



# PLAN ESTRATÉGICO DE VIVIENDAS

## INFORME DE LA PARTICIPACIÓN DURANTE EL OTOÑO DE 2020

*Preparado por Cactus Consulting, LLC en asociación con el equipo de Home2Health*

### Resumen ejecutivo

La ciudad está actualizando el Plan Estratégico de Viviendas. Este plan establece objetivos de vivienda y guía las decisiones de la ciudad en cuanto a las políticas y la financiación del sistema de vivienda. Mientras que los planes anteriores se enfocaron en la construcción de viviendas asequibles calificadas por los ingresos, esta actualización del Plan Estratégico de Viviendas abordará todo el espectro de necesidades relacionadas con la vivienda en nuestra comunidad. La visión del proyecto, que todos tengan una vivienda estable y saludable que puedan costear, refleja este cambio.

En octubre y noviembre de 2020, cerca de 450 miembros de la comunidad dedicaron tiempo a compartir sus experiencias, proporcionar retroalimentación y aportar soluciones a los problemas de vivienda en Fort Collins. Este informe resume esa primera respuesta de la comunidad.

Los participantes destacaron cinco puntos prioritarios: **estabilidad, equidad, elección, colaboración y creatividad**. Dentro de cada prioridad se sugieren estrategias para la ciudad, las organizaciones sin fines de lucro, los desarrolladores inmobiliarios y los miembros de la comunidad. El informe finaliza con los pasos a seguir, incluyendo conversaciones comunitarias importantes sobre densidad y propiedad de la vivienda, así como recomendaciones por parte de la comunidad sobre cómo evaluar las estrategias y enfocar la toma de decisiones en la equidad.

### El proceso

Como preparación para la actualización del Plan Estratégico de Viviendas, la ciudad de Fort Collins analizó los datos sobre viviendas locales y la retroalimentación de la comunidad recopilada a través del proyecto Home2Health. Como resultado, la ciudad identificó seis desafíos clave relacionados con la vivienda:

1. El aumento de los precios afecta a todas las personas, y de forma desproporcionada a los grupos familiares de comunidades BIPOC [negra, indígena y de personas de color] y de bajos ingresos.
2. No hay suficientes viviendas asequibles disponibles para alquilar o comprar, o lo que está disponible a un precio asequible no es la clase de vivienda que las personas necesitan.
3. La ciudad tiene algunas herramientas para promover viviendas asequibles, pero la cantidad de fondos e incentivos actuales para estas no son suficientes para alcanzar nuestros objetivos.
4. Construir una vivienda es caro y el costo de construir viviendas nuevas probablemente continuará aumentando con el tiempo.

5. Es difícil predecir los efectos duraderos de la COVID-19 y el impacto de la pandemia.
6. Las políticas de vivienda no han abordado de manera consistente la estabilidad de la vivienda ni las viviendas saludables, especialmente para aquellos que alquilan.

Estos retos se actualizaron y ampliaron posteriormente para incluir una mención específica con relación al desequilibrio entre el crecimiento de los empleos y el crecimiento del número de viviendas. La lista actualizada de desafíos está disponible en el Plan Estratégico de Viviendas.

El equipo del Plan Estratégico de Viviendas diseñó oportunidades de participación seguras y accesibles para reunir información sobre los desafíos e ideas sobre cómo superarlos. Estas oportunidades incluyeron debates acerca de la Guía de la Comunidad, grupos de análisis presenciales (con distanciamiento y mascarillas), talleres virtuales y una encuesta “A su propio ritmo” en línea.

Los objetivos de la participación fueron:

- 1) Proporcionar oportunidades seguras y flexibles para que todos los miembros de la comunidad participen.
- 2) Cerrar las brechas de participación existentes, incluyendo la falta de participación de los residentes de habla hispana, los inquilinos y los residentes que ganan menos de 50,000 dólares al año.

Para tal fin, los talleres y las encuestas, que tradicionalmente dan lugar a un mayor número de respuestas de mujeres, adultos mayores y hogares con ingresos más altos, se combinaron con actividades de divulgación dirigidas a interesados específicos y grupos comunitarios. La ciudad se asoció con el grupo comunitario Mi Voz para conversar con 38 residentes de habla hispana sobre las viviendas, muchos de ellos residen en parques de casas móviles. Partnership for Age-Friendly Communities [Asociación para Comunidades Amigables con la Edad] organizó conversaciones con adultos mayores y residentes de parques de casas móviles. Center for Public Deliberation [Centro para la Deliberación Pública] organizó conversaciones dirigidas a residentes menores de 30 años y a aquellos que ganan menos que el ingreso promedio. Se identificó la participación adicional de grupos de vecinos, incluidas las asociaciones de propietarios de viviendas, como una oportunidad de crecimiento en futuras oportunidades de participación en este plan.



