

Resumen del proyecto de revisión pública. (Actualizado abril 2022)

Este borrador para la revisión legislativa es el resultado de varios años de trabajo en los que se han equilibrado los puntos de vista de las partes interesadas del sector y del vecindario, se han identificado las necesidades de vivienda actuales y futuras, se han estudiado programas comparables en otras ciudades y se ha desarrollado un análisis detallado de viabilidad financiera utilizando los costes reales de construcción, los costes de funcionamiento, los alquileres y los precios de venta de proyectos locales recientes. Este proyecto ayudará a crear nuevas comunidades de ingresos mixtos en Denver que contengan viviendas asequibles al alcance de nuestra mano de obra: maestros, bomberos, trabajadores de restaurantes y todos los que contribuyen a hacer grande nuestra ciudad. Este es un tema que nos afecta a todos, y como ciudad podemos hacer más para atender las necesidades de vivienda de todos los residentes.

El proyecto de revisión pública incluye disposiciones relativas a la vivienda asequible obligatoria y una actualización de la tasa de vinculación existente.

- **La vivienda asequible obligatoria** vincula la creación de nuevas viviendas a precio de mercado (que suelen servir a los hogares con mayores ingresos) a la creación de viviendas asequibles, lo que da lugar a urbanizaciones y barrios de ingresos mixtos en toda la ciudad. Entendiendo que estas políticas tendrán un impacto en los constructores de viviendas, la propuesta incluye **incentivos de zonificación y financieros** para aumentar la oferta de viviendas y mitigar los costos.
- **Las tasas de vinculación** relacionan los impactos del nuevo desarrollo a la necesidad de viviendas asequibles. Estas tasas desempeñan un papel fundamental en la financiación de nuevas viviendas asequibles en toda la ciudad. Según esta propuesta, los proyectos residenciales que construyan unidades asequibles como parte del desarrollo no pagarían tasas de vinculación.

¿Cómo funciona el Programa Obligatorio de Vivienda Asequible propuesto?

El proyecto público del MAH (por sus siglas en inglés) exige que todos los edificios residenciales que construyan 10 o más unidades proporcionen un porcentaje de las nuevas unidades como unidades asequibles de ingresos restringidos o cumplan las opciones de cumplimiento alternativas.

Opciones para construir viviendas asequibles en sitio			
		Mercados de alto costo	Mercados típicos.
Opción 1	Viviendas de alquiler	10% del total de unidades con un 60% del AMI*	8% del total de unidades al 60% del AMI
	Viviendas en propiedad	10% del total de unidades al 80% del AMI	8% del total de unidades al 80% del AMI
Opción 2	Viviendas de alquiler	El 15% de las unidades totales sirven a una media efectiva del 70% del AMI .	12% del total de unidades que sirven a una media efectiva del 70% del AMI
	Viviendas en propiedad	El 15% de las unidades totales sirven a una media efectiva del 90% del AMI	12% del total de unidades que sirven a una media efectiva del 90% del AMI
Incentivos de base disponibles.		Reducción de estacionamiento: reducción de 0.5 espacios de estacionamiento Reducción de la tasa de permiso: \$10,000 dólares por unidad asequible en los mercados altos o \$6,500 dólares por unidad asequible en los mercados típicos, sin superar el 50% del total de las tasas de los permisos comerciales/residenciales	

*AMI = [Ingreso medio del área](#)

Además, hay más incentivos disponibles para los proyectos que superen las unidades asequibles requeridas en el lugar en un 2-3%:

- Aumento de la altura por derecho propio en todos los distritos de zonas de uso mixto y de unidades múltiples de 3 o más pisos.
- Exención de estacionamiento en un radio de ¼ de milla de las estaciones de transporte ferroviario fijo
- Revisión de permisos a través de un equipo dedicado a la vivienda asequible (sujeto a la capacidad de personal).

Para ajustarse a la ley estatal, que exige alternativas al requisito obligatorio, la propuesta incluye **opciones de cumplimiento alternativas** que seguirían contribuyendo a las necesidades de vivienda asequible. Entre ellas se encuentran:

- **Cuota en lugar** de las unidades asequibles requeridas. Las tasas oscilan entre 250,000 a 478,000 dólares y varían según la tenencia (alquiler/propiedad) y la zona de mercado (típica/alta).
- **Acuerdos discrecionales** que permitan flexibilidad y beneficien a la comunidad en consonancia con los objetivos de vivienda de la ciudad. Podrían incluir la dedicación de terrenos para el desarrollo de nuevas viviendas asequibles; menos unidades, pero restringidas a un mayor nivel de asequibilidad; desarrollos que proporcionen diseños más grandes, más dormitorios y servicios familiares; o el desarrollo simultáneo de viviendas asequibles fuera del sitio.

