VIVIENDAS PARA UN DENVER INCLUSIVO

Plan de Acción Anual (2020)

DENVER
THE MILE HIGH CITY

ÍNDICE

Introducción 4
Condiciones de vivienda y demográficas actuales 8
Inversiones en vivienda 2020 14
Resultados de vivienda proyectados para 2020 22
Estrategias proyectadas para 2020 26
Aplicación 36
Apéndices 39

AGRADECIMIENTOS

Personal de la ciudad de Denver

Comité Asesor en Vivienda de Denver

PRESIDENTE DEL COMITÉ

Heather Lafferty, Directora Ejecutiva y Directora General, Habitat for Humanity of Metro Denver

VICEPRESIDENTE DEL COMITÉ

Randy Kilbourn, miembro de Cross-Disability Coalition y Denver Metro Fair Housing Center

SECRETARÍA DEL COMITÉ

Alison George, Directora Ejecutiva, Departamento de Vivienda de Colorado

Eric Hiraga, Director Ejecutivo, Denver Economic Development & Opportunity

Britta Fisher, Directora de Vivienda, Denver Economic Development & Opportunity

Evelyn Baker, Directora Interina de Planificación y Desarrollo Comunitario, ciudad y condado de Denver

Brendan Hanlon, Director Financiero, Departamento de Finanzas, ciudad y condado de Denver

Chris Conner, Director Ejecutivo, Denver's Road Home, ciudad y condado de Denver

Ismael Guerrero, Director Ejecutivo, Autoridad de Vivienda de Denver

Tracy Huggins, Directora Ejecutiva, Denver Urban Renewal Authority

Cris White, Director Ejecutivo, Colorado Housing and Finance Authority

John Parvensky, Director Ejecutivo, Colorado Coalition for the Homeless

Veronica Barela, expresidenta y Directora General, NEWSED Community Development

Bill Pruter, Director Financiero, Nichols Partnership

Kenneth Ho, Director, Westside Investment Partners

Chuck Perry, Socio Director, Perry Rose LLC

Concejala Robin Kniech, miembro independiente del concejo municipal

Jenny Santos, guía de cobertura médica, Servicios de la Raza

Jennie Rodgers, vicepresidenta, líder del mercado de Denver, Enterprise Community Partners, Inc.

Jessica Dominguez, bienes raíces y defensora comunitaria, Love Thy Neighbor

Monique Johnson, funcionaria del programa, The Colorado Health Foundatio

Sección 1

INTRODUCCIÓN

SECCIÓN 1. INTRODUCCIÓN

Denver se enorgullece de ser un lugar abierto, inclusivo y acogedor para vivir. El plan de cinco años *Viviendas para un Denver Inclusivo*, aprobado por el Concejo Municipal en febrero de 2018, ofrece antecedentes sobre los problemas de vivienda en la ciudad y condado de Denver e identifica estrategias legislativas, regulatorias y de inversión que tienen por objetivo abordar estos problemas.

Viviendas para un Denver Inclusivo se centra en herramientas que abordan la continuidad de necesidades de vivienda, incluidas las viviendas para residentes sin hogar, viviendas de alquiler económicas, y la propiedad de viviendas asequibles. El plan pretende equiparar las acciones de la ciudad y sus socios entre el 2018-2023 según cuatro objetivos estratégicos 1) generar asequibilidad, 2) conservar la asequibilidad, 3) fomentar el acceso a la vivienda, y 4) estabilizar a los residentes en riego de desplazamiento.

Viviendas para un Denver Inclusivo detalla las prioridades de financiación relacionadas con poblaciones específicas a lo largo de la continuidad de viviendas.

- 40 al 50% de los recursos de vivienda invertidos para atender a los residentes que ganan un monto igual o inferior al 30% del Ingreso Promedio del Área (AMI) y aquellas personas sin hogar que buscan tener acceso o conservar las viviendas de alquiler, incluido:
    - 20 - 25% de los recursos de vivienda para atender a los residentes sin hogar
    - 20 - 25% de los recursos de vivienda para atender a los residentes que ganan un monto igual o inferior al 30% del Ingreso Promedio del Área
- 20 al 30% de los recursos de vivienda invertidos para atender a los residentes que ganan entre el 31 y 80% del Ingreso Promedio del Área que buscan tener acceso o conservar las viviendas de alquiler.

20 al 30% de los recursos de vivienda invertidos para atender a los residentes que buscan ser propietarios o permanecer en casas que ya posee Los recursos de vivienda disponibles deben ajustarse anualmente para alcanzar estos objetivos durante el período de planificación de cinco años. La finalidad de este Plan de Acción Anual 2020 es guiar las inversiones de vivienda y prioridades políticas de la ciudad para apoyar a *Viviendas para un Denver Inclusivo* en los próximos.

Este documento describirá:

- Las condiciones de vivienda y demográficas actuales para impulsar la priorización de los recursos de vivienda en 2020;
- El resumen de los recursos disponibles de 2020 para la inversión en desarrollo, conservación y programas;
- P Las inversiones proyectadas en 2020 que se basan en el desarrollo actual de proyectos y programas;
- Medidas clave a tomar del plan *Viviendas para un Denver Inclusivo* en las que la ciudad y sus socios se centrarán en 2020 para ampliar la serie de instrumentos de viviendas económicas y fomentar los objetivos principales del plan; y
- Los pasos de la ciudad y sus socios para aplicar las prioridades del Plan de Acción 2020

OBJETIVOS PRINCIPALES DE VIVIENDAS PARA UN DENVER INCLUSIVO

Construir viviendas económicas en zonas vulnerables Y en áreas de oportunidad, al centrarse en la producción que considere las condiciones específicas del vecindario, incluidas las zonas vulnerables al desplazamiento y vecindarios que disponen de buenos servicios como transporte público, trabajos, educación de alta calidad y atención médica.
Los resultados medibles de la inversión y políticas según este objetivo principal incorporan la construcción de nuevas unidades.

Conservar la asequibilidad y calidad de la vivienda mediante la inversión para mantener la asequibilidad en unidades no subvencionadas y conservar o seguir la asequibilidad de las actuales viviendas económicas subsidiadas con fondos públicos. Los resultados medibles de la inversión y políticas según este objetivo principal incorporan las unidades actuales que se conservan y los residentes que reciben servicios a través de inversiones del programa o medidas políticas.

Fomentar opciones de vivienda equitativas y de fácil acceso mediante programas y políticas de apoyo que ayuden a que los residentes a lo largo del proceso continuo de vivienda puedan acceder a casas económicas. Los resultados medibles de la inversión y políticas según este objetivo principal incorporan a los residentes que reciben servicios a través de inversiones del programa o medidas políticas.

Estabilizar a los residentes en riego de desplazamiento involuntario mediante programas y políticas de apoyo que ayuden a que un residente conserve su vivienda actual o permanezca en su comunidad. Los resultados medibles de la inversión y políticas según este objetivo principal incorporan a los residentes que reciben servicios a través de inversiones del programa o iniciativas políticas.

En abril de 2019, el alcalde Michael Hancock anunció el desarrollo de un nuevo departamento para la vivienda y personas sin hogar. El día 23 de octubre de 2019, el alcalde estableció el Departamento de Estabilidad de Vivienda (HOST, por sus siglas en inglés) al firmar el Orden Ejecutivo 145. Esta iniciativa reúne en un departamento independiente el trabajo que está realizando la División de Vivienda del Departamento de Vivienda del Departamento de Desarrollo y Oportunidades Económicas (DEDO, anteriormente Oficina de Desarrollo Económico) y Denver's Road Home, que actualmente se encuentra dentro del Departamento de Servicios Humanos, en un departamento independiente. El nuevo Departamento de Estabilidad de la Vivienda (HOST) reúne al personal y recursos que ayuden a respaldar a los residentes en todo el proceso continuo de vivienda, desde los residentes sin hogar hasta aquellas personas que buscan encontrar nuevas oportunidades de vivienda y estabilizarse en las viviendas en las que ya residen.

Un elemento fundamental del nuevo departamento será supervisar las iniciativas de planificación estratégica que aborden mejor las estrategias de inversión y políticas de la ciudad y sus socios a lo largo del proceso continuo de vivienda. Estas iniciativas de planificación estratégica deberán integrar los considerables esfuerzos de participación y establecimiento de metas que respaldaron el plan *Viviendas para un Denver Inclusivo*, el plan de refugio de tres años, y otras iniciativas de planificación que repercuten en materia de vivienda y personas sin hogar, tales como el Plan Maestro de Denver y plan integral de la ciudad.

Durante la transición al Departamento de Estabilidad de la Vivienda, el personal seguirá aplicando iniciativas de planificación estratégica según los marcos actuales, pero se prevé una actualización y/o integración de estos planes para reflejar de mejor forma las necesidades a lo largo del proceso continuo de vivienda. Desde que se publicó este plan de acción 2020 para comentarios del público durante la transición al Departamento de Estabilidad de la Vivienda, el lenguaje en este plan refleja la estructura previa y alianzas entre DEDO, Denver's Road Home y los comités asesores que respaldan a ambos equipos: el Comité Asesor en Vivienda y el Comité Asesor para albergar a personas sin hogar.

Algunas actualizaciones estructurales clave previstas abarcan:

- Fusión de personal y recursos financieron a lo largo del proceso continuo de vivienda según el nuevo Departamento de Estabilidad de la Vivienda, incluidos los recursos federales y locales para vivienda y personas sin hogar
- Con dos comités actuales que respaldan al Departamento de Vivienda de DEDO y Denver's Road que suman más de 40 miembros designados, la ciudad prevé nuevamente imaginar un enfoque para la participación frecuente de las partes interesas en la planificación estratégica, presupuesto y estrategias de política para el Departamento de Estabilidad de la Vivienda
- Elaboración de un plan estratégico que incorpore y/o actualice el plan *Viviendas para un Denver Inclusivo* y el plan de refugio de tres años a lo largo del proceso continuo de vivienda

Sección 2

CONDICIONES DE VIVIENDA Y DEMOGRÁFICAS ACTUALES

SECCIÓN 2.
CONDICIONES DE VIVIENDA Y DEMOGRÁFICAS ACTUALES
Residentes sin hogar

Aumento en el recuento de residentes sin hogar. En enero de 2019, 3,943 hogares declararon haber estado sin vivienda en una noche determinada en Denver. Si bien la imagen puntual de las personas que viven sin hogar es una sola instantánea en el tiempo y no logra captar la amplia gama de familias que entran y salen de la situación de falta de vivienda durante todo el año, el recuento de 2019 representa un aumento sobre los cómputos de 2018 en aproximadamente un 14 por ciento. El 54 por ciento de los residentes sin hogar que se identificaron mediante el análisis puntual en 2019 vivían en refugios de emergencia; aproximadamente el 32 por ciento de los residentes vivían en alojamientos temporales o en un lugar seguro; y el restante 14 por ciento de los residentes vivía en situación de calle. Encuentre más detalles acerca de estas proporciones en el Gráfico 2.1 a continuación.

Además del recuento puntual, el Sistema de Ingreso Coordinado, OneHome, el cual ofrece un instrumento común de evaluación regional con el fin de centrarse en las viviendas para personas sin hogar, tiene más de 2,000 hogares actualmente en el sistema. Como otro punto de datos, la lista de idoneidad para el Proyecto de Bonos de Impacto Social de Denver dirigido a usuarios frecuentes del sistema penitenciario que se encuentran sin hogar incorpora aproximadamente 2,700 personas, aunque puede existir una coincidencia entre estos parámetros

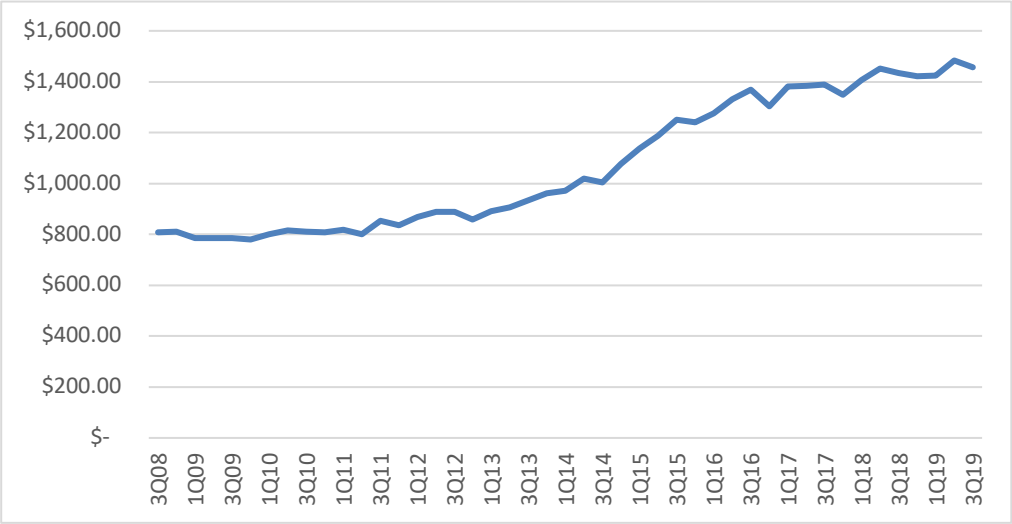
Gráfico 2.1 Tipos de hogares del HUD por situación de vida de 2019

Situación de vida por tipo de hogar el 28 de enero de 2019						
		Refugio de emergencia	Alojamiento temporal	Lugar seguro	Sin refugio	Total
Tipo de Hogar del HUD	Familia sin hijos	1966	589	35	547	3137
	Familia con al menos 1 adulto y por lo menos 1 hijo	149	643	0	6	798
	Familia con hijos menores de 18 años	4	3	0	1	8
	Total	2119	1235	35	554	3943

Viviendas de alquiler económicas y para trabajadores

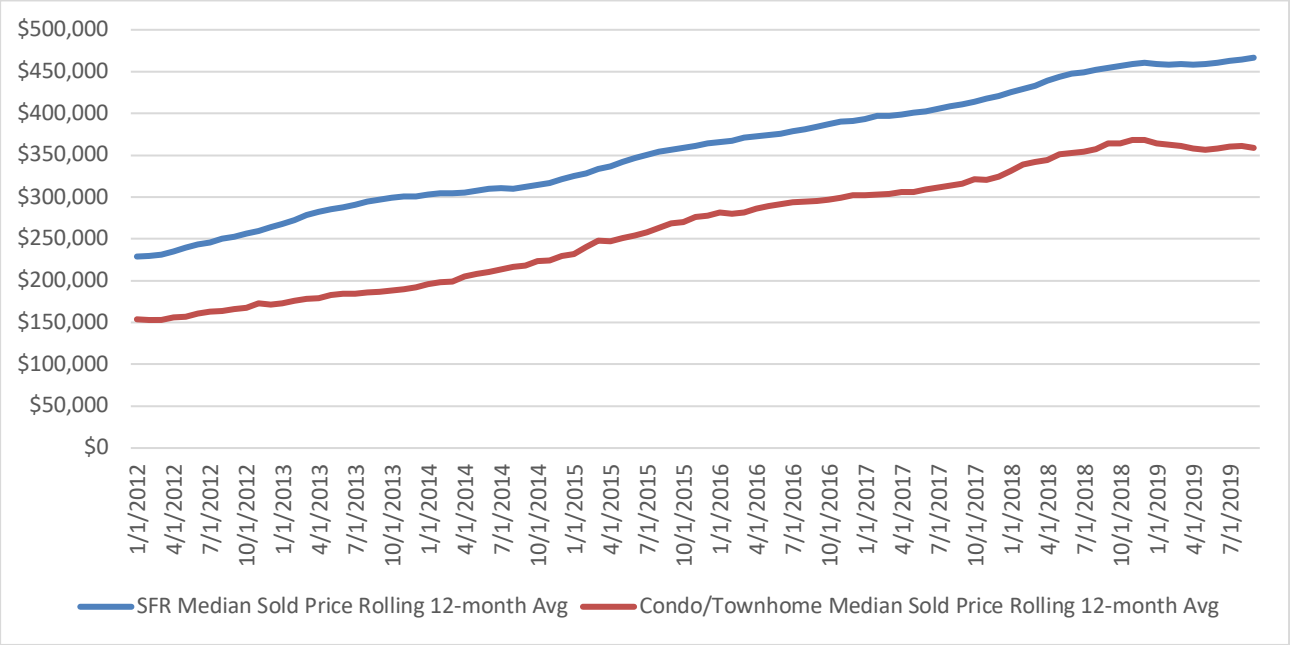
Aumento de las rentas. La renta promedio de todos los apartamentos en la ciudad y condado de Denver se estimó en 1,457 dólares al final del tercer trimestre de 2018, lo que supone un aumento del 1.6% sobre el final de 2018. La renta promedio más alta jamás alcanzada en Denver fue registrada en el segundo trimestre del año 2019 a $1,484, lo que llegó a ser un aumento de un 89% en comparación con diez años atrás, cuando la renta promedio era $786.