En general, el personal y los asociados de la comunidad facilitaron 37 oportunidades diferentes de participación. Esto incluyó cuatro eventos organizados por Partnership for Age-Friendly Communities (PAFC) y ocho por Center for Public Deliberation (CPD). A través de estos enfoques, la ciudad pudo recopilar comentarios de aproximadamente 450 participantes en octubre y noviembre de 2020. Los datos demográficos no se analizaron porque eran opcionales y podían no ofrecer una imagen completa de la participación.



A los participantes se les hicieron seis preguntas relacionadas con los desafíos actuales relacionados con la vivienda en Fort Collins, la visión en materia de vivienda y sus ideas para alcanzarla. Las seis preguntas fueron:

1. En su experiencia, ¿estos desafíos reflejan lo que ya sabe acerca de la situación de vivienda en Fort Collins?
2. ¿Cómo le afectan estos desafíos a usted o a nuestra comunidad de forma más general?
3. ¿Qué se necesita cambiar para abordar estos desafíos?
4. ¿Quién tiene la habilidad para realizar los cambios necesarios?
5. ¿Qué quiere usted que comprendan los que toman decisiones sobre su experiencia con la situación de vivienda?
6. ¿Cómo le gustaría involucrarse en este proyecto en el futuro?

Si bien las respuestas a estas preguntas proporcionaron información valiosa sobre las experiencias e ideas de la comunidad en relación con la vivienda, es importante señalar que este informe también se basa en muchos esfuerzos de participación realizados en los últimos dos años, entre ellos City Plan (Plan de la ciudad), Our Climate Future (Nuestro futuro climático) y el [proyecto Home2Health](#). Los miembros de la comunidad han señalado de manera consistente la importancia que tienen las viviendas asequibles para un medioambiente sano, una [comunidad equitativa](#) y la [salud física y mental de las personas](#). Antes de analizar las respuestas de los esfuerzos de participación de este año, volvimos a analizar los hallazgos y los datos de las encuestas y análisis recientes (incluyendo el Análisis de las brechas de sostenibilidad social y la Encuesta de salud comunitaria del condado de Larimer) para fundamentar nuestro trabajo. Las siguientes prioridades de la comunidad reflejan el compromiso colectivo de cientos de miembros de la comunidad que compartieron su tiempo, energía y experiencias.

## Prioridades de la comunidad

En general, los miembros de la comunidad consideraron que los desafíos relacionados con la vivienda reflejaban las experiencias de vivienda en Fort Collins. Algunos compartieron historias personales sobre sus esfuerzos por conseguir una vivienda sana y estable. Como dijo una persona,

*“Vivimos en un parque de casas móviles y nos han estado aumentando el alquiler... Somos afortunados porque pudimos comprar una casa rodante, así que no estamos pagando por la casa rodante, sólo por el alquiler del lote. Muchas personas nos han preguntado, “¿Por qué no compran una casa?” Estamos buscando, pero todo está muy caro. Estamos entre la espada y la pared”.*

Si bien es posible que organizaciones como la ciudad expresen sus objetivos en términos del número de unidades de vivienda asequibles disponibles o el monto en dólares asignado al alivio de emergencia para el alquiler, los miembros de la comunidad describieron sus objetivos en materia de vivienda de maneras muy diferentes: en términos de la capacidad de sentirse seguros en sus hogares, de la capacidad de elegir un hogar con las facilidades que desean y necesitan, y de la capacidad de confiar en su comunidad para trabajar en pro de un futuro mejor para todos. Los participantes sugirieron una variedad de estrategias para superar los desafíos relacionados a la vivienda y ayudar a todos los habitantes de Fort Collins a tener una vivienda saludable y estable que puedan costear. Estas estrategias se agrupan en cinco áreas prioritarias:

