



AUTORIDAD DE RENOVACIÓN URBANA DE DENVER (DURA)

# Guía de recursos



## DESCRIPCIÓN GENERAL

# Qué hace DURA

La Autoridad de Renovación Urbana de Denver (DURA) se asocia con la Ciudad y Condado de Denver, desarrolladores urbanos y partes interesadas de la comunidad con el fin de transformar las áreas infrautilizadas o deterioradas en vecindarios vibrantes y prósperos. Esto se logra mediante el uso de herramientas como:

### Financiamiento por incremento de los impuestos (TIF)

Captura el aumento de los ingresos provenientes de los impuestos sobre la propiedad y/o las ventas de las áreas de reurbanización.

### Acuerdos de pago sobre la marcha (reembolso)

Mejoras financiadas por desarrolladores que se reembolsan a lo largo del tiempo con los ingresos futuros del TIF.

### Subvenciones y préstamos

DURA ofrece la subvención "Herramienta de Estabilización Comunitaria para Apoyar el Desarrollo de los Vecindarios" (STAND, por sus siglas en inglés) con el fin de financiar mejoras para los pequeños negocios, organizaciones sin fines de lucro y distritos de mejora comercial dentro o cerca de las Áreas de Renovación Urbana (URA, por sus siglas en inglés), ayudándoles a estabilizarse y permanecer en sus comunidades originales.

### Financiamiento de bonos

Incluye bonos de obligación especial respaldados por el TIF.

### Acuerdos intergubernamentales (IGA, por sus siglas en inglés)

Acuerdos de distribución de ingresos o costos con entidades fiscales o con el municipio.

**DURA ayuda a hacer posibles los proyectos de reurbanización complejos, desde viviendas asequibles y preservación histórica hasta limpieza de áreas industriales abandonadas, mejoras de infraestructura y revitalización de uso mixto.**

Desde su fundación en 1958, DURA ha ayudado a crear algunos de los vecindarios y recursos comunitarios más reconocibles de Denver, incluyendo Lowry, 9th y Colorado y Fox Park, mientras gestiona cientos de millones en inversiones activas que apoyan el crecimiento económico y beneficios para la comunidad sin aumentar los impuestos.

## CÓMO FUNCIONA LA RENOVACIÓN URBANA

# ¿Qué es la renovación urbana?

La renovación urbana es un proceso autorizado por la Ley de Renovación Urbana de Colorado (C.R.S. 31-25-101) que permite que las ciudades aborden condiciones de deterioro urbano, como edificios en mal estado, infraestructuras inseguras o contaminación, alentando la reinversión y reurbanización a través de herramientas financieras para acceder a fondos de desarrollo asequible.

DURA es la autoridad local de renovación urbana de Denver. Una vez que el Concejo Municipal designa un área como Área de Renovación Urbana, DURA puede usar herramientas de financiamiento específicas para hacer que la reurbanización sea posible.

## COMPRENDER EL TIF (FINANCIAMIENTO POR INCREMENTO DE LOS IMPUESTOS)

# ¿Qué es el TIF?

El **financiamiento por incremento de los impuestos (TIF)** es una manera de pagar las mejoras públicas, como nuevas calles, servicios públicos, limpieza medioambiental o parques, sin aumentar los impuestos de las personas.

Cuando se crea un área del TIF, la cantidad de impuestos sobre la propiedad o las ventas que se recauda actualmente se establece como la base. A medida que ocurre una reurbanización y aumenta el valor de las propiedades, el incremento, es decir, los nuevos ingresos fiscales por sobre la base, se usa por un tiempo limitado para ayudar a financiar los costos del proyecto.

### CONCLUSIONES CLAVE

- » El TIF no aumenta las tasas impositivas.
- » El TIF solo usa el nuevo crecimiento de los ingresos fiscales generados por el proyecto.
- » Una vez reembolsadas las obligaciones del TIF, todos los nuevos ingresos se destinan permanentemente a las escuelas y servicios locales.

# ¿Por qué usar el TIF?

Es demasiado costoso reurbanizar algunos sitios sin ayuda, ya sea debido a la antigüedad de las infraestructuras, la contaminación o a las complejas necesidades de reutilización adaptativa.