Gráfico 2.2 Renta promedio, todos los apartamentos, ciudad de Denver, período 2008-2019



Fuente: Apartment Association of Metro Denver, Quarterly Rent & Vacancy Survey

Gráfico 2.3 Precio promedio de las viviendas, ciudad de Denver, período 2012-2019



Fuente: Denver Metro Association of Realtors, Monthly City y County Market Trends Reports

Encuentre más información acerca del cambio en la renta promedio en el Gráfico 2.4 del Apéndice.

Propiedad de viviendas asequibles

Aumento en el precio de venta promedio. El costo de las viviendas en venta también siguió aumentando en 2019. El precio promedio de una vivienda unifamiliar vendida en la ciudad y condado de Denver en septiembre de 2019 fue de $470,000 dólares, un aumento del 6.8% con respecto a septiembre de 2018. El precio de condominios y casas adosadas disminuyó un poco en el año 2010. En septiembre de 2019, el condominio o casa adosada promedio vendida en Denver costó $369,000 dólares, una reducción de un 6.7% con respecto a septiembre de 2018. La constante subida de precios de las viviendas unifamiliares en Denver supera la tendencia tanto a nivel regional como nacional, según los datos de National Association of Realtors, el precio de venta promedio de las viviendas actuales subió un 4.9% a nivel nacional y un 5.1% en la parte oeste desde mayo de 2017 hasta 2018.

Aumento en los hogares afectados por los costos. La ciudad y sus socios miden la necesidad de viviendas económicas en parte basándose en la cantidad de hogares en Denver que pagan más del 30% de sus ingresos brutos por vivienda, incluidos los servicios públicos.

El Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de Estados Unidos (HUD) define estos hogares como "afectados por los costos" en materia de vivienda. Como se observa en el Gráfico 2.5 a continuación, más de 106,000 hogares en toda la ciudad se consideraron afectados por los costos en 2017 (los últimos datos

disponibles). Cualquier hogar que pague más del 50% de los ingresos brutos por concepto de costos de vivienda se considera “seriamente afectado por los costos.” Más de 48,000 hogares en Denver resultaron muy afectados por los costos. La mayoría de estos hogares gana menos del 80% del Ingreso Promedio del Área (en 2017, 47,000 dólares para una persona o hasta 67,100 dólares para una familia de cuatro personas). Más de 85,000 hogares que ganan un monto igual o inferior al 80% del Ingreso Promedio del Área se encontraban afectados por los costos y de estos hogares, más de 45,000 resultaron muy afectados por los costos.

Gráfico 2.5 Hogares afectados por los costos y seriamente afectados por los costos

Todos los hogares de Denver de 2017							
Ingreso Promedio del Área	**No afectado por los costos** *Pagan menos del 30% de los ingresos en vivienda*	**Afectado por los costos** *Pagan entre el 30%-49% de los ingresos en vivienda*	**Muy afectado por los costos** *Pagan más del 50% de los ingresos en vivienda*	**Total**	**% Afectado por los costos** *Pagan entre el 30%-49% de los ingresos en vivienda*	**% Muy afectado por los costos** *Pagan más del 50% de los ingresos en vivienda*	**% Afectado por los costos o Muy afectado por los costos** *Pagan más del 30% de los ingresos en vivienda*
menor que el 30% del Ingreso Promedio del Área	6,035	4,107	24,257	34,399	12%	71%	82%
31-50% del Ingreso Promedio del Área	6,928	12,214	15,416	34,558	35%	45%	80%
51-60% del Ingreso Promedio del Área	7,035	12,379	3,249	22,663	55%	14%	69%
61-80% del Ingreso Promedio del Área	17,271	11,340	2,762	31,373	36%	9%	45%
81-100% del Ingreso Promedio del Área	20,711	8,741	1,503	30,955	28%	5%	33%
101-120% del Ingreso Promedio del Área	20,638	4,331	391	25,360	17%	2%	19%
mayor que el 121% del Ingreso Promedio del Área	117,820	5,159	840	123,819	4%	1%	5%
Total	**196,438**	**58,271**	**48,418**	**303,127**	**19%**	**16%**	**35%**

Fuente: American Community Survey, 2017 1-Year Estimates, via University of Minnesota Integrated Public Use Microdata Series

Encuentre un desglose de los hogares afectados por los costos según los inquilinos, propietarios y número de personas en el hogar en los Gráficos 2.6 y 2.12 del Apéndice.

Sección 3

INVERSIONES EN VIVIENDA 2020

SECCIÓN 3.
INVERSIONES EN VIVIENDA 2020

El instrumento principal de la ciudad para impulsar el desarrollo y conservación de viviendas económicas es invertir en el financiamiento de brechas en proyectos de construcción de viviendas económicas. Los proyectos que se aplican a HOST se evalúan según las pautas de financiamiento, con distintas condiciones en función del tipo de producto de vivienda. Normalmente HOST actualiza sus pautas de financiación anualmente para ajustarse a las actuales condiciones de mercado y las prioridades en materia de vivienda tal como se identifican en *Viviendas para un Denver Inclusivo* y este plan de acción anual.

Las inversiones para desarrollar y conservar viviendas económicas:

- Aprovechar los créditos fiscales para viviendas de bajos ingresos concedidos por Colorado Housing and Finance Authority para desarrollar y conservar viviendas de alquiler y viviendas sociales para residentes sin hogar
- Financiamiento de brechas con el fin de adquirir y rehabilitar las actuales viviendas con ingresos limitados para extender la asequibilidad a largo plazo
- Financiamiento de brechas para desarrollar oportunidades de propiedad de viviendas económicas

Consulte el Apéndice 2 para obtener más información acerca de la inversión típica de la ciudad por unidad en el desarrollo y conservación de viviendas.

Además de construir y conservar viviendas económicas, HOST financia a los socios que administran una serie de programas de vivienda. Estos programas contribuyen a fomentar el acceso a viviendas económicas y estabilizar a los residentes en riesgo de desplazamiento a lo largo del proceso continuo de vivienda, tales como:

- Programas de asistencia para pagos iniciales con el objetivo de ayudar a que los residentes adquieran una casa
- Asistencia Temporal con el Alquiler y Servicios Públicos para ayudar a estabilizar a los residentes que viven una crisis inmobiliaria a modo de evitar el desplazamiento involuntario y la falta de vivienda
- Programas de reparación de casas para ayudar a que los actuales propietarios realicen las actualizaciones necesarias en su hogar y las adecúen a los códigos de construcción

Consulte el Apéndice 2 para obtener más información acerca de la inversión típica de la ciudad en programas.

Gráfico 3.11

Planificado para 2020: inversiones en vivienda de HOST	
Resumen: todos los fondos	
SALDO INICIAL TOTAL DE TODOS LOS FONDOS DE 2020	44,022,288.00 dólares
TOTAL DE ADMINISTRACIÓN Y/O RESERVAS*	(11,604,685.00 dólares)
TOTAL DE TODOS LOS FONDOS DE 2020 DISPONIBLES PARA INVERSIÓN	32,417,603.00 dólares
**Las reservas contienen fondos que se reservan para una finalidad específica, incluidos los reembolsos conforme a la tarifa de vinculación de viviendas y descuentos para las unidades construidas según el IHO (Decreto de Vivienda Inclusiva) histórico y el Acuerdo Intergubernamental (IGA) de DHA.*	

Gráfico 3.12

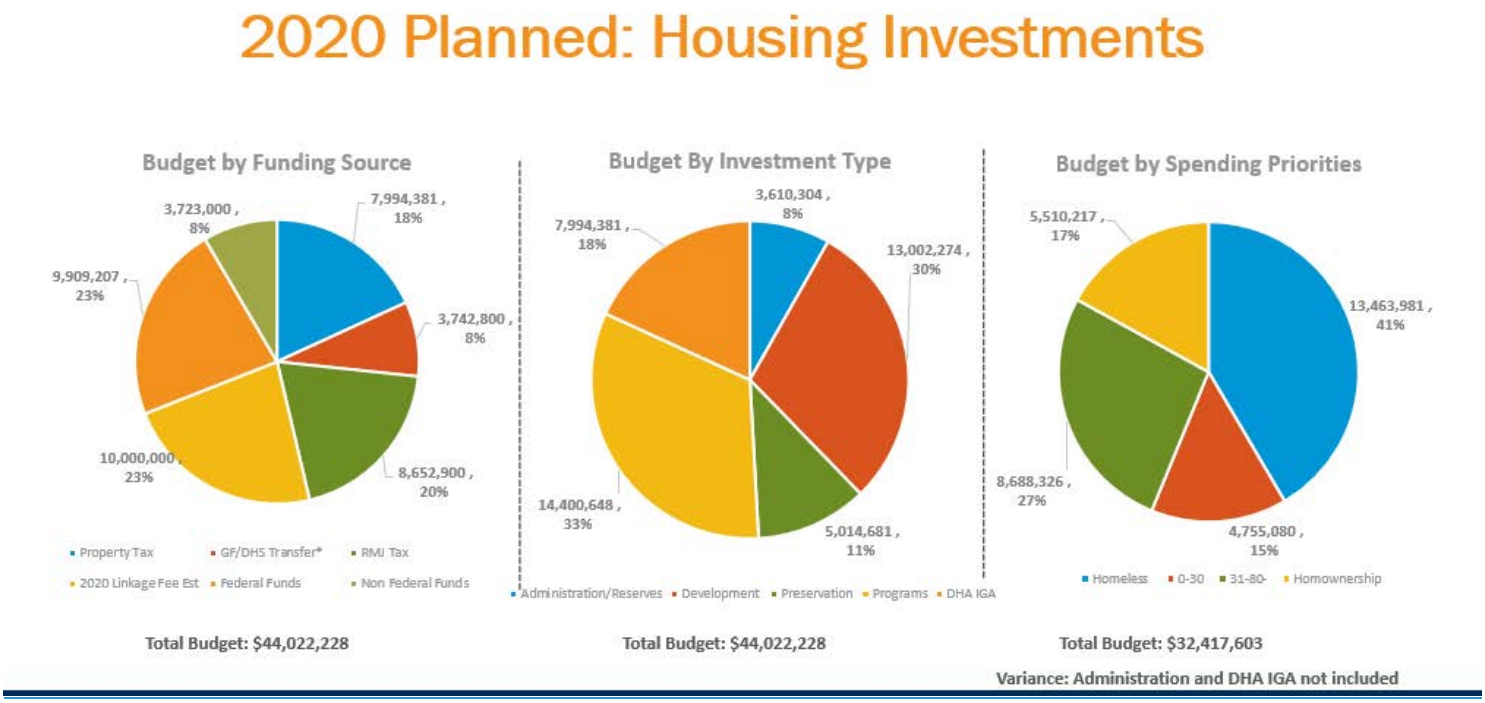


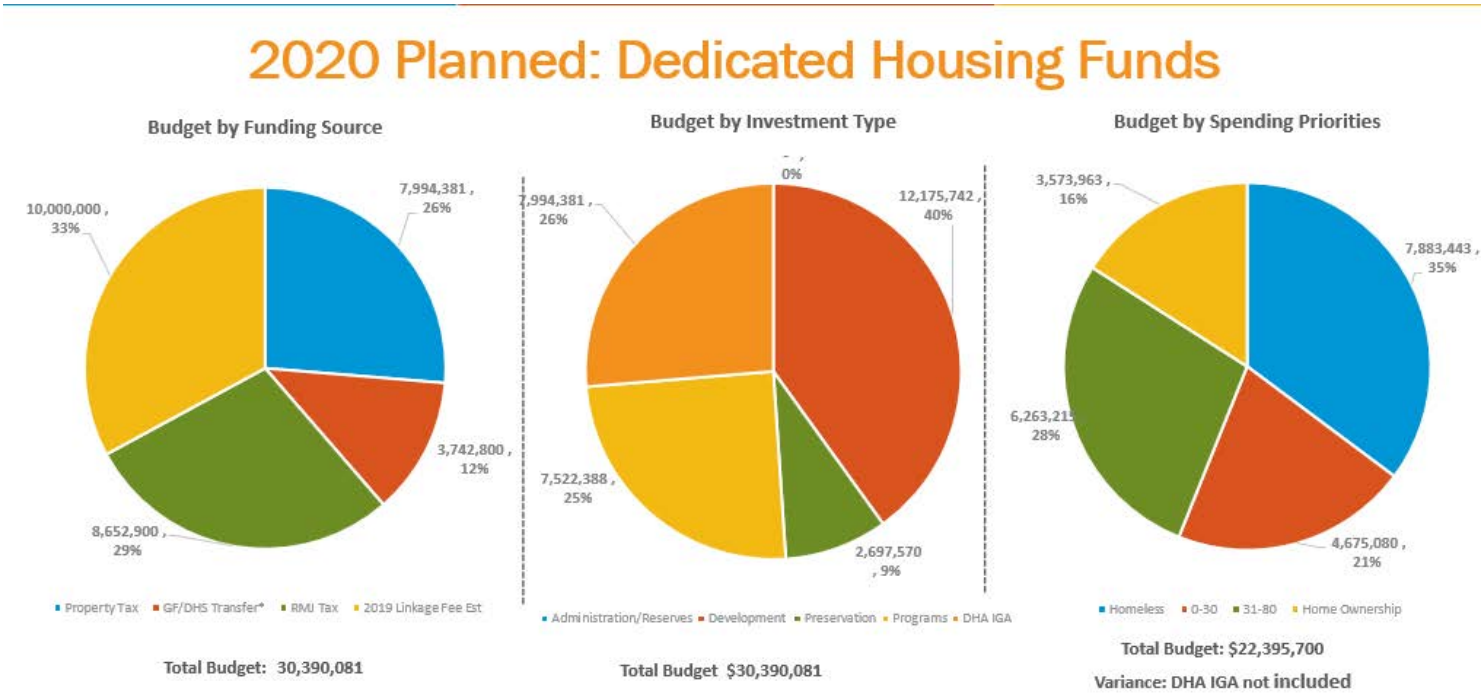
Gráfico 3.13

Planificado para 2020: fondos federales en materia de vivienda	
Presupuesto 2020 para el fondo de ingresos del impuesto a la propiedad	7,994,381.00 dólares
Fondo de ingresos de la tarifa de vinculación de viviendas económicas	10,000,000.00 dólares
Fondo general/transferencia del fondo de Denver Human Services	3,742,800.00 dólares
Impuesto sobre las ventas de marihuana recreativa	8,652,900.00 dólares
SALDO INICIAL DE FONDOS LOCALES DE 2020	30,390,081.00 dólares
TOTAL DE ADMINISTRACIÓN Y/O RESERVAS*	(7,994,381.00 dólares)
TOTAL DE FONDOS LOCALES DE 2020 DISPONIBLES PARA INVERSIÓN	22,395,700.00 dólares

**Las reservas contienen fondos que se reservan para una finalidad específica, incluidos los reembolsos conforme a la tarifa de vinculación de viviendas y descuentos para las unidades construidas según el IHO (Decreto de Vivienda Inclusiva) histórico y el Acuerdo Intergubernamental (IGA) de DHA.*

***En el año 2019, recibimos ingresos de Tarifas de Vinculación adicionales sobre el monto proyectado. Esta información informó nuestra proyección de 2020. Esta proyección será ajustada a principios del año 2020 en base a las colecciones actuales en el año 2019.*

Gráfico 3.14



Los porcentajes reales de inversiones en cada área de la población a lo largo de la continuidad de ingresos variarán de un año a otro, dependiendo del desarrollo de proyectos de la ciudad y sus socios, los logros históricos conforme al plan de cinco años y las condiciones actuales del mercado.