1. **Estabilidad.** El costo de las viviendas es una causa principal de estrés e inestabilidad para muchos hogares. La gente quiere opciones de alquileres estables y propiedad de viviendas.
2. **Equidad.** Las personas quieren una comunidad diversa donde la equidad guíe la forma en que financiamos, construimos y administramos las viviendas.
3. **Elección.** La gente reconoció que cada hogar tiene necesidades de vivienda diferentes. Priorizaron tener opciones para los tipos de vivienda que alquilen o compren. Esto requiere aumentar la oferta total de viviendas, renovar las viviendas que tenemos y mejorar el acceso a las facilidades como el transporte público y los parques.
4. **Colaboración.** La vivienda es un problema complejo y ninguna organización puede resolverlo sola. Los miembros de la comunidad quieren que la ciudad asuma el liderazgo, pero también quieren que la comunidad y las organizaciones locales den un paso adelante y sean parte de la solución.
5. **Creatividad.** La gente quiere soluciones nuevas e innovadoras. Quieren que la ciudad y la comunidad estén dispuestas a hacer las cosas de manera diferente.

Es importante señalar que las prioridades de la comunidad no se enumeran en orden de importancia para ésta, y muchas de las estrategias y recomendaciones se superponen.

## Estabilidad

*El costo de las viviendas es una causa principal de estrés e inestabilidad para muchos hogares. La gente quiere opciones de alquileres estables y propiedad de viviendas.*

**Recomendaciones de la comunidad:** Abogar por límites en los precios o aumentos anuales de los alquileres ♦ Explorar la concesión de licencias de alquiler para promover viviendas seguras y saludables ♦ Preservar las comunidades de viviendas prefabricadas ♦ Explorar oportunidades para las comunidades de viviendas prefabricadas de propiedad de los residentes ♦ Explorar las oportunidades para limitar las tasas asociadas a las viviendas ♦ Reforzar las organizaciones sin fines de lucro proporcionando modelos de apoyo de “la vivienda primero” ♦ Brindar financiación de emergencia para cubrir déficits y así evitar desalojos

**Lo que escuchamos:** El costo de las viviendas se describió como una causa principal de estrés e inestabilidad para los hogares en Fort Collins. La gente reconoció que aligerar la carga del costo de las viviendas podía tener un efecto transformador en la salud mental y física de las personas, entre otras cosas, y elogió a las organizaciones sin fines de lucro que promueven un modelo de “la vivienda primero” en la comunidad. Destacaron la importancia de la financiación para cubrir déficits para el alivio de emergencia para los alquileres a fin de evitar el desalojo y el desplazamiento.

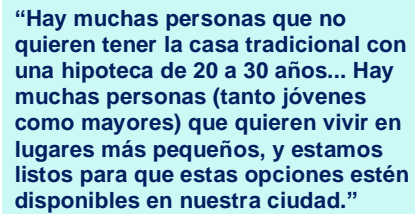
Los participantes expresaron su frustración por el hecho de que los arrendadores pudieran fijar y aumentar los precios sin ningún tipo de control y sugirieron regulaciones a nivel estatal o local que limitaran los precios máximos de alquiler, redujeran las tarifas adicionales o limitaran los aumentos anuales máximos. Muchos reconocieron también que los bajos salarios eran un obstáculo para la asequibilidad y pidieron a los empleadores que los aumentaran.

La gente también compartió sus experiencias negativas con arrendadores que no realizaban mantenimientos a las casas. Algunos temían que el hecho de solicitarles a los propietarios que realizaran el mantenimiento a las casas podría dar lugar a represalias o a aumentos de los alquileres, lo que pondría en peligro sus viviendas. Se sugirió un programa de registro o licencia de alquiler para poner en práctica protecciones a las viviendas y garantizar que las mismas sean seguras y saludables.

“El alquiler de mi apartamento sube cada año y las condiciones de vida no coinciden con el precio. Tengo muchos problemas de mantenimiento [y] el estado del apartamento es viejo y poco cuidado... sin mencionar el hecho de que a ellos les gusta agregar cargos varios.”

Los residentes de las comunidades de viviendas prefabricadas se refirieron a la necesidad de preservar los parques y al deseo de trabajar para lograr más control y responsabilidad de los residentes en las comunidades. Muchos propietarios de viviendas prefabricadas hablaron de sus dificultades para hacer frente a los costos a pesar de ser propietarios de sus casas, debido a los aumentos permanentes de los alquileres de los lotes, las facturas excesivas de los servicios públicos y las tarifas frecuentes. Del mismo modo, algunos participantes expresaron su preocupación por las tarifas mensuales de las Asociaciones de propietarios [HOA, por sus siglas en inglés], las asociaciones de condominios y los distritos metropolitanos que inflan el costo de propiedad de las viviendas.

