



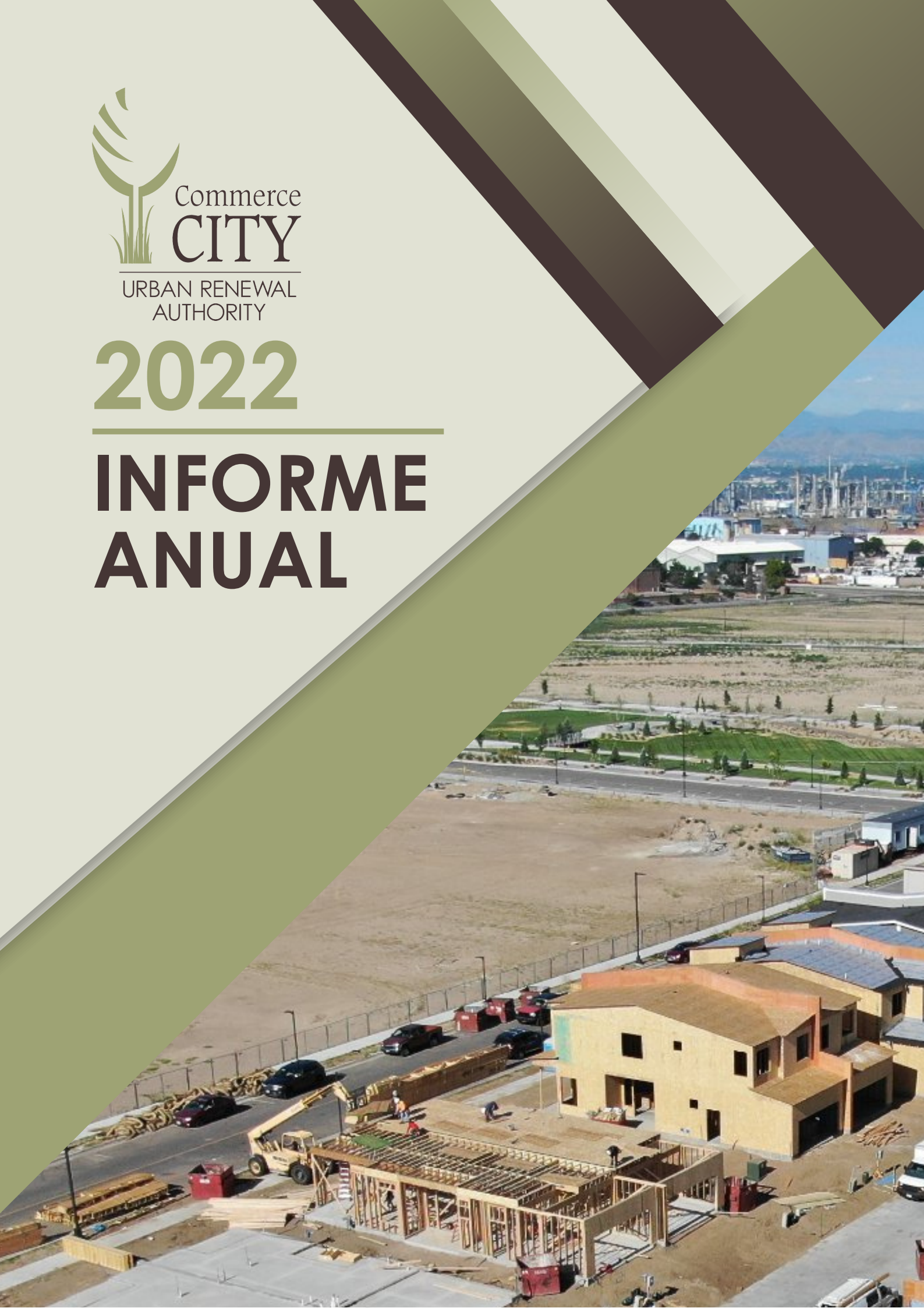
Commerce  
**CITY**

URBAN RENEWAL  
AUTHORITY

**2022**

---

**INFORME  
ANUAL**



# Autoridad de Renovación Urbana de la Ciudad de Commerce City, Colorado (CCURA)

La Junta de Comisionados de la Autoridad de Renovación Urbana de Commerce City (CCURA, por sus siglas en inglés) de 13 integrantes, está compuesta por el Alcalde de Commerce City y por el Concejo Municipal; por integrantes de la Junta de Comisionados de Adams County; por un integrante especial de junta de distrito; por un integrante de la Junta de Educación de Adams 14; y por 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.

