

Estrategias de Viviendas de Aurora

INTRODUCCIÓN

En 2019, la ciudad de Aurora inició un estudio para identificar una amplia gama de posibles recursos legales, financieros y reglamentarios destinados a promover la accesibilidad de la vivienda. Aurora experimenta una situación de vivienda similar a la de muchas comunidades del área metropolitana: los hogares con ingresos bajos y moderados tienen dificultades para afrontar el creciente costo de la vivienda, y esto se ha exacerbado por la pérdida de empleos asociada con el brote de COVID-19; y la provisión de viviendas en todo el espectro de ingresos es muy limitada. Aunque la ciudad ha ofrecido programas de desarrollo de viviendas y de la comunidad para promover el desarrollo de viviendas y de servicios para la vivienda, otras opciones de financiación y programas ampliarían la efectividad de la ciudad para garantizar que se cubran las necesidades de vivienda, actuales y futuras, de la fuerza laboral, las familias y los residentes de todo el espectro de edades e ingresos.

La presente Estrategia de Viviendas de Aurora analiza los métodos más efectivos, eficientes y comprobados en términos de resultados para ampliar las opciones de vivienda en la ciudad, en particular:

- 1) Aumentar y hacer uso de los recursos existentes para resolver las necesidades de vivienda
- 2) Fijar metas respecto de la vivienda y administrar las inversiones en vivienda a fin de alcanzar esas metas
- 3) Preservar las viviendas existentes y, al mismo tiempo, aumentar la oferta de viviendas para grupos familiares de todo el espectro de ingresos
- 4) Mejorar los procesos reglamentarios según sea necesario para reducir el costo del desarrollo de viviendas

ANTECEDENTES

La vivienda es un elemento diverso y fundacional de una comunidad. La situación habitacional de Aurora incluye muchos tipos de hogares, vecindarios y precios destinados a una diversidad de hogares con necesidades y preferencias únicas. La disponibilidad de viviendas de una comunidad debe cubrir todo el espectro de ingresos, incluidos las personas en situación de calle, los hogares con bajos ingresos, los nuevos hogares familiares, los compradores de primeras viviendas o los que amplían su vivienda, las parejas que cambian a una vivienda más pequeña cuando se mudan los hijos, las viviendas para ejecutivos de más alto nivel, y otras. Las modalidades de vivienda incluyen unidades de alquiler, unidades para propietarios y viviendas orientadas a segmentos específicos de la población, incluidas viviendas asistidas permanentes, viviendas para personas mayores y/o viviendas para las comunidades de inmigrantes y refugiados de la ciudad.

Todos estos segmentos del mercado de viviendas de una comunidad están interconectados. Cuando un segmento de la industria de viviendas afronta la escasez de unidades o costos prohibitivos, los hogares pueden verse empujados a viviendas más caras, a menudo, fuera de

sus posibilidades financieras. En la situación más aguda, la falta de viviendas accesibles empuja a los hogares a la situación de calle o a situaciones de vivienda subestándar. Por otra parte, la falta de productos de vivienda atractivos para los trabajadores de las industrias que crean empleo puede obstaculizar el crecimiento económico y el desarrollo de una comunidad.

En suma, el déficit en un área geográfica o en un sector de viviendas puede afectar a la demanda en otras áreas o en otros sectores. Es necesaria una diversidad de tipos y precios de viviendas para toda la comunidad.

Conceptos y definiciones clave

Medidas de la accesibilidad. Los umbrales de accesibilidad se basan en la mediana de los ingresos del hogar por área. Los programas de HUD (Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE. UU.) y de la CHFA (Colorado Housing and Finance Authority) vinculan los requisitos de elegibilidad a medidas de accesibilidad regional basadas en la mediana de ingresos del área (AMI, por sus siglas en inglés) para cada hogar. Los umbrales de ingresos bajos o moderados se describen como un porcentaje de esa AMI y se basan en el tamaño del hogar.

Los umbrales de la AMI 2020 aplicables a Aurora se basan en el área del mercado de Denver-Aurora-Lakewood. El 100% de la AMI es de \$100,000 para un hogar formado por 4 personas. Los datos de los ingresos por hogar en Aurora son distintos de las cifras regionales.

% de la AMI	Tamaño del hogar							
	1 persona	2 personas	3 personas	4 personas	5 personas	6 personas	7 personas	8 personas
30%	\$21,000	\$24,000	\$27,000	\$30,000	\$32,400	\$35,160	\$39,640	\$44,120
40%	28,000	32,000	36,000	40,000	43,200	46,400	49,600	52,800
50%	35,000	40,000	45,000	50,000	54,000	58,000	62,000	66,000
60%	42,000	48,000	54,000	60,000	64,800	69,600	74,400	79,200
80%	54,950	62,800	70,650	78,500	84,800	91,100	97,350	103,650
100%	70,000	80,000	90,000	100,000	108,000	116,000	124,000	132,000
120%	84,000	96,000	108,000	120,000	129,600	139,200	148,800	158,400

Umbrales de la AMI a agosto 2020. Sujetos a cambio.

Desarrollo o vecindario para ingresos mixtos. Desarrollo o vecindario formado por unidades de vivienda con diferentes niveles de accesibilidad, por lo general, con algunas viviendas a precios de mercado y algunas viviendas disponibles para ocupantes con

bajos ingresos por debajo del precio de mercado.¹

"Intermedias faltantes". La expresión "intermedias faltantes" fue acuñada por Daniel Parolek de la firma de planeamiento y diseño Opticos. Parolek usa esta expresión para definir un tipo particular de producto residencial: "tipos de viviendas con múltiples unidades o agrupadas" que son compatibles en escala con hogares unifamiliares y orientados a cubrir una demanda creciente de vida urbana en zonas periféricas cercanas. Estos tipos de productos incluyen dúplex, cuádruplex y viviendas con patio que se encuentran generalmente en los vecindarios desarrollados aproximadamente entre principios de la década de 1900 y 1950. Muchos consideran esta definición como sinónimo de hogares con ingresos medios y usan la expresión "intermedias faltantes" para referirse tanto a los hogares con ingresos medios como a los productos que son accesibles para ellos.

Viviendas espontáneamente accesibles (NOAH, por sus siglas en inglés). Las propiedades residenciales en alquiler que no tienen subsidios públicos pero que ofrecen alquileres relativamente accesibles al mercado de viviendas de la región por su ubicación, estado, antigüedad y por la preferencia de sus propietarios por ofrecer alquileres accesibles a menudo se conocen como "NOAH", por sus siglas en inglés. En muchos mercados de viviendas caras, las NOAH (que históricamente eran el tipo más común de viviendas accesibles) han caído significativamente en los últimos cinco años.

Diversidad de los tipos de viviendas. Concepto de que los hogares tienen necesidades y preferencias de vivienda diversas que pueden ser cubiertos por distintos tamaños, estructuras, tamaños de lote y diseños de viviendas. El rango de tipos de viviendas puede incluir las siguientes: viviendas unifamiliares separadas, viviendas unifamiliares agrupadas (dúplex, tríplex, cuádruplex, también conocidas como casas gemelas o casas en serie); viviendas con patio o con cochera; unidades de vivienda accesorias (ADU, por sus siglas en inglés) o "casa del abuelo"; casas rodantes; pequeños desarrollos multifamiliares (en general, de entre 5 y 19 unidades); y desarrollos multifamiliares más grandes. La diversidad de los tipos de viviendas también puede referirse a los entornos de vivienda, por ejemplo, viviendas multigeneracionales o cooperativas.

Espectro de viviendas. Las necesidades de vivienda de los residentes cambian a lo largo del tiempo, con mayor frecuencia, por tener hijos, el envejecimiento, el desarrollo educativo y de habilidades, la situación laboral, las crisis económicas, el cuidado de familiares y/o la transición a ingresos fijos. Aunque las encuestas de residentes muestran que la mayoría de las decisiones de vivienda se basan en la accesibilidad, las preferencias individuales en materia de tipos de vivienda y entornos de vivienda también afectan a la demanda de viviendas.

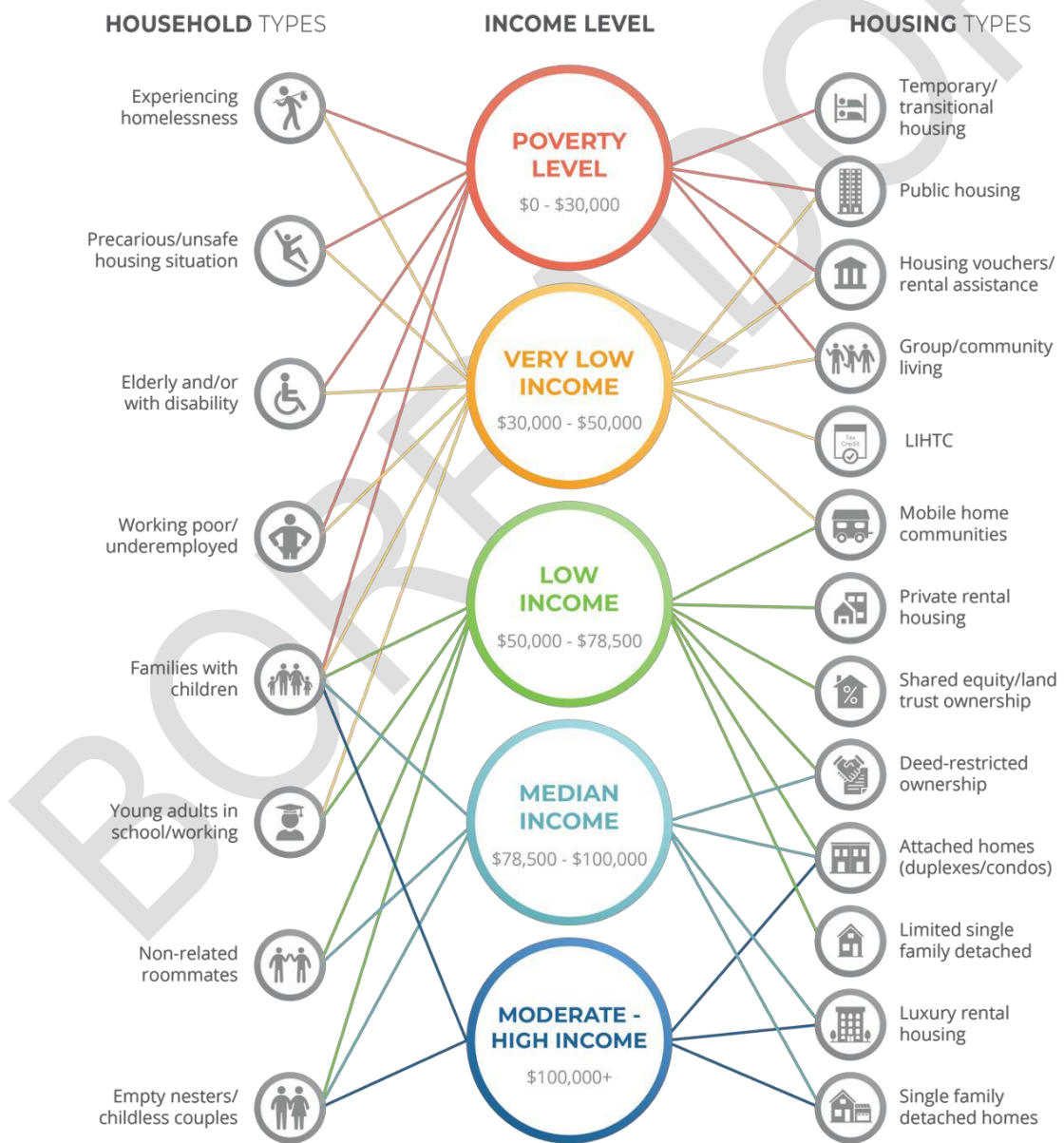
Un mercado de viviendas equilibrado responde a la diversidad de necesidades y preferencias de vivienda ofreciendo una variedad de opciones de vivienda. La figura que sigue ilustra los tipos de hogares más comunes por rango de ingresos y las soluciones de vivienda que se

¹ Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE. UU., Documentación del Programa HOME, 2003.

adaptan mejor a las necesidades variables y cambiantes de los residentes, a medida que estos atraviesan distintos ciclos económicos y vitales.

Figura 1.
Espectro de viviendas de Aurora

Este gráfico muestra las principales categorías de ingresos de los hogares y conecta a cada uno con los tipos de viviendas que habitualmente correspondan a cada categoría. Además, se ilustran los tipos comunes de viviendas para cada nivel de ingresos. Este gráfico busca transmitir la diversidad de tipos de hogares y tipos de viviendas, y empezar a orientar las estrategias de viviendas para atender a todos los niveles de ingresos. Cada tipo de hogares, los ingresos y los tipos de vivienda particulares podrían no coincidir con estas asociaciones.



Historia de la vivienda en Aurora

Esta sección ilustra el panorama amplio de la vivienda en Aurora con distintas categorías de datos y tendencias históricas.

Contexto de crecimiento y desarrollo. Aurora ha experimentado un crecimiento constante de la población desde el fin de la Segunda Guerra Mundial. La ciudad experimentó el crecimiento más drástico de su población en la década de 1970, cuando creció en más de doble, desde aproximadamente 75,000 residentes en 1970 a aproximadamente 159,000 residentes en 1980 (ver la Figura 2). La disponibilidad de terrenos desarrollables, instalaciones de agua municipales y un entorno favorable para el crecimiento contribuyeron al crecimiento de Aurora hasta convertirse en la tercera ciudad más poblada de Colorado y la segunda ciudad más poblada del área metropolitana de Denver en la actualidad.

Aunque la base de empleos de Aurora creció y se diversificó a lo largo de las décadas, a partir del desarrollo alrededor de la Base de la Fuerza Aérea Buckley y el Anschutz Medical Campus, desde hace tiempo Aurora ha actuado como proveedor de viviendas para la población creciente de la región. A menudo, Aurora ha ofrecido más opciones de viviendas accesibles que las demás comunidades de la región, incluso a medida que su inventario de viviendas se ha diversificado con el nuevo desarrollo de las áreas este y sudeste de la comunidad.

Para el futuro, sería beneficioso para la ciudad planificar el equilibrio entre el desarrollo de viviendas y el crecimiento del empleo, incluso promover la vivienda para las profesiones más rentables.

Contexto demográfico. El crecimiento de la población afecta la demanda de viviendas, y los precios de la vivienda. Entre 2010 y 2018, Aurora creció en un 15% e incorporó 48,409 residentes nuevos, o un promedio de alrededor de 6,000 residentes por año. Los hogares aumentaron en 13,600, es decir, un promedio de 1,700 por año.

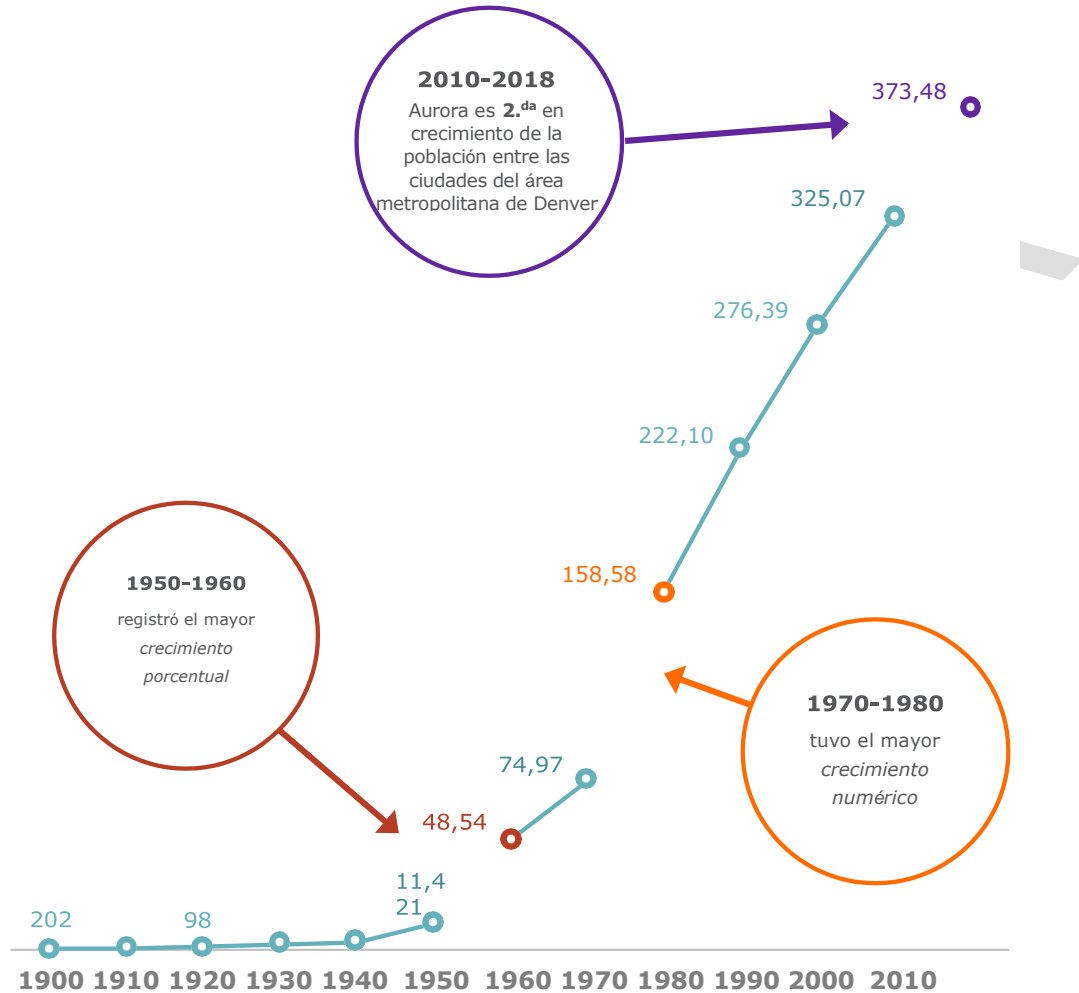
Este crecimiento es fuerte si se lo compara con otras ciudades del Área Metropolitana de Denver, aunque es inferior al de décadas pasadas. Según lo ilustra la figura que sigue,

- El mayor *crecimiento porcentual* ocurrió en la década de 1950, cuando la población de Aurora aumentó en un 325%.
- El mayor *crecimiento numérico* ocurrió en la década de 1970, cuando la población de Aurora incorporó 83,614 residentes nuevos.
- Numéricamente, entre 2010 y 2018, el aumento de la población de Aurora fue el segundo más fuerte entre todas las ciudades del Área Metropolitana de Denver. Denver fue la primera e incorporó más de 100,000 residentes nuevos. Thornton fue la tercera, con más de 20,000 residentes nuevos.