**EL TIF CUBRE LA BRECHA DE FINANCIAMIENTO, PERMITIENDO QUE LOS PROYECTOS PUÉDAN:**

- » Limpiar y reinvertir en las áreas más antiguas,
- » Crear viviendas asequibles y al valor de mercado,
- » Proporcionar infraestructura pública y espacios abiertos, y
- » Hacer crecer la base impositiva a largo plazo de Denver.

# Cómo participa DURA

## Paso 1: propuesta del proyecto

Las ideas pueden provenir de los desarrolladores, municipio o comunidad.

## Paso 2: adopción del Plan de Renovación Urbana

El Concejo Municipal aprueba el plan y autoriza el uso del TIF.

## Paso 3: DURA negocia y gestiona el financiamiento

DURA determina qué costos son admisibles, estructura el reembolso y gestiona el flujo de incremento de los impuestos a lo largo del tiempo.

## Paso 4: se construye el proyecto y se realiza el reembolso

A medida que aumentan los ingresos fiscales, el incremento de los fondos reembolsa los costos o paga los bonos del TIF.

## Paso 5: el área se cierra

Cuando se han pagado todas las obligaciones, todos los ingresos vuelven a las entidades fiscales locales.

# ¿Cuánto tiempo dura el TIF?

Las áreas del TIF pueden durar hasta 25 años, pero muchas terminan antes una vez que se reembolsan los costos.

# Supervisión y opinión pública

- » El Concejo Municipal aprueba todos los planes de renovación urbana y los límites del TIF.
- » Se requieren audiencias públicas antes de la adopción, lo que garantiza la transparencia y las opiniones de la comunidad.
- » La junta directiva de DURA aprueba los acuerdos de financiamiento.

## Dominio eminente: aclaración de las cosas

DURA tiene la autoridad limitada de adquirir propiedades a través de dominio eminente, pero se usa solo como último recurso y únicamente en las áreas declaradas oficialmente como “deterioradas”.

- » La ley estatal define 11 factores de deterioro urbano; debe haber al menos cinco para que DURA pueda usar esta autoridad.
- » El Concejo Municipal debe autorizar el uso del dominio eminente.
- » La herramienta de dominio eminente es una disposición del plan de renovación urbana, que con frecuencia no se incluye en un plan específico. Cuando se usa, DURA debe pagar el valor justo de mercado y ofrecer asistencia de mudanza para los propietarios, dueños de negocios y habitantes que cumplan con los requisitos.
- » En la mayoría de los casos, DURA negocia directamente con los propietarios para llegar a un acuerdo voluntario.

## Deterioro urbano

Deterioro urbano es el término legal que se le da a una propiedad cuando se cumplen cuatro de los 11 criterios descritos en la ley de Colorado. Estos criterios van desde edificios deplorables hasta problemas relacionados con los títulos de propiedad, además, colectivamente, las condiciones de la propiedad limitan la capacidad de reurbanizar el área.



## PROGRAMAS DE DURA

# Herramienta de estabilización comunitaria: programa STAND

El **Programa STAND** (subvenciones para pequeñas empresas, organizaciones sin fines de lucro y distritos de mejora comercial) es una nueva iniciativa de DURA para apoyar a las organizaciones ubicadas en comunidades históricamente desatendidas.

- » Proporciona financiamiento de subvenciones para mejoras físicas, renovaciones de fachadas y medidas de estabilidad.
- » Busca evitar los desplazamientos ayudando a los pequeños negocios y organizaciones sin fines de lucro a permanecer en el mismo lugar y reinvertir a nivel local.
- » Disponible para las organizaciones ubicadas dentro o cerca de las áreas de renovación urbana existentes.

## PROYECTOS DE DURA

# Proyectos actuales (al año 2025)

## Centro de la ciudad

DURA continúa contribuyendo a mantener el impulso del centro de la ciudad a través de importantes asociaciones de reurbanización e inversiones de infraestructura.

### 16th Street

Una importante reconstrucción y modernización de uno de los espacios públicos más icónicos de Denver. El proyecto mejora la experiencia de los peatones, mejora el flujo del tránsito y apoya a los negocios locales.

- **INVERSION ESTIMADA:** \$73.3M
- **ESTADO ACTUAL:** Reabrió oficialmente el 4 de octubre de 2025 con cerca de 30,000 asistentes. El alcalde Hancock reconoció el rol de DURA en la reconstrucción durante su discurso.