El proceso con el objetivo de garantizar el financiamiento para el desarrollo y conservación de viviendas

económicas puede durar varios años, con muchos proyectos compitiendo por créditos fiscales para viviendas de bajos ingresos en varias rondas anuales antes de recibir una concesión de créditos fiscales. Por lo tanto, la tramitación de proyectos de urbanización y conservación económicos HOST puede variar cada año dependiendo de estas concesiones y cuando los proyectos tengan previsto garantizar la financiación y empezar la construcción

Gráfico 3.15

Planificado para 2020: fondos federales en materia de vivienda	
Subvenciones Globales para el Desarrollo Comunitario	1,274,254.00 dólares
Fondos HOME	2,935,765.00 dólares
Vivienda y oportunidades para personas con SIDA (HOPWA)	5,082,902.00 dólares
Programa de Estabilización de Vecindarios I	15,000.00 dólares
Programa de Estabilización de Vecindarios II	139,652.00 dólares
Viviendas Skyline	461,634.00 dólares
SALDO INICIAL TOTAL DE LOS FONDOS FEDERALES DE 2020	9,909,207.00 dólares
TOTAL OF ADMIN AND/OR RESERVES*	(430,304.00dólares)
TOTAL DE OTROS FONDOS DE 2020 DISPONIBLES PARA INVERSIÓN	9,478,903.00 dólares
**Las reservas contienen fondos que se reservan para una finalidad específica, incluidos los reembolsos conforme a la tarifa de vinculación de viviendas y descuentos para las unidades construidas según el IHO (Decreto de Vivienda Inclusiva) histórico.*	

Gráfico 3.16

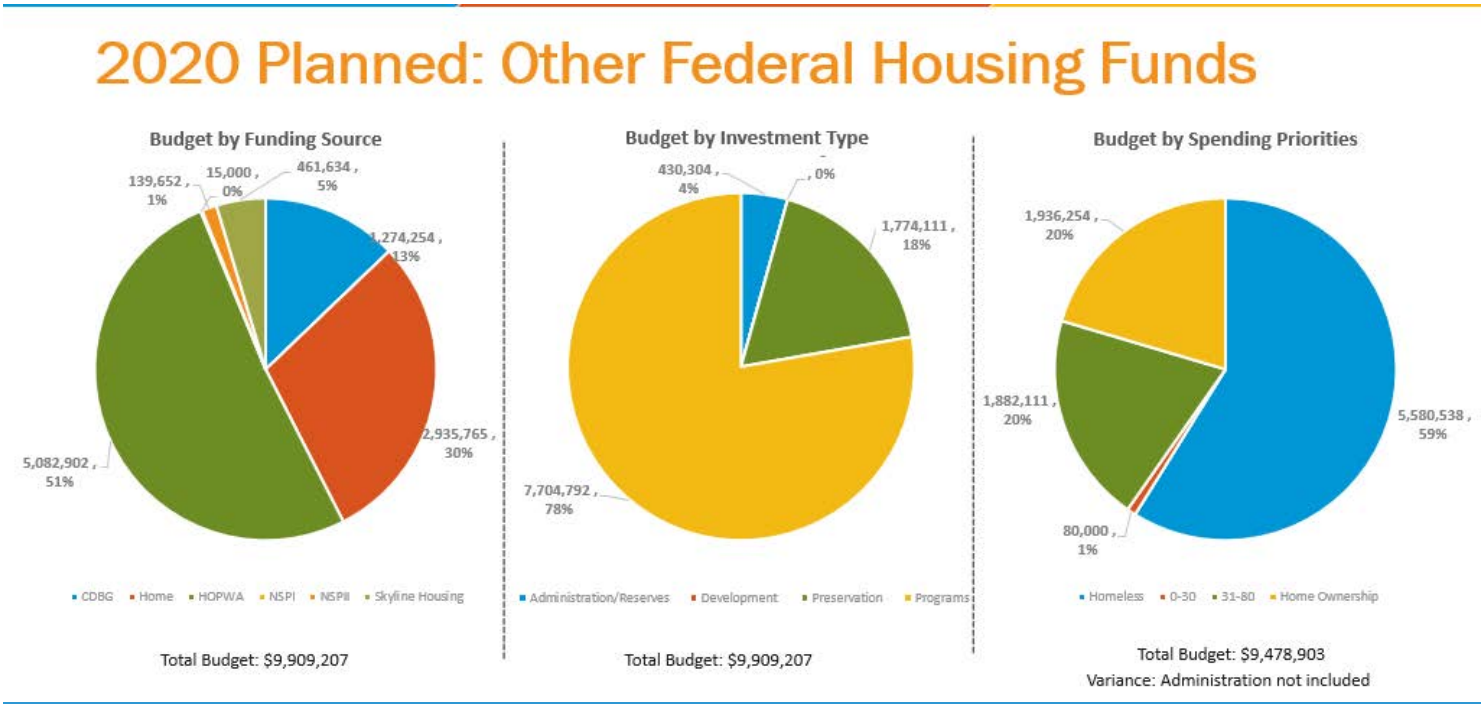
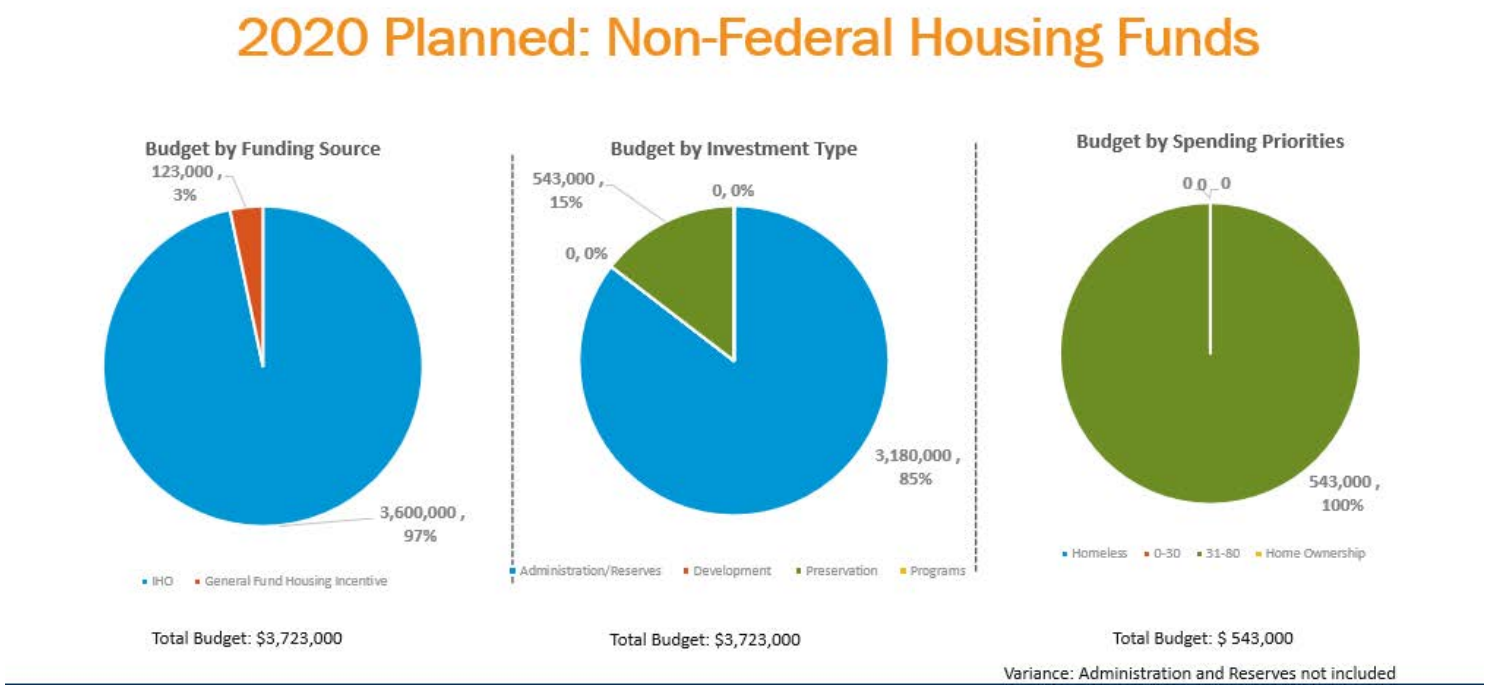


Gráfico 3.17

Planificado para 2020: otros fondos no federales en materia de vivienda	
Oficina de HOPE	903,598.00 dólares
Fondo General de Incentivos de Vivienda	123,000.00 dólares
Decreto de Vivienda Inclusiva	3,600,000.00 dólares
SALDO INICIAL TOTAL DE OTROS FONDOS DE 2020	4,626,598.00 dólares
TOTAL DE ADMINISTRACIÓN Y/O RESERVAS*	(4,083,598.00 dólares)
TOTAL DE OTROS FONDOS DE 2020 DISPONIBLES PARA INVERSIÓN	543,000.00 dólares
**Las reservas contienen fondos que se reservan para una finalidad específica, incluidos los reembolsos conforme a la tarifa de vinculación de viviendas y descuentos para las unidades construidas según el IHO (Decreto de Vivienda Inclusiva) histórico.*	

Gráfico 3.18



La aprobación de *Viviendas para un Denver Inclusivo* representa un cambio para la ciudad en el establecimiento de objetivos específicos para la inversión de recursos de vivienda a lo largo de la continuidad de ingresos.

Históricamente, la mayoría de los proyectos que han buscado financiación de la ciudad y que han recibido fondos han incorporado una importante cantidad de unidades económicas para los residentes que ganan aproximadamente el 60% del AMI. El principal factor que contribuye a esta tendencia es la limitación de los créditos fiscales para viviendas de bajos ingresos que se utilizarán para financiar las unidades en este nivel de ingresos o por debajo del mismo. Según el proyecto, estos créditos fiscales pueden representar entre el 40 y 70% de la estructura de capital de un proyecto, con el financiamiento de brechas de la ciudad que representa normalmente entre el 5 y 10% de la estructura.

HOST y sus organismos asociados adoptaron varias medidas en 2018 para adaptar el desarrollo de viviendas con los objetivos de *Viviendas para un Denver Inclusivo* de invertir entre el 40 y 50% de los recursos de vivienda para ayudar a los residentes que se encuentran sin hogar y residentes de muy bajos ingresos (aquellas personas que ganan un monto igual o inferior al 30% del AMI).

Estas medidas incorporan:

- Una actualización de las hojas de términos de inversión de 2018/2019 con el fin de incentivar el apoyo financiero para proyectos que contengan una importante cantidad de unidades que beneficien a los residentes sin hogar y/o residentes de muy bajos ingresos.
- Duplicar el fondo de viviendas económicas de la ciudad y colaborar con la Autoridad de Vivienda de Denver para aprovechar un aumento de aproximadamente 130 millones de dólares en financiación de bonos que fomentarán la adquisición de terrenos y edificios con el objetivo de impulsar el desarrollo a largo plazo de proyectos que ayuden a los residentes sin hogar y/o residentes de muy bajos ingresos.
- Ofrecer una estructura para la inversión de los recursos de la ciudad en servicios junto con la construcción de viviendas sociales. Estos fondos de servicio ayudarán a financiar una reserva de servicio de aproximadamente 3,000 dólares por unidad al año durante el período de cumplimiento de quince años de un proyecto, al mejorar de forma considerable los recursos disponibles para garantizar proyectos de viviendas sociales de alta calidad para nuestros residentes más vulnerables.

Si bien estas y otras iniciativas representan medidas importantes hacia el ajuste del desarrollo de viviendas con los objetivos de *Viviendas para un Denver Inclusivo*, el cronograma entre la adquisición del terreno, solicitud de créditos fiscales competitivos o no competitivos y construcción de unidades económicas puede tardar varios años. Teniendo en cuenta esta consideración, HOST espera que las unidades que se desarrollen y conserven en 2020 representen un ajuste más detallado con los objetivos del plan en comparación con los años anteriores, pero aún pueden comprender un mayor porcentaje de unidades, cerca del 60% del AMI en comparación con los años futuros de aplicación del plan.

Los recursos disponibles para inversiones en 2020 muestran las fuentes de financiación federales, locales y otras fuentes de financiamiento para inversiones en vivienda. Estos recursos reflejan los recursos adicionales que aprobó el Concejo Municipal en el otoño de 2018 para duplicar el actual fondo de viviendas económicas de 15 millones de dólares anuales a 30 millones de dólares anuales.

- Se prevé que los ingresos de la tarifa de vinculación sean más elevados en 2020 en comparación con los años de recaudación anteriores, pero inferiores en comparación con la recaudación de 2019

debido al impacto económico de un crecimiento más lento en la cantidad de permisos solicitados para nuevas urbanizaciones. Debido a las disposiciones en el decreto de la tarifa de vinculación que se aprobaron en 2016 las cuales permitieron que los proyectos en hitos de permisos específicos se eximieran en el nuevo sistema de tarifas, los primeros años de recaudación de la tarifa de vinculación fueron inferiores de lo previsto. Se prevé que los ingresos recaudados en 2020 incorporen una cifra limitada de proyectos aún exentos según estas disposiciones.

- Los ingresos del impuesto a la propiedad siguen creciendo en Denver con el aumento del valor de las propiedades, los cuales han seguido aumentando en los últimos años. 2019 representó la primera transferencia de ingresos del impuesto a la propiedad destinada a las viviendas económicas para el Autoridad de Vivienda de Denver según la nueva alianza con el fin de crear y conservar unidades económicas para los residentes con ingresos más bajos en Denver. El acuerdo tendrá una duración de 20 años y prevé transferencias anuales de ingresos del impuesto a la propiedad de la ciudad cada año para respaldar la vinculación mediante DHA.
- La transferencia del fondo general de 2019 al fondo de viviendas económicas incorporó ganancias de la venta de un terreno propiedad de la ciudad que representó un aumento único en el fomento de la vivienda. Se prevé que las transferencias del fondo general sean inferiores en 2020 debido a esta diferencia.

La lista completa de recursos que serán controlados por el nuevo Departamento de Estabilidad de Vivienda está delineada en el Presupuesto Municipal de 2020, aprobado por el Consejo Municipal en noviembre de 2019. El presupuesto total anticipado para HOST es 72.45 millones de dólares para todos los recursos. Esto incluye fondos y recursos que antes eran administrados por el Departamento de Servicios Humanos de Denver, lo que incluye subvenciones federales y fondos locales para abordar las necesidades de viviendas y servicios para residentes que están experimentando el desamparo. Las actualizaciones y/o integración de los actuales planes estratégicos, como el plan *Viviendas para un Denver Inclusivo* y el plan de refugio de tres años, y planes de acción anuales complementarios, ofrecerán orientación para la priorización de recursos a lo largo del proceso continuo de vivienda en los próximos años.

Sección 4

Resultados de vivienda proyectados para 2020

Resultados de desarrollo y conservación proyectados

Como se describe en la Sección 3, Gráfico 3.12, se prevé que aproximadamente 26 millones de dólares de fondos disponibles en 2020 financien proyectos de desarrollo y conservación mediante el financiamiento de brechas de HOST. Ya que el gran número de proyectos de desarrollo puede tardar varios años desde el concepto hasta el cierre financiero y la construcción, la cantidad proyectada de unidades construidas y conservadas en el próximo año se basa en posibles inversiones en proyectos que se encuentran en las primeras fases de tramitación de HOST y algunas suposiciones para las inversiones en unidades típicas para tipos de productos que no están relacionados con un proyecto específico actualmente.

HOST prevé construir o conservar aproximadamente 1,200 unidades en 2020 basándose en estas inversiones, como se describe en el Gráfico 4.2 a continuación.

Como se describe en la Sección 3, este Plan de Acción Anual contiene suposiciones para las inversiones y resultados del marco de financiación aumentado y la asociación con la Autoridad de Vivienda de Denver (DHA, por sus siglas en inglés) para aprovechar la financiación de bonos que fomentarán el proceso de desarrollo y conservación. El IGA recibió la aprobación del Concejo Municipal en agosto de 2018, y el día 25 de octubre de 2019, DHA anunció que había cerrado su emisión de 129,810,000 millones de dólares en Bonos de Acuerdo Intergubernamentales (IGA).

Los 129,800,000 millones de dólares generados mediante esta transacción superaron la estimación original de 105,000,000 millones, aumentando nuestra inversión colectiva en las viviendas asequibles en 24,000,000 millones de dólares.

DHA prevé aprovechar aproximadamente 17.5 millones de dólares en recursos netos de bonos en 2020 para financiar el desarrollo y conservación de proyectos en tramitación. En 2020, DHA prevé el cierre y comienzo de la construcción en su segunda etapa de la reurbanización de Sun Valley, Greenhaus y Thrive, además de sus remodelaciones en 655 Broadway y Studebaker, los cuales se adjudicaron el 4% + LIHTC del Estado en 2019. Juntos, se espera que estos dos proyectos fomenten el desarrollo de aproximadamente 300 unidades en distintos niveles de ingresos. Además, el organismo prevé solicitar créditos fiscales para la primera fase de su proyecto Westridge ubicado en el vecindario West Colfax en 2020.

Además de la inversión de aproximadamente 17.5 millones de dólares en ganancias netas de bonos para financiar estos proyectos, DHA prevé invertir aproximadamente 12.2 millones de dólares en ganancias netas de bonos para financiar la adquisición de dos sitios geográficamente dispersos que impulsarán el desarrollo a largo plazo de viviendas sociales permanentes y viviendas para residentes de ingresos muy bajos. Los resultados de la unidad específica relacionados con la adquisición de terrenos mediante la asociación de DHA se incluirán en el momento de la financiación para la construcción vertical, ya que se estima que algunos proyectos también pueden buscar financiamiento de brechas de la ciudad.