Es probable que Aurora, además de los condados de Adams y Arapahoe, continuará siendo un área de gran crecimiento en el futuro. En relación con otros condados del área metropolitana, estos a menudo ofrecen una combinación única de propiedades relativamente accesibles y disponibles tanto para el crecimiento residencial como comercial.

Figura 2.

Crecimiento de la población



Nota: Las cifras de la población corresponden a recuentos de mitad de año.

Fuentes: Aurora Places y American Community Survey (ACS) a 1 año de 2018.

Vinculación entre la vivienda y el empleo. Para atraer a empleadores, una ciudad debe estar en condiciones de demostrar que puede ofrecer una variedad de opciones de vivienda para los nuevos trabajadores. Además, es deseable que los residentes que viven en una ciudad encuentren empleo cerca de donde viven: esto causa menos congestión de tránsito, fomenta el consumo local y garantiza más tiempo para que los residentes inviertan en el bienestar económico de su hogar. En general, los empleos que existen en Aurora coinciden con los tipos de industrias en las que se emplean los residentes de Aurora, con algunas excepciones.

Tal como se muestra en la Figura 3 a continuación, en la actualidad, la salud y la asistencia social, la educación y el comercio minorista son los sectores de empleos más comunes en Aurora. Juntas, estas tres industrias representan aproximadamente la mitad de los empleos de

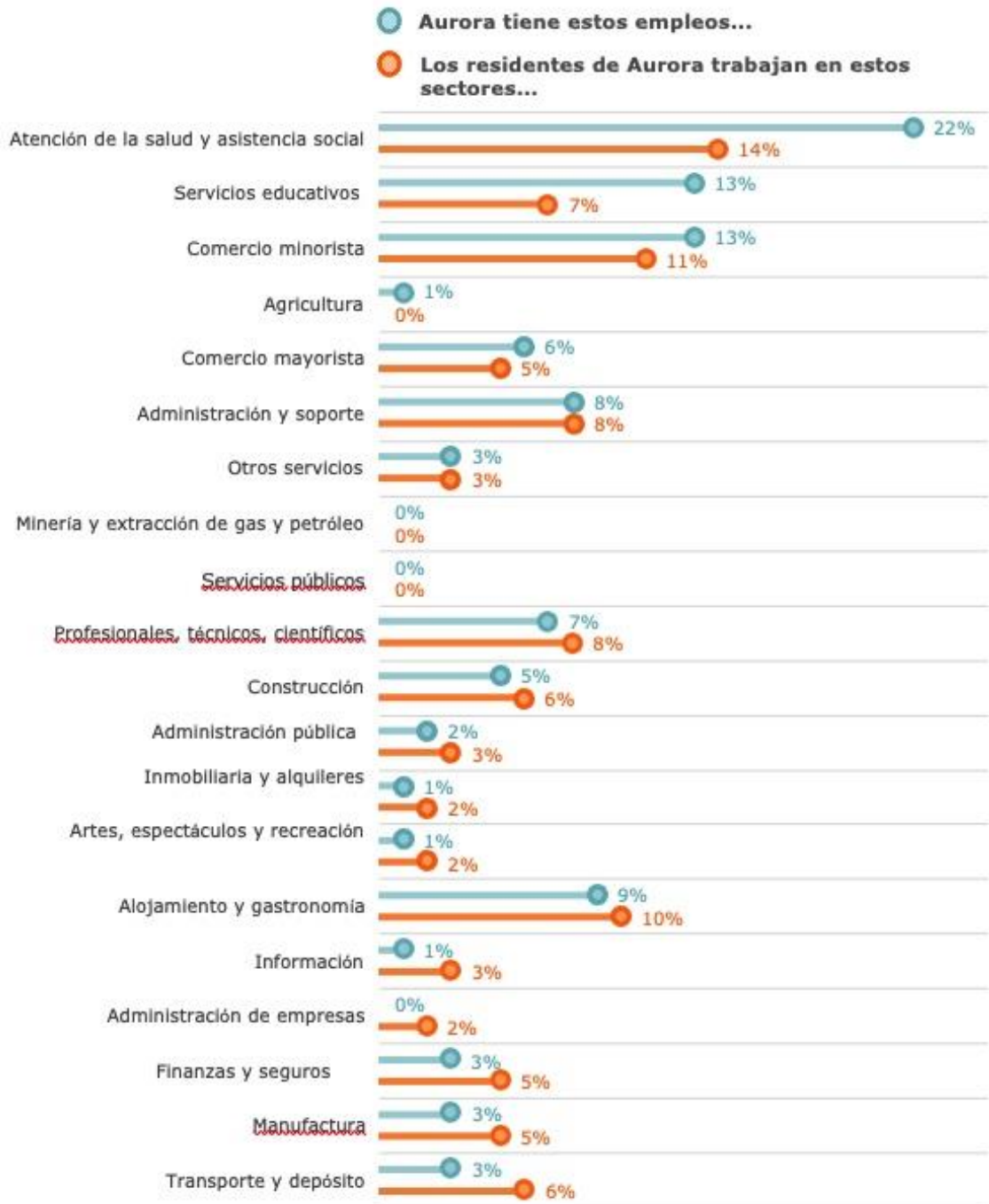
la ciudad.

La distribución de los *empleos desempeñados por los residentes de Aurora* es levemente más amplia. La comparación de las industrias en las que trabajan los residentes de Aurora con los empleos de la ciudad muestra estas diferencias:

- Las industrias de atención de la salud y asistencia social tienen más empleos en Aurora que los residentes de Aurora que trabajan en estas áreas. Brindar un espectro de oportunidades de vivienda para los trabajadores de CU Health Sciences Center y Children's Hospital en el Anschutz Medical Campus, o cerca de él, tanto viviendas de alquiler accesibles como viviendas para ejecutivos, será importante para cerrar esta brecha.
- En servicios educativos también se aprecia una brecha entre los empleos dentro de la ciudad y los residentes que trabajan en esa industria. En promedio, esta industria paga alrededor de \$10,000 menos por año que el sector de ciencias de la salud. La disparidad entre dónde viven y dónde trabajan los trabajadores de Servicios educativos probablemente se relacione con la falta de viviendas de alquiler y para la compra a precios accesibles y con la falta de diversidad de tipos de productos en Aurora.

Figura 3.

Diferencias entre los empleos que tienen los residentes de Aurora y los empleos que ofrece Aurora



Fuente: ACS de 2016.

Crecimiento del empleo en el futuro. Aurora Places proyecta que la ciudad incorporará 38,017 empleos nuevos antes del 2025, un equivalente a un promedio de 3,800 empleos por año. Si cada hogar tiene 1.5 trabajadores, se necesitan alrededor de 2,500 nuevas unidades de vivienda para ofrecer viviendas para estos nuevos trabajadores. Se desconocen los impactos de la pandemia de Covid-19 en este momento, pero podría afectar el crecimiento del empleo en los próximos años.

Por industria, estos empleos pertenecerán a las áreas de atención de la salud y asistencia social, de manera similar a la distribución de empleos actual de la ciudad, tal como se ilustra en la Figura 5.

Figura 4.
del
crecimiento
del empleo,
2015-2025

Center for Economic Studies

38,017
Nuevos empleos

= 25,345 NUEVOS TRABAJADORES

= 2,500 NUEVAS UNIDADES DE
VIVIENDA/AÑO

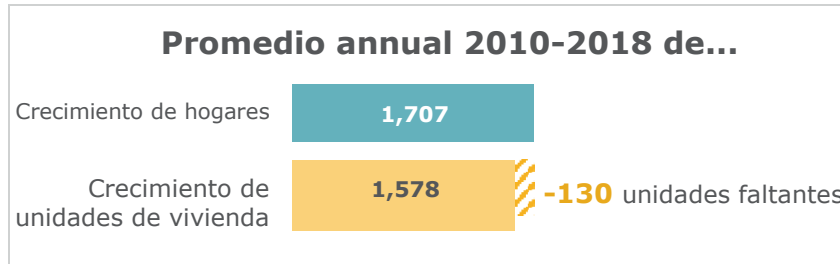
Figura 5.
Proyección del
aumento de empleos

El empleo crecerá en Aurora y una gran parte de este crecimiento se registrará en el sector de atención de la salud.

Fuente:
Departamento de Trabajo y Empleo de Colorado.



Para acoger la expansión del empleo proyectada, y crear oportunidades para que los trabajadores nuevos y actuales vivan en la ciudad, Aurora deberá ofrecer suficientes viviendas. Entre 2010 y 2018, el desarrollo de unidades de vivienda en Aurora quedó retrasado respecto del crecimiento de hogares, en un promedio de 130 unidades por año. Esto se debió a un desarrollo residencial lento, mayormente a principios de la década.



El éxito de Aurora para atraer el desarrollo residencial ha sido un factor importante para la creación de una diversidad de ingresos, racial y étnica, y de

hogares en la ciudad. La ciudad está bien posicionada para captar una mayor porción de trabajadores que necesitan tanto accesibilidad como proximidad a los principales centros de empleos, incluido el Health Sciences Campus y el Aeropuerto Internacional de Denver, además de inquilinos con ingresos medios que quieren convertirse en propietarios de viviendas.

Para acoger al crecimiento proyectado del empleo, la ciudad deberá incrementar el ritmo del desarrollo residencial en todo el espectro de precios e incluir productos accesibles en alquiler y para la compra. Según las tendencias pasadas, si el desarrollo no aumenta, la ciudad estará por debajo del posible crecimiento de hogares y no albergará a los nuevos trabajadores, especialmente los de áreas de empleo de alto crecimiento. La ciudad también podría tener dificultades para atraer a los trabajadores de mayores ingresos.

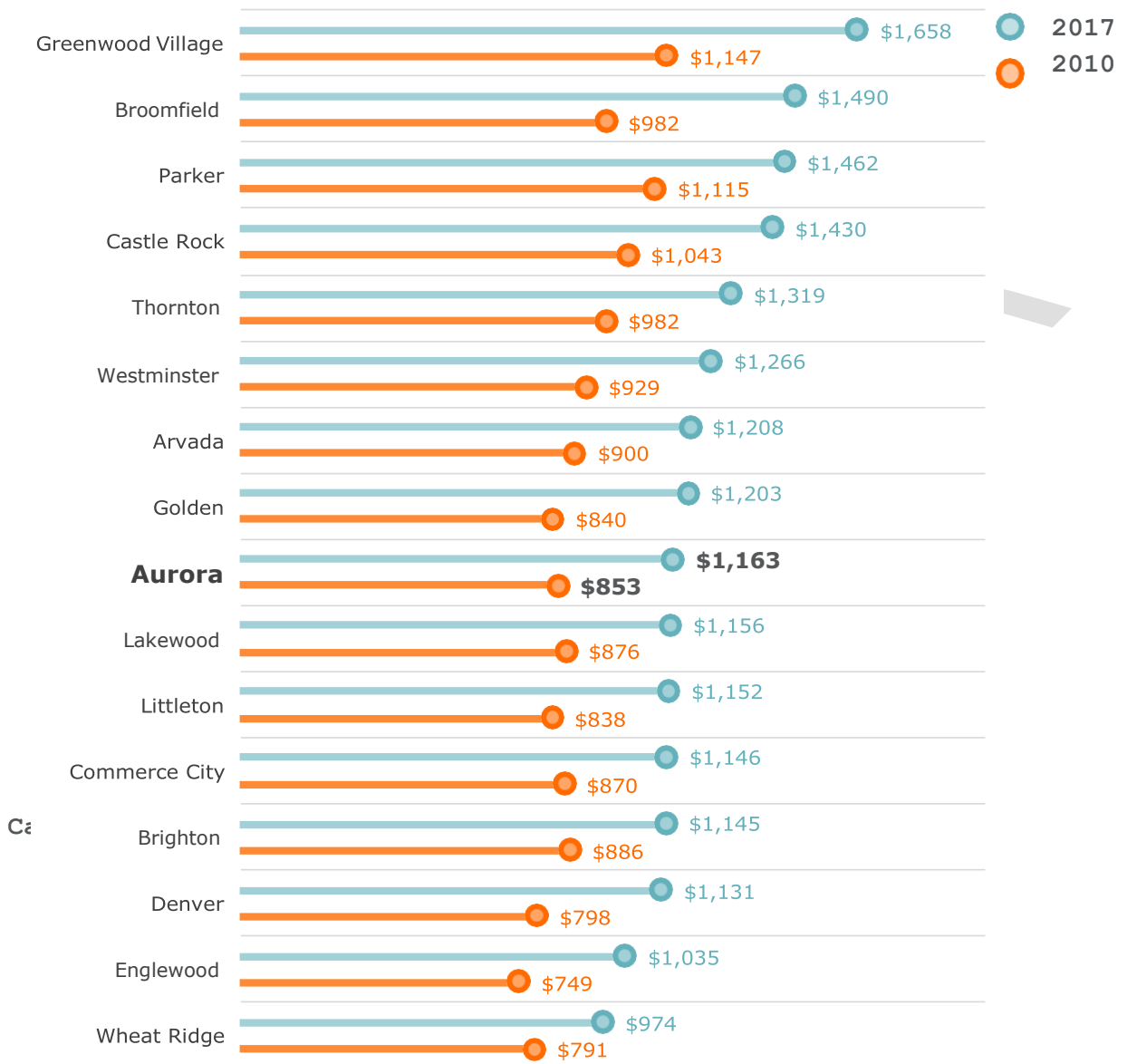


Viviendas de alquiler. Durante la expansión económica registrada entre 2013 y 2019, Aurora incorporó inquilinos con mayores ingresos que estaban en condiciones de pagar los aumentos del alquiler. No obstante, muchos inquilinos no percibieron aumentos de ingresos y, debido a la crisis asociada con la COVID-19, experimentaron importantes pérdidas de ingresos.

Aumentos del alquiler versus aumentos de ingresos. Los alquileres de Aurora aumentaron en un 36% entre 2010 y 2017. Tal como se muestra en la Figura 6 a continuación, esto es aproximadamente igual al promedio para la región y similar al de Castle Rock, Westminster y Englewood, pero mucho mayor que en Wheat Ridge (aumento del 23%) y más bajo que en Broomfield (52%).

Figura 6.

Cambio en la mediana del alquiler bruto, 2010 a 2017

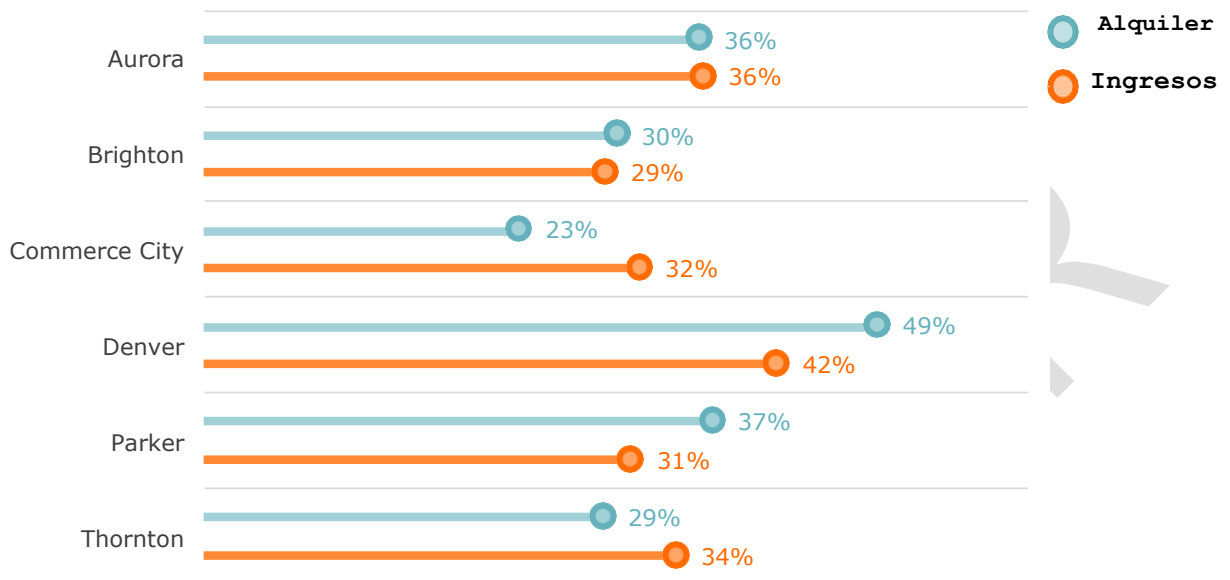


Fuente: ACS a 5 años de 2010, 2017.

Tal como se muestra en la Figura 7, en Aurora, los ingresos de los inquilinos aumentaron en la misma proporción que los alquileres: un 36%. En comparación con otras ciudades, Aurora es única en el sentido de que los ingresos de los inquilinos han estado a la par de los aumentos de los alquileres. Solo Brighton muestra la misma tendencia. En Commerce City y Thornton, los alquileres superaron a los aumentos de los ingresos de los inquilinos.

Figura 7.

Cambios en la mediana de alquileres versus cambios en la mediana de ingresos de los inquilinos.



Fuente: ACS a 5 años de 2010, 2017.

A partir del tercer trimestre de 2019, según la *Apartment Association of Metro Denver*, el alquiler promedio en Aurora fue de entre \$1,300 por mes en el noroeste de Aurora y \$1,640 en el sudeste de Aurora.

