



Autoridad de Renovación Urbana  
**Informe Anual 2023**

# Junta de Comisionados

La Junta de Comisionados de 13 integrantes que comprende la Autoridad de Renovación Urbana de Commerce City (CCURA, por sus siglas en inglés) consiste del Alcalde y del Concejo Municipal de Commerce City; de un integrante de la Junta de Comisionados de Adams County; de un integrante de la junta de distrito especial; de un integrante de la Junta de Educación de Adams 14; y de un integrante nombrado por el Alcalde. La Ciudad de Commerce City brinda apoyo de personal profesional a CCURA a través del Director Ejecutivo y del Director de Renovación Urbana.



Moderador  
**Steve Douglas**



Vice Moderadora  
**Susan Noble**



Comisionado  
**Oscar Madera**



Comisionado  
**Rocky Teter**



Comisionado  
**Renee Chacon**



Comisionado  
**Sean Ford**



Comisionado  
**Kristi Douglas**



Comisionado  
**Craig Kim**



Comisionado  
**Charles Dukes**



Comisionado  
**James Amador**



Comisionado  
**Craig Machuga**



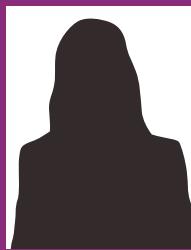
Comisionado  
**Chaz Tedesco**



Director  
Ejecutivo  
**Jason Rogers**



Director de  
Renovación  
Urbana  
**Bill Aiken**



Comisionado  
En General  
**Vacant**

# Mensaje de parte del Director

## Retrospectiva de 2023

Bienvenidos al informe 2023 de la Autoridad de Renovación Urbana de Commerce City. A nivel nacional, el desarrollo de bienes raíces (inmobiliario) experimentó un período de estabilización en 2023 y la mano de obra, los materiales y las cadenas de suministro se volvieron más predecibles que en los últimos años. Sin embargo, durante el pasado año, la inflación y las tasas de interés en rápido aumento surgieron como factores principales que impactaron al sector inmobiliario. En busca de reducir la inflación, la Reserva Federal implementó múltiples aumentos en las tasas de interés, lo que resultó en mayores costos por intereses que afectaron la viabilidad de muchos proyectos de desarrollo de bienes raíces y redujeron la disponibilidad de capital. En otras palabras, obtener dinero prestado ha sido difícil de encontrar y costoso de conseguir.

### LO MÁS DESTACADOS DEL SECTOR A NIVEL NACIONAL DE 2023:

- El sector de oficinas continúa enfrentando índices crecientes de vacantes por todo el país, alcanzando un máximo de más del 16%, a pesar de la reducción en las oportunidades de trabajo a domicilio o remoto.
- El segmento multifamiliar notó una mayor demanda de apartamentos, a medida que las tasas hipotecarias superaron el 7.5%. Sin embargo, debido al reciente aumento en la construcción en esta industria, los índices de vacantes de viviendas multifamiliares aumentaron al 7.4%, mientras que los aumentos de las rentas (alquileres) se desaceleraron a sólo el 0.6%.
- Los permisos de construcción para vivienda unifamiliar cayeron por un 11.7% ya que muchos compradores de todo el país han pospuesto su compra en previsión de tasas hipotecarias más bajas en un futuro cercano.
- El desempeño del sector de ventas minoristas (tiendas) mejoró con el aumento de los precios de las rentas, por medio de una mayor absorción de espacios de ventas minoristas, y debido a los índices de vacantes más bajos. Sin embargo, quizás más que cualquier otro sector, el COVID-19 aceleró drásticamente las disruptivas e innovaciones en toda la industria de ventas minoristas. Se espera que el mercado de ventas minoristas continue evolucionando a medida que las ciudades se preparan, y que los clientes se adapten a las recientes innovaciones en la forma de brindar bienes y servicios en un mercado postpandemia.
- El sector industrial tuvo el crecimiento más robusto entre todas las categorías no residenciales. A nivel nacional, este sector tuvo una explosión de crecimiento, generando un aumento del 31% en nuevos pies cuadrados. La demanda ha sustentado un incremento del 6.6% en los costos de renta de espacios industriales en comparación con 2022.

### PERSPECTIVA PARA EL 2024

Si bien el aumento de la inflación y de las tasas de interés impactaron todos los aspectos del sector de bienes raíces comerciales en 2023, se vislumbra un año de mejoras en el horizonte. Aunque persistirán algunas adversidades en el mercado, la expectativa para el 2024 es que las tasas de interés más bajas comiencen a mitigar estos retos. La Reserva Federal ya ha puesto en pausa sus aumentos en las tasas de interés, con expectativas de comenzar a recortar las tasas durante el 2024. Esto reducirá el costo de la toma de capital de préstamo y, en consecuencia, se espera que estimule las inversiones dentro del mercado de bienes raíces comerciales.

Como resultado de las condiciones de viento en popa descritas anteriormente, la Autoridad de Renovación Urbana anticipa enfrentar una mayor presión de reurbanización para la inversión en áreas específicas de interés de Commerce City. Como tal, se espera que a la Autoridad de Renovación Urbana se le presenten múltiples oportunidades para poder participar activamente en dar forma al futuro de Commerce City a través de la revitalización. Para poder lograr esto, la Autoridad de Renovación Urbana puede optar por dirigir ciertas medidas que involucran la adquisición, autorización, rehabilitación, conservación, urbanización y reurbanización en interés de la salud pública, la seguridad y el bienestar de los residentes de la Ciudad de Commerce City.



Atentamente,

**Bill Aiken, AICP**

Director de Renovación Urbana

# Darle Forma a Nuestro **Futuro**

## Nuestro Relato Hasta Hoy

### ESTAMOS AVANZANDO.

Estos son tiempos muy emocionantes para la Autoridad de Renovación Urbana de Commerce City. Commerce City es una ciudad dinámica y en crecimiento que ha vivido importantes cambios desde que estableció su Autoridad de Renovación Urbana en 1978. La publicación de este informe presenta una oportunidad de poder rendir cuenta de estos cambios y de prepararnos para oportunidades continuas de reurbanización transformadora. Este informe también es una buena oportunidad para celebrar y reflexionar acerca del pasado recorrido de CCURA y al mismo tiempo confirmar y refinar nuestras aspiraciones para el avance de Commerce City.

CCURA fue establecida el 5 de junio de 1978 para servir como la agencia de reurbanización de la Ciudad responsable de remediar las condiciones de deterioro dentro de áreas específicas de interés de la Ciudad. A través de CCURA, el proceso de planificación y el proceso de desarrollo (urbanización) de la Ciudad trabajan en colaboración para poder cumplir con una visión comunitaria. CCURA puede eliminar factores complicados y costosos que se sabe que impiden actividades deseables de desarrollo que revitalizan áreas en dificultades para restaurar la vitalidad económica y para mejorar la seguridad.

## Imaginar el Futuro

Commerce City ha identificado una serie de declaraciones de visión para poder transmitir de forma clara y concisa la dirección de la Ciudad. La dedicación de poder lograr las declaraciones de visión, indicadas a continuación, cuenta con el apoyo adicional del trabajo de la Autoridad de Renovación Urbana.

### VISIÓN

Ser una Comunidad de Calidad para Toda la Vida a través de la incansable dedicación a la excelencia

### MISIÓN

Brindar excelentes servicios públicos y experiencias a los clientes al anticipar las necesidades, al aceptar con buena disposición la diversidad y al fomentar las buenas relaciones para poder sustentar una comunidad vibrante y en crecimiento.



### VALORES

#### • Integridad

Ser honesto y decir la verdad, hacer lo correcto, incluso cuando nadie observa, y ser consistente en palabras y acciones.

#### • Colaboración

Invertir en el éxito de los demás, comunicar información y conocimientos y trabajar en conjunto para poder lograr metas comunes.

#### • Innovación

Asumir con buena disposición los cambios significativos que impulsan buenos resultados, adoptar prácticas mejoradas y seguras, y encontrar formas nuevas y creativas de resolver problemas.

#### • Respeto

Honrar la diversidad y las diferencias, apreciar el valor de los demás, practicar la paciencia y la comprensión.

#### • Excelencia

Rendir cuentas ante la comunidad, la organización y ante nosotros mismos, al hacer más de lo exigido, y al generar el éxito para los clientes.

