

Jackson & Teton County

Plan de Suministro de Vivienda

Año Fiscal 2026



Flat Creek Apartments
48 Viviendas Asequibles para
Alquiler
Asociación público-privada
finalizada en agosto de 2024
(en la foto)

Indice

Antecedentes – ¿Qué es el Plan de Suministro de Viviendas?	1
Resumen Ejecutivo	2
Demanda de Vivienda	5
Suministro de Viviendas	10
Plan de Acción	13
Demanda de Vivienda	
¿Quiénes están buscando vivienda?	19
Estadísticas clave de los Servicios básicos	22
Información sobre tarifas de alquiler en el condado de Teton	26
Información de ventas para el condado de Teton, Wyoming	28
Suministro de Vivienda	
Inventario de Vivienda del 2025	30
Proyectos de vivienda del 2025	32
¿Quién vive en nuestras viviendas?	34
Urbanizaciones de Asociaciones público-privadas	46
Herramientas para construir viviendas	53
Herramientas para incentivar la construcción de viviendas asequibles para trabajadores	70

Antecedentes – ¿Qué es el Plan de Suministro de Viviendas?

Jackson y el condado de Teton se han caracterizado históricamente por una población social y económicamente diversa, unida por un compromiso comunitario con la gestión de los ecosistemas, la gestión del crecimiento y la calidad de vida. El Plan Integral de 2012 estableció el objetivo de garantizar que al menos el 65% de nuestra mano de obra local viva en la localidad. Alcanzar este punto de referencia permite a nuestra comunidad proteger a las familias trabajadoras locales; proporcionar una base fiscal estable; crear responsabilidad en los vecindarios; promover la continuidad entre generaciones; aumentar la inversión ciudadana, social y económica; limitar los desplazamientos diarios en nuestras carreteras; y proteger nuestros espacios abiertos y vistas panorámicas.

El Plan Integral ordenaba al personal y a los funcionarios electos que adoptaran «medidas de corrección» cuando el porcentaje de población activa residente en la localidad se situara por debajo del 65%.

En 2015, se adoptó oficialmente el Plan de Acción de Vivienda para la Mano de Obra en Jackson y el condado de Teton. El plan identificó nuevas tácticas y acciones específicas para hacer frente a la disminución de la mano de obra residente. También reorganizó la forma en que la ciudad y el condado participan en la creación de viviendas asequibles para la mano de obra, centrándose en la asociación con promotores privados y creando el Departamento de Vivienda Asequible de Jackson/Condado de Teton. De los 66 puntos de acción enumerados en el plan, 65 ya se han completado o están en proceso. La Autoridad para la Vivienda del Condado de Teton/Jackson depende del Departamento de Vivienda y ya no desarrolla viviendas de forma independiente, sino que sigue gestionando el inventario de viviendas existente.

El primer Director del Departamento de la Vivienda fue contratado en julio de 2016. El Plan de Acción de Vivienda para la Población Activa establece que el Director del Departamento de la Vivienda presente anualmente un Plan de Suministro de Vivienda que sirva como perspectiva a cinco años para el Programa de Suministro de Vivienda.

Resumen Ejecutivo

El año 2024 fue el de mayor producción de viviendas. Dimos la bienvenida a 288 personas - 161 adultos y 127 niños- a viviendas seguras, estables y asequibles a través de tres Asociaciones Público-Privadas: Jackson Street Apartments (57 viviendas de alquiler), Flat Creek Apartments (48 viviendas de alquiler) y Parkside at Benson-Brown Station Phase 1 (6

En 2024, el porcentaje de trabajadores residentes en la localidad era del 57%, frente al 58% en 2023 y el 60% en 2016. Esta reducción del porcentaje de trabajadores residentes, ¿es una nueva tendencia o un breve descenso en un conjunto de datos por lo general estables? Si bien es posible que no sepamos la respuesta a esa pregunta durante varios años, podemos observar otros indicadores para ayudar a informar nuestra política de vivienda actual y futura a medida que continuamos esforzándonos por alojar al menos al 65% de nuestra fuerza de trabajo localmente. Sabemos que debemos seguir proporcionando viviendas seguras, estables y asequibles si queremos dar prioridad a la comunidad ante el crecimiento constante del empleo y la jubilación de una población activa que está envejeciendo.

Estadísticas clave de la comunidad	+/- en el último año	+/- en los últimos 10 años
Inventario de la comunidad		
23,272 Residentes durante todo el año	+40 personas (+1%)	+270 personas (+1.2%)
<i>27 jubilados por cada 100 adultos activos que viven en el condado de Teton*.</i>	<i>+2 por cada 100 trabajadores</i>	<i>+12 por cada 100 trabajadores</i>
23,766 Empleos	+334 empleos (+1.4%)	+4,269 empleos (+18%)
11,763 Unidades Residenciales	+236 unidades (+2%)	+1,664 unidades (+16.5%)
<i>1.674 viviendas con restricciones de escrituras (14% del total de unidades residenciales)</i>	<i>+149 viviendas (+9%)</i>	<i>+665 (+169%)</i>
Asequibilidad		
Ingresos promedio para un hogar de 3-personas	\$127,350 (+6.31%)	+\$40,230 (+32%)
Costo promedio de una vivienda multifamiliar en el mercado	\$3,143,600 (-6%)	+\$1,943,600 (+262%)
Alquiler mensual promedio en el mercado para un apartamento de 2 recamaras	\$3,354 / mensuales (+6%)	+\$2,065 (+260%)
Alquiler mensual en el mercado de un apartamento de dos habitaciones en el Programa de vivienda para trabajadores	\$2,743 / mensuales (+4%)	No existian.
57% Trabajadores Residentes	-1% (+453 personas que se trasladan a diario)	
<i>11,268 Trabajadores que se trasladan a Jackson</i>	<i>+453 personas (+4%)</i>	<i>+2,722 personas (+24%)</i>

*2023 American Community Survey data

- El crecimiento de la población residente se está desacelerando y nuestra comunidad envejece.
- Seguimos creando empleos sin mantener el ritmo de alojamiento de más trabajadores, lo que se traduce en más trabajadores que se desplazan a diario.

- Hemos construido más de 1.600 unidades residenciales en los últimos 10 años, mientras que nuestra población ha crecido en menos de 200 personas, lo que se traduce en un aumento constante de unidades vacías que resultan incosteables para los trabajadores locales.
- A medida que aumentan las unidades desocupadas y los alquileres de corta duración, también lo hacen los puestos de trabajo que dan servicio a esas unidades.

Debemos seguir construyendo viviendas asequibles y para trabajadores, pero no son suficientes.

En los próximos cinco años, nuestra comunidad debería considerar la posibilidad de aplicar un enfoque equilibrado del desarrollo económico que celebre nuestra cultura y nuestro legado de conservación y ocio al aire libre, de modo que podamos mantener nuestra calidad de vida, administrar nuestro ecosistema y gestionar nuestro crecimiento. Los nuevos empleos y los puestos de trabajo que deben cubrirse tras la jubilación exigen viviendas asequibles para los nuevos trabajadores, a fin de mantener una mano de obra residente y frenar el creciente tráfico de cercanías. Los elevados precios del mercado de la vivienda y el alquiler excluyen a la mayoría de los trabajadores locales, y la demanda de segundas viviendas y viviendas vacacionales sigue haciendo subir los precios y ocasionando que haya viviendas vacías durante gran parte del año. Afortunadamente, la inversión constante en la recopilación y el análisis de datos a través del Plan de Suministro de Viviendas y el Informe de Indicadores proporciona una gran cantidad de información que los responsables políticos locales, el personal profesional y el público pueden utilizar para tomar decisiones relacionadas con el futuro desarrollo económico. El (Comp Plan 6.G.S.1) nos dice que el Capítulo 6 Una Economía Diversa y Equilibrada necesita ser actualizado y revisado para que articule una clara visión económica de la comunidad que sea coherente con nuestros valores compartidos.

En 2022 se completó la Evaluación de Necesidades de Vivienda de la Región de Teton. Nos indica que necesitamos crear al menos 2.000 nuevas viviendas por debajo del mercado en los próximos años para mantener nuestra actual mano de obra residente del 60%. La necesidad de estas viviendas está siendo impulsada por el continuo crecimiento del empleo local y las jubilaciones previstas (estimadas en un 13% de la mano de obra local de 2022), ambos de los cuales traen nuevos trabajadores a Jackson y al Condado de Teton.



Debemos seguir desarrollando e invirtiendo en nuestra estrategia de vivienda.

Este enfoque estratégico incluye la creación de nuevas viviendas para los trabajadores, ya sean solteros, parejas o familias; la conservación de las viviendas existentes para los trabajadores; el cuidado de nuestros mayores a medida que envejecen; y la creación y protección de políticas e incentivos que apoyen la vivienda asequible y para los trabajadores. Hemos demostrado que esta estrategia funciona estabilizando nuestra mano de obra residente en los últimos diez años tras su pronunciado declive a principios de la década de los ochenta, incrementando las viviendas asequibles y para los

trabajadores en un 260% desde la creación del Departamento de Vivienda y elevando el inventario local de viviendas de escritura restringida a más de 1.600 viviendas.

En los próximos cinco años:

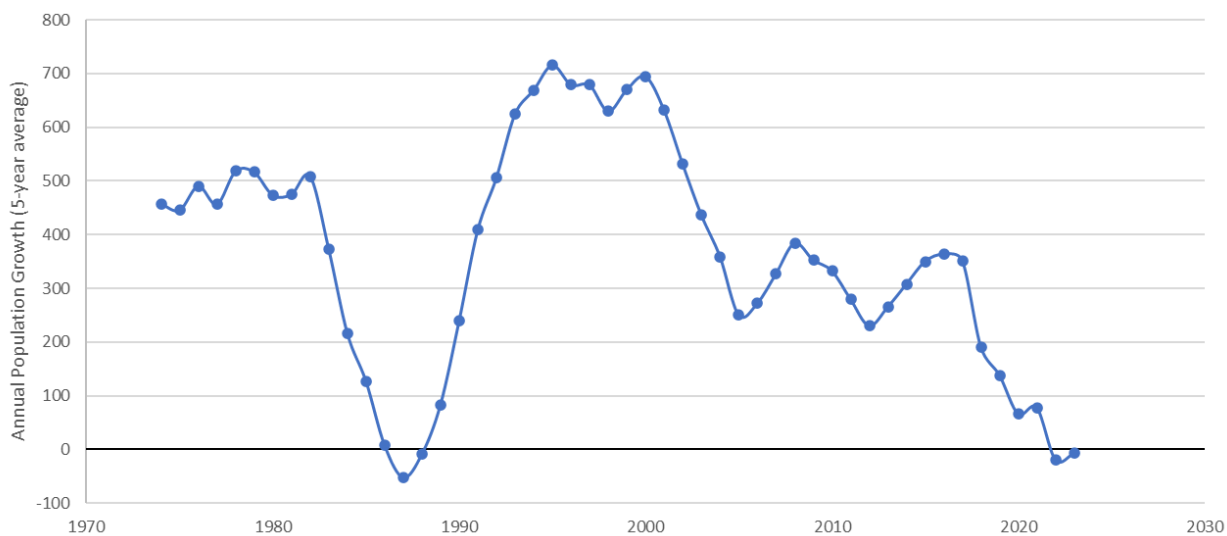
1. **Seguiremos construyendo viviendas para los trabajadores locales y sus familias.** (Plan de Acción de Vivienda 2B) Esta es una piedra angular de nuestro trabajo. En los próximos cinco años nos proponemos crear, mediante asociaciones público-privadas, al menos 250 nuevas viviendas para los trabajadores.
2. **Se preservarán las viviendas para los trabajadores locales y sus familias.** (Plan de Acción de Vivienda 2C) En los próximos cinco años, a través del Programa de Preservación de Viviendas, nos proponemos preservar permanentemente 25 viviendas existentes para los trabajadores.
3. **Crearemos oportunidades para que los miembros de la comunidad puedan envejecer en su lugar de residencia.** (Nueva directiva política del Ayuntamiento y los Comisionados del Condado, 2024) Las comunidades más sanas son aquellas en las que varias generaciones, incluidas las personas mayores y los niños pequeños, interactúan con regularidad. En los próximos cinco años, a través de asociaciones y programas de incentivos, nos proponemos ayudar a 30 hogares de jubilados a envejecer en su hogar.
4. **Crearemos y mejoraremos las políticas de apoyo a la vivienda asequible y para los trabajadores.** (Plan de Acción de Vivienda 5A, 5B, 5C) Durante los próximos cinco años, continuaremos nuestro trabajo analizando la eficacia de las actuales herramientas de vivienda asequible y para los trabajadores e implementando las mejoras necesarias. También seguiremos explorando y probando nuevas oportunidades para aumentar la proporción de viviendas de protección permanente para la mano de obra local.

Demanda de Vivienda

- ✓ Desde 2015, se han construido más de 1600 nuevas viviendas en Jackson y el condado de Teton, mientras que la población residente ha crecido en menos de 300 personas (es decir, más de cinco nuevas viviendas por cada nueva persona). Esto indica que nuestra crisis de vivienda es un problema de asequibilidad, no la oferta global. En términos del Comp. Plan, TIPO de desarrollo – viviendas de escrituras restringida vs viviendas a precio de mercado - es tan importante como la UBICACIÓN y CANTIDAD de desarrollo.
- ✓ En la actualidad, el número de viviendas del mercado libre/sin restricciones alquiladas por trabajadores locales es aproximadamente el mismo que el de viviendas vacías. Las viviendas vacacionales y de segunda residencia vacías siguen generando empleados que no pueden permitirse vivir en la localidad, lo que genera tráfico de cercanías en nuestras carreteras y aumenta la disparidad de la riqueza.

El crecimiento demográfico disminuye y la población está envejeciendo.

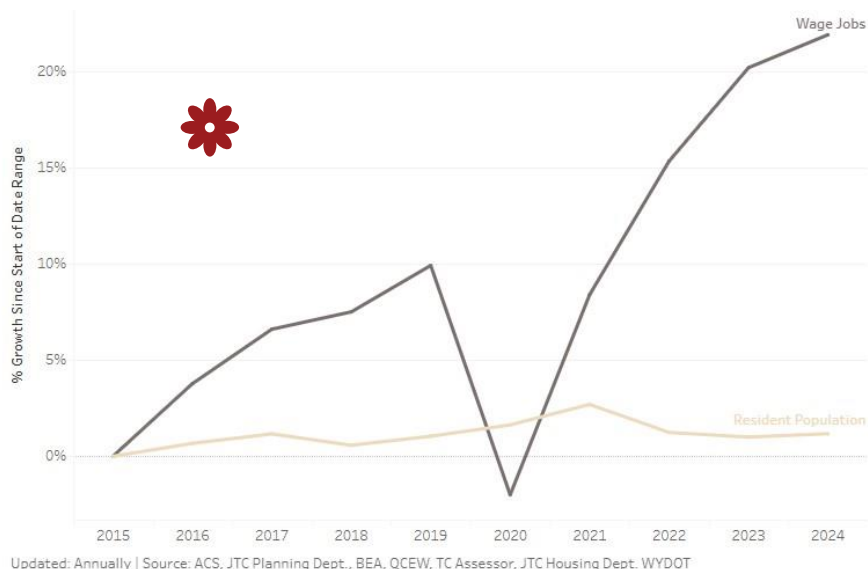
La población experimentó un auge en las décadas de 1970 y 1990, pero ha crecido a un ritmo más lento desde 2000. (La generación del baby boom alcanzó su máximo en 1980, con un 45% de la población total. La Generación X alcanzó su máximo en 2001 con un 30% de la población total. La Generación Y alcanzó su máximo durante el COVID con un 26% de la población).



El crecimiento de los empleos sigue siendo constante.

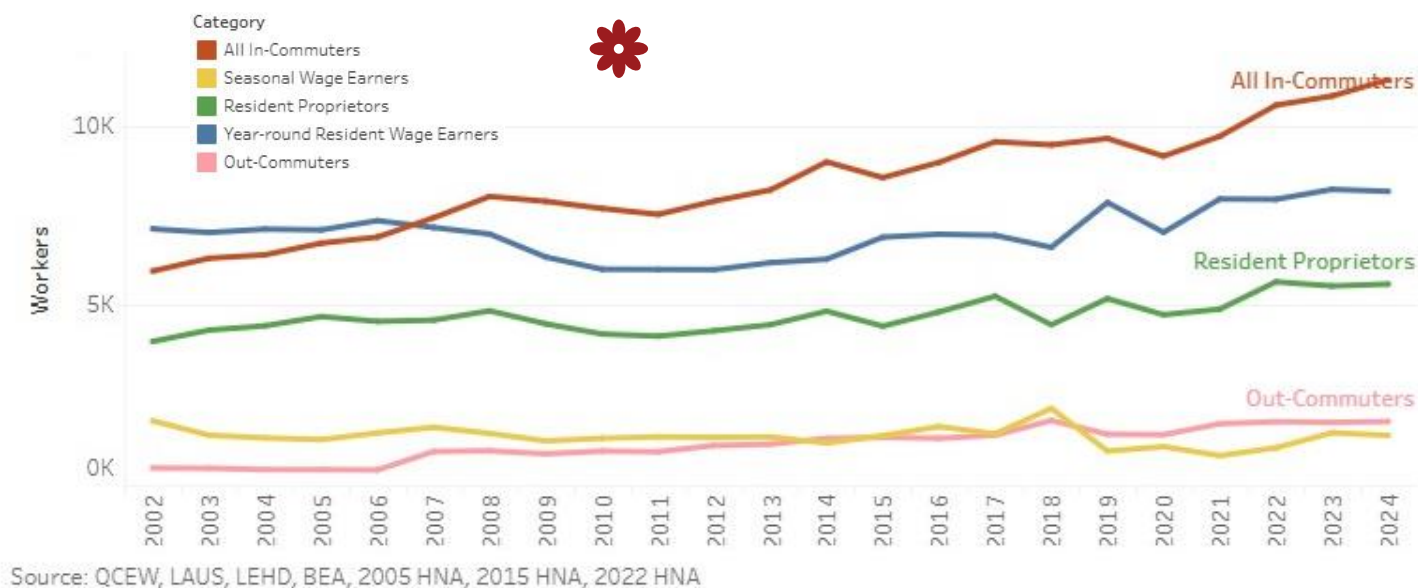
Desde 2015 se han creado unos 4,300 nuevos empleos, pero la población durante todo el año solo ha crecido la cifra de 270 personas.