En todas las áreas de los submercados de alquileres de Aurora, es necesario un ingreso de más de \$50,000 para poder acceder al alquiler promedio, es decir, alrededor de \$10,000 más que la mediana de ingresos de los inquilinos. Los submercados de mayor precio se encuentran en las zonas más al norte (Condado de Adams) y más al sur de la ciudad, que son áreas de nuevos desarrollos residenciales.

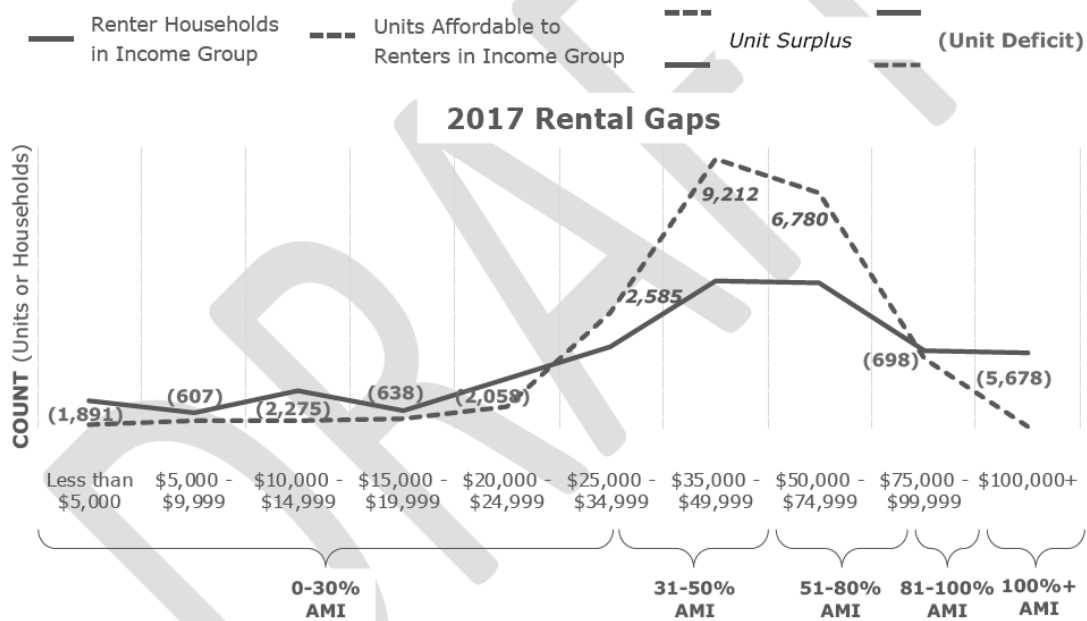
Brechas en la accesibilidad. Un "análisis de las brechas" de alquileres que evalúa la diferencia entre la oferta y la demanda de unidades de alquiler por categorías de precios encontró brechas en las siguientes áreas. La brecha se ilustra gráficamente en la Figura 8.

- Hasta 2017, Aurora tenía aproximadamente un déficit de 7,500 unidades de alquiler para los inquilinos que ganaban menos de \$25,000/año. Esto se ilustra en las cifras de la "cola" de la izquierda del gráfico, que suma 7,469. Para los hogares de inquilinos con bajos ingresos que no pueden encontrar unidades accesibles, estos costos representan una carga, ya que invierten más del 30% de sus ingresos en alquileres.
- En 2010, la brecha de alquileres era de 10,211 unidades accesibles para los hogares con ingresos inferiores a \$20,000 por año. La reducción en la brecha se debió a que los inquilinos con ingresos extremadamente bajos se fueron de la ciudad; la cantidad de unidades accesibles permaneció relativamente constante.
- Es probable que la brecha actual sea mucho más grande por la pérdida de empleos y la

reducción de horarios que muchos inquilinos que trabajan en los sectores gastronómico y de servicios han experimentado en el primer trimestre debido a los efectos de la COVID-19. Los cambios en los ingresos, y la respuesta del mercado de viviendas de alquiler, no se conocerán plenamente hasta fines de 2020.

- Tal como lo muestran las cifras en rojo de la "cola" de la derecha de la Figura 8, Aurora también tiene una brecha de unidades de alquiler en el extremo alto del espectro de ingresos. Hay 698 inquilinos que ganan entre \$75,000 y \$99,000, y 5,678 inquilinos que ganan más de \$100,000 que están "subalquilando", es decir, ocupando unidades que son más baratas que lo que podrían pagar. Esto representa una brecha total de 6,376 unidades de lujo en alquiler. No queda claro si estos inquilinos elegirían alquilar por un nivel mayor si hubiera unidades disponibles para ellos; algunos podrían preferir subalquilar para ahorrar dinero para comprar una vivienda. No obstante, otros podrían optar por gastar todo lo que pueden en su producto preferido para alquilar estuviera disponible, a condición de que su situación económica les permitiera pagar alquileres más altos.

Figura 8.
Déficit de unidades de alquiler, 2017



Dispersión geográfica de las viviendas de alquiler subsidiadas.

Ubicación geográfica de unidades de alquiler accesibles y de subsidios para el alquiler:
Ubicación de cupones para la vivienda (si estos datos están disponibles combinados) y ubicaciones de viviendas accesibles por proyecto

Las unidades de alquiler accesibles existentes pueden perderse por el aumento de precios y por desarrollos (típicos de las NOAH) y por vencimiento de los contratos federales, estatales y locales que otorgan subsidios. Se estima que aproximadamente 788 unidades de alquiler accesibles de Aurora tienen contratos que vencerán entre 2020 y 2025. [El vencimiento de estos contratos podría ampliar la brecha de viviendas de alquiler a 8,250](#)

unidades en cinco años.

Participación equitativa de las viviendas de alquiler accesibles. Entre las ciudades que prestan servicios a los mercados de empleo en la porción este del área Metropolitana de Denver, **Aurora proporciona alrededor de un cuarto de las unidades de alquiler.**

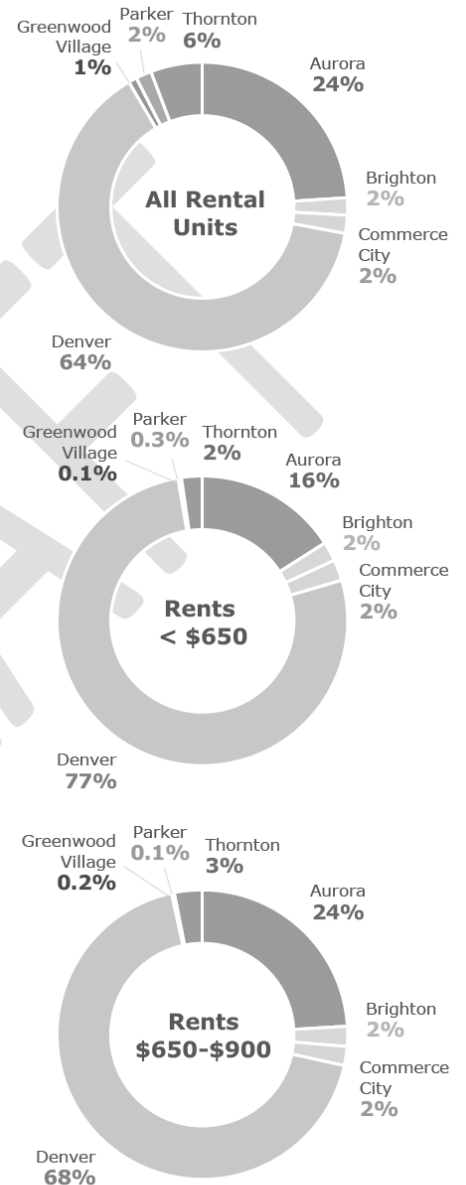
Denver proporciona la participación más grande, con dos tercios (ver la Figura 9).

Denver proporciona el 77% de los alquileres más accesibles de la región este, con un alquiler de menos de \$650 por mes, en comparación con el 64% de todos los alquileres. Aurora proporciona el 16% de las unidades profundamente accesibles, en comparación con el 24% del total de viviendas de alquiler. Para las unidades de alquiler que pertenecen al rango de \$650 a \$875, para hogares con ingresos de entre \$25,000 y \$35,000, Aurora proporciona exactamente su participación del total de unidades de alquiler.

La fortaleza de Denver para alojar a los hogares con menores ingresos de la región se debe parcialmente a la larga historia y a las iniciativas de la Autoridad para la Vivienda de Denver, un importante proveedor de viviendas de alquiler profundamente subsidiadas.

A pesar de emplear a trabajadores con bajos ingresos en empleos de los sectores de servicios y comercio minorista, Greenwood Village y Parker ofrecen menos del 1% de las viviendas de alquiler más accesibles de la región. Thornton también cubre menos que su participación equitativa.

Figura 9.
Provisión de unidades de alquiler de Aurora en comparación con las ciudades de los mercados de empleo del este



Source: 2017 ACS.

Viviendas para la compra. Históricamente, Aurora ha sido una de las comunidades más accesibles para la compra de viviendas en el área metropolitana. Aunque Aurora continúa siendo relativamente accesible en comparación con muchas comunidades, la capacidad de los inquilinos para lograr ser propietarios de una vivienda en Aurora cayó significativamente en los últimos cinco años.

Valor de la vivienda versus aumentos de ingresos. Como se ilustra en la Figura 10 a continuación, la mediana de ingresos de los inquilinos aumentó en un 36% entre 2010 y 2017. Los valores de las viviendas aumentaron en un 71%; esto es aproximadamente el doble que el aumento de los ingresos de los inquilinos y la mediana de los alquileres (Figura 7). Entre 2010 y 2017, fue más fácil para los inquilinos de Aurora afrontar los aumentos de sus alquileres que alcanzar la propiedad de una vivienda.

Figura 10.

Cambios en la mediana de los valores de las viviendas versus cambios en la mediana de ingresos de los inquilinos, 2010 a 2017.




Fuente: ACS a 5 años de 2010, 2017.

La caída de las tasas de interés ayudó a promover las oportunidades de compra de viviendas después de la Gran Recesión. No obstante, en años recientes las bajas tasas de interés no pudieron compensar el aumento rápido de los precios, ni los pagos iniciales más altos asociados con las viviendas más caras. **La combinación de los grandes aumentos de precios recientes y un crecimiento más lento de los ingresos dio lugar a que muchos residentes quedaran fuera del mercado de propiedad de viviendas en Aurora, debido al precio de las viviendas.**

Oferta de viviendas para comprar. Tal como se ilustra a continuación en la Figura 11, desde 2016, la cantidad de viviendas accesibles en venta en Aurora cayó significativamente. **Entre 2016 y 2017, el 56% de las unidades vendidas valían menos de \$300,000 en comparación con el 35% en 2018 y 2019.**

Figura 11.

Cambios en la accesibilidad de las viviendas en venta

	2018-1T2019			2016-2T2017
	Adosadas	Separadas	Todas las viviendas	Todas las viviendas
Total de viviendas				
Cantidad (% del total de viviendas)	4,027 (34%)	7,815 (66%) 	11,842	15,437
Precio de publicación/venta				
Menos de \$200,000	27% 	0% 	10% 	19% 
\$200,000 a \$300,000	52% 	11% 	25% 	37% 
\$300,000 a \$500,000	20% 	71% 	54% 	38% 
\$500,000 o más	0% 	17% 	12% 	6% 
Características promedio				
Pies cuadrados	1,372	2,682	2,237	2,182
Cantidad de baños	2.1	2.9	2.6	2.6
Cantidad de dormitorios	2.2	3.7	3.2	3.1
Año de construcción	1987	1987	1987	1988
Días en el mercado	21	25	23	23

Fuente: Datos de MLS.

Esto no se debe a diferencias en el producto: el tamaño de la vivienda, la cantidad de dormitorios y baños y el año de construcción variaron poco. La caída rápida de la propiedad accesible muy probablemente se relaciona con el aumento de la demanda y la falta de oferta para cubrirla.

A pesar del aumento de los costos de la propiedad, Aurora continúa siendo líder en materia de oportunidades de propiedad accesible dentro de la región. Aurora proporcionó el 52% de las viviendas del Área Metropolitana de Denver publicadas para la venta o vendidas por menos de \$200,000, y el 34% de las viviendas publicadas o vendidas entre \$200,000 y Esto es comparable con el 24% de la participación de Aurora en el total de viviendas publicadas para la venta y vendidas en 2018 y el 1T2019.

Por el contrario, la oferta de productos de alto costo para la compra en Aurora es más baja que la de otras comunidades. En general, Aurora proporcionó el 11% de las propiedades publicadas o en venta con un precio de \$500,000 o más. La Figura 12 ilustra la participación de Aurora en las propiedades publicadas o en venta en la región, por categorías de precios.

Figura 12.

Participación de Aurora en las propiedades en venta, por categorías de precios, 2018 - 1T2019

	Menos de \$200,000	\$200,000 a \$300,000	\$300,000 a \$500,000	\$500,000 a more	Todas las viviendas publicadas
Unidades en venta en Aurora	1,125	2,977	6,373	1,367	11,842
Todas las unidades del área metropolitana de Denver	2,180	8,660	26,373	12,485	49,698
Participación de Aurora	52%	34%	24%	11%	24%

Fuente: Datos de MLS.

La Figura 13 analiza la comparación de una manera levemente distinta: este gráfico muestra la distribución de las viviendas publicadas o en venta en Aurora, en relación con el total de la región. Dejando de lado las viviendas con precios de entre \$300,000 y \$500,000, que representan alrededor de la mitad del inventario de Aurora y de la región en general, la distribución de Aurora difiere mucho de la distribución de la región. El inventario de Aurora tiene más unidades con precios inferiores a \$300,000, y menos con precios de \$500,000 o más.

Figura 13.
Distribución de viviendas publicadas o en venta, Aurora versus todas las ciudades, 2018-1T2019



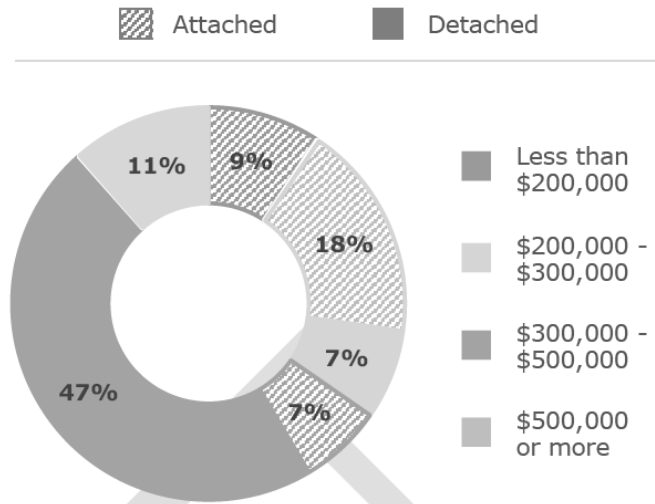
Fuente:
Datos de
MLS.

Productos intermedios faltantes. Tal como muestra la Figura 14, las viviendas agrupadas continúan representando la opción más accesible para los compradores de vivienda que ganan menos de \$100,000, un segmento necesitado del mercado de viviendas intermedias faltantes".

A diferencia de otros mercados, en los que las viviendas agrupadas pueden tener precios más altos que algunos productos de viviendas unifamiliares separadas, las viviendas agrupadas de Aurora por lo general no son productos de lujo. Esto puede ser una desventaja para atraer a los que tienen ingresos más altos (parejas cuyos hijos se han ido del hogar y parejas sin hijos) que buscan productos de vivienda de nivel más alto con bajo mantenimiento

o segundas viviendas. No obstante, las viviendas agrupadas de la ciudad ofrecen un inventario muy necesario de productos de viviendas "intermedias faltantes".

Figura 14. Viviendas en venta y publicadas en Aurora, agrupadas y separadas, 2018-1T2019



Las viviendas en lotes pequeños (definidos como lotes de menos de 5,000 pies cuadrados) pueden ofrecer una solución para las viviendas intermedias faltantes. En comparación con el área metropolitana de Denver en general, Aurora tuvo menos viviendas en lotes pequeños en venta entre 2016 y 2017. Las viviendas en lotes pequeños en venta representaron el 8% del total de viviendas en venta en Aurora (808 en total) en comparación con el 11% de la región en general y el 26% en Denver.

Las viviendas en lotes pequeños pueden ser igual de caras o más caras que las viviendas unifamiliares separadas estándar por su ubicación o por sus terminaciones. Las viviendas en lotes pequeños de Aurora en venta en 2016 y 2017 tenían una mediana de precios de \$293,750, aproximadamente igual a todas las viviendas en venta. Según este dato, el sector público debería evaluar exigir compromisos de accesibilidad a los desarrolladores que perciben valores altos a través de lotes más pequeños.

Brechas en la accesibilidad. Los productos disponibles para la compra se dirigen a un amplio conjunto de tipos de hogares: inquilinos que quieren convertirse en propietarios; hogares que quieren mudarse a una vivienda mejor a medida que mejora su situación económica; inversores que desean obtener ingresos con sus alquileres; y hogares que quieren "achicarse" por cambios en sus circunstancias familiares. Las preferencias de los propietarios pueden fluctuar repentinamente por cambios de empleo, cambios económicos, satisfacción con las escuelas K-12 y la dinámica del hogar. Por lo tanto, puede resultar difícil medir la demanda de viviendas para la compra.

La Figura 15 compara la proporción de inquilinos en varios niveles de ingresos con la proporción de viviendas accesibles publicadas y en venta. Las mayores brechas entre los inquilinos y las viviendas clasificadas por precio según su nivel de accesibilidad se registran para las viviendas con precios menores a \$200,000 (muchas menos viviendas que inquilinos) y las viviendas con precios de entre \$300,000 y \$400,000 (más viviendas que inquilinos).

Además, la ciudad tiene más viviendas de alto nivel que inquilinos que pueden pagarlas, es decir, que es más probable que los nuevos propietarios provengan de afuera de la ciudad, posiblemente porque trabajan en Aurora, en lugar de ser inquilinos de Aurora que se convierten en propietarios de su vivienda.