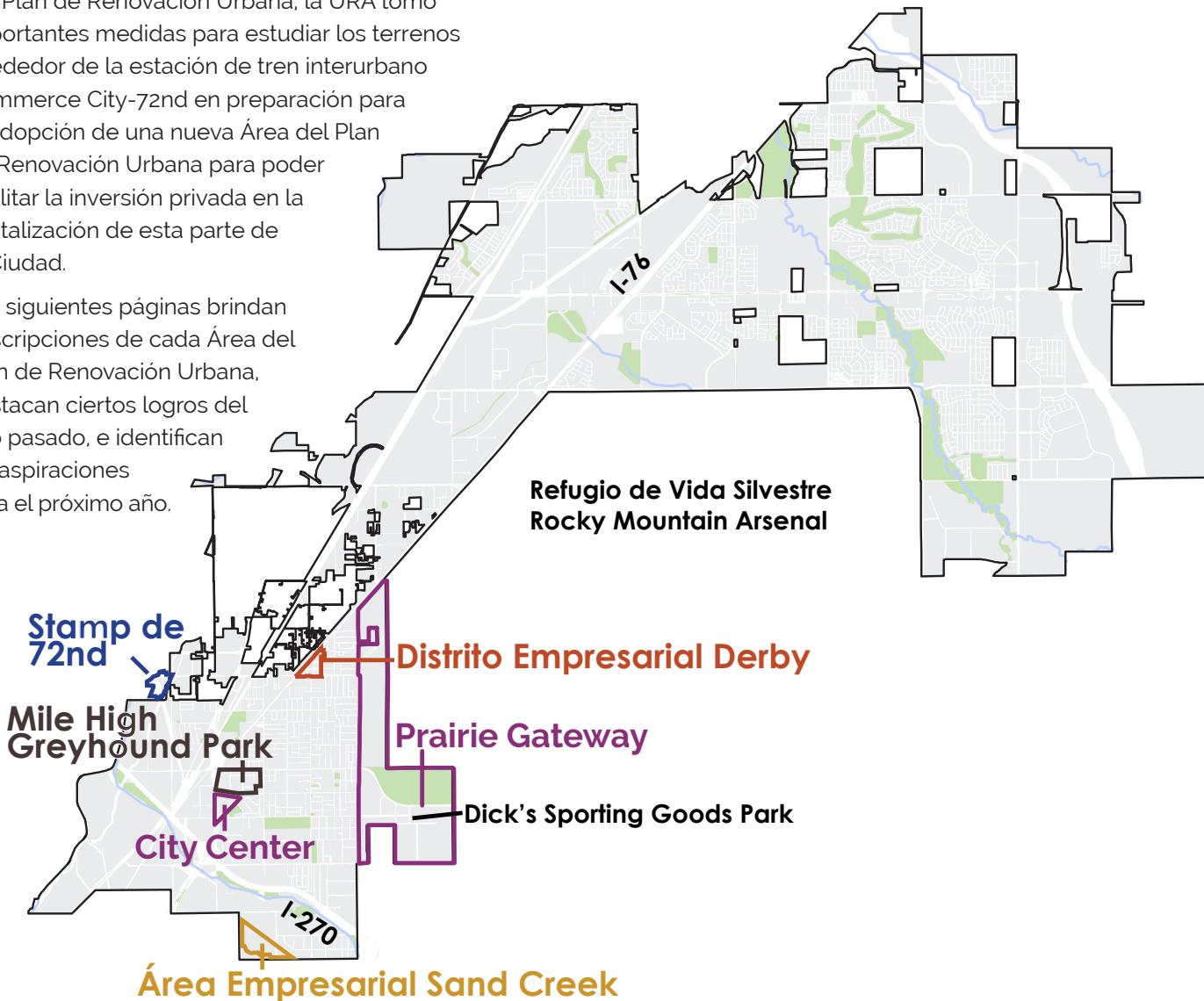
# Áreas de Renovación Urbana

A lo largo de 2023, la Autoridad de Renovación Urbana de Commerce City supervisó las medidas de revitalización y administró las oportunidades de reurbanización en las siguientes cinco Áreas del Plan de Renovación Urbana:

Área del Plan de Renovación Urbana	Año Establecida
Centro de la Ciudad (City Center)	1998
Prairie Gateway (también conocido como Victory Crossing)	2005
Distrito Empresarial del Centro de Derby (Downtown Derby Business District)	2009
Mile High Greyhound Park	2018
Área Empresarial Sand Creek (Sand Creek Business Area)	2022

Además de administrar las cinco áreas existentes del Plan de Renovación Urbana, la URA tomó importantes medidas para estudiar los terrenos alrededor de la estación de tren interurbano Commerce City-72nd en preparación para la adopción de una nueva Área del Plan de Renovación Urbana para poder facilitar la inversión privada en la revitalización de esta parte de la Ciudad.

Las siguientes páginas brindan descripciones de cada Área del Plan de Renovación Urbana, destacan ciertos logros del año pasado, e identifican las aspiraciones para el próximo año.



# Centro de la Ciudad

El Plan de Renovación Urbana del Centro de la Ciudad se adoptó el 16 de noviembre de 1998 y caducó el 31 de diciembre de 2023 después del plazo de 25 años exigido por el estado. Este Plan de Renovación Urbana fue diseñado para poder brindar la máxima oportunidad consistente con las necesidades de la Ciudad, para la rehabilitación y la reurbanización del área por parte de las empresas privadas. Anteriormente un sitio económicamente improductivo, a través de la presente CCURA la Autoridad de Renovación Urbana dirigió con éxito actividades de reurbanización que lograron muchas de las metas identificadas dentro del Plan Integral de la Visión C3, que incluyen, entre otras:

## 1

Trabajar activamente hacia el desarrollo de un patrón equilibrado de crecimiento comercial, residencial e industrial.

## 2

Instituir programas que mantengan y mejoren la calidad de vida de la comunidad.

## 3

Mejorar la apariencia visual de la comunidad.

## 4

Identificar tipos apropiados de nuevas urbanizaciones para áreas actualmente no urbanizadas, o parcialmente urbanizadas dentro del área de servicio de Commerce City, y fomentar el desarrollo en estas áreas.

Esta Área de Renovación Urbana contenía aproximadamente 29 acres y generalmente estaba ubicada dentro de los límites de E. 62nd Avenue al norte, Parkway Drive al este, E. 60th Avenue al sur y las autopistas U. S. Highway 6 y 85 al oeste. Mediante la adopción del Plan, el Concejo Municipal de Commerce City aprobó las siguientes actividades del proyecto en apoyo de la revitalización de esta área por parte de la URA: adquisición de terrenos, reubicación, demolición, limpieza, preparación del sitio, administración de propiedades, mejoras públicas, disposición de terrenos, reurbanización, rehabilitación, acuerdos de cooperación, y otros proyectos y actividades que se consideren necesarios para la ejecución del plan en virtud de acuerdos con otras partes u organismos públicos.

De acuerdo con el plan adoptado, el 3 de noviembre de 2003, la Autoridad de Renovación Urbana celebró un Acuerdo Maestro de Reurbanización con Commerce City Plaza, LLC. El acuerdo estableció una sociedad entre los sectores públicos y privados que preparó el camino para la construcción de más de 75.000 pies cuadrados de nuevo desarrollo comercial, incluyendo un supermercado King Soopers, y más de \$1,000,000 en mejoras públicas negociadas. El acuerdo permitió a CCURA financiar las mejoras públicas con incentivos de desarrollo que se pagarán exclusivamente por medio de una parte del incremento de los nuevos impuestos sobre las ventas generados por la entidad urbanizadora de su nuevo proyecto comercial.



# Prairie Gateway

## (también conocido como Victory Crossing)

El Área de Renovación Urbana de Prairie Gateway alguna vez fue parte del Rocky Mountain Arsenal de 50,000 acres, un centro del ejército de los EE. UU. que sirvió para poder suministrar armamento para la Segunda Guerra Mundial. Durante la década de 1950, el ejército de los EE. UU. construyó nuevas instalaciones para la producción de municiones para poder apoyar los esfuerzos del país en tiempos de guerra. Después de la guerra, las empresas químicas arrendaron las fábricas del ejército de los EE. UU. para producir pesticidas y otros productos químicos. Como resultado de estas actividades, que ocurrieron principalmente en el interior del Arsenal con poco o ningún impacto sobre el terreno dentro del Área de Renovación Urbana, el sitio fue declarado Sitio Superfondo (Super Fund Site).

Desde la década de 1980, se ha dedicado una enorme inversión monetaria, de tiempo y de capital humano para rehabilitar todo el Arsenal. Desde que comenzaron las medidas de remediación, una gran mayoría del sitio ha sido restaurado y partes del Arsenal han sido "eliminadas" de la lista del Superfondo, incluyendo toda el Área de Renovación Urbana, la cual no se utilizó para la producción de municiones o pesticidas.