Cualquier gráfico con este símbolo es interactivo si hace click.



El número de trabajadores que se desplazan a su lugar de trabajo sigue aumentando.

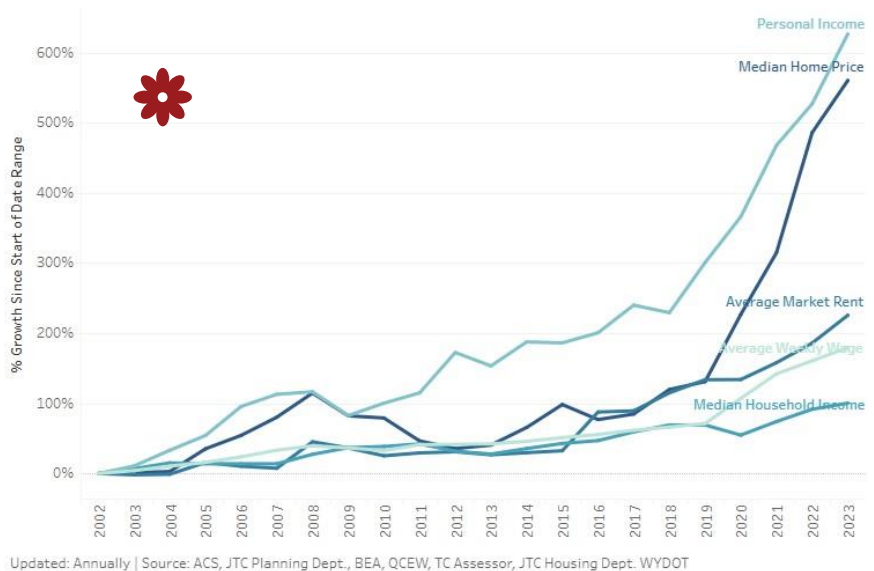
De 2002 a 2012, el número de desplazamientos aumentó, mientras que la mano de obra residente disminuyó. A partir de 2012 y hasta 2021, hemos hecho algunos progresos para frenar la reducción de la mano de obra residente. Sin embargo, después del COVID, estamos observando una reversión a las tendencias anteriores a 2012 (antes del Plan Comp) a medida que aumentan las jubilaciones y los nuevos trabajadores no pueden permitirse una vivienda local.



El costo de la vivienda sigue superando los ingresos promedio, lo que obliga a los trabajadores a desplazarse.

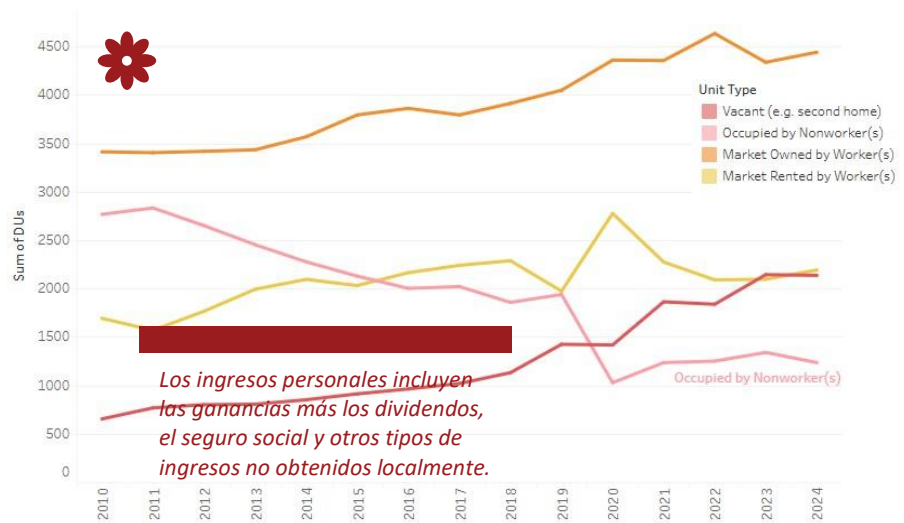
El valor de los terrenos (precio medio de la vivienda) aumentó drásticamente, siguiendo el aumento de la riqueza (renta personal), lo cual acentuó aún más la desigualdad de la riqueza en el condado de Teton.

- Los empleos que perciben ingresos superiores a la mediana están viendo crecer sus salarios más deprisa que los empleos que perciben ingresos iguales o inferiores a la mediana, creando una nueva y creciente diferencia dentro de la clase trabajadora.
- Los precios de los alquileres se ajustan a los salarios semanales promedio, no a los ingresos medios, lo que crea una creciente desigualdad en el acceso a una vivienda de alquiler asequible para las personas con ingresos medios e inferiores.



Las viviendas vacías aumentan a medida que las viviendas que históricamente han estado en el mercado libre al servicio de la mano de obra -en alquiler o en propiedad- se venden a precios que los trabajadores locales no pueden pagar.

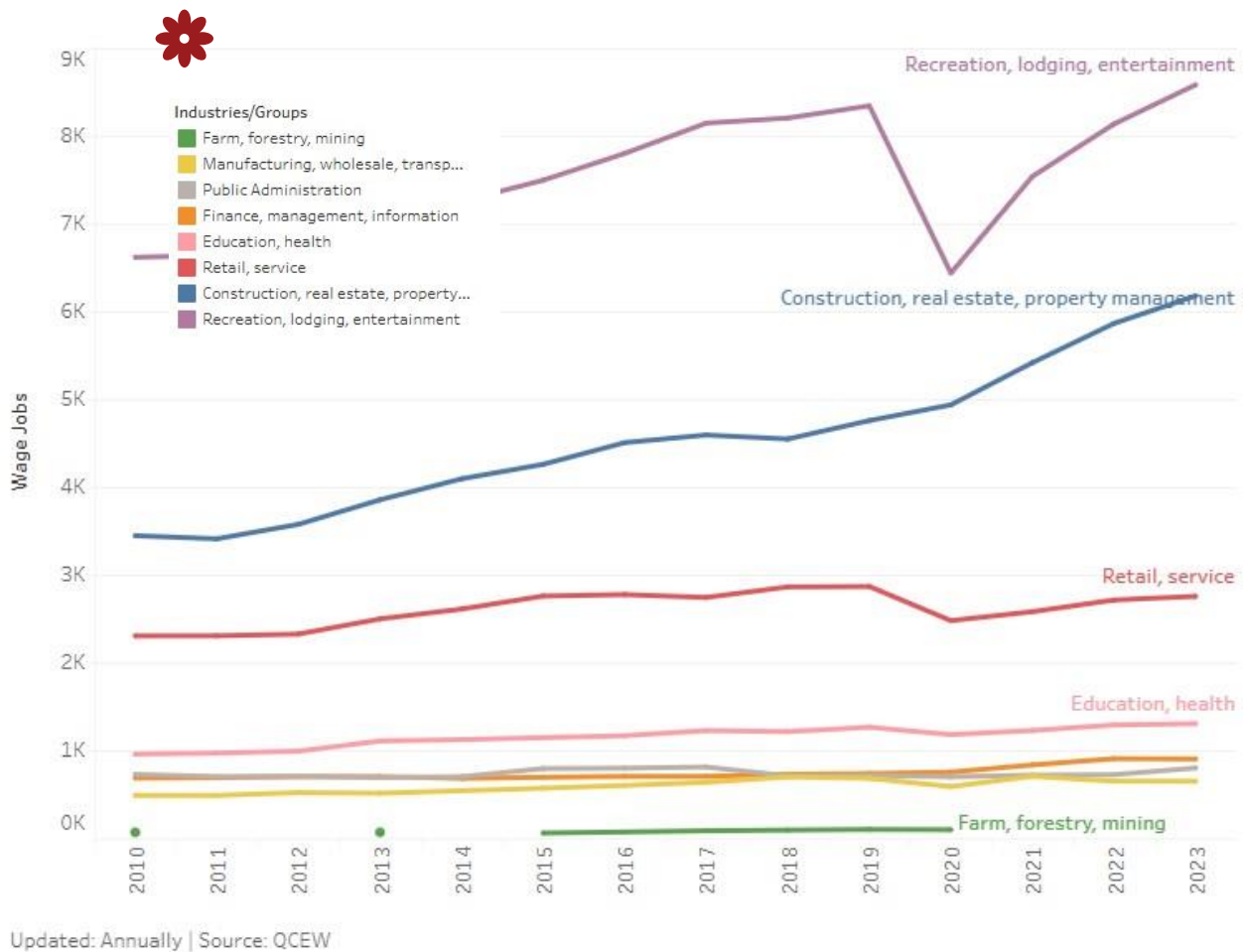
- Antes del COVID, los hogares de jubilados se estaban convirtiendo en alquileres a precio de mercado ocupados por trabajadores.
- Durante COVID, los alquileres de mercado ocupados por trabajadores (no sólo locales, podrían ser trabajadores remotos) aumentaron drásticamente, mientras que las viviendas de jubilados disminuyeron drásticamente.
- Después de COVID, los alquileres a precio de mercado empezaron a descender a medida que algunos jubilados regresaban y muchos se convertían en segundas viviendas o viviendas vacías.



Se incrementan los puestos de trabajo para atender a los hogares desocupados y de segunda residencia.

Como consecuencia del aumento de las segundas viviendas y de las viviendas vacacionales, aumentan los puestos de trabajo en los sectores que apoyan ese tipo de viviendas. Por ejemplo, gestión inmobiliaria, jardinería, trabajos de mantenimiento, limpieza, etc. Muchos de estos empleos están peor pagados, lo que agrava aún más el problema de la

vivienda. Más trabajadores significan más automóviles en la carretera, lo que aumenta el tráfico y las emisiones de carbono.



En conjunto, esto se traduce en una disminución de los trabajadores residentes.

El crecimiento del empleo local y las jubilaciones previstas están impulsando la necesidad de viviendas por debajo del precio de mercado para los trabajadores locales y sus familias. Si nos fijamos en los datos demográficos y de empleo disponibles, podemos ver que la ola de jubilación ha comenzado, ya que los Baby Boomers envejecen fuera de la fuerza de trabajo y las personas que sustituyen a los jubilados no son capaces de pagar los precios actuales de la vivienda libre de mercado que conduce a un aumento de los trabajadores que se desplazan desde y hacia el trabajo.

Además, podemos establecer la correlación de que muchos de estos nuevos puestos de trabajo están impulsados por las necesidades de servicio de un número creciente de unidades vacías y alquileres a corto plazo.

Por último, dado el importante número de viviendas de mercado/sin restricciones que se han construido en los últimos 10 años, nuestro reto no es simplemente el del suministro. Es un desafío en cuanto al tipo de suministro (viviendas permanentemente asequibles y para trabajadores).



Más información sobre la demanda de vivienda:

- ¿Quién busca vivienda?
- Información sobre la tasa de alquiler para el condado de Teton, Wyoming
- Información sobre ventas para el condado de Teton, Wyoming
- Estadísticas clave de los servicios esenciales

Suministro de Vivienda

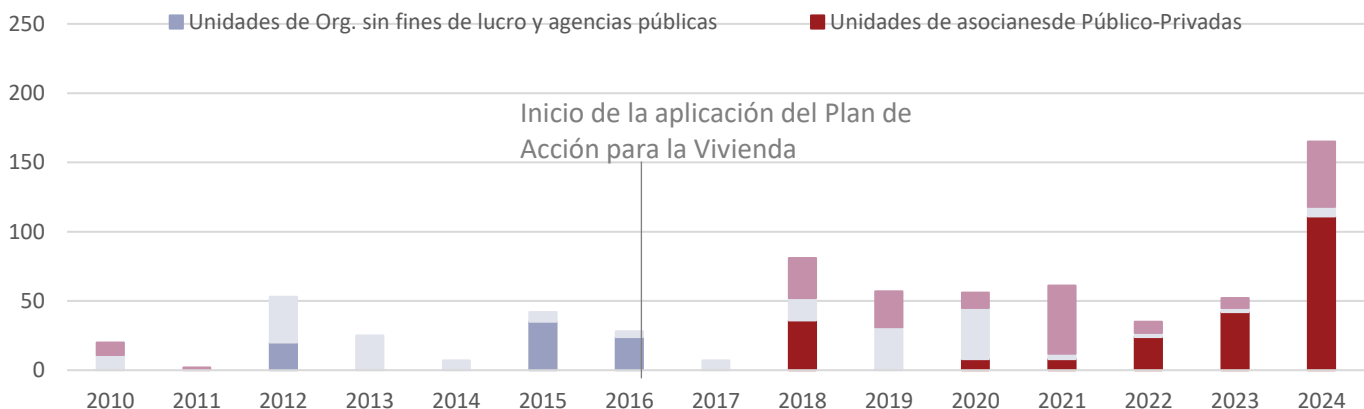
- ✓ Actualmente, tenemos 1.674 viviendas con restricción de escrituras en el condado de Teton (aproximadamente el 14% de todas las viviendas).
- ✓ En 2024, el 63% de todas las nuevas viviendas construidas estaban protegidas de forma permanente para los trabajadores locales y sus familias.
- ✓ Se ha previsto que 211 viviendas asequibles y para trabajadores estén terminadas en 2025.
- ✓ Hay 1.006 viviendas asequibles y para los trabajadores en proyecto para su futuro desarrollo. Esto no incluye los proyectos que están en la fase de pre-planificación como 90 Virginian Lane. Las 364 viviendas programadas para su construcción en el Área 1 de Northern South Park están incluidas en la cartera de proyectos. Es probable que estas viviendas se construyan a lo largo de muchos años.

Utilizando nuestro conjunto de herramientas para la vivienda, que incluye asociaciones público-privadas, mitigación y herramientas de incentivos, hemos conseguido que aumente significativamente la producción de viviendas asequibles y para trabajadores.

Desde el inicio de la aplicación del Plan de Acción para la Vivienda, la producción anual de viviendas **asequibles y para los trabajadores ha aumentado un 260% en comparación con los siete años anteriores a la implementación del Plan de Acción para la Vivienda**. Este logro se debe a dos factores principales: el cambio a las asociaciones público-privadas para construir nuevas viviendas asequibles y para trabajadores, y la creación de herramientas de incentivos al desarrollo del suelo para impulsar el desarrollo por parte del sector privado de viviendas con restricciones permanentes de escrituración para la población local.

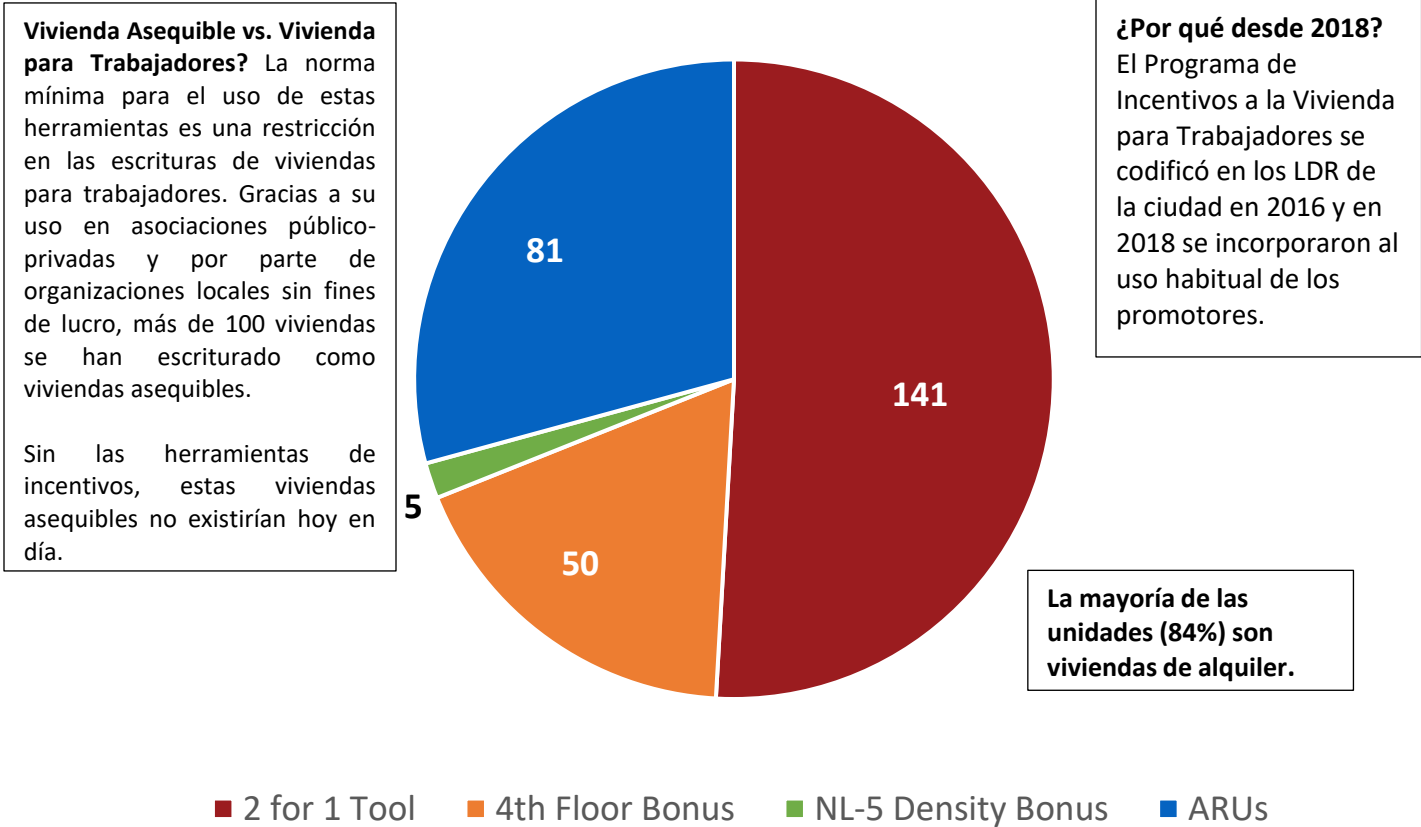
[Consulte este mapa para obtener más información sobre las asociaciones público-privadas y para ver donde se han utilizado las herramientas de incentivos para crear viviendas asequibles y para trabajadores.](#)

La producción de viviendas Asequibles y para Trabajadores ha aumentado un 260%En comparación con los siete años anteriores a la aplicación del Plan de Acción para la Vivienda

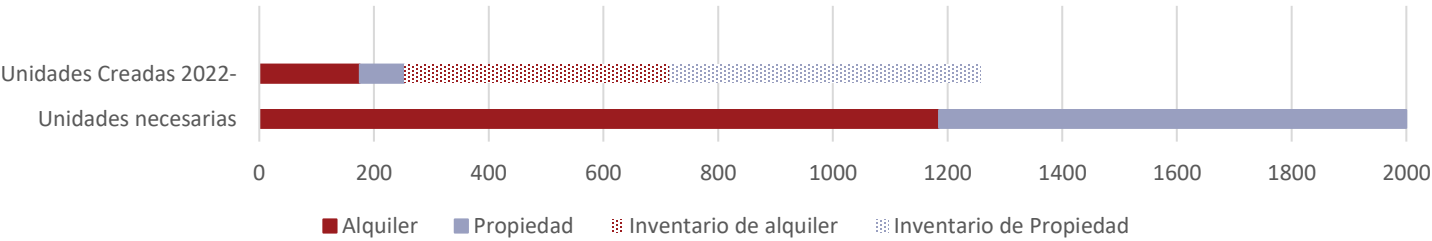


Desde 2018, se han creado o están en construcción 277 viviendas asequibles y de mano de obra utilizando herramientas de incentivos.