Figura 15.

Comparación entre los inquilinos que pueden comprar una vivienda versus las viviendas publicadas o en venta, Aurora, 2018-1T2019



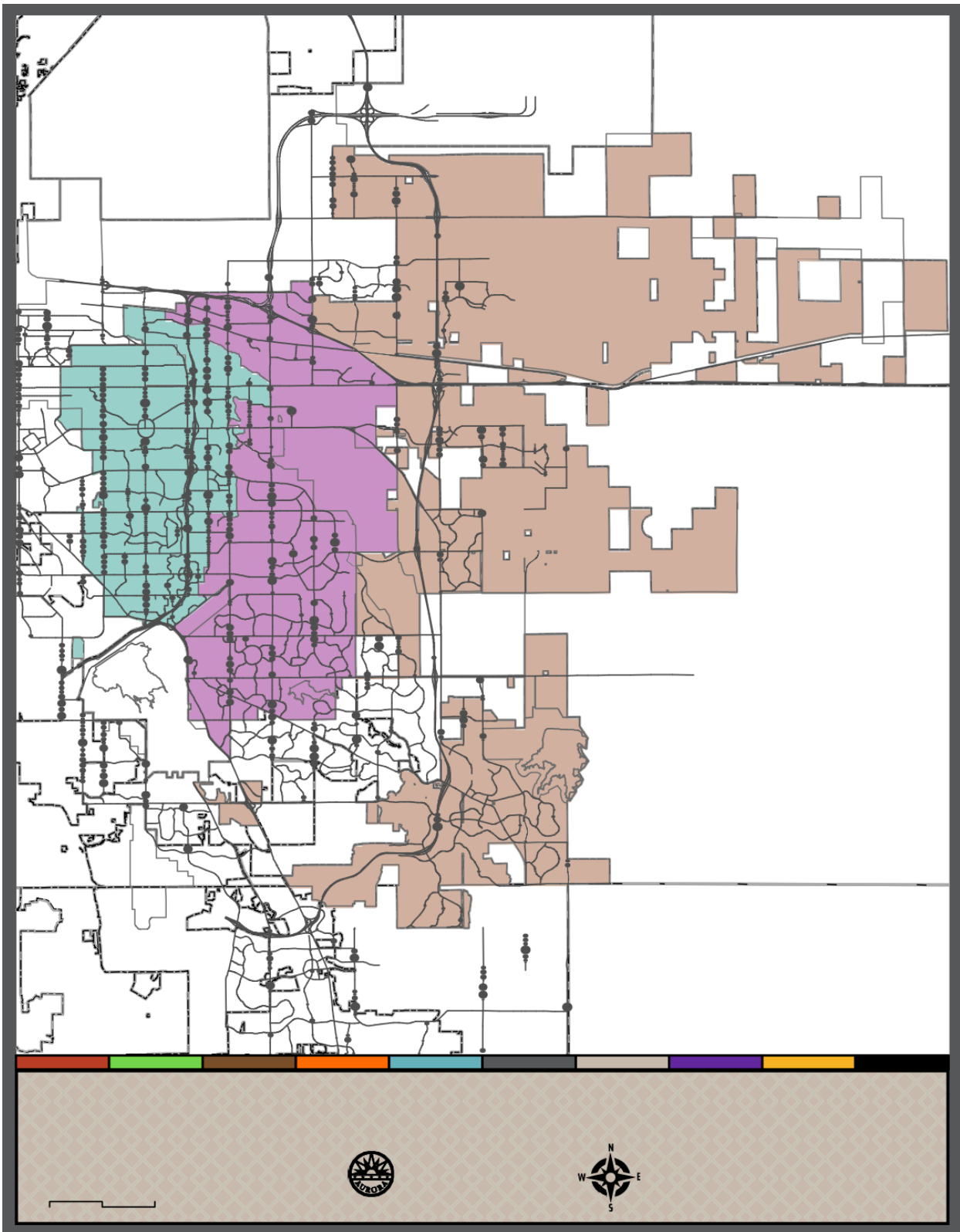
Dispersión geográfica. La Figura 17 ilustra la distribución de viviendas por valor y categoría de precios en las subáreas de planeamiento de Aurora. La Figura 16 muestra la ubicación

de las distintas subáreas.

- La **Subárea A** abarca Original Aurora, el Fitzsimons Campus redesarrollado, el Aurora Mall, el Aurora Municipal Center (AMC), los barrios que lindan con Denver al oeste y los barrios alrededor de la I-225 en el este. La Subárea A incluye los vecindarios y el inventario de viviendas más antiguos de Aurora.
- La **Subárea B** incluye las áreas al este de I-225 hasta la Base de la Fuerza Aérea Buckley. La Subárea B se caracteriza por casas unifamiliares separadas en grupos de vecindarios con centros comerciales al aire libre y comercios mayoristas y minoristas. Las viviendas multifamiliares se encuentran a lo largo de los corredores de transporte. El inventario de viviendas de esta área se construyó en las décadas de 1980 y 1990, con algunas construcciones más nuevas.
- La **Subárea C** es la parte más nueva de Aurora. Los vecindarios de la Subárea C se agrupan alrededor de la E-470 e incluyen el sudeste lejano de Aurora donde se han erigido la mayoría de las nuevas construcciones residenciales de la ciudad.

Figura 16.

Subáreas de la ciudad de Aurora



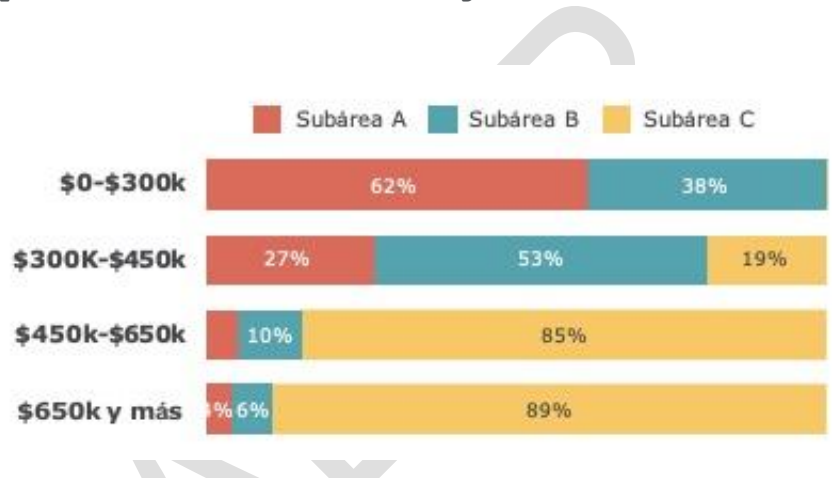
Tal como lo demuestran las figuras que siguen, las viviendas unifamiliares separadas más accesibles para comprar se encuentran en la Subárea A y son inexistentes en la Subárea C. Esto vale tanto para las casas separadas como para las agrupadas. La Subárea B ofrece la mayor participación de viviendas con precios moderados. La Subárea C tiene es la más dominante en el segmento de mayor valor del mercado. Las casas agrupadas registran una mayor variación en la distribución por precio y accesibilidad de todas las subáreas.

Figura 17.

Valores de las viviendas por subáreas del Plan Integral

Casas separadas

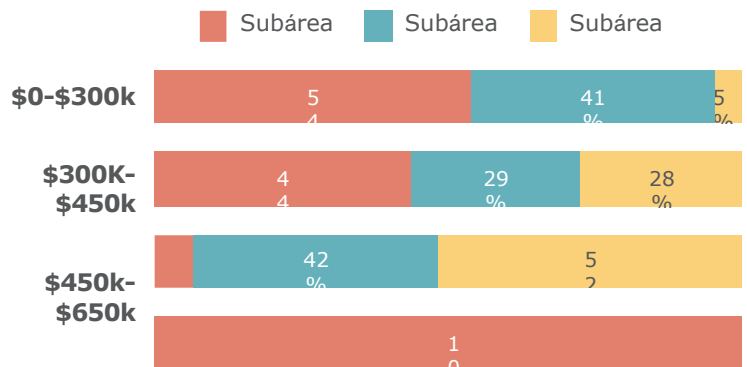
Por subárea, la A ofrece la mayor participación de viviendas unifamiliares separadas accesibles y la B ofrece la mayor participación de viviendas con precios moderados. La Subárea C es la más dominante en el segmento de mayor valor del mercado.



Fuente: Tasador del Condado de Arapahoe.

Casas agrupadas

Las casas separadas registran una mayor variación en la distribución por precio y accesibilidad por subárea.



Fuente: Tasador del Condado de Arapahoe.

Viviendas para poblaciones especiales. Muchos hogares afrontan dificultades más importantes para encontrar una vivienda accesible por sus necesidades particulares. Sus integrantes tal vez no pueden conducir, tal vez necesitan una vivienda cerca de los servicios, o unidades más grandes o adaptaciones por discapacidades en sus unidades de vivienda. La industria de la vivienda se refiere a estas poblaciones con más necesidades como "poblaciones especiales". Trazar un plan con opciones de vivienda para las poblaciones especiales es importante para promover la equidad y atender a todo el espectro de posibles necesidades.

Las poblaciones especiales con las necesidades de vivienda más acuciantes en Aurora incluyen las siguientes:

- **Personas con viviendas precarias/en riesgo de situación de calle.** Una encuesta de los residentes como parte del estudio de Análisis de Impedimentos de Aurora (AI, por sus

siglas en inglés) concluyó que el 5% de los residentes de Aurora tenían viviendas "precarias", es decir, estaban viviendo transitoriamente con familiares y amigos, alojándose en moteles, etc. Esto se traduce en alrededor de **20,000 residentes de Aurora en situación de vivienda precaria**.

- **Hogares con un integrante con discapacidad.** Alrededor de 27,000 hogares de Aurora tienen una discapacidad (discapacidad de la audición o la vista, limitaciones para deambular, limitaciones cognitivas o limitaciones para el cuidado personal o la vida independiente). Se estima que el 50% de ellos tienen dificultades para soportar los costos, lo que representa alrededor de **13,000 hogares**.
- **Adultos mayores/ancianos.** Más de 30,000 de los hogares de la ciudad tienen un integrante mayor de 62 años. Alrededor de un tercio de estos hogares (es decir, **10,000 hogares** de personas mayores) tienen dificultades de vivienda, la mayoría de ellos, la carga de los altos costos.
- **Hogares de familias numerosas.** **8,300 hogares** con 5 o más integrantes tienen dificultades para afrontar los costos.
- **Inmigrantes/nuevos estadounidenses.** En general, según los datos del Censo 2018, alrededor de uno cada cinco residentes de Aurora son nacidos en el extranjero, es decir, más de 70,000 residentes. Se estima que 9,000 hogares nacidos en el extranjero tienen dificultades con el dominio del idioma inglés, y el 14% viven en la pobreza. Al menos **1,200 de estos hogares tienen necesidades de vivienda**.
- **Personas que están en situación de calle.** El recuento sincrónica de personas en situación de calle (Point-in-Time Count) de 2019 identificó alrededor de **400 residentes de Aurora sin techo**, incluidos 300 sin niños y casi 100 con niños. Los datos de las escuelas K-12 respecto de los niños sin hogares permanentes ubican esta cifra en **más de 1,000 niños**.
- **Víctimas de violencia intrafamiliar.** Anualmente, 14,700 residentes de Aurora tienen probabilidad de haber sufrido algún tipo de violencia intrafamiliar, violencia de la pareja, ataque sexual y/o acoso de una pareja íntima. Muchos de estos residentes necesitan una vivienda accesible para evadir las situaciones de abuso. Las estadísticas nacionales demuestran que el 3.6% de las mujeres y el 1.0% de los hombres que sufren violencia de la pareja íntima necesitan servicios de vivienda. En Aurora, las estadísticas indican que **350 víctimas de violencia intrafamiliar necesitan servicios de vivienda cada año**.

Los cálculos anteriores deben pensarse como bajos, debido a que se basan en las necesidades identificadas antes del aumento del desempleo relacionado con el virus de COVID-19 de 2020.

Consecuencias de la escasez de viviendas para la economía local. Los datos nacionales demuestran que los hogares que no pueden soportar los costos gastan menos en las necesidades básicas. Además, tienen menos dinero para gastar

en mejoras del hogar muchas de las cuales son necesarias para preservar la accesibilidad de una vivienda a largo plazo. Esto queda demostrado en la Figura 18 a continuación, que ilustra la cantidad que los hogares de EE. UU. gastan cada mes en distintos productos, según el nivel de carga de los costos.

Figura 18.

Gastos mensuales promedio por nivel de carga de los costos de la vivienda, EE. UU., 2017



Nota: Todas las cifras son promedios para hogares con hijos menores de 18 años. Las familias con hijos y con bajos ingresos están en el cuartil inferior de las familias con hijos, calificadas por gastos totales. Se considera que los hogares para los cuales la vivienda representa entre el 30% y el 49% de sus gastos totales tienen soportan una carga moderada de los costos.

Se considera que los hogares para los cuales la vivienda representa el 50% o más de sus gastos totales soportan una carga mayor de los costos.

Fuente: Baremos de JCHS de la Oficina de Estadísticas de Empleo, 2017 Encuesta de gastos de consumo

Si un hogar no tiene cargas asociadas con los costos de la vivienda, tiene más dinero para gastar en alimentos, incluso para concurrir a los restaurantes locales. El impacto negativo de los recortes de gastos del hogar en la recaudación local se ha vuelto drásticamente notorio con la crisis de salud pública relacionada con la COVID-19.

Un estudio de Shift Research Lab elaborado en 2013 concluyó que, solo en Adams County, los hogares con dificultades para soportar los costos gastan \$170 millones de dólares menos en productos para el hogar. Esto se traduce en una pérdida de alrededor de \$6 millones de recaudación por impuestos municipales para Adams County.²

² https://assets.website-files.com/5c40c8bb42d68e9dae7f3465/5c756fed1d93ff84bf074c0_Housing%20Case%20Study_Shift_0.pdf

LA ESTRATEGIA DE AURORA RESPECTO DE LA VIVIENDA

En esta sección se aborda cómo la ciudad de Aurora actualmente está encarando soluciones para la vivienda mediante programas e iniciativas de los departamentos de la ciudad, además de alianzas con proveedores de vivienda sin fines de lucro.

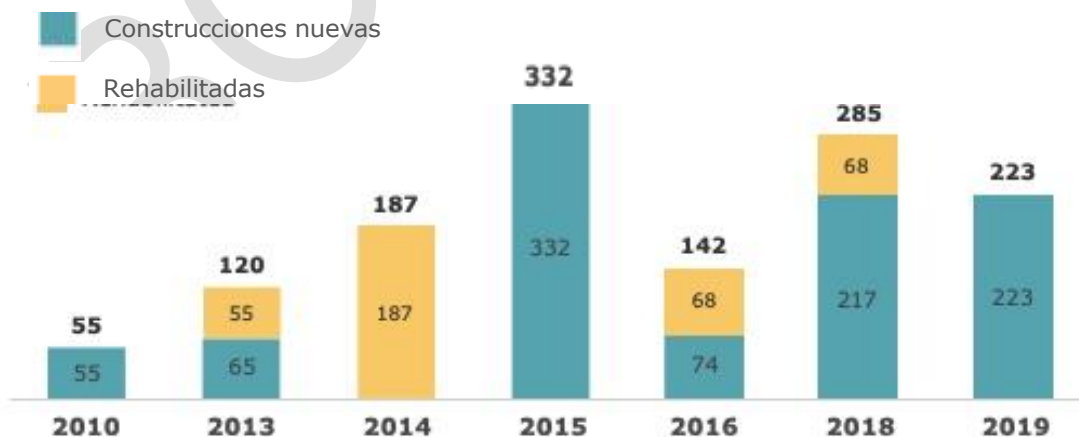
Programas, iniciativas y alianzas actuales

Departamento de Desarrollo de la Comunidad. Desarrollo de la Comunidad gestiona las necesidades, metas y estrategias de Aurora respecto de la vivienda y el desarrollo de la comunidad. La División de Desarrollo de la Comunidad de la ciudad se financia con varios subsidios para la vivienda del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE. UU. (HUD, por sus siglas en inglés) para llevar a cabo su misión de crear viviendas seguras, dignas y accesibles, y otros programas para la comunidad.

Las prioridades identificadas en el plan quinquenal consolidado de la ciudad se refieren a un rango más amplio de temas, desde necesidades básicas como la disponibilidad de viviendas accesibles para familias y personas, a temas relacionados con la calidad de vida general de la comunidad, por ejemplo, la reducción o eliminación de influencias perjudiciales en Original Aurora, que es el distrito comercial y residencial histórico de la ciudad. Además, este plan identifica oportunidades económicas dentro de la comunidad, la provisión de servicios de asistencia para todos los residentes y la prevención de la situación de calle.

La Ciudad de Aurora es un socio importante para facilitar el desarrollo de productos accesibles. La financiación aumentó en los últimos años y esto dio lugar a una alta producción histórica de unidades. En promedio, se financian 134 unidades de nuevas construcciones o rehabilitadas cada año, tal como se muestra en la Figura 19.

Figura 19.
Unidades subsidiadas por la ciudad por año de financiación



Fuente: Departamento de Desarrollo de la Comunidad de la Ciudad de Aurora.