En 1992, el Rocky Mountain Arsenal fue designado Refugio Nacional de Vida Silvestre con la promulgación de la Ley Pública 102-402. Esta legislación autorizó la transferencia de una extensión de tierra de parte del Servicio de Pesca y Vida Silvestre de los Estados Unidos a la Ciudad. Los líderes locales y federales comparten la meta de brindar oportunidades singulares de educación ambiental y de recreación para una creciente población en la zona del Front Range. Como resultado, la razón de la transferencia es poder facilitar el desarrollo de un centro de visitantes y una urbanización privada compatible en beneficio de la empresa privada, la Ciudad y el Servicio de Pesca y Vida Silvestre de los Estados Unidos. En 2004, la

Ciudad de Commerce City adquirió y anexó el área de 917 acres de parte del gobierno federal por \$4,690,100, y de esa manera preparó el camino para el Plan de Renovación Urbana de Prairie Gateway.

Con la adopción del plan del Área de Renovación Urbana en 2005, la Autoridad de Renovación Urbana y

la Ciudad iniciaron negociaciones con Kroenke Sports Enterprises (KSE) para establecer una sociedad entre los sectores públicos y privados para la reurbanización del área. La meta era que el espacio sirviera como el futuro hogar de los Colorado Rapids de la Major League Soccer mediante la construcción de un estadio de 18,000 asientos, estacionamiento asociado, campos de fútbol juvenil y mejoras comerciales y de tiendas minoristas relacionadas. Los impuestos incrementales sobre la propiedad y los impuestos municipales sobre las ventas se asignan y pagan al fondo especial de CCURA para poder reembolsar a la entidad urbanizadora una parte de los más de \$100 millones en mejoras.

En 2005, la ciudad donó 55 acres al Distrito Escolar 14 de Adams County para la nueva Adams City High School de 290,000 pies cuadrados. Poco después, en 2007, Commerce City completó la construcción del Civic Center de 98,000 pies cuadrados, y Kroenke Soccer Stadium, LLC completó la construcción del estadio Dick's Sporting Goods Park con capacidad para 18,000 espectadores. La adición más reciente a esta área del plan fue la construcción de la Oficina Distrital del Departamento de Bomberos de South Adams County de 14,000 pies cuadrados, la cual se inauguró en 2018. La visión original de Victory Crossing incluía la construcción de aproximadamente 600,000 pies cuadrados de uso comercial, de tiendas, oficinas y de hotelería alrededor de Dicks Sporting Goods Park.



# Lo destacado...

## UNA NUEVA VISIÓN

iCon la oportunidad de poder iniciar el largo y complejo proceso para establecer una nueva visión comunitaria factible para Victory Crossing, Kroenke Sports & Entertainment, como la entidad urbanizadora principal, ha solicitado con éxito ante NAIOP que seleccione Victory Crossing como el sitio del proyecto Rocky Mountain Real Estate Challenge (RMREC) para 2024! El RMREC es una competencia de urbanización del mundo real entre programas de posgrado del campo de bienes raíces de la University of Denver y de la University of Colorado Boulder. Esta es una fantástica oportunidad para que la Ciudad y la entidad urbanizadora principal puedan comenzar el proceso de interactuar con la comunidad, volver a imaginar una visión factible para el desarrollo futuro y para comercializar Victory Crossing entre los profesionales de bienes raíces en todo el estado y más allá.

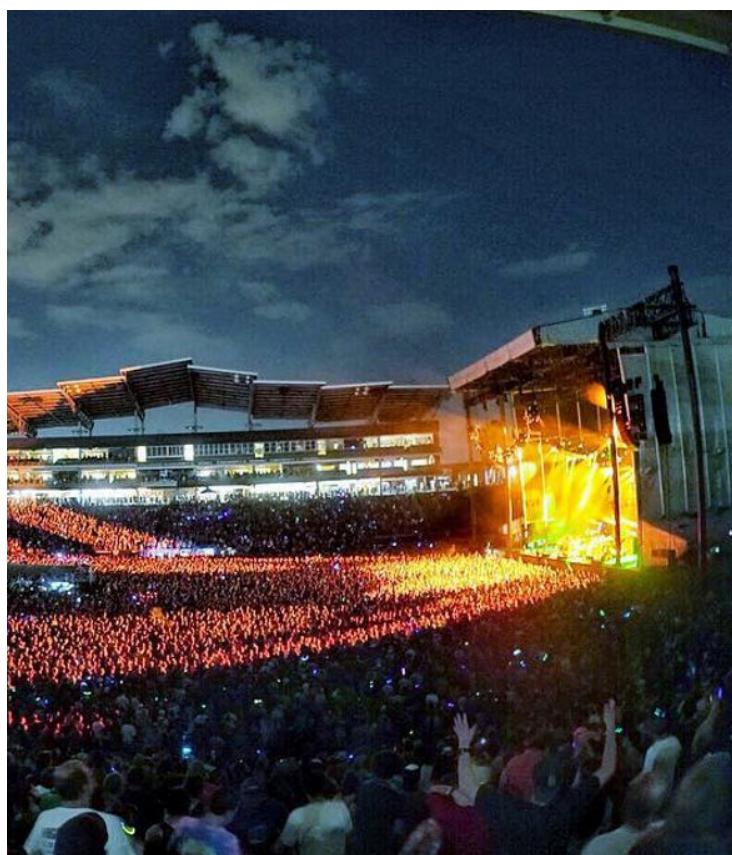
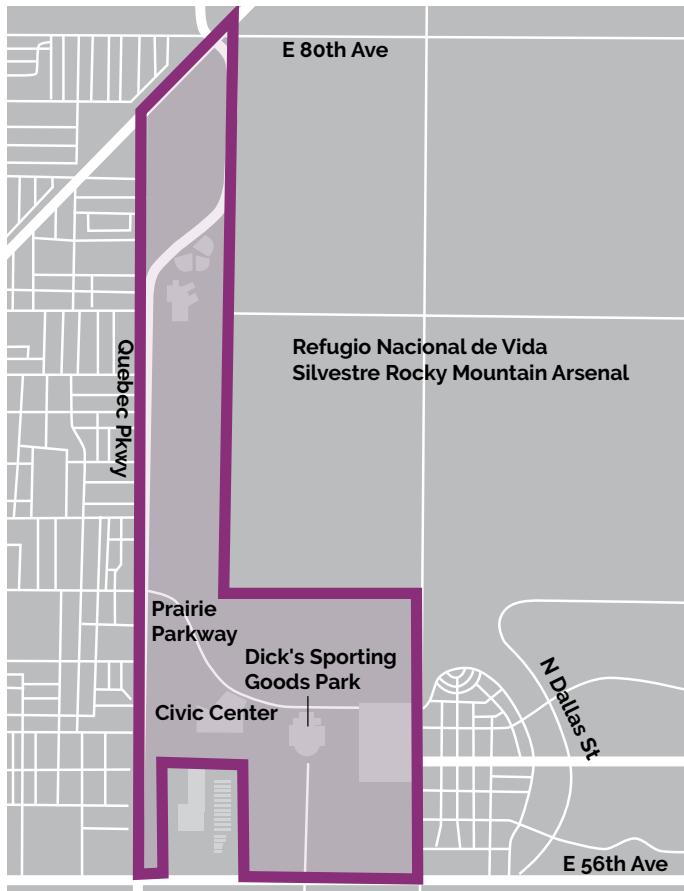
## MEJORAS AL ESTADIO DICK'S SPORTING GOODS PARK:

Kroenke Sports and Entertainment completó una serie de mejoras en Dick's Sporting Goods Park en 2023, la más notable fue la renovación de la terraza del extremo norte del estadio. Esta nueva sección, llamada The North Boundary, cuenta con asientos en el patio al aire libre a nivel de campo, y ofrece áreas de sombra diseñadas para grupos más grandes, mesas privadas, y un patio comunitario. El Director General de Negocios de Colorado Rapids, Wayne

Brant, calificó las renovaciones como "un punto de partida" y dijo que los Rapids "continuarían explorando cómo realizar otras mejoras en todo el recinto". Además de la renovación de la terraza, otras mejoras del estadio llevadas a cabo en 2023 incluyeron un proceso de entrada simplificado, una sección ampliada para los aficionados socios y un nuevo bar en el extremo sur del estadio.

## PLANTA DE TRATAMIENTO DE AGUAS PARA PFAS KLEIN:

En julio de 2023, el Distrito de Sanidad y Agua de South Adams County (SACWSD, por sus siglas en inglés) aprobó un Acuerdo de Posesión y Uso de una parcela de tierra de aproximadamente 10 acres al oeste y adyacente a la Planta de Tratamiento de Aguas Klein para construir una futura planta de tratamiento para PFAS. La planta de intercambio de iones ayudará a SACWSD a cumplir con las reglamentaciones anticipadas de la EPA con respecto a las PFAS y se espera que sea completada a finales de 2026. Una vez completada, la nueva planta de tratamiento facilitará una capacidad máxima combinada de 26 millones de galones por día.