Se han ahorrado más de 123 millones de dólares de fondos públicos gracias al uso de estas herramientas de incentivación por parte del sector privado.



En el futuro se prevé la construcción de más de 1.000 nuevas viviendas asequibles y para trabajadores. Los proyectos en trámite incluyen las viviendas de la zona 1 de Northern South Park (más de 350 viviendas asequibles y para los trabajadores), que probablemente se construirán a lo largo de muchos años.



Más información sobre el suministro de viviendas

- Inventario de viviendas existente 2025
- Proyectos de Vivienda futuros 2025
- ¿Quién vive en nuestras viviendas?

Plan de Acción

- [Consulte el mapa de las urbanizaciones de asociaciones público-privada del Departamento de Vivienda.](#)

Punto de Acción: 90 Virginian Lane Desarrollo Inmobiliario de Viviendas Asequibles y para Trabajadores

90 Virginian Lane es un lote de 5,15 acres situado en el centro del Vecindario Midtown, entre la Biblioteca del Condado de Teton y las instalaciones START. La Autoridad para la Vivienda tiene la propiedad del terreno y actualmente está negociando con un promotor inmobiliario privado, elegido a través de un sólido proceso de licitación, para proporcionar un contrato de arrendamiento a largo plazo a cambio de la construcción de al menos 200 viviendas con escrituras restringidas permanentes para los trabajadores locales y sus familias. Se trata de la mayor construcción de viviendas con un 100% de escrituras restringidas jamás realizada en el condado de Teton.

Detalles del vecindario

- Al menos 200 viviendas: 30% en régimen de propiedad y 70% en régimen de alquiler
- 170 viviendas asequibles como mínimo
- No más de 30 viviendas para trabajadores
- Se dará preferencia del 10% de las viviendas a hogares para personas de la tercera edad que cumplan los requisitos.
- El inicio de las obras está previsto para 2026, pero podría cambiar en función de la incertidumbre de los mercados globales.



Punto de Acción: Parkside at Benson-Brown Station Fases 2 & 3

Parkside at Benson -Brown Station es una asociación entre el condado de Teton y Habitat for Humanity of the Greater Teton Region (Teton Habitat) que creará 18 viviendas para familias e individuos locales. Este proyecto consta de tres componentes principales: Construcción de viviendas asequibles, restauración histórica y desviación de Cache Creek Ditch.

1. Construcción de viviendas asequibles: El condado de Teton cede la propiedad en arrendamiento a largo plazo. A cambio, Teton Habitat construirá 18 viviendas que se destinarán a familias con ingresos inferiores al 80% de la renta familiar media.
2. Restauración histórica: Esta propiedad es el lugar donde estuvo la primera central hidroeléctrica comercial del condado de Teton. En reconocimiento de la importancia histórica del lugar, la cabaña Brown fue restaurada a su forma original y reubicada en la esquina sureste del lugar para un uso futuro. Las históricas turbinas hidráulicas también se trasladaron a la superficie y se utilizarán como parte de una futura exposición para fines educativos.
3. Cache Creek Ditch: El arroyo se desvía a través del parque Mike Yokel, lo que permite al público acceder a esta zona recreativa y constituye una barrera natural entre el parque y las nuevas viviendas.

Detalles del Vecindario

- 18 viviendas asequibles que se ofrecen como opción de compra.
- La fase 1 se completó en junio de 2024 y proporcionó viviendas a seis hogares: 8 adultos y 11 niños.
- Las fases 2 y 3 concluirán en 2025 y 2026 respectivamente.

Este es el sexto desarrollo en colaboración con Teton Habitat. [Infórmese sobre nuestras colaboraciones con Habitat que han creado hasta el momento 47 hogares para familias locales.](#)



Punto de Acción: Actualización del Programa de Preservación de la Vivienda

Desde 2022, se han protegido de forma permanente cuatro viviendas utilizando la ayuda al pago inicial a través del Programa de Preservación de la Vivienda. Como los precios de la vivienda y las tasas de interés han aumentado, el interés en el programa ha disminuido. Para hacer frente a esto, proponemos actualizar el programa de cuatro maneras específicas.

Asistencia para el pago inicial.

Programa actual: La compra de una restricción de escritura de vivienda para trabajadores en una casa disponible a precio del mercado, proporcionando al comprador fondos en el momento del cierre a cambio del registro de las restricciones de escritura permanentes.

Propiedad de vivienda para Trabajadores

- El comprador debe ser un hogar de trabajadores y vivir en la vivienda como residencia principal.
- La Autoridad para la vivienda adquiere una restricción permanente de la escritura de propiedad de la mano de obra sobre la vivienda en el momento del cierre, proporcionando al comprador fondos para el pago inicial de hasta \$200,000 a cambio del registro de la restricción.
- La apreciación está limitada al IPC, sin superar el 3% anual.
- Gracias a este programa se han protegido de forma permanente 4 viviendas para los trabajadores

Alquiler para Trabajadores

- El comprador debe alquilar la vivienda a un hogar de trabajadores que cumpla los requisitos. La vivienda no puede estar ocupada por el propietario.
- La Autoridad para la Vivienda adquiere una restricción permanente de la escritura de alquiler para trabajadores sobre la vivienda en el momento del cierre, proporcionando al comprador fondos para el pago inicial de hasta \$100,000 dólares a cambio del registro de la restricción.
- Sin límite para el precio del alquiler. Sin límite de apreciación en la reventa

Actualizaciones propuestas

- ✓ Aumentar la apreciación al IPC sin superar el 4% anual para las viviendas en propiedad para trabajadores.
- ✓ Crear formularios de términos para los inmuebles disponibles y compartirlos con los agentes inmobiliarios y en general, con las familias que buscan vivienda a través del programa. Consulte un ejemplo de formulario.
- ✓ Objetivo para los próximos cinco años: proteger de forma permanente 10 viviendas.

Restricción de compra de una vivienda existente.

Programa actual: Adquisición de una restricción de escritura para una vivienda para trabajadores en una vivienda disponible a precio de mercado.

Workforce Ownership

- La Autoridad para la vivienda adquiere una restricción permanente en la escritura de compra de la vivienda por un importe máximo de \$200.000.
- El propietario actual no está obligado a cumplir los requisitos del programa de vivienda para trabajadores y puede vivir en la vivienda como residencia principal todo el tiempo que desee.
- Cuando el propietario esté listo para vender la casa, el comprador debe cumplir los requisitos del programa de vivienda para trabajadores.
- La apreciación está limitada al IPC, sin superar el 3% anual.
- 1 hogar está en proceso de protección permanente mediante este programa.

Workforce Rental

- La Autoridad para la Vivienda adquiere una restricción permanente de escrituras sobre la vivienda por un importe máximo de \$100.000.
- La vivienda debe alquilarse a un hogar que cumpla los requisitos del programa para vivienda para trabajadores.
- Sin límite para el precio del alquiler. Sin límite de apreciación en la reventa.

Actualizaciones Propuestas

- ✓ Aumentar la apreciación al IPC sin superar el 4% anual para las viviendas en propiedad para trabajadores.
- ✓ Crear un formulario para que los propietarios exploren la posibilidad de participar en el programa. Ver un ejemplo de formulario.
- ✓ Objetivo para los próximos cinco años: proteger de forma permanente 5 viviendas.

La Autoridad para la Vivienda Compra, Alquila, Vende.

Nuevo programa propuesto: La Autoridad para la Vivienda adquiere una vivienda a precio de mercado, la alquila a un hogar que cumpla los requisitos y a los 3-5 años la vende a un precio inferior al del mercado, dando al hogar inquilino una primera opción de compra de la vivienda. Este enfoque reducirá o, en algunos casos, eliminará la ayuda pública por vivienda que se encuentre protegida bajo la restricción de escrituras, pero requerirá una inversión inicial más significativa por parte de la Autoridad de la Vivienda.



Comprar una Vivienda a precio De mercado

La Autoridad para la Vivienda compra una vivienda a precio de mercado.

Alquilar la vivienda 3 a 5 años

Después, alquila la vivienda por un precio inferior al del mercado de un hogar que cumpla los requisitos.

Vender la vivienda

Asegurar la restricción de las escrituras y vender la unidad a un precio inferior al del mercado a un hogar que cumpla los requisitos.

Pasos siguientes:

- ✓ Presentar una propuesta formal de programa al Ayuntamiento y a los Comisionados del Condado para su consideración.
- ✓ Adquirir una o dos viviendas para la fase piloto utilizando fondos SPET, tarifas de mitigación de la vivienda o contribuciones del Fondo General (suministro de viviendas)
- ✓ Eventualmente, crear un fondo rotatorio para financiar el programa con fondos públicos y contribuciones filantrópicas
- ✓ Objetivo para los próximos cinco años: proteger de forma permanente 10 viviendas.

Punto de Acción: Programa de compra de restricciones de escrituras en construcciones nuevas

Un nuevo programa propuesto: La Autoridad para la Vivienda ofrece fondos a los promotores inmobiliarios para que restrinjan permanentemente las escrituras de las nuevas viviendas que se construyan. Este enfoque puede reducir la asignación de fondos públicos por vivienda protegida de forma permanente, pero requerirá un estudio minucioso para proteger la inversión pública en caso de que la urbanización sufra contratiempos o se disuelva por completo.

Next Steps:

- ✓ Presentar una propuesta formal de programa al Ayuntamiento y a los Comisionados del Condado para su consideración.
- ✓ Financiar el programa mediante fondos SPET, tasas de mitigación de la vivienda o contribuciones del Fondo General (Suministro de Vivienda).
- ✓ Objetivo para los próximos cinco años: proteger permanentemente 20 viviendas

Punto de Acción: Programa de Vivienda de Apoyo para Adultos Mayores y personas con discapacidades

En 2024, el Ayuntamiento y los Comisionados del Condado solicitaron al personal del Departamento de la Vivienda para que trabajara en la creación de un programa que proporcionara, a través de la asociación, hogares a los miembros de la comunidad que tuvieran discapacidades y buscaran una vivienda estable y segura.

Ejecución hasta la fecha:

- Se solicitó y se obtuvo un subsidio de Community Foundation of Jackson Hole para contratar a The Kelsey, una organización sin fines de lucro especializada en viviendas para personas discapacitadas en todo el país, para realizar [una evaluación de la necesidad de viviendas accesibles en el condado de Teton, WY, y recomendaciones sobre políticas para mejorar los recursos locales de viviendas accesibles.](#)

Próximos pasos:

- ✓ Utilizando un subsidio de la Fundación Comunitaria de Jackson Hole, crear un programa de préstamos sin intereses para mejoras de accesibilidad a las viviendas asequibles existentes para permitir a los hogares envejecer en el lugar o personalizar para los hogares que viven con discapacidades.
- ✓ Ofrecer una mayor asistencia técnica a los hogares con personas que padecen discapacidades, incluidos contratos de arrendamiento en lenguaje sencillo y normas de diseño inclusivo.
- ✓ Establecer una asociación formal con organizaciones comunitarias que trabajen en favor de las personas mayores y los miembros discapacitados de la comunidad. Esto podría incluir la aportación de conocimientos

técnicos, fondos y/u otros recursos (como terrenos) para el desarrollo de viviendas al servicio de las personas mayores y los miembros de la comunidad con discapacidades.

Punto de Acción: Programa Piloto de Unidades Residenciales Accesorias

Este punto del Plan de Suministro de Viviendas FY25, está en desarrollo.

Una vez creado, este programa incluirá:

1. Guía de recursos con información sobre el proceso de planificación y construcción, datos de contacto de empresas que crean ARUS modulares o prefabricadas que cumplen los requisitos de los códigos de construcción locales e internacionales, recursos para propietarios y explicaciones claras de las normas sobre el alquiler de una ARU.
2. La posibilidad de obtener fondos a cambio de una restricción de escrituras que supere los requisitos reglamentarios vigentes para las ARU accesorias a las unidades residenciales principales.

Próximos pasos:

- ✓ Seguir solicitando la concesión de fondos para impulsar el desarrollo de ARUs a cambio de una restricción temporal o permanente de escrituras.
- ✓ Contratar a un tercero para elaborar la guía de recursos.

Punto de Acción: Crear y mejorar políticas de apoyo a la vivienda asequible y de mano de obra

Estrategia:

Debemos seguir comprometidos con una cultura que valore un sistema de implementación, evaluación y mejora, con un reconocimiento por la diversidad y el éxito colectivo de nuestra comunidad. No todas las herramientas o programas de vivienda responden a todas las necesidades. No todas las iniciativas de viviendas cumplen los requisitos de todos los ingresos. Pero juntos, con nuestras herramientas, programas y desarrollos nos permiten abordar la parte más difícil de retener a nuestra fuerza laboral residente: la construcción de viviendas que deben ser ocupadas por hogares calificados. Necesitamos herramientas de incentivos y subsidios para que el sector privado participe en la resolución de este reto. Sin herramientas diseñadas para hacer que la producción de viviendas asequibles y para trabajadores sea atractiva y factible para los promotores inmobiliarios privados, estas viviendas no se construirán.

A nivel local, seguiremos evaluando la eficacia de las herramientas actuales y haciendo recomendaciones para la actualización u otras mejoras cuando resulte oportuno.

- Cambios o mejoras en las herramientas de incentivos de la ciudad - Trabajaremos con nuestros colegas del Departamento de Planeación de Jackson para evaluar las herramientas de incentivos que, desde 2018, han proporcionado 277 viviendas para los trabajadores locales y sus familias sin costo o a bajo costo para el público. Reconocemos que para que los incentivos tengan éxito, deben ser atractivos para la comunidad de desarrollo. Sin un beneficio recíproco, estas herramientas de incentivos son funcionalmente solo una excepción a la regla para el Departamento de Vivienda y los promotores de vivienda sin fines de lucro, ambos financiados mediante una combinación de fondos públicos y fondos filantrópicos y que por sí solos no pueden resolver nuestro desafío de vivienda.

- 2:1 Workforce Housing Bonus Tool: 106 viviendas construidas y 171 están en construcción usando esta herramienta.
 - Más de 200 miembros de la comunidad han sido beneficiados hasta ahora
 - 45 viviendas han sido construidas a través de asociaciones público-privadas
 - La mayoría de las viviendas para trabajadores pagan menos del 30% de sus ingresos en alquiler

- Los alquileres para vivienda de los trabajadores son entre un 20% y un 40% más bajos que los del mercado.
- Los precios de venta de las viviendas para trabajadores son un 20% inferiores a la mediana de los precios de venta del mercado.
- - Evaluar los cambios recientes y futuros de los LDR de la ciudad y el condado y preguntarse: «¿Estamos obteniendo los resultados deseados?».
 - La ciudad modifica el tamaño máximo de los edificios en relación con los «grandes edificios».
 - La primera solicitud recibida tras la aplicación de estas LDRs redujo la superficie total en pies cuadrados mediante la eliminación de viviendas con restricciones permanentes de escrituración para los trabajadores locales y sus familias.
 - La cantidad de metros cuadrados comerciales se mantuvo prácticamente igual, pero se distribuyó en varios edificios de menor tamaño.
 - ¿Es ese el resultado que queremos?
 - ¿Requerimientos para estacionamientos?

Debemos seguir colaborando con nuestros colegas en todo Wyoming para crear oportunidades de inversión en infraestructuras y programas de vivienda y trabajar para proteger el control local.

- - Persisten los ataques contra el programa de mitigación de la vivienda basados en gran medida en información falsa. Si se pierde este programa, también se pierde una fuente importante de financiación y de producción de viviendas con restricciones de escrituración.
- - La reducción en la recaudación de impuestos sobre la propiedad disminuye la capacidad de las administraciones locales para invertir en las mejoras de infraestructuras necesarias y en la construcción de viviendas asequibles y para trabajadores.