Entre otros programas actuales de la ciudad destinados a cubrir las necesidades de vivienda se encuentran los siguientes:

- **Asesoramiento para la propiedad de viviendas:** El Programa de Asistencia para la Propiedad de Viviendas (HOAP, por sus siglas en inglés) ofrece asesoramiento en materia de viviendas para la precompra, prevención de juicios hipotecarios, asesoramiento sobre hipotecas inversas, y asesoramiento crediticio para propietarios de viviendas.
- **Asistencia para el pago inicial:** HOAP ofrece préstamos de asistencia para el pago inicial y los costos de la compra de viviendas unifamiliares. Hasta \$15,000 para los compradores de la primera vivienda.
- **Asesoramiento sobre alquileres:** HOAP también presta asesoramiento sobre alquileres, recomendaciones de alquileres y asesoramiento sobre los derechos de los inquilinos y los créditos para inquilinos.
- **Asistencia con el depósito y con el alquiler** para los costos iniciales de la mudanza, además de asistencia con el alquiler para inquilinos, que puede brindar asistencia con el alquiler durante varios meses.
- **Asistencia de emergencia para el pago del alquiler:** Asistencia de vivienda por única vez para el depósito de garantía y/o para el alquiler del primer mes, orientada, sin limitación, a familias con hijos menores de 18 años, personas discapacitadas o personas mayores que viven en hoteles/moteles/refugios/no tienen refugio para que se muden a una vivienda más estable.
- **Programa de Subsidios para Reparaciones Menores del Hogar:** Ofrece asistencia financiera y técnica para propietarios de Aurora Colorado con ingresos bajos y moderados cuyas viviendas necesitan reparaciones esenciales. Las reparaciones deben orientarse a corregir amenazas inmediatas para la salud y la seguridad del cliente, estabilizar el estado de la vivienda y reducir la necesidad de una rehabilitación más sustancial.
- **Programa de Subsidios para la Accesibilidad por Discapacidad:** Asiste a los hogares ocupados por sus dueños y que cumplen los requisitos de ingresos para hacer adaptaciones por discapacidad, por ejemplo, instalación de rampas para sillas de ruedas, elevadores para sillas, ampliación de puertas (externas e internas), reparaciones en la cocina, reparaciones en el baño y cualquier otra necesidad relacionada con la accesibilidad.
- **Programa de Rehabilitación de Viviendas Unifamiliares:** Destinado a mantener el inventario actual de viviendas accesibles en la comunidad para los propietarios de viviendas con ingresos bajos y moderados, ofreciéndoles un préstamo sin intereses y con pagos diferidos.
- **Financiación de la brecha de nuevos desarrollos de viviendas accesibles y para la rehabilitación de viviendas multifamiliares** que considera tanto los costos de construcción como los costos "blandos" utilizando los programas HOME y CDBG del HUD, además del Fondo de Marihuana y el Fondo General.

- **Cumplimiento del Código:** Cumplimiento del Código orientado al mantenimiento de la comunidad para constituirse en un vínculo proactivo entre la ciudad y los ciudadanos, a fin de promover la autonomía y una imagen física positiva en los vecindarios con ingresos bajos a moderados de Aurora.
- **Bonos para la Actividad Privada:** empleados como equiparación de los créditos de vivienda del estado. En los últimos 10 años, la partida de Aurora se dedicó a distintos proyectos de viviendas multifamiliares.
- **Terrenos de propiedad de la ciudad:** Se emplean para incentivar el desarrollo reduciendo los costos generales del desarrollo. Esto se hizo en varias ocasiones; es necesario un mejor inventario de los terrenos de propiedad de la ciudad.
- **Proyecto Piloto del Fideicomiso de Tierras:** En alianza con *Elevations Land Trust*, se compraron, reformaron y vendieron dos viviendas a nuevos propietarios.
- **Asistencia para el pago del alquiler debido a la COVID-19:** Programa de asistencia de emergencia que usa los fondos de la Ley CARES para asistir a los que han perdido sus ingresos por la pandemia de COVID-19.

Estos programas fueron eficaces para resolver las necesidades en el pasado. No obstante, ante el panorama cambiante de necesidades de vivienda y la caída de la accesibilidad, son necesarios otros esfuerzos. Además, los impactos de la COVID-19 en la vivienda de Aurora todavía no se han determinado, pero la prioridad de opciones de vivienda ya es notable. La ciudad está bien posicionada para ampliar las soluciones y facilitar alianzas con el sector privado y con fundaciones: La accesibilidad de la vivienda es una prioridad reconocida por ambos y la disposición a asistir con soluciones es mejor cuando existe colaboración.

Autoridad de Vivienda de Aurora. La Autoridad de Vivienda de la Ciudad de Aurora, Colorado (AHA, por sus siglas en inglés) se creó por orden del Concejo Municipal de la Ciudad de Aurora en febrero de 1975. La AHA se ha comprometido a proporcionar viviendas de alquiler seguras, dignas y accesibles para nuestra comunidad, y se enorgullece en asistir a muchos grupos distintos. Con un presupuesto operativo de \$50 millones, la Autoridad es propietaria y gestiona 800 unidades de viviendas de alquiler, administra aproximadamente 2,000 cupones de opciones de vivienda, y asiste a 10,000 personas con viviendas de alquiler accesibles por año.

Aurora@Home (A@H) es el plan colaborativo de Aurora para resolver la situación de calle. El Programa A@H se orienta a familias con niños dependientes que viven en las calles o que están en riesgo de caer en situación de calle. A@H fue diseñado para colocar a las familias en situación de calle en viviendas accesibles de manera acelerada. Esto les otorga a las familias un nivel de estabilidad inicial. Una vez que la familia se encuentra en una unidad accesible, el progenitor y el administrador de casos del proyecto desarrollan un plan para el caso con servicios de asistencia que permitan asegurar una estabilidad a largo plazo. Los socios incluyen a la Ciudad de Aurora, los condados de Arapahoe y Adams, Aurora Mental Health, la Autoridad de Vivienda de Aurora y las escuelas públicas de Aurora, entre otros.

Renovación urbana. Aurora crea áreas de renovación urbana dentro de la ciudad para eliminar el deterioro urbano y elaborar planes para evitar su reocurrencia en ubicaciones identificadas en toda la ciudad. Los planes de renovación urbana se crean para cada área y describen cómo se aliviarán las condiciones de deterioro, además de crear una visión del vecindario para orientar el desarrollo futuro. Un proyecto de renovación urbana es una alianza público-privada que tiene la intención de estimular un proyecto de desarrollo que, de otro modo, no sucedería sin el respaldo público. El sector privado financia la mayoría de las inversiones necesarias para redesarrollar las áreas de renovación urbana. La financiación de la inversión pública proviene de lo recaudado por financiación por incremento fiscal (TIF, por sus siglas en inglés), que es el aumento del monto de los impuestos a las propiedades o lo recaudado por impuestos a las ventas municipales dentro de Área de Renovación Urbana como consecuencia de los proyectos de redesarrollo. Esta financiación pública se utiliza para cubrir necesidades particulares asociadas con el redesarrollo, por ejemplo, mejoras de infraestructura, espacios públicos y estacionamiento.

Departamento de Planeamiento. El Departamento de Planeamiento de la ciudad desempeña dos papeles importantes para resolver los problemas de vivienda. En primer lugar, la división de revisión del desarrollo vela por el cumplimiento de las reglamentaciones municipales de zonificación y desarrollo contenidas en la Ordenanza Unificada de Desarrollo (UDO, por sus siglas en inglés) y guía el proceso de desarrollo. El personal trabaja con los propietarios de viviendas, los desarrolladores, los dueños de propiedades y los constructores de viviendas en el desarrollo, el redesarrollo y las mejoras importantes de viviendas y comercios. Además, la división de planeamiento a largo plazo de la ciudad elabora planes para las distintas áreas y vecindarios para la protección y la mejora de los vecindarios, el desarrollo comercial, mejoras en la infraestructura y el transporte y en los servicios públicos. A través de este trabajo, el Departamento de Planeamiento puede promover la implementación de las políticas de vivienda de la ciudad e identificar posibles proyectos y socios para la vivienda, además de alentar las inversiones públicas destinadas a mejorar los vecindarios.

Estudios anteriores respecto de la accesibilidad de viviendas

Plan Integral Aurora Places. El Plan Integral Aurora Places de la ciudad se basa en siete principios guía de la comunidad, uno de los cuales es "Viviendas para todos". Este principio se describe como "las opciones de vivienda de alta calidad permiten que personas de cualquier nivel socio-económico, prácticas culturales y etapas de la vida funden y administren sus hogares". Entre sus metas se incluyen:

- Aumentar las opciones de viviendas de alta calidad de todo tipo y en todos los niveles de precios en todas las áreas de la ciudad mediante una colaboración permanente con la comunidad de desarrolladores.
- Colaborar con los socios para comprender mejor las necesidades específicas de viviendas accesibles y para desarrollar opciones de viviendas nuevas y creativas.

- Ubicar las viviendas accesibles y las viviendas para personas mayores en toda la ciudad, en lugares con una variedad de opciones de transporte.
- Eliminar las barreras para el desarrollo de opciones diversas de vivienda en toda la ciudad.
- Reducir las barreras para la propiedad de viviendas.

La elaboración de estrategias de vivienda, incluidas las destinadas a facilitar la accesibilidad de la vivienda, se menciona específicamente en el Capítulo 7, "Estrategias de acción", como actividad importante para la implementación de las metas del plan integral y para alcanzar las metas críticas en materia de vivienda.

Plan Consolidado de Aurora 2020-2024. El Plan Consolidado es un plan estratégico requerido por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE.UU. (HUD) para los programas de Subsidios del Bloque de Desarrollo de la Comunidad (CDBG, por sus siglas en inglés), Alianza de Inversiones para la Vivienda (HOME) y Subsidios para Soluciones de Emergencia (ESG, por sus siglas en inglés). Este plan fomenta el uso propuesto de los fondos provistos por estos programas de subsidios. El Plan Consolidado de la Ciudad de Aurora se actualizó el año pasado para el período 2020-2024. Este plan identifica los usos programáticos de aproximadamente \$2.85 millones de fondos del CDBG, \$1.1 millones de fondos de HOME y \$250,000 de fondos de ESG que se reciben cada año. La ciudad ofrece dos principales programas de vivienda internos, asistencia para la rehabilitación y para la propiedad de viviendas, y ofrece asistencia a los desarrolladores de viviendas accesibles y a las agencias de servicio que funcionan en Aurora.

Informe del análisis del mercado de viviendas 2018. En 2018, la ciudad completó un análisis del mercado de viviendas en coordinación con BBC Research & Consulting (actualmente Root Policy). El estudio incluye un perfil demográfico detallado de la comunidad, incluidas las características y la situación económica de los hogares. El estudio, además, brinda un perfil de las necesidades de vivienda, la oferta y las tendencias en los sectores de viviendas de alquiler y de propiedad de viviendas. Las recomendaciones presentadas por el estudio se refieren a distintos temas, incluido trabajar para resolver la escasez de unidades de alquiler de menor costo, resolver la pérdida de unidades de alquiler accesibles, los aumentos de los alquileres y los inversores, además de analizar la demanda de una variedad de viviendas iniciales y para familias en Aurora. Por último, el estudio identifica las mejores prácticas empleadas por otras comunidades de la región, incluida la Ciudad de Westminster, la cual, en muchos aspectos, es un modelo local de estrategia, innovación y éxito en la resolución de las necesidades de vivienda.

Análisis 2019/20 de impedimentos para la elección de viviendas equitativas (AFH, por sus siglas en inglés)

El objetivo general del enfoque del AFH Regional es permitir que las comunidades analicen las dificultades para la elección de viviendas equitativas y fijen metas y prioridades para eliminar los obstáculos para la vivienda equitativa. Una meta secundaria es permitir que las comunidades avancen hacia una filosofía de oportunidades económicas cuando tomen decisiones de planeamiento y políticas de vivienda. La filosofía de "oportunidades económicas" reconoce que el lugar donde están ubicadas las viviendas tiene un efecto perdurable sobre la situación económica de los residentes y, por consiguiente, en la integridad económica de los vecindarios y de toda la comunidad.

Las principales conclusiones del estudio específico para Aurora incluyen:

- Los residentes de origen hispano, específicamente aquellos que viven por debajo del nivel de pobreza, tienen muy poco acceso a entornos de altas oportunidades económicas. Esto también se aplica a los residentes de pueblos originarios estadounidenses y, en menor medida, a los residentes afroamericanos.
- Los residentes afroamericanos de Aurora tienen la misma baja probabilidad de vivir en entornos de alta oportunidad de Aurora que en los del resto de la región. Esto no se comprueba en otras razas y etnias, las cuales tienen mejor acceso en toda la región que en Aurora.
- La calidad de las escuelas K-12, medida según el desempeño en pruebas estandarizadas, es baja en Aurora en relación con la región, para todos los residentes y para los residentes que se encuentran debajo de la línea de pobreza. Además, los residentes de Aurora tienen niveles más bajos de participación en el mercado de empleo, lo que indica que el acceso a la capacitación para el trabajo y el desarrollo de habilidades podrían beneficiar a muchos.
- Los residentes de Aurora tienen un acceso equivalente, o más alto, al tránsito y al transporte a bajo costo que los residentes de toda la región. No obstante, los residentes de Aurora viven más lejos de los centros de empleo, lo que sugiere que la ampliación de los centros de empleo dentro de Aurora podría mejorar la proximidad al trabajo y crear un acceso incluso mejor al tránsito, y menores costos del transporte.

Tres metas surgieron del AFH como aspectos para promover la vivienda equitativa.

- Añadir viviendas accesibles al mercado. Priorizar viviendas aptas para familias con unidades más grandes.
- Continuar financiando la rehabilitación y las mejoras para accesibilidad para los propietarios de viviendas con bajos ingresos, de manera de preservar las viviendas accesibles existentes.
- Crear un programa para "subcomprar" el costo de las unidades a precio de mercado creadas por el mercado privado y que no son accesibles para personas que están en el 60% de la AMI o por debajo de esta.

Estudio y estrategia de viviendas (2019-20)

El objetivo del estudio fue identificar las necesidades de vivienda de Aurora y recomendar una variedad de herramientas y prácticas políticas para resolver las dificultades actuales y futuras de accesibilidad a la vivienda en la comunidad. La estrategia se concentra, en gran medida, en las viviendas accesibles. No obstante, también tiene la intención de resolver las necesidades de vivienda en todo el espectro de ingresos.

La estrategia incluye políticas y planes orientados a tres principales segmentos de necesidades de vivienda:

- Personas que están en situación de calle

- Viviendas accesibles para hogares con bajos ingresos
- Vecindarios con ingresos mixtos y viviendas de alquiler y para la de ejecutivos

Se incluyen recomendaciones para eliminar las barreras para la vivienda para los que se encuentran en la categoría de muy bajos ingresos, de 0-30 por ciento del AMI hasta los que tienen ingresos medios y altos, de 120% del AMI o más, incluidas viviendas en alquiler y en propiedad, y viviendas para compradores de primeras viviendas, personas mayores y poblaciones con necesidades especiales, además de personas que están en situación de calle o con inseguridad de vivienda.

Actividades de extensión pública. A lo largo del verano 2019, se organizaron actividades de extensión pública como parte de este estudio, incluida una serie de 11 grupos de análisis para revisar y comentar el borrador de kit de herramientas para la vivienda. Los temas tratados en las reuniones de los grupos de análisis incluyeron la mejor utilización de las tierras, la preservación de las viviendas existentes, los mecanismos de financiación, las herramientas reglamentarias y los incentivos, y las alianzas, entre otros.

Los interesados invitados a participar incluyeron: desarrolladores y constructores de viviendas accesibles y a precio de mercado, defensores del derecho a la vivienda y proveedores de servicios, representantes del sector inmobiliario y de la industria financiera y de préstamos, socios públicos e instituciones locales, residentes y seis juntas y comisiones de la ciudad. El Apéndice A incluye una lista de los interesados que ofrecieron sus comentarios.

Los participantes ofrecieron diversos datos que constituyen la base de muchas de las recomendaciones del plan. Otras fuentes de financiación, las alianzas con la comunidad, las mejoras al código y a los procesos, la creación de políticas y la fijación de metas, y añadir oferta a través de nuevos desarrollos, la rehabilitación o la protección de las viviendas accesibles existentes fueron los principales temas sugeridos por los interesados.

Asimismo, Root Policy Research también actuó como consultor en la Evaluación regional de viviendas equitativas (AFH, por sus siglas en inglés), que incluyó a la Ciudad de Aurora y a la Autoridad de Vivienda de Aurora, e incorporó los amplios comentarios públicos de la AFH en el Estudio de viviendas de Aurora.

Las recomendaciones de políticas y estrategias que siguen tienen la intención de ofrecer una visión, guiar y priorizar los problemas de vivienda en Aurora. Las recomendaciones se basan en los grupos de análisis formados por interesados, los comentarios obtenidos durante la Evaluación regional de viviendas equitativas (AFH), el Plan Integral Aurora Places y el Plan Consolidado 2020-24, además de las opiniones y las instrucciones de Concejo Municipal. Estas se organizaron en cuatro categorías principales:

- [Aumentar los recursos,](#)
- [Fijar metas de vivienda,](#)

- Preservar y aumentar la oferta, e
- Implementar mejoras en el proceso e incentivos.

BORRADOR

RECOMENDACIONES DE POLÍTICAS

(A) Promover una cartera de viviendas equilibrada y sostenible en Aurora.

(A.1) Fijar y perseguir metas de desarrollo de viviendas para toda la ciudad.

Descripción de la política: Para resolver las dificultades de accesibilidad de la vivienda en Aurora, la ciudad se ha planteado las siguientes metas o los siguientes objetivos para la producción de nuevas viviendas, la protección de viviendas existentes o la ampliación de las opciones de vivienda, de modo de cubrir las necesidades de los residentes actuales y futuros. Fijar metas aspiracionales puede permitir concentrar los esfuerzos y los recursos en las necesidades específicas de la comunidad, y catalizar la acción de todas las partes involucradas en la provisión y la protección de las viviendas.

Metas a cinco años:

Meta 1. Nuevas unidades de alquiler profundamente accesibles:

Meta inicial = 1,125 nuevas unidades alquiladas por menos de \$625 por mes, para reducir la brecha en un 15%.

Con más fondos federales y estatales = 1,500 unidades nuevas para reducir la brecha en un 20%³

Meta 2. Mantenimiento de las unidades de alquiler profundamente accesibles: Garantizar que ninguna de las 788 unidades de alquiler accesibles con contratos que vencen entre 2020 y 2025 se pierdan del inventario de viviendas accesibles.