**Orientación para el Plan Estratégico de Viviendas:** Estos comentarios coinciden con la información aportada por la comunidad en la Encuesta de salud comunitaria del condado de Larimer y el proyecto Home2Health en relación con el papel central de la estabilidad de las viviendas para el bienestar de los individuos y la comunidad. Aunque muchas respuestas sugirieron que la propiedad de la vivienda era la fuente preferida de estabilidad, algunos miembros de la comunidad definieron la estabilidad de una manera diferente. El Plan Estratégico de Viviendas debería abordar la forma en que cada estrategia podría crear medios de estabilidad para los residentes, ya sea a largo plazo, alquileres estables, viviendas cooperativas o propiedad de las viviendas.



“Hay muchas personas que no quieren tener la casa tradicional con una hipoteca de 20 a 30 años... Hay muchas personas (tanto jóvenes como mayores) que quieren vivir en lugares más pequeños, y estamos listos para que estas opciones estén disponibles en nuestra ciudad.”

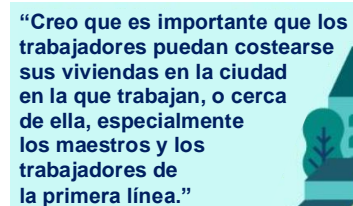
## Equidad

*Las personas quieren una comunidad diversa donde la equidad guíe la forma en que financiamos, construimos y administramos las viviendas.*

**Recomendaciones de la comunidad:** Enfocar el apoyo financiero a los residentes de menores ingresos ♦ Aumentar la equidad de los programas y servicios existentes ♦ Reforzar las organizaciones sin fines de lucro que proporcionan servicios de apoyo a las viviendas ♦ Combatir los estigmas asociados con las viviendas asequibles ♦ Consultar con los grupos familiares de comunidades BIPOC y de bajos ingresos sobre la política y los programas de vivienda

**Lo que escuchamos:** Si bien los miembros de la comunidad debatieron y definieron la equidad de diferentes maneras, la mayoría destacó la importancia de centrar los esfuerzos en aquellos que están más afectados por los desafíos actuales en materia de vivienda, incluidos los grupos familiares de comunidades BIPOC, los hogares de bajos ingresos, las personas con discapacidad y los ancianos. Aunque algunos participantes se mostraron preocupados por el hecho de que el debate específico sobre los desafíos para los grupos familiares de comunidades BIPOC estaba fuera del alcance de este plan, la mayoría de los comentarios expresaron la necesidad de programas y prácticas más inclusivos para combatir la discriminación actual y las desigualdades históricas.

En general, la gente reconoció que los niveles actuales de financiación no eran adecuados para satisfacer las necesidades de vivienda de nuestra comunidad y analizó la importancia de tener un equilibrio entre la necesidad inmediata de mantener la estabilidad de las viviendas de las personas y la necesidad a largo plazo de financiar las opciones de vivienda que la gente de nuestra comunidad quiere y necesita. En general, los miembros de la comunidad le dieron prioridad a los “fondos para cubrir déficits” para ayudar a los hogares a llegar a fin de mes y a las viviendas subsidiadas para los hogares de bajos ingresos por encima de la asistencia financiera para personas de ingresos medios.



“Creo que es importante que los trabajadores puedan costearse sus viviendas en la ciudad en la que trabajan, o cerca de ella, especialmente los maestros y los trabajadores de la primera línea.”

La gente analizó la importancia de crear sistemas de apoyo especializados para poder encontrar y mantener sus casas. Los participantes elogiaron el trabajo arduo de las organizaciones sin fines de lucro en este ámbito y expresaron su apoyo al fortalecimiento de financiaciones y a la ampliación de

los servicios para satisfacer las necesidades de los adultos mayores, los adultos mayores que crían a sus nietos, las familias de inmigrantes y refugiados y las personas que han estado encarceladas en el pasado.

Los participantes hablaron sobre la importancia de continuar realizando consultas con los grupos familiares de comunidades BIPOC y de bajos ingresos a medida que las decisiones sobre la vivienda se van tomando. Como indicó una persona,

*“Las personas de color deberían ser tomadas en cuenta para llevar a cabo este cambio. Los líderes/funcionarios municipales deberían estar manejando esto con la visión de la gente de color.”*

Por último, algunos miembros de la comunidad compartieron experiencias personales de sentirse no bienvenidos en la comunidad debido a su raza, origen étnico o nivel de ingresos. Como compartió un participante,

*“Vivir en una comunidad de viviendas asequibles en Fort Collins es un desafío, especialmente cuando se es consciente de que el vecindario en el que uno vive no quería la propiedad en la que uno vive, y que la comunidad de la que uno trata de formar parte lo ha rechazado incluso antes de que uno haya tenido siquiera la oportunidad de integrarse.”*

Es posible que se necesiten conversaciones comunitarias para romper los estigmas en torno a las viviendas asequibles y promover la equidad y la inclusión en los vecindarios de Fort Collins.