En el ámbito nacional tenemos que planificar un futuro dinámico y diversificar nuestro enfoque de los fondos y el desarrollo.

- - La pérdida de herramientas de financiamiento tales como los subvenciones en bloque, los subsidios para la construcción ecológica y los fondos HOME disminuyen las oportunidades de financiar viviendas asequibles para personas de bajos ingresos y para trabajadores, la infraestructura necesaria para apoyar la construcción de nuevas viviendas para la población local y las oportunidades de aminorar nuestro impacto medioambiental.
- - Es probable que la incertidumbre en el mercado provoque crisis en la cadena de suministro a corto plazo, haciendo que la construcción de nuevas viviendas asequibles y de mano de obra sea más costosa. Esto destaca la necesidad de mantener todas nuestras herramientas de vivienda en nuestra reserva para proporcionar una mayor flexibilidad y oportunidad de seguir construyendo viviendas en tiempos difíciles.

Más información acerca del Plan de Acción

- Avances en las construcciones con asociaciones Público-Privadas
- Herramientas para construcción de vivienda
- Herramientas de bonificación para viviendas asequibles y para trabajadores

¿Quién busca vivienda?

1,816
Familias (3,813
personas = más de lo
habitual en nuestro
sistema

30%
De los hogares que se
desplazan para
trabajar a Jackson
buscan Vivienda
actualmente (676
empleos)

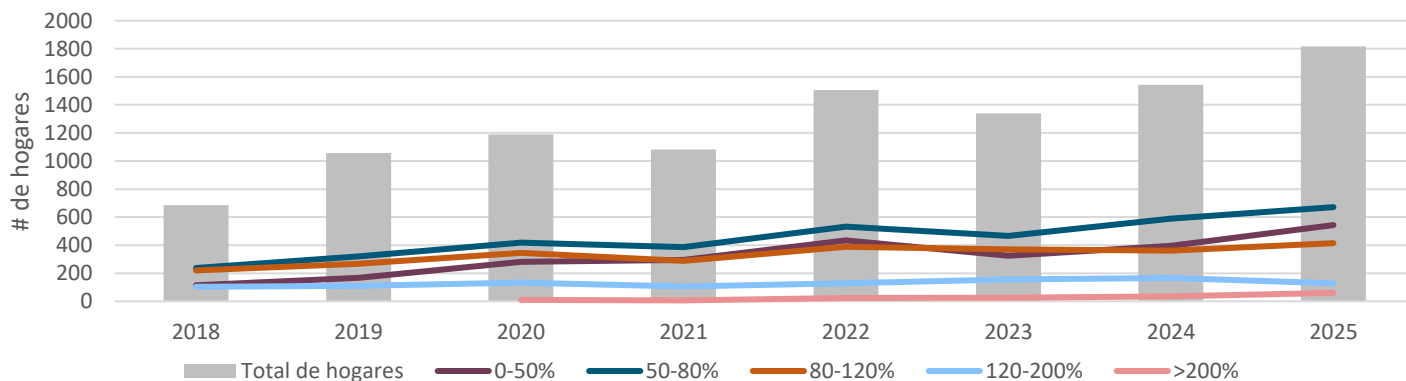
71%
De las familias están
formadas por 1 o 2
personas.

Aumentan los
hogares de padres
solteros,
sobrepoblados y que
pagan más del 30%
de sus ingresos en
alquiler

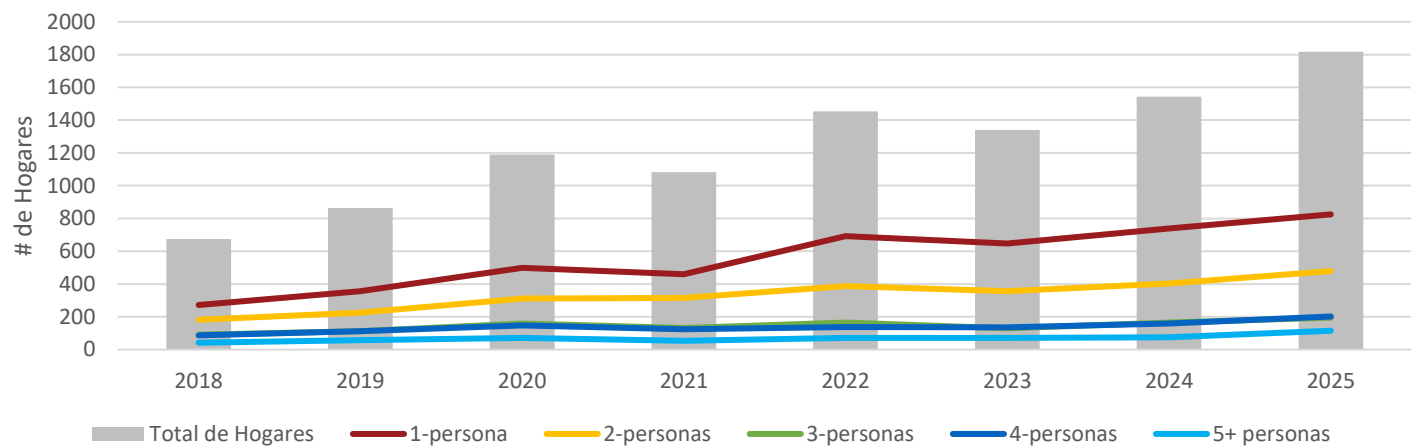
- ✓ Los hogares deben tener una Solicitud de Intereses con el Departamento de Vivienda para poder solicitar viviendas del Departamento de Vivienda.
- ✓ Las cuentas inactivas durante más de un año, las que no contienen información esencial sobre el hogar o las duplicadas no se incluyen en los datos presentados.
- ✓ De septiembre de 2023 a septiembre de 2024, se crearon más de 1.100 cuentas nuevas.

De todos los rangos de ingresos, el número de hogares con ingresos más bajos interesados en la vivienda fue el que más aumentó en 2024.

Esto coincide con la construcción de 88 nuevas viviendas de alquiler en Flat Creek Apartments y Jackson Street Apartments para familias con ingresos inferiores al 80% del IMF. Todavía no existen viviendas con restricciones del 120-160% IMF.



El número de hogares que buscan viviendas asequibles y para trabajadores sigue aumentando
 Los hogares de una o dos personas siguen representando la mayor parte de los hogares que buscan una vivienda.



Datos del formulario de admisión de 2025 por límite de ingresos						
Rango de Ingresos (% Ingreso Promedio Familiar)	0-50%	50-80%	80-120%	120-160%	>160%	Total
Total de Personas	1,218	1,271	891	299	134	3,813
Adultos	714	899	674	235	107	2,629
Niños	388	308	189	48	25	958
Adultos Dependientes	93	51	22	16	1	183
Dependientes	23	13	6	0	1	43
Total de Hogares	543	671	414	128	60	1,816
Porcentaje del total de Hogares	30%	37%	23%	7%	3%	100%
Hogares de 1-Persona	240	393	154	24	14	825
Porcentaje del total de Hogares	13%	22%	8%	1%	1%	45%
Hogares de 2-Personas	118	124	142	66	29	479
Porcentaje del total de Hogares	6%	7%	8%	4%	2%	26%
Hogares de 3-Personas	75	50	48	13	9	195
Porcentaje del total de Hogares	4%	3%	3%	1%	0%	11%
Hogares de 4-Personas	65	61	50	21	5	202
Porcentaje del total de Hogares	4%	3%	3%	1%	0%	11%
Hogares de 5-Personas	27	28	13	4	3	75
Porcentaje del total de Hogares	1%	2%	1%	0%	0%	4%
Hogares de 6+ Personas	18	15	7	0	0	40
Porcentaje del total de Hogares	1%	1%	0%	0%	0%	2%
Proveedores de Servicios Críticos (Personas)	8	52	45	18	4	127
# de empleos por adulto	1.06	1.17	1.13	0.96	1.06	1.13
Hogares de Padres Solteros	125	52	14	3	0	194
Porcentaje del total de Hogares	7%	3%	1%	0%	0%	11%
Hogares que pagan >30% de su ingreso en vivienda	225	191	64	8	6	494
Porcentaje del total de Hogares*	13%	11%	4%	0%	0%	29%

Hogares Sobre poblados (>2 personas por habitación)	82	66	20	5	1	174
Porcentaje del total de Hogares*	5%	4%	1%	0%	0%	10%
Hogares con trabajadores que se trasladan para trabajar a Jackson	215	194	87	27	13	536
Porcentaje del total de Hogares	12%	11%	5%	1%	1%	30%
Personas en hogares que se trasladan	458	351	176	57	30	1,072
Adultos en hogares que se trasladan	290	263	138	48	24	763
Niños en hogares que se trasladan	168	88	38	9	6	309
Empleos ocupados por trabajadores que se trasladan a Jackson	247	243	110	50	26	676
Empleos desempeñados por adultos que se desplazan	0.85	0.92	0.80	1.04	1.08	0.89
Tipo de Vivienda deseada	541	671	414	128	60	1814
Alquiler	299	236	86	19	6	646
Propiedad	37	106	96	50	29	318
Cualquiera de las opciones anteriores	205	329	232	59	25	850

*% de hogares reportando esta información

Datos del formulario de admisión por rangos de ingresos: Análisis de tendencias multianuales 2019-2025

Rngo de Ingresos	0-50%	50-80%	80-120%	120-160%	>160%	>200%	Total
Total de personas que buscan viviendas asequibles para trabajadores							
2019	527	732	736	291			2,286
2020	616	791	790	362		25	2,584
2021	620	722	647	262		11	2,262
2022	855	923	868	319		51	3,016
2023	693	837	755	339		59	2,683
2024	866	1048	739	280	96	67	3,096
2025	1,218	1,271	891	299	81	53	3,813
% Cambios de 2024 a 2025	41%	21%	21%	7%	-16%	-21%	23%
Total de hogares que buscan viviendas asequibles para trabajadores							
2019	245	389	313	109			1,056
2020	282	418	345	134		10	1,189
2021	295	387	288	106		6	1,082
2022	434	533	388	129		23	1,507
2023	324	466	370	155		25	1,340
2024	394	588	361	121	45	34	1,543
2025	543	671	414	128	40	20	1,816
% Cambios de 2024 a 2025	38%	14%	15%	6%	-11%	-41%	18%
Número de hogares con padre o madre solteros que buscan viviendas asequibles para trabajadores							
2020	54	44	14	4		0	116
2021	55	34	13	3		0	105
2022	55	42	11	3		2	113
2023	62	40	5	1		2	110
2024	78	49	18	3		1	149
2025	125	52	14	3	0		194

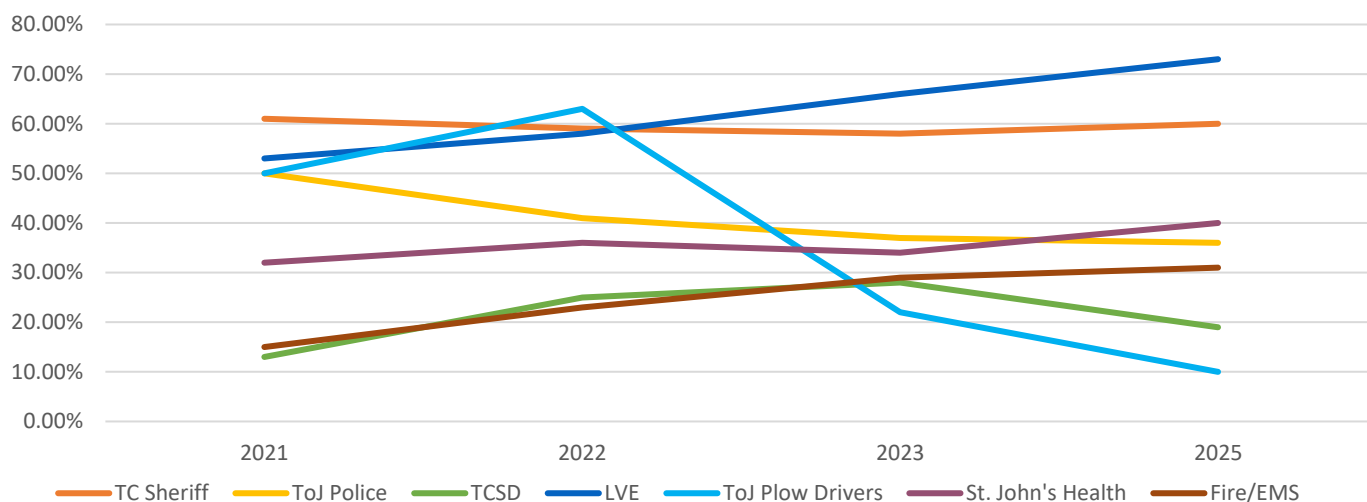
% Cambios de 2024 a 2025	60%	6%	-22%	-25%		30%
Número de hogares que buscan viviendas asequibles para trabajadores que actualmente pagan más del 30% de sus ingresos por una vivienda						
2020	173	169	77	7	0	426
2021	156	91	34	2	0	283
2022	176	116	35	7	0	334
2023	115	107	48	6	0	276
2024	158	164	65	14	2	403
2025	225	191	64	8	6	494
% Cambios de 2024 a 2025	42%	16%	-2%	-13%		23%
Número de hogares que buscan viviendas asequibles para trabajadores que actualmente viven en unidades sobrepobladas (>2 personas/habitación)						
2021	61	71	55	16	1	204
2022	44	23	12	2	1	82
2023	28	49	25	5	0	107
2024	49	42	18	3	0	112
2025	82	66	20	5	1	174
% Cambios de 2024 a 2025	67%	57%	11%	100%		55%
Número de hogares que buscan viviendas asequibles para trabajadores que se desplazan al condado de Teton para trabajar						
2021	46	33	20	9	0	108
2022	106	104	48	16	4	278
2023	128	127	62	22	4	343
2024	165	156	76	36	8	441
2025	215	194	87	27	13	536
% Cambios de 2024 a 2025	30%	24%	15%	-9%		22%

Estadísticas Clave de los Servicios Básicos

El 34% de todos los empleados de servicios básicos se desplazan desde fuera del condado de Teton, Wyoming.

¿Por qué es importante?

Las distancias de desplazamiento más largas reducen la capacidad de los trabajadores esenciales para responder a tiempo a situaciones de emergencia. Para el personal esencial que no trabaja en situaciones de emergencia (como los profesores), desplazarse desde fuera del valle puede causar una interrupción del servicio cuando las carreteras están cerradas. Cuando las escuelas no pueden abrir porque el personal no puede llegar con seguridad al trabajo, toda la

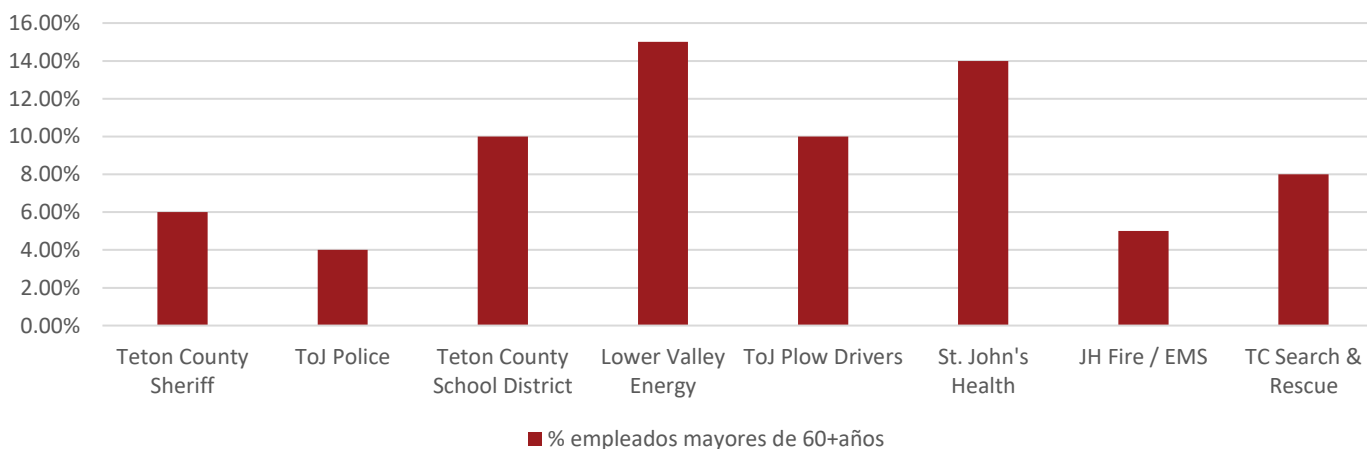


comunidad se ve afectada. Proporcionar alojamiento local a la mano de obra responde directamente a estas demandas.

El 12% de los empleados de los servicios básicos tienen más de 60 años.

¿Por qué es importante?

A medida que los empleados con más antigüedad se jubilan, es menos probable que sus suplentes puedan permitirse una vivienda en la zona, lo que podría aumentar el número de trabajadores que se desplazan a diario a medida que se jubilan.