# Distrito Empresarial Derby

Las raíces de Derby se remontan a la llegada del Burlington Northern Railroad a Colorado. Con una floreciente economía agraria, Derby se desarrolló alrededor de una estación de ferrocarril en 1887. Después de la Segunda Guerra Mundial, surgió un pintoresco centro comercial con un patrón que permanece prácticamente intacto hasta hoy día. Entre principios de la década de 1950 y finales de la década de 1990, Derby fue una parte importante de la vida cotidiana de muchos residentes, con un supermercado, un salón de boliche, una pista de patinaje, varios restaurantes, una variedad de tiendas y servicios personales.

La infraestructura y los edificios de Derby atraviesan por tiempos difíciles. Derby no ha atraído la inversión privada desde hace décadas. No existe coherencia en la estructura o en el estilo de los edificios en el área empresarial, y la mayoría de las estructuras existentes se tratan de estructuras muy antiguas de un solo piso. La mayoría de los inversionistas privados perciben que una inversión en la actual área empresarial Derby presenta importantes obstáculos, y un mayor riesgo en comparación con la inversión en áreas de desarrollo más fáciles y potencialmente más lucrativas.

Hace años, existía una organización cohesiva de propietarios de empresas y de viviendas dentro del área comercial de Derby por medio de Derby Business Association (DBA). La Derby Business Association ya no celebra reuniones ni cobra cuotas. Si bien algunos propietarios pueden tener suficientes recursos para poder participar en una renovación de Derby, es poco probable que la mayoría de los propietarios tengan suficientes recursos para los millones de dólares de reinversión en Derby necesarios para una renovación significativa.

La comunidad desea que Derby una vez más se pueda convertir en un "Tercer Lugar", tal como lo fue en



décadas pasadas. El término Tercer Lugar, acuñado por el sociólogo

Ray Oldenburg en la década de 1980, se refiere esencialmente a un lugar físico distinto del trabajo o del hogar donde existe poca o ninguna barrera financiera para poder ingresar, y donde la conversación es la actividad principal. Con la implementación exitosa del Plan de Pequeña Área de Derby (Derby Small Area Plan), Derby puede ser revitalizado, para poder admirarse como un atractivo centro de la ciudad para frecuentar durante eventos, festivales, compras, obras, y otras actividades para los residentes.

Como resultado de los obstáculos identificados anteriormente, se estableció el Plan de Renovación Urbana del Distrito Empresarial Derby para ayudar a:

1. Restablecer Derby como punto de destino;
2. Mejorar la visibilidad y la identidad de Derby;
3. Revitalizar Derby;
4. Convertir Derby en un ejemplo medioambiental;
5. Transformar Derby en un entorno de tráfico saludable y multimodal, mientras que también se continúa apoyando la necesidad del automóvil; y
6. Desarrollar modelos para poder establecer patrones para la evolución a largo plazo de Derby.

La Autoridad de Renovación Urbana es financiada en su totalidad por medio del incremento de los impuestos sobre las ventas recaudados por las empresas de Derby. Anualmente, la Ciudad retiene los primeros \$150,577 de impuestos sobre las ventas y remite el exceso a la Autoridad de Renovación Urbana para reinvertirlo en mejoras para promover el Plan de Renovación Urbana del Distrito Empresarial Derby. Con una renovada participación de parte de la Autoridad de Renovación Urbana, Derby puede ser revitalizado como el encantador centro de la ciudad que alguna vez se caracterizó por frecuentes eventos, festivales, compras, restaurantes y otras actividades para los residentes.





# Mile High Greyhound Park

Durante más de 60 años, el antiguo Mile High Greyhound Park fue un punto de destino de entretenimiento vibrante que atraía a miles de personas de todo Colorado. Como motor económico de la ciudad, el parque empleaba a cientos de residentes y los ingresos por impuestos sobre las ventas se reinvertían en proyectos comunitarios. Cuando terminaron las carreras de galgos en 2008, los visitantes y la actividad en el corazón histórico de la ciudad disminuyeron.

La Autoridad de Renovación Urbana adquirió la propiedad de 70 acres en 2011, con la intención llevar a cabo actividades de reurbanización en el sitio vacío y deteriorado como motor económico para una nueva generación. La demolición de las estructuras que existían se completó en 2013 para preparar la propiedad para la urbanización. El Suncor Boys & Girls Club abrió sus puertas en 2015 en 2.5 acres de terreno donado por CCURA para anclar la esquina sureste de la reurbanización.

En 2018, se adoptó el Plan de Renovación Urbana de Mile High Greyhound Park para ayudar a brindar servicios importantes, atraer inversión privada, utilizar terrenos subdesarrollados y aprovechar la inversión pública y las opciones de financiamiento para facilitar la infraestructura pública necesaria. Tal como lo exige la ley, el plan incluye acuerdos con otras agencias que recaudan impuestos sobre la propiedad para permitir el uso del Financiamiento por Impuestos Futuros (TIF, por sus siglas en inglés) para el proyecto.

A tan solo 10 minutos de distancia del centro cívico de Denver, el antiguo sitio de Mile High Greyhound Park está actualmente pasando por un proceso de reurbanización para poder convertirlo en un área vibrante de uso mixto en el corazón de Commerce City. Con terrenos dedicados a usos residenciales, tiendas / comerciales, espacios abiertos y públicos / institucionales / educativos, la propiedad está lista para ayudar a revitalizar el área y recuperar su lugar como un importante centro comunitario.

## METAS DE DESARROLLO

- **Establecer un marco de plan maestro flexible;**
- **Establecer un vecindario de uso mixto y de usos múltiples;**
- **Brindar una variedad de opciones de desarrollo comercial y minorista (tiendas);**
- **Establecer un punto de destino comunitario y un sentido de lugar;**
- **Brindar espacio para Boys & Girls Club y para otras organizaciones de servicio; y, además**
- **Mantener una parte de la propiedad como ancla institucional mientras se procura el desarrollo del resto de la propiedad.**



# Actualización del Desarrollo

## RESIDENCIAL

En 2020, la Autoridad de Renovación Urbana vendió 40 acres de terreno a Delwest, una empresa de desarrollo de bienes raíces con sede en Denver enfocada en crear valor dentro de las comunidades locales, para construir 921 nuevas unidades de vivienda en una variedad de niveles de asequibilidad. En 2023, Delwest finalizó con éxito 273 nuevas unidades de vivienda multifamiliar e inició la construcción de 68 nuevas casas adosadas (townhomes). Para finales de 2023, Delwest había construido efectivamente 411 de las 921 casas planificadas y había muchas más en camino.

## COMERCIAL

Con la intención de desarrollar el primer hotel de Commerce City, la Autoridad de Renovación Urbana

comercializó con éxito un solar de 2 acres en Mile High Greyhound Park y vendió el terreno a TGC Group, una empresa de servicios completos de desarrollo, inversión, construcción y gestión hotelera enfocada en la adquisición y desarrollo de propiedades de restauración, hotelería y comerciales en todo el país. A lo largo de 2023, TGC Group diseñó exitosamente, obtuvo los permisos y construyó

Woodsprings Suites Hotel de 122 habitaciones en Mile High Greyhound Park. La transacción se basó en el valor justo de mercado sin ningún incentivo público, ni subsidio financiero otorgado a la entidad urbanizadora para apoyar el desarrollo del hotel. Una vez construido, se espera que el hotel genere anualmente más de \$300.000 en ingresos futuros por impuestos. CCURA seguirá reinvertiendo estratégicamente ese incremento de impuestos en mejoras públicas para poder apoyar Mile High Greyhound Park.



# Área Empresarial Sand Creek

El Área de Renovación Urbana de 65 acres se encuentra ubicada dentro del Área de Planificación Estratégica de la Ciudad Histórica (Historic City Strategic Planning Area). La Ciudad Histórica está ubicada en la parte más sur de la ciudad y contiene ocho distintas áreas de enfoque. Esta parte de la comunidad es la más antigua, en términos de crecimiento y desarrollo, y también contiene la mayor concentración de industrias y residencias originales dentro de la comunidad. Sus límites son desde el río South Platte hasta el Refugio de Vida Silvestre y aproximadamente desde E. 80th Avenue hacia el sur hasta los límites con Denver. El Área de Enfoque Industrial del Sur (Southern Industrial Focus Area) incluye esta Área de Renovación Urbana.