**Orientación para el Plan Estratégico de Viviendas:** Estos comentarios coinciden con la información anterior del proyecto Home2Health y el Análisis de las brechas de sostenibilidad social sobre el impacto desproporcionado de los desafíos en materia de vivienda en los grupos familiares de comunidades BIPOC y de bajos ingresos. El Plan Estratégico de Viviendas debería considerar cómo sus decisiones pueden respaldar los *resultados* equitativos (yendo más allá del enfoque tradicional en las oportunidades equitativas). Además, el Plan Estratégico de Viviendas debería incluir oportunidades claras de consulta con los grupos familiares de comunidades BIPOC y de bajos ingresos, así como conversaciones comunitarias sobre la equidad en las viviendas.

## Elección

*La gente reconoció que cada hogar tiene necesidades de vivienda diferentes. Priorizaron tener opciones para los tipos de vivienda que alquilen o compren. Esto requiere tanto del aumento de la oferta total de viviendas, como del cambio de los tipos de viviendas que estamos construyendo.*

**Recomendaciones de la comunidad:** Eliminar o flexibilizar las restricciones de ocupación

- ◆ Explorar nuevos tipos de vivienda, incluidas las casas pequeñas y las viviendas cooperativas
- ◆ Construir más dúplex y unidades multifamiliares pequeñas ◆ Garantizar que todos los vecindarios

tengan acceso a facilidades ♦ Eliminar o flexibilizar las regulaciones que limitan la reutilización creativa de las casas existentes.

**Lo que escuchamos:** Muchos miembros de la comunidad expresaron su frustración por la falta de opciones de vivienda disponibles en la actualidad, especialmente para las personas de ingresos bajos y medios. Como compartió un participante,

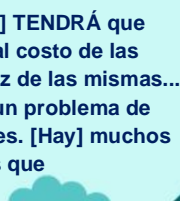
*“Quiero encontrar algo cerca. Me gusta mi trabajo, mi comunidad. Pero estamos buscando fuera de Fort Collins. Uno no puede estar tan cerca si quiere algo asequible.”*

La gente pidió que se construyeran más viviendas y se renovaran aquellas que ofrece Fort Collins. Los miembros de la comunidad hicieron hincapié en la necesidad de construir opciones de viviendas nuevas que las personas puedan costear con un salario normal en lugar de casas o apartamentos “de lujo”. También, algunos expresaron el deseo de que se ofrezcan opciones que vayan más de allá de la casa grande unifamiliar “tradicional”, como más dúplex, desarrollos multifamiliares pequeños y casas pequeñas.

Los miembros de la comunidad recalcaron que el objetivo debería ser aumentar las opciones y no esperar que todo hogar de bajos ingresos debiera vivir en un edificio de apartamentos. Las personas hicieron énfasis en la importancia de poder acceder a las facilidades que eran importantes para ellas. Algunos mencionaron el valor de tener acceso a un patio o jardín personal. Muchos abogaron por mejorar las facilidades de la comunidad en todos los vecindarios, incluidos los parques, los espacios abiertos y el transporte público.

Muchos participantes consideraron que las restricciones de zonificación y ocupación son un obstáculo significativo para tener suficientes viviendas y para que estas sean asequibles para todos los residentes. Muchos apoyaron la derogación o modificación de la ordenanza “U+2” que limita el número de personas sin parentesco que pueden vivir en una casa. Se consideró que esta medida sería un beneficio potencial para las personas de todas las edades que viven en base a un solo ingreso y una oportunidad para “liberar” viviendas adicionales para que se alquilen o se compren. Algunos participantes admitieron que les preocupaba el ruido o la falta de estacionamientos que puede derivarse de niveles de ocupación más altos, pero muchos consideraron que la norma limitaba injustamente las opciones de vivienda de la comunidad en general para evitar los problemas causados por un grupo pequeño.