Teton County Sheriff

81 empleados

60% (49) se desplaza a Jackson
4% (3) vive en vivienda para empleados
6% (5) tienen 60+ años

Town of Jackson Police Department

50 empleados

36% (18) se desplaza a Jackson
22% (11) vive en vivienda para empleados
4% (2) tienen 60+ años

Teton County School District #1

521 empleados

19% (98) se desplaza a Jackson
2% (12) vive en vivienda para empleados
10% (52) tienen 60+ años

Lower Valley Energy

33 Empleados de Jackson

73% (24) se desplaza a Jackson
3% (1) vive en vivienda para empleados
15% (5) tienen 60+ años

Town of Jackson Plow Drivers

10 empleados

20% (2) se desplaza a Jackson
60% (6) vive en vivienda para empleados
10% (1) tienen 60+ años

St. John's Health

842 empleados

40% (339) se desplaza a Jackson
88 vive en vivienda para empleados
14% (117) tienen 60+ años

Jackson Hole Fire / EMS

42 empleados / 71 voluntarios
31% (13) empleados se desplazan a Jackson
2% (1) vive en vivienda para empleados
2 staff / 4 voluntarios tienen 60+ años

Teton County Search & Rescue

37 voluntarios
11% (4) se desplaza a Jackson
8% (3) tienen 60+ años

Teton County School District 2024-2025

- Aproximadamente 2900 estudiantes inscritos
- El 2% (70 estudiantes) de la población estudiantil no tiene Vivienda
- El 17% (491 alumnos) de la población estudiantil recibe comidas gratuitas. Para tener derecho a comidas gratuitas, un hogar de 3 personas debe ganar menos de \$33,566/año.
- El 10% (298 alumnos) de la población estudiantil recibe comidas a precio reducido. Para tener derecho a comidas a precio reducido, un hogar de 3 personas debe ganar menos de \$47,767/año.

Clasificación de Salud en la Comunidad de Teton County

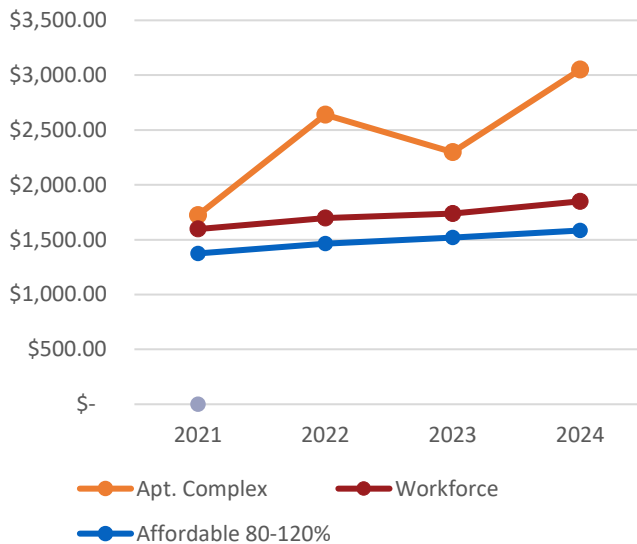
- Una vivienda asequible fue identificada como lo más importante para una comunidad saludable en la Encuesta Community Health 2023.
- La inseguridad en la vivienda fue el segundo factor de riesgo que, según los encuestados de la CHS 2023, debe abordarse en la comunidad.

Estado de Wyoming – Índice del costo de vida 4T 2024

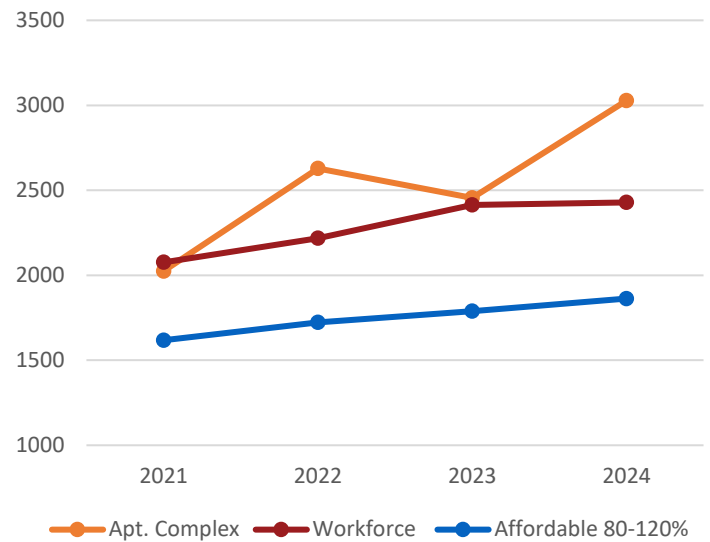
- El precio del alquiler de un apartamento de 2 dormitorios fue de \$3.366, en comparación con los \$3.256 del mismo trimestre de 2023.
- El costo para alquilar un lote de casa móvil fue de \$ 909, en comparación con \$ 880 durante el mismo trimestre en 2023.
- El importe del alquiler de una vivienda de dos o tres dormitorios fue de \$4.286, en comparación con los \$3.951 del mismo trimestre de 2023.
- El precio del alquiler de una casa móvil fue de \$1.764, en comparación con los \$1.676 del mismo trimestre de 2023.
- Teton County es el lugar más caro para alquilar en Wyoming. La tasa media de alquiler de un apartamento es 280% más que el siguiente condado más cercano. El costo de vida para el condado de Teton es 178% el promedio estatal. El norte del condado de Lincoln es 111% el promedio estatal y el condado de Sublette es 104% el promedio estatal.

Información sobre tarifas de alquiler para el condado de Teton, WY

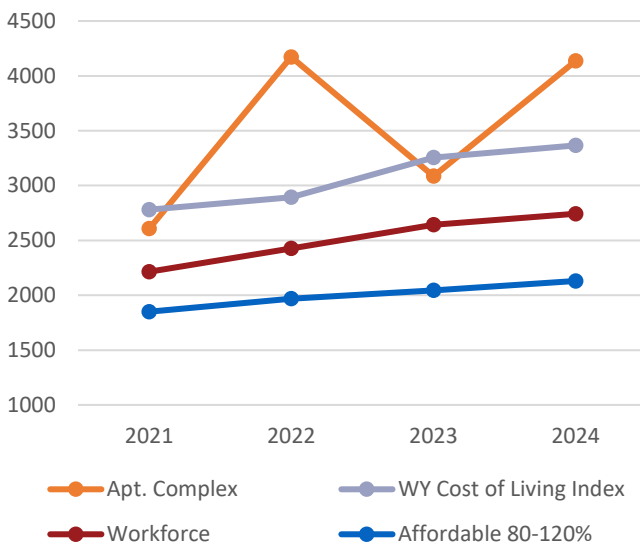
Costo Promedio de Alquiler para un Estudio



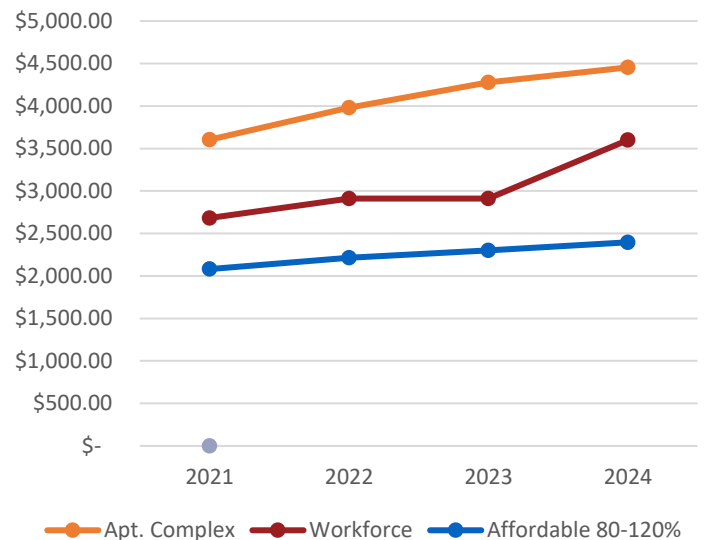
Costo Promedio de Alquiler para una 1 habitación



Costo Promedio de Alquiler para 2 habitaciones



Costo Promedio de Alquiler para 3 habitaciones



Información sobre el mercado, vivienda para trabajadores y alquiler asequible, 2021-2024

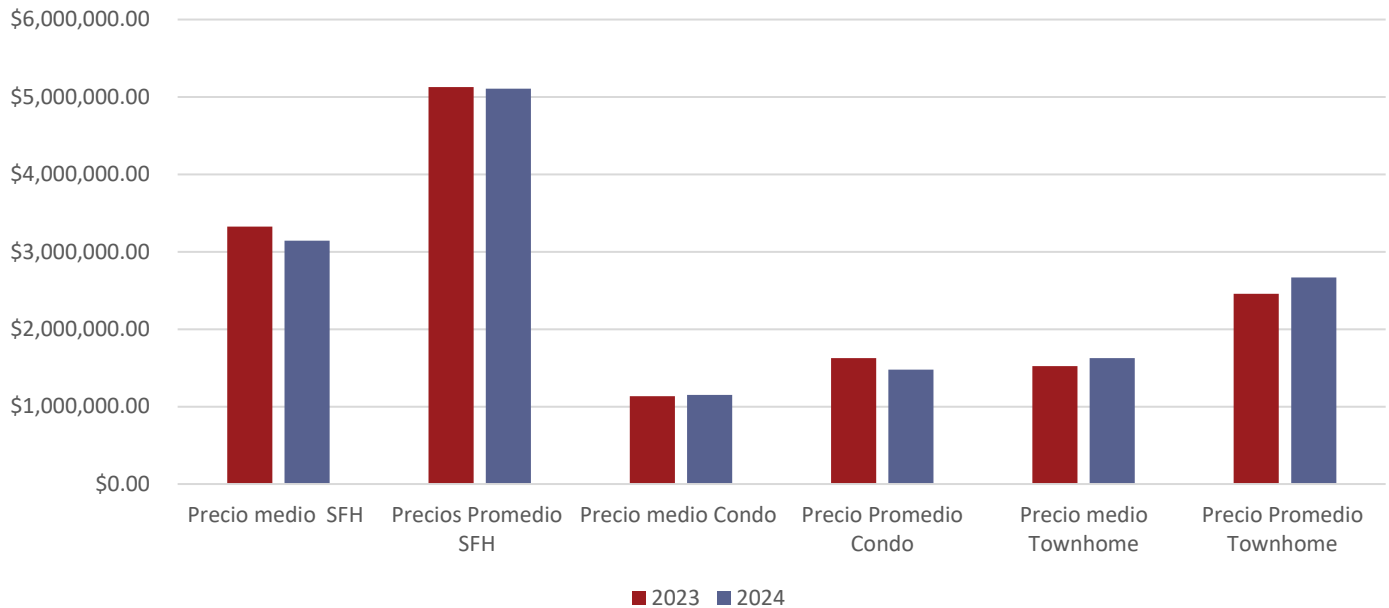
- Los datos del complejo de apartamentos representan 661 unidades totales e incluyen información de las propiedades para 2021 y 2022, informes de inquilinos para 2023 y una combinación de información de las propiedades e información disponible públicamente para 2024. Las propiedades incluidas son Sagebrush

Apartments, Hidden Hollow, Latitude 43, The Timbers, Aspen Meadows, Veronica Lane Apartments y The Gables Apartments.

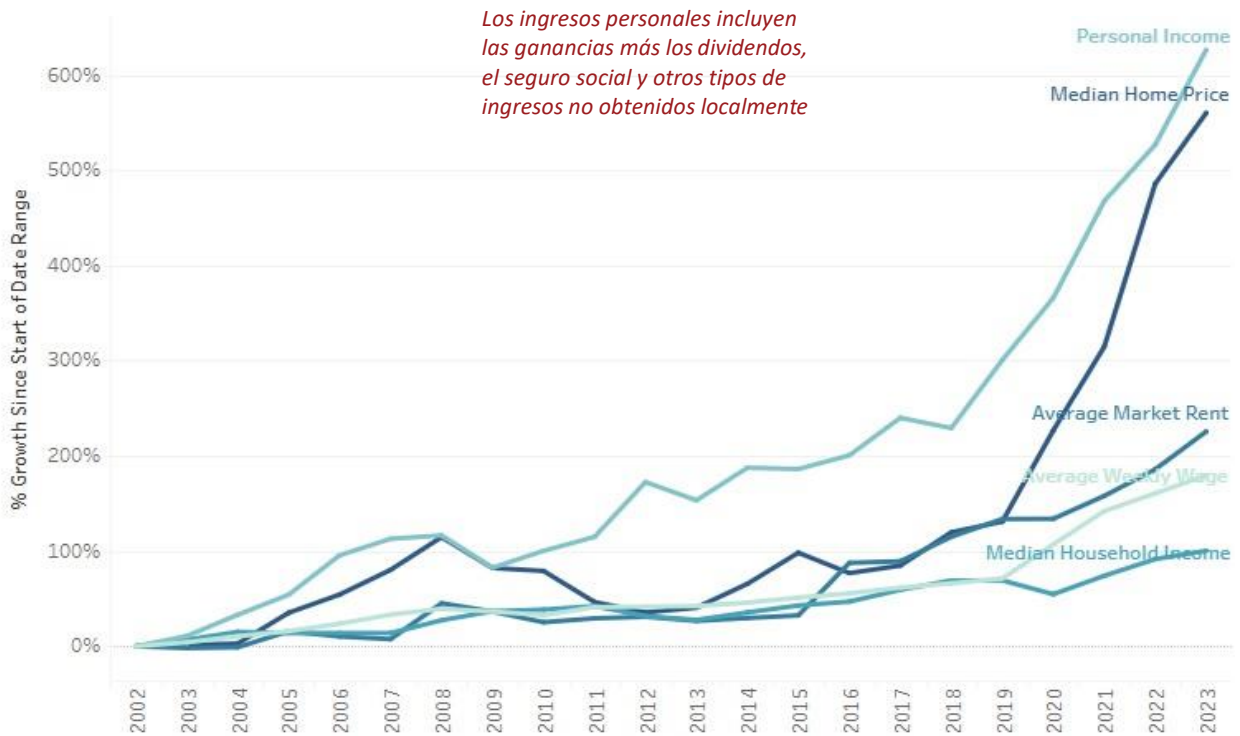
- El índice del costo de vida de WY para el cuarto trimestre de 2024: apartamento de 2 dormitorios, sin amueblar, excluidos el gas y la electricidad.

Información de Ventas del Condado de Teton, Wyoming

- Las ventas a precio de mercado en 2024 fueron similares a 2023.



- Y las Viviendas a precio de mercado siguen costando demasiado para los trabajadores locales



Updated: Annually | Source: ACS, JTC Planning Dept., BEA, QCEW, TC Assessor, JTC Housing Dept. WYDOT

Ventas en el mercado libre en 2024: 272

- 156 residencias unifamiliares
 - Valor Medio: \$3,143,600
 - Valor Promedio: \$5,104,729
- 116 ventas de condos/residencias unifamiliares (excluyendo unidades de hoteles)
 - Valor Medio Condos: \$1,150,000
 - Valor Promedio Condos: \$1,475,783
 - Valor Medio de residencias unifamiliares: \$1,627,500
 - Valor Promedio de residencias unifamiliares: \$2,668,021
- Venta de 2 dúplex

Total de Viviendas vendidas con restricción de escrituras por el Departamento de la en 2024: 15

- Alquiler para Trabajadores, total de 5 ventas, precio medio = \$838.000
 - Más costoso: \$1,225,000 en The Glenwood
 - Menos costoso: \$802,987 at Westview Townhomes
- Propiedad para Trabajadores, total de 5 ventas, precio medio = \$695,000
 - Más costoso: \$885,000 en Elk Run Townhomes (Reventa del Programa de Preservación de la Vivienda)
 - Menos costoso: \$393,023 en Mercill Condos
- Asequible, total de 5 ventas, precio medio = \$183,958
 - Más costoso: \$296,210 en Mustang Drive
 - Menos costoso: \$175,326 en Hawthorne Lane

**Fuente: Oficina del Asesor del condado de Teton, Departamento de Vivienda del condado de Jackson/Teton*

Inventario de Viviendas del 2025

El número de viviendas existentes es el siguiente:

- ✓ Viviendas con restricciones administradas por el Departamento de Vivienda / Autoridad para la Vivienda
- ✓ Viviendas con restricciones administradas por el Community Housing Trust y Habitat for Humanity
- ✓ Viviendas con restricciones por el uso de fondos estatales/federales en créditos fiscales para viviendas de bajos ingresos o programas del USD

En estas cifras no se incluyen las unidades que son propiedad de los empresarios dueños de viviendas para empleados, sin restricciones que protegen la ocupación de los trabajadores y/o los precios asequibles.

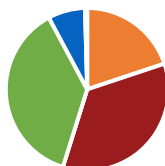
En 2024 se agregaron 149 nuevas unidades al inventario de viviendas, más que en cualquier año anterior en la historia de los programas locales de vivienda. Seis viviendas de Melody Ranch cumplieron los plazos de caducidad de 20 años y fueron retiradas del inventario de viviendas restringidas. Otras 33 viviendas tienen restricciones con plazos de expiración que no se han cumplido.

