000	\$378,000
Attached					
Total Sales	3,218	4,004	5,417	5,880	5,771
Average Month's Inventory	8	4	2	1	2
Average Days on Market	91	58	44	45	51
Average Sales Price (Dec)	\$234,938	\$265,562	\$314,105	\$365,467	\$378,193
Median Sales Price (Dec)	\$153,250	\$177,000	\$238,500	\$261,000	\$300,940

Fuente: 2016 Denver Multiple Listing Service (MLS) System

TABLA 3.1 | INTERVENCIONES PARA LOS SIN TECHO VERSUS NECESIDAD PROYECTADA

	PSH	OPH	Diversion	Totals
Individual Households	549	2,381	684	3,614
Family Households	444	272	107	823
Totals	658	2,921	858	4,437

Source: Corporation for Supportive Housing

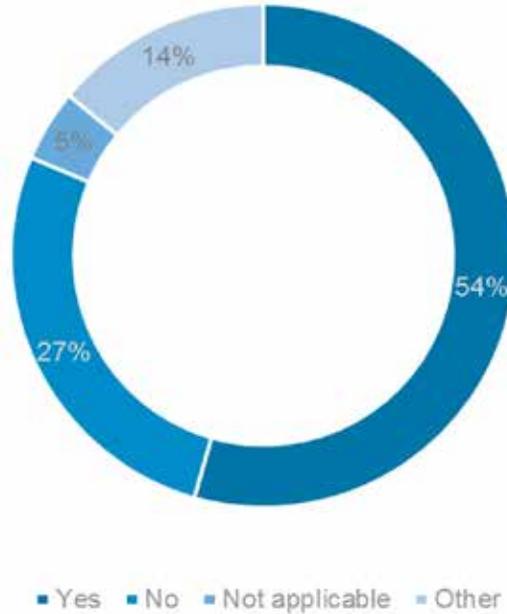
TABLA 6.1 | PROPORCIÓN DE INQUILINOS Y DUEÑOS POR TIPO DE VECINDARIO

	Type 1	Type 2	Type 3	Type 4	Type 5	Citywide
Percent owners	46%	31%	66%	41%	67%	49%
Percent renters	54%	69%	34%	59%	33%	51%

Fuente: Census ACS 5-Year Estimates (2011-2015)

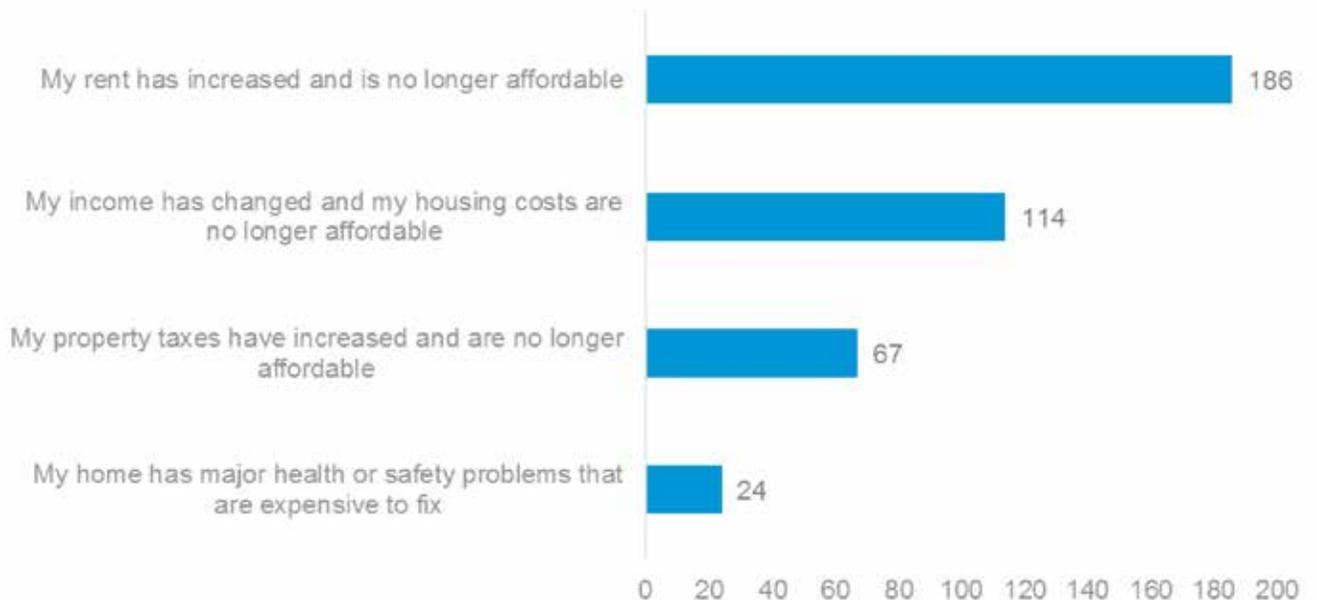
APPENDIX 2. SUPPORTING FIGURES

FIGURA 1.1 | RESPUESTAS A “SU SITUACIÓN DE VIVIENDA ACTUAL, ¿ESTÁ A PRECIOS RAZONABLES?” (N = 955)



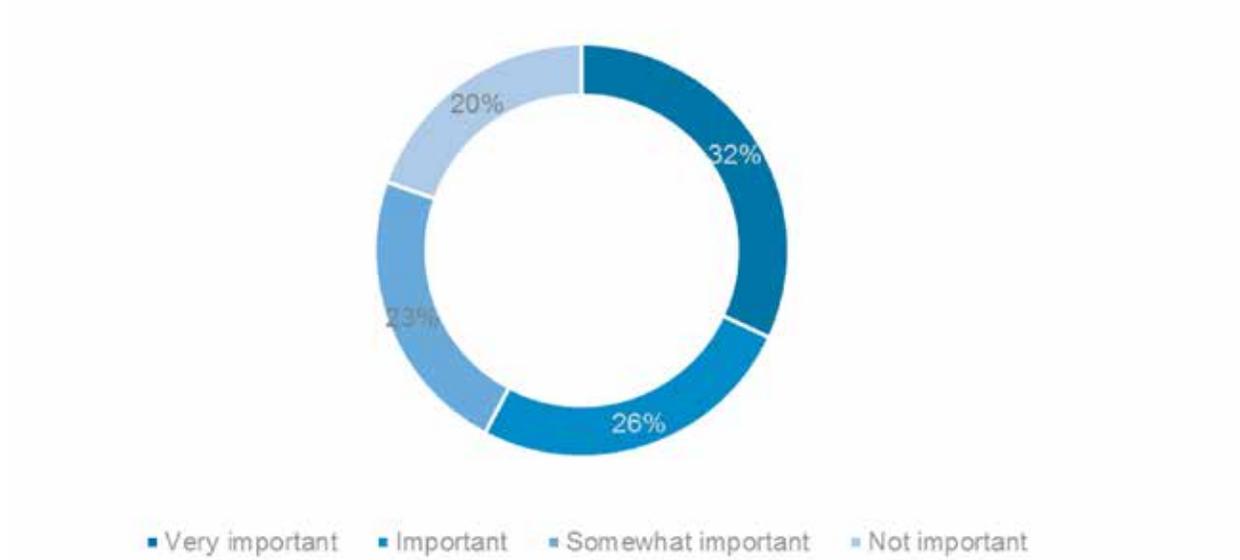
Source: Housing an Inclusive Denver online public survey

FIGURA 1.2 | RESPUESTAS A “¿CUÁLES SON LAS RAZONES QUE ESTÁN CAUSANDO QUE SU SITUACIÓN DE VIVIENDA NO SEA A PRECIOS RAZONABLES?” (N = 340)



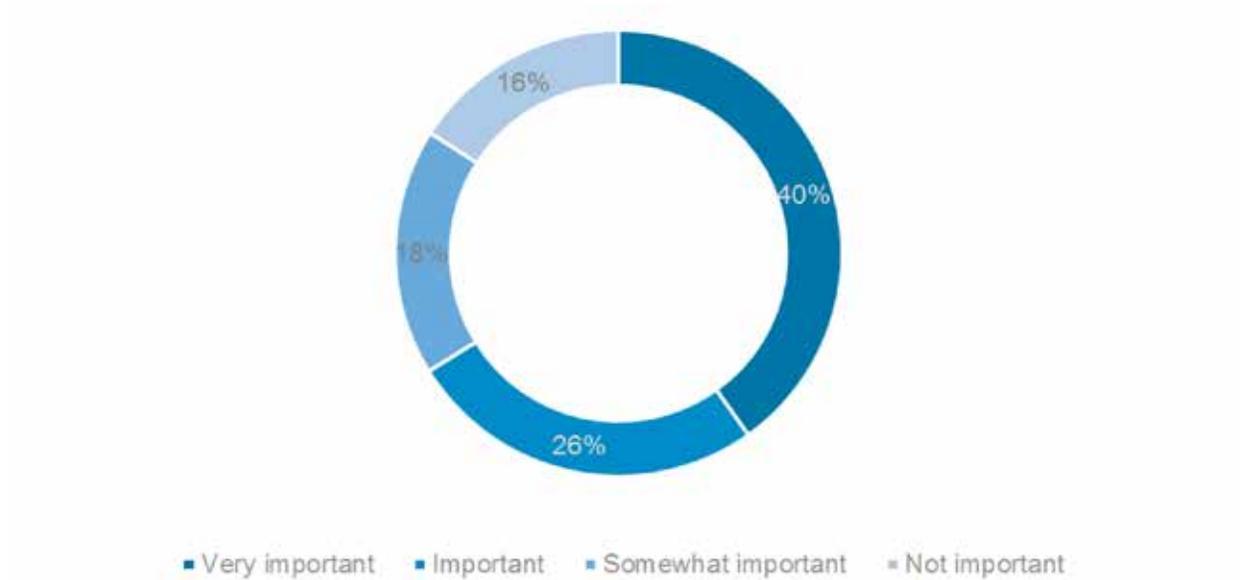
Fuente: encuesta pública en línea de Viviendas para un Denver Inclusivo

FIGURA 1.3 | RESPUESTAS A “¿CUÁN IMPORTANTE SERÍA VIVIR EN UN VECINDARIO CON FAMILIAS E INDIVIDUOS EN DIFERENTES NIVELES DE INGRESOS?” (N = 949)



Source: Housing an Inclusive Denver online public survey

FIGURA 1.4 | RESPUESTAS A “¿CUÁN IMPORTANTE SERÍA VIVIR EN UN VECINDARIO CON FAMILIAS E INDIVIDUOS DE DIFERENTES RAZAS Y GRUPOS ÉTNICOS?” (N = 954)



Fuente: encuesta pública en línea de Viviendas para un Denver Inclusivo

FIGURA 1.5 | RESPUESTAS A “¿CUÁN IMPORTANTE SERÍA VIVIR EN UN VECINDARIO CON PERSONAS DE DIFERENTES EDADES Y ESTILOS DE VIDA?” (N = 954)



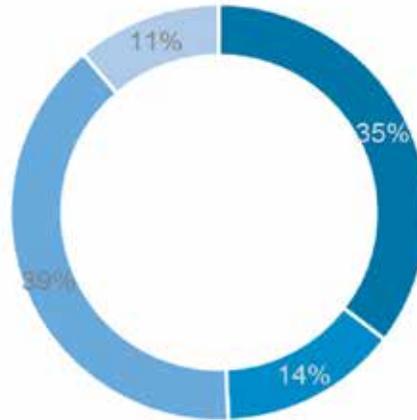
Source: Housing an Inclusive Denver online public survey

FIGURA 1.6 | RESPUESTAS A “¿CÓMO DEBE LA CIUDAD BALANACEAR LA PRESERVACIÓN DE LOS PRECIOS RAZONABLES DE LAS VIVIENDAS EXISTENTES CON LA CONSTRUCCIÓN DE NUEVAS VIVIENDAS A PRECIOS RAZONABLES?” (N = 899)



