

## ► Cómo funciona esto

En esta casa abierta, hay cuatro estaciones. En cada una usted encontrará una tabla con información sobre los cuatro temas relacionados con la vivienda que son enfoques de la Actualización del Plan Estratégico de Vivienda para Glenwood Springs.

Un miembro del equipo de consultores o un empleado de la Ciudad estará presente en cada estación para describir el tema para contestar cualquier preguntas que tenga.



## ► Su participación hoy

1. Le proveeremos papeles para escribir comentarios. Usted puede pegar los papeles en un área específica en cada tabla, los cuales el equipo revisará después de la casa abierta.



2. Completar una encuesta.

3. ¡Por favor hacer preguntas y compartir sus perspectivas!

## Resumen del proyecto

La Ciudad de Glenwood Springs ha identificado la vivienda como una de sus prioridades claves por la conexión que tiene a otros conceptos importantes como la resiliencia económica, la calidad de vida, y la vitalidad de la comunidad. El Plan Estratégico de Vivienda es un documento importante que guía la Ciudad e informa a sus líderes y residentes sobre temas de vivienda. El plan actualizado proveerá estrategias posibles para aumentar la disponibilidad de vivienda asequible en Glenwood Springs y proveerá información y datos relacionados con el mercado de vivienda en Glenwood y sus características.

El propósito del plan es proveer una evaluación de herramientas potenciales que la Ciudad que implementar para avanzar las metas de vivienda. A través del proyecto, EPS ha trabajado con la Ciudad para crear propuestas detalladas para cuatro temas políticas de vivienda, que incluyen:

- El uso de lotes públicos vacantes para desarrollar vivienda a través de una asociación pública-privada
- La preservación de vivienda asequible existente
- Un programa de densidad de bono
- Fuentes dedicadas de fondos para la vivienda

Para cada tema, EPS ha cumplido investigación amplia y ha sacado lecciones de otros lugares que han implementado herramientas similares, mientras también consideraba el contexto de cómo estas políticas pueden ser aplicado en Glenwood Springs.

## ► ¿Qué es?

Los terrenos vacantes que son propiedad de la Ciudad son un recurso clave para acomodar el futuro desarrollo de viviendas asequibles. Con altos costos de la tierra y una cantidad limitada de tierra urbanizable, las parcelas propiedad de la Ciudad presentan una oportunidad para crear nuevas viviendas y expandir el inventario de viviendas asequibles. Establecer P3s (asociaciones públicas-privadas) con un desarrollador es fundamental para la implementación. Un P3 funciona mejor cuando ambas partes pueden lograr los rendimientos necesarios para justificar la inversión. Para el lado privado, esto toma la forma de rendimientos financieros. Para el lado público, representa el avance de los objetivos de la comunidad (por ejemplo, inventario de viviendas asequibles).

## ► ¿Cuáles son los beneficios?

La implementación de P3s es una herramienta de política importante para que la Ciudad logre los siguientes objetivos:

- Ampliar las vías para el desarrollo de viviendas asequibles aprovechando los terrenos propiedad de la Ciudad.
- Construir la aceptación y el apoyo de los funcionarios electos y los miembros de la comunidad.
- Crear claridad y transparencia para los posibles desarrolladores, haciendo que el desarrollo de viviendas en parcelas propiedad de la Ciudad sea menos desafiante.

## Comentarios:



## Criterios potenciales para terrenos que son propiedad de la ciudad

**Asequibilidad:** debe exceder la asequibilidad prescrita por la ordenanza de vivienda inclusiva existente, reconociendo la importancia de las unidades AMI más bajas.

**Diversidad de viviendas:** proporcionar unidades con una variedad de tamaños y número de habitaciones.

**Beneficios para la comunidad:** los ejemplos incluyen mejoramientos de infraestructura, espacio público de alta calidad, venta minorista en la planta baja o espacio comunitario.

**Viabilidad financiera:** los proyectos deben ser posibles en el mercado con un retorno razonable de la inversión para la entidad de desarrollo y tener un compromiso mínimo de recursos financieros de la Ciudad.

**Generación de ingresos:** en algunos casos, el desarrollo de P3 puede crear una fuente recurrente de ingresos para la Ciudad.

## Modelo de Ventas vs. Arrendamiento

**MODELO DE VENTA** - La ciudad vende directamente la propiedad a un desarrollador.

**Las ventajas** para la Ciudad incluyen:

- La ciudad genera ingresos de la venta.
- La ciudad ya no sería responsable de administrar y mantener la tierra.

**Las desventajas potenciales** incluyen:

- Menos control de la Ciudad

**MODELO DE ARRENDAMIENTO** - La ciudad arrienda terrenos al desarrollador.

**Las ventajas potenciales** para la Ciudad incluyen:

- Ciudad capaz de alcanzar objetivos, como la asequibilidad, a largo plazo.