**“Eventualmente [U+2] TENDRÁ que desaparecer debido al costo de las viviendas y la escasez de las mismas... [Esto] ya no es sólo un problema de viviendas estudiantiles. [Hay] muchos más inquilinos de los que solía haber.”**



Los miembros de la comunidad también sugirieron relajar algunas restricciones del Código de Uso de Tierras para facilitar a los propietarios de viviendas y a los desarrolladores inmobiliarios la renovación de las casas y el establecimiento de arreglos de vivienda que funcionen para los hogares modernos. Las ideas incluyeron facilitar la adición de unidades de vivienda accesorias (cocheras, apartamentos para parientes políticos, etc.), convertir las casas unifamiliares en dúplex y crear viviendas cooperativas. Además de aumentar las unidades de vivienda disponibles, los dúplex y las unidades de vivienda accesorias en particular se consideraron un beneficio para las familias



extensas que podían combinar recursos para comprar una casa, y para los adultos que cuidaban de sus padres ancianos.

Por último, los participantes tenían la impresión de que los “compradores de inversiones” aumentaban injustamente los precios y que, al comprar casas para alquilarlas, reducían las oportunidades de otras personas de ser propietarios de una vivienda. Como compartió un participante,

*“Los inversionistas y gurús de bienes raíces han convertido la competencia en el mercado inmobiliario en algo totalmente injusto... El permitir este tipo de actividad de libre mercado ha estrangulado la competencia justa en el mercado inmobiliario y ha destruido la posibilidad de que hogares con ingresos más bajos puedan comprar... obligándolos así a optar por alquileres inasequibles o fuera de la comunidad, donde los gastos de transporte compensan la diferencia de costo y aumentan la contaminación.”*

Los miembros de la comunidad expresaron su frustración por el hecho de que compradores de su primera vivienda estuvieran “compitiendo” con compradores que buscan una fuente de ingresos en vez de un lugar al que llamar hogar. Algunos miembros de la comunidad sugirieron que se limitara la capacidad de los inversionistas para comprar viviendas, aunque se reconoció que ello plantearía un reto considerable. Serán necesarias conversaciones adicionales para comprender el impacto de la compra de inversiones en la comunidad y analizar las oportunidades de apoyar a los que compran una vivienda por primera vez.

**Orientación para el Plan Estratégico de Viviendas:** Estos comentarios coinciden con la información anterior de la participación en el Plan de la ciudad para flexibilizar las ordenanzas de ocupación y las restricciones del Código de Uso de Tierras para permitir más opciones de vivienda. El Plan Estratégico de Viviendas debe analizar cómo cada estrategia puede aumentar las opciones de viviendas disponibles en nuestra comunidad. Además, es necesario mantener conversaciones continuas sobre el equilibrio adecuado entre promover la propiedad de viviendas y ofrecer suficientes opciones de alquiler.

## Colaboración

*La gente reconoció que un desafío como la vivienda requiere de la actuación de toda la comunidad. Muchas de las ideas para abordar los desafíos relacionados con la vivienda requerirían cambios en las políticas locales o estatales. Sin embargo, en las respuestas también se destacó la importancia de atraer organizaciones sin fines de lucro, desarrolladores inmobiliarios y empleadores locales.*

**Recomendaciones de la comunidad:** Incentivar a los desarrolladores inmobiliarios para que construyan viviendas asequibles ♦ Flexibilizar las restricciones del Código de Uso de Tierras para facilitar a los desarrolladores inmobiliarios la construcción de nuevas viviendas ♦ Colaborar con los grandes empleadores en materia de vivienda ♦ Asociarse con organizaciones sin fines de lucro para proporcionar apoyo especializado ♦ Fomentar el apoyo de toda la comunidad para hacer las cosas de manera diferente

**Lo que escuchamos:** Aunque muchas de las recomendaciones eran políticas o programas de la ciudad, los comentarios de la comunidad resaltaron la importancia de la colaboración para alcanzar la visión de Fort Collins en materia de vivienda.

La gente compartió estrategias para alentar a los desarrolladores inmobiliarios a construir tipos de viviendas más asequibles y variados, incluida la exención de tasas o la concesión de otros incentivos financieros, y la flexibilización de los requisitos del Código de Uso de Tierras en cuanto a densidad (o el número de casas en una zona), altura de los edificios y número de estacionamientos. Algunos sugirieron también establecer requisitos para que los constructores y desarrolladores inmobiliarios proporcionen algunas viviendas asequibles en todas las urbanizaciones nuevas.