## Junta de Comisionados y Personal de Apoyo de CCURA de 2022



**Presidente**

BENJAMIN HUSEMAN



**Vicepresidenta**

JENNIFER  
ALLEN-THOMAS



**Comisario**

OSCAR MADERA



**Comisaria**

RENÉE M. CHACON



**Comisaria**

SUSAN NOBLE



**Comisario**

CRAIG HURST



**Comisario**

SEAN FORD



**Comisaria**

KRISTI DOUGLAS



**Comisario**

CRAIG KIM



**Comisario**

CHAZ TEDESCO



**Comisario**

CRAIG MACHUGA



**Comisaria**

RENÉE LOVATO



**Comisario**

PETER BUCHE



**Director Ejecutivo**

JASON ROGERS



**Director de  
Renovación Urbana**

BILL AIKEN



## Mensaje del Director de Renovación Urbana

Bienvenidos al Informe Anual de 2022 para la Autoridad de Renovación Urbana de Commerce City, Colorado. La Ciudad de Commerce City es un municipio de gobierno local ubicada en en Adams County y es parte tanto del Área Estadística Metropolitana de Denver-Aurora-Lakewood como del Corredor Urbano de Front Range. Con una población estimada de 69,058 habitantes, Commerce City es la 180 ciudad más grande de Colorado y experimentando un rápido crecimiento.

La Autoridad de Renovación Urbana fue establecida en 1978 y es responsable de la adquisición, limpieza, rehabilitación, conservación, desarrollo y reurbanización de áreas deterioradas dentro de la ciudad. A través de CCURA, el proceso de planificación y el proceso de desarrollo de la ciudad trabajan en colaboración para poder cumplir con una visión comunitaria. CCURA puede eliminar factores complicados y costosos que se sabe de antemano que impiden actividades deseables de redesarrollo que revitalizan áreas en dificultades para restaurar la vitalidad económica y mejorar la seguridad.

2022 fue otro año desafiante debido a muchos problemas pendientes de la pandemia de COVID-19. La inflación persistente y las interrupciones en la cadena de suministro llevaron a una mayor escalada en los costos de urbanización y construcción, lo que intensificó el riesgo del mercado privado. A pesar de una cierta relajación reciente, los costos de los insumos de construcción aumentaron en un 16 % año tras año y a un total de 41 % desde el 2020. Los problemas de la cadena de suministro han aumentado los plazos de entrega hasta por 10 veces en comparación con plazos de entrega previa a la pandemia para muchos materiales esenciales. Esta brecha cada vez mayor en las condiciones del mercado continúa enfatizando la importancia de las autoridades de renovación urbana y de su singular capacidad para establecer asociaciones público-privadas estratégicas para poder enfocarse en la reinversión, las mejoras públicas y en el nuevo desarrollo urbano.

CCURA solo funcionan en lugares designados oficialmente por el Concejo Municipal como Áreas de Renovación Urbana (URA, por sus siglas en inglés). El Concejo Municipal puede hacer tal designación solo después de un análisis exhaustivo del área de conformidad con la Ley Estatal de Renovación Urbana. Existen actualmente cinco URAs dentro de la ciudad. El presente informe anual identificará cada área, analizará el progreso realizado en cada área y anticipará lo que se espera para los próximos años.

Atentamente,

Bill Aiken, AICP  
Director de Renovación Urbana  
Ciudad de Commerce City, Colorado

# Áreas del Plan de Renovación Urbana

## CITY CENTER

El Plan de Renovación Urbana de City Center fue establecido en noviembre de 1998. Sede de Commerce City Plaza, la cantidad base para esta Área de Renovación Urbana se establece en \$170,625 de impuestos sobre las ventas cada año. La ciudad recauda y retiene los primeros \$170,625 del impuesto de ventas del 3.5% y remite todo el exceso de la base a la entidad urbanizadora del proyecto. CCURA no recauda ni retiene ningún ingreso incremental generado como resultado de esta área del Plan de Renovación Urbana, el cual rescindiré el 31 de diciembre de 2023. Tras la rescisión, Commerce City comenzará a recaudar y retener todo el impuesto sobre las ventas del 3.5%.