El área Industrial del Sur se encuentra en el corazón de la industria de la ciudad ubicada al sur de la I-270. Las operaciones industriales aquí comenzaron en la década de 1930 con una variedad de distintos tipos de empresas, tales como refinerías de petróleo, fabricación de pesticidas, plantas de productos químicos herbicidas y el basurero municipal Sand Creek. Los usos industriales pesados en esta área se intensificaron cuando el aeropuerto Stapleton se amplió después de la Segunda Guerra Mundial. Esta área contiene algunas de las actividades industriales más importantes de la ciudad, así como las empresas más reconocidas, y los mayores empleadores, incluyendo Suncor Refinery, Conoco Tank Farm, UPS y Shamrock Foods. También incluye el parque industrial Stapleton, desarrollado a finales de la década de los 1960, y principios de la década de los 1970 (incluyendo la parada de camiones pesados Sapp Bros construida en 1969). La galardonada vía verde llamada Sand Creek Regional Greenway serpentea por el área y conecta el río South Platte con Denver y Aurora.

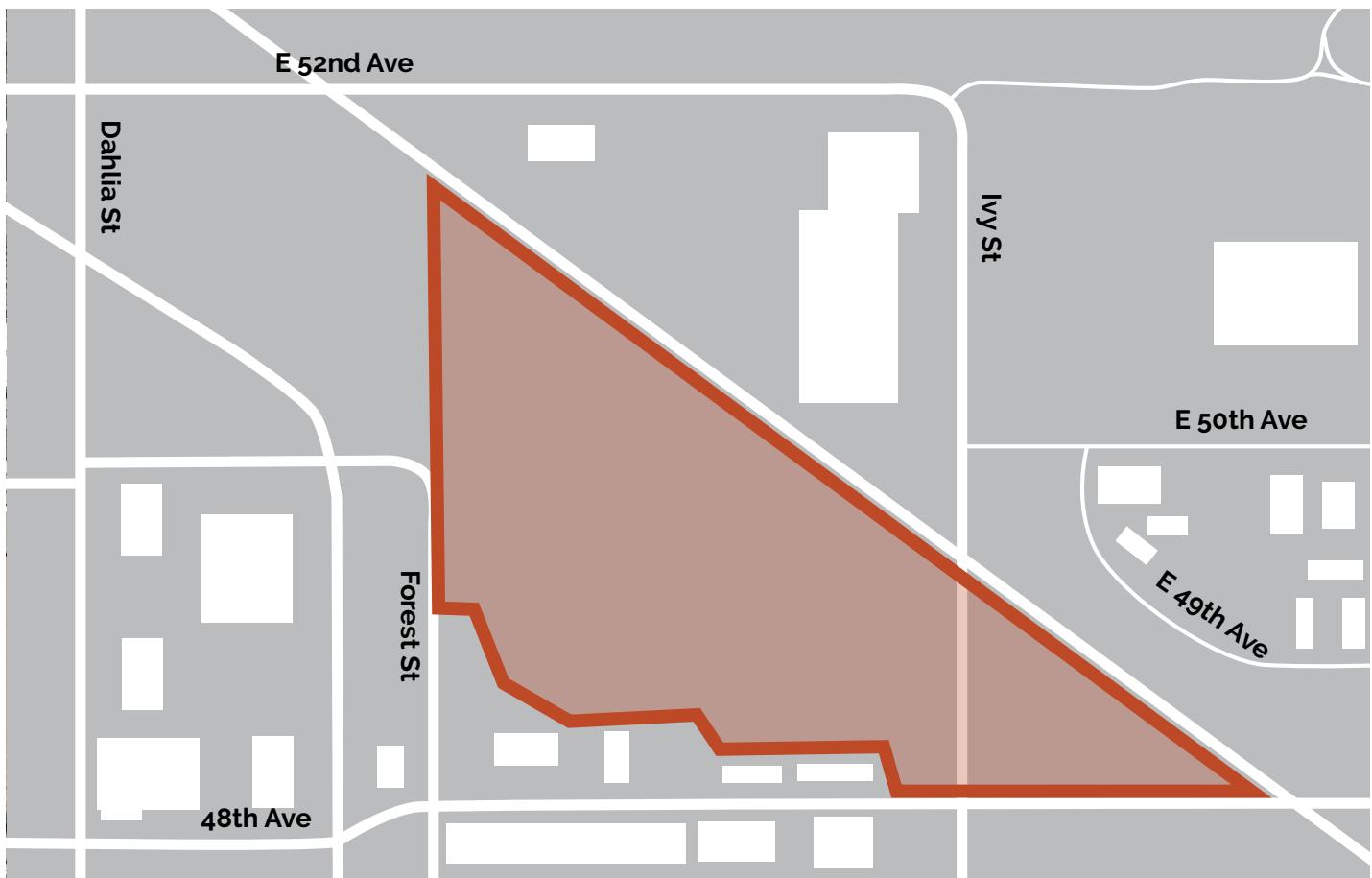
Esta área enfrenta varios retos. En primer lugar, se debe abordar la falta de infraestructura (especialmente a lo largo de E. 56th Avenue). El área cuenta con una conectividad deficiente, lo que contribuye a la dificultad de movimientos (por ejemplo, pocas vías conectan y corren por la carretera I-270). Además, varios sitios del superfondo de la EPA se encuentran dentro del área, muchos de los cuales han sido limpiados, pero otros sitios se encuentran potencialmente contaminados.

La Ciudad apoya el plan de reurbanización del Área Empresarial Sand Creek para poder construir aproximadamente 850.000 pies cuadrados de nuevos edificios en el sitio (conocido como Triangle Logistics Park) para albergar nuevas empresas productivas, al utilizar el espacio para beneficiar el comercio del área, y para aumentar las cifras de empleo y la base impositiva de la ciudad, y para transformar un área subutilizada en un espacio productivo. Esto le brinda al sitio un uso elegible y seguro que se armoniza bien con otras propiedades dentro de esta área mayoritariamente industrial (no se permiten viviendas ni escuelas dentro de la propiedad debido a reglamentaciones medioambientales).

Antes de que algo de eso pueda ocurrir, el sitio necesita mejoras de infraestructura, limpieza y medidas de remediación de acuerdo con los requisitos de la Agencia de Protección Ambiental de EE.UU. (EPA, por sus siglas en inglés) y del Departamento de Salud Pública y Medio Ambiente de Colorado (CDPHE, por sus siglas en inglés).

CCURA y el Concejo Municipal han votado para designar el sitio como un área oficial de renovación urbana, lo que permite el uso de Financiamiento por Impuestos Futuros (TIF) para invertir en el costo de limpieza del sitio y para mejorar la infraestructura pública. A medida que aumentan los valores de las propiedades debido a la reurbanización, TIF capta el incremento de los dólares de los impuestos que se generan para ayudar a pagar los costos que hicieron posible el proyecto. Sin estas medidas, el antiguo Basurero Municipal Sand Creek probablemente seguiría siendo solamente eso.





# Stamp de 72nd

En 2004, los votantes aprobaron el Programa FasTracks del Distrito Regional de Transporte (RTD, por sus siglas en inglés), un multimillonario plan integral de ampliación del transporte público que consiste en nuevos servicios de trenes interurbanos, de trenes ligeros y de autobuses expresos.

En noviembre de 2013, RTD seleccionó un equipo para el diseño y para la construcción de toda la línea ferroviaria de tren interurbano del Corredor Metro Norte (North Metro Corridor), que incluye la Estación de Tren Interurbano (Commuter Rail Station) E. 72nd Avenue en Commerce City. Las mejoras en los vecindarios alrededor de las estaciones ferroviarias FasTracks ya completadas en otras comunidades están comenzando a tomar forma con nuevas urbanizaciones, con diversidad de viviendas, con mejoras de infraestructura, y con servicios para los vecindarios.

La llegada de la estación de trenes interurbanos de Commerce City trae un enfoque bien merecido y muy necesario a los vecindarios que rodean la Estación 72 de Commerce City.

En 2013, Commerce City adoptó el Plan Maestro de Área de Estación (STAMP, por sus siglas en inglés) desarrollado mediante la culminación de medidas de una amplia gama de partes interesadas de la comunidad para poder identificar mejoras a los vecindarios existentes, para aprovechar los activos y las oportunidades del área, e imaginar un futuro preferido para el área.

El STAMP explora el desarrollo orientado al tránsito y adyacente al tránsito - uno que enfatiza el fortalecimiento de los vecindarios y corredores residenciales existentes y al mismo tiempo permite oportunidades para nuevas urbanizaciones. El resultado final tiene el potencial de mejorar la conectividad y el uso del transporte público; de fortalecer la disponibilidad de edificios existente; de impulsar las oportunidades de desarrollo económico; de atraer vivienda diversificada, empleo y usos al servicio del vecindario; y de contribuir a un fuerte sentido de pertenencia para los residentes y propietarios de empresas tanto actuales como futuros.