Inventario de Viviendas con Restricción de Escrituras							
Total de Unidades	1,674	Estudio	1-hab	2-hab	3-hab	4+hab	Otros
Unidades en Alquiler	1,063	140	246	263	52	3	359
<50% MFI	35	0	14	15	6	0	
50-80% MFI	79	1	25	40	13	0	
80-120% MFI	253	60	99	66	22	3	3 RV Sites
Vivienda para Trabajadores	340	79	108	142	11	0	
Restricciones LDR (ARU no residenciales sin reserva de dominio)	177*						177
Programas estatales y Federales (USDA, LIHTC)	179**						179
Unidades en Propiedad	611	1	88	241	266	15	
<50% MFI	2	0	2	0	0	0	
50-80% MFI	145	0	24	51	69	1	
80-120% MFI	355	1	44	143	159	8	
Vivienda para Trabajadores	109	0	18	47	38	6	
Total de Dormitorios	301						301

*del Libro de Datos del Informe Anual de Indicadores 2023

**del Plan de acción para la vivienda de los trabajadores de 2015

La mayoría de las viviendas de alquiler son 1 ó 2 dormitorios



Estudio 1-habitación 2-habitaciones
3-habitaciones 4+habitaciones

La mayoría de las viviendas en propiedad son 2 ó 3 dormitorios

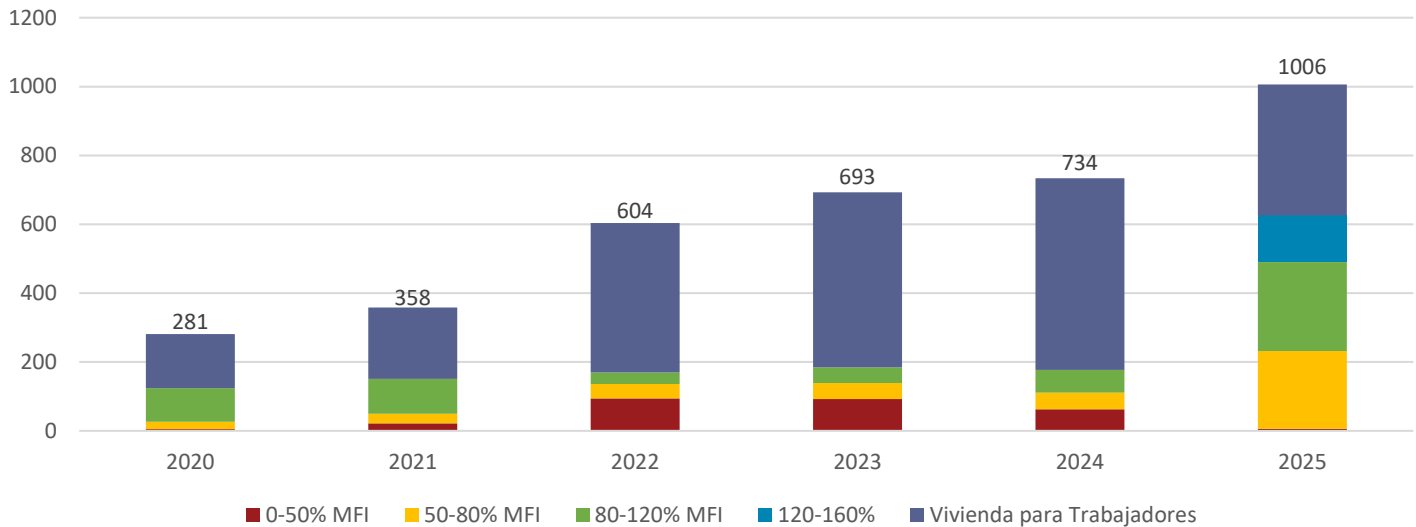


Estudio 1-habitación 2-habitaciones
3-habitaciones 4+habitaciones

Proyectos de Viviendas del 2025

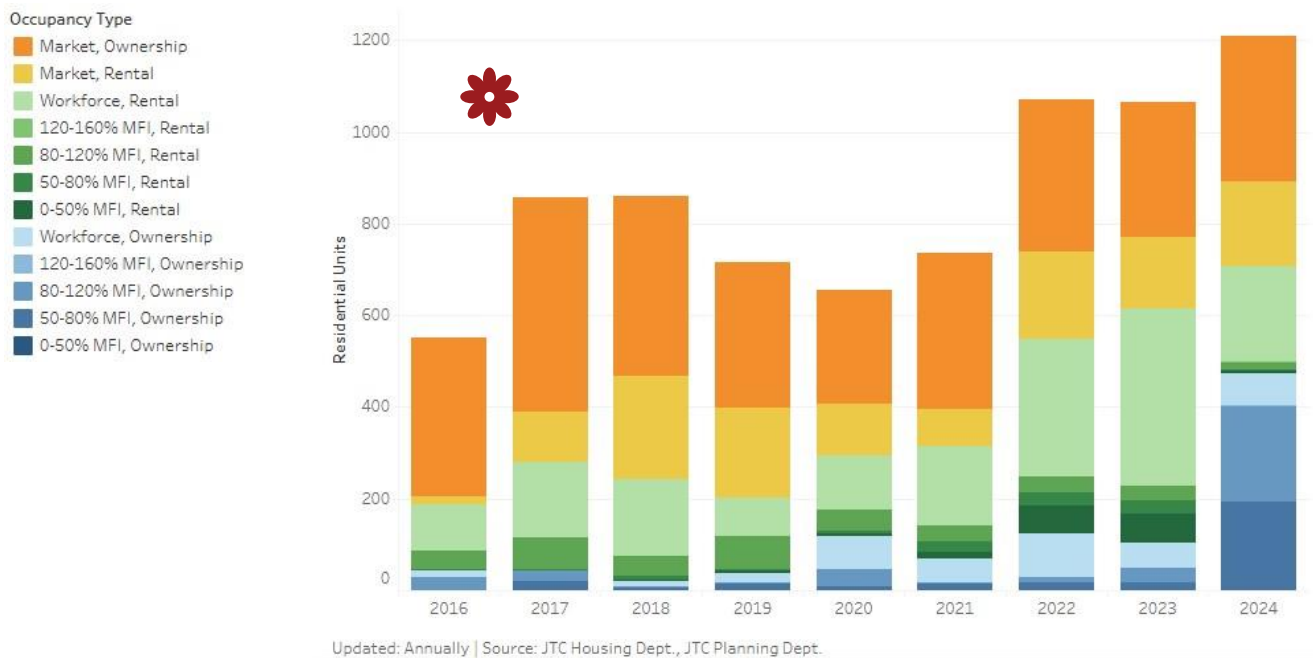
Para entender la cantidad y el tipo de unidades de vivienda con restricciones de escrituras que se espera que se construyan en los próximos 3 a 5 años, el Departamento de Vivienda realiza un seguimiento de las solicitudes de permisos de planeación y construcción en forma de una Lista de Proyectos de Viviendas. Los datos que se muestran a continuación representan todos los proyectos conocidos que incluyen viviendas con restricciones de escrituras y que están en proceso de planeación o construcción al 1 de enero de 2025.

La producción de viviendas con restricción de escrituras sigue creciendo.



Nota: Los datos anteriores representan las unidades en proyecto o construcción en el momento de redactar el informe, no las unidades terminadas.

El 78% de las viviendas en planeación o en construcción son de propiedad o de alquiler con restricción de escrituras.



Información sobre viviendas con restricción de escrituras

Rango de Ingresos (% MFI)	0-50%	50-80%	80-120%	120-160%	Vivienda para Trabajadores	Total
Total de proyectos de unidades con restricción de escrituras	6	226	258	136	380	1006
% del total de unidades con restricción de escrituras	1%	22%	26%	14%	38%	100%
En fase previa a la solicitud	0	30	31	136	103	300
En fase de planeación	3	183	197	0	103	486
En fase de construcción	3	13	30	0	174	220
<i>Estudio</i>	0	1	1	0	63	65
<i>1-Habitación</i>	2	0	11	0	51	64
<i>2-Habitaciones</i>	1	8	16	0	44	69
<i>3-Habitaciones</i>	0	4	1	0	16	21
<i>4+-Habitaciones</i>	0	0	1	0	0	1
Proyectos de unidades para alquiler con restricción de escrituras	6	23	39	93	302	463
% del total de unidades con restricción de escrituras	1%	5%	8%	20%	65%	46%
En fase previa a la solicitud	0	21	22	93	94	230
En fase de planeación	3	1	7	0	36	47
En fase de construcción	3	1	10	0	172	186
<i>Estudio</i>	0	1	1	0	63	65
<i>1-Habitación</i>	2	0	1	0	51	54
<i>2-Habitaciones</i>	1	0	6	0	42	49
<i>3-Habitaciones</i>	0	0	1	0	16	17
<i>4+-Habitaciones</i>	0	0	1	0	0	1
Proyectos de unidades en propiedad con restricción de escrituras	0	203	219	43	78	543
% del total de unidades con restricción de escrituras	0%	37%	40%	8%	14%	54%
En fase previa a la solicitud	0	9	9	43	9	70
En fase de planeación	0	182	190	0	67	439
En fase de construcción	0	12	20	0	2	34
<i>Estudio</i>	0	0	0	0	0	0
<i>1-Habitación</i>	0	0	10	0	0	10
<i>2-Habitaciones</i>	0	8	10	0	2	20
<i>3-Habitaciones</i>	0	4	0	0	0	4
<i>4+-Habitaciones</i>	0	0	0	0	0	0

Como el criterio para el proyecto es que, como mínimo, se haya presentado una solicitud de conferencia previa a la solicitud para el desarrollo físico o el uso, no se incluyen los proyectos que sólo han avanzado hasta la modificación de la zonificación, pero el Departamento de Vivienda realiza un seguimiento interno. Por ejemplo, el área de Northern South Park 1 está incluida en los datos anteriores, ya que ha presentado una solicitud de Plan Maestro de Ordenación Territorial, pero el área de Northern South Park 2 no lo está.

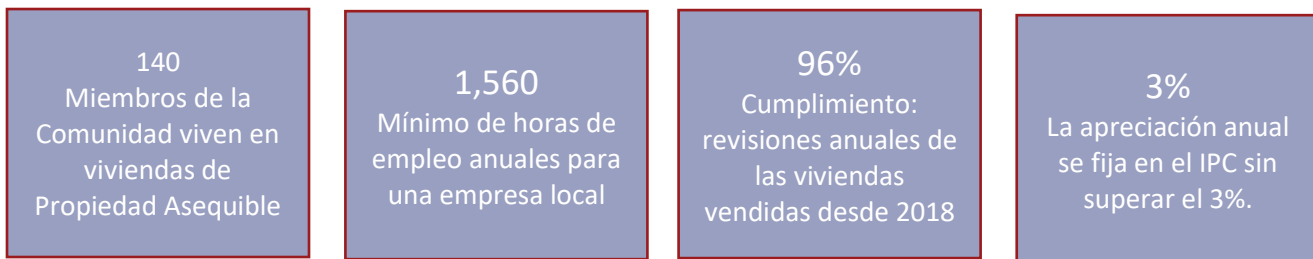
Aunque estas viviendas no están sujetas a restricciones de escrituración, el proyecto también incluye propuestas de viviendas multifamiliares/adosadas a precio de mercado, ya que normalmente se encuentran en el extremo inferior del espectro de los costos de mercado de la vivienda y pueden servir como un escalón para pasar de las viviendas sujetas a restricciones de escrituración a las viviendas de mercado. Esta selección representa viviendas unifamiliares en grupos de más de 4 unidades que no están en una zona Resort para ser vendidas o alquiladas a precio de mercado.

Proyectos de Unidades Residenciales a precio de Mercado (no restringidas)	
Rango de Ingresos (% MFI)	Tasa de Mercado
Total de Unidades	289
En fase previa a la solicitud	0
En fase de planeación	175
En fase de construcción	114
<i>Estudio</i>	47
<i>1-Habitación</i>	30
<i>2-Habitaciones</i>	15
<i>3-Habitaciones</i>	22
<i>4+-Habitaciones</i>	0
Proyectos de Unidades de alquiler a precio de mercado	185
% del Total	64%
En fase previa a la solicitud	0
En fase de planeación	78
En fase de construcción	107
<i>Estudio</i>	47
<i>1-Habitación</i>	30
<i>2-Habitaciones</i>	15
<i>3-Habitaciones</i>	15
<i>4+-Habitaciones</i>	0
Proyectos de Unidades para Propiedad a precio de mercado	104
% del Total	36%
En fase previa a la solicitud	0
En fase de planeación	97
En fase de construcción	7
<i>Estudio</i>	0
<i>1-Habitación</i>	0
<i>2-Habitaciones</i>	0
<i>3-Habitaciones</i>	7
<i>4+-Habitaciones</i>	0

¿Quién vive en nuestras viviendas?

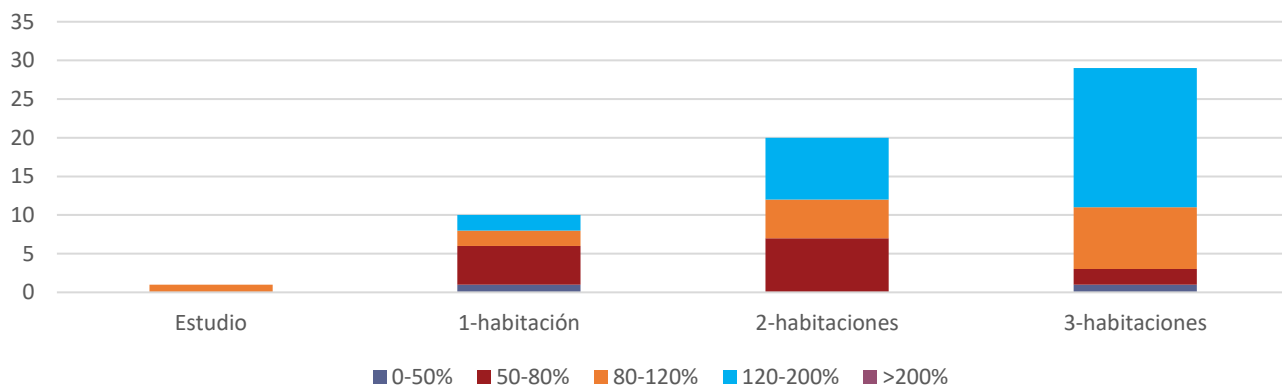
Propiedad Asequible: 50* Viviendas representadas

*En julio de 2018, las normas y reglamentos del Departamento de Vivienda cambiaron para exigir revisiones anuales para todas las viviendas de propiedad asequible. Todas las viviendas vendidas antes de 2018 están exentas del registro anual. Cuando las casas más antiguas se venden, se registra una nueva restricción de escritura, y se requiere que los nuevos propietarios pasen por el proceso de registro anual. Las viviendas asequibles construidas o vendidas después de 2018 tienen nuevas restricciones de escritura registradas que requieren una revisión anual. Esta información no incluye unidades administradas por Jackson Hole Community Housing Trust o Habitat for Humanity.



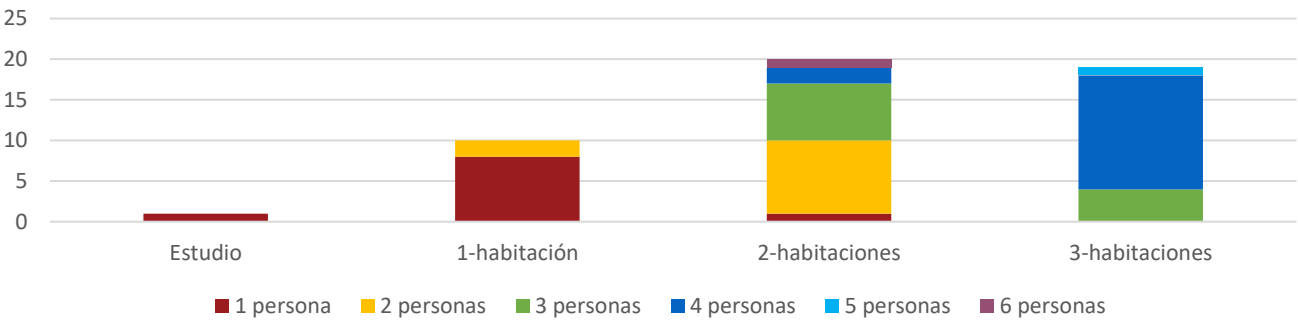
La mayoría de los hogares en régimen de propiedad asequible que compraron su vivienda después de julio de 2018 perciben ingresos entre el 80 y el 200% IMF

Esta cifra excluye casi 500 hogares en el régimen de Propiedad Asequible que se vendieron antes del 2018



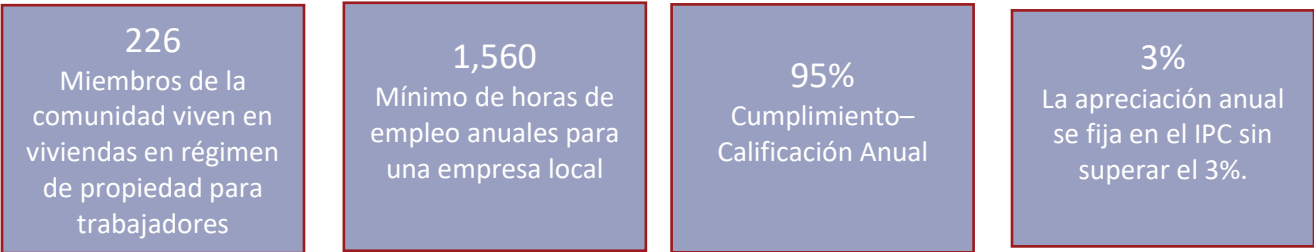
La mayoría de los hogares bajo el régimen de Propiedad Asequible que compraron su vivienda después de julio de 2018 son familias con 3-4 personas

Esta cifra excluye casi 500 hogares en el régimen de Propiedad Asequible que se vendieron antes del 2018