Fuente: encuesta pública en línea de Viviendas para un Denver Inclusivo

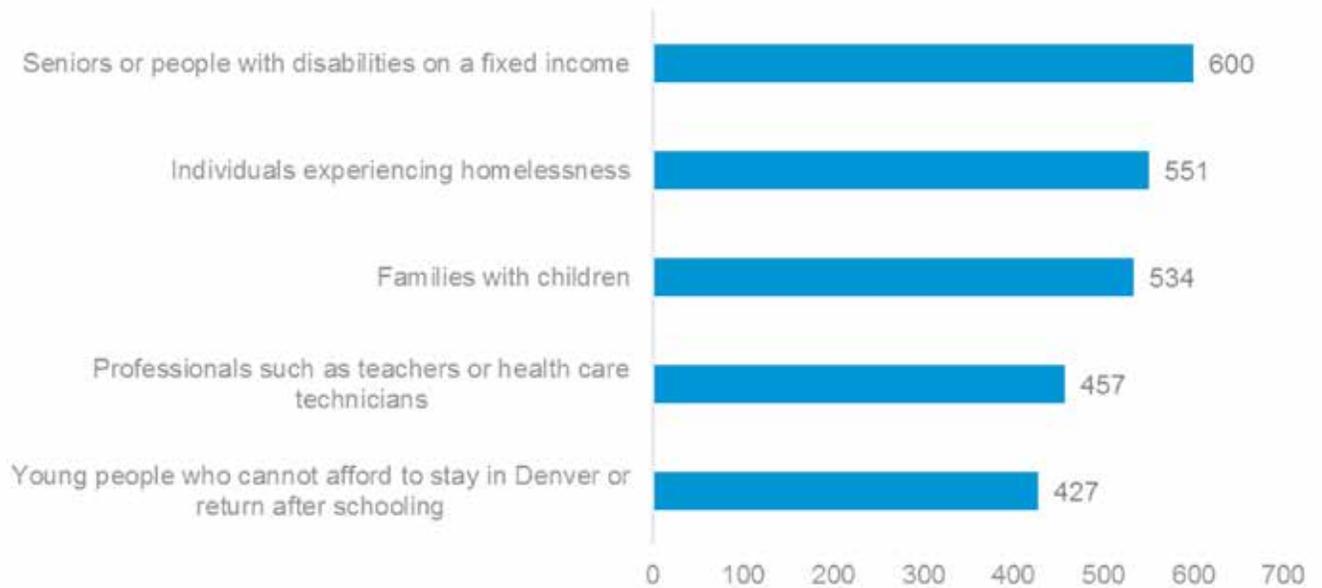
FIGURA 1.7 | RESPUESTAS A “¿CÓMO DEBE LA CIUDAD BALANCEAR LAS INVERSIONES PARA MANTENER LOS PRECIOS RAZONABLES EN ‘VECINDARIOS VULNERABLES’ CON INVERSIONES PARA EXPANDIR LAS VIVIENDAS A PRECIOS RAZONABLES EN VECINDARIOS CON OPCIONES LIMITADAS PARA HOGARES DE INGRESOS BAJOS Y MODERADOS?” (N = 889)



- More resources to stabilize housing in vulnerable neighborhoods
- Slightly more resources to stabilize housing in vulnerable neighborhoods
- More resources to expand affordable housing in neighborhoods with limited options for low and moderate income families
- Slightly more resources to expand affordable housing in neighborhoods with limited options for low and moderate income families

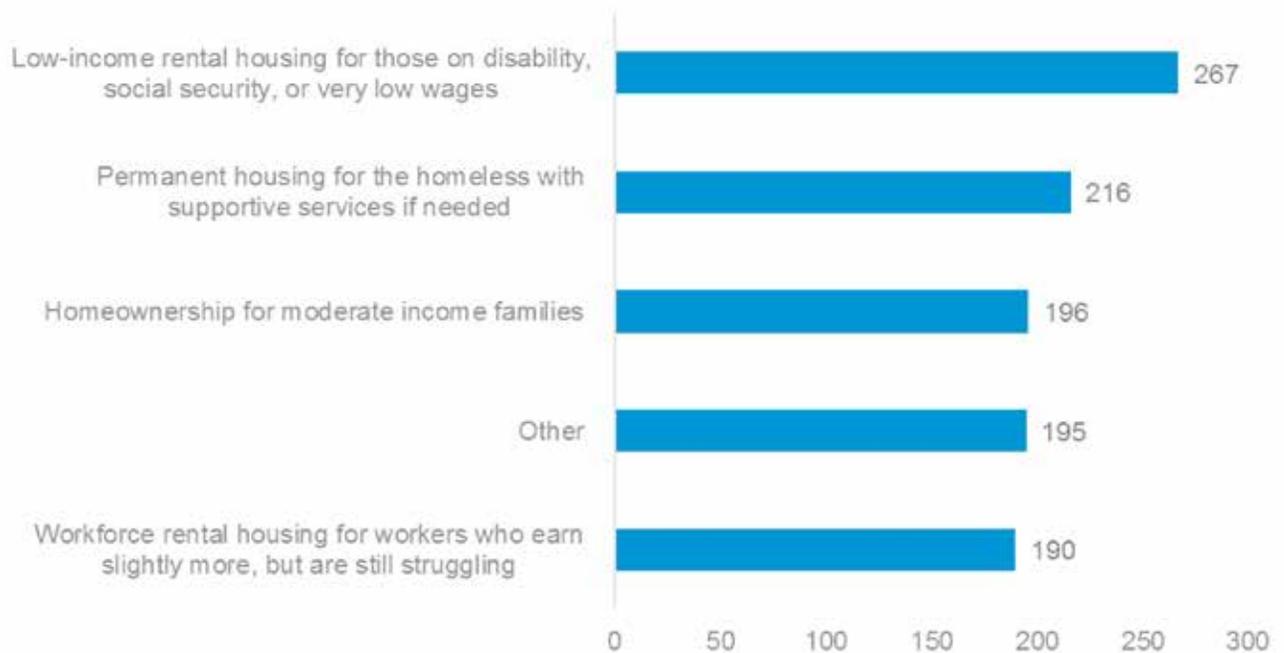
Fuente: encuesta pública en línea de Viviendas para un Denver Inclusivo

FIGURA 1.8 | RESPUESTAS A “LO QUE MÁS ME PREOCUPA ES QUE EN LA CIUDAD Y EL CONDADO DE DENVER NO HAY VIVIENDAS A PRECIOS RAZONABLES SUFICIENTES PARA...” (N = 982)



Fuente: encuesta pública en línea de Viviendas para un Denver Inclusivo

FIGURA 1.9 | RESPUESTAS CON LA MAYOR CALIFICACIÓN PARA “¿CÓMO DEBE LA CIUDAD BALANCEAR LAS INVERSIONES EN VIVIENDAS PARA UNA VARIEDAD DE NIVELES DE



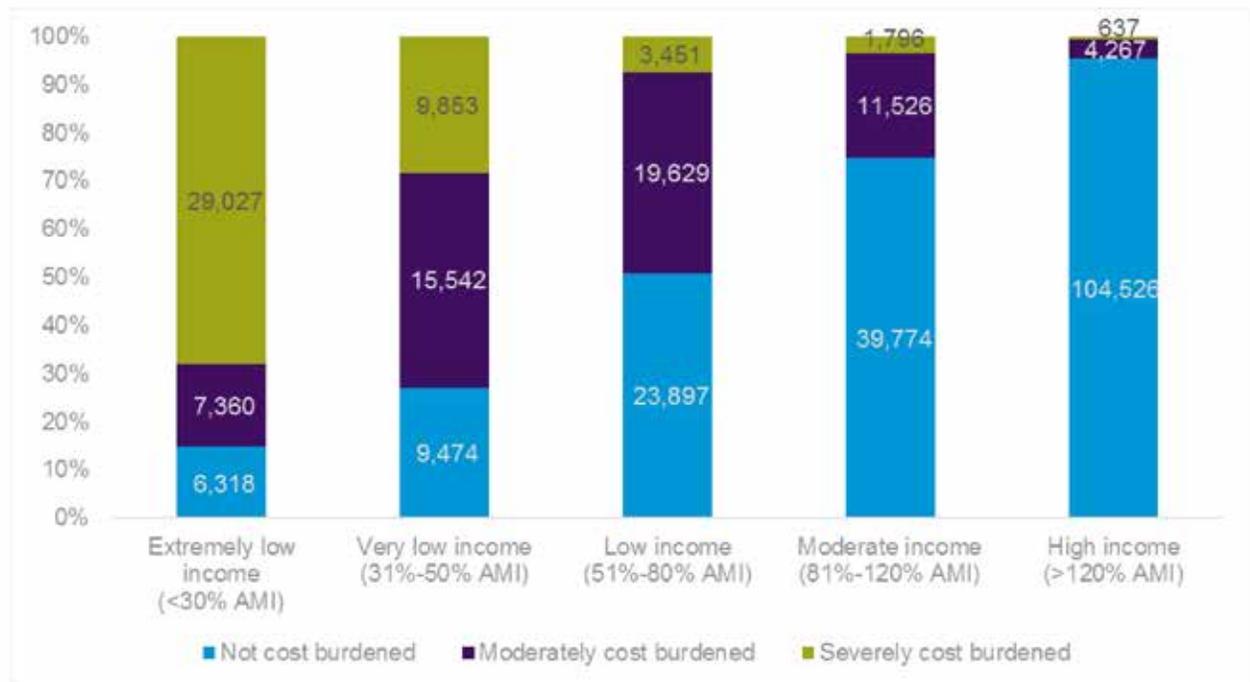
Fuente: encuesta pública en línea de Viviendas para un Denver Inclusivo

FIGURA 1.10 | RESPUESTAS A “¿QUÉ FACTORES SON LOS MÁS IMPORTANTES PARA USTED AL ELEGIR SU CASA?”



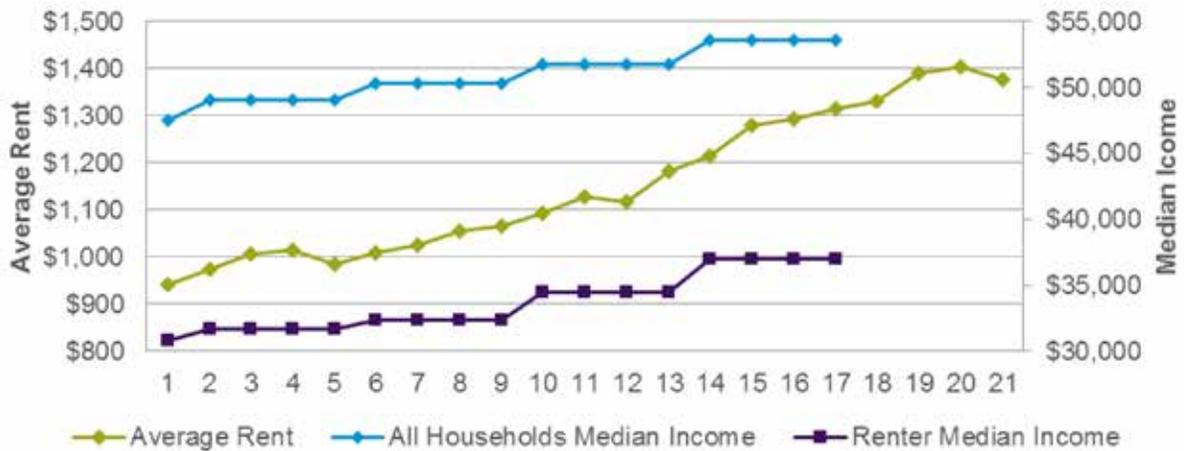
Fuente: encuesta pública en línea de Viviendas para un Denver Inclusivo