Se le dio cierto apoyo al desarrollo de viviendas subsidiadas o de sitios de “casas pequeñas” por parte de la ciudad, pero en gran medida la gente no consideraba a la ciudad como un proveedor o administrador importante de viviendas asequibles. La gente reconoció la labor de las organizaciones sin fines de lucro para proporcionar viviendas y servicios de apoyo a las poblaciones vulnerables y pidió que se aumentara la colaboración y el apoyo a esos programas ya existentes.

Algunos también pidieron que los empleadores locales asumieran un papel más importante en la política y la provisión de viviendas. Además de pedir salarios más altos, la gente sugirió que los grandes empleadores deberían asumir una mayor responsabilidad y ayudar a sus empleados a encontrar viviendas saludables y estables. Una sugerencia fue que la ciudad incentivara a los empleadores que proporcionen viviendas o estipendios para viviendas a sus empleados.

Por último, la gente reconoció la necesidad de sensibilizar y educar a la ciudadanía para lograr el apoyo de toda la comunidad a fin de hacer las cosas de forma diferente. Los miembros de la comunidad quieren aumentar la sensibilización de la ciudadanía sobre el verdadero tamaño, alcance e impacto de los desafíos de la vivienda en nuestra comunidad. Algunos expresaron su preocupación por el hecho de que los actuales propietarios de viviendas puedan resistirse a los cambios que consideren una amenaza para su riqueza y su forma de vida (por ejemplo, permitir que haya más viviendas y ocupantes en su vecindario).

**Orientación para el Plan Estratégico de Viviendas:** Estos comentarios coinciden con la información anterior del Plan de la ciudad, Our Climate Future, Home2Health y la Encuesta de salud comunitaria del condado de Larimer sobre la importancia de reconocer y aprovechar las conexiones entre las viviendas y otras prioridades importantes de la comunidad. La colaboración y el diálogo continuos serán fundamentales para comprender las necesidades y los verdaderos costos y beneficios de cualquier posible acción para la comunidad. El Plan Estratégico de Viviendas debe analizar las oportunidades para aprovechar las habilidades y los recursos de toda nuestra comunidad, incluidos los miembros de la comunidad, las organizaciones sin fines de lucro, los desarrolladores inmobiliarios y los empleadores locales.

## Creatividad

*La gente quiere soluciones nuevas e innovadoras. Quieren que la ciudad y la comunidad estén dispuestas a hacer las cosas de manera diferente.*

**Recomendaciones:** Explorar las oportunidades de reutilización creativa de los edificios ♦ Buscar ideas innovadoras de la comunidad y de las ciudades pares

**Lo que escuchamos:** Fort Collins es una ciudad reconocida por su innovación. Los miembros de la comunidad destacaron que valoraban el espíritu de innovación y creatividad en el enfoque de la ciudad en materia de vivienda.

Aunque muchos reconocieron que las soluciones de mayor alcance y repercusión probablemente serían estrategias más tradicionales, como cambiar el Código de Uso de Tierras y ofrecerles incentivos a los desarrolladores inmobiliarios, la gente también quería ver formas nuevas y creativas de proporcionar viviendas. Algunas sugerencias incluyeron convertir hoteles en hogares para grupos e instituir “intercambios de viviendas” entre personas mayores que buscan reducir su tamaño y vivir en hogares más accesibles y personas más jóvenes en busca de más espacio. La ciudad debe continuar buscando ideas innovadoras dentro de la comunidad y de ciudades pares que estén avanzando.

**Orientación para el Plan Estratégico de Viviendas:** Aunque puede ser difícil dedicar recursos y tiempo a ideas que pueden terminar siendo menos impactantes, el Plan Estratégico de Viviendas debería discutir formas de pilotar estrategias creativas para garantizar una vivienda saludable, estable y asequible.

## Próximos pasos

La retroalimentación de la comunidad identificó cinco prioridades en materia de vivienda mientras la ciudad adopta su nuevo Plan Estratégico de Viviendas: **estabilidad, equidad, elección, colaboración y creatividad**; además de una serie de estrategias emocionantes y creativas que la ciudad podría utilizar durante el proceso. Estas prioridades e ideas comunitarias han sido un punto de partida para los esfuerzos del Plan Estratégico de Viviendas. En la siguiente sección se exponen dos importantes pasos a seguir.