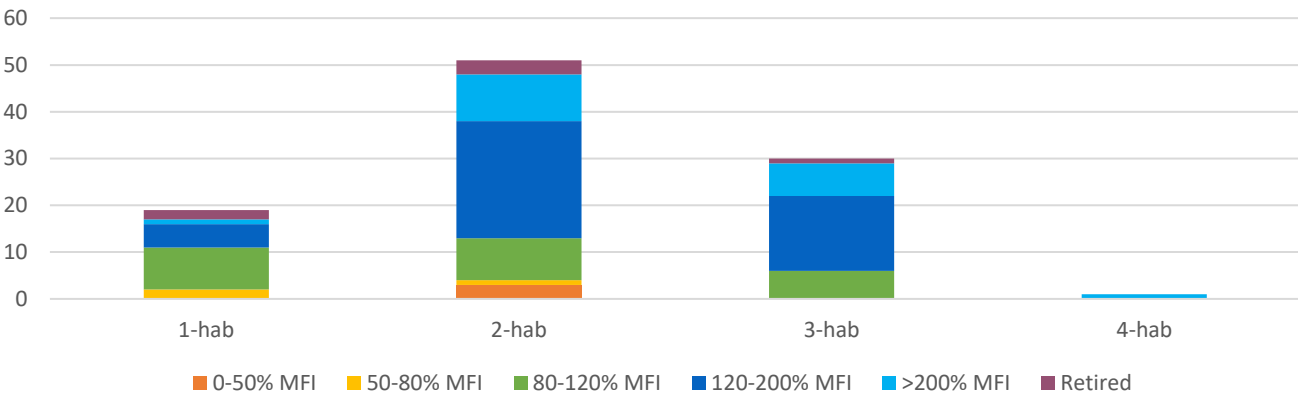


Propiedad para Trabajadores: 101 Viviendas Representadas

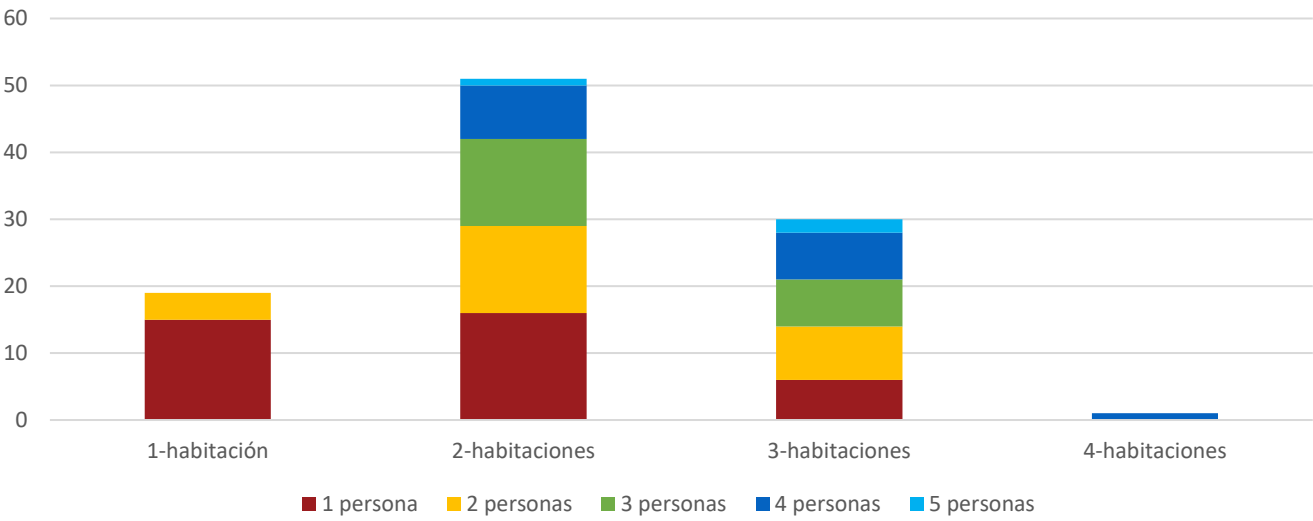
El total incluye las viviendas en propiedad y las creadas en el marco del programa basado en el empleo. Estas viviendas están ocupadas por sus propietarios y el hogar que las posee y ocupa obtiene al menos el 75% de sus ingresos de una empresa local calificada.



La mayoría de los hogares que son propietarios en régimen de propiedad para trabajadores ganan entre el 80 y el 200% de su IMF



La mayoría de las viviendas en régimen de propiedad para trabajadores tienen 2 dormitorios y la mayoría de los hogares son de 1 ó 2 personas



Alquiler Asequible: 315* Viviendas Representadas

* Esta cifra incluye unidades agregadas de tipo dormitorio, pero no camas en dormitorios individuales.

613

Miembros de la comunidad que viven en viviendas de alquiler asequible

1,560

Mínimo de horas de empleo anuales para una empresa local

89%

Cumplimiento—Calificación Anual

<80%

La mayoría de los hogares de alquiler asequible perciben ingresos dentro de este rango.

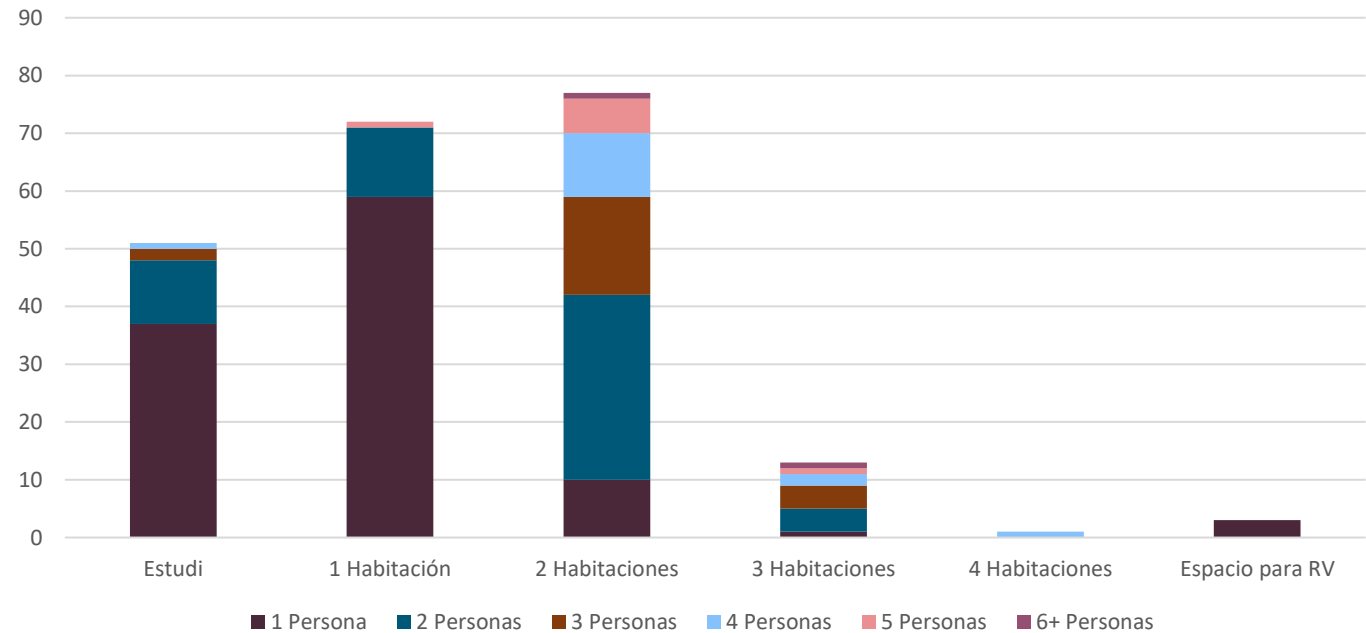
Hogares que cumplen los requisitos dentro de cada rango de ingresos

Rango de Ingresos (% Ingresos medios)	0-50%	50-80%	80-120%	120-200%	Total
Viviendas de alquiler asequible con restricción de escrituras	65	127	69	2*	216
Dormitorios asequibles con restricción de escrituras	173	28	3	0	204
% Total sin dormitorios incluidos	20%	42%	37%	1%	
% Total con dormitorios incluidos	58%	25%	16%	1%	

*Un número reducido de unidades con restricción de escrituras de mayor antigüedad permite alquilar las unidades a cualquier empleado de una empresa local que reúna los requisitos necesarios, independientemente de sus ingresos. Por eso hay 2 unidades alquiladas a hogares que están por encima de los rangos de ingresos asequibles estándar.

Como se ilustra en el gráfico anterior, la mayoría de los hogares de alquiler asequible, con exclusión de los dormitorios, ganan entre 50-120% de la mediana de ingresos familiares para el condado de Teton. Sin embargo, las personas que ocupan dormitorios ganan principalmente dentro del rango de ingresos de 0-50%.

La mayoría de las viviendas de alquiler asequible tienen uno o dos dormitorios.



*Los dormitorios no están representados en este gráfico. Los dormitorios varían significativamente en tamaño, desde 4 a más de 15 camas. La mayoría de los dormitorios están ocupados por hogares formados de una sola persona.

Alquiler para Trabajadores: 185 Viviendas Representadas

Esto incluye los alquileres de apartamentos de propiedad privada.

350

Miembros de la comunidad que viven en viviendas de alquiler para trabajadores

1,560

Mínimo de horas de empleo anuales para una empresa local

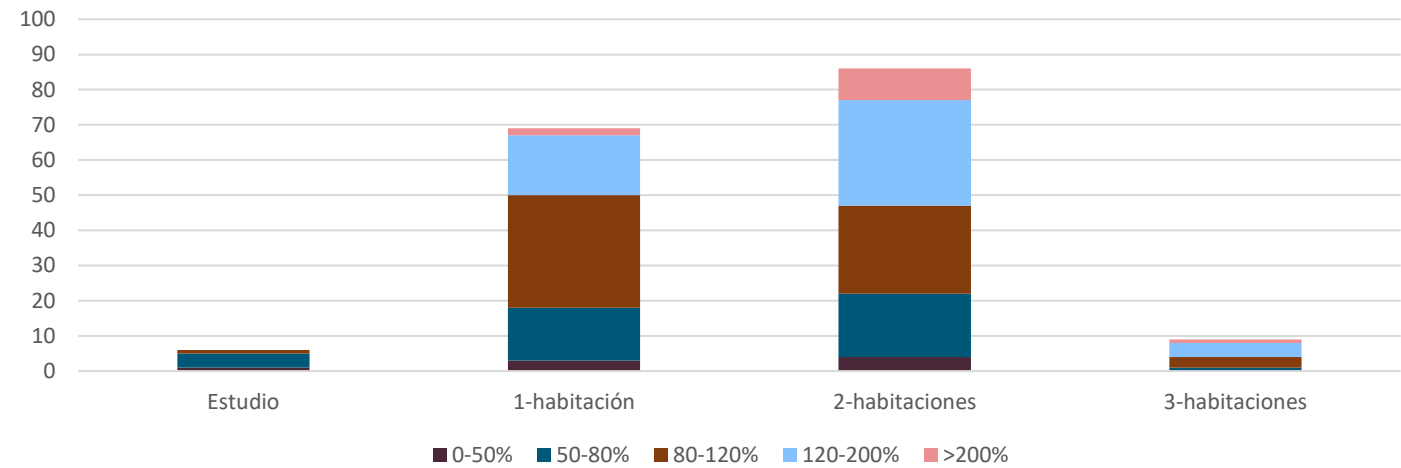
96%

Cumplimiento—Calificación Anual

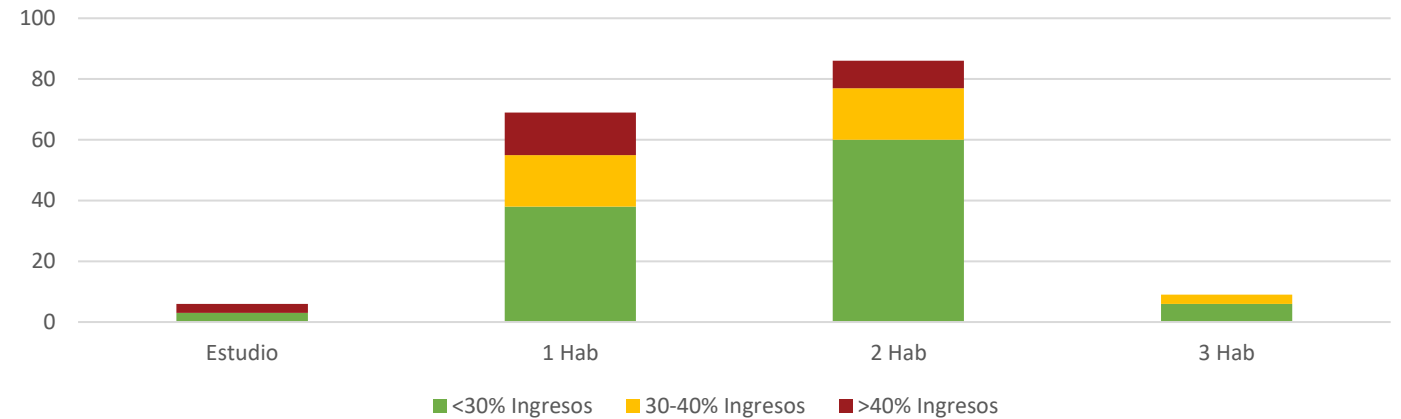
63%

Inquilinos que pagan <30% de sus ingresos por vivienda

La mayoría de los inquilinos en Alquiler para Trabajadores ganan entre el 80 y el 200% de su IMF

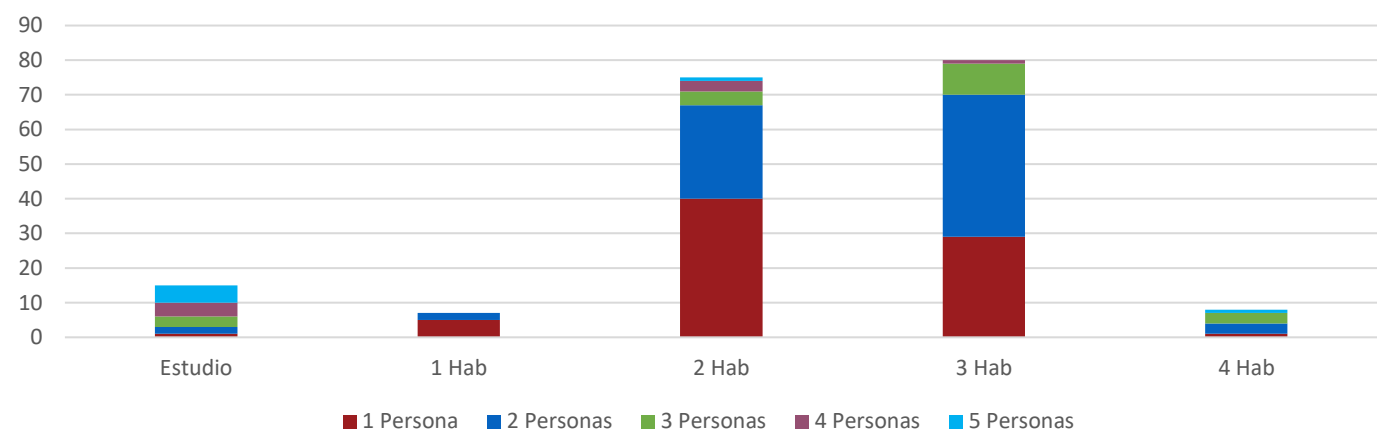


La mayoría de los hogares de inquilinos en alquiler para trabajadores destinan menos del 30% de sus ingresos a la vivienda.



La mayoría de las viviendas de alquiler para trabajadores son de dos o tres habitaciones.

La mayoría de los hogares de inquilinos en Alquiler para los Trabajadores son de una o dos personas (no hay requisitos mínimos de ocupación para las viviendas de los trabajadores).



Información sobre empleos para hogares con viviendas con restricción del Departamento de Vivienda

A continuación, se enumeran los lugares de empleo para adultos que trabajan y viven en viviendas con restricción de escrituras del Departamento de Vivienda. Esto no incluye viviendas administradas por Jackson Hole Community Housing Trust o Habitat for Humanity, incluidas las viviendas construidas en asociación con el Departamento de Vivienda. Solo incluye información para las viviendas de Propiedad Asequible vendidas desde julio de 2018, las viviendas de Propiedad para Trabajadores y las unidades de Alquiler con Restricciones de Escritura.