### 414 14th St Project

Renovación de un edificio declarado como monumento que alguna vez albergó las oficinas administrativas de las Escuelas Públicas de Denver y del Museo de Arte de Denver. El edificio ahora contiene aproximadamente 37,500 pies cuadrados de espacios de oficinas alquilables y la propiedad incluye aproximadamente 50 espacios de estacionamiento.

- **INVERSION ESTIMADA:** \$1.9M
- **ESTADO ACTUAL:** Construcción completa.

### Emily Griffith Opportunity School

Reurbanización del antiguo bloque de Emily Griffith Opportunity School del centro de la ciudad, que incluye construcciones privadas de uso mixto y socios desarrolladores hoteleros.

- **INVERSION ESTIMADA:** \$21.8M



# Vecindarios

DURA trabaja con los vecindarios para mejorar la habitabilidad apoyando los proyectos prioritarios, desde viviendas hasta espacios de uso mixto, que fortalecen el tejido comunitario.

## Sun Valley

Finalización de los apartamentos FLO, viviendas asequibles para adultos desde los 55 años y personas con discapacidad, lo que marca un hito importante en la revitalización del vecindario.

- **INVERSION ESTIMADA:** \$10.5M
- **ESTADO ACTUAL:** DHA completó todo el desarrollo de apartamentos asequibles planificados para el sitio.

## Globeville – 38th & Huron

Preparación del sitio y construcción horizontal para apoyar futuros desarrollos de uso mixto.

- **INVERSION ESTIMADA:** \$12.1M
- **ESTADO ACTUAL:** Se está llevando a cabo la instalación de tuberías de drenaje de aguas pluviales a lo largo de Galapago street; próximamente se ampliará la calle hasta 38th Avenue.

## Cole

### Rock Drill

Reutilización adaptativa de edificios industriales históricos para convertirlos en viviendas, oficinas, comercios minoristas y hoteles. Incluye un 10% de unidades con restricciones de ingresos y una importante rehabilitación ambiental.

- **INVERSION ESTIMADA:** \$39.1M
- **ESTADO ACTUAL:** Plan de Reurbanización Urbana aprobado; se espera que las negociaciones del acuerdo de reurbanización ocurran más adelante este año.

## Five Points - Welton Corridor

### 29th y Welton

Reurbanización en curso que generará nuevas actividades comerciales y de uso mixto en el vecindario de Five Points.

- **INVERSION ESTIMADA:** \$2.21M
- **ESTADO ACTUAL:** Ventanas instaladas y trabajos de mampostería en marcha; permisos municipales en progreso para la instalación de un proyecto de arte.

### 2460 Welton

Espacio vacante convertido en un proyecto de uso mixto con viviendas y comercios minoristas. Agrega 18 apartamentos con restricciones de ingresos al mercado.

- **INVERSION ESTIMADA:** \$1.35M
- **ESTADO ACTUAL:** Construcción completa.

### 2560 Welton

Espacio vacante convertido en un proyecto de uso mixto con viviendas y comercios minoristas. Agrega 22 apartamentos con restricciones de ingresos al mercado.

- **INVERSION ESTIMADA:** \$4.2M
- **ESTADO ACTUAL:** Construcción completa.

### 2801 Welton

Restauración de un edificio histórico vacante e inhabitable construido en 1895. Modernización del edificio con restauración de la fachada de ladrillo y ventanas originales.

- **INVERSION ESTIMADA:** \$350,000
- **ESTADO ACTUAL:** Construcción completa.



# Áreas industriales abandonadas

DURA se asocia con desarrolladores urbanos para revitalizar los sitios infrautilizados y con desafíos medioambientales en todo Denver.

## Area de reurbanización urbana de I-25 y Broadway

Reurbanización de la antigua Gates Rubber Factory en un distrito de uso mixto y orientado al tránsito y la sede propuesta para el futuro estadio de fútbol femenino de Denver.

- **INVERSION ESTIMADA:** \$80.2M
- **ESTADO ACTUAL:** Se aprobaron \$43.6 millones para el reembolso de los costos admisibles para el Distrito Metropolitano de la Estación de Broadway.