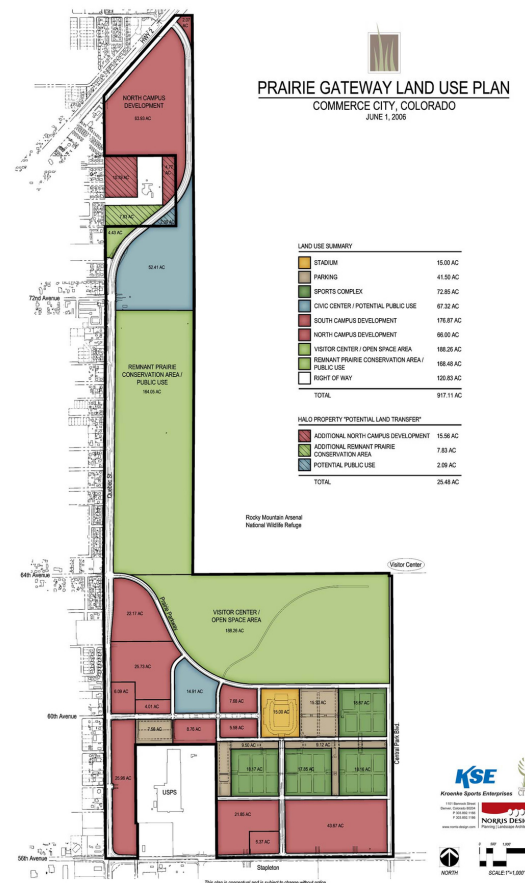
Anclado por King Soopers, el centro comercial mantiene altas tasas de ocupación y ya está casi terminado y solo quedan tres parcelas sin desarrollar. Se espera que una de las parcelas restantes sea comprada y desarrollada por Jiffy Lube en 2023.



## PRAIRIE GATEWAY

En 2004, Commerce City compró 917 acres del gobierno federal por \$4,490,100, preparando el camino para el Plan de Renovación Urbana de Prairie Gateway. Con la adopción del plan del Área de Renovación Urbana en 2005, la ciudad y CCURA firmaron un Acuerdo Maestro de Desarrollo, un Acuerdo de Financiamiento y Reembolso, un Acuerdo de Compraventa, un Acuerdo de Administración del Estadio y un Acuerdo de Responsabilidad Medioambiental con Kroenke Soccer Stadium, LLC (KSS) como agencia de reurbanización del proyecto. Los impuestos incrementales sobre la propiedad y los impuestos municipales sobre las ventas se asignan y son pagados al fondo especial de URA para poder reembolsar a la entidad urbanizadora 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 (Escuela Preparatoria) 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 el 2018.



# Áreas del Plan de Renovación Urbana

## MILE HIGH GREYHOUND PARK

Durante más de 60 años, el antiguo Mile High Greyhound Park fue un destino de entretenimiento vibrante que atraía a miles de personas de todo Colorado cada año. Sin embargo, cuando terminaron las carreras de galgos en 2008, los visitantes y la actividad en el corazón de Commerce City se redujeron drásticamente. CCURA entró en acción al comprar la propiedad en 2011, con la intención de llevar a cabo actividades de reurbanización en el sitio como un motor económico para las nuevas generaciones. La demolición de las estructuras existentes se completó en 2013 para preparar la propiedad para la reurbanización.

El Plan de Renovación Urbana de Mile High Greyhound Park fue establecido en junio de 2018 para ayudar a facilitar importantes servicios, atraer inversión privada, utilizar terrenos subdesarrollados y aprovechar la inversión pública y las opciones de financiamiento para facilitar la infraestructura pública necesaria. A solo 10 minutos del centro de Denver, el sitio se está reconstruyendo activamente para convertirlo en un área vibrante de uso mixto que incluirá usos residenciales, minoristas / comerciales, espacios abiertos y públicos / institucionales / educativos. La propiedad está más que preparada para ayudar a revitalizar el área y recuperar su lugar como un importante centro comunitario en la parte histórica de Commerce City.

Como centro comunitario, las metas de desarrollo incluyen:

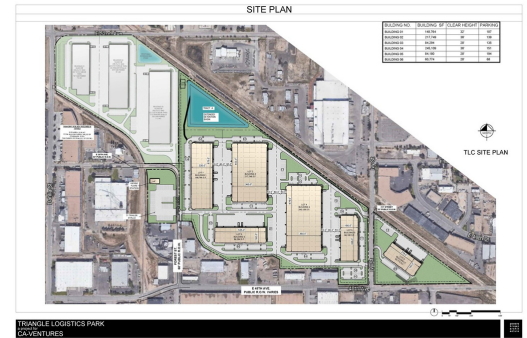
- Establecer un marco de plan maestro flexible
- Establecer un vecindario de uso mixto
- Brindar una variedad de opciones comerciales y minoristas (tiendas).
- Establecer un destino comunitario y un sentido de lugar
- Asociarse con Boys & Girls Club y con otras organizaciones de servicio
- Asociarse con una empresa de anclaje institucional