Meta 3. Mantenimiento de unidades de alquiler moderadamente accesibles: Respaldar el desarrollo de 500 unidades de Crédito Fiscal para Viviendas para Personas de Bajos Ingresos (LIHTC, por sus siglas en inglés) y/o la preservación de las NOAH para mitigar la pérdida continua de unidades accesibles para inquilinos con muy bajos ingresos que necesitan alquileres de entre \$625 y \$875 por mes.

Meta 4. Nuevos subsidios de asistencia para el pago de alquileres mediante un programa integral para la prevención de desalojos, la reubicación rápida y la Asistencia para el Pago del Alquiler para Inquilinos (TBRA, por sus siglas en inglés): Proveer TBRA a 25 hogares con ingresos extremadamente bajos cada año y 300 mediante la asistencia de emergencia para el pago del alquiler. *(Téngase presente que estas cifras pueden variar en 2020 debido a las consecuencias de la pandemia de COVID-19 y a la financiación disponible).

³ Los cambios significativos en el desarrollo asociados con los ciclos económicos pueden requerir modificaciones en esta meta al igual que en la TBRA (Meta 4)

Meta 5. Nuevas unidades intermedias faltantes para la compra:

Meta inicial: 15% de las nuevas unidades para la compra son accesibles para hogares que ganan el 80% de la Mediana de Ingresos del Área ((ingresos del hogar de entre \$75,000 y \$80,000 por año o menos)

Con terrenos sujetos a descuentos/terrenos donados/financiación adicional = 20%

Meta 6. Mejoras en viviendas de propietarios con ingresos bajos y moderados:

Meta inicial = 75 unidades por año:

Con más fondos federales y estatales = 125 unidades por año

Meta 7. Reducción en la cantidad de personas que están en situación de calle*:

Meta inicial = 100 personas que están en situación de calle que pasen a vivir en viviendas de asistencia permanentes

Con más fondos federales y estatales = 400 personas que están en situación de calle que pasen a vivir en viviendas de asistencia permanentes

Para alcanzar estas metas, deberán implementarse algunas o muchas de las recomendaciones de este informe. En algunos casos, la producción o la protección de las viviendas puede recibir apoyo federal, estatal o local directo mientras que, en otros casos, las alianzas con desarrolladores privados, organismos públicos y organizaciones sin fines de lucro pueden proveer las viviendas necesarias. El resultado deseado es un inventario de viviendas que cubra las necesidades diversas de los residentes de Aurora actuales y futuros.

Medidas del desempeño: Estado de avance en el cumplimiento de las metas enunciadas (avance anual y a largo plazo)

Debido a la COVID-19, será importante concentrarse especialmente en controlar lo siguiente de manera mensual

- Tasas de ejecución inmobiliaria y desalojo de viviendas
- Demanda de asistencia para la vivienda
- Precios de los alquileres y tasas de viviendas de alquiler vacías

(A.2) Salvar el déficit del inventario de viviendas multifamiliares del mercado medio en venta (casas adosadas/condominios).

Descripción de la política: Las unidades multifamiliares o agrupadas en venta, incluidos los condominios y las casas adosadas, crean una oportunidad inicial para la propiedad de viviendas para los hogares con ingresos medios. El desarrollo de este tipo de unidades se ha ralentizado en los últimos años en la región, creando una necesidad no satisfecha y una oportunidad para posibles propietarios de vivienda.

Datos respaldatorios: Entre 2018 y 2019, el 35% de las viviendas en venta en Aurora se

tasaron en menos de \$300,000, con una caída respecto del 52% registrado entre 2016 y 2017. Más del 75% de los inquilinos actuales de la ciudad necesitan viviendas tasadas en menos de \$300,000 para lograr ser propietarios.

Medidas del desempeño: Mayor diversidad de productos que permitan que la propiedad de viviendas intermedias faltantes y mezcla de ingresos en los nuevos productos para la compra.

(A.3) Eliminar los déficits de viviendas de alquiler.

Descripción de la política: Apoyar el desarrollo de viviendas de alquiler para cubrir las necesidades, los tamaños y las características de los hogares en todo Aurora y en todo el espectro de viviendas. Un mercado local de viviendas saludable es aquel que permite que los hogares actuales y futuros encuentren opciones de vivienda adecuadas y deseables. El inventario actual de viviendas de alquiler de Aurora tiene déficits en ambos extremos del espectro de ingresos.

Datos respaldatorios: Tal como se ilustra en la Figura 8, Aurora tiene faltas de viviendas de alquiler en ambos extremos del espectro de ingresos.

- 1) La ciudad tiene un déficit de 7,500 unidades profundamente subsidiadas para los inquilinos que ganan menos de \$25,000/año.
- 2) La ciudad tiene un déficit de 5,700 unidades de alquiler de lujo para los inquilinos que ganan más de \$100,000 por año.

Medidas del desempeño: Cambio positivo en términos del déficit de unidades mediante inversiones en programas que produzcan profundos subsidios al alquiler, y alentar al sector privado para que desarrolle unidades para ingresos mixtos, incluidas viviendas de lujo en alquiler.

(A.4) Apoyar el desarrollo de viviendas para la compra de ejecutivos y viviendas de alquiler de alto nivel.

Descripción de la política: Las viviendas para hogares con ingresos medios y altos son parte de una cartera general de viviendas equilibrada. Las opciones de vivienda para ejecutivos o de alto nivel diversifican las opciones de vivienda de Aurora, diversifican la base de consumidores minoristas y pueden ser una atracción importante para reclutar a empleadores y para el crecimiento del comercio. Este tipo de viviendas es deseable como parte de proyectos de viviendas o vecindarios con ingresos mixtos. Estas viviendas deben contar con servicios de alta calidad, comodidades, opciones de movilidad y cercanía a los centros de empleo.

Medidas del desempeño: Adición de opciones de propiedad de viviendas y alquiler para hogares que ganan el 120% de la AMI o más.

(B) Preservar la accesibilidad a largo plazo del inventario de viviendas existente.

(B.1) Continuar financiando la rehabilitación y las mejoras para accesibilidad para los propietarios de viviendas con bajos ingresos, de manera de preservar las viviendas accesibles existentes.

Descripción de la política: Alinear los programas de reparación de viviendas con las necesidades del inventario de viviendas más antiguas. Asegurar que los sistemas esenciales estén en buen funcionamiento dentro de las viviendas para preservar la salud y la seguridad, además del exterior y el paisajismo. Mejorar los programas de voluntarios y de la comunidad puede permitir mejorar el aspecto del vecindario.

Mantener el inventario actual de viviendas es un elemento fundamental para mantener a los vecindarios estables y accesibles. Muchos residentes viven de ingresos fijos y, a menudo, las reparaciones de la vivienda se descuidan para poder pagar las necesidades básicas. Estos residentes no tienen la opción de mudarse a otra vivienda por los costos prohibitivos.

Datos respaldatorios: Las iniciativas de Aurora para asistir a los propietarios de viviendas con ingresos bajos para que hagan las reparaciones necesarias han asistido a entre 70 y 100 hogares con las reparaciones necesarias.

Medidas del desempeño: Asistir a 100 hogares con bajos ingresos por año mediante programas de reparaciones de viviendas, con el objetivo de preservar el inventario actual de viviendas.

(B.2) Apoyar la protección de las viviendas espontáneamente accesibles (NOAH, por sus siglas en inglés).

Descripción de la política: En la actualidad, Aurora tiene una oferta importante de viviendas espontáneamente accesibles (NOAH). Las NOAH generalmente se interpretan como cualquier vivienda de alquiler que es accesible para los hogares con ingresos bajos y moderados sin subsidios públicos directos. Las propiedades NOAH por lo general se definen por sus características físicas. Las propiedades NOAH tienden a ser más antiguas y tener menos comodidades, lo cual puede ser menos atractivo para los inquilinos con mayor capacidad de pago y representar oportunidades para los que tienen ingresos más bajos.

La oferta de propiedades NOAH está cayendo rápidamente en muchas áreas metropolitanas. Hay varios motivos importantes para que suceda esto: una mayor competencia de las viviendas de alquiler accesibles; capital a bajo costo que permite que los inversores compren propiedades NOAH; y dueños que mejoran las propiedades existentes para aprovechar las oportunidades de percibir alquileres más altos en un mercado de viviendas muy demandado.

La ciudad y sus aliados podrían implementar mejores prácticas y estrategias innovadoras para proteger este valioso recurso de viviendas. Los incentivos fiscales, la financiación flexible para comprar o rehabilitar pequeños edificios multifamiliares, mejoras para el ahorro de energía y el mantenimiento que reduzcan los costos operativos o para los inquilinos, y asistencia de refinanciación interina o a largo plazo son algunos posibles recursos para lograr

esta meta.

Datos respaldatorios: Una comparación de la diferencia entre la oferta y la demanda de unidades de alquiler accesibles entre 2010 y 2017 concluyó que las unidades de alquiler accesibles para los hogares que ganan menos de \$25,000 por año cayeron en 7,000.

Medidas del desempeño: Cambio en la cantidad/proporción de unidades no subsidiadas de Aurora que cumplen los umbrales de accesibilidad. Porcentaje de unidades que aprueban la inspección cada año con cumplimiento del código (esto solo rige para hoteles y viviendas multifamiliares).

(B.3) Reconocer el valor de las viviendas prefabricadas, los parques de casas rodantes y los tipos innovadores de pequeñas casas separadas como elemento importante del inventario general de viviendas accesibles de la ciudad.

Descripción de la política: Los parques de viviendas prefabricadas o casas rodantes representan una fuente de viviendas espontáneamente accesibles para los propietarios de viviendas. Muchos residentes de comunidades de viviendas prefabricadas son propietarios de sus viviendas pero alquilan el terreno a propietarios que consideran la propiedad como una inversión. Estos pueden ser empresas familiares o grandes corporaciones que son propietarias de varias comunidades.

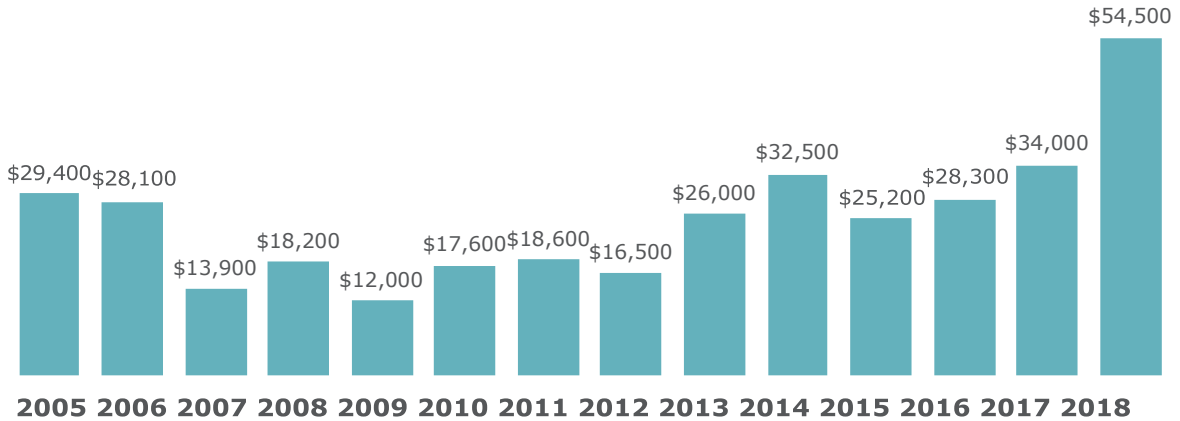
En cualquiera de los casos, cuando los valores de los terrenos aumentan o cuando el mantenimiento de la infraestructura pasa a ser muy costoso, los inversores pueden decidir cerrar la comunidad y vender la propiedad para otros usos.

Como las viviendas prefabricadas son difíciles de mover y los emplazamientos alternativos son limitados, los residentes pueden verse forzados a abandonar sus casas cuando cierra una comunidad. La pérdida de las pocas ubicaciones para las viviendas prefabricadas y las casas rodantes agota este recurso de viviendas.

Datos respaldatorios: La cantidad de casas rodantes en Aurora ha fluctuado en la última década pero ha caído, en general, de 2,400 unidades en 2005 a 1,700 unidades en 2016. La combinación de menos unidades de casas rodantes con la mayor cantidad de unidades de vivienda en general en Aurora redujo la participación de las casas rodantes. Solo el 1.3% del inventario total de viviendas de Aurora son unidades de casas rodantes. Por titularidad, las casas rodantes representan el 1.6% de las unidades ocupadas por sus dueños en Aurora, y el 8% de unidades ocupadas por inquilinos.

Las casas rodantes siguen siendo una opción de propiedad muy accesible cuando el alquiler del lote tiene un precio razonable. Tal como se aprecia en la Figura 20 a continuación, después de aumentar durante la última recuperación económica, los valores de las casas rodantes alcanzaron un promedio de \$30,000/unidad, hasta 2018, cuando sus valores aumentaron a la par de los costos generales de las viviendas.

Figura 20.
Mediana del valor de las casas rodantes



Fuente: ACS a 1 año.

Medidas del desempeño: Cambio en la cantidad/proporción de unidades dentro de los parques de viviendas prefabricadas o casas rodantes, o de las viviendas separadas pequeñas en Aurora; costos promedio de compra/alquiler de unidades prefabricadas, de casas rodantes o de viviendas separadas pequeñas.

(C) Ampliar el inventario de opciones de vivienda en todo Aurora.

(C.1) Apoyar el desarrollo de proyectos y vecindarios de viviendas para ingresos mixtos, de modo de ofrecer una variedad de opciones de vivienda para los hogares.

Descripción de la política: Los proyectos de viviendas accesibles nuevas o rehabilitadas deben asistir a una diversidad de hogares de distintos tipos, tamaños e ingresos. Se recomiendan proyectos que ofrecen unidades accesibles a largo plazo y cumplen diversos umbrales de accesibilidad, y se alienta a los nuevos vecindarios para que incorporen tanto unidades accesibles como unidades de vivienda a precio de mercado. Estas unidades deben cubrir las necesidades de los hogares que cumplan los requisitos, incluidas familias, en términos de cantidad de dormitorios, instalaciones, comodidades y accesibilidad, entre otros factores.

Al igual que todas las viviendas de Aurora, los proyectos de viviendas accesibles deben ofrecer acceso seguro y conveniente al lugar de empleo, el transporte, los comercios, los servicios y las instalaciones públicas, y pueden estar ubicados para cubrir las necesidades de accesibilidad existentes en todos los vecindarios de Aurora.

Medidas del desempeño: El 25% de las unidades de vivienda accesible que se creen o preserven deben tener dos o más dormitorios, comodidades aptas para niños y un plan de comercialización que brinde oportunidades para las familias con hijos.

Los proyectos accesibles deben tener, al menos, dos umbrales distintos de unidades por ingresos dentro del proyecto. (Por ejemplo, unidades reservadas para el 30% de la AMI y para el 60% de la AMI, o el 30% de la AMI y el 80% de la AMI).

(C.2) Ampliar la diversidad de los tipos de viviendas y sus diseños en toda la ciudad, incluidas opciones de tipos de viviendas "intermedias faltantes".

Descripción de la política: Tradicionalmente, las ciudades han ofrecido a los hogares una variedad de tipos de viviendas más allá de las viviendas unifamiliares separadas y los complejos de apartamentos de mediana altura (complejos de tres pisos) que son comunes en muchas comunidades suburbanas. Los dúplex, cuádruplex, los edificios de apartamentos pequeños o bajos, los grupos de bungalós o cabañas y los edificios aptos para profesionales no solo ofrecen diversidad en cuanto a estilos de vida, sino que también pueden ofrecer diversidad de precios de la vivienda, tanto para los inquilinos como para los propietarios de viviendas.

El nuevo Código Unificado de Desarrollo (UDO, por sus siglas en inglés) de Aurora permite más tipos de viviendas y de diseños en los distritos residenciales o de usos mixtos. Encontrará casos de estudio de algunos tipos de viviendas "intermedias faltantes", como las unidades de vivienda accesoria y los desarrollos de grupos de cabañas, en el apéndice de este informe.

Medidas del desempeño: Cambio en la cantidad/la proporción de unidades correspondientes a los tipos/diseños y categorías de precios "intermedios faltantes"

(D) Fortalecer la capacidad de la ciudad de resolver los problemas de vivienda locales.

(D.1) Controlar y alinear la financiación con los programas para alcanzar las metas de vivienda.

Descripción de la política: Los recursos para la vivienda deben evaluarse de manera continuada para alinearlos con las metas estratégicas del Concejo Municipal y con otras metas de las políticas adoptadas, incluidas las enunciadas en este informe.

La ciudad puede mejorar sus iniciativas y sus recursos asignándole a la vivienda una prioridad en toda la organización, con los distintos departamentos alineados para alcanzar las metas comunes. La evaluación periódica de los programas puede permitir que la ciudad se adapte mejor a los cambios en las necesidades locales.

La ciudad aprovechará los recursos de personal y financiación para lograr una mayor alineación que dé mejores resultados, y garantizará que los fondos se usen de la manera más estratégica, por ejemplo, garantizando que los fondos más restrictivos y los fondos más flexibles estén alineados y se usen para alcanzar las metas de vivienda de la mejor manera posible.

Medidas del desempeño: Mejor proporción de inversiones en vivienda privadas/no municipales en relación con las inversiones en viviendas de la ciudad

(D.2) Crear o ampliar las fuentes de financiación local

dedicadas a las viviendas accesibles.

Descripción de la política: Las fuentes tradicionales de financiación, como los créditos fiscales federales o los programas estatales, son cada vez más competitivas o limitadas. Las asignaciones anuales de Aurora por el Subsidio del Bloque de Desarrollo de la Comunidad (CDBG) y de HOME, que son fuentes tradicionales de financiación de viviendas y servicios de la comunidad, son herramientas importantes. No obstante, las necesidades locales continuarán excediendo la disponibilidad de estos fondos.