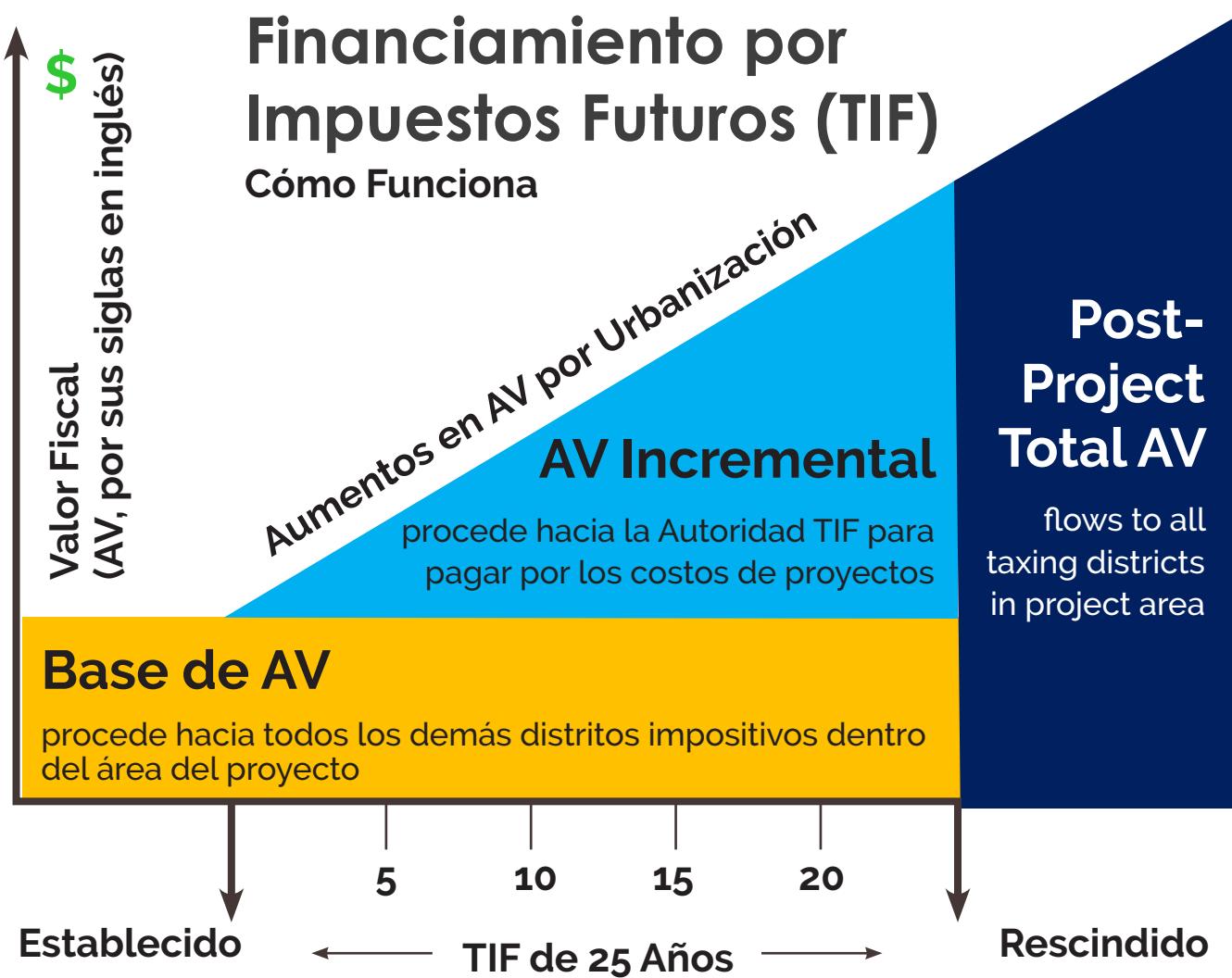
En 2020, se completó y abrió al público la construcción de la Estación de Tren Interurbano E. 72nd Avenue. Esta es la primera línea de tren interurbano que pasa por Commerce City y la primera estación que se establece dentro de los límites de la ciudad.

La estación se encuentra dentro de un área de vecindario existente, lo cual se trata de un conjunto de parcelas de la ciudad y zonas no incorporadas de Adams County con viviendas unifamiliares de baja densidad, escuelas y edificios cívicos junto a usos industriales. Dentro de este conjunto de parcelas, actualmente se carece de lugares de "puntos de destino" dentro del área del proyecto. Anteriormente, Adams City High School y Alsop Elementary School sirvieron como anclas del vecindario, pero estas ya se han reubicado.

La visión para esta área de la estación es la de conectividad para peatones, ciclistas y automóviles con diversidad de viviendas, oportunidades de desarrollo económico, empleo, servicios recreativos, y usos al servicio del vecindario. Se necesitará un razonamiento crítico e innovador para poder lograr la meta de obtener un vibrante centro comunitario y de Desarrollo Orientado al Tránsito.

# Financiamiento

El Financiamiento por Impuestos Futuros (TIF) es una herramienta para poder aprovechar los ingresos fiscales futuros generados por las mejoras inmobiliarias privadas. Por definición, TIF se trata de un "incremento", o bien de la nueva cantidad de impuesto que paga la entidad urbanizadora, y las nuevas empresas dentro del proyecto. El TIF se trata de ingresos generados exclusivamente de una nueva fuente, no de un impuesto adicional. La nueva fuente de ingresos no estaría disponible si no fuera por la inversión privada de parte de la entidad urbanizadora privada que asume riesgos dentro de una zona de renovación urbana. TIF es una herramienta popular de financiamiento de reurbanización que generalmente se utiliza para abordar el deterioro, promover la estabilidad de los vecindarios, reducir las actividades delictivas, y para facilitar el desarrollo orientado a los distritos. La gráfica a continuación es un ejemplo de cómo TIF puede generar con éxito suficientes ingresos futuros para la reinversión, y de esa manera tener un efecto positivo en las áreas de Commerce City que enfrentan dificultades.



# Financiamiento

## PRESUPUESTO ADOPTADO PARA 2023

	Real de 2021	Adoptado de 2022	Hasta el 9/30/22	Presupuesto de 2023
<b>Saldo Inicial del Fondo</b>	<b>\$ 13,618,111</b>	<b>\$ 7,188,119</b>		<b>\$ 7,188,119</b>
<b>Ingresos</b>				
<b>Administrativos</b>				
Ganancias sobre Inversiones	\$ (3,219)	\$ -	\$ 1,566	\$ -
Transferencias en Saldo de Fondos	\$ -	\$ 250,000		\$ 100,000
<b>Praire Gateway</b>				
Ganancias sobre Inversiones	\$ (878)	\$ -	\$ 1,655	
Impuestos sobre Propiedad	\$ 586,967	\$ 551,700	\$ 556,809	\$ 570,700
Ingresos por Acuerdo - KSE	\$ 227,976	\$ 95,000	\$ 96,040	\$ 200,000
Ingreso No Clasificado	\$ 1,749	\$ -	\$ 726	
<b>Center City</b>				
Ingresos por Acuerdo - TIF	\$ 234,803	\$ 200,000	\$ -	\$ 240,000
<b>Derby</b>				
Ganancias sobre Inversiones	\$ (5,560)	\$ -	\$ 2,804	
Ingresos por Acuerdo - TIF	\$ 255,548	\$ 180,000	\$ (1,167)	\$ 265,000
Transferencias de Ingreso	\$ 83,000	\$ 83,000	\$ 83,000	\$ 83,000
<b>MHGP</b>				
Ganancias sobre Inversiones	\$ (19,605)	\$ -	\$ 11,188	\$ -
Impuestos sobre Propiedad	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 110,000
Ingreso No Clasificado	\$ -	\$ -	\$ 17,500	\$ -
Transferencias en Saldo de Fondos	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 90,000
<b>Sand Creek</b>				
<b>Ingresos Totales Disponibles</b>	<b>\$ 1,360,781</b>	<b>\$ 1,359,700</b>	<b>\$ 770,121</b>	<b>\$ 1,658,700</b>
<b>Gastos</b>				
<b>Administrativos</b>				
Servicios Externos Generales	\$ 73,377	\$ 150,000.0	\$ 37,623	\$ 75,000
<b>Praire Gateway</b>				
Servicios Externos Generales	\$ 73,221	\$ 85,000.0	\$ 70,149	\$ 80,000
Tarifas de Recaudación de Impuestos sobre la Propiedades	\$ 8,805	\$ 10,000.0	\$ 8,352	\$ 10,000
Gasto General MDA	\$ 227,976	\$ 95,000.0	\$ 96,040	\$ 200,000
Transferencia de Egresos	\$ 456,700	\$ 456,700.0		\$ 480,700
<b>Center City</b>				
Gastos Generales por Acuerdo	\$ 234,802	\$ 200,000.0	\$ -	\$ 240,000
<b>Derby</b>				
Gastos Generales por Acuerdo	\$ 25,000	\$ -	\$ -	\$ -
Servicios Externos Derby Catalyst	\$ -	\$ 83,000.0	\$ 20,402	\$ 83,000
Transferencia Externos	\$ 525,000	\$ -	\$ -	\$ -
Transferencia a Saldo del Fondo	\$ -	\$ 180,000.0	\$ -	\$ 265,000
<b>MHGP</b>				
Servicios Externos MHGP	\$ 6,165,892	\$ 100,000.0	\$ 147,533	\$ 200,000
<b>Sand Creek</b>				
Servicios Externos Generales	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 25,000
<b>Gastos Totales</b>	<b>\$ 7,790,773</b>	<b>\$ 1,359,700</b>	<b>\$ 380,099</b>	<b>\$ 1,658,700</b>
<b>Posición Neta</b>	<b>\$ 7,188,119</b>	<b>\$ 7,188,119</b>		<b>\$ 7,188,119</b>