**Las desventajas potenciales** incluyen:

- Capacidad limitada para administrar la tierra como propietario a largo plazo.
- Un acuerdo de arrendamiento puede que no sea tan atractivo para los posibles desarrolladores como una venta.

## ► ¿Qué es?

Con precios aumentando de hogares y alquileres, muchos residentes han tenido una carga financiera creciente para quedarse en sus casas, y son vulnerables a la presión del sector inmobiliario y al desplazamiento. Las políticas con el fin de preservación tratan de asegurar la asequibilidad de vivienda existente a través de reducir la presión del sector inmobiliario y proveer a recursos personas que alquilan casas y que son dueños de casas, y, en algunos casos, hacer mejoramientos críticos a sus casas. La preservación complementa a los esfuerzos de construir nueva vivienda. Mientras nueva vivienda es importante, también es crítico mantener la vivienda que existe actualmente.

## ► ¿Cuáles son los beneficios?

La preservación de casas existentes y asegurar su asequibilidad económica en el largo plazo es esencial para mejorar la estabilidad y para dar la oportunidad a los residentes de Glenwood Springs quedarse en sus casas. Además, la preservación es una manera efectiva de aumentar la estabilidad de los residentes mientras invirtiendo menos fondos, porque la preservación de asequibilidad de vivienda generalmente es más económico que desarrollar vivienda nueva. Los programas de preservación pueden mejorar las condiciones físicos y reducir la carga financiera para los residentes por invertir en la habitabilidad y mantenimiento.

## Comentarios:



## Acciones potenciales de preservación

### Fideicomiso de propiedades

Un modelo nuevo de la administración de terreno que asegura el control comunitario del terreno y la asequibilidad a lo largo plazo. Con los terrenos que tienen, los fideicomisos de propiedades separan los dueños de la tierra de los dueños de las casas por vender la casa a individuos, arrendando la tierra debajo de las casas. Este modo mantiene la tierra bajo el control permanente del fideicomiso de propiedades.

### La preservación de parqueaderos de trailers

Actualmente, hay siete parqueaderos con 246 unidades en Glenwood. La preservación de los parqueaderos es crítico a una estrategia de preservación. Los modos de promover la preservación de los parqueaderos incluyen:

- La compra por los residentes de los parqueaderos de trailers
- Conectando a los residentes con recursos y grupos que pueden ayudar
- Cambios a la zonificación
- Mantenimiento y apoyo con infraestructura

### Fondo para adquirir apartamentos

Los préstamos de bajo interés o becas a fideicomisos de propiedades, fundaciones sin fines de lucro, o inquilinos para comprar edificios de apartamentos. El programa tendría como meta edificios más pequeños que tiene inquilinos de bajo ingresos.

### Rehabilitación de apartamentos

El apoyo financiero para dueños de apartamentos anticuados para hacer mantenimiento esencial para la habitabilidad y que mejoran la calidad de vida para inquilinos, a cambio de compromisos de asequibilidad.

### La conversión o compra de hoteles

Convertir los hoteles a vivienda para locales.

### Préstamos y becas para reparaciones de casa

Para ayudar a dueños de ingresos bajo y medio con las cargas de reparaciones a sus casas.

### El alivio de los impuestos de propiedades

Dirigir el alivio de impuestos de propiedad para disminuir la carga financiera para dueños de bajo ingresos.

## ► ¿Qué es?

Una herramienta de planeamiento que da derecho a nuevos desarrollos residenciales construir más unidades que podrían por la zonificación. Un bono de densidad puede tomar varias formas dependiendo del contexto local de zonificación, carácter comunitario, u otros retos de desarrollar. Las metas políticas de un bono de densidad incluyen:

- Proveer incentivo para que los desarrolladores construyan más unidades de vivienda.
- Utilizar mejor el terreno y aprovechar al máximo el área disponible para construcción de un lote para permitir desarrollo en los espacios vacíos.
- Definir claramente los parámetros para los desarrolladores buscando densidad de bono.

Glenwood Springs tiene un bono de densidad como parte de la ordenanza de vivienda inclusiva, aunque no ha atraído el interés de desarrolladores prospectivos.

## ► ¿Cuáles son los beneficios?

Un bono de densidad es una herramienta valorable porque provee al sector inmobiliario una vía para producir vivienda asequible mientras que requiere inversión adicional mínima de la Ciudad. Permitir densidad más amplia sobre lotes existentes puede reducir los costos por unidad de desarrollo, haciendo el desarrollo de vivienda más atractivo. Mientras queda una cantidad limitada de tierra apropiada para el desarrollo con la Ciudad como dueña, permitir más densidad es también una manera efectiva para utilizar la tierra restante sin crecer hacia afuera.