# Áreas del Plan de Renovación Urbana

## ÁREA EMPRESARIAL SAND CREEK

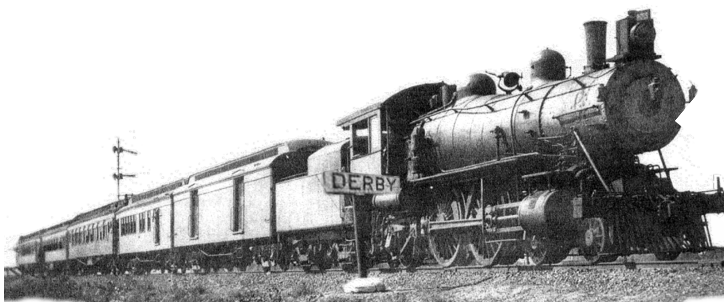
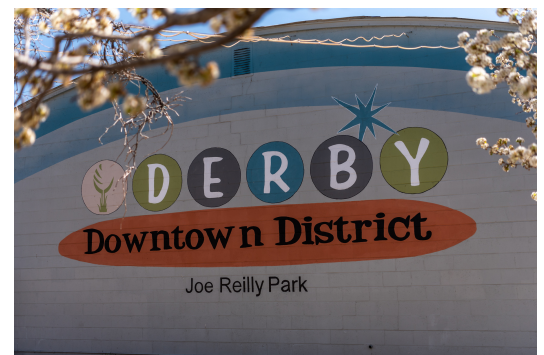
El Plan de Renovación Urbana del Área Empresarial Sand Creek fue establecido en abril de 2022. El sitio alberga el Basurero Municipal Sand Creek, que estuvo en funcionamiento desde la década de 1940 hasta la del 1990, cuando la Agencia de Protección Ambiental de los Estados Unidos designó al sitio como un Sitio Superfondo. El sitio está bajo consideración para su desarrollo como un centro de espacio flexible e industrial ligero con aproximadamente 850,000 pies cuadrados de construcción de nuevos edificios en el sitio de 70 acres.



## DISTRITO EMPRESARIAL DERBY

El Plan de Renovación Urbana del Distrito Empresarial Derby fue establecido en febrero de 2009 para ayudar con la implementación del Plan de Pequeña Área de Derby de 2006. La cantidad base del impuesto sobre las ventas se estableció en \$150,577 cuando se adoptó el plan. Anualmente, la ciudad recauda y retiene los primeros \$150,577 del impuesto sobre las ventas del 3.5 % y remite todo el exceso de la base a CCURA para mejoras en cumplimiento del Plan de Renovación Urbana del Distrito Empresarial Derby.

La comunidad desea que Derby se convierta una vez más en un "tercer lugar" como lo fue en décadas pasadas. Acuñado en la década de 1980 por el sociólogo Ray Oldenburg, el término tercer lugar se refiere esencialmente a una ubicación física distinta 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 puede revitalizarse y admirarse como un atractivo centro de la ciudad para eventos frecuentes, festivales, compras, obras y otras actividades para los residentes.