## Area de reurbanización urbana comercial de Globeville

Mejoras de infraestructura para apoyar la reinversión en el corredor comercial del norte de Denver.

- **INVERSION ESTIMADA:** \$10M
- **ESTADO ACTUAL:** el Concejo Municipal aprobó una enmienda para el acuerdo de financiamiento del proyecto; las mejoras previstas incluyen mejoras de las aceras a lo largo de 51st Avenue.

# Comercio minorista y uso mixto

DURA ayuda con la transformación de sitios de comercio minorista que están obsoletos o infrautilizados en espacios vibrantes y de uso mixto que impulsan la vitalidad económica local.

## 3015 E. Colfax (motel todo incluido)

Conversión de un motel antiguo en un alojamiento moderno y comercios minoristas, mejorando uno de los corredores más concurridos de Denver.

- **INVERSION ESTIMADA:** \$4.2M in TIF, \$1.35M bridge loan of tax credits.
- **ESTADO ACTUAL:** Proyecto en construcción

## 27th y Larimer

Reurbanización que introduce una nueva densidad de uso mixto y comercio minorista local en RiNo.

- **INVERSION ESTIMADA:** \$9.3M
- **ESTADO ACTUAL:** Plan de Reurbanización Urbana modificado aprobado por el Concejo Municipal; negociaciones de acuerdo de reurbanización en marcha.

## Evans School

Reutilización adaptativa de una escuela histórica a espacios de comercio minorista, gastronómicos y creativos con servicios comunitarios al aire libre.

- **INVERSION ESTIMADA:** \$3.3M
- **ESTADO ACTUAL:** Las reparaciones del techo se retrasaron hasta el otoño de 2026 para alinearlas con la activación completa del sitio; DURA coordina para garantizar el cumplimiento con el acuerdo de reurbanización.



# Importantes oportunidades de reurbanización en parcelas grandes

DURA colabora con el municipio y desarrolladores privados para reimaginar grandes sitios de relleno como distritos vibrantes donde las personas puedan vivir, trabajar y divertirse.

## Burnham Yard / Broncos Stadium

DURA está participando en las primeras conversaciones sobre el estadio propuesto de la NFL de 60,000 asientos con un desarrollo de uso mixto en sus alrededores.

- **INVERSION ESTIMADA:** Por determinar
- **ESTADO ACTUAL:** Marco financiado de forma privada; incentivos de TIF en discusión; se prevé un acuerdo de beneficio para la comunidad.

## Santa Fe Yards / NWSL

Estadio específico para fútbol con 14,000 asientos y reurbanización catalítica en los alrededores por South Broadway.

- **INVERSION ESTIMADA:** N/A
- **ESTADO ACTUAL:** planificación de reurbanización liderada por el estadio en marcha, con aprobaciones del Concejo Municipal pendientes.

## Fox Park

Reurbanización de 41 acres y múltiples fases impulsada por World Trade Center Denver y Virgin Hotel; incluye más de 450 unidades de viviendas y 14 acres de parques.

- **INVERSION ESTIMADA:** \$158M
- **ESTADO ACTUAL:** Utility installation and tunnel work underway; vertical construction expected in 2026.

## Stapleton (Central Park)

Transición de la antigua área del TIF; mejoras finales de las carreteras y parques para completar la reurbanización de 25 años.

- **INVERSION ESTIMADA:** \$462M
- **ESTADO ACTUAL:** Tax increment area terminated July 2025.

## 9th y Colorado

Transformación del antiguo Centro de Ciencias de la Salud de la Universidad de Colorado en un distrito de uso mixto con viviendas, comercios minoristas, oficinas y espacios verdes.

- **INVERSION ESTIMADA:** \$50.55M
- **ESTADO ACTUAL:** Artist proposals for public art due November; final selections anticipated by Board in December.