## Evaluar las estrategias en materia de vivienda teniendo en cuenta las prioridades de la comunidad

La comunidad ha recalcado las prioridades con relación a la vivienda que se basan en la retroalimentación previa del proyecto Home2Health, el Plan de la ciudad, Our Climate Future, y más. A medida que la ciudad evalúa las estrategias, las siguientes preguntas podrían ayudar a garantizar que la toma de decisiones se centre en estas prioridades de la comunidad:

1. ¿Aumenta esta estrategia las opciones de viviendas disponibles para la comunidad, en particular para los grupos vulnerables o tradicionalmente de escasos recursos?

2. ¿Aumenta esta estrategia las oportunidades de estabilidad de viviendas para los inquilinos y los propietarios de las mismas?
3. ¿Aprovecha esta estrategia los recursos y habilidades de toda nuestra comunidad?

Incorporar estas preguntas y tomar como base las recomendaciones de la comunidad para cualquier documento y decisión del Plan Estratégico de Viviendas será vital para lograr nuestra visión en materia de vivienda.

## Facilitar las conversaciones de la comunidad sobre temas “difíciles”

La gente reconoció que los cambios en la política y los programas de vivienda tienen un impacto en toda la comunidad y requieren igualmente una acción de toda la comunidad. Como compartió un participante,

*“Creo que el mayor cambio que debe ocurrir es un cambio en la perspectiva cultural. Está bien decir que U+2 ya no nos ayuda, que valoramos las viviendas asequibles... ¿Pero se traducirá esto en apoyo a esas soluciones por parte de los electores y el Concejo Municipal? En este momento, creo que la respuesta es no... Creo que cualquier conjunto de herramientas o ajustes nuevos tendrá que ir acompañado de una campaña de educación pública...”*

Conversaciones honestas sobre lo que se necesita para alcanzar la visión, que todos tengan viviendas saludables y estables que puedan costear, serán fundamentales para identificar el mejor camino a seguir. A continuación, se destacan algunos temas importantes.

### Comprensión y desestigmatización de las viviendas asequibles

Los participantes reconocieron que hay muchos conceptos erróneos y temores en torno a las viviendas asequibles. Se necesitan más conversaciones para comprender cómo es una vivienda asequible en nuestra comunidad y para promover la aceptación y el entendimiento entre todas las personas, sin importar su nivel de ingresos o si alquilan o son propietarios de su casa.

### Equilibrio entre la densidad y la ocupación

Muchos también reconocieron que eliminar la ordenanza U+2 o aumentar la densidad en los vecindarios podría ser una transición desafiante y que podría no ser del agrado de algunos propietarios. Algunos participantes admitieron que les preocupaba el ruido o la falta de estacionamientos que puede derivarse de niveles de ocupación más altos, pero muchos consideraron que la norma limitaba injustamente las opciones de vivienda de la comunidad en general para evitar los problemas causados por un grupo pequeño. Se necesitan más conversaciones para identificar las causas fundamentales de las inquietudes sobre la ocupación y analizar las posibles alternativas.

## Equilibrio entre las opciones de alquilar y ser propietario de una vivienda

Los participantes tenían la impresión de que los “compradores de inversiones” aumentaban injustamente los precios y que, al comprar casas para alquilarlas, reducían las oportunidades de otras personas de ser propietarios de una vivienda. Se precisa todavía más información sobre el impacto que tiene la compra de inversiones en Fort Collins y el equilibrio adecuado entre promover el ser propietario de una vivienda y apoyar la oferta de alquileres de calidad. La comprensión de las metas de la comunidad en materia de vivienda, incluido el porcentaje de personas que prefieren alquilar en lugar de ser propietarios de una vivienda, y los tipos de unidades de alquiler y venta que las personas seleccionarían, podría ayudar a la ciudad a comprender mejor los desafíos y las oportunidades relacionados con la compra de inversiones. En última instancia, conversaciones adicionales podrían reducir la percepción de la competencia por viviendas entre inquilinos y propietarios.

## Conclusión

La visión de Fort Collins en materia de vivienda, que todos tengan una vivienda sana y estable que puedan costear, no es actualmente una realidad para todos. Materializar esta visión y superar los desafíos complejos de nuestro sistema de vivienda requerirá soluciones grandes a nivel comunitario. En general, estas respuestas sugieren que la comunidad está preparada para hacer las cosas de forma diferente. Tomar como base tanto las cinco prioridades de la comunidad: **estabilidad, equidad, elección, colaboración y creatividad**, como las ideas y la retroalimentación de los grupos familiares de comunidades BIPOC y de bajos ingresos, será fundamental para la continuidad de los esfuerzos del Plan Estratégico de Viviendas.