Resultados programáticos proyectados

Este proceso competitivo de Notificación de Disponibilidad de Fondos (NOFA, por sus siglas en inglés) dio prioridad a las inversiones del programa que se ajusten a los objetivos de *Viviendas para un Denver Inclusivo*, y se utilizaron con el fin de asignar fondos federales y locales para inversiones programáticas según corresponda. Se adjudicaron más de 8 millones de dólares a 24 contratos de programas de vivienda que apoyan a los residentes a lo largo del proceso continuo de vivienda, incluidos seis programas nuevos e innovadores. Con las modificaciones en el nuevo Departamento de Estabilidad de la Vivienda, el personal de la ciudad espera examinar nuevas innovaciones en nuestros procesos de contratación y adquisición en las actuales prácticas de HOST y Denver Road Home. Por lo tanto, decidimos no realizar una NOFA separada para los contratos de vivienda en 2020, sino que buscaremos extensiones a los contratos actuales de 2019.

Como se describe en la Sección 3, Gráfico 3.12, se prevé que aproximadamente 14.4 millones de dólares de fondos disponibles en 2020 financien los programas de vivienda. Ya que los contratos del programa están pendientes a partir de la fecha de publicación de este Plan de Acción Anual, las estimaciones para los resultados del programa 2020 se basan en los resultados proyectados que todavía están sujetos a negociaciones finales y términos contractuales.

HOST prevé atender a aproximadamente 9,720 familias mediante inversiones programáticas en 2020 como se describe en el Gráfico 4.2 a continuación.

Gráfico 4.2

RESULTADOS PREVISTOS DE 2020 EN FUNCIÓN DE LAS INVERSIONES ACTUALES EN

CREAR ASEQUIBILIDAD

Anticipado para 2020 (inversiones de HOST):
630 unidades

Anticipado para 2020 (asociación de DHA):
470 unidades

CONSERVAR LA ASEQUIBILIDAD

Anticipado para 2020 (inversiones de HOST):
100 unidades

FOMENTAR EL ACCESO

Anticipado para 2020: 5,300 hogares

ESTABILIZAR A LOS RESIDENTES

Anticipado para 2020: 4,420 hogares

"Anticipado" indica proyectos y programas que se planifican, pero aún no se encuentran en la etapa final del contrato, incluido el financiamiento de proyectos que han recibido créditos fiscales competitivos o se encuentran actualmente en un proceso de selección de RFP (Solicitud de Propuestas), inversiones proyectadas del Acuerdo Intergubernamental (IGA) de DHA e ingresos netos de bonos, además de las inversiones recomendadas del Plan de Acción Anual 2020.

Sección 5

ESTRATEGIAS PRIORITARIAS 2020

SECCIÓN 5.
ESTRATEGIAS PRIORITARIAS 2020

El Plan de Acción Anual 2020 representa un resumen de las medidas clave que adoptarán la ciudad y sus socios para aplicar las estrategias legislativas, regulatorias y de inversión descritas en *Viviendas para un Denver Inclusivo.* El Plan de Acción Anual 2020 tiene por finalidad abordar las condiciones actuales en el mercado inmobiliario de Denver y guiar el esfuerzo de la ciudad para afrontar estos problemas únicos de vivienda. Teniendo esto en cuenta, no todas las recomendaciones del plan de cinco años se destacan por las medidas clave específicas en 2020, pero se pueden haber abordado como parte de un plan histórico o futuro plan de acción anual conforme a *Viviendas Para Un Denver Inclusivo*. Consulte el apéndice para obtener una lista completa de las estrategias de cinco años y el estado de cada una.

Estrategias prioritarias finalizadas en 2019

La ciudad y sus socios avanzaron en 2019 respecto a la aplicación de *Viviendas Para Un Denver Inclusivo*. Se finalizaron varias recomendaciones y medidas clave, lo que tuvo como consecuencia una variedad de inversiones, documentos de políticas y actualizaciones de ordenanzas. Las medidas realizadas abarcan:

Estabilizar los hogares mediante programas de desgravación fiscal (prioridades legislativas y regulatorias)

Se aumentó el programa actual de devolución de impuestos a la propiedad para personas mayores y discapacitada en el presupuesto de 2019 para adaptar la modificación del programa que ahora ofrece

reembolsos a los hogares propietarios de viviendas con hijos hasta el 40% del AMI. Con la aprobación de la expansión del programa, la ciudad y sus socios se centrarán en 2020 en ampliar la participación mediante una divulgación más sólida.

Aprovechar los terrenos de propiedad pública para el desarrollo de viviendas económicas (Uso estratégico del suelo para fomentar viviendas económicas)

Como parte de un esfuerzo para aplicar el Decreto 100, con el fin de identificar y priorizar viviendas económicas al vender propiedades de la ciudad, la ciudad y sus socios se centraron en 2018 en elaborar un inventario de propiedades que se podría utilizar para viviendas económicas. En 2019, la ciudad y sus socios se encuentran trabajando en la disposición de dos propiedades a lo largo de East Colfax para proyectos de ingresos y usos mixtos que atenderán a la comunidad aledaña y mejorarán el inventario de viviendas sociales de la ciudad.

Desarrollar la capacidad de vivienda a través de la armonización de políticas y financiación (Viviendas para residentes sin hogar)

Según las alianzas que se iniciaron en 2019, los proyectos que se basan en la ciudad y condado de Denver que solicitan créditos fiscales para viviendas de bajos ingresos, bonos que se basen en proyectos de DHA o DOLA, y el inicio de la financiación de brechas para el desarrollo de viviendas de HOST ahora pueden solicitar financiación de HOST para solucionar brechas en los presupuestos de servicios. La ciudad y sus socios seguirán trabajando en 2020 para aprovechar los flujos de financiación actuales para viviendas sociales como Medicaid, Medicare y TANF con el fin de generar más flujos de financiación para servicios de apoyo y servicios operativos en el mismo lugar. Tenga en cuenta que esta recomendación también se reflejó en las medidas clave de “Inversiones en vivienda y asequibilidad: Coordinar las inversiones en vivienda con otros recursos de asequibilidad de la ciudad,” y “Viviendas para residentes sin hogar: Dar prioridad al financiamiento de “brechas” de servicios de apoyo para los proyectos de viviendas sociales aprobados.”

Fomentar programas que ayuden a que los hogares permanezcan en sus actuales viviendas de alquiler mediante la asistencia integral de desalojos (Viviendas de alquiler económicas y para trabajadores)

En 2019, DEDO adjudicó contratos a los socios para seguir fomentando y mejorando los servicios integrales de desalojo, que incorporan el Programa de Asistencia Temporal con el Alquiler y Servicios Públicos, servicios de mediación y representación legal para residentes de ingresos bajos y moderados. En 2020, la ciudad y sus socios evaluarán los datos recolectados de los programas piloto de asistencia de desalojos y seguirán perfeccionando las pautas de los programas para ayudar a los inquilinos que viven una crisis inmobiliaria.

Las estrategias prioritarias continuarán en 2020

Además de las recomendaciones del plan de cinco años que se aplicaron en 2019, la ciudad y sus socios iniciaron un trabajo adicional acerca de las medidas clave de Viviendas Para Un Denver Inclusivo que se encuentran en curso, y el trabajo continuará en 2020. Estas estrategias prioritarias continuas abarcan:

Analizar los actuales recursos de vivienda para el rendimiento, estructura y sustentabilidad (Inversiones en vivienda y asequibilidad)

Cuando el Artículo V, Capítulo 27 del Código Municipal Revisado de Denver (DRMC, por sus siglas en inglés) que creó el fondo específico de viviendas económicas se aprobó en 2016, el decreto exigió un período de aplicación de tres años antes del análisis del monto de la tarifa y la efectividad para abordar las necesidades de vivienda de la ciudad. Ya se han adoptado medidas para analizar el rendimiento histórico de la tarifa de vinculación de vivienda y se está conversando con la ciudad y sus socios acerca de la búsqueda de un análisis de viabilidad para una actualización de la tarifa en los próximos años.

Medida clave en 2020:

- Aprovechar la información recolectada del análisis de 2019 sobre la recaudación histórica de la tarifa de vinculación para hacer una recomendación con el asesoramiento de los socios internos y externos en relación con la realización de un análisis de viabilidad y/o actualización de la tarifa de vinculación.
- Analizar la cantidad de la tarifa de vinculación asociado con el Departamento de Planificación y Desarrollo Comunitario com parte de un proyecto para explorar herramientas de zonificación que promuevan el desarrollo de viviendas asequibles y mixtas.
- Explorar oportunidades adicionales para expandir y apalancar las inversiones de la ciudad en viviendas.

Cronograma previsto: Q1 2020
Inversión prevista: Administrativa

Buscar la colaboración regional con socios en toda el área metropolitana de Denver para fomentar comunidades inclusivas (Inversiones en vivienda y asequibilidad)

Ya que las dificultades de vivienda y asequibilidad no empiezan ni terminan en los límites de Denver, la ciudad y sus socios buscan alianzas regionales para generar comunidades inclusivas. Denver y sus socios regionales han seguido un análisis de las oportunidades y obstáculos para la vivienda justa en el área metropolitana y cómo basarse en el Análisis de Obstáculos para buscar colaboración regional en materia de vivienda y personas sin hogar mediante el desarrollo de planes estratégicos compartidos.

Medida clave en 2020:

- Colaborar con socios regionales para finalizar y comenzar la aplicación de las recomendaciones descritas en el Análisis de Obstáculos regional.
- Estudiar el desarrollo de un plan regional para la vivienda y personas sin hogar como una continuación de las alianzas establecidas mediante el Análisis de Obstáculos regional.
- Finalizar un análisis sobre el inventario de unidades de alquiler económicas de fácil acceso en Denver y examinar las alianzas locales y regiones con el fin de crear una base de datos para que las personas discapacitadas encuentren unidades de alquiler económicas de fácil acceso con mayor facilidad.

Cronograma previsto: Q1—Q4 2020
Inversión prevista: Administrativa

Ampliar y fortalecer las normas sobre el uso del suelo para viviendas económicas y de ingresos mixtos (Legislativas y regulatorias)

En febrero de 2018, el Consejo Municipal de Denver adoptó enmiendas de texto y de mapas de zonificación para establecer un incentivo de superposición de altura para el Área de la Estación Blake con la Avenida 38. La intención de la superposición es ayudar a incentivar crecimiento directo a áreas con buen tránsito que están equipados para abordar cambios y al mismo tiempo garantizar que estos lugares lleguen a ser equitativos, asequibles e inclusivos.

Para proyectos de desarrollo que deseen aprovechar del incentivo de altura y construir más alto que su altura de base de zonificación, deben comprometerse a tener adicionales viviendas asequibles en sitio. Este compromiso está basado en un multiplicador de la tarifa de vinculación de toda la ciudad. Un sistema similar fue adoptado en diciembre de 2018 en el sitio Central Platte Valley y Auraria. Variaciones para esta área incluyen un requisito mayor de altura para viviendas asequibles además de estándares para sitios catalíticos para proveer soluciones individualizados para necesidades de viviendas asequibles a cambio de la capacidad de desarrollar a una mayor altura.

En abril de 2019, el Consejo Municipal de Denver adoptó el Plan Comprensivo 2040 y Blueprint Denver, el plan municipal de uso de transporte y terrenos. Estos planes fijaron una visión fuerte para una ciudad de Denver inclusiva, conectada y saludable y, por la primera vez, enfoque en factores de equidad social. Los dos planes ofrecen varias metas y estrategias para apoyar una ciudad que sea equitativa, asequible e inclusiva. Estrategias claves en Blueprint dirigen la ciudad a expandir las opciones de viviendas asequibles por toda la ciudad, especialmente en lugares cerca del tránsito público.

Medida clave en 2020:

- Apalancar el personal de la ciudad y servicios de asesoría para estudiar e implementar estrategias claves en Blueprint Denver para crear un sistema municipal para compromisos a viviendas asequibles, especialmente en áreas con mucho tránsito público. (En conexión con Blueprint Denver, p. 85. Póliza 6 y 7).
  - Este proyecto resultará en cambios al Código de Zonificación de Denver y al Código Municipal Revisado de Denver para crear un sistema municipal que resulta en la construcción de proyectos de construcción de viviendas de ingresos mixtos por toda la ciudad y especialmente en áreas con mucho tráfico público. Se debería explorar una variedad de incentivos, lo que incluye, pero no está limitado a, mayor altura, requisitos reducidos de estacionamientos vehiculares y exenciones de tarifas.
  - Este proyecto estudiará nuevas oportunidades para priorizar un rango de niveles y oportunidades de asequibilidad para unidades más grandes con entre 2 y 4 habitaciones en viviendas por toda la ciudad (acorde con Blueprint Denver, p. 85. Política 7).

Cronograma previsto: Q1—Q4 2020
Inversión prevista: Administrativa

Desarrollar normas más coherentes para viviendas económicas en las principales zonas de reurbanización (Prioridades legislativas y regulatorias)

Debido a que Denver tienen una oferta limitada de terrenos no urbanizados que se pueden utilizar para fomentar el desarrollo económico y de ingresos mixtos, la ciudad y sus socios se encuentran trabajando para elaborar normas claras sobre cuándo y de qué forma se debe crear un plan de viviendas económicas para una zona principal de reurbanización. Además, la ciudad colaborará entre los organismos municipales con el objetivo de garantizar que el proceso para elaborar un plan de viviendas económicas sea transparente, predecible y se coordine con eficacia.

Medida clave en 2020:

- Elaborar normas claras para las circunstancias en las que se debe crear un plan de viviendas económicas (como lugares con una rezonificación importante, Distrito Metropolitano, Área Financiera de Aumento de Impuestos o instrumentos parecidos) para un lugar importante de reurbanización y ofrecer orientación clara sobre el proceso para desarrollar y ejecutar el plan.

Cronograma previsto: Q1—Q4 2020
Inversión prevista: Administrativa

Mejorar las protecciones y asistencia para los inquilinos, incluido el estudio de un registro de alquiler (Prioridades legislativas y regulatorias)

Denver posee opciones económicas limitadas disponibles dentro de la ciudad si se desplaza a losarrendatarios

de ingresos bajos y moderados, y protecciones legales limitadas para garantizar que los arrendatarios puedan permanecer en sus comunidades y vivir en condiciones seguras y dignas. Se utilizan los registros de alquiler en zonas de todo del país y Colorado para elaborar una base de datos de las actuales unidades de alquiler a largo plazo, comunicarse con los propietarios según sea necesario, y facilitar las inspecciones de códigos y el fomento de rehabilitación con el paso del tiempo.

Medidas claves en 2020:

- Ampliar y analizar la investigación sobre las mejores prácticas en ciudades similares al utilizar un registro de alquiler en colaboración con el Concejo Municipal para informar las recomendaciones sobre el análisis de un registro de alquiler en Denver, según corresponda.
- Basarse en el análisis de ciudades similares, evaluar los recursos administrativos necesarios para aplicar un registro de alquiler si se realiza en Denver en colaboración con Planificación y Desarrollo Comunitario, Impuestos Especiales y Licencias, y el Departamento de Salud Pública y Medio Ambiente.
- Colaborar con las iniciativas del Concejo Municipal para seguir examinando las oportunidades legislativas y regulatorias con el objetivo de mejorar las protecciones y asistencia de los arrendatarios, sobre todo aquellas personas vulnerables al desplazamiento.
- Monitorear y tomar posiciones como sea adecuado en legislación estatal que podría impactar las estrategias de viviendas y desamparo de Denver, lo que incluye seguimiento y evaluación después de la adopción de esa legislación que informaría los próximos pasos de Denver.

Cronograma previsto: Q1—Q2 2020
Inversión prevista: Administrativa

Analizar un marco y metodología para definir la preferencia en viviendas nuevas para los residentes en riesgo de desplazamiento (Prioridades legislativas y regulatorias)

En relación con el Análisis de Obstáculos, la ciudad y sus socios se encuentran adoptando medidas en 2019 para estudiar una política que ofrezca preferencia en nuevas viviendas económicas para los residentes que han estado o se encuentran en riesgo de desplazamiento. Como parte de este enfoque de política, la ciudad y sus socios aprovecharán las mejores prácticas de ciudades similares que han desarrollado preferencias parecidas y asegurarán que cualquier marco y metodología propuestos para desarrollar y aplicar una preferencia por nuevos proyectos no tenga repercusiones negativas involuntarias sobre las “clases protegidas” conforme a la Ley de Vivienda Justa.

Medida clave en 2020:

- Aprovechar los datos recolectados del Análisis de Obstáculos con el fin de analizar un marco y metodología para una política de preferencia en viviendas nuevas que se basan en el desplazamiento económico.