FIGURA 2.1 | CANTIDAD DE HOGARES ABRUMADOS POR LOS COSTOS (2015), DENVER,



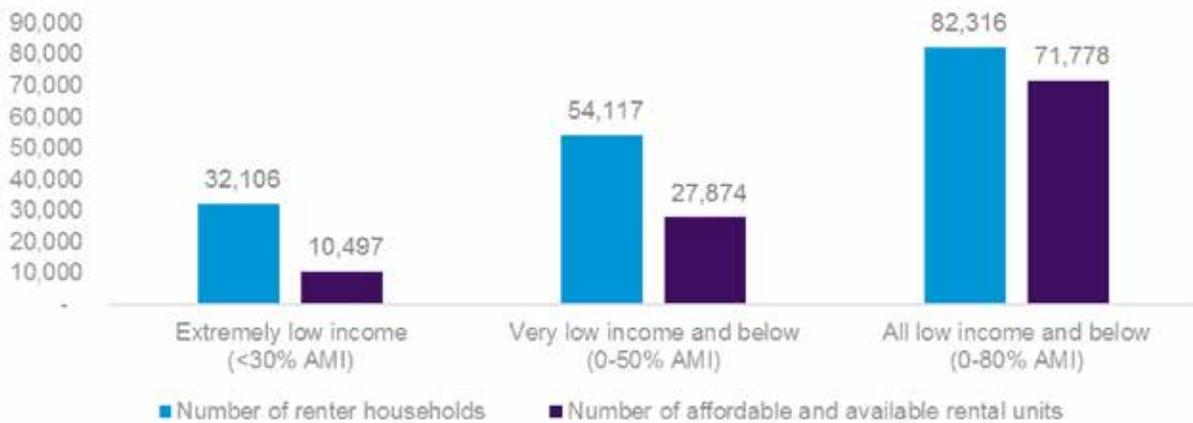
Fuente: 2015 American Community Survey Public Use Microdata Sample

FIGURA 2.2 | ALQUILER PROMEDIO, DENVER, CO (T4 2011-T4 2016)



Fuente: Denver Metro Apartment Vacancy and Rent Report 4Q 2016

FIGURA 2.3 | UNIDADES DE ALQUILER A PRECIOS RAZONABLES Y DISPONIBLES TOTALES POR NIVEL DE INGRESOS (2015), DENVER, CO



Fuente: 2015 American Community Survey Public Use Microdata Sample

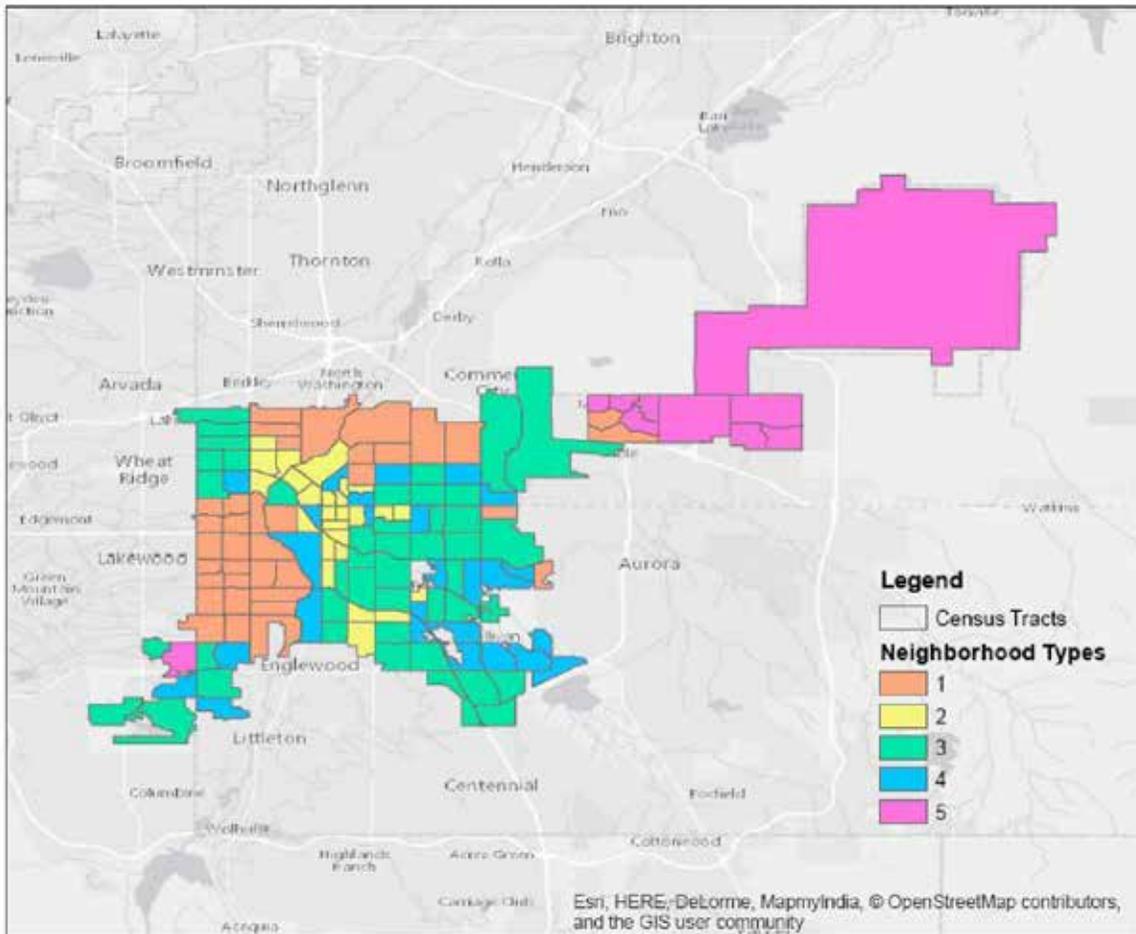
FIGURA 2.4 | PRECIO DE VENTA DE UNA CASA PROMEDIO, DENVER, CO (2012-2016)



Fuente: Metro Denver Board of Realtors, 2012-2016

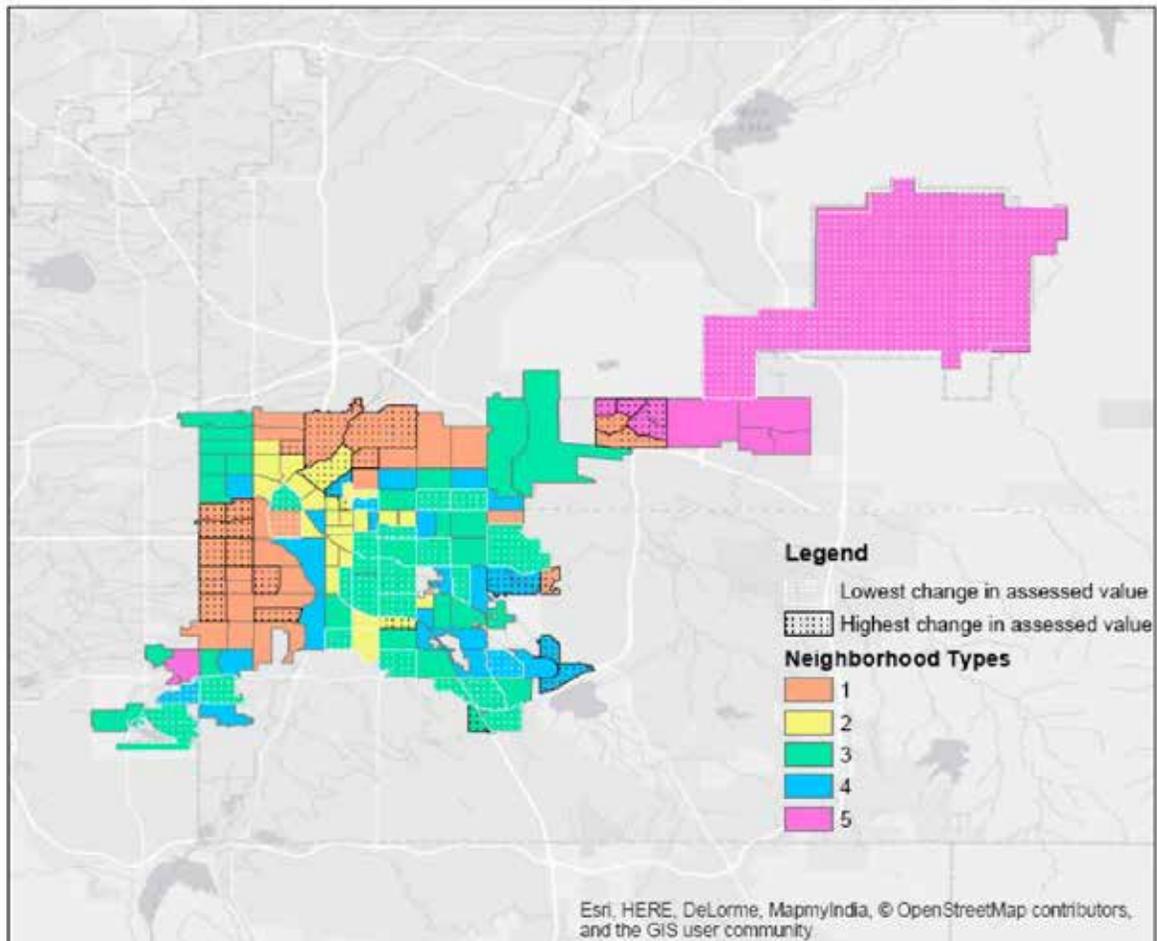
APÉNDICE 3. MAPAS DE REFERENCIA

MAPA 1.1 | TIPOLOGÍA DE OPORTUNIDAD DE VECINDARIO DE DENVER



Fuente: vea en el Apéndice 5 todas las fuentes de datos incluidas en la tipología de oportunidad de vecindario

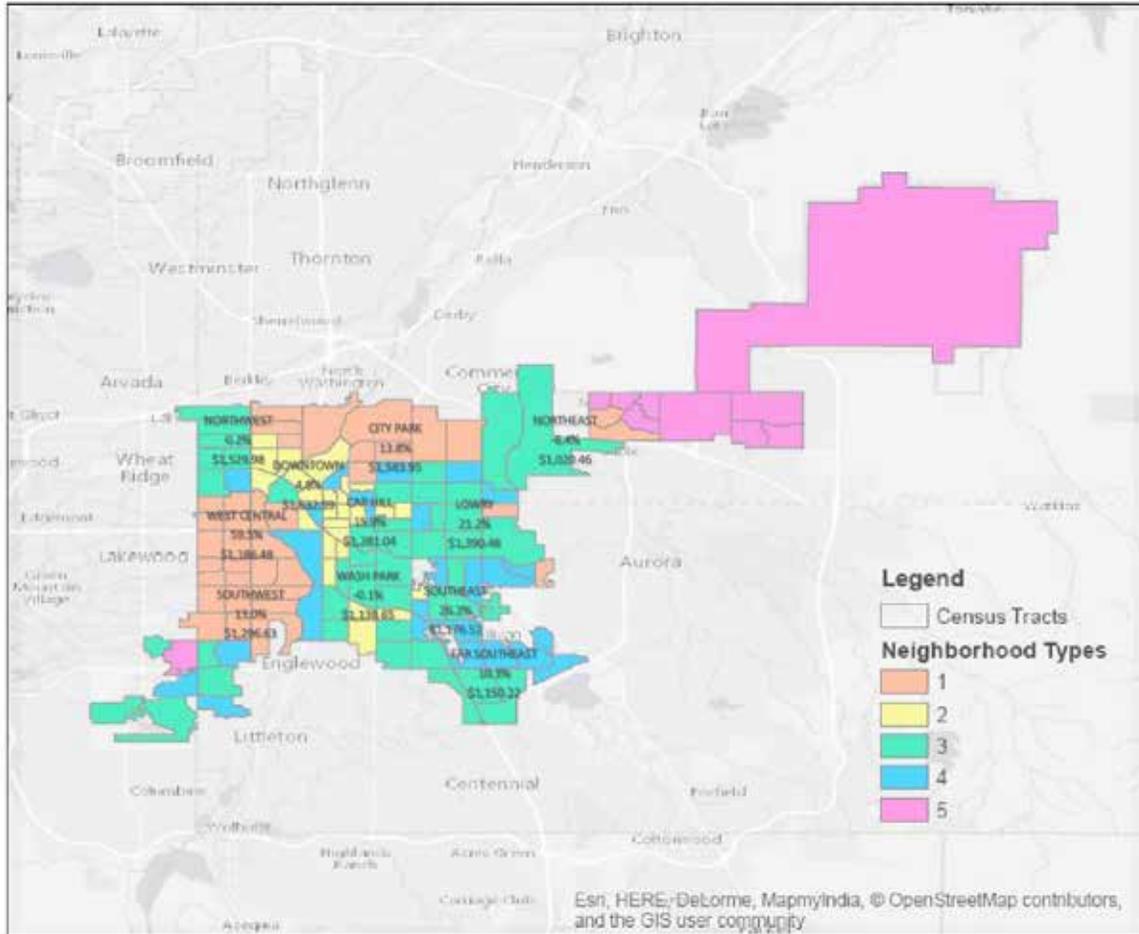
MAPA 2.1 | CAMBIO MÁS ALTO Y MÁS BAJO EN VALOR TASADO (2015 A 2017) RELATIVO A LOS TIPOS DE VECINDARIO