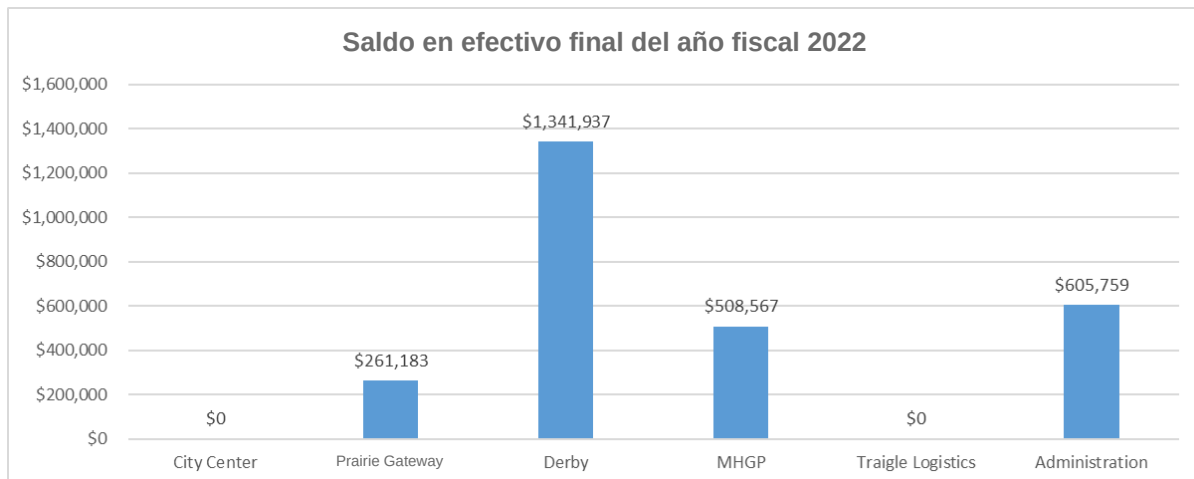
# Financiamiento

A medida que Commerce City continúa estableciéndose como una Comunidad de Calidad para Toda la Vida a través de la incansable dedicación a la excelencia, las expectativas de la comunidad continúan aumentando. CCURA es una junta directiva sofisticada enfocada en el éxito a largo plazo. Para tener éxito a largo plazo, CCURA entiende y se compromete a mantener un presupuesto saludable y desarrollar una política para poder permanecer financieramente sostenible.

Proyecto	City Center	Prairie Gateway	Derby	MHGP	Logística Triangular	Administración	Total
Ingresos	\$ 281,154	\$ 854,402	\$ 88,152	\$ 35,160	\$ -	\$ 2,499	\$ 1,261,768
Gastos	\$ (281,254)	\$ (827,805)	\$ (117,289)	\$ (19,964)	\$ (55,735)	\$ (12,076)	\$ (1,314,023)
Finanzas	\$ -	\$ 26,597	\$ (29,138)	\$ 15,195	\$ (55,735)	\$ (9,577)	\$ (52,255)

*\*Dado que estos datos no están auditados, están sujetos a cambios*

En el año fiscal 2022, CCURA generó \$1,261,768 en ingresos y tuvo un total de \$1,314,023 en gastos. Como resultado, se asignaron \$52,255 de las reservas para poder equilibrar el presupuesto. Esto se debió en gran parte a los costos relacionados con el establecimiento del Plan de Renovación Urbana del Área Empresarial Sand Creek.



Cada Área de Renovación Urbana debe ser tratada de forma independiente y mantener un presupuesto separado sin mezclar fondos. Cada una de las cinco áreas del plan actual tiene metas, objetivos y estructuras financieras singulares. Por ejemplo, CCURA acordó en 1998 dedicar todos los ingresos incrementales de impuestos sobre las ventas generados por Commerce City Plaza para reembolsar a la entidad urbanizadora los costos elegibles de URA. Como resultado, todo el incremento generado cada año se remite a la entidad urbanizadora para garantizar que el saldo de CCURA para la presente URA se mantenga en \$0. Por otro lado, CCURA retiene los ingresos incrementales del impuesto a las ventas generados en Derby para poder promover el Plan de Renovación Urbana. Durante los últimos 14 años, CCURA ha acumulado un saldo de fondos Derby de \$1,341,937 los cuales se dedicarán en la promoción del Plan de Renovación Urbana del Distrito Empresarial Derby.

El nuevo proyecto de CCURA, Triangle Logistics Center dentro del Plan de Renovación Urbana del Área Empresarial Sand Creek, fue aprobado en 2022. Si bien no se han generado ingresos incrementales hasta la fecha, el Acuerdo de Reurbanización para este proyecto se negoció de buena manera y se espera que genere más de \$2 millones en impuestos sobre utilización de bienes para la ciudad durante la construcción inicial, casi \$1 millón es un impuesto sobre las mejoras de capital de 2k para la ciudad, aproximadamente \$220,000 anuales para varias autoridades fiscales y aproximadamente \$11 millones para CCURA en apoyo del Plan de Renovación Urbana durante los próximos 24 años. Este proyecto destaca cómo las negociaciones exitosas entre CCURA y una entidad urbanizadora del sector privado pueden tener impactos positivos significativos en Commerce City y para nuestros diversos socios.