Cronograma previsto: Q1—Q4 2020
Inversión prevista: Administrativa

Facilitar la adquisición de terrenos de forma directa y a través de socios para el desarrollo de viviendas (Uso estratégico del suelo para fomentar viviendas económicas)

La adquisición de terrenos y propiedades es un elemento clave de la colaboración con la Autoridad de Vivienda de Denver para aprovechar aproximadamente 129.8 millones de dólares en bonos. Los primeros ejemplos a seguir de DHA señalan que podrían adquirir entre 10 y 15 propiedades de sitios dispersos para desarrollos futuros entre 2019 y 2023 con una o dos adquisiciones solamente en 2019.

Medida clave en 2020:

- Aprovechar la colaboración con la Autoridad de Vivienda de Denver para adquirir de manera estratégica terrenos y propiedades geográficamente dispersas para atender a los residentes sin hogar y residentes de ingresos muy bajos. Evaluar el posible beneficio de enmendar el Acuerdo Intergubernamental entre la Ciudad y la Autoridad de Vivienda de Denver para proveer flexibilidad para que la Autoridad de la Vivienda de Denver pueda apoyar el desarrollo de viviendas de apoyo mediante la financiación de proyectos en lugar de exclusivamente mediante la adquisición de propiedades.

Cronograma previsto: Q1—Q4 2020
Inversión prevista: Aproximadamente 7.5 millones de dólares de fondos del impuesto a la propiedad para financiar el acuerdo de DHA

Implementar herramientas para promocionar la asequibilidad a largo plazo de viviendas, lo que incluyen bancos de tierras, por todas las comunidades de Denver (uso estratégico de terrenos para apoyar las viviendas asequibles)

En mayo de 2019, la ciudad de Denver anunció 5.5 millones de dólares en contratos para apoyar bancos de tierra y la propiedad de viviendas asequibles y a largo plazo. Mediante el modelo de banco de tierra, la mayoría de las unidades creadas con estos contratos serán permanentemente asequibles mediante un contrato de renta de terreno de 99 años.

Medidas claves en 2020:

- Finalizar inversiones en la adquisición de tierras, rehabilitación y/o desarrollo nuevo de propiedades adquiridas en colaboración con organizaciones que utilizan un modelo de banco de tierra y también promuevan la propiedad de viviendas asequibles a largo plazo. La infraestructura de inversiones debería enfocarse en proveer recursos que se pueden emplear rápidamente para adquirir propiedades en áreas vulnerables y estabilizar comunidades en riesgo de desplazamiento.
- Promover oportunidades para colaborar con organizaciones basadas en la comunidad y enfocarse en ayudar a la comunidad mediante modelos de bancos de tierra.
- Continuar el enfoque en la evaluación de colaboraciones y estructura de inversiones centradas en el empleo rápido de recursos de adquisición, rehabilitación y/o nuevo desarrollo centrado en la conservación de oportunidades de propiedad de viviendas asequibles en el futuro.

Cronograma previsto: Q2 2020
Inversión prevista: 5.5 millones de dólares para colaboraciones con bancos de tierra, Fondo General/RMJ

Ampliar las inversiones en opciones de vivienda para los residentes sin hogar e incorporar a los proveedores en todo el proceso continuo de vivienda (Viviendas para personas sin hogar)

En 2018 y 2019, Denver's Road Home reunió a los socios comunitarios para informar recomendaciones estratégicas con el fin de fortalecer la función del refugio dentro de un sistema integral de respuesta a la crisis de personas sin hogar. La base de estas recomendaciones es adoptar un modelo de servicio más centrado en la vivienda dentro de los refugios y ampliar los recursos disponibles de vivienda para las personas sin hogar. Con estas modificaciones, el refugio puede servir mejor como una plataforma para identificar viviendas y otras oportunidades con el fin de resolver las crisis de vivienda de las visitas.

Medidas claves en 2020:

- Seguir ampliando la participación en el Sistema de Ingreso Coordinado (CES, por sus siglas en inglés), OneHome, y mejorar su rendimiento al colaborar con los proveedores de vivienda y servicios para atender a las poblaciones y subpoblaciones vulnerables en Denver. En colaboración con las partes interesadas regionales, la aplicación debe incorporar una evaluación permanente con los proveedores y otros socios de financiación sobre las estrategias de difusión eficaces, prestación de servicios de apoyo y uso de OneHome para las opciones de vivienda financiadas mediante el fondo de viviendas económicas.
- Seguir colaborando estrechamente con Metro Denver Homelessness Initiative (MDHI), la organización que supervisa OneHome, para garantizar que todos los recursos de vivienda de la ciudad destinados a atendera los residentes sin hogar se dirijan de forma adecuada y satisfagan las necesidades locales.
- Ampliar las estrategias de resolución rápida cuando las personas ingresen al sistema para ayudarles a identificar planes de vivienda alternativos más rápidos.
- Fortalecer los apoyos de gestión de casos centrados en la vivienda dentro de los refugios, de esta forma más invitados pueden vincularse más rápidamente con las soluciones de vivienda.
- Expandir inversiones en asistencia de viviendas de transición que proveerían viviendas seguras y estables para residentes que están experimentando desamparo mientras que se conecten con soluciones permanentes de vivienda.

Cronograma previsto: Q1—Q4 2020
Inversión prevista: Por definir

Conservar las actuales viviendas de alquiler económicas con ingresos limitados en vecindarios vulnerables y cerca del transporte público (Viviendas de alquiler económicas y para trabajadores)

La ciudad y sus socios seguirán trabajando en 2020 para conservar las propiedades con restricciones de ingresos actuales, dándole prioridad a las oportunidades de conservación que favorecen a personas en riesgo de quedarse sin hogar, residentes de ingresos muy bajos, familias, personas mayores y aquellas con necesidades especiales.

Medida clave en 2020:

- Desarrollar un instrumento de financiación puente que potencie los recursos públicos y privados para adquirir de forma estratégica propiedades económicas en riesgo de convertirse a precios del mercado, mientras que las opciones de financiación a largo plazo se pueden ajustar.

Cronograma previsto: Q1—Q3 2020
Inversión prevista: Por definir

Fomentar programas que ayuden a que las familias mantengan sus casas actuales (Propiedad de viviendas asequibles)

Casi la mitad de todos los propietarios afectados por los costos vive en vecindarios vulnerables en toda la ciudad, y con un aumento en el valor de las propiedades en estas zonas, muchas familias tienen dificultades para mantenerse a la par con los costos de impuestos en aumento y el costo de las reparaciones importantes del hogar. En 2020, la ciudad y sus socios se centrarán en estabilizar a los hogares mediante programas de reparación de casas y otras estrategias que ayuden a los residentes en riesgo de desplazamiento.

Medidas claves en 2020:

- Dirigir la divulgación a programas de rehabilitación para propietarios actuales y otras inversiones programáticas para propietarios de ingresos bajos y moderados en vecindarios vulnerables.
- Fomentar la educación permanente para los actuales propietarios a través de la educación y orientación financiera, al centrarse en la difusión a los residentes de ingresos bajos y moderados en vecindarios vulnerables.
- Fomentar programas ampliados de ayuda con los impuestos a la propiedad.

Cronograma previsto: Q1—Q4 2020
Inversión prevista: Por definir

Conservar la asequibilidad de acciones de compra de las actuales viviendas con ingresos limitados (Propiedad de viviendas asequibles)

Según las infracciones y discusiones anteriores con los propietarios, Concejo Municipal y partes interesadas, DEDO inició un proceso con las partes interesadas en 2019 para realizar algunas modificaciones al Decreto de Vivienda Inclusiva (IHO) y a las normas y reglamentos. Las modificaciones propuestas que se basan en los comentarios de las partes interesadas agilizarían el proceso de verificación de ingresos de la ciudad, modificarían los requisitos de ocupación para el programa y fortalecerían la educación y difusión a los propietarios y profesionales de bienes raíces.

Medidas claves en 2020:

- Seguir educando a los actuales propietarios, agentes inmobiliarios, empresas de gestión inmobiliaria y otros profesionales de bienes raíces sobre los requisitos de los pactos de propiedad de viviendas económicas de la ciudad.
- Actualizar el IHO y las normas y reglamentos para agilizar el proceso de verificación de ingresos, modificar los requisitos de ocupación y fortalecer los procesos de difusión.
- Conseguir un socio(s) para respaldar el proceso de verificación de ingresos y aprovechar colaboraciones con otros profesionales de propiedad inmobiliaria como prestamistas preferidos como parte de la aplicación del programa de propiedad de viviendas económicas.

Cronograma: Q1—Q4 2020
Inversión prevista: Administrativa

Estrategas prioritarias adicionales para 2020

Si bien la ciudad y sus socios han estado colaborando para aplicar las recomendaciones de *Viviendas para un Denver Inclusivo* desde 2018, los factores de mercado y contexto local de Denver han seguido progresando desde la aprobación del plan de cinco años. Con la creación del nuevo Departamento de Estabilidad de la Vivienda, la ciudad y sus socios se encuentran integrando prioridades adicionales al plan de acción 2020 que no se reflejaron anteriormente en el plan *Viviendas para un Denver Inclusivo*. Estas prioridades abarcan:

- Elaborar un plan estratégico para Denver que aborde las necesidades en todo el proceso continuo de Vivienda, al aprovechar y/o incorporar Viviendas para un Denver Inclusivo y el plan de refugio de tres años
- Alinear el plan estratégico para el nuevo Departamento de Estabilidad de Vivienda con planes municipales existentes que hayan sido adoptados recientemente por el Consejo Municipal, lo que incluye Blueprint Denver y el Plan Exhaustivo 2020, lo que incluye un enfoque aumentado en la equidad en la vivienda y en servicios para residentes que están experimentando el desamparo.
- Estudiar el desarrollo de un plan regional para la vivienda y personas sin hogar como una continuación de las alianzas establecidas mediante el Análisis de Obstáculos regional
- Ampliar el Sistema de Ingreso Coordinado (CES, por sus siglas en inglés), OneHome, para garantizar que todos los recursos de vivienda de la ciudad se destinen a atender a los residentes sin hogar y que se dirijan de forma adecuada y satisfagan las necesidades locales
- Conseguir un socio(s) para respaldar el proceso de verificación de ingresos y desarrollar una lista de prestamistas preferidos para el programa de propiedad de viviendas económicas de la ciudad

Sección 6

APLICACIÓN

SECCIÓN 6. APLICACIÓN

La aplicación de las prioridades descritas en este Plan de Acción Anual 2019 requerirá asociaciones entre la ciudad y sus socios públicos y privados para aprovechar los recursos limitados e identificar recursos adicionales cuando sea posible. La aplicación también requerirá algunas medidas para que la ciudad y su Comité Asesor en Vivienda adapten la estructura y acciones con las prioridades descritas en este plan.

1) Iniciar el Departamento de Estabilidad de la Vivienda

Tal como se describe en este plan de acción, la ciudad se encuentra adoptando medidas en el otoño de 2019 para crear un nuevo Departamento de Estabilidad de la Vivienda que armonizará las políticas e inversiones a lo largo del proceso continuo de vivienda, desde los residentes sin hogar hasta aquellas personas que buscan encontrar nuevas oportunidades de vivienda y estabilizarse en las viviendas en las que ya residen. Se prevé que el nuevo departamento tenga autoridad formal a fines de 2019, con hitos de gobierno, finanzas, personal y comunicaciones que avanzarán durante el otoño.

Los hitos clave abarcan:

- Crear un nuevo departamento mediante una orden ejecutiva que describe la autoridad y

responsabilidades del Departamento de Estabilidad de la Vivienda, se prevé su aprobación en septiembre de 2019

- Traspasar un paquete de revisiones al Código Municipal Revisado de Denver para actualizar las referencias al nuevo departamento y realizar algunas modificaciones menores en las políticas mediante el Concejo Municipal
- Elaborar un Desarrollo para el nuevo departamento, incluido recursos locales y federales específicos para las inversiones en vivienda y personas sin hogar y algunas expansiones presupuestarias previstas para el personal, como parte del proceso presupuestario de 2020 aprobado por el Concejo Municipal en noviembre de 2019
- Iniciar un proceso de planificación estratégica para ajustar y cubrir las brechas en el proceso continuo de vivienda basándose en los actuales planes como *Viviendas para un Denver Inclusivo* y el plan de refugio de tres años

2) Elaborar un marco para la evaluación de programas de vivienda y servicios para personas sin hogar

Un enfoque clave para el nuevo Departamento de Estabilidad de la Vivienda es armonizar los recursos humanos y financieros de la ciudad con los resultados que la ciudad y sus socios pretenden lograr para apoyar a los residentes que necesitan estabilidad en la vivienda, oportunidades de vivienda y solución para las personas sin hogar. Como parte de la aplicación de las estrategias que se describen en este plan, el nuevo Departamento de Estabilidad de la Vivienda realizará una evaluación de las actuales inversiones programáticas y de servicios a lo largo del proceso continuo de vivienda para garantizar que las inversiones de la ciudad abarquen un enfoque en los *resultados* no sólo en los *productos* de las inversiones de vivienda y personas sin hogar.

3) Agilizar los procesos de adquisición

Como parte de la transición hacia el nuevo Departamento de Estabilidad de la Vivienda, el personal de la ciudad también evaluará el enfoque de los procesos de adquisición a lo largo del proceso continuo de vivienda. DEDO ha equilibrado históricamente procesos de adquisición competitivos o por un período limitado con solicitudes continuas. Históricamente, Denver's Road Home ha tenido un ciclo de adquisiciones para servicios de personas sin hogar. El personal de la ciudad, con el asesoramiento de los socios internos y externos, estudiará oportunidades para agilizar los procesos de adquisición con el objetivo de lograr resultados deseados de las inversiones en estabilidad de viviendas, oportunidades de vivienda y solución para personas sin hogar en 2020. Como parte de la discusión sobre los procesos de adquisición, la ciudad evaluará:

- Aprovechar los bonos de actividad privada, 4% de créditos fiscales para viviendas de bajos ingresos, créditos fiscales estatales y 9% de créditos fiscales para viviendas de bajos ingresos para fomentar la construcción y conservación de viviendas económicas.
- Programas de vivienda y servicios de apoyo destinados a beneficiar a los residentes a lo largo del proceso continuo de vivienda, incluidos los residentes sin hogar, aquellas personas que buscan encontrar nuevas oportunidades de vivienda y estabilizarse en las viviendas en las que ya residen.

Sección 7

Apéndices

APÉNDICE 1. Estrategias prioritarias a cinco años

Recomendación		Estado	Notas
Inversiones en vivienda y asequibilidad			
	Analizar los actuales recursos de vivienda para el rendimiento, estructura y sustentabilidad.	La prioridad de 2019 continuará en 2020	Consulte la Sección 5: Estrategias prioritarias 2020
	Estudiar las oportunidades de ampliar los actuales recursos para inversiones en vivienda	Finalizada en 2018	Un marco para duplicar el fondo de viviendas económicas de la ciudad de 15 a 30 millones de dólares anuales y asociarse con la Autoridad de Vivienda de Denver para aprovechar 105 millones de dólares de ingresos de bonos recibió la aprobación del Concejo Municipal en agosto de 2018.
	Coordinar las inversiones en vivienda con otros recursos de asequibilidad de la ciudad.	Finalizada en 2018 y 2019	Según las alianzas que se iniciaron en 2019, los proyectos que se basan en la ciudad y condado de Denver que solicitan créditos fiscales para viviendas de bajos ingresos, bonos que se basen en proyectos de DHA o DOLA, y el inicio de la financiación de brechas para el desarrollo de viviendas de HOST ahora pueden solicitar financiación de HOST para solucionar brechas en los presupuestos de servicios. Las solicitudes se evaluarán de manera continua.
	Buscar la colaboración regional con socios en toda el área metropolitana de Denver para fomentar comunidades inclusivas.	La prioridad de 2019 continuará en 2020	Consulte la Sección 5: Estrategias prioritarias 2020
Prioridades legislativas y regulatorias			
	Fortalecer el Decreto de Conservación de la ciudad.	Finalizada en 2018	La ciudad y sus socios modificaron el lenguaje en el Decreto de Conservación sobre el derecho de preferencia y los requisitos de notificación, y para prolongar el período de asequibilidad mínima a 60 años para los proyectos de alquiler que reciben subsidios municipales.
	Ampliar y fortalecer las normas sobre el uso del suelo para viviendas económicas y de ingresos mixtos.	La prioridad de 2019 continuará en 2020	Consulte la Sección 5: Estrategias prioritarias 2020
	Desarrollar normas más coherentes	La prioridad de	Consulte la Sección 5: Estrategias prioritarias 2020