Complementar estas fuentes con financiación local ofrece oportunidades de hacer más para alcanzar las metas de vivienda de Aurora. Los fondos locales podrían no estar sujetos a restricciones programáticas, la competencia ni los requisitos de informes, ni a otras restricciones programáticas de las fuentes de financiación federales o estatales más tradicionales. Estos fondos podrían orientarse muy eficiente y estratégicamente a las prioridades locales identificadas.

Medidas del desempeño: Monto total de financiación local destinado a las metas de viviendas; proporción de fondos totales especiales para la vivienda provenientes de fuentes locales versus fuentes externas (estatales, federales, etc.)

(D.3) Ampliar las alianzas con organizaciones locales o regionales para el desarrollo de viviendas y de la comunidad.

Descripción de la política: La ciudad continuará evaluando y ampliando sus relaciones con aliados de los sectores público, privado y sin fines de lucro que puedan apoyar las metas compartidas de desarrollo de viviendas. Cada vez más, resolver los problemas de vivienda exige una alianza diversa para poder identificar y brindar los servicios que necesita una comunidad. Las relaciones de la ciudad pueden aprovechar los fondos, crear soluciones innovadoras, aportar nuevas capacidades técnicas, o asistencia y promoción ampliadas a Aurora. Estos aliados pueden variar desde desarrolladores de viviendas a precio de mercado o accesibles, promotores de la vivienda, proveedores de servicios, organismos estatales o federales, a fundaciones u organizaciones filantrópicas, entre otros.

Medidas del desempeño: Mayor presencia de fuentes de financiación privadas y sin fines de lucro en el ámbito de las viviendas accesibles de Aurora a 5 años.

(D.4) Mejorar los procesos internos para alcanzar las metas de viviendas.

Descripción de la política: Periódicamente, la ciudad revisará sus procesos para identificar otras oportunidades de mejora que permitan alcanzar sus metas de vivienda y ser más eficaces en el trabajo con los interesados de la comunidad. Estas mejoras pueden relacionarse con la comunicación interna o externa, las inspecciones, los permisos y las tasas, la divulgación de datos y otros procesos.

Medidas del desempeño: Según el proceso del que se trate.

(E) Fortalecer la economía local y ampliar las oportunidades de empleo en Aurora.

(E.1) Continuar apoyando el desarrollo de la fuerza laboral.

Descripción de la política: La ciudad continuará respaldando actividades de desarrollo de la fuerza laboral que se alineen con las necesidades de la industria y equipen a los que buscan empleo con las habilidades, la capacitación y las certificaciones que necesitan para tener éxito. La ciudad puede apoyar estas iniciativas mediante alianzas con Arapahoe Douglas Works!, los distritos escolares y las universidades locales y con empleadores locales y regionales.

Datos respaldatorios: El Análisis de los Impedimentos para las Opciones de Viviendas Equitativas concluyó que los residentes de Aurora viven más lejos de los centros de empleo que los residentes de Denver y Boulder Valley, lo que sugiere que la ampliación de los centros de empleo dentro de Aurora podría mejorar la proximidad al trabajo y crear un acceso incluso mejor al tránsito, y menores costos del transporte.

(E.2) Continuar apoyando la ampliación y la diversificación del mercado local de empleos.

Descripción de la política: El empleo lucrativo y confiable es un elemento fundacional en la capacidad de los hogares de acceder a una vivienda adecuada. La ciudad continuará trabajando para ampliar y diversificar las oportunidades de empleo en Aurora mediante alianzas con el *Small Business Development Center* (SBDC), el *Aurora Economic Development Council* (AEDC), la Cámara de Comercio de Aurora y los empleadores locales y regionales

(F) Apoyar las protecciones para los propietarios de viviendas y para los inquilinos.

(F.1) Eliminar la desproporción de necesidades de vivienda.

Descripción de la política: La ciudad resolverá la desproporción en las necesidades de vivienda invirtiendo en soluciones de vivienda que beneficien a las poblaciones especiales con necesidades más importantes y promoverá la equidad en el acceso a la vivienda y las oportunidades económicas entre los residentes de Aurora. La Ciudad exigirá que los desarrolladores que reciben asistencia (participación federal y fondos locales) comercialicen de manera afirmativa la disponibilidad de unidades a los residentes elegibles de Aurora con las mayores necesidades de vivienda.

Medidas del desempeño: Control de los beneficiarios de programas municipales y monitoreo de la oferta afirmativa de los aliados para el desarrollo de viviendas.

(F.2) Monitorear la legislación federal y estatal relacionada con la vivienda, la vivienda equitativa, el desarrollo de la comunidad y temas afines.

Descripción de la política: Continuar monitoreando la legislación federal y estatal en materia de vivienda y promover posiciones que respalden las metas y las políticas de la ciudad.

Medidas del desempeño: Control permanente de la legislación; comunicación de la legislación pertinente al personal municipal de vivienda y planeamiento; comunicación con comunidades pares del área metropolitana que tengan metas y necesidades compartidas, de manera de coordinar las iniciativas.

RECOMENDACIONES DE ESTRATEGIAS

Crear un fondo fiduciario para la vivienda.

Descripción: Los fondos fiduciarios para la vivienda son fondos especiales establecidos por los gobiernos de la ciudad, el condado o el estado que reciben fuentes de financiación pública permanentes y especiales para asistir la preservación y la producción de viviendas accesibles. Los fondos fiduciarios para la vivienda cambian la financiación de viviendas accesibles de las asignaciones presupuestarias anuales al compromiso de ingresos públicos especiales. Una fuente estable y predecible de financiación permite el planeamiento a largo plazo y el avance en materia de viviendas accesibles.

La financiación puede provenir de distintas fuentes, entre las que se incluyen: Fondos generales, financiación por incremento fiscal (TIF, por sus siglas en inglés), tasas por impacto, impuestos por alojamiento en hoteles, ingresos por bonos de obligaciones generales (GO, por sus siglas en inglés) y otras fuentes. El fondo puede apoyar muchas actividades relacionadas con la vivienda, incluida la financiación de la brecha, la adquisición/bancos de terrenos y otras asistencias inmobiliarias o financieras.

Tipo y objetivos:

Estado: . Continuar . Desarrollar Iniciar	
Población destinataria: "Todas las poblaciones destinatarias": la financiación local permite que los que adoptan decisiones apoyen diversos proyectos y actividades para la vivienda.	
Tipo de intervención: <ul style="list-style-type: none">• Fijar metas de vivienda• Preservar o aumentar el inventario de viviendas• Mejorar los procesos• Aumentar los recursos	Políticas que se apoyan: D.1, D.2

Implementación actual: Actualmente, la ciudad no cuenta con un fondo fiduciario local para la vivienda único y consolidado especial para asistir el desarrollo de viviendas accesibles. La Ciudad de Aurora asigna financiación anualmente para promover la creación o la preservación de las viviendas accesibles con los fondos estatales o federales de CDBG/HOME/ESG, la recaudación asociada con la marihuana y, más recientemente, la asignación de fondos de financiación por incremento fiscal (TIF). Aunque estos han sido fundamentales para promover las viviendas accesibles en la ciudad, pueden ser fuentes de ingresos impredecibles, lo que dificulta el avance a largo plazo.

Implementación recomendada: El Administrador de la Ciudad propondrá crear un Fondo Fiduciario para la Vivienda como parte del presupuesto 2021. La propuesta incluirá las posibles fuentes de financiación y los montos. Los criterios para priorizar y evaluar los posibles usos de estos fondos se desarrollarán como parte de esta implementación, y guiarán el uso

estratégico y eficiente de estos fondos.

Eximir de los cargos de desarrollo, o reducirlos, hasta un determinado monto anual.

Descripción: Ampliar las fuentes de financiación local es una manera de apoyar el desarrollo de nuevas unidades, rehabilitar las propiedades existentes y desarrollar los tipos de proyectos que la comunidad desea. Las exenciones, las reducciones o el reembolso de los cargos de desarrollo de otras fuentes pueden ir de la mano de otras fuentes de financiación, por ejemplo, un Fondo Fiduciario para la Vivienda financiado localmente, para aumentar la capacidad de la ciudad de asistir financieramente a los proyectos de viviendas accesibles que satisfacen las prioridades y las expectativas de la comunidad. La reducción de los cargos puede ofrecerse en forma de exención de cargos o de reembolsos a otros fondos. Si se establece un máximo anual, la ciudad puede asegurarse de que los impactos presupuestarios sean predecibles y manejables.

Tipo y objetivos:

Estado: Continuar Desarrollar Iniciar	
Población destinataria: "Todas las poblaciones destinatarias": las exenciones o reducciones de cargos pueden utilizarse para asistir el desarrollo de viviendas de distintos tipos y precios.	
Tipo de intervención: <ul style="list-style-type: none">• Fijar metas de vivienda• Preservar o aumentar el inventario de viviendas• Mejorar los procesos• Aumentar los recursos	Políticas que se apoyan: D.1, D.2

Implementación actual:

Implementación recomendada: El personal elaborará criterios recomendados para evaluar los proyectos de este tipo de incentivos y el Administrador de la Ciudad presentará una propuesta como parte del presupuesto 2021.

Ofrecer mejoras en la infraestructura de los parques de viviendas prefabricadas para mantener los alquileres, o apoyar la adquisición de parques de casas rodantes por parte de los residentes.

Descripción: Actualmente, Aurora tiene 12 parques de viviendas prefabricadas que consisten de alrededor de 2,500 unidades de vivienda. Estas representan unas de las viviendas más accesibles dentro de la ciudad y son una forma de viviendas espontáneamente accesibles (NOAH, por sus siglas en inglés). Al mismo tiempo, estos parques se desarrollaron hace varias décadas, pueden tener instalaciones deficientes y un mantenimiento significativamente postergado.

Puede aplicarse una opción de propiedad de vivienda con alquiler del terreno para los parques de casas rodantes, además de otros tipos de microviviendas, lo que ofrecerá una oportunidad de propiedad de vivienda para los que prefieren no vivir en una vivienda fija. Deben crearse o preservarse los espacios comunes de alta calidad como parte de estos desarrollos.

Tipo y objetivos:

Estado: Continuar Desarrollar Iniciar	
Población destinataria:	
Tipo de intervención: <ul style="list-style-type: none"> • Fijar metas de vivienda • Preservar o aumentar el inventario de viviendas • Mejorar los procesos • Aumentar los recursos 	Políticas que se apoyan: B.2, B.3

Implementación actual: Consultar los resultados del Grupo de trabajo sobre las casas rodantes.

Implementación recomendada: La asistencia para mejoras de infraestructura puede convencer a los propietarios actuales para que mantengan y mejoren los parques y, al mismo tiempo, preservar la accesibilidad, o asistir en la preservación permanente mediante la adquisición por parte de residentes o de grupos sin fines de lucro. El personal de la ciudad elaborará recomendaciones de posibles asistencias para mejoras de infraestructura y las elevará para la consideración del Concejo Municipal.

Identificar y reservar terrenos de propiedad pública para viviendas para ingresos mixtos.

Descripción: Los costos de adquisición de la propiedad, especialmente en las áreas desarrolladas de la ciudad, son un componente importante del costo del desarrollo de viviendas accesibles. La ciudad y otras agencias públicas son propietarios de numerosas propiedades en Aurora, lo cual podría reducir los costos y facilitar el desarrollo de viviendas accesibles. A pesar de que muchas de estas propiedades ya están en uso para instalaciones públicas o no son adecuadas para desarrollos residenciales, tal vez haya oportunidades de proporcionar viviendas accesibles y para ingresos mixtos mediante una mejor utilización de las propiedades públicas.

Tipo y objetivos:

Estado: Continuar Desarrollar Iniciar	
Población destinataria: "Todas las poblaciones destinatarias": las propiedades identificadas pueden utilizarse para el desarrollo de viviendas de distintos tipos y precios.	
Tipo de intervención: <ul style="list-style-type: none">• Fijar metas de vivienda• Preservar o aumentar el inventario de viviendas• Mejorar los procesos• Aumentar los recursos	Políticas que se apoyan: C.1, C.2, D.2, D.3

Implementación actual: La ciudad actualmente no gestiona este tipo de programa coordinado.

Implementación recomendada: Los costos y la disponibilidad de terrenos representan importantes obstáculos para el desarrollo de nuevas viviendas accesibles. Podrían existir oportunidades dentro de Aurora de modificar el uso de propiedades públicas subutilizadas u ociosas como viviendas accesibles. La interacción con los titulares dentro del sector público y la identificación de las viviendas adecuadas podrían ofrecer oportunidades para nuevos proyectos de viviendas accesibles.

La ciudad elaborará un inventario y evaluará las propiedades municipales subutilizadas o posiblemente ociosas e interactuará con aliados del sector privado e institucionales para investigar sus carteras de propiedades y sus planes futuros para dichas propiedades. Estos aliados pueden incluir Escuelas Públicas de Aurora, el Distrito Escolar de Cherry Creek, los Condados de Arapahoe y Adams, además de hospitales del área, organizaciones sin fines de lucro y organizaciones misioneras de la comunidad.

Probar proyectos piloto innovadores para viviendas de alquiler y para la compra.

Descripción: Los modelos innovadores de viviendas han sido bien acogidos en todo el país y en la región de Denver. La Ordenanza Unificada de Desarrollo (UDO) ahora define y permite muchos nuevos tipos de estructuras y diseños de vivienda en una mayor cantidad de distritos de zonificación. Estos modelos de viviendas incluyen, entre otros, cabañas agrupadas, comunidades de vivienda compartida, casas diminutas, casas modulares, casas con jardines y parques para casas rodantes. Muchos de estos tipos de viviendas se consideran viviendas "intermedias faltantes".

Tipo y objetivos:

Estado: Continuar Desarrollar Iniciar	
Población destinataria: "Todas las poblaciones destinatarias": los modelos innovadores de viviendas pueden ser útiles para los inquilinos y los propietarios de viviendas en distintos umbrales de accesibilidad.	
Tipo de intervención: <ul style="list-style-type: none">• Fijar metas de vivienda• Preservar o aumentar el inventario de viviendas• Mejorar los procesos• Aumentar los recursos	Políticas que se apoyan: A.2, C.1, C.2

Implementación actual: Aunque la ciudad y sus aliados han desarrollado proyectos y programas exitosos, todavía existen oportunidades no exploradas para liderar proyectos innovadores y posicionar a Aurora como un líder de la región.

Implementación recomendada: Aunque ahora el código lo permite, algunos de estos modelos innovadores de viviendas continúan siendo relativamente nuevos en la región, en la comunidad local de desarrolladores y en Aurora. El desarrollo de un proyecto piloto o modelo local exitoso podría ofrecer nuevas opciones de vivienda para los residentes de Aurora, además de despertar mayor interés de la comunidad de desarrolladores por estos proyectos de viviendas en el futuro.

El personal de la ciudad investigará e identificará posibles aliados para el desarrollo, fuentes de financiación y ubicaciones para el desarrollo de proyectos modelo únicos o innovadores, y elaborará recomendaciones para la consideración del Concejo.

Desarrollar una estrategia de reclutamiento para viviendas para la compra de ejecutivos y viviendas de alquiler de alto nivel.

Descripción: Las viviendas para hogares con ingresos medios y altos son parte de una cartera general de viviendas equilibrada. Las opciones de vivienda para ejecutivos o de alto nivel diversifican las opciones de vivienda de Aurora, diversifican la base de consumidores minoristas y pueden ser una atracción importante para reclutar a empleadores y para el crecimiento del comercio. Aurora compite en estos tipos de vivienda con las jurisdicciones vecinas y afronta dificultades en términos de percepción del mercado.

Tipo y objetivos:

Estado: Continuar Desarrollar Iniciar	
Población destinataria: Hogares que ganan 120% de la AMI o más.	
Tipo de intervención: <ul style="list-style-type: none">• Fijar metas de vivienda• Preservar o aumentar el inventario de viviendas• Mejorar los procesos• Aumentar los recursos	Políticas que se apoyan: A.3, A.4, C.1, C.2

Implementación actual: En respuesta a las propuestas de desarrollo privado, la ciudad ha aprobado una variedad de viviendas, incluidas unidades para la compra o de alquiler orientadas a hogares con ingresos medios o altos.

Implementación recomendada: Desarrollar una estrategia de reclutamiento para viviendas para la compra de ejecutivos y viviendas de alquiler de alto nivel. Considerar iniciativas de marca y de marketing que respondan a las necesidades de información clave de los posibles desarrolladores y constructores de viviendas, incluidos terrenos disponibles cercanos a centros de empleo, acceso al transporte, comodidades e instalaciones de alta calidad, y proximidad a lugares activos o atractivos. Dirigir proactivamente y coordinar la comunicación con los posibles desarrolladores y constructores de viviendas que trabajan en el mercado de destinatarios. Respaldar proyectos para ingresos mixtos o vecindarios que integran viviendas para la compra de ejecutivos y viviendas de alquiler de mayor valor como parte de un rango de opciones y precios de viviendas.

Aliarse para el desarrollo de un programa de software que permita vincular las unidades de vivienda accesibles con los inquilinos.

Descripción: El marketing afirmativo y la evaluación diagnóstica de los posibles inquilinos son elementos críticos para conectar los hogares que reúnen los requisitos con una vivienda adecuada. No obstante, estas actividades son complejas y caras para los hogares, además de para los desarrolladores, los propietarios de viviendas de alquiler y los proveedores de servicios que no tienen experiencia en estos procesos. Un recurso único podría permitir reducir estas cargas de tiempo y costos para los proveedores de viviendas y actuar como recurso práctico para los que buscan una vivienda.

Tipo y objetivos:

Estado: Continuar Desarrollar Iniciar	
Población destinataria: Hogares elegibles para la asistencia para viviendas accesibles según programas locales, estatales o federales.	
Tipo de intervención: <ul style="list-style-type: none">• Fijar metas de vivienda• Preservar o aumentar el inventario de viviendas• Mejorar los procesos• Aumentar los recursos	Políticas que se apoyan: D.4

Implementación actual: Los proveedores de viviendas accesibles deben evaluar y calificar a los posibles inquilinos según las fuentes de financiación y los requisitos de los programas específicos. Actualmente, no existe un portal unificado para conectar a los posibles inquilinos con las opciones de vivienda.