# Todos los proyectos: monitoreo del cumplimiento

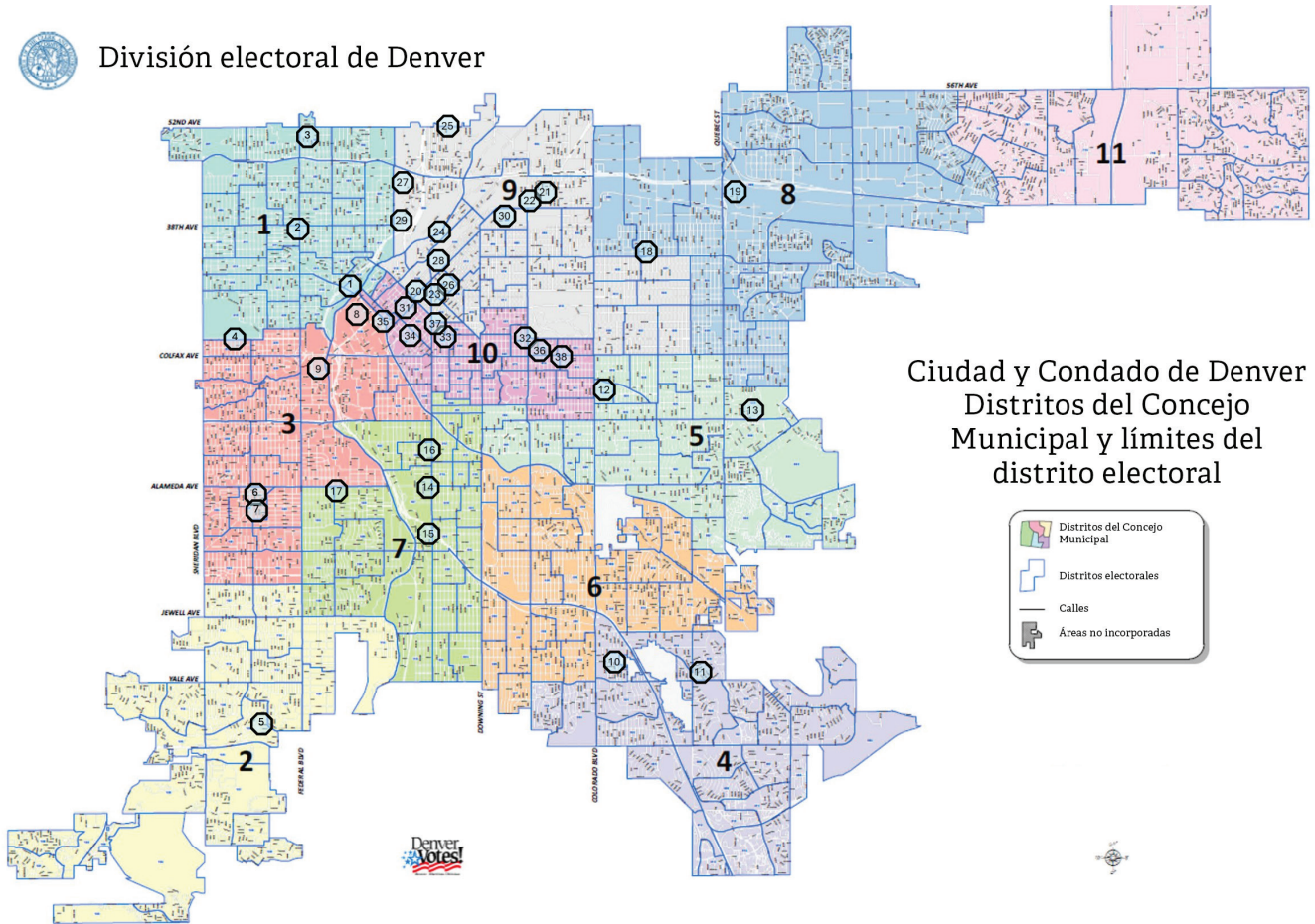
Se requiere que todos los proyectos de reurbanización asistidos por DURA participen en varios programas de la agencia diseñados para promover los beneficios comunitarios y un desarrollo equitativo. Estos incluyen contribuciones al Proyecto de Arte (1% del compromiso de TIF de DURA), participación en el programa de Oportunidades de Empleo en Construcción (CEO) (1% del compromiso de TIF de DURA), cumplimiento con los requisitos de contratación de Pequeñas Empresas (SBE) y cumplimiento con la Política de Contratación de Primera Fuente de DURA. DURA monitorea el progreso de cada proyecto hacia estos compromisos a lo largo del proceso de reurbanización.