# Logros de 2023



## ADMINISTRACIÓN GENERAL

### Planificación Estratégica

La Autoridad de Renovación Urbana desarrolló una versión preliminar de Acta Constitutiva (Misión, Metas, Objetivos, Visión) para iniciar las medidas de planificación estratégica.

### Mercadotecnia y Desarrollo de Marca

La Ciudad estableció un sitio web, un logotipo y una marca para la Autoridad de Renovación Urbana.

## CENTRO DE LA CIUDAD

### Rescisión del Plan

El Plan de Renovación Urbana del Centro de la Ciudad rescindió el 31 de diciembre de 2023 después de un periodo exitoso de 25 años exigido por el estado.

### Nuevo Desarrollo de Bienes Raíces

La Junta de Ajuste de Zonificación de Commerce City aprobó un Permiso de Uso Condicional para permitir el desarrollo de una nueva Estación de Servicio (Combustible) King Soopers.

### Nuevo Desarrollo de Bienes Raíces

La Junta de Ajuste de Zonificación de Commerce City aprobó un Permiso de Uso Condicional para permitir el desarrollo de un nuevo Jiffy Lube.

## PRAIRIE GATEWAY (TAMBIÉN CONOCIDO COMO VICTORY CROSSING)

### Renovación de la Terraza Norte de Dick's Sporting Goods Park

Esta nueva sección, llamada The North Boundary, cuenta con asientos en el patio al aire libre a nivel de campo, y ofrece áreas de sombra diseñadas para grupos más grandes, mesas privadas y un patio comunitario.

### Mejoras y Actualizaciones al Estadio Dick's Sporting Goods Park

Kroenke Sports & Entertainment invirtió en varias mejoras del estadio en 2023, incluyendo un proceso de entrada simplificado al estadio, una sección ampliada para los aficionados socios y una nueva barra en el extremo sur del estadio.

### Plan de Mercadotecnia Actualizado para el Desarrollo de Tiendas Minorista a lo Largo de 56th Avenue

El Grupo Kroenke desarrolló una estrategia nueva y más agresiva para comercializar y desarrollar sus terrenos a lo largo de 56th Avenue. La estrategia incluyó nuevas medidas de planificación del sitio, nuevas medidas de mercadotecnia, y el reemplazo de materiales antiguos / obsoletos de mercadotecnia instalados dentro de la propiedad. La estrategia renovada ha logrado aumentar el interés de posibles inquilinos de ventas minoristas interesados en ubicarse en Victory Crossing.

### Rocky Mountain Real Estate Challenge

Kroenke Sports & Entertainment como Entidad Urbanizadora Principal, ha solicitado con éxito a NAIOP que seleccione Victory Crossing como el sitio del proyecto Rocky Mountain Real Estate Challenge (RMREC) para 2024.

### Mejoras de la Calidad del Agua de Commerce City en Acción

El Distrito de Sanidad y Agua de South Adams County (SACWSD) llevó a cabo la rezonificación de una parcela de tierra de aproximadamente 10 acres al oeste y adyacente a la Planta de Tratamiento de Aguas Klein para construir una futura planta de tratamiento para PFAS. La nueva planta ayudará a SACWSD a cumplir con las reglamentaciones anticipadas de la EPA con respecto a las PFAS, y se espera que sea completada a finales de 2026. Una vez completada, la nueva planta de tratamiento facilitará una capacidad máxima combinada de 26 millones de galones por día.

# 2023 Accomplishments



## Eventos y Actividades en Dick's Sporting Goods Park

Kroenke Sports & Entertainment, en colaboración con Colorado Rapids, ofrece más de 55 eventos y actividades que generan la visita de cientos de miles de personas durante todo el año en Victory Crossing.

## DERBY

### Rótulo de Entrada y Miniparque Derby (Gateway Sign and Parklet)

La Autoridad de Renovación Urbana diseñó, financió y construyó el galardonado Rótulo de Entrada y Miniparque Derby. La Colorado Sign Association reconoce los mejores rótulos en todo el estado que demuestran excelencia en identificación, creatividad en expresión gráfica, y combinación de materiales y/o técnicas. Los ganadores representan los mejores diseños de rótulos que tienen un impacto positivo en las comunidades de Colorado. El Rótulo de Entrada y Miniparque Derby obtuvieron dos prestigiosos reconocimientos en 2023, el mejor Rótulo Monumental (Monument Sign) y el galardón llamado Elección de Diseñadores (Designers Choice).

### Restauración de Mural

La Autoridad de Renovación Urbana financió la restauración del mural de importancia cultural en el edificio Hi-Lo Check Cashing.

### Prevención de Delitos

La Autoridad de Renovación Urbana colaboró con el Departamento de Policía de Commerce City para diseñar un sistema de videovigilancia diseñado para poder reducir las actividades delictivas, y mejorar la seguridad en Derby y sus alrededores.

### Mejoras Paisajísticas

La Autoridad de Renovación Urbana completó una evaluación arbolista del paisaje existente de Derby y completó un importante mantenimiento de dicho paisaje para que el área alcanzara una condición mantenible para la Ciudad.

### Eventos and Actividades

La Autoridad de Renovación Urbana abogó y apoyó varios eventos y actividades alrededor de Derby, tales como la Celebración del Mes de la Herencia Hispana y el Día de los Muertos.

### Reparaciones de Infraestructura

La Autoridad de Renovación Urbana coordinó con Obras Públicas de Commerce City en trabajos de pavimentos de hormigón, bordillos, cunetas, calles, marcado de líneas, señales viales, diamante Derby y otros proyectos capitales en Derby y sus alrededores.

## MILE HIGH GREYHOUND PARK

### Rowhomes

Delwest inició la construcción de 68 nuevas casas adosadas conocidas como "Rowhomes" programadas para ser finalizadas y ocupadas por nuevos residentes en 2024.

### Empowerment

Mile High Greyhound Park celebró la gran inauguración de la urbanización de viviendas multifamiliares de 50 unidades conocido como Empowerment Apartments. Financiado con 9% del Crédito Fiscal para Vivienda Destinada a Personas de Bajos Ingresos (LIHTC, por sus siglas en inglés) que requiere que todas las unidades sean ocupadas por residentes al 30% del del Ingresos Medio de la Zona (AMI, por sus siglas en inglés). De las 50 unidades dentro del edificio, 25 están reservadas para personas y familias inscritas en el Programa de Potencialización (Empowerment Program) y 25 están reservadas para los solicitantes del Índice de Vulnerabilidad - Herramienta de Asistencia

# 2023 Accomplishments



para Servicio de Priorización (VI-SPDAT, por sus siglas en inglés). Las unidades del Programa de Potencialización ofrecen viviendas de apoyo a personas que se encuentran en condiciones desfavorecidas debido a la falta de vivienda, la pobreza, la enfermedad y/o la participación previa en el sistema de justicia penal.

## **The Landing**

Mile High Greyhound Park celebró la gran inauguración de Landing, una urbanización de viviendas asequibles de 223 unidades arrendadas con rentas subsidiadas a residentes que califican con Ingresos Medio de la Zona del 60 % o menos. A finales de 2023, el proyecto se encontraba totalmente arrendado y estabilizado.

## **Woodspring Suites**

Con la intención de desarrollar el primer hotel de Commerce City, la Autoridad de Renovación Urbana comercializó con éxito un terreno de 2 acres en Mile High Greyhound Park y vendió el terreno a TGC Group para construir un hotel Woodspring Suites de 122 habitaciones. A finales de 2023, la construcción del hotel estaba casi terminada y se esperaba una gran inauguración para abril de 2024.