- ABF Professional Cleaning (2)

Airport Taxi LLC

Albertsons (34)

Alder Environmental LLC

Alpha Builders

Alpine Dentistry (2)

Amangani (8)

American Airlines

Ames Construction

Annie's Gardens

Animal Care Clinic (2)

Anvil Hotel

Arbor Works Tree Service

Architectural Stone + Tile

Art Association of Jackson Hole (2)

Arztkraft LLC

Asesores 360

Aspen Automotive & FS JH

Aspen Meadows

Aspens Market (2)
- Mental Health & Recovery services of JK

Merry Piglets (2)

MG Services

Midnight Lunch Boutique

The Million Dollar Cowboy Bar

Montessori School of the Tetons

Moose on the Loose (2)

Mountain Electrical

Mountain Fire Protection

Mountain Land Design

Mountain Man Wood Floors

Mountain Modern (2)

Mountain Origins Design

Mountain Scapes LLC

Mountain Top Tile Inc. (2)

N8V Beauty Salon

National Museum of Wildlife Art (2)

Natural Hazard Consulting

Nelson Engineering (2)

New Generation Builders

Astoria Park Conservancy
 Audio
 Avis Budget Group (3)
 Axis Gymnastics
 Azadi Fine Rugs (2)
 Bank of Jackson Hole (2)
 Bar Sip Bar LLC
 Basecamp Wilson
 Baxter Design Studio
 Bee Cleaning Services
 Benchmark Builders LLC
 Berline Architects
 Big Hole BBQ
 Bin 22
 Black Tie Skis Jackson Hole
 Blue Collar Restaurant Group (4)
 Blue Spruce Cleaners
 BOCES 5 (4)
 Boot Barn
 Boreal Property Management
 BP Painting
 Bridger Teton Avalance Center
 Bridger-Teton National Forest (4)
 Brite AV Solutions
 BrushBuck Wildlife Tours (3)
 Bubbas BBQ (6)
 The Bunnery Restaurant (2)
 Bushong Property Services
 Cafe Genevieve (2)
 Caldera House (8)
 Caldera Management LLC
 Canvas Unlimited (2)
 The Car Wash at Jackson Hole
 Caretaker LLC
 Central Wyoming College
 Charter Communications
 Children's Learning Center (9)
 Cirque Design (4)
 CLB Architects (4)
 The Clear Creek Group (4)
 The Cloudveil (16)

New West Building Company
 Nida Risto Interiors (2)
 Noble House Hotels and Resorts (8)
 Northview Building Group (2)
 Northworks Architects (3)
 Noso Patches
 Nutured Soul
 Off Grid Experiences
 OFG Construction Management
 OK Taxi Service
 One22 (3)
 Oops I Need Help
 OR Landscaping (6)
 Orange Theory Fitness (2)
 Osprey Beverages (2)
 Outpost Inc (5)
 Overland Sheep Co
 Owens Orthodontics
 Parkland USA
 P.R.A
 Pacific Marine Logistics
 Pain Care Center
 The Painters (self)
 PCJH
 Pearl Street Bagels (4)
 Pearl Street Market
 Penny Lane
 Persephone Bakery (4)
 Phillips 66
 Picas (2)
 Picnic
 Pinky G's Pizzeria (4)
 Pinnacle Construction (14)
 PRA Events
 Premier Cleaning Services (4)
 Presbyterian Church of JH (2)
 Pro Finish
 Prospect Studio (2)
 Provisions JH (2)
 Pursue
 Quiznos Subs

The Club at 3 Creek	Ranch Inn
Coe Tavern	RC Carpentry
Community Entry Services	Recreation Connection
Community Foundation of Jackson Hole (3)	REI
Compass Real Estate	Remede
Cornerstone Church	Rendezvous River Sports
Cowboy Coffee (4)	Resort Management LLC
Cowboy Village Resort (2)	Ridgeback Ranch Development LLC
Cox Painting (3)	Ridgeline Excavation Inc. (5)
Crossmark	Ripley's Vacuum Center
Cruz Builders Inc	The Rockwell Inn (10)
Crystal Creek Capital	Roadhouse Brewing
Couloir Construction	Rocky Mountain Car Service
Cutty's bar & Grill	Rocky Mountain Connections (2)
Cuttys Bar and Grill	Rocky Mountain Maids
Daniel Beck Architecture	Rocky Mountain Yeti (2)
Delano Studios	Rons Towing
Depot Square	Roosevelts
Design Associates Architects	Rustic Inn (4)
Detail Driven	Rusty Parrot Lodge and Spa (3)
Diamond G Theatrics	Safellite Autoglass
Diehl Gallery	Scandia Home
Dornans	Scarfish LLC
Double H Bar Inc	Self Employed (40)
DRK Construction	Senior Center of Jackson Hole (3)
DS Electric LLC	Serenith Development and Management
E Bikes of Jackson Hole	Shervin's
Eco Tour Adventures (3)	Shooting Star (29)
Edge Construction Specialties (2)	Shopco LLC
Edge Wyld	Sidecar (Basecamp)
Eleanor's	Sidewinders (2)
Elk Country Inn (2)	Silver Creek Consulting
Elkridge Dental	Silver Dollar (6)
Emily Janak Interiors	Ski Butlers
Encounter Hat Co	Smith Electric
Energy 1 LLC	Smiths (41)
Enterprise Rent a car	Snake River Anglers (2)
Environmental Health Trust	Snake River Brewing (8)
Envoy Air (2)	Snake River Grill
Epsilon Technology Corporation (4)	Snake River Lodge and Spa
Erin Polo LLC	Snake River Roasters (3)

Excel Physical Therapy	Snake River Sporting Club (19)
Farrier Business	Snake River Tree & Shrub
FB Fish Co. Emergence	SNB Hair Design LLC
Feliz Excavation	Snow King Mountain Resort (4)
Fine Dining Restaurant Group (17)	Snow King Resort Hotel
Fireside Resort (2)	Snow King Sports & Events
Firewise Landscapes Inc. (3)	Snowmobile JH
First Baptist Church	Sodexo (TCSD food service)
First Interstate Bank	Solitude Float Trips
First Western Trust	South Park Nursery and Landscaping
Five and Dime General Store	Spense Law
The Flower Boutique	Spread the Love Commission
Flower Girl Gardening	Spring Creek Ranch (2)
Flowering Sol Gardens	SpringHill Suites (11)
Four Corners Masonry	The Spur Restaurant
Four Pines Physical Therapy	SRB Operations LLC
Four Seasons Jackson Hole (25)	Stewart Construction (2)
Frederick Landscaping (2)	St Johns Church
Frost Salon	St Johns Health (36)
The Garage	Standard Drywall (2)
Gateway Church	Staples
Gather (2)	State Farm
GC Tile	State of Wyoming
GE Johnson (3)	Stillwest Brewery (3)
Geittmann Larson Swift LLP	Stio (2)
Genevieve Catering	Stitch Upholstery (2)
Glorietta Trattoria	Studio 37 Architect
Goosewing Ranch (11)	Subway
Grace Spa	Superior Paddlesports
Grand Fishing Adventures	Surefoot
Grand Targhee Resort	Super 8
Grand Tech Solutions	Sweet Addictions
Grand Teton Association	Sweet Spirits Daycare
Grand Teton Music Festival (3)	Tambourine
Grand Teton National Park (3)	Target (5)
Grand Teton Property Management	Taut Wood & Snap Pea Grocery Delivery
Gravity Haus	TC Weed and Pest
Great Northern Coffee	Teton Adaptive (2)
Greiner Electric of Wyoming (3)	Teton Art Services
Gros Ventre OBGYN (1)	Teton Behavior Therapy
Grounded Marketing Studio	Teton Cleaning

Gus The Gutterman
 GTNP
 Habitat for Humanity (4)
 Hana Group
 Handyman Ramos (Self)
 Harmony Design & Engineering
 Hatch Taqueria and Tequilas (2)
 HDLA
 Hertz Car Rental (2)
 Hidden Hollow (3)
 High Country Linen Service (4)
 Hole Landscaping Inc
 Homewood Suites by Hilton (6)
 Hotel Jackson (8)
 Hotel Terra (2)
 Hotel Yellowstone (2)
 Huff House Inn (2)
 Hughes Production (3)
 Imperial Roofing
 Inn on the Creek (2)
 Innovative Transportation Solutions
 Instacart
 Intermountain Roofing Inc.
 Inversion Yoga and Café (2)
 Jackson Contractors
 Jackson Drug
 Jackson Hole Airport Board (7)
 Jackson Hole Compunet (3)
 Jackson Hole Classical Academy
 Jackson Hole Drywall and Cleaning Services
 Jackson Hole Ford
 Jackson Hole Golf and Tennis (17)
 Jackson Hole Health and Fitness
 Jackson Hole Land Trust (3)
 Jackson Hole Mountain Resort (186)
 Jackson Hole Paragliding
 Jackson Hole Playhouse
 Jackson Hole Security LLC
 Jackson Hole Shooting Experience
 Jackson Hole Ski & Snowboard Club (7)
 Jackson Hole Ski and Snowboard

Teton Club
 Teton Conservation District
 Teton County (21)
 Teton County Hospital District
 Teton County Library (7)
 Teton County School District (31)
 Teton County Sheriffs Office (4)
 Teton Dental Arts
 Teton Gravity Research
 Teton Heritage Builders
 Teton Minerals & Mercantile
 Teton Motors (5)
 Teton Mountain Lodge
 Teton Mountain Resort
 Teton Oasis LLC (2)
 Teton Orthopedics
 Teton Outpatient Services (2)
 Teton Pines Country Club (8)
 Teton Raptor Center (2)
 Teton Resorts
 Teton Scenic Floats
 Teton Science School
 Teton sports and Spine Imaging
 Teton Tails
 Teton Thai (7)
 Teton Tiger (2)
 Teton Trash
 Teton Tutors
 Teton Village Sports
 Teton Whitewater
 Teton Yoga Shala
 Teton Youth and Family Services (2)
 TLC (Tree & Landscape Company)
 The Club at 3 Creek (2)
 THL II Inc
 Thomas D Mangelson
 Timbers Residence Club
 TJ Maxx (5)
 Tobacco Row
 Tom Stoner Construction
 Tonks Masonry Inc. (2)

Jackson Hole Sotheby's International Realty
 Jackson Hole Stage Events
 Jackson Hole Taxi
 Jackson Hole Tourbase
 Jackson Hole Trust Company (3)
 Jackson Land and Water
 Jackson Lodging Company
 Jackson Lumber
 Jackson Sprinklers
 Jades Heating and Plumbing
 Jay x Nina LLC
 JB Appliances
 Jedidiah's Catering
 JH Consulting
 JH Eco Tours
 JH Flight Services
 JH Fly Co
 JH Hotel Management
 JH Indoor (3)
 JH Mobile Detailing
 JH Mountain Dental
 JH Snow Removal & Landscapes
 JH Vintage Adventures
 JH Wildlife Safaris
 JH Winery
 JHAV
 Johnson Resort Properties
 Johnston CPA LLC
 Jorgensen Associates
 Jupiter Cleaning Services LLC
 Kampai (3)
 Kemo Sabe
 KGB Productions
 KHOL
 Kims Corner LLC
 KP Maintenance and Painting
 L2 Holdings Inc
 Latitude
 Leos Construction
 The Lexington of Jackson
 Liberty Burger (5)

Toolson Telephone
 Top Shelf Collective
 Town of Jackson
 Training to be Balanced
 Tribe Jackson Hole
 Tricho Salon
 Two Ocean Builders
 Uber (4)
 Unifi Aviation LLC (3)
 United Ground Express (3)
 United Parcel Service (2)
 Unprocessed Kitchen
 Untitled Architecture
 Uplift Your Habits
 The UPS Store
 USDA Forest Service
 Valley Landscape Service Inc
 Voices JH
 Video Specialists
 The Virginian Lodge
 The Virginian Restaurant
 Vista Counseling (2)
 Ward + Blake Architects (2)
 Wells Fargo Bank (3)
 Wendys (2)
 West Fork Construction
 Westbank Anglers
 Western Wyoming Beverages (2)
 Westgroup LLC
 The White Buffalo Club (9)
 White Glove Professional Cleaning
 Whole Foods Market (6)
 Wilderness Adventures
 William E Wecker & Associates (4)
 Willow Street Group (3)
 Wilson Heating and Air
 Windshield Doctor
 Wonder Institute
 Woolpert
 Workshop
 The Wort Hotel

The Liquor Store
Little Acorns Academy
Loaf N Jug (5)
Local Restaurant and Bar (4)
The Lodge at Jackson Hole (6)
LP Handy Man LLC
LuluLemon
Lyft
Made in Jackson Hole (2)
The Mangy Moose (6)
Massage Professionals of Jackson Hole
Mastercare JH
Matarozzi Pelsinger Builders
Maya E Frodheim Gallery

WRJ Design Associates
WYDOT
Wyo. Immigrant Advocacy Project
Wyoming Game and Fish
The Wyoming Inn
Wyoming Property Management (2)
Wyoming Stargazing (3)
Wyoming State Engineers Office
Wyoming Whiskey
Yeah Buddy Pizza
Yellowstone Safari Inc
Yellow Iron

Asociaciones Público-Privadas

9

Total de los proyectos creados en asociación desde 2016

63%

De todas las casas construidas en 2024 eran con restricción de escrituras.

95% / 5%

Alquiler/Propiedad
101 Asequibles
10 Vivienda para Trabajadores
construidas en 2024

111

Nuevas viviendas creadas mediante asociaciones público-privadas en 2024

Desde la introducción del Plan de Acción para la Vivienda, la ciudad de Jackson y el condado de Teton, a través del Departamento de Vivienda, han colaborado en nueve proyectos de viviendas asequibles para trabajadores. Siete de estas promociones ya se han **completado**, una está **en construcción** y otra se encuentra en **fase de planificación** y se prevé que comience a construirse en 2026. Estos nueve proyectos representan 467 nuevas viviendas.

[Puede encontrar un mapa de estas construcciones en la página web del Departamento de la Vivienda.](#)

Development	Jackson St.	Flat Creek	Parkside	90 Virginian
Viviendas	57	48	18	226
Habitaciones	113	84	42	TBD
Tamaño del terreno	1.46 acres	1.00 acre	1.08 acres	5.15 acres
Unidades de Vivienda por acre	39.04	48	16.67	43.88
Zona	CR-2 & NH-1	NH-1	NL-5	NH-1
Facilidad de acceso	30-200%	<60%	<80%	30-250%
Alquiler/Propiedad	Alquiler	Alquiler	Propiedad	Ambas
Desde el comienzo hasta el final	22 meses 8/22 – 6/24	14 meses 6/23-8/24	Tiempo Estimado 48 meses 10/22-2026	Tiempo Estimado 60 meses 2026-2031
Costos fijos + Costos variables	\$35,800,000	\$23,787,075	\$6,520,000	TBD
Terreno	\$17,100,000	\$5,000,000	\$2,225,383	\$28,000,000
Costo del terreno/unidad	\$300,000	\$104,167	\$46,362	\$123,894
Costo Total	\$52,900,000	\$28,787,075	\$9,995,383	TBD
Costo/unidad	\$928,070	\$599,731	\$555,299	TBD
Costo/hab	\$468,142	\$342,703	\$237,985	TBD
Precio Público \$	\$14,000,000	\$6,000,000	\$3,475,383	TBD
Precio Público/unidad	\$245,614	\$125,000	\$193,077	TBD
Precio Público \$/hab	\$123,894	\$86,310	\$82,747	TBD

FINALIZADO EN JUNIO (FASE I) Y AGOSTO (FASE II) 2024: JACKSON STREET APARTMENTS EN JACKSON STREET & KELLY AVENUE

❖ Proyecto de oportunidad con una fundación privada



Este proyecto es una asociación entre Cumming Foundation y el condado de Teton que ha creado 57 viviendas de alquiler -113 dormitorios- para familias trabajadoras y personas de la zona. Cumming Foundation aportó seis terrenos, todos ellos en la zona de viviendas, valorados en \$11.500.000, e invirtió \$13.000.000 en la urbanización. El condado de Teton aportó cuatro lotes, valorados en \$5.600.000, e invirtió \$8.000.000. Community Foundation of Jackson Hole se unió al proyecto en junio de 2022, sirviendo como conducto para las inversiones financieras y de tierras del condado de Teton a través de la creación de un Fondo Designado y la inversión en la sociedad de responsabilidad limitada de múltiples miembros del Proyecto.

Además de la creación de 57 apartamentos con restricción de escrituras, el condado de Teton también recibirá 15 derechos de preferencia de alquiler para sus empleados.

Esta innovadora asociación combina fondos públicos, filantropía y préstamos por debajo de las tasas del mercado para financiar el proyecto.

Descripción del Desarrollo Inmobiliario	
57 hogares	113 Habitaciones
1.46 acres	39.04 unidades por acre
Costo Asequible: 30-200% MFI	Alquiler
Meses Previstos para la construcción 36	2022-2025(Fase I finalizado en 2024)



Datos Demográficos: Jackson Street Apartments

- 170 personas con hogar, entre ellas 93 adultos y 77 niños
- Ingreso familiar promedio= \$81,075 al año
- Ingreso medio por hogar = \$79,994 al año

Empresas con empleados que viven en at Jackson Street Apartments

Teton County Parks & Recreation (3)
Teton County Library (2)
Jackson Hole Classical Academy
One 22 Resource Center
Teton County School District (5)
Cornerstone Church
Cox Painting (2)
Mountain Scapes
Two Ocean Builders
Persephone (2)
Teton County Public Works
Vista Counseling
Aspens Market (2)
Amangani (2)
St. John's Health (3)
Teton Literacy Center (2)
Hines Goldsmith
Gus the Gutterman
Jedidiah's
Teton County Sheriff's Office (2)
Nobel House
Yellow Iron
Self-employed photography
Inn on the Creek
Cloudveil (2)
High Country Linen (2)
Smith's
Big Hole BBQ
Springhill Suites (2)
Four Seasons Resort
Self-employed sushi (2)
Liberty Burger



Pica's (2)
Profinish Painting
Tonks Masonry
Touch of Class
Fine Dining (3)
Moose is Loose
C-V Ranch Therapeutic School
JH Airport
ABF Cleaning
Stewart Construction
US Forest Service
Head Start
Teton Pines
Canvas Unlimited (2)
Wilcox Painting
Uber (2)
Jackson Hole Ford
Westgroup Teton Employer
Animal Care Clinic
Children's Learning Center
Snowmobile JH
Solitude
Parkland USA
Hertz
Lyft
Target
Community Foundation of Jackson Hole
Pearl Street Market
Teton County Public Health
Teton County Attorney's Office
Stewart Construction
Mountain Fire Protection



FINALIZADO AGOSTO 2024: FLAT CREEK APARTMENTS EN 400 W. SNOW KING AVE.

❖ Proyecto de licitación en asociación con un promotor privado.



FCA LLC creará 48 unidades de alquiler asequible. La ciudad de Jackson está proporcionando el terreno, con un valor a precio de mercado de \$ 5,000,000, y \$1,000,000 adicionales en fondos para el desarrollo del proyecto. El promotor obtuvo créditos fiscales para viviendas de renta baja, fondos HOME y fondos del National Housing Trust para financiar el proyecto. A finales de 2023, el Estado concedió al promotor \$1.250.000 en fondos ARPA para el proyecto, en sustitución de la financiación que la ciudad había proporcionado previamente al proyecto, liberando fondos de la ciudad que se utilizarán para crear futuras viviendas asequibles para la mano de obra.

Descripción del Desarrollo Inmobiliario

48 hogares	84 habitaciones
1.00 acres	48 unidades por acre
Costo Asequible: <60% MFI	Alquiler
Meses Previstos para la construcción 36	2023-2025

Este proyecto es el primero del condado de Teton que recibe créditos fiscales para viviendas de bajo costo (LIHTC) en más de 20 años. Al utilizar el programa LIHTC, el promotor podrá proporcionar unidades a hogares con ingresos inferiores al 60% del IMF.

Datos demográficos: Flat Creek Apartments

- 99 personas con hogar, incluyendo 60 adultos y 39 niños
- 47 de las viviendas de alquiler servirán a hogares con ingresos <60% IMF o inferiores a 66.420 dólares para una familia de tres miembros
- Ingreso Promedio Familiar = \$50,000 por por año
- Ingreso medio por hogar = \$47,788 por año

Empresas con empleados viviendo en Flat Creek Apartments