## Comentarios:



## Cómo funciona un bono de densidad

Típicamente, un bono de densidad se otorga basado en un porcentaje de las unidades permitidas por la zonificación. Se puede lograr unidades adicionales en varias maneras, incluyendo:

- Permitir a más unidades sobre un lote (por ejemplo, aumentando el límite a cuatro unidades cuando previamente se permitía una).
- Aumentar el área de piso permitida para proyectos.
- Reducir el tamaño mínimo de lotes para un proyecto.
- Reducir requisitos relacionados con los desplazamientos mínimos.
- Reducir los requisitos de estacionamiento.
- Aumentar el límite de altura para los edificios (permitir más plantas en los edificio).

## Criterios posibles para un bono de densidad

**Asequibilidad** - Un porcentaje de unidades de bono designado como asequible.

**Zonificación inclusiva** - Requerimientos de asequibilidad en adición a los estándares actuales.

**Contexto vecindario** - Permitir los dúplex, tríplex, y edificios de cuatro unidades dentro de áreas residenciales establecidas.

**Altura de edificios** - Permitir altura adicional en contextos apropiados de zonificación.

**Posibilidades de desarrollar a sitios no vacantes** - En corredores comerciales, permitir un bono de densidad como parte de planos para cambiar el desarrollo de sitios.

**Estándares del desarrollo** - Permitir modificaciones a los estándares de zonificación relacionadas a los desplazamientos mínimos, tamaños mínimos de lotes, y requisitos para estacionamiento.

## ► ¿Qué es?

La capacidad de establecer flujos de financiamiento que generen ingresos específicamente para programas de vivienda asequible y para la fuerza laboral. Los ingresos generalmente se generan a partir de un impuesto o tarifa y los requisitos varían en cuanto a cómo se utilizan los ingresos. Existen varias opciones de financiamiento, cada una con beneficios, limitaciones y potencial de ingresos particulares.

## ► ¿Cuáles son los beneficios?

Las fuentes de financiamiento dedicadas proporcionan una plataforma sólida para expandir el desarrollo y los programas de vivienda asequible. La inversión pública garantiza que las políticas y los programas tengan un impacto positivo en la asequibilidad de la vivienda, la estabilidad, la vitalidad de la comunidad y la salud económica.

## Financiación actual

### Impuesto de hospedaje

En 2022, los votantes aprobaron un aumento del 2.5% en el impuesto local de alojamiento, que se espera que genere de \$1.3 a \$1.5 millones en ingresos anuales. Los ingresos se colocarán en un Fondo de Vivienda Laboral que financiará varios programas y proyectos de vivienda, incluyendo adquisición de propiedades, rehabilitación de propiedades, mantenimiento de parqueaderos de trailas móviles, conversiones de moteles, financiamiento de brecha, asistencia de pago inicial y rebajas de unidades.

## Comentarios:



## Fuentes de financiación potenciales

- **Tarifa de vinculación** - tarifa de impacto que se aplica a nuevos desarrollos residenciales y / o desarrollo comercial para financiar vivienda asequible.
- **Tarifa de alquiler a corto plazo (STR)** - tarifa regulatoria que se aplica a los alquileres de huéspedes a corto plazo, por lo normal fuera anualmente por habitación. La tarifa generalmente se aplica a los propietarios con una licencia STR. Se estima que generará de \$100,000 – \$150,000 anualmente.
- **Impuesto a la propiedad** - un impuesto a la propiedad de 2.00 mills generaría aproximadamente de \$800,000 – \$900,000 anualmente.
- **Impuesto de ventas** - un aumento del impuesto de las ventas de un cuarto de centavo (0.25%) generaría \$1.3 – \$1.6M en ingresos anuales.
- **Impuesto de privilegio ocupacional** - comúnmente conocido como “impuesto principal”, se aplica a los empleadores por cada empleado y podría generar de \$600,000 - \$800,000 en ingresos anuales.
- **Impuesto de vacantes** - Impuesto de viviendas vacantes (una vivienda que no es la residencia principal del propietario y que tampoco se alquila por una cantidad significativa de tiempo en el transcurso de un año). Un impuesto de vacantes podría generar aproximadamente \$600,000 – \$800,000 anualmente.
- **Impuesto de atracciones** - Se aplica a cualquier costo para obtener la admisión a cualquier lugar, evento, actuación o actividad programada abierta al público. Dado el alto volumen de visitas a las atracciones en Glenwood, esto podría generar una cantidad significativa de ingresos.
- **Fondos estatales** - Las leyes aprobadas recientemente asignaron \$400M a programas de vivienda. Además, la Propuesta 123 asignará \$300M anualmente a programas de vivienda asequible. Esto representa una cantidad significativa de financiamiento que Glenwood Springs debería tomar medidas para acceder.
- **Sin fondos adicionales** - la opción de no dedicar ningún financiamiento municipal adicional a la vivienda.