Nota: los trayectos que exhiben el cambio más alto en valor tasado experimentaron un aumento de más del 51 por ciento, mientras que los trayectos que exhiben el cambio más bajo en valor tasado experimentaron un

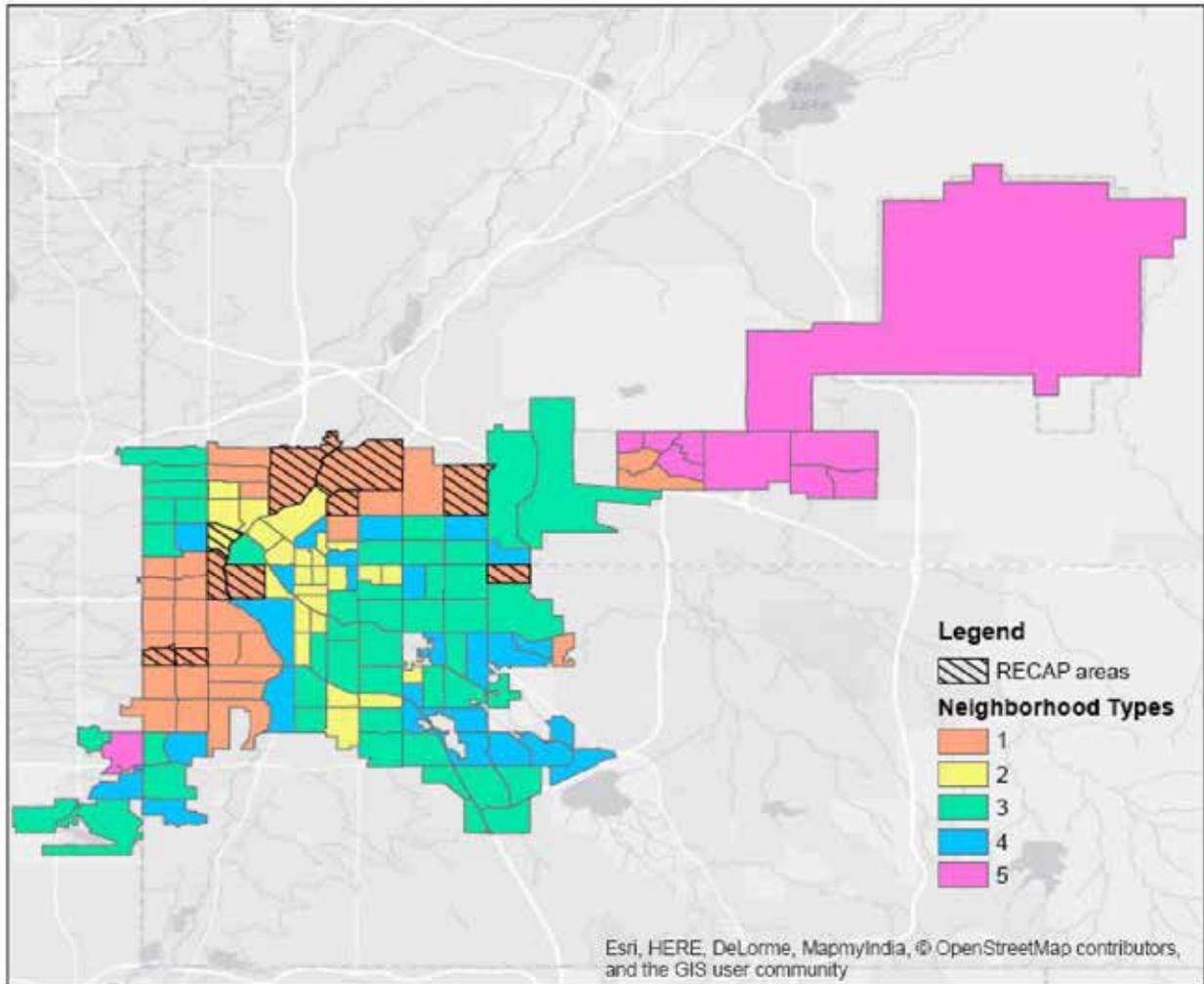
Fuente: vea en el Apéndice 5 todas las fuentes de datos incluidas en la tipología de oportunidad de vecindario

**MAPA 2.2 | CAMBIO RECIENTE EN ALQUILER POR SUBMERCADO (T1 2015 A T4 2016)
RELATIVO A LOS TIPOS DE VECINDARIO**



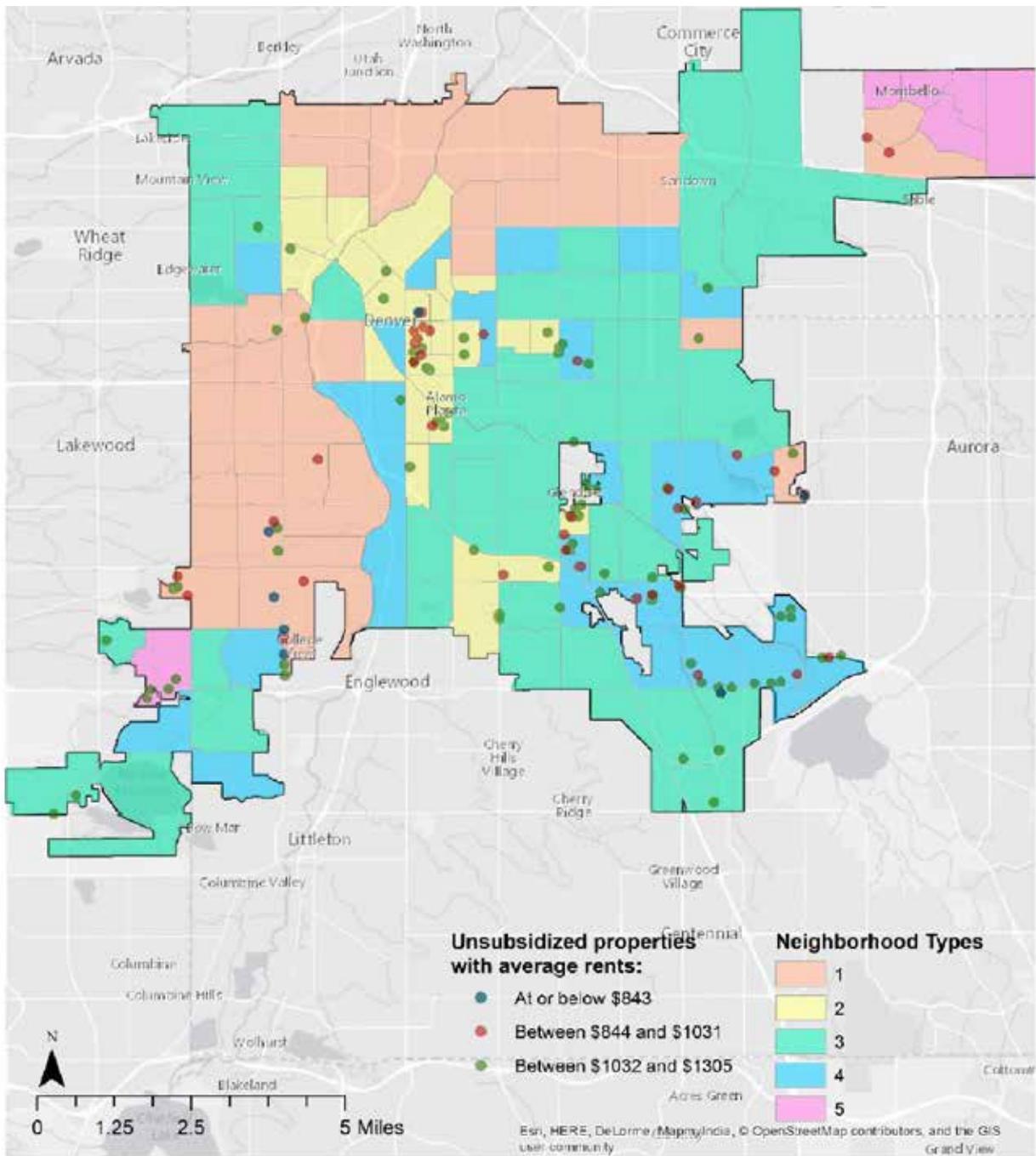
Fuente: Denver Metro Rent and Vacancy Report from Q1 2015 and Q4 2016

MAPA 2.3 | ÁREAS DE POBREZA RACIAL Y ÉTNICAMENTE CONCENTRADA RELATIVAS A LOS TIPOS DE VECINDARIO



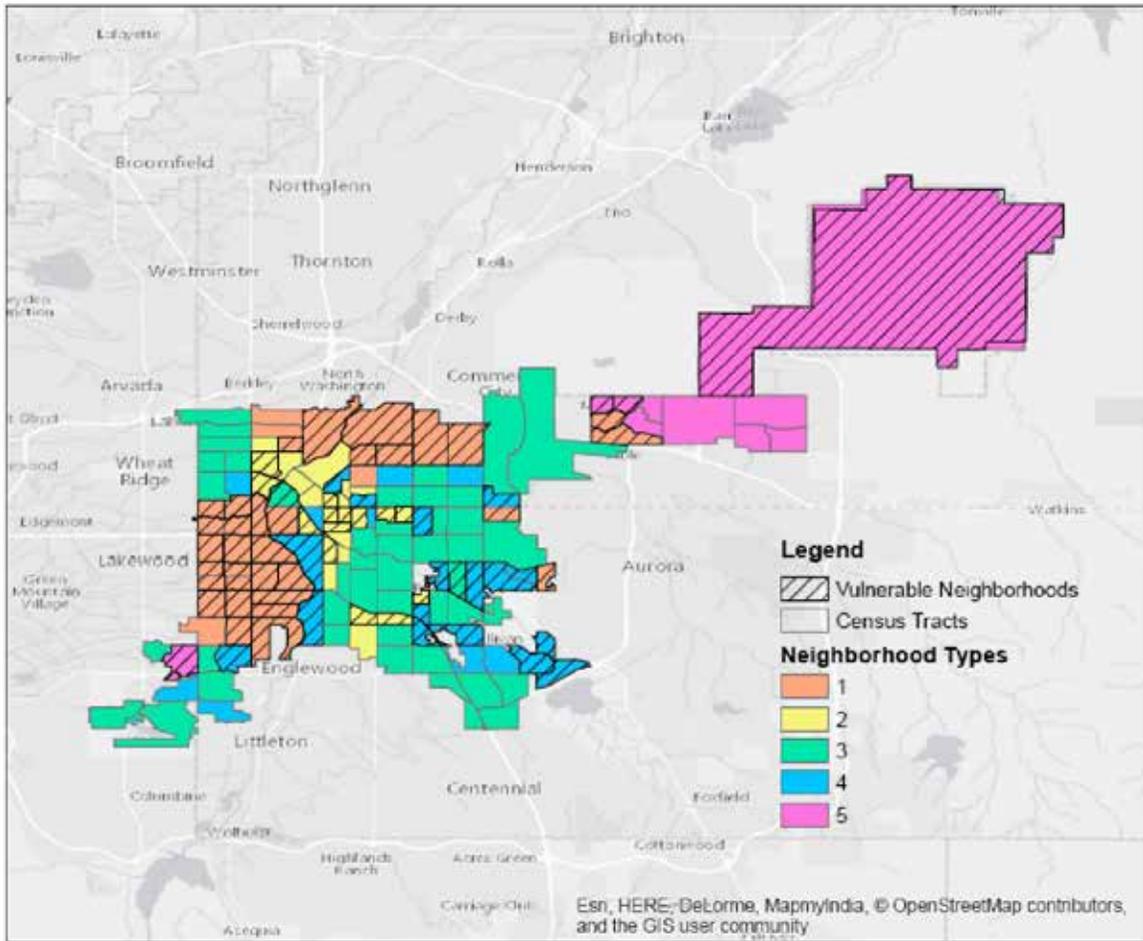
Fuente: HUD AFFH Data and Mapping Tool

MAPA 2.4 | PROPIEDADES NO SUBSIDIADAS CON ALQUILERES PROMEDIO EN EL ALQUILER DE MERCADO JUSTO O MENOS RELATIVO A LOS TIPOS DE VECINDARIO



