

# La auditoría de un vistazo



## Vivienda asequible

NOVIEMBRE DE 2023

### SOBRE LA AUDITORÍA |

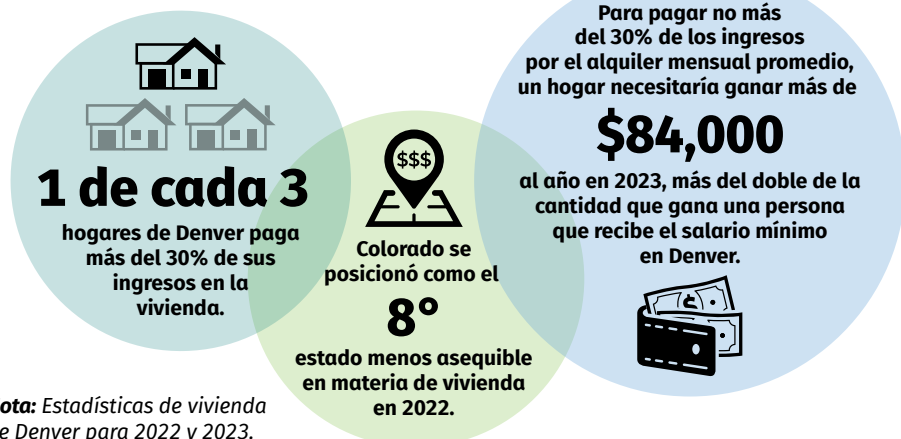
El Departamento de Estabilidad de la Vivienda es responsable de supervisar el desarrollo y la preservación de viviendas asequibles en Denver y planea aumentar las viviendas disponibles para las personas de más bajos ingresos. Este objetivo se alcanza a través de extensos acuerdos de vivienda, como el que mantiene con la Autoridad de Vivienda de Denver conocido como programa "DHA Deliver for Denver" o D3. A fecha de 31 de agosto de 2023, el valor promedio de una vivienda en Denver era de \$562,400 y un pago inicial del 20% representaba aproximadamente \$112,000. A partir de julio de 2023, el alquiler mensual promedio en Denver fue de \$2,105.

## En el reporte

### HALLAZGO: El Departamento de Estabilidad de la Vivienda debe mejorar la supervisión de la vivienda asequible

- El departamento no se asegura de que la Autoridad de Vivienda de Denver esté cumpliendo con el acuerdo de construir viviendas asequibles.
  - No se ha construido el número de unidades de vivienda asequible exigido por el acuerdo para los hogares de ingresos bajos y moderados.
  - La autoridad informó que 203 unidades a precio de mercado se están alquilando a precios superiores al 80% del ingreso medio del área y que se han desarrollado menos unidades de lo que establece el acuerdo para personas de ingresos bajos y moderados.
  - De las unidades de vivienda construidas, los informes de 2023 de la Autoridad de Vivienda de Denver muestran que se construyeron 32 unidades menos para personas de ingresos muy bajos y 301 unidades menos para personas de ingresos moderados.
  - Las asignaciones de inversión de la ciudad oscilan entre un estimado de 160 millones de dólares y una proyección de 223 millones de dólares, una diferencia de aproximadamente 63 millones de dólares. Sin una supervisión más adecuada, es posible que este dinero no se utilice eficazmente para la vivienda asequible.

### Asequibilidad de la vivienda en Denver



*Nota:* Estadísticas de vivienda de Denver para 2022 y 2023.

*Fuente:* Creado por personal de la Oficina del Auditor utilizando información de la Coalición de Colorado para las Personas sin Hogar, el Departamento de Estabilidad de Vivienda de Denver y el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los EE. UU.