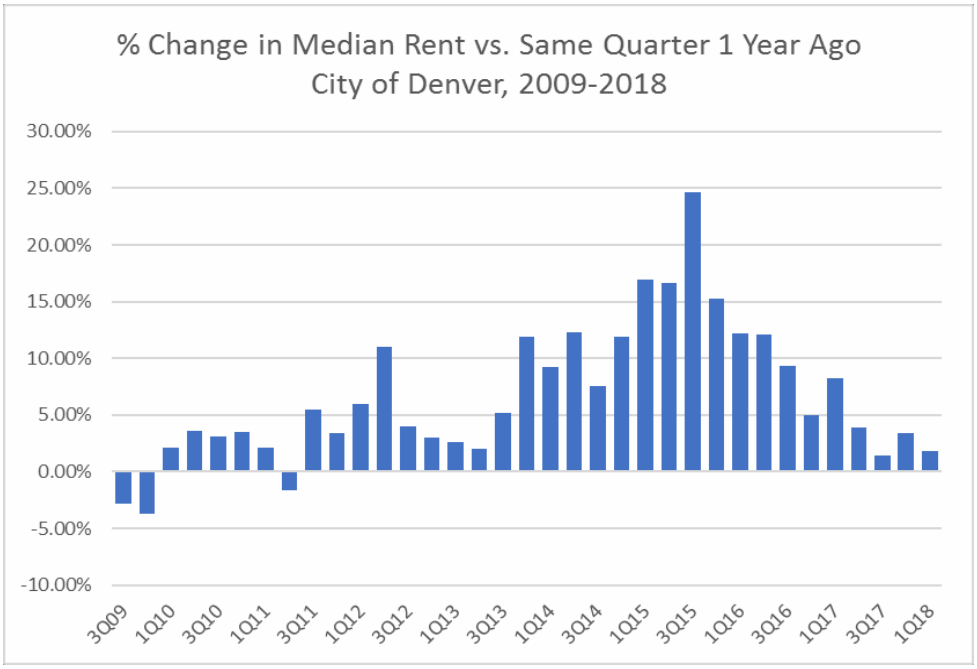
	para viviendas económicas en las principales zonas de reurbanización.	2019 continuará en 2020	
	Mejorar las protecciones y asistencia para los inquilinos, incluido el estudio de un registro de alquiler.	La prioridad de 2019 continuará en 2020	Consulte la Sección 5: Estrategias prioritarias 2020
	Estabilizar los hogares mediante programas de desgravación fiscal.	Finalizada en 2019	Se aumentó el programa actual de devolución de impuestos a la propiedad para personas mayores y discapacitada en el presupuesto de 2019 para adaptar la modificación del programa que ahora ofrece reembolsos a los hogares propietarios de viviendas con hijos hasta el 40% del AMI.
	Analizar un marco y metodología para definir la preferencia en viviendas nuevas para los residentes en riesgo de desplazamiento.	La prioridad de 2019 continuará en 2020	Consulte la Sección 5: Estrategias prioritarias 2020
	Mejorar el actual crédito fiscal para viviendas de bajos ingresos del estado.	Plan de acción futuro: antes de 2023	
Uso estratégico del suelo para fomentar viviendas económicas			
	Aprovechar los terrenos de propiedad pública para el desarrollo de viviendas económicas.	Finalizada en 2019	La ciudad y sus socios se centraron en 2018 en elaborar un inventario de propiedades que se podría utilizar para viviendas económicas. En 2019, la ciudad y sus socios se encuentran trabajando en la disposición de dos propiedades a lo largo de East Colfax para proyectos de ingresos y usos mixtos que atenderán a la comunidad aledaña y mejorarán el inventario de viviendas sociales de la ciudad.
	Facilitar la adquisición de terrenos de forma directa y a través de socios para el desarrollo de viviendas.	La prioridad de 2019 continuará en 2020	Consulte la Sección 5: Estrategias prioritarias 2020
	Aplicar los instrumentos para fomentar la asequibilidad a largo plazo de viviendas, incluidos los	La prioridad de 2019 continuará en 2020	Ver Sección 5: Estrategias prioritarias 2020

	fideicomisos de tierras, en todas las comunidades de Denver		unidades construidas con estos contratos serán económicas de forma permanente a través de un arriendo del terreno de 99 años.
Viviendas para residentes sin hogar			
	Ampliar las inversiones en opciones de vivienda para los residentes sin hogar e incorporar a los proveedores en todo el proceso continuo de vivienda.	La prioridad de 2019 continuará en 2020	Consulte la Sección 5: Estrategias prioritarias 2020
	Desarrollar la capacidad de vivienda a través de la armonización de políticas y financiación.	Finalizada en 2019	Los proyectos que se basan en la ciudad y condado de Denver que solicitan créditos fiscales para viviendas de bajos ingresos, bonos que se basen en proyectos de DHA o DOLA, y el inicio de la financiación de brechas para el desarrollo de viviendas de HOST ahora pueden solicitar financiación de HOST para solucionar brechas en los presupuestos de servicios.
	Dar prioridad al financiamiento de "brechas" de servicios de apoyo para los proyectos de viviendas sociales aprobados.	Finalizada en 2019	Los organismos municipales elaboraron una serie de normas de calidad y rangos de financiación para servicios de apoyo en 2019.
Viviendas de alquiler económicas y para trabajadores			
	Conservar las actuales viviendas de alquiler económicas con ingresos limitados en vecindarios vulnerables y cerca del transporte público.	La prioridad de 2019 continuará en 2020	Consulte la Sección 5: Estrategias prioritarias 2020
	Conservar la asequibilidad de propiedades de alquiler económicas a gran escala sin subsidio.	Plan de acción futuro: antes de 2023	
	Conservar la asequibilidad de propiedades de alquiler económicas a pequeña escala sin subsidio.	Plan de acción futuro: antes de 2023	
	Fomentar programas que ayuden a que los hogares permanezcan en sus actuales viviendas de alquiler	Finalizada en 2019	En 2019, DEDO adjudicó contratos a los socios para seguir fomentando y mejorando los servicios integrales de desalojo, que incorporan el Programa de Asistencia Temporal con el Alquiler y Servicios Públicos (TRUA), servicios de

	mediante la asistencia integral de desalojos.		mediación y representación legal para residentes de ingresos bajos y moderados. En 2020, la ciudad y sus socios evaluarán los datos recolectados de los programas piloto de asistencia de desalojos y seguirán perfeccionando las pautas de los programas para ayudar a los inquilinos que viven una crisis inmobiliaria.
	Promover el desarrollo de nuevas viviendas asequibles, de ingresos mixtos y de uso mixto.	Plan de acción futuro: antes de 2023	
	Promover programas que ayudan a las familias a acceder a viviendas de renta asequibles	Finalizada en 2018	
Propiedad de viviendas asequibles			
	Fomentar programas que ayuden a que las familias mantengan sus casas actuales.	La prioridad de 2019 continuará en 2020	Consulte la Sección 5: Estrategias prioritarias 2020
	Fomentar el desarrollo de nuevas acciones de compra de viviendas económicas y de ingresos mixtos.	Plan de acción futuro: antes de 2023	
	Conservar la asequibilidad de acciones de compra de las actuales viviendas con ingresos limitados.	La prioridad de 2019 continuará en 2020	Consulte la Sección 5: Estrategias prioritarias 2020
	Conservar la asequibilidad de viviendas en venta económicas y sin subsidio actuales.	La prioridad de 2019 continuará en 2020	Consulte la Sección 5: Estrategias prioritarias 2020
	Fomentar programas que ayuden a que las familias tengan acceso a viviendas en venta.	Plan de acción futuro: antes de 2023	

APÉNDICE 2. TABLAS DE APOYO

Gráfico 2.4



Fuente: Apartment Association of Metro Denver, Quarterly Rent & Vacancy Survey

Gráfico 2.6

Familias propietarias de Denver de 2017							
Ingreso Promedio del Área	**No afectado por los costos** *Pagan menos del 30% de los ingresos en vivienda*	**Afectado por los costos** *Pagan entre el 30%-49% de los ingresos en vivienda*	**Muy afectado por los costos** *Pagan más del 50% de los ingresos en vivienda*	**Total**	**% Afectado por los costos** *Pagan entre el 30%-49% de los ingresos en vivienda*	**% Muy afectado por los costos** *Pagan más del 50% de los ingresos en vivienda*	**% Afectado por los costos o Muy afectado por los costos** *Pagan más del 30% de los ingresos en vivienda*
menor que el 30% del Ingreso Promedio del Área	1,548	1,736	5,908	9,192	19%	64%	83%
31-50% del Ingreso Promedio del Área	3,791	4,006	4,323	12,120	33%	36%	69%
51-60% del Ingreso Promedio del Área	4,007	3,443	810	8,260	42%	10%	51%
61-80% del Ingreso Promedio del Área	7,766	4,262	1,127	13,155	32%	9%	41%
81-100% del Ingreso Promedio del Área	10,418	3,116	822	14,356	22%	6%	27%
101-120% del Ingreso Promedio del Área	10,240	2,513	182	12,935	19%	1%	21%
mayor que el 121% del Ingreso Promedio del Área	77,973	3,923	692	82,588	5%	1%	6%
Total	**115,743**	**22,999**	**13,864**	**152,606**	**15%**	**9%**	**24%**

Fuente: American Community Survey, 2017 1-Year Estimates, via University of Minnesota Integrated Public Use Microdata Series

Gráfico 2.7

Familias de viviendas alquiladas de Denver de 2017							
Ingreso Promedio del Área	**No afectado por los costos** *Pagan menos del 30% de los ingresos en vivienda*	**Afectado por los costos** *Pagan entre el 30%-49% de los ingresos en vivienda*	**Muy afectado por los costos** *Pagan más del 50% de los ingresos en vivienda*	**Total**	**% Afectado por los costos** *Pagan entre el 30%-49% de los ingresos en vivienda*	**% Muy afectado por los costos** *Pagan más del 50% de los ingresos en vivienda*	**% Afectado por los costos o Muy afectado por los costos** *Pagan más del 30% de los ingresos en vivienda*
menor que el 30% del Ingreso Promedio del Área	4,487	2,371	18,349	25,207	9%	73%	82%
31-50% del Ingreso Promedio del Área	3,137	8,208	11,093	22,438	37%	49%	86%
51-60% del Ingreso Promedio del Área	3,028	8,936	2,439	14,403	62%	17%	79%
61-80% del Ingreso Promedio del Área	9,505	7,078	1,635	18,218	39%	9%	48%
81-100% del Ingreso Promedio del Área	10,293	5,625	681	16,599	34%	4%	38%
101-120% del Ingreso Promedio del Área	10,398	1,818	209	12,425	15%	2%	16%
mayor que el 121% del Ingreso Promedio del Área	39,847	1,236	148	41,231	3%	0%	3%
Total	**80,695**	**35,272**	**34,554**	**150,521**	**23%**	**23%**	**46%**

Fuente: American Community Survey, 2017 1-Year Estimates, via University of Minnesota Integrated Public Use Microdata Series

Gráfico 2.8

Familias de viviendas alquiladas de Denver por ingresos de 2017		
Rango de ingresos	**Total de familias de viviendas alquiladas de 2017**	***Cambio desde* 2016**
Ganan menos de 10,000 dólares	15,330	182
Ganan entre 10,000 - 19,999 dólares	14,107	-4,161
Ganan entre 20,000 - 34,999 dólares	20,649	-3,595
Ganan entre 35,000 - 49,999 dólares	25,284	2,900
Ganan entre 50,000 - 74,999 dólares	28,491	1,046
Ganan más de 75,000 dólares	44,509	5,993
Total de familias de viviendas alquiladas	148,370	2,365

Fuente: American Community Survey, 2016 & 2017 1-Year Estimate

Gráfico 2.9

Todos los hogares de Denver de 2017											
Número de personas en el hogar	**1**		**2**		**3**		**4**		**5+**		**Total**
No afectado por los costos	58,865	52%	81,757	76%	24,258	69%	19,136	69%	12,422	63%	196,438
Afectado por los costos o muy afectado por los costos	53,795	48%	25,700	24%	11,114	31%	8,691	31%	7,389	37%	106,689
Afectado por los costos	*25,533*	*23%*	*15,838*	*15%*	*7,212*	*20%*	*5,723*	*21%*	*3,965*	*20%*	*58,271*
Muy afectado por los costos	*28,262*	*25%*	*9,862*	*9%*	*3,902*	*11%*	*2,968*	*11%*	*3,424*	*17%*	*48,418*
Total	112,660	100%	107,457	100%	35,372	100%	27,827	100%	19,811	100%	303,127

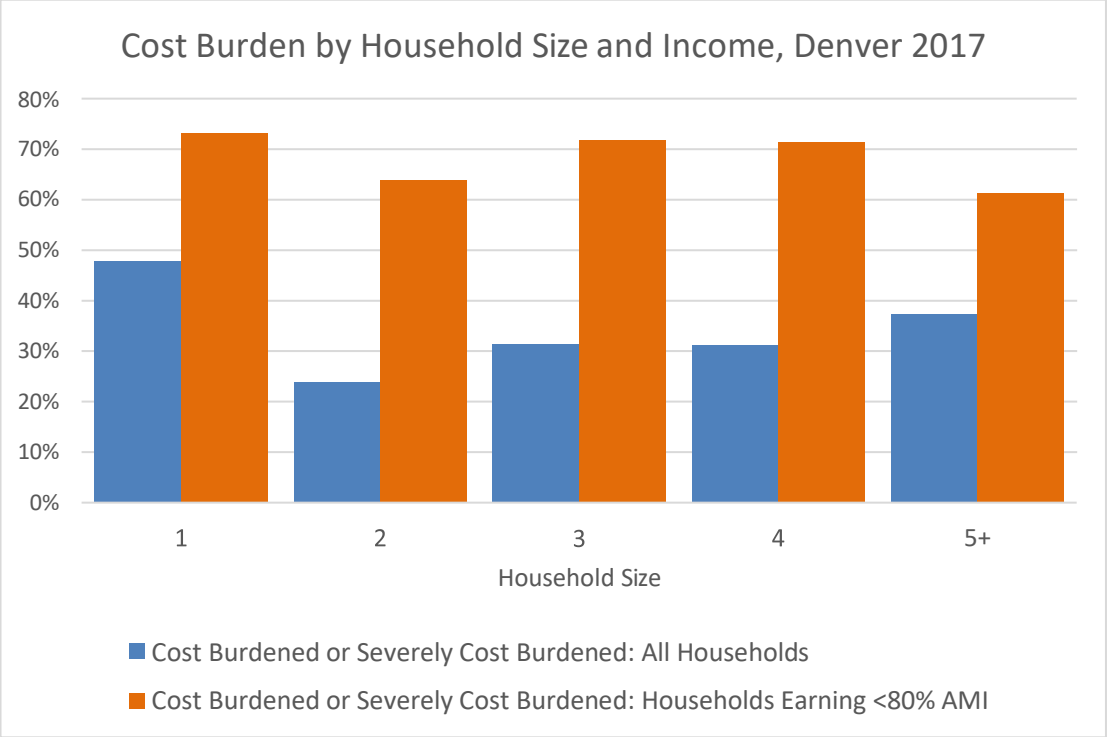
Fuente: American Community Survey, 2017 1-Year Estimates, via University of Minnesota Integrated Public Use Microdata Series

Gráfico 2.10a

Hogares de Denver que ganan menos del 80% del ingreso promedio del área de 2017											
Número de personas en el hogar	**1**		**2**		**3**		**4**		**5+**		**Total**
No afectado por los costos	16,187	27%	10,166	36%	3,856	28%	2,935	29%	4,125	39%	37,269
Afectado por los costos o muy afectado por los costos	44,138	73%	17,951	64%	9,819	72%	7,276	71%	6,540	61%	85,724
Afectado por los costos	*16,859*	*28%*	*9,408*	*33%*	*6,195*	*45%*	*4,405*	*43%*	*3,173*	*30%*	*40,040*
Muy afectado por los costos	*27,279*	*45%*	*8,543*	*30%*	*3,624*	*27%*	*2,871*	*28%*	*3,367*	*32%*	*45,684*
Total	60,325	100%	28,117	100%	13,675	100%	10,211	100%	10,665	100%	122,993

Fuente: American Community Survey, 2017 1-Year Estimates, via University of Minnesota Integrated Public Use Microdata Series

Gráfico 2.10b



Fuente: American Community Survey, 2017 1-Year Estimates, via University of Minnesota Integrated Public Use Microdata Series

Gráfico 2.11

Límites de ingresos de Denver de 2018						
Ingreso Promedio del Área	**1 persona**	**2 personas**	**3 personas**	**4 personas**	**5 personas**	**6 personas**
30% del Ingreso Promedio del Área	$18,900	$21,600	$24,300	$26,950	$29,420	$33,740
50% del Ingreso Promedio del Área	$31,500	$36,000	$40,500	$44,950	$48,550	$52,150
60% del Ingreso Promedio del Área	$37,800	$43,200	$48,600	$53,940	$58,260	$62,580
80% del Ingreso Promedio del Área	$50,350	$57,550	$64,750	$71,900	$77,700	$83,450
100 del Ingreso Promedio del Área	$63,000	$72,000	$81,000	$89,900	$97,100	$104,300