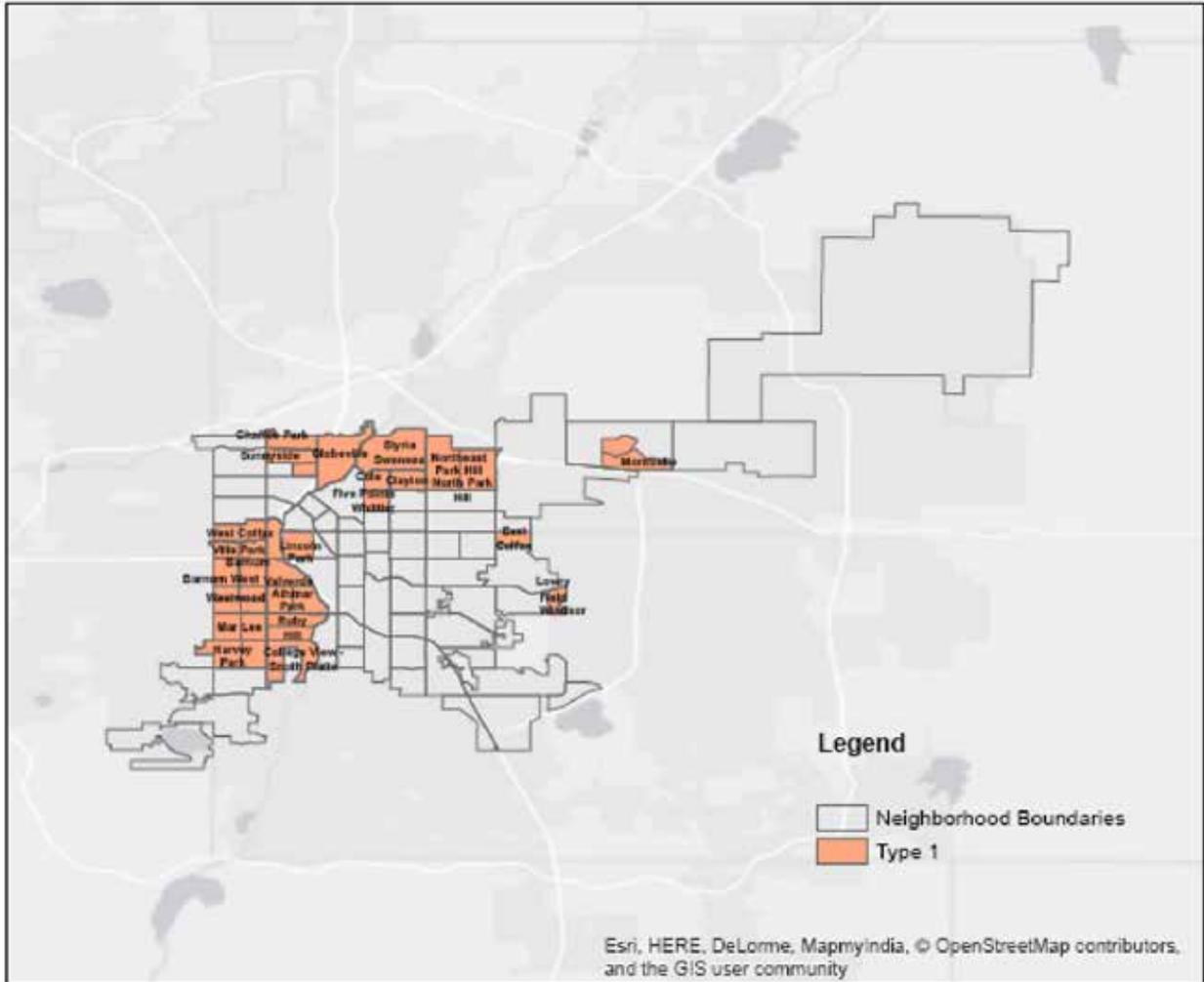
Fuente: Apartment Insights

MAPA 2.5 | ÁREAS VULNERABLES AL DESPLAZAMIENTO RELATIVAS A LOS TIPOS DE



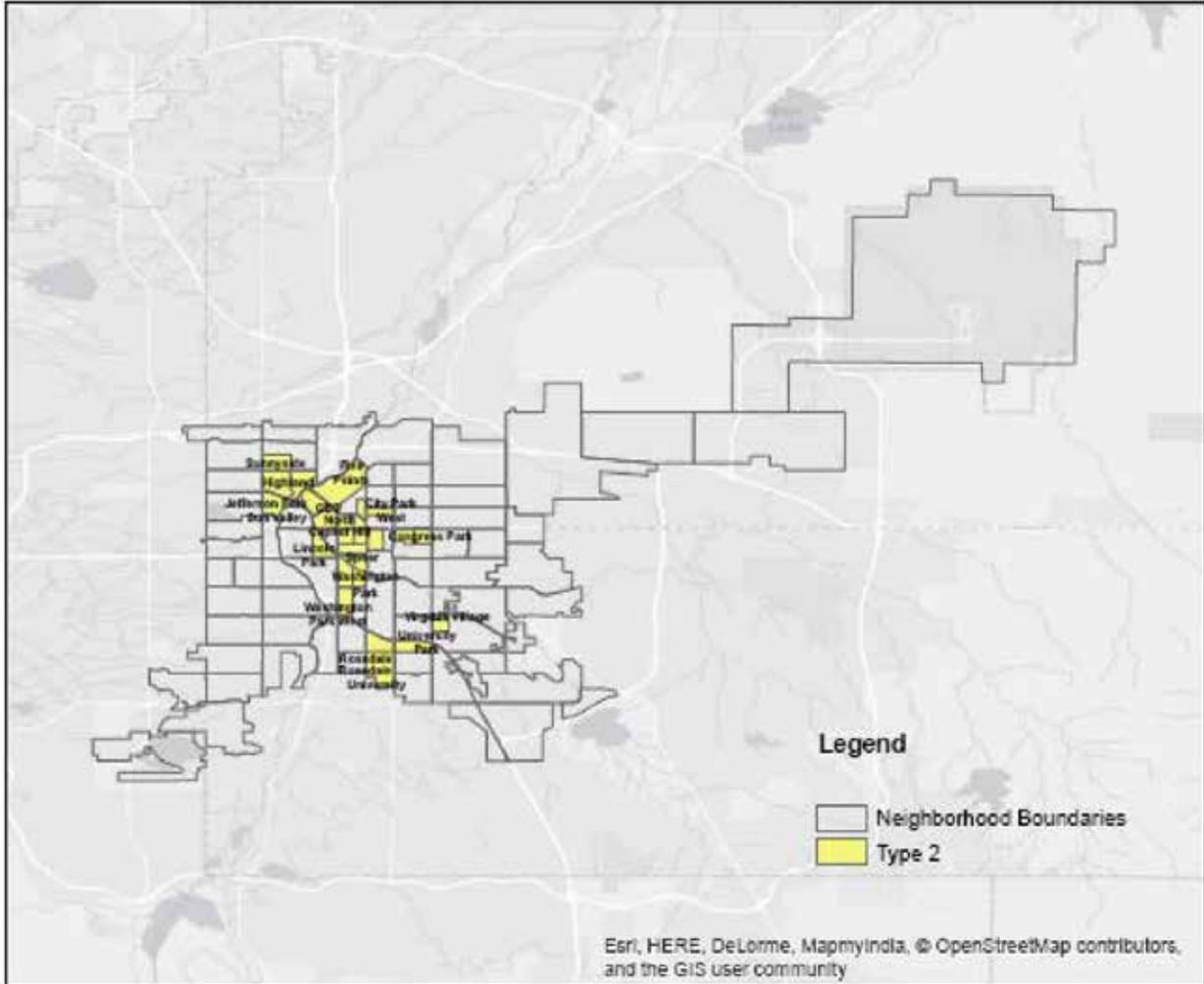
Fuente: City and County of Denver, Office of Economic Development

MAPA 2.6 | VECINDARIO TIPO 1



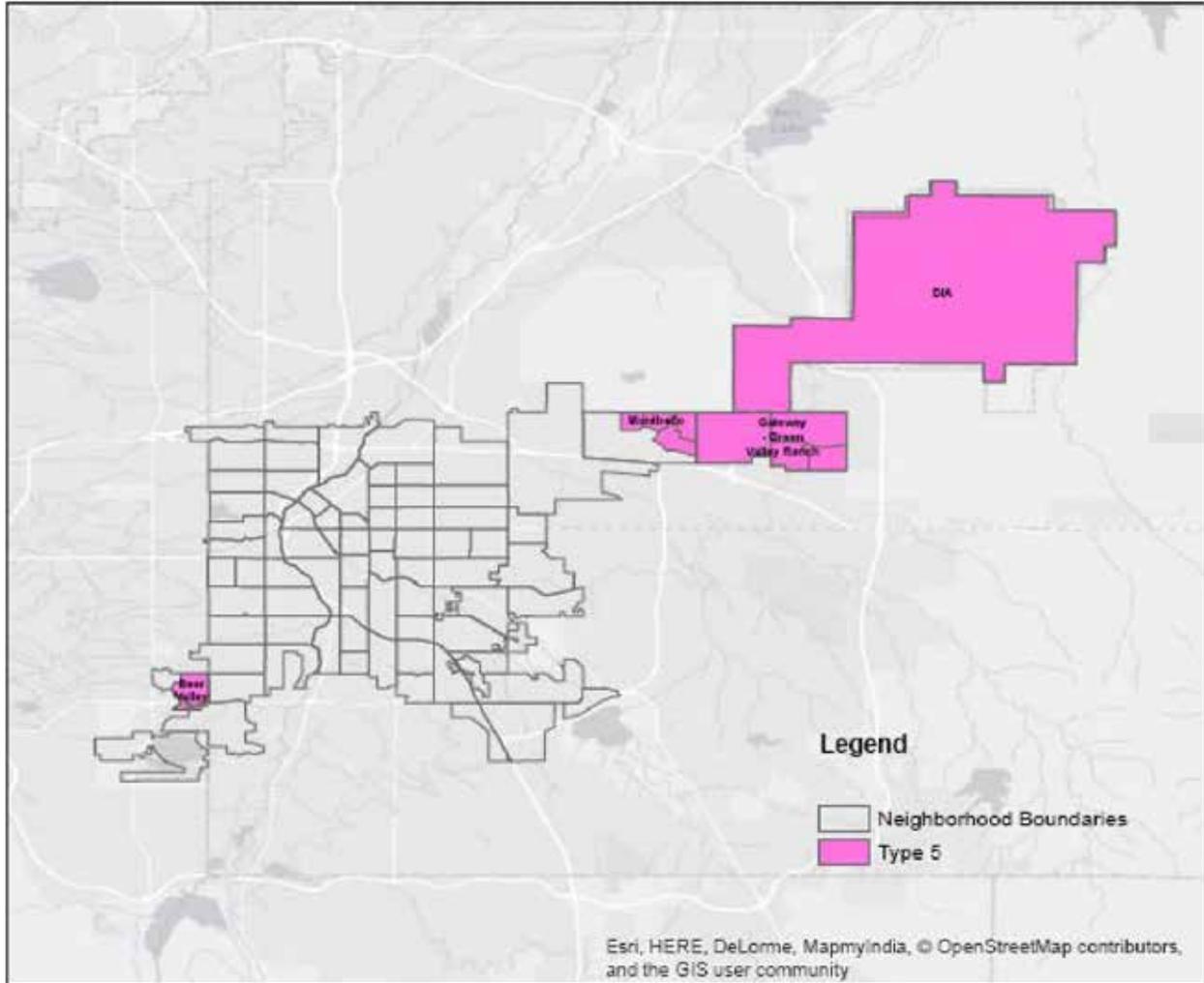
Fuente: vea en el Apéndice 5 todas las fuentes de datos incluidas en la tipología de oportunidad de vecindario