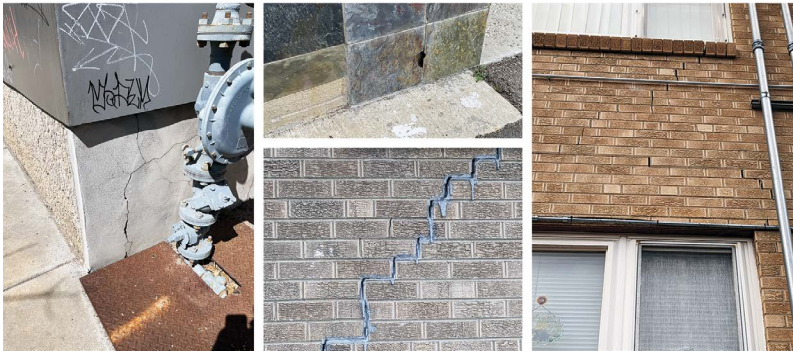
Timothy M. O'Brien, Contador Público Certificado | Auditor de Denver

Para obtener una copia de este reporte, visite [denverauditor.org](http://denverauditor.org) o llame a la Oficina del Auditor al (720) 913-5000.

PASE A LA SIGUIENTE PÁGINA →



- Es posible que las inspecciones a la propiedad y las evaluaciones de cumplimiento del departamento no estén identificando los problemas de manera efectiva y consistente.
  - El departamento no está llevando a cabo inspecciones de una manera que garantice con efectividad y consistencia que las viviendas asequibles reciban un buen mantenimiento, sean seguras y habitables.
  - Encontramos problemas en 14 de las 21 propiedades que observamos, donde los formularios de inspección más recientes no habían mostrado problemas.
  - El departamento ni siquiera inspecciona las propiedades administradas por la Autoridad de Vivienda de Denver y la unidad de vivienda asequible que observamos, Fusion Studios, tenía los problemas más significativos.
  - A pesar de nuestras evidencias, el Departamento de Estabilidad de la Vivienda no estuvo de acuerdo con nuestra recomendación de mejorar sus inspecciones.
  - Sin unas inspecciones adecuadas, las personas que viven en viviendas asequibles pueden estar expuestas a mayores riesgos para la salud y la seguridad.
  - El departamento tampoco está verificando que los administradores de propiedades verifiquen de manera precisa y consistente la elegibilidad de ingresos para las personas que viven en viviendas asequibles.



Las observaciones incluyeron grietas y otros daños exteriores (imágenes de arriba) y ventanas dañadas o rotas (imágenes de la derecha).



## ¿POR QUÉ ES IMPORTANTE?

Si el Departamento de Estabilidad de la Vivienda no supervisa adecuadamente los contratos, el desarrollo y las condiciones de la vivienda asequible, no puede garantizar que satisfice las necesidades de los residentes de Denver que luchan por poder vivir en la ciudad. Tampoco puede garantizar que se proporcionen más unidades de vivienda asequible que sean habitables y seguras.

- El departamento no se asegura de que los contratistas cumplan con las leyes salariales.
  - Al no garantizar el cumplimiento de los salarios prevalecientes en los contratos financiados con fondos federales o el cumplimiento con los requisitos, la ciudad corre el riesgo de perder fondos federales futuros.
  - El departamento no se asegura de que los trabajadores que desarrollan y construyen viviendas asequibles puedan pagar sus propias viviendas.
- Los datos de vivienda del departamento son inexactos y poco confiables.
  - El departamento no siguió las reglas de la ciudad cuando planeó integrar uno de sus sistemas, Salesforce, con el sistema de registros financieros de la ciudad.
  - Si el departamento no puede informar con precisión cómo está gastando dinero en viviendas asequibles, los residentes de Denver no pueden tener la seguridad de que el dinero de los contribuyentes se está utilizando de manera eficiente y efectiva para financiar y preservar la vivienda asequible.

**HALLAZGO: Las partes de la política de priorización para la vivienda asequible del del Departamento de Estabilidad de Vivienda que revisamos están bien diseñadas para minimizar posibles demandas y el desplazamiento**

- Al diseñar su nueva política de priorización, el Departamento de Estabilidad de la Vivienda se reunió con las partes interesadas, como la Oficina del Fiscal de la Ciudad, para minimizar el riesgo de demandas por discriminación. Sin embargo, después de que el departamento contrate a un gerente del programa, necesita políticas, procedimientos y capacitación para los administradores de propiedades y así ayudar a garantizar la eficacia y el cumplimiento del programa.