## **Reurbanización Comercial de Tract B (Solar B)**

La Autoridad de Renovación Urbana celebró un Acuerdo de Compra - Venta con DPC Companies, una firma privada de bienes raíces comerciales con sede en Colorado que se especializa en la adquisición y desarrollo de bienes raíces comerciales, para reconstruir 6 acres de terreno conocido como Tract B en Mile High Greyhound Park con una variedad de usos de ventas minoristas.

## **Greyhound Grounds**

Community Uplift Partnership (CUP), una organización sin fines de lucro con sede en Commerce City dedicada a la potencialización de los jóvenes abrió su cuarto establecimiento, Greyhound Grounds Coffee House, situado en la planta baja de The Landing en Greyhound Park.

## **Fase II del TIF**

Se completó una modificación importante al Plan de Renovación Urbana de Mile High Greyhound Park que dio perfección al momento de poder iniciar la Fase II del Distrito de Financiamiento por Impuestos Futuros.

## **Mejoras de Infraestructura**

La Autoridad de Renovación Urbana completó \$1.313.755 en mejoras de infraestructura para preparar el desarrollo comercial en Mile High Greyhound Park. Las mejoras incluyen la construcción de 63rd Avenue, la instalación de servicios públicos subterráneos en futuras plataformas de construcción, y la construcción de un estanque de detención para poder dar cabida a la reurbanización del Tract B como centro de ventas minoristas para Mile High Greyhound Park.



# 2023 Accomplishments



## ÁREA EMPRESARIAL SAND CREEK

### Acuerdo de Financiación Pública y Reurbanización

CAVentures celebró un acuerdo de financiación pública y reurbanización con la Autoridad de Renovación Urbana para facilitar la reurbanización del Basurero Municipal Sand Creek por parte de CAVentures a un centro industrial con flexibilidad de almacenamiento de Clase A, el cual contiene aproximadamente 850,000 pies cuadrados de nueva construcción de edificios. CAVentures está trabajando para poder obtener un préstamo de \$60,000,000 que les permita cerrar el vertedero e iniciar la construcción del proyecto de reurbanización. Una vez completado, se anticipa que el proyecto tendrá un valor tasado estabilizado de más de \$13,500,000 y será un contribuyente económico productivo para Commerce City y para varias entidades tributarias con un aumento total esperado en los ingresos fiscales de más de \$250,000 por año hasta que el Área de Renovación Urbana expire en 2047. Al expirar, se espera que los ingresos tributarios de las entidades públicas aumenten a más de \$1,200,000 por año según el pronóstico del proyecto ya aprobado.

## ÁREA de STAMP de 72ND

### Acuerdo intergubernamental con Adams County

La Autoridad de Renovación Urbana celebró un Acuerdo Intergubernamental con Adams County para asociarse y compartir el costo del establecimiento de un Plan de Renovación Urbana destinado a facilitar la revitalización del área que rodea la Estación 72nd de Commerce City.

### Plan de Renovación Urbana

La Autoridad de Renovación Urbana celebró un Acuerdo de Servicios Profesionales con Economic Planning Systems, Inc. para obtener consultoría con CCURA acerca del establecimiento de un Plan de Renovación Urbana para facilitar la revitalización del área que rodea la Estación 72nd de Commerce City.

### Encuesta de Condiciones

La Autoridad de Renovación Urbana completó una encuesta de las condiciones para el Área de Estudio, la cual apoyó la utilización de la Renovación Urbana para actividades de revitalización que rodean la Estación 72nd de Commerce City.

### Estudio del Mercado

La Autoridad de Renovación Urbana completó un estudio del mercado para poder determinar la viabilidad de las oportunidades de reurbanización del área que rodea la Estación 72nd de Commerce City.

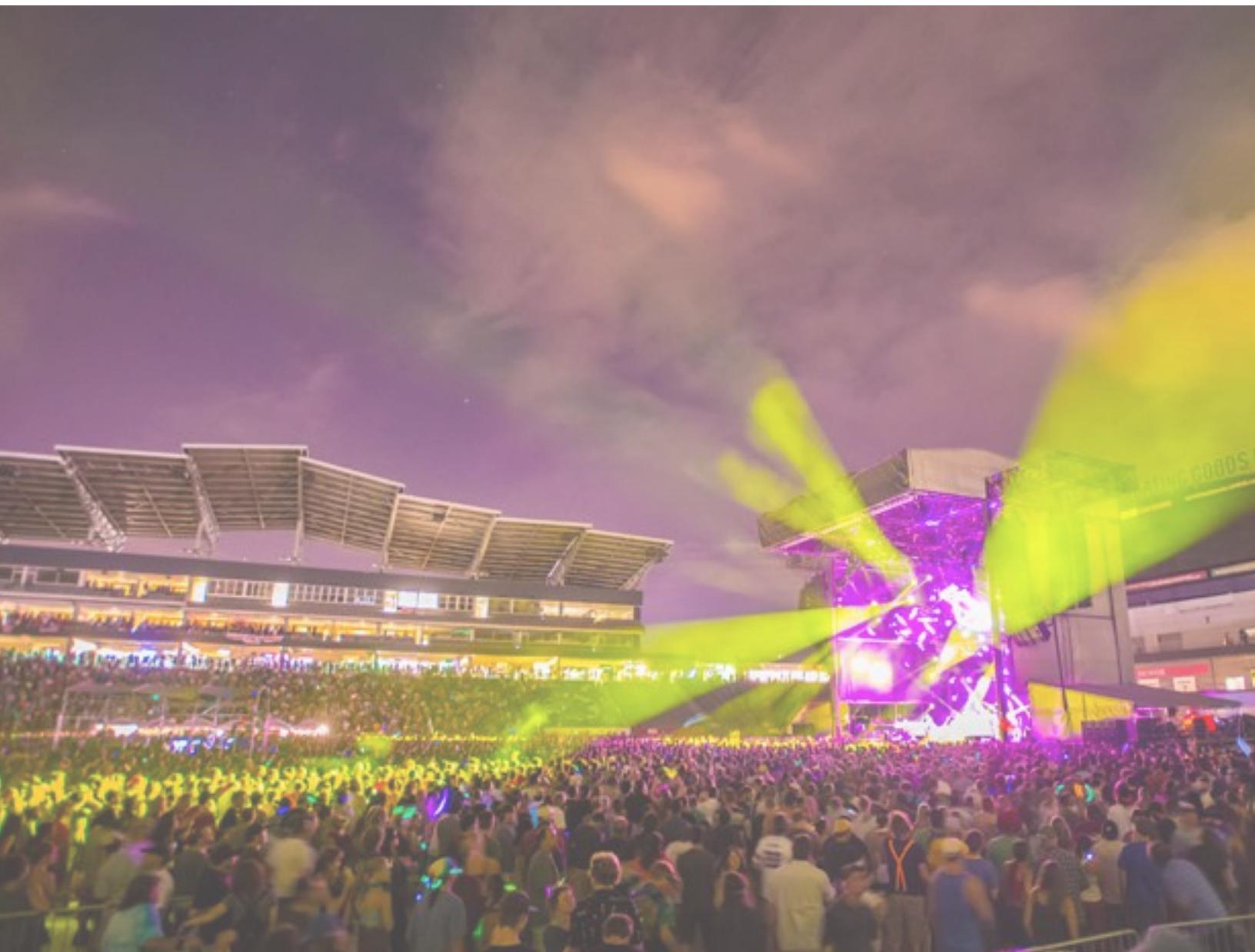
### Interacción con la Partes Interesadas

Además de múltiples medidas directas de mercadotécnica, la Autoridad de Renovación Urbana celebró una reunión pública informativa, con muy buena asistencia, para propietarios, residentes y propietarios de empresas en el área para brindar más información acerca de la renovación urbana y para poder obtener comentarios y sugerencia de las partes interesadas.

### Iniciativa de Diversidad Inmobiliaria (REDI, por sus siglas en inglés)

La Ciudad de Commerce City y la Autoridad de Renovación Urbana participaron en la Iniciativa de Diversidad Inmobiliaria (REDI) del Urban Land Institute 2023 para poder identificar oportunidades viables de reurbanización en la antigua propiedad Alsup.

"Este es un momento decisivo para la regeneración urbana. Debemos adoptar una visión de largo plazo". - Richard Rogers



Bill Aiken, Director de Renovación Urbana  
7887 E. 60th Avenue | Commerce City, CO 80022  
Correo electrónico: [baiken@c3gov.com](mailto:baiken@c3gov.com)  
Teléfono: 303.727.3962 | [www.c3gov.com](http://www.c3gov.com)