MAPA 2.7 | VECINDARIO TIPO 2



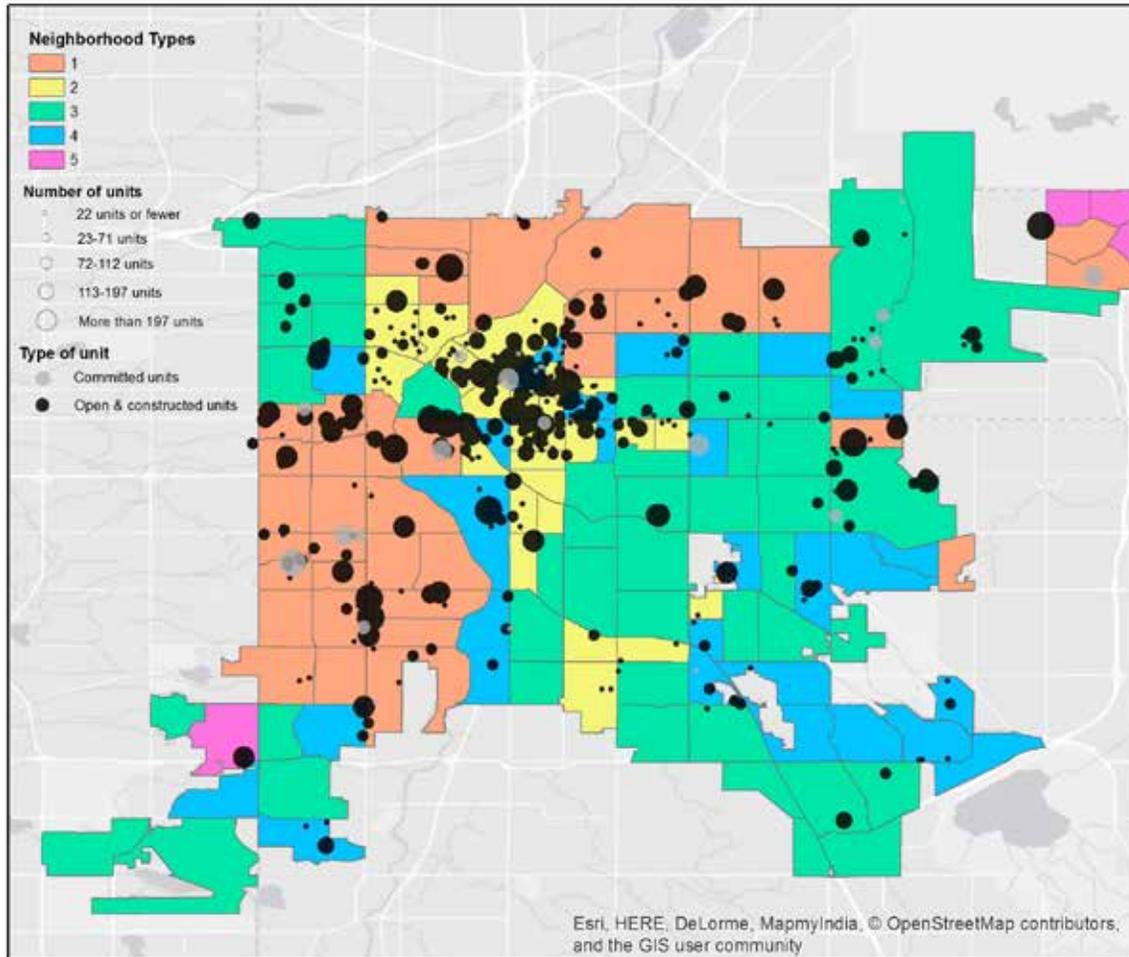
Fuente: vea en el Apéndice 5 todas las fuentes de datos incluidas en la tipología de oportunidad de vecindario

MAPA 2.10 | VECINDARIO TIPO 5



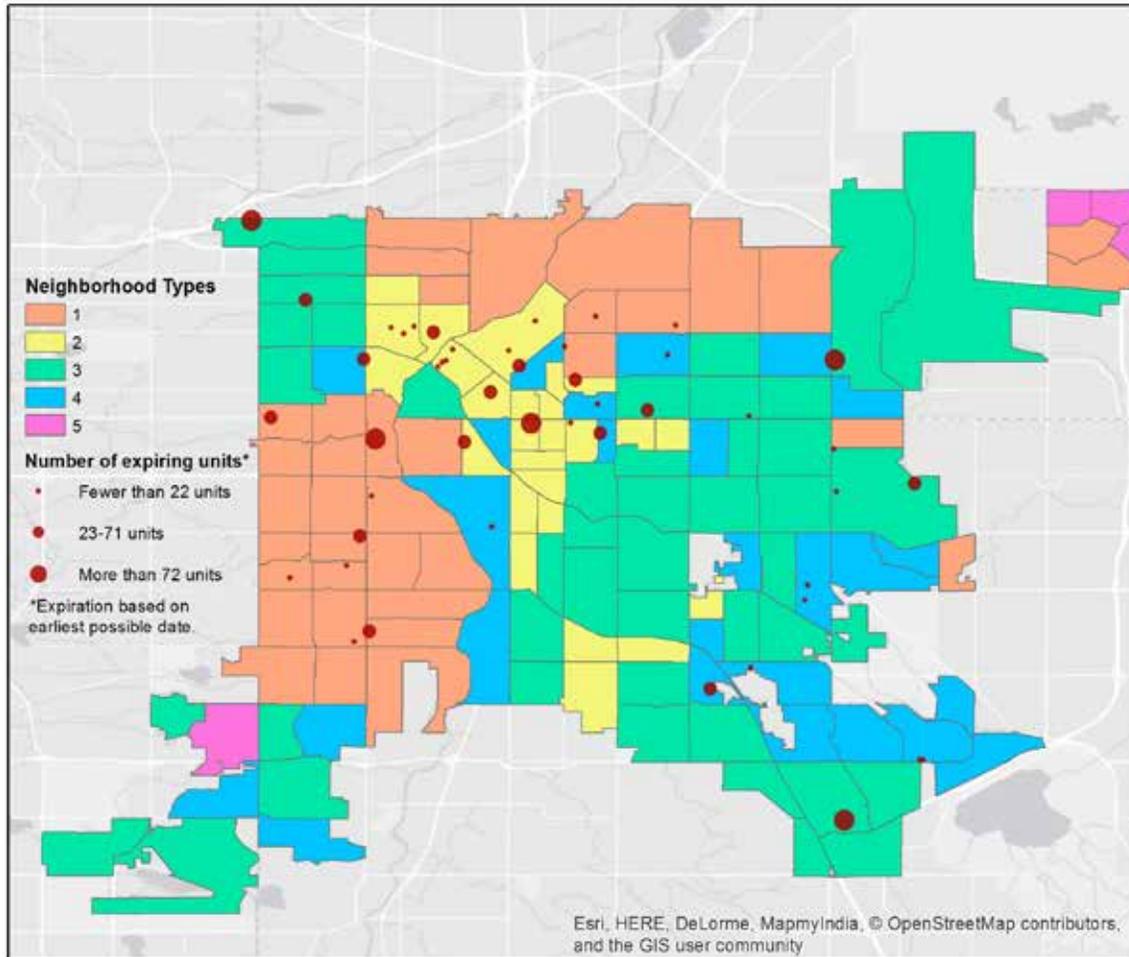
Fuente: vea en el Apéndice 5 todas las fuentes de datos incluidas en la tipología de oportunidad de vecindari-

MAPA 7.1 | PROPIEDADES CON RESTRICCIONES DE INGRESOS EXISTENTES Y TIPOS DE



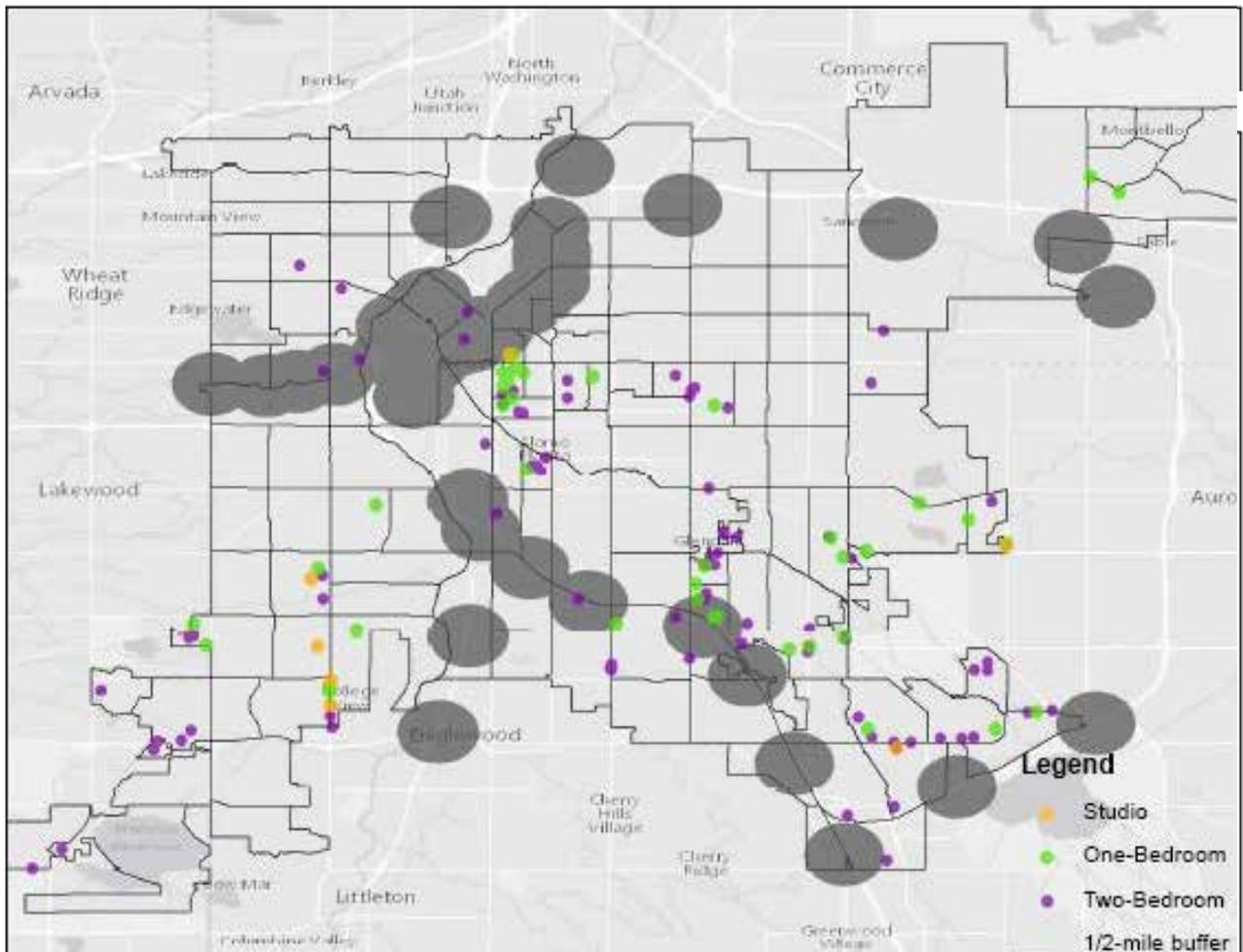
Fuente: Denver Office of Economic Development Income-Restricted Database (May 2017), Housing Preservation Network (2017)

MAPA 7.2 | UNIDADES QUE VENCEN Y TIPOS DE VECINDARIO



Fuente: Denver Office of Economic Development Income-Restricted Database (May 2017), Housing Preservation Network (2017)

MAPA 7.3 | PROPIEDADES EN ALQUILER A PRECIOS RAZONABLES NO SUBSIDIADAS Y AMORTIGUADOR DEL TRÁNSITO DEL TREN LIGERO DE MEDIA MILLA



Fuente: Denver Office of Economic Development Income-Restricted Database (May 2017), Housing Preservation Network (2017)

APÉNDICE 4. MÉTODOS Y FUENTES DE DATOS DE LA TIPOLOGÍA DE LA OPORTUNIDAD DE LOS VECINDARIOS

Al realizar este análisis, operamos bajo la siguiente definición de oportunidad: una situación que hace que los residentes puedan alcanzar su mayor potencial. En esta situación, los residentes pueden vivir vidas sanas, estar seguros en sus hogares y conectados con buenos trabajos, educación de calidad y servicios de la comunidad. De esta definición, identificamos cinco resultados de oportunidad clave: calidad de la vivienda y seguridad, educación, salud y bienestar, movilidad económica y seguridad, y tránsito y conexiones.