Implementación recomendada: La ciudad colaborará con la Ciudad y el Condado de Denver y/o con otros aliados de la región, además de las posibles fuentes de financiación, para analizar la factibilidad de desarrollar un programa de software de este tipo.

Aliarse para desarrollar un programa de viviendas compartidas

Descripción: Un programa de viviendas compartidas podría conectar a las personas que buscan viviendas con personas que tienen una habitación o una unidad accesoria de vivienda (ADU, por sus siglas en inglés) para alquilar. Un proveedor de vivienda se vincula con una persona que busca una vivienda y paga el alquiler, y un proveedor de vivienda se vincula con una persona que busca una vivienda e intercambia tareas domésticas a cambio de una reducción en el alquiler. Algunos programas de viviendas compartidas funcionan porque son una solución práctica a los problemas de vivienda, pueden ayudar a muchos tipos distintos de grupos demográficos de la comunidad, permiten el uso eficiente del inventario de viviendas existente y mantienen a los residentes en viviendas locales.

Tipo y objetivos:

Estado: Continuar Desarrollar Iniciar	
Población destinataria: Personas mayores, parejas cuyos hijos ya no viven en el hogar, estudiantes universitarios, solteros, familias	
Tipo de intervención: <ul style="list-style-type: none">• Fijar metas de vivienda• Preservar o aumentar el inventario de viviendas• Mejorar los procesos• Aumentar los recursos	Políticas que se apoyan:

Implementación actual: La ciudad actualmente no gestiona ni ofrece este tipo de programa.

Implementación recomendada: Elaborar un programa piloto de viviendas compartidas con un aliado local que facilitará el proceso de verificación de antecedentes, asuntos financieros y servicios accesorios para los residentes que participen en el programa. Aprovechar otros programas, como la rehabilitación de viviendas familiares, y las alianzas existentes en la comunidad.

Agilizar las inspecciones de las viviendas de alquiler para los proveedores y los inquilinos de viviendas accesibles

Descripción: Las inspecciones repetidas de las viviendas de alquiler pueden ser una molestia para los hogares y aumentar los costos para los proveedores de viviendas y las autoridades reglamentarias. Un proceso de inspección ágil podría reducir estas cargas sin dejar de cumplir la intención ni los requisitos de inspección.

Tipo y objetivos:

Estado: Continuar Desarrollar Iniciar	
Población destinataria: Inquilinos y propietarios de viviendas de alquiler sujetos a inspecciones.	
Tipo de intervención: <ul style="list-style-type: none">• Fijar metas de vivienda• Preservar o aumentar el inventario de viviendas• Mejorar los procesos• Aumentar los recursos	Políticas que se apoyan: D.4

Implementación actual: Actualmente, la ciudad y otras autoridades reglamentarias efectúan inspecciones periódicas a las unidades de vivienda accesible. Los hogares y los propietarios pueden estar sujetos a varias inspecciones cada año a cargo de distintas entidades reglamentarias.

Implementación recomendada: La ciudad colaborará con los proveedores de viviendas accesibles y con las agencias reglamentarias para identificar oportunidades de procesos de inspecciones más ágiles.

Implementar el planeamiento por vecindario y zona

Descripción: Aurora vive una nueva etapa de crecimiento y transformación. Los hogares están cambiando al igual que sus necesidades y preferencias de vivienda, comercio minorista, empleo, recreación y transporte. Al mismo tiempo, los vecindarios están envejeciendo y cambiando. Algunos vecindarios experimentan cambios agudos y, por el contrario, otras áreas de la ciudad no experimentan este interés ni atraen inversiones en la misma medida. En cualquier caso, la ciudad puede intervenir para ayudar a que estos vecindarios respondan al

cambio de maneras que equilibren los posibles beneficios para los vecinos y las empresas actuales y nuevos, y al mismo tiempo mitiguen los posibles impactos sobre las opciones de vivienda existentes.

Tipo y objetivos:

Estado: Continuar Desarrollar Iniciar	
Población destinataria: "Todas las poblaciones destinatarias": las iniciativas de planeamiento o participación de los vecindarios podrían abarcar un rango de tipos y precios de viviendas.	
Tipo de intervención: <ul style="list-style-type: none"> • Fijar metas de vivienda • Preservar o aumentar el inventario de viviendas • Mejorar los procesos • Aumentar los recursos 	Políticas que se apoyan: A.1, D.4

Implementación actual: La investigación orientada y la participación de la comunidad con vecindarios o distritos específicos como parte de las actividades de planeamiento de los vecindarios o de las áreas son maneras con las que cuenta la ciudad para afrontar el cambio de la comunidad. El tipo y el alcance de estas iniciativas han variado, desde los "Planes de acción para vecindarios" a iniciativas de planeamiento más amplias, por ejemplo, las actividades de Westerly Creek, la renovación urbana y el planeamiento del área de la estación, y otros procesos de planeamiento específicos por área.

Implementación recomendada: El personal continuará participando en actividades de planeamiento de vecindarios y de áreas para tratar las necesidades y las prioridades de la comunidad, incluida la vivienda.

Identificar posibles enmiendas a la Ordenanza Unificada de Desarrollo (UDO, por sus siglas en inglés) para alentar la producción de viviendas accesibles.

Descripción: La UDO recién adoptada contiene una cantidad de beneficios para la diversidad y la accesibilidad de viviendas. La mayoría de los distritos de zonificación de la ciudad actualmente son de usos mixtos, y permiten más usos residenciales que conforme al código anterior, y la UDO también define y permite tipos y diseños de viviendas más diversos. Además, el proyecto de viviendas multifamiliares accesibles también recibe cierto alivio con algunas normas de desarrollo específicas de este código. Es posible que haya oportunidades para enmendar en mayor medida la UDO a fin de que ofrezca incentivos adicionales para alcanzar las metas de vivienda de la ciudad.

Tipo y objetivos:

Estado: Continuar Desarrollar Iniciar	
Población destinataria: "Todas las poblaciones destinatarias": es probable que las reglamentaciones de zonificación ampliadas o modificadas beneficien tanto a las viviendas a precio de mercado como a las viviendas accesibles para todos los tipos de hogares.	
Tipo de intervención: <ul style="list-style-type: none">• Fijar metas de vivienda• Preservar o aumentar el inventario de viviendas• Mejorar los procesos• Aumentar los recursos	Políticas que se apoyan: C.1, C.2, D.4

Implementación actual: Sobre la base de los comentarios de los interesados durante la elaboración de la UDO, se añadieron normas de desarrollo modificadas para los proyectos de viviendas multifamiliares que proporcionan unidades accesibles a largo plazo y especiales. Los proyectos que pueden utilizar estas normas actualmente se limitan a proyectos de viviendas multifamiliares que reciben asistencia financiera para viviendas accesibles mediante programas de vivienda estatales o federales. Las normas modificadas son optativas y autorizan una mayor altura de construcción, establecen menores requisitos de estacionamiento y brindan alivio parcial de los requisitos de arquitectura y diseño.

Implementación recomendada: Aunque las normas de desarrollo enmendadas incluidas en la UDO brindan importantes incentivos para los proyectos de viviendas multifamiliares accesibles, es posible que haya otras oportunidades dentro de la UDO para promover distintos tipos de viviendas accesibles (por ejemplo, dúplex, casas adosadas, viviendas unifamiliares, etc.) o para aprovechar otros recursos para viviendas accesibles.

El personal ha comenzado a investigar posibles enmiendas a la UDO para ofrecer incentivos para las viviendas accesibles, y ha mantenido conversaciones iniciales con la Asociación de Constructores de Viviendas del Área Metropolitana de Denver (HBA, por sus siglas en inglés). Algunos ejemplos de posibles enmiendas incluyen modificar las normas de desarrollo o los requisitos de diseño para más tipos de viviendas accesibles, ampliar la oportunidad de Unidades de Vivienda Accesorias (ADU, por sus siglas en inglés), y permitir una mayor densidad de otros tipos de viviendas, por ejemplo, desarrollos de cabañas o de viviendas compartidas. El personal elevará sus recomendaciones a la consideración del Concejo Municipal a fines de 2020 o en 2021.

Implementar cambios en el personal o la estructura organizativa para respaldar las iniciativas de vivienda.

Descripción: Alinear los recursos de personal y de financiación para implementar con eficiencia la estrategia de vivienda sirviendo a la comunidad de la mejor manera posible. Las necesidades y las prioridades en materia de vivienda cambian con el tiempo, y la

ciudad debe adaptarse con una revisión periódica de los programas y de las prioridades de financiación para reaccionar a las condiciones cambiantes que imperan en la comunidad.

Tipo y objetivos:

Estado: Continuar Desarrollar Iniciar	
Población destinataria: "Todas las poblaciones destinatarias"	
Tipo de intervención: <ul style="list-style-type: none">• Fijar metas de vivienda• Preservar o aumentar el inventario de viviendas• Mejorar los procesos• Aumentar los recursos	Políticas que se apoyan: D.1, D.4

Implementación actual: La vivienda es un tema complejo que afecta y es afectado por muchos factores. Del mismo modo, existen varios departamentos de la ciudad cuyo trabajo afecta a la vivienda, desde las normas de zonificación y desarrollo, a la administración de los fondos y los programas estatales y federales para la vivienda, a la revitalización de los vecindarios, la provisión de infraestructura y la promoción de inversiones.

Implementación recomendada: A pesar del buen trabajo que varios departamentos de la ciudad están efectuando en materia de vivienda, existe una oportunidad de alinear mejor al personal y a la organización para que estén incluso más estratégicamente organizados y sean más eficientes en el tratamiento de este tema fundamental. Las decisiones de personal y organizativas que se anticipan para el próximo año tendrán en cuenta las recomendaciones de este informe en la manera en la que se tomen dichas decisiones.

Apéndice

Apéndice A	Actividades de extensión y participación de los interesados
Apéndice B	Resumen de las medidas de desempeño

BORRADOR

APÉNDICE A:

Actividades de extensión y participación de los interesados

Se dio participación a los siguientes interesados durante el proceso de elaboración de esta estrategia. Los comentarios se obtuvieron a partir de encuestas, grupos de análisis y entrevistas con fuentes de información.

Análisis de los impedimentos para las viviendas equitativas

- Encuesta: ~800 respuestas de residentes de Aurora (de entre aproximadamente 6,000 respuestas regionales)
- Grupos de análisis en Village de Westerly Creek y en la *Aurora Economic Opportunity Coalition* (en español)
- Organizaciones locales que participaron:
 - Autoridad de Vivienda de Aurora
 - Aurora Mental Health
 - Escuelas públicas de Aurora
 - Community College of Aurora

Plan Consolidado de Aurora 2020-2025

- Las asambleas públicas que se llevaron a cabo en el GlobalFest y en el Village Exchange Center lograron la participación de más de 500 residentes (con intérpretes para 7 idiomas)
- La encuesta de los residentes efectuada en 2018 obtuvo aproximadamente 800 respuestas
- Otros comentarios de los interesados obtenidos en 4 audiencias públicas
- Estudio de viviendas con desarrolladores de viviendas accesibles, incluidos *AHA, Adams County, Elevation Land Trust, Habitat for Humanity*
- Desarrolladores de viviendas a precio de mercado, incluido *JTF*
- Entidades financieras/de préstamo, incluida la *Co Mortgage Lenders Association*
- Defensores de los derechos a la vivienda, incluidos *Housing Colorado, Mile High Connects, AARP Colorado*
- Representantes de inmigrantes/refugiados, incluidos *APDC, Project Worthmore, Rocky Mountain Welcome Ctr*
- Asociación de Inmobiliarias de Aurora
- AARP Colorado

- Escuelas públicas de Aurora
- Distrito Escolar de Cherry Creek
- Community College of Aurora
- Medical Center of Aurora
- Anschutz Campus
- DRCOG - Agencia de la Tercera Edad del Área
- AEDC
- Cámara de Comercio de Aurora
- Condado de Arapahoe
- Comisión de Planeamiento y Zonificación
- Comité Asesor Ciudadano para el Desarrollo de Viviendas y de la Comunidad
- Junta Asesora Comercial
- Comisión de Personas Mayores de Aurora
- Comisión de Inmigrantes y Refugiados de Aurora

APÉNDICE B

Resumen de medidas del desempeño:

Cada recomendación de política tiene una o más medidas de desempeño para vigilar las condiciones cambiantes en esta materia. A continuación incluimos un inventario de las medidas descritas anteriormente en este documento:

POLÍTICA A.1 Fijar y perseguir metas de desarrollo de viviendas para toda la ciudad

Medida del desempeño:

- Estado de avance en el cumplimiento de las metas enunciadas (avance anual y a largo plazo)

Política A.2 Salvar el déficit del inventario de viviendas multifamiliares del mercado medio en venta (casas adosadas/condominios).

Medida del desempeño:

- Mayor diversidad de productos que permitan que la propiedad de viviendas intermedias faltantes y un mezcla de ingresos en los nuevos productos para la compra.

Política A.3 Eliminar los déficits de viviendas de alquiler.

Medida del desempeño:

- Cambio positivo en términos del déficit de unidades mediante inversiones en programas que produzcan profundos subsidios al alquiler, y alentar al sector privado para que desarrolle unidades para ingresos mixtos, incluidas viviendas de lujo en alquiler.

Política A.4 Apoyar el desarrollo de viviendas para la compra de ejecutivos y viviendas de alquiler de alto nivel.

Medida del desempeño:

- Adición de opciones de propiedad de viviendas y alquiler para hogares que ganan el 120% de la AMI o más.

Política B.1 Continuar financiando la rehabilitación y las mejoras para accesibilidad para los propietarios de viviendas con bajos ingresos, de manera de preservar las viviendas accesibles existentes.

Medida del desempeño:

- Avance en el objetivo de asistir a 100 hogares con bajos ingresos por año mediante programas de reparaciones de viviendas, con el objetivo de preservar el inventario actual de viviendas.

Política B.2 Apoyar la protección de las viviendas espontáneamente accesibles

(NOAH, por sus siglas en inglés).

Medidas del desempeño:

- Cambio en la cantidad/proporción de unidades no subsidiadas de Aurora que cumplen los umbrales de accesibilidad.
- Porcentaje de unidades que aprueban la inspección cada año con cumplimiento del código (esto solo rige para hoteles y viviendas multifamiliares).

Política B.3 Reconocer el valor de las viviendas prefabricadas, los parques de casas rodantes y los tipos innovadores de pequeñas casas separadas como elemento importante del inventario general de viviendas accesibles de la ciudad.

Medidas del desempeño:

- Cambio en la cantidad/proporción de unidades prefabricadas o de parques de casas rodantes o pequeñas viviendas separadas en Aurora.
- Costos promedio de compra/alquiler de unidades de viviendas prefabricadas, casas rodantes o de pequeñas viviendas separadas.

Política C.1 Apoyar el desarrollo de proyectos y vecindarios de viviendas para ingresos mixtos de modo de ofrecer una variedad de opciones de vivienda para los hogares.

Medidas del desempeño:

- El 25% de las unidades de vivienda accesible que se creen o preserven deben tener dos o más dormitorios, comodidades aptas para niños y un plan de comercialización que brinde oportunidades para las familias con hijos.
- Los proyectos accesibles deben tener, al menos, dos umbrales distintos de unidades por ingresos dentro del proyecto. (Por ejemplo, unidades reservadas para el 30% de la AMI y para el 60% de la AMI, o el 30% de la AMI y el 80% de la AMI).

Política C.2 Ampliar la diversidad de los tipos de viviendas y sus diseños en toda la ciudad, incluidas opciones de tipos de viviendas "intermedias faltantes".

Medida del desempeño:

- Cambio en la cantidad/la proporción de unidades correspondientes a los tipos/diseños y categorías de precios "intermedios faltantes".

Política D.1 Controlar y alinear la financiación con los programas para alcanzar las metas de vivienda. Medida del desempeño:

- Mejor proporción de inversiones en vivienda privadas/no municipales en relación con las inversiones en viviendas de la ciudad

Política D.2 Crear o ampliar las fuentes de financiación local dedicadas a las viviendas accesibles.

Medida del desempeño:

- Monto total de la financiación local dedicado a metas de vivienda; proporción del total de fondos especiales para la vivienda provenientes de fuentes locales versus fuentes externas (estatales, federales, etc.).

Política D.3 Ampliar las alianzas con organizaciones locales o regionales para el desarrollo de viviendas y de la comunidad.

Medida del desempeño:

- Mayor presencia de fuentes de financiación privadas y sin fines de lucro en el ámbito de las viviendas accesibles de Aurora a 5 años.

Política D.4 Mejorar los procesos internos para alcanzar las metas de viviendas.

Medida del desempeño:

- NC

Política E.1. Continuar apoyando el desarrollo de la fuerza laboral.

Medida del desempeño:

- NC

Política E.2 Continuar apoyando la ampliación y la diversificación del mercado local de empleos.

Medida del desempeño:

- NC

Política F.1. Eliminar la desproporción de necesidades de vivienda.

Medida del desempeño:

- Control de los beneficiarios de programas municipales y monitoreo de la oferta afirmativa de los aliados para el desarrollo.

Política F.2 Monitorear la legislación federal y estatal relacionada con la vivienda, la vivienda equitativa, el desarrollo de la comunidad y temas afines.

Medidas del desempeño:

- Vigilancia continua de la legislación
- Comunicación de la legislación pertinente al personal de vivienda y planeamiento de la ciudad.
- Comunicación con comunidades pares dentro del área metropolitana que comparten metas y necesidades similares, a fin de coordinar los esfuerzos

En respuesta a la COVID-19, la ciudad llevará un control de los siguientes datos:

- Tasas de ejecución inmobiliaria y desalojo de viviendas
- Demanda de asistencia para la vivienda
- Precios de los alquileres y tasas de viviendas de alquiler vacías
- Precios de las viviendas vendidas y días en el mercado
- Datos de permisos de construcción
- Perspectivas del mercado de viviendas de las comunidades inmobiliarias y de desarrolladores