Fuente: U.S. Department of Housing and Urban Development

Gráfico 2.12

Límites de ingresos de Denver de 2019 Denver						
Ingreso Promedio del Área	**1 persona**	**2 personas**	**3 personas**	**4 personas**	**5 personas**	**6 personas**
30% del Ingreso Promedio del Área	$19,500	$22,300	$25,100	$27,850	$30,170	$34,590
50% del Ingreso Promedio del Área	$32,500	$37,150	$41,800	$46,400	$50,150	$53,850
60% del Ingreso Promedio del Área	$39,000	$44,580	$50,160	$55,680	$60,180	$64,620
80% del Ingreso Promedio del Área	$52,000	$59,400	$66,850	$74,250	$80,200	$86,150
100% del Ingreso Promedio del Área	$65,000	$74,300	$83,600	$92,800	$100,300	$107,700

Fuente: U.S. Department of Housing and Urban Development

APÉNDICE 3. REQUISITOS DE PARTICIPACIÓN PARA LOS FONDOS DE VIVIENDA

CIUDAD Y CONDADO DE DENVER

FUENTES DE FINANCIACIÓN PARA VIVIENDAS ECONÓMICAS

Fuente	Usos idóneos
"15 Millones de dólares" - Ingresos del Impuesto a la Propiedad *DRMC 27-150(c)*	• Desarrollo y conservación de alquiler hasta el 80% del Ingreso Promedio del Área • Desarrollo y conservación de venta hasta el 100% del Ingreso Promedio del Área • Asistencia para compradores de vivienda hasta el 120% del Ingreso Promedio del Área (incorpora DPA y asistencia hipotecaria) • PSH incorpora servicios (no más del 10% de los ingresos anuales) • Programas para personas "de bajos ingresos en riesgo" que se encuentran en peligro de perder su casa, con el objetivo de reducir desplazamientos, reparaciones de emergencia u otros programas • 8% para la administración
"15 Millones de dólares" - Ingresos por Tarifa de Vinculación *DRMC 27-150(b)*	• "Aumentar la oferta" de alquiler y venta hasta el 80% del Ingreso Promedio del Área • Programas de asistencia para inquilinos hasta el 80% del Ingreso Promedio del Área • Programas de asistencia para compradores de vivienda hasta el 80% del Ingreso Promedio del Área (incorpora DPA y asistencia hipotecaria)
Asistencia hipotecaria metropolitana *Ord. N° 15-0584*	• La finalidad principal es entregar financiamiento para el pago inicial y la asistencia hipotecaria • "Actividades relacionadas con viviendas económicas, tal como lo aprobó el Gerente de Finanzas y el Director de DEDO" • Sin costos de personal

Decreto de Vivienda Inclusiva *DRMC 27-103(z)*	• Finalidad principal para financiar futuros pagos de incentivo del IHO (Decreto de Vivienda Inclusiva) • "Creación o conservación de viviendas económicas de acuerdo con los planes de la ciudad aplicables" • "Considerar" gastar fondos generados en zonas de gran necesidad en zonas de alta necesidad • 5% para la administración si está disponible
Fondo rotativo de Préstamos para Viviendas Económicas *Pautas del programa RAHLF (Master Funding Agreement Exh. B-1)*	• Desarrollo y adquisición/rehabilitación de alquiler hasta el 80% • Adquisición (terrenos o propiedades), costos directos e indirectos • No para los "costos de propiedad comercial" permitidos por los LIHTC (Créditos Fiscales para Viviendas de Bajos Ingresos); no incluye hoteles, motel, hospitales, hogares de ancianos, dormitorios, casas de fraternidades, sanatorios o capital de trabajo • La tasa de interés es LIBOR a 30 días + 2.6% (actualmente = 4.38%)
Vivienda para los enfermos mentales III	• Demanda de Goebel - 764 P.2d 785; 1988 Colo. LEXIS 200; 12 BTR 1614; • acuerdo alcanzado en 1994 a través del cual Colorado financia servicios de tratamiento en viviendas facilitadas por la ciudad • Ofrecer unidades de vivienda para los enfermos mentales
Fuente	**Usos idóneos**
Fondo de viviendas económicas *Ord. N° 681 (2000) y 1030 (2000)*	• Este es un fondo que posee un exceso de ingresos de TABOR. Ord 681 señalo que estos ingresos se utilizarían exclusivamente para vivienda económicas y transporte. Ord 1080 asignó 2.4 millones de dólares a las viviendas económicas para los siguientes fines: • Vivienda de bajos ingresos y Sección 8 • Incentivos de desarrollo • Disminución de la pintura a base de plomo
Fondos HOME *24 CFR 92-205 hasta 92-217*	• Nueva construcción, adquisición y rehabilitación de viviendas permanentes o transitorias (alquiler y venta); incluidos los costos directos, mejoras al sitio, adquisición relacionada con la construcción, costos indirectos relacionados, refinanciación de la deuda actual sobre una rehabilitación y asistencia para la reubicación • Programas: Asistencia de Renta para Inquilinos (TBRA), asistencia para el pago inicial • Para la TBRA y unidades de alquiler, el 90% de los hogares debe tener un 60% del Ingreso Promedio del Área y un resto del 80% del Ingreso Promedio del Área; la propiedad de viviendas y DPA pueden tener un 80% del Ingreso Promedio del Área • NO para unidades de vivienda pública, excepto HOPE VI • Gastos operativos de CHDO (hasta el 25% del monto del subsidio) • 15% del monto del subsidio se reserva para que las CHDO construyan proyectos económicos • 10% para la administración y planificación • Las restricciones de los fondos federales comprenden: salarios de Davis-Bacon (si disponen de más de 12 unidades financiadas por HOME), Sección 3, revisión ambiental

Subvenciones Globales para el Desarrollo Comunitario *24 CFR 570-201 y 570-206*	• Adquisición o arrendamiento a largo plazo de bienes inmuebles para cualquier fin público • No puede utilizarse para construir viviendas de alquiler • Se puede utilizar para la construcción o adquisición/rehabilitación de instalaciones públicas, incluidos refugios para personas sin hogar, "hogares de transición para niños que escapan de sus casas, delincuentes por drogas o personas en libertad condicional; hogares comunitarios para personas con retraso mental; y alojamiento temporal para las víctimas de desastres", pero si es propiedad del sub-destinatario, debe estar abierta para su uso por el público en general • Demolición y reparación de cualquier edificio/mejora; costos previos al desarrollo que incorporan estudios de mercado y algunos costos de financiación • Cumplimiento de la ley de vivienda justa, educación y divulgación • Difusión a propietarios para aumentar la participación en la Sección 8 • Programas de servicios públicos, incluida la asesoría en vivienda, DPA (hasta el 15% del monto del subsidio) • Las restricciones de los fondos federales comprenden: salarios de Davis-Bacon, Sección 3, revisión ambiental
Fuente	**Usos idóneos**
Viviendas Skyline *Ord. N° 223 (1986) y adjunto el "Programa de Gastos paros los Fondos de Skyline", 18 de marzo de 1986*	• Regido por las normas de CDBG, salvo que también se puede utilizar para construir viviendas de alquiler • El fin principal es ofrecer oportunidades de vivienda adicionales a familias de ingresos bajos y moderados y revitalizar vecindarios mediante nuevas viviendas y rehabilitación • se incentivan soluciones de vivienda innovadoras • devolver los edificios vacíos/clausurados para su uso (adquisición y reparación) • financiar la rehabilitación de edificios de viviendas de alquiler y viviendas unifamiliares • financiar la construcción de viviendas nuevas • ofrecer fondos para programas de vivienda creativa • ofrecer subsidios para proyectos seleccionados, incluidas las viviendas para familias de bajos ingresos • ofrecer servicios de vivienda y actividades de vivienda relacionadas • Los fondos deben rotar • El 51% se debe gastar en residentes de ingresos bajos y moderados • Debería tener repercusiones visibles en la comunidad • Las restricciones de los fondos federales comprenden: salarios de Davis-Bacon, Sección 3, revisión ambiental

Fuente	Usos idóneos
Rehabilitación de alquileres *24 CFR 511*	• Estos son fondos de subsidio • El fin es ofrecer viviendas económicas y estándar para familias de ingresos bajos: en general requiere que el 100% de los fondos se utilice en personas de ingresos bajos • aumentar las unidades para el uso de bonos de vivienda y titulares de certificados de la Sección 8 • deben estar disponibles los certificados/bonos suficientes para las familias en proyectos de rehabilitación de alquiler que deban mudarse debido a actividades de rehabilitación física o hacinamiento y, según el criterio de la PHA (Autoridad de Vivienda Pública), para ayudar a las familias cuyas rentas posteriores a la rehabilitación superarían el 30% de sus ingresos • participación equitativa de los fondos gastados en viviendas para familias con niños, sobre todo unidades con 3 o más habitaciones • Al menos el 70% de los fondos se gasta en unidades con 2 o más habitaciones • Sólo se utiliza en vecindarios donde el ingreso familiar promedio es menor que el 80% del ingreso promedio del SMSA (Área Estadística Metropolitana Estándar) de Denver • Sólo se utiliza en vecindarios donde las rentas de unidades estándar generalmente son económicas para familias de ingresos bajos al momento de la selección del vecindario, y es poco probable que las rentas del vecindario aumenten a una tasa considerablemente mayor que la tasa de aumentos de alquiler, que razonablemente se prevé que ocurra en el mercado durante el período de cinco años posterior a la selección del vecindario. • Después de la rehabilitación, las unidades deben cumplir por lo menos con las Normas de Calidad de Viviendas de la Sección 8 • Los proyectos deben ser principalmente para uso de alquiler residencial (por ejemplo, mayor que el 51%, excepto para edificios de 2 pisos) • Los proyectos deben ser de propiedad privada o contar con un plan para transferirlos a privado • Se puede utilizar para viviendas prefabricadas en determinadas condiciones • Los costos idóneos comprenden aquellos para: corregir condiciones deficientes, realizar mejoras esenciales (incluidas las que tienen relación con la energía), permitir la accesibilidad para personas discapacitadas, disminuir el plomo, reparar los sistemas de vivienda principales en peligro de falla, costos indirectos, pagos de reubicación para aquellas personas desplazadas a causa de la rehabilitación, servicios de información para inquilinos • Algunos costos del compromiso previo son aptos, en determinadas circunstancias • Los proyectos no se convertirán en condominios, se emplearán con otro fin o se venderán durante 10 años, y se debe registrar un pacto y gravamen para ello • Los subsidios no pueden superar el 50% de los costos totales del proyecto, con algunas excepciones • No más de 5,000 dólares por unidad para estudios, 6,500 dólares para 1 habitación, 7,500 dólares para 2 habitaciones, • 8,500 dólares por unidad para 3 o más habitaciones, excepto que HUD pueda aprobar cantidades mayores (hasta el 240% de los límites originales) en zonas de altos costos de materiales y mano de obra • Hasta el 10% de la administración utilizable para la entidad concesionaria • HUD puede dejar sin efecto los fondos no comprometidos dentro de 3 años o gastados dentro de 5 años, tras consultar con el beneficiario • Las restricciones de los fondos federales comprenden: salarios de Davis-Bacon, Sección 3, revisión ambiental

Fuente	Usos idóneos
Programa de Estabilización de Vecindarios II *Solicitud del NSP2 de DEDO y Registro Federal Vol. 81, N° 114, pp 38730-38732*	• Segundas hipotecas, incluida la asesoría, marketing y entrega de proyectos • Adquisición/rehabilitación de viviendas unifamiliares y multifamiliares en venta y alquiler, incluido el marketing/entrega de proyectos • Land banking (Adquisición, administración, conservación o reutilización de propiedades vacantes, abandonadas y clausuradas mediante entidades públicas o de propiedad comunitaria) • Demolición • Remodelación de propiedades • La administración hasta el 10% del total • Puede favorecer a familias hasta el 120% del Ingreso Promedio del Área • Al menos el 25% de los fondos e ingresos del programa se utilizan para familias con un Ingreso Promedio del Área menor que el 50% • Después del cierre, los ingresos del programa NSP se pueden transferir al programa CDBG y se convertirán en ingresos del programa CDBG

APÉNDICE 4. HOJAS DE TÉRMINOS DE VIVIENDA DE 2019

Las hojas de términos de vivienda de 2020 se elaborarán en el otoño de 2019 y se publicarán a principio de 2020.

2018/2019 OED Housing Investment Term Sheets **As of August 10, 2018**

DENVER OFFICE OF ECONOMIC DEVELOPMENT

The proposed term sheets are designed to provide transparent and predictable investment guidelines for the Office of Economic Development's (OED) borrowers. Term sheets are intended to streamline decision-making and create more efficient processes for contract development and execution. Loan requests outside of the adopted term sheets will be considered on an exception basis, but would require approval from OED's Loan Review Committee. Term sheets will be used to guide investment decisions for OED's local and federal funds and OED will determine whether local funds, federal funds or some combination thereof are appropriate given the proposed development and population served.
OED will continue to evaluate all proposed investment opportunities based on overarching housing priorities. OED's project specific priorities include mixed-income development, deeply affordable units for households earning below 30% of the Area Median Income, and affordable housing for special populations. OED's location specific priorities include housing in proximity to transit, in neighborhoods vulnerable to gentrification and in areas with "access to opportunity" factors such as high quality education, good paying jobs and other amenities.

	4% LIHTC + State Credits		9% LIHTC		4% LIHTC		For Sale Development	Land Acquisition	Property Acquisition/Rehabilitation		Non-LIHTC	RAHLF**
Purpose	*Incentivize more units below 30% AMI*		*Incentivize more units below 30% AMI*		*Enhance feasibility of 4% LIHTC projects and incentivize more units below 30% AMI*		*Construction of for-sale units below 80% AMI*	*Acquisition of land for development of affordable housing*	*Acquisition and preservation of existing affordable housing (income restricted or naturally occuring)*		*Support income restricted units in alignment with housing plan goals within mixed income developments, not supported by LIHTC*	*Enhance feasibility of 4% LIHTC projects and stimulate more 60% AMI and 80% AMI units within market rate developments*
	Very Low Income (VLI)	not VLI	Very Low Income (VLI)	not VLI	Very Low Income (VLI)	not VLI			Very Low Income (VLI)	not VLI		
	>30% of units at 30% AMI		>40% of units at 30% AMI		>25% of units at 30% AMI				>25% of units at 30% AMI	all other projects		
	OR		*OR*		*OR*				*OR*			
	Providing PSH units*		Providing PSH Units*		Providing PSH Units*				Providing PSH Units*			
Loan Type	Performance loan	Balloon or Deferred Amo	Performance loan	Balloon or Deferred Amo	Performance loan	Balloon or Deferred Amo	Performance loan	Balloon payment loan	Performance loan	Balloon or Deferred Amo	Repaying loan	Repaying loan
Possible Funding Sources	Federal, Local		Federal, Local		Federal, Local		Federal, Local	Federal, Local	Federal, Local		Federal, Local	RAHLF
Maximum Loan*	$3,750,000	$2,225,000	$3,000,000	$1,500,000	$5,250,000	$3,750,000	$3,000,000	$2,500,000	$3,750,000	$1,875,000	$1,500,000	$1,000,000
Maximum Loan per Unit*	$25,000/unit	$15,000/unit	$20,000/unit	$10,000/unit	$35,000/unit	$25,000/unit	$35,000/unit	$25,000/planned unit	$50,000/unit	$25,000/unit	$25,000/unit	$20,000/unit
** Loans above these amounts may be considered on an exception basis, but would require approval by the OED Loan Committee*												
Minimum Affordability **	30 years		30 years		30 years		20 years	30 years once constructed	30 years		30 years	20 years
Maximum Loan Term **	Covenant term	40 Years	Covenant term	40 Years	Covenant term	40 Years	5 years	5 years	Covenant term	40 Years	40 years	40 years
Loan Amortization	NA	Up to 40 years	NA	Up to 40 years	NA	Up to 40 years	NA	Interest Only	NA	Up to 40 years	Up to 40 years	Up to 40 years
*** Affordability term must match or exceed loan term*												
Interest Rate	NA	1%	NA	1%	NA	1%	NA	1%	NA	1%	1%	1 mth Libor + 2.6%
Repayment	Required at loss of affordability	3 year payment holiday, option for amortizing (covenant term) or balloon payment	Required at loss of affordability	3 year payment holiday, option for amortizing (covenant firm) or balloon payment	Required at loss of affordability	3 year payment holiday, option for amortizing (covenant term) or balloon payment	Required if units are not completed and sold to income-qualified buyers within 5 years	5 year term with up to two one year extensions	Required at loss of affordability	3 year payment holiday, option for amortizing (covenant term) or balloon payment	Interest only first 10 years, followed by 30 year amortization with a call option at refinance or sale, subject to rights of First Mortgage lender	Interest only first 10 years, followed by 30 year amortization with a call option at 15 years or later, subject to rights of First Mortgage lender
Repayment Source	NA	Cash flow, refinance, or sale	NA	Cash flow, refinance, or sale	NA	Cash flow, refinance, or sale	NA	Sale of land or refinance, subordinate position behind Regional TOD or other lenders	NA	Cash flow, refinance, or sale	Net operating income of the project	Net operating income of the project
Prepayment	NA or No penalty		NA or No penalty		NA or No penalty		NA	No penalty	No penalty		No penalty	No penalty
Recourse	Non-recourse		Non-recourse		Non-recourse		Non-recourse	Non-recourse	Non-recourse		Non-recourse	Non-recourse
Reserves	As required by priority lender		As required by priority lender		As required by priority lender		As required by priority lender	As required by priority lender	As required by priority lender		As required by priority lender	As required by priority lender
DSC (combined)	NA	105%	NA	105%	NA	105%	NA	NA	NA	105%	105%	105%
Loan Call	At refinance or sale		At refinance or sale		At refinance or sale		NA	Due upon sale or development of the property	At refinance or sale		At refinance or sale	Due upon refinance of senior debt or sale of the property
Special Rules							Additional $5k/unit per 5 years of additional covenant length up to total of $40K	At least 51% of the units developed on the property must be affordable to households < 80% AMI			Investment will take into account number of build alternative units required to offset the housing linkage fee. Build alternative units will not be subsidized.	
								Affordability restriction running with land, if developer cannot put financing together for development, city will take ownership				
								Subject to analysis of location priority and developability				

Footnotes: * Permanent Supportive Housing (PSH) is defined as housing that is decent, safe, affordable, community-based housing that provides tenants with the rights of tenancy and links to intensive supportive services using the Housing First model.**OED and the Colorado Housing and Finance Authority (CHFA) are analyzing the RAHLF funds for repurpose to align with the goals of *Housing an Inclusive Denver.*

1. Multiple funding products may be used on the same project in some cases. City funding may be utilized to refinance another city funding product when appropriate. 2. Neighborhood and other priorities will be communicated via additional documents alongside the term sheets on at least an annual basis. 3. These term sheets are effective through the end of 2019, subject to revision by OED.