DURA continúa colaborando con consultores que apoyan el Comité del Proyecto de Arte de 9th Avenue, revisa las propuestas artísticas para los proyectos de 29th y Welton y Evans School, y se reúne con socios del sector de la construcción y organizaciones sin fines de lucro para promover los objetivos de la Política de Oportunidades de Empleo en Construcción.



# Mapa de los proyectos actuales



División electoral de Denver



Ciudad y Condado de Denver  
Distritos del Concejo Municipal y límites del distrito electoral

-  Distritos del Concejo Municipal
-  Distritos electorales
-  Calle
-  Áreas no incorporadas



DURA - PROYECTOS DE REURBANIZACIÓN DESDE 1992 HASTA EL PRESENTE

# Todos los proyectos

## Distrito 1

- 1) REI
- 2) Highlands' Garden Village
- 3) Aria/Marycrest
- 4) Área de renovación urbana de St. Anthony
  - Sloans Block 7 West
  - Sloans Block 7 East
  - Sloans Block 3
  - Sloans Block 9

## Distrito 2

- 5) Bear Valley Shopping Center

## Distrito 3

- 6) Programa de Reurbanización Comercial de Westwood
- 7) Área de reurbanización urbana de Westwood
  - Terazza del Sol
  - Westwood Crossing
  - 3057 Kentucky
  - FMRC
- 8) Elitch Gardens Pepsi Center
- 9) Sun Valley

## Distrito 4

- 10) University Hills Shopping Center
- 11) Target en Tamarac Square

## Distrito 5

- 12) 9th y Colorado
- 13) Lowry

## Distrito 6

— Sin proyectos de reurbanización

## Distrito 7

- 14) 14) Proyecto Dakota Outfalls en Broadway Market Place
- 15) I-25 y Broadway
- 16) 101 Broadway
- 17) Alameda Square

## Distrito 8

- 18) Área de renovación urbana de Northeast Park Hill
  - Dahlia Senior Housing
  - Mental Health Center of Denver
- 19) Central Park (Stapleton)

## Distrito 9

- 20) Arapahoe Square
- 21) 38th y York
- 22) Clyburn Village
- 23) The Point
- 24) The Source The Source Hotel
- 25) Globeville/ASARCO
- 26) Área de renovación urbana de Welton Corridor
  - 2300 Welton
  - 2460 Welton
  - 2560 Welton
  - 2801 Welton
  - 29th y Welton

## Distrito 10

- 27) Proyectos en el centro de la ciudad
  - California Street Parking Garage
  - Denver Dry Building
  - Adam's Mark Hotel
  - Denver Pavilions
  - Rio Grande Building
  - Boston Lofts
  - The Magnolia Hotel
  - The Bank Lofts
  - Colorado Business Bank
  - Mercantile Square
  - Denver Newspaper Agency
  - Larimer Square
  - Colorado National Bank
  - Executive Tower Inn
  - 20th and Chestnut
  - 1860 Lincoln
  - Estacionamiento de Denver Union Station
  - Centro comunitario de Lawrence Street
  - Reconstrucción del centro comercial peatonal de 16th Street
  - Conversión a doble sentido de 18th Street
  - Reconstrucción de las calles 16th y Market
  - Mejoras en las intersecciones del centro comercial de 16th Street
- 28) City Park South
- 29) St. Luke's
- 30) 414 14th Street
- 31) Emily Griffith
- 32) Lowenstein Theatre

## Distrito 11

— Sin proyectos de reurbanización

**ASPECTOS  
DESTACADOS DE  
DURA**

- » **DURA impulsa la reinversión sin aumentar los impuestos.**  
Todos los proyectos se financian a través de los nuevos ingresos fiscales que generan.
- » **La renovación urbana se trata de generar un beneficio para la comunidad.**  
El trabajo de DURA se enfoca en las infraestructuras, viviendas y espacios públicos que mejoran la calidad de vida.
- » **Cada proyecto se aprueba públicamente y es responsable a nivel local.**  
El Concejo Municipal, la junta directiva de DURA y las audiencias públicas garantizan la transparencia y supervisión.
- » **Las asociaciones son la base.**  
DURA colabora con desarrolladores, vecindarios y agencias municipales para obtener resultados equilibrados y sostenibles.

CONTACTO DE PRENSA

**Sarah Cullen**  
sarah@sidecarpr.com