Construimos una tipología de los Trayectos del Censo de Denver realizando un análisis de grupo sobre 48 variables del nivel de Trayecto que reflejan esos cinco resultados de la oportunidad. Estos datos se recopilaban de diversas fuentes federales como la Encuesta a la Comunidad Americana de Censo de los Estados Unidos y la “Base de Datos de Ubicación Inteligente” de la Agencia de Protección Ambiental además de algunos datos de propiedad de vendedores nacionales, incluyendo Walkscore y Location Inc. Más abajo se provee una lista completa de los datos incluidos en este análisis y sus fuentes.

De estos datos, el análisis de grupo identificó vecindarios que comparten valores similares a lo largo de los diversos resultados de la oportunidad. Los vecindarios similares son después categorizados en el mismo grupo representando un solo “tipo” de vecindario. En Denver, identificamos cinco tipos de vecindarios distintivos. Estos tipos no son ordinales, no hay una jerarquía inherente de un tipo de vecindario sobre otro, sino más bien reflejan diferentes condiciones de oportunidad por toda la ciudad.

FUENTES DE DATOS DE TIPOLOGÍA DE LA OPOR-

Variable	Fuente	Definición de indicador	Año Los datos
Porcentaje de residentes que no son blancos	Censo ACS 5-años	Porcentaje de la población que no es blanca y/o hispana/latina	2010-2014
Porcentaje de la población que tiene 65 años o más	Censo ACS 5-años	Porcentaje de la población que tiene 65 años de edad o mayor	2010-2014
Índice de diversidad racial	Censo ACS 5-años	Probabilidad de que dos individuos escogidos al azar serían de diferentes razas o grupos étnicos	2010-2014
Porcentaje de la población que tiene un o más discapacidades	Censo ACS 5-años	Porcentaje de la población que tiene una o más discapacidades	2010-2014
Porcentaje de la población que no habla inglés	Censo ACS 5-años	Porcentaje de la población (edad 5 años y mayores) que hablan inglés menos que “muy bien”	2010-2014
Porcentaje de civiles de 18 años de edad que son veteranos	Censo ACS 5-años	Porcentaje de civiles de 18 años de edad que son veteranos	2010-2014
Tasa de pobreza	Censo ACS 5-años	Tasa de pobreza entre individuos para los cuales el estado de pobreza es determinado	2010-2014

Variable	Fuente	Definición de indicador	Año Los datos
Tasa de desempleo	Censo ACS 5-años	La tasa de desempleo representa la cantidad de personas desempleadas de 16 años y mayores como un porcentaje de las personas en la fuerza laboral civil.	2010-2014
Índice de crimen total	Censo ACS 5-años	Índice de riesgo de crimen basado en el porcentaje de rango de la tasa de crimen total por 1,000 residentes, donde 50 = más seguro que el 50% de las ubicaciones en los Estados Unidos y 0 es lo más seguro	2016
Índice de crimen violento	Location Inc.	Índice de riesgo de crimen basado en el porcentaje de rango de la tasa de crimen total por 1,000 residentes, donde 50 = más seguro que el 50% de las ubicaciones en los Estados Unidos y 0 es lo más seguro	2016
Índice de Compromiso del Mercado Laboral de HUD	U.S. Department of Housing and Urban Development	Este índice provee una indicación de la intensidad relativa del compromiso del mercado laboral y el capital humano en un vecindario. Se basa en el nivel de empleo, participación de la fuerza laboral y logros educativos en un trayecto de censo. Los valores son percentiles calificados nacionalmente y van de 0 a 100 con los puntajes más altos representando una mayor participación de la fuerza laboral y más capital humano en un vecindario.	2015
Porcentaje de quienes reciben almuerzos gratis y a precio reducido	Núcleo Común de Datos, Centro Nacional para Estadísticas Educativas (NCES)	Porcentaje de quienes reciben almuerzos gratis y a precio reducido	2012-2013
Porcentaje de residentes con un diploma universitario o más	Censo ACS 5-años	Porcentaje de la población de 25 años de edad y mayores con un diploma universitario o nivel más alto de logros educativos	2010-2014
Percent of Residents with a High School Diploma or Higher	Censo ACS 5-años	Porcentaje de la población de 25 años de edad y mayores con un diploma de high school o nivel más alto de logros educativos	2010-2014
Calificación de calidad escolar	Location Inc.	Calificación en examen estandarizado, rango percentil en la nación. 100 es el mejor	2016
Porcentaje de residentes con un diploma de high school o más	Census ACS 5-Year	Porcentaje de residentes con un diploma de high school o más	2010-2014
Porcentaje estimado de adultos que reportan tener asma en 2013	Encuesta de Sistema de Vigilancia de Factor de Riesgo Conductual de los CDC y PolicyMap	Porcentaje estimado de adultos que reportan tener asma en 2013	2013
Porcentaje de adultos que reportan tener COPD	Encuesta de Sistema de Vigilancia de Factor de Riesgo Conductual de los CDC y PolicyMap	Porcentaje estimado de adultos diagnosticados alguna vez con enfermedad pulmonar obstructiva crónica, enfisema o bronquitis crónica en 2013	2013

Variable	Fuente	Definición de indicador	Año Los datos
Porcentaje de adultos que reportan tener diabetes	Encuesta de Sistema de Vigilancia de Factor de Riesgo Conductual de los CDC y PolicyMap	Porcentaje de adultos que reportan tener diabetes	2013
Porcentaje de adultos que reportan ser obesos	Encuesta de Sistema de Vigilancia de Factor de Riesgo Conductual de los CDC y PolicyMap	Porcentaje de adultos que reportan ser obesos	2013
Porcentaje de adultos que califican su salud como mala	Encuesta de Sistema de Vigilancia de Factor de Riesgo Conductual de los CDC y PolicyMap	Porcentaje de adultos que califican su salud como mala	2013
Porcentaje estimado de adultos que reportan un chequeo médico en el último año en este trayecto	Encuesta de Sistema de Vigilancia de Factor de Riesgo Conductual de los CDC y PolicyMap	Porcentaje estimado de adultos que reportan un chequeo médico en el último año en este trayecto	2013
Porcentaje de adultos que reportan tener un doctor personal o proveedor de cuidado de salud en este trayecto	Encuesta de Sistema de Vigilancia de Factor de Riesgo Conductual de los CDC y PolicyMap	Porcentaje de adultos que reportan tener un doctor personal o proveedor de cuidado de salud en este trayecto	2013
Porcentaje de adultos que reportan beber mucho (2013), trayecto	Encuesta de Sistema de Vigilancia de Factor de Riesgo Conductual de los CDC y PolicyMap	Porcentaje de adultos que reportan beber mucho (2013), trayecto	2013
Porcentaje estimado de adultos que reportan comer menos de 1 ración de frutas/vegetales por día en 2013	Encuesta de Sistema de Vigilancia de Factor de Riesgo Conductual de los CDC y PolicyMap	Porcentaje estimado de adultos que reportan comer menos de 1 ración de frutas/vegetales por día en 2013	2013
Porcentaje estimado de adultos que reportan fumar tabaco regularmente en 2013	Encuesta de Sistema de Vigilancia de Factor de Riesgo Conductual de los CDC y PolicyMap	Porcentaje estimado de adultos que reportan fumar tabaco regularmente en 2013	2013
Índice de Salud Ambiental de HUD	U.S. Department of Housing and Urban Development	Este índice resume la exposición potencial a toxinas dañinas en el nivel del vecindario. Los valores son invertidos y calificados en percentil nacionalmente. Los valores van de 0 a 100 con los valores del índice más altos sugiriendo menos exposición a las toxinas dañinas para la salud humana y, así, mejor calidad ambiental en un área. HUD creó este índice usando datos de su Evaluación de Tóxicos Aéreos Nacionales 2005.	2015

Variable	Fuente	Definición de indicador	Año Los datos
Alquiler bruto mediano	Census ACS 5-Year	Alquiler bruto mediano	2010-2014
Valor de casa mediano	Census ACS 5-Year	Valor de casa mediano	2010-2014
Ingresos del hogar medianos	Census ACS 5-Year	Ingresos del hogar medianos	2010-2014
Share of Owner Units that are Affordable at 80% of Area Median Income	HUD Location Affordability Index	Percent of all homes that are likely affordable for a 4-person family earning 80% of AMI in 2013	2013
Porción de unidades de alquiler que están a precios razonables al 50% del Ingreso Mediano del Área	Índice de Precios Razonables de la Ubicación de HUD	Porción de unidades de alquiler que están a precios razonables al 50% del Ingreso Mediano del Área	2013
Porcentaje de todos los hogares de ingresos bajos que están extremadamente abrumados por los costos	HUD - CHAS data	Porcentaje de todos los hogares de ingresos bajos que están extremadamente abrumados por los costos	2012
Año mediano construido	Census ACS 5-Year		2010-2014
Porcentaje de unidades de vivienda en edificios con tres o más unidades	Census ACS 5-Year		2010-2014
Porcentaje de hogares con niños	Decennial Census	Porcentaje de hogares que tienen familias múltiples o individuos no relacionados	2010
Porcentaje de hogares que tienen familias múltiples o individuos no relacionados	Enterprise/Census ACS 5 Year	Porcentaje de hogares que tienen familias múltiples o individuos no relacionados	2010-2014
Porcentaje de hogares que residen en botes, casas rodantes o vehículos de recreación	Census ACS 5-Year		2010-2014
Porcentaje de hogares de inquilinos que reciben Vouchers de Housing Choice (2015), trayecto	HUD - Picture of Subsidized Households	Porcentaje de hogares de inquilinos que reciben Vouchers de Housing Choice (2015), trayecto	2015
Porcentaje de hogares de inquilinos que reciben Vouchers de Housing Choice (2015), trayecto	Enterprise/Census ACS 5-Year	Porcentaje de hogares de inquilinos que reciben Vouchers de Housing Choice (2015), trayecto	2010-2014
Porcentaje estimado de ingresos gastados en costos de vivienda y transporte por un hogar de un individuo trabajador	HUD Location Affordability Index	EPorcentaje estimado de ingresos gastados en costos de vivienda y transporte por un hogar de un individuo trabajador	2013
Porcentaje estimado de ingresos gastados en costos de vivienda y transporte por un hogar de un individuo trabajador	HUD Location Affordability Index	Porcentaje estimado de ingresos gastados en costos de vivienda y transporte por un hogar de un individuo trabajador	2013
Calificación de tránsito	Walk Score	Calificación de accesibilidad del tránsito	2016

APÉNDICE 5. MÉTODOS DE PRONÓSTICO DEMOGRÁFICO

Estimaciones y pronósticos demográficos del Departamento de Colorado de Asuntos Locales

El Departamento de Colorado de Asuntos Locales creó pronósticos de población y características de hogares usando fuentes de datos múltiples. El grupo general de proyecciones de población se produce en una serie de etapas que se desarrollan en los niveles del estado, después la región y después el condado.

Primero, se prepara un pronóstico económico en el nivel del estado en borrador usando un modelo del Centro para Negocios y Pronósticos Económicos (CBEF) de demanda de la fuerza laboral. El modelo provee un pronóstico de empleo (por división industrial solo en el nivel del estado), personas empleadas y desempleadas, en la fuerza laboral (demandadas por la economía) e ingresos personales. El modelo también pronostica los niveles aproximados de migración neta y población que son usados internamente para pronosticar actividades en los sectores de la construcción y servicio al consumidor de la economía.

El modelo es comparado con un segundo pronóstico creado usando datos de la población civil del Censo de los Estados Unidos, edad proyectada y necesidades de la fuerza laboral específicas al sexo. Las dos estimaciones (una de usar el CBEF y una de usar el Censo de los Estados Unidos) se comparan y se hacen ajustes para crear los pronósticos de población finales por edad y sexo para el estado, que después se usan junto con pronósticos regionales y económicos y pronósticos de migración neta para crear pronósticos de población regionales y del condado..

DOLA prepara pronósticos de hogares en tres etapas: Primero, la población del hogar fue proyectada como el residual entre las proyecciones de SDO de la población total menos las proyecciones de población de cuartos grupales. Segundo, las proyecciones de hogar fueron después derivadas aplicando proporciones de cabeza de hogar específicos de edad y género (menores de 24, 25-44, 45-64, 65+ años) a las proyecciones específicas de edad y género de la población del hogar. Tercero y último, los dependientes niños, adultos y adultos mayores no cabeza de hogar fueron distribuidos dentro de los hogares sobre la base de persona específica de región sub-estatal por porciones de hogar (<17, 18-64, 65+). Estas proyecciones están disponibles por condado y por edad de la cabeza de hogar.

APÉNDICE 6. GENERALIDADES DE LOS APORTES RECIBIDOS A TRAVÉS DEL PERÍODO DE 45 DÍAS DE COMENTARIOS PÚBLICOS

Durante el período de comentarios de 45 días, la Ciudad recibió más de cien respuestas a la encuesta, varias cartas de individuos, organizaciones y coaliciones, y comentarios de residentes y dueños de negocios que participaron de una de las tres reuniones de vecindario. Los temas más comunes a través de todos los comentarios, preguntas e inquietudes del público fueron: asegurar recursos adicionales, fideicomisos inmobiliarios, aburguesamiento, recursos para tratar a los sin techo, y desalojo y desplazamiento. Los aportes recibidos durante el período de comentario público se incorporaron como cambios a *Viviendas para un Denver Inclusivo* o se trataron en las Preguntas Frecuentes suplementarias.

I. Fuentes de comentarios sobre Viviendas para un Denver Inclusivo:

- Reuniones de vecindario en el suroeste, sureste y centro de Denver con más de 50 participantes presentes
- Encuesta pública realizada en inglés y español: 118 respuestas en inglés, 0 en español
 - ¿Cuán bien cree usted que el plan de vivienda se alinea con los retos de vivienda de la ciudad?
 - 4%: Perfectamente alineado
 - 42%: En su mayoría alineado
 - 9%: Neutral
 - 30%: Levemente alineado
 - 15%: Para nada alineado
 - Cartas de partes interesadas recibidas de organizaciones y asociaciones/coaliciones individuales

II. Temas principales de los aportes durante el período de comentario público:

- La ciudad debe buscar fondos adicionales para las inversiones en vivienda
- ○ La ciudad debe quitar el vencimiento del fondo para la vivienda a precios razonables actual
- ○ La ciudad debe perseguir un bono para la vivienda para proveer recursos adicionales para la vivienda desde un comienzo
- La ciudad debe perseguir los fideicomisos inmobiliarios inmediatamente como una herramienta para tratar el desplazamiento, la preservación y los precios razonables a largo plazo
- El plan de vivienda debe centrarse aún más en servir a los residentes con los ingresos más bajos que ganan menos del 30% del AMI y quienes están sin techo, especialmente los adultos mayores y las personas con discapacidades
- ○ La ciudad debe perseguir estrategias creativas para tratar la vivienda para estas poblaciones, como a través de vouchers y programas de vivienda compartida

o

- El plan de vivienda debe incluir más especificidad sobre los fondos para servicios de apoyo

III. Otros aportes o preguntas recibidos durante el período de comentario público:

- Elementos del plan de vivienda que están mejor alineados con los retos de la ciudad:
 - a. Trata temas de desalojo y desplazamiento
 - b. Se centra en formas de aumentar la diversidad en vivienda e incorpora el espectro de ingresos

entero

- c. Se enfoca en individuos y familias con los ingresos más bajos

- Pregunta: ¿Por qué no puede la Ciudad perseguir una política de control del alquiler?
- o Pregunta: ¿Puede la Ciudad perseguir una política que limite la averiguación de antecedentes y tarifas de solicitud que se pagan a los propietarios?
 - o • La Ciudad debe perseguir un enfoque más regional de la vivienda
 - o • El plan de vivienda debe centrarse en los precios razonables a largo plazo a través de todas las inversiones en vivienda
 - o o Pregunta: ¿Por qué no puede Denver perseguir viviendas que queden a precios razonables a perpetuidad?
 - o o Pregunta: ¿Por qué la preservación a veces requiere más fondos de la Ciudad en comparación con la nueva construcción de viviendas a precios razonables?
 - o o Preguntas: ¿Qué herramientas hay en la caja de herramientas de la Ciudad para tratar el aburguesamiento?
- El plan de vivienda debe tratar más específicamente las brechas actuales en el financiamiento federal
 - o Pregunta: ¿Qué programas descritos en el Plan de Vivienda son financiados federal versus localmente?
 - o o Pregunta: ¿Cuánto costaría crear o preservar la “brecha” en unidades a precios razonables para hogares de ingresos bajos y moderados en Denver?
- La ciudad debe perseguir más herramientas para incentivar el desarrollo y preservación de viviendas a precios razonables, como una revisión expeditiva de los proyectos de vivienda
-
- El Plan de Vivienda debe encargarse de la necesidad de representación legal para los inquilinos que se enfrentan a un desalojo
- El plan de vivienda debe incluir más especificidad sobre los fondos para servicios de apoyo
 - o El Plan de Vivienda también debe incluir metas más amplias que estén basadas en el mercado, como:

- ○ Revertir, congelar o enlentecer la agudización de la crisis de vivienda midiendo el impacto que las inversiones de la ciudad tienen sobre la cantidad de hogares abrumados por los costos en Denver
- El Plan de Vivienda debe usar un lenguaje que refleje mejor a las personas que estamos tratando de servir a través de las inversiones, en vez de usar vocabulario técnico, es decir, “casas” en vez de “unidades” y poblaciones en un nivel de ingreso en vez de usar el AMI
 - La ciudad debe explorar algunos programas específicos que no se tratan actualmente en el Plan de Vivienda, como:
 - ○ Hacer que las Cuentas de Desarrollo Individual (IDAs) sean más accesibles para los residentes de ingresos bajos
 - ○ Representación legal para los inquilinos que se enfrentan a un desalojo
 - ○ Programas de viviendas compartidas para ayudar a juntar a los residentes que buscan viviendas a precios razonables con quienes actualmente están en una vivienda demasiado grande

NOTAS FINALES

1. Basado en el recuento de Punto en el Tiempo (PIT) 2017 para el Condado de Denver.
2. Denver Metro Apartment Vacancy and Rent Report 4Q 2016
3. Denver Metro Apartment Vacancy and Rent Report 4Q 2016
4. La brecha en el suministro de alquiler se calculó usando datos de la Estimación de un Año de la Micromuestra de Uso Público de la Encuesta de la Comunidad Americana 2015. Se considera que una unidad está “a precio razonable” si un hogar de un nivel de ingreso dado puede pagar el alquiler sin quedar “abrumado por los costos” (o excediendo el 30% del estándar de precios razonables del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos). Una unidad se considera “disponible” en un nivel de ingreso dado si está a precios razonables a ese nivel y ocupada por un inquilino en ese nivel de ingreso o en un nivel inferior o está vacante. Estas estimaciones son inclusivas de niveles y unidades de ingresos más bajos. Esta estimación no da cuenta de las personas sin techo, que aumentaría la necesidad general.
5. Las tasas de desocupación en unidades nuevas pueden contribuir a la tasa de desocupación aumentada en la Ciudad: las unidades construidas en 2010 o después tenían una tasa de desocupación del 15%, mientras que las unidades construidas en 1979 o antes tenían una tasa de desocupación de menos del 5%
6. Nueve propiedades ofrecen alquileres promedio en el nivel del Alquiler de Mercado Justo o menos para un estudio; 39 propiedades para una recámara y 82 propiedades para dos recámaras.
7. Estas propiedades fueron identificadas usando datos del nivel de la propiedad de Apartment Insights, una base de datos de bienes raíces que rastrea las características financieras y de condición en propiedades con más de 50 unidades. El análisis identificó propiedades no subsidiadas que ofrecen alquileres promedio por unidad al siguiente Alquiler de Mercado Justo o menos: estudio: \$844; una recámara: \$1,031 y dos recámaras: \$1,305. Los Alquileres de Mercado Justo se basaron en FY17 Fair Market Rents a través de Usuario de HUD (www.huduser.gov/portal/datasets/fmr.html).
8. Buró del Censo de los Estados Unidos 2010 y Estimaciones de 5 Años de la Encuesta de la Comunidad Americana 2011-2015.
9. Entre 2010 y 2017, el crecimiento en hogares de ingresos bajos superó el crecimiento de hogares de inquilinos de ingresos bajos. Los dueños de ingresos extremadamente bajos aumentaron en un 172%; los de ingresos muy bajos en un 80% y los de ingresos bajos en un 47%. Sin embargo, las proyecciones sugieren que esta tendencia no continuará durante los próximos cinco años con Denver perdiendo dueños de bajos ingresos entre 2017 y 2021. Las proyecciones están basadas en estimaciones de 2017 del Departamento de Asuntos Locales de Colorado (DOLA). En el Apéndice 6 se puede encontrar una explicación completa de cómo DOLA crea estas estimaciones.
10. Estimación de un Año de los Datos de Micromuestra de Uso Público de la Encuesta de la Comunidad Americana 2015.
11. El valor tasado mediano de la propiedad residencial tan recientemente como en 2011 estaba fundamentalmente estancado, aumentando un 1% entre 2011 y 2013. A comienzos de 2013, los valores tasados de las propiedades residenciales aumentaron significativamente. El valor tasado mediano de la Ciudad aumentó un 30% entre 2013 y 2015 y 26% entre 2015 y 2017.
12. Metro Denver Board of Realtors, 2012-2016.
13. Lincoln Land Institute y Lincoln Institute of Land Policy y Minnesota Center for Fiscal Excellence. (mayo de 2017). Estudio de Comparación de Impuestos sobre la Propiedad de 50 Estados. Disponible en www.lincolninst.edu/sites/default/files/pubfiles/50-state-property-tax-comparison-for-2016-full.pdf.
14. Un inventario preliminar de tierras en manos públicas sugiere que la Ciudad-Condado de Denver controla la mayoría de la tierra entre otras entidades públicas, concretamente la Autoridad de la Vivienda de Denver, las Escuelas Públicas de Denver y el Distrito de Tránsito Regional. La mayoría de la propiedad en manos públicas se encuentra dentro del Tipo 3 de vecindario, con mucha de esta tierra en estas áreas en manos de la Ciudad-Condado de Denver. Este inventario usó registros de la propiedad de la Oficina del Tasador de la Ciudad de Denver para identificar parcelas con las siguientes características: 1) en manos de ya sea la Ciudad-Condado de Denver, la Autoridad de la Vivienda de Denver, las Escuelas Públicas de Denver o el Distrito de Tránsito Regional; 2) zonificadas para el desarrollo residencial (excepto las tierras zonificadas para el uso del aeropuerto); 3) tamaño de parcela de al menos 2,500 pies cuadrados y 4) parcelas vacantes o “poco usadas” donde el valor de la tierra excede el valor de la construcción. Este análisis

tiene la intención de actuar como una línea de base preliminar para que la Ciudad refine y actualice con el tiempo. Una revisión más detallada por el personal de la Ciudad con conocimiento local del desarrollo reciente y las condiciones del mundo real probablemente producirá omisiones, incluyendo parcelas que han sido renovadas o que se encuentran en un derecho de paso. El personal de la ciudad planea refinar más sus grupos de datos ya que los considera como la mejor forma de aprovechar propiedades en manos públicas para las viviendas a precios razonables.

15. Basado en el recuento de Punto en el Tiempo (PIT) 2017 para el Condado de Denver.

16. Consejo Interagencias sobre los sin Techo de los Estados Unidos. (agosto de 2011). Closing the Front Door: Creating a Successful Diversion Program for Homeless Families. Disponible en www.usich.gov/tools-for-action/closing-the-front-door

17. Estimación de un Año de los Datos de Micromuestra de Uso Público de la Encuesta de la Comunidad Americana 2015.

18. Estimación de un Año de los Datos de Micromuestra de Uso Público de la Encuesta de la Comunidad Americana 2015.

19. Estimación de un Año de los Datos de Micromuestra de Uso Público de la Encuesta de la Comunidad Americana 2015.