APÉNDICE 5. DESARROLLO, CONSERVACIÓN Y HERRAMIENTAS DEL PROGRAMA

OBJETIVOS PRINCIPALES DE VIVIENDAS PARA UN DENVER INCLUSIVO

Construir viviendas económicas en zonas vulnerables Y en áreas de oportunidad al centrarse en la producción que considere las condiciones específicas del vecindario, incluidas las zonas vulnerables al desplazamiento y vecindarios que disponen de buenos servicios como transporte público, trabajos, educación de alta calidad y atención médica. Los resultados medibles de la inversión y políticas según este objetivo principal incorporan la construcción de nuevas unidades.

Instrumentos para crear asequibilidad en función de las hojas de términos de 2019						
Instrumento	Descripción del instrumento	Costo por unidad/hogar	Límites del AMI	AMI típico atendido	Duración de asequibilidad mínima*	Fuente de financiación típica/prevista
Adquisición de terrenos	Adquisición de terrenos para el desarrollo de viviendas económicas	25,000 dólares (hasta)	0-80%	0-80%	Más de 30 años	Federal y local: depende del proyecto
4% del LIHTC (Crédito Fiscal para Viviendas de Bajos Ingresos) (no competitivo)	Aumenta la viabilidad de proyectos del LIHTC en un 4% e incentiva más unidades en o por debajo del 30% del AMI.	35,000 dólares (hasta) si más del 25% de las unidades están al 30% del AMI u ofrecen unidades de PSH	0-60%	0-60%	Más de 30 años	Federal y local: depende del proyecto
4%/LIHTC del Estado (competitivo)	Incentiva más unidades en o por debajo del 30% del AMI	25,000 dólares (hasta) si más del 30% de las unidades están al 30% del AMI u ofrecen unidades de PSH	0-60%	0-60%	Más de 30 años	Federal y local: depende del proyecto
9% de los LIHTC (Créditos Fiscales para Viviendas de Bajos Ingresos) (competitivo)	Incentivan más unidades en o por debajo del 30% del AMI.	20,000 dólares (hasta) si más del 40% de las unidades están al 30% del AMI u ofrecen unidades de PSH	0-60%	0-60%	Más de 30 años	Federal y local: depende del proyecto
Financiamiento de brechas a través de crédito no fiscal	Apoya a unidades con ingresos limitados de acuerdo con los objetivos del plan de vivienda dentro de desarrollos de ingresos mixtos, no financiados por LIHTC.	25,000 dólares (hasta)	0-80%	0-80%	Más de 30 años	Federal y local: depende del proyecto
Desarrollo en venta	Construcción de unidades en venta para el 80% del AMI o inferior.	35,000 dólares (hasta)	0-80%	0-80%	Más de 20 años	Federal y local: depende del proyecto

* Actualmente se están considerando revisiones de los períodos mínimos de asequibilidad

OBJETIVOS PRINCIPALES DE VIVIENDAS PARA UN DENVER INCLUSIVO

Conservar la asequibilidad y calidad de la vivienda mediante la inversión para mantener la asequibilidad en unidades no subvencionadas y conservar o seguir la asequibilidad de las actuales viviendas económicas subsidiadas con fondos públicos. Los resultados medibles de la inversión y políticas según este objetivo principal incorporan las unidades actuales que se conservan.

Instrumentos para crear asequibilidad en función de las hojas de términos de 2019						
Instrumento	Descripción del instrumento	Costo por unidad/hogar	Límites del AMI	AMI típico atendido	Duración de asequibilidad mínima*	Fuente de financiación típica/prevista
Adquisición/rehabilitación de propiedades	Para la adquisición y rehabilitación de viviendas económicas actuales (con ingresos limitados o naturalmente, que se produzcan).	50,000 dólares (hasta) si más del 25% de las unidades están al 30% del AMI u ofrecen unidades de PSH	0-80%	0-80%	Más de 30 años	Federal y local: depende del proyecto
4% del LIHTC (Crédito Fiscal para Viviendas de Bajos Ingresos) (no competitivo)	Aumenta la viabilidad de proyectos del LIHTC en un 4% e incentiva más unidades por debajo del 30% del AMI.	35,000 dólares (hasta) si más del 25% de las unidades están al 30% del AMI u ofrecen unidades de PSH	0-60%	0-60%	Más de 30 años	Federal y local: depende del proyecto
4%/LIHTC del Estado (competitivo)	Incentiva más unidades al 30% del AMI.	25,000 dólares (hasta) si más del 30% de las unidades están al 30% del AMI u ofrecen unidades de PSH	0-60%	0-60%	Más de 30 años	Federal y local: depende del proyecto
Financiamiento de brechas a través de crédito no fiscal	Conservación en venta	25,000 dólares (hasta)	0-80%	0-80%	Más de 30 años	Federal y local: depende del proyecto

* Actualmente se están considerando revisiones de los períodos mínimos de asequibilidad

OBJETIVOS PRINCIPALES DE VIVIENDAS PARA UN DENVER INCLUSIVO

Fomentar opciones de vivienda equitativas y de fácil acceso mediante programas y políticas de apoyo que ayuden a que los residentes a lo largo del proceso continuo de vivienda puedan acceder a casas económicas. Los resultados medibles de la inversión y políticas según este objetivo principal incorporan a los residentes que reciben servicios a través de inversiones del programa o medidas políticas.

Instrumentos para fomentar el acceso a la vivienda en función de las inversiones de 2018 y 2019						
Instrumento	Descripción del instrumento	Costo por unidad/hogar	Límites del AMI	AMI típico atendido (basado en los resultados de 2018 y 2019)	Duración de asequibilidad mínima	Fuente de financiación típica/prevista
Servicios de apoyo	*Servicios de salud mental/conductual para personas sin hogar y que habitan en viviendas sociales permanentes*	*3,500-4,000* dólares *por unidad al año durante 15 años*	*Personas sin hogar*	*Personas sin hogar*	Por única vez	Fondo del impuesto a la propiedad
Asesoría para propietarios de vivienda	Asesoría y educación sobre vivienda para hogares de ingresos bajos/moderados que buscan adquirir, mantener y conservar sus casas	103 dólares	0-80%	0-80%	Por única vez	Subvenciones Globales para el Desarrollo Comunitario
Asistencia para pagos iniciales	Asistencia con el pago inicial para adquirir una casa	dólares 15,000	0-80%	0-80%	Por única vez	Subvenciones Globales para el Desarrollo Comunitario
Vivienda y oportunidades para la asistencia de personas con SIDA	Asistencia de Renta para Inquilinos (TBRA), Asistencia de Alquiler, Hipoteca y Servicios Públicos a corto plazo, servicios de apoyo y programas de Búsqueda de Viviendas Permanentes para personas con SIDA.	3,162 dólares	0-80%	0-30%/ Personas sin hogar	Por única vez	Fondos HOPWA
Programa LIVE Denver	*Crea opciones de viviendas económicas inmediatas, al vincular unidades de alquiler vacantes con familias y personas trabajadoras.*	*9,440* dólares	*0-80%*	*40-80%*	*Programa piloto único*	Fondo del impuesto a la propiedad

OBJETIVOS PRINCIPALES DE VIVIENDAS PARA UN DENVER INCLUSIVO

Puente hacia la vivienda permanente	Las unidades de arriendo maestro se utilizan para albergar de forma temporal a los residentes y ofrecer estabilidad de vivienda mientras trabajan para inscribirse en un programa de vivienda permanente.	2,425 dólares	0-30%	*Personas sin hogar*	Por única vez	Fondo del impuesto a la propiedad
Ahorros equiparados	Ayudar a las familias de bajos ingresos a comprar su primera vivienda o realizar las reparaciones necesarias a su actual vivienda ocupada por sus propietarios, al equiparar sus ahorros para su meta de ahorros seleccionada.	7,500 dólares	0-80%	Propietarios de viviendas	Por única vez	Fondo del impuesto a la propiedad
Realojamiento rápido	Ofrecer asistencia y servicios financieros temporales para hospedar de forma rápida, estable y permanente a los residentes sin hogar	2,143 dólares	0-30%	*Personas sin hogar*	Por única vez	Fondo del impuesto a la propiedad
Vivienda compartida	El modelo de vivienda compartida empareja a los residentes que necesitan una vivienda económica inmediata con los propietarios interesados en rentar una habitación (es).	1,429 dólares	0-30%	0-30%	Por única vez	Fondo del impuesto a la propiedad

OBJETIVOS PRINCIPALES DE VIVIENDAS PARA UN DENVER INCLUSIVO

Estabilizar a los residentes en riego de desplazamiento involuntario mediante programas y políticas de apoyo que ayuden a que un residente conserve su vivienda actual o permanezca en su comunidad. Los resultados medibles de la inversión y políticas según este objetivo principal incorporan a los residentes que reciben servicios a través de inversiones del programa o iniciativas políticas.

Instrumentos para estabilizar a los residentes en riego de desplazamiento en función de las inversiones de 2018 y 2019						
Instrumento	Descripción del instrumento	Costo por unidad/hogar	Límites del AMI	AMI típico atendido (basado en los resultados de 2018 y 2019)	Duración de asequibilidad mínima	Fuente de financiación típica/prevista
Programa de unidades habitacionales adicionales *(nota: el nuevo programa aún no se aprueba)*	*Foros de educación para propietarios, vínculos con proveedores de refinanciamiento y rehabilitación de confianza, y un programa de educación y desarrollo de ADU para propietarios calificados.*	*25,000* dólares	*0-80%*	*0-80% AMI*	Por única vez	*Fondo del impuesto a la propiedad*
Devolución de impuestos a la propiedad	No hay financiación de HOST	500 dólares	0-30%	0-30%	Por única vez	Fondo general
Reparación de viviendas unifamiliares	Para ofrecer préstamos de rehabilitación a bajo o ningún interés a propietarios calificados por ingresos.	42,500 dólares	0-80%	31-50%	Por única vez	Fondos HOME

OBJETIVOS PRINCIPALES DE VIVIENDAS PARA UN DENVER INCLUSIVO

Estabilizar a los residentes en riego de desplazamiento involuntario mediante programas y políticas de apoyo que ayuden a que un residente conserve su vivienda actual o permanezca en su comunidad. Los resultados medibles de la inversión y políticas según este objetivo principal incorporan a los residentes que reciben servicios a través de inversiones del programa o iniciativas políticas.

Reparación de emergencia en la vivienda	Préstamos de reparación de emergencia sin interés a propietarios calificados por ingresos para cubrir necesidades como plomería, electricidad, calefacción, techo, alcantarillado y otros sistemas que puedan significar un peligro inmediato para la salud y seguridad del hogar.	7,400 dólares	0-50%	67% (0-30%) 33% (30-50%)	Por única vez	Subvenciones Globales para el Desarrollo Comunitario

OBJETIVOS PRINCIPALES DE VIVIENDAS PARA UN DENVER INCLUSIVO

Estabilizar a los residentes en riego de desplazamiento involuntario mediante programas y políticas de apoyo que ayuden a que un residente conserve su vivienda actual o permanezca en su comunidad. Los resultados medibles de la inversión y políticas según este objetivo principal incorporan a los residentes que reciben servicios a través de inversiones del programa o iniciativas políticas.

Instrumentos para estabilizar a los residentes en riego de desplazamiento, continuación						
Instrumento	Descripción del instrumento	Costo por unidad/hogar	Límites del AMI	AMI típico atendido (basado en los resultados de 2017)	Duración de asequibilidad mínima	Fuente de financiación típica/prevista
Programa de Modificación de Alquiler y Propietario	Eliminar las barreras arquitectónicas para las personas discapacitadas calificadas por ingresos en sus viviendas ocupadas por propietarios como en alquiler.	10,000 dólares	0-50%	0-30% -	Por única vez	Subvenciones Globales para el Desarrollo Comunitario
Asesoría para inquilinos	Derechos de los inquilinos/propietarios, información relacionada con la vivienda y programa de servicios de referencia.	30 dólares	0-80%	0-30%	Por única vez	Subvenciones Globales para el Desarrollo Comunitario

OBJETIVOS PRINCIPALES DE VIVIENDAS PARA UN DENVER INCLUSIVO

Estabilizar a los residentes en riego de desplazamiento involuntario mediante programas y políticas de apoyo que ayuden a que un residente conserve su vivienda actual o permanezca en su comunidad. Los resultados medibles de la inversión y políticas según este objetivo principal incorporan a los residentes que reciben servicios a través de inversiones del programa o iniciativas políticas.

Asistencia con el Alquiler y Servicios Públicos	Asistencia con el alquiler y servicios públicos: incorpora la Asistencia de Renta para Inquilinos (TBRA) y el programa de Asistencia Temporal con el Alquiler y Servicios Públicos (TRUA)	TRUA: 1,2790 dólares TBRA: 10,481 dólares	0-80% De TRUA 0-60% de TBRA	0-30% TRUA TBRA para personas sin hogar	TRUA, hasta 6 meses de asistencia de renta, hasta dos meses de asistencia con los servicios públicos TBRA, hasta dos años	TRUA: Fondo del impuesto a la propiedad TBRA: fondos HOME
Programa de eficiencia energética CARE	Ofrecer servicios de eficiencia energética sin costo para generar condiciones de vida más seguras y reducir las cuentas de electricidad.	1,563 dólares	0-80%	Por definir	Por única vez	Fondo del impuesto a la propiedad
Servicios jurídicos	Los abogados y un asistente jurídico prestarán asistencia legal gratuita, incluida la representación de desalojo en el tribunal, a personas de bajos ingresos.	500 dólares	0-30%	0-30%	Por única vez	Fondo del impuesto a la propiedad
Asistencia Hipotecaria	El Programa de Asistencia Hipotecaria Temporal (TMAP) ofrece asistencia hipotecaria a los propietarios que enfrentan dificultades debido a cambios repentinos en su situación laboral.	2,425 dólares	0-120%	80% +	Hasta dos meses	Fondo del impuesto a la propiedad

OBJETIVOS PRINCIPALES DE VIVIENDAS PARA UN DENVER INCLUSIVO

Estabilizar a los residentes en riego de desplazamiento involuntario mediante programas y políticas de apoyo que ayuden a que un residente conserve su vivienda actual o permanezca en su comunidad. Los resultados medibles de la inversión y políticas según este objetivo principal incorporan a los residentes que reciben servicios a través de inversiones del programa o iniciativas políticas.

Base de datos GES	La base de datos de desplazamiento realizará un seguimiento de las familias en GES que tienen necesidades de vivienda y los vinculará con los recursos.	175 dólares	0-80%	Por definir	Por única vez	Fondo del impuesto a la propiedad