Los proyectos de 10 o más acres y/o que aprovechan la financiación por incremento de impuestos (TIF) o los distritos metropolitanos se consideran de alto impacto y requieren un acuerdo de vivienda que esté en consonancia con los objetivos de vivienda y responda a la divulgación de las necesidades de vivienda en la comunidad.

Tasa de vinculación para otros tipos de desarrollo.

Las actualizaciones de la tasa de vinculación se basan en la viabilidad financiera. La tasa de vinculación apoya el Fondo de Viviendas Asequibles de la ciudad, que es una fuente de financiación fundamental para las viviendas muy asequibles. La tasa de vinculación sólo se aplicaría a los nuevos desarrollos residenciales de nueve o menos y a los usos no residenciales (comercial, de oficinas, minorista, industrial, etc.).

Tipo de desarrollo	Tasas actuales	A partir del 1/7/2022	A partir del 1/7/2023	A partir del 1/7/2024	A partir del 1/7/2025
Unidad individual, dos unidades o unidades múltiples de 9 unidades o menos Y 1,600 pies cuadrados (sf*) o menos por unidad.	\$0.66 o \$1.64	\$1.77	\$2.83	\$3.92	\$5.00 por pies cuadrado
Unidad individual, dos unidades o unidades múltiples de 9 unidades o menos Y más de 1,600 pies cuadrados por unidad.		\$2.50	\$4.33	\$6.17	\$8.00 por pies cuadrado
Todos los demás usos residenciales (no sujetos a la obligación de vivienda asequible).		\$2.25	\$3.83	\$5.42	\$7.00 por pies cuadrado
Comercial, oficina, servicios de venta y reparación - Coste típico del área de mercado.	\$1.86	\$2.90	\$3.93	\$4.97	\$6.00 por pies cuadrado
Comercial, oficina, servicios de venta y reparación - Área de mercado de alto costo.	\$1.86	\$3.65	\$5.43	\$7.22	\$9.00 por pies cuadrado
Industrial, fabricación, venta al por mayor y agricultura.	\$0.44	\$0.96	\$1.47	\$1.99	\$2.50 por pies cuadrado
<i>A partir del 1 de julio de 2026, las tasas se ajustarán en función del IPC-U</i>					

* sf = pies cuadrados

Fechas de entrada en vigor.

Al considerar las fechas de entrada en vigor, la ciudad equilibra la necesidad inmediata de unidades asequibles con la necesidad de proporcionar el tiempo adecuado para que los proyectos existentes reciban la aprobación bajo las regulaciones actuales o el diseño para las nuevas regulaciones, así como el tiempo adecuado para que la ciudad aplique efectivamente los nuevos requisitos. En última instancia, esta propuesta debe ser aprobada por el Ayuntamiento antes de que entre en vigor. Si se aprueba, la ciudad prevé las siguientes fechas de entrada en vigor:

Los proyectos sometidos a la **revisión del plan de desarrollo del emplazamiento** (SDP, por sus siglas en inglés) podrían continuar con arreglo a las normas vigentes si tienen un:

- Concepto SDP presentado antes del 30 de junio de 2022; Y
- El PDE final se aprueba antes del 30 de agosto de 2023 (plazo de 14 meses)

Los proyectos sujetos a la Revisión de Grandes Desarrollos y/o a los requisitos de subdivisión deben tener un SDP final aprobado antes del 31 de diciembre de 2023 (ventana de 18 meses)

Los proyectos bajo **revisión residencial** podrían continuar bajo las reglas existentes si tienen

- Permiso de construcción presentado antes del 30 de junio de 2022, y todas las tasas de revisión de planos aplicables pagadas; Y
- Permiso de construcción aprobado y emitido antes del 30 de diciembre de 2022 (plazo de 6 meses).

Estos programas pretenden complementar los programas de vivienda existentes en Denver, todos ellos fundamentales para abordar el espectro de la necesidad de vivienda. Para obtener más información sobre los programas de vivienda de Denver, visite el sitio web del Departamento de Estabilidad de la Vivienda [Plan Estratégico de 5 Años](#) y el [Panel de control de vivienda asequible de Denver](#).

En la página web del proyecto se pueden encontrar recursos adicionales y más detalles:
www.denvergov.org/affordabilityincentive