# Aspectos destacados de 2022



## Los aspectos destacados iniciados por CCURA en 2022 incluyen:

Inicio de la construcción de Empowerment Apartments, un proyecto de vivienda a precio accesible LIHTC (Crédito Fiscal para Vivienda Destinada a Personas de Bajos Ingresos) de 50 unidades



Contratación de un Director de Renovación Urbana

Venta de una plataforma de construcción de 2 acres a TGC Group para el desarrollo de un hotel de 122 habitaciones en Mile High Greyhound Park



Gran inauguración de Landing at Greyhound Park, un proyecto residencial de 223 unidades

Asociación con Adams County para poder iniciar las medidas de renovación urbana para la revitalización alrededor de la estación de tren RTD de 72nd Avenue

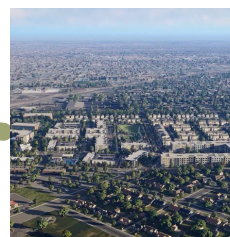


Promoción de un terreno de 9.5 acres puesto a la venta en Mile High Greyhound Park

Iniciar una iniciativa de planificación estratégica para guiar el éxito a largo plazo de CCURA



Mejorar el nivel de servicio de mantenimiento en Derby



Renegociación del préstamo Mile High Greyhound por y entre CCURA y la ciudad



# ¿Qué sigue?



Con tasas de interés en rápido aumento, una recesión esperada e inciertos factores adversos económicos, la industria del desarrollo inmobiliario inevitablemente continuará enfrentado cierta contracción en el corto plazo. Los precios de los insumos de construcción aumentaron un 16 % año tras año, pero estamos comenzando a ver cierta estabilización en la tasa de aumento de los precios de muchos materiales. Las razones subyacentes del reciente aumento en la inflación de costos en proyectos de construcción han sido principalmente el resultado de la desaceleración de la actividad de construcción durante la pandemia, lo que provocó un aumento en la actividad de construcción luego de que se dieron por terminados los cierres. Este aumento de la demanda, junto con las restricciones laborales existentes en la industria de la construcción y los problemas de suministro resultantes de una ruptura en la cadena de suministro global en el cierre de las instalaciones de fabricación y los enlaces de logística y transporte afectados por la pandemia, ha llevado a un aumento de precios de productos básicos y de materiales a corto plazo.

A pesar de los factores adversos a corto plazo, CCURA tiene un futuro muy brillante por delante. A medida que Commerce City continúe atrayendo inversiones y crecimiento en partes de la ciudad, seguirá existiendo una mayor demanda para revitalizar áreas de la ciudad que enfrentan dificultades para restaurar la vitalidad económica y mejorar la seguridad. Al entender que las actividades de reurbanización de áreas son mucho más difíciles y costosas que el nuevo desarrollo, Commerce City espera capitalizar el impulso reciente y continuar utilizando CCURA para guiar las actividades de renovación urbana. Para maximizar su éxito futuro, CCURA debe continuar implementando las cuatro Cs: comunicación, cooperación, coordinación y colaboración para establecer y mantener una sólida red de apoyo con nuestros numerosos socios.

A medida que CCURA continúa estableciéndose como una potente herramienta para apoyar la revitalización en Commerce City, es fundamental establecer una visión de lo que significa lograr el éxito. CCURA se encuentra actualmente formulando un Plan Estratégico que se espera que sea adoptado en 2023. Tener un Plan Estratégico adoptado agregará consistencia, predictibilidad y credibilidad a CCURA y permitirá que el personal progrese en las actividades deseadas de reurbanización dentro de las áreas del plan de manera más efectiva.

## En 2023, CCURA aspira a:

- Establecer un Plan Estratégico a largo plazo para poder guiar a CCURA
- Formular una iniciativa de establecimiento de marca para CCURA para distinguirse aún más de la ciudad
- Actualizar los estatutos de CCURA y efectuar un Acuerdo Intergubernamental con la ciudad
- Apoyar la implementación rápida del plan de desarrollo ya aprobado para el Basurero Municipal Sand Creek
- Establecer un nuevo Plan de Renovación Urbana para la Estación RTD Commerce City - 72nd Avenue
- Rescindir el Plan de Renovación Urbana de City Center en su 25o aniversario el 31 de diciembre
- Considerar una variedad de oportunidades para reinvertir estratégicamente los ingresos en las áreas del plan de URA
- Efectuar acuerdos para la venta y reurbanización de los Solares (Tracts) A y B en Mile High Greyhound Park
- Iniciar el Aumento de Impuestos de la Fase II en Mile High Greyhound Park para el sitio del hotel
- Formular una visión unificada para el componente de construcción pública de Mile High Greyhound Park
- Formular una estrategia de promoción y de eventos para programar Derby como un “tercer lugar”





Commerce  
**CITY**

---

URBAN RENEWAL  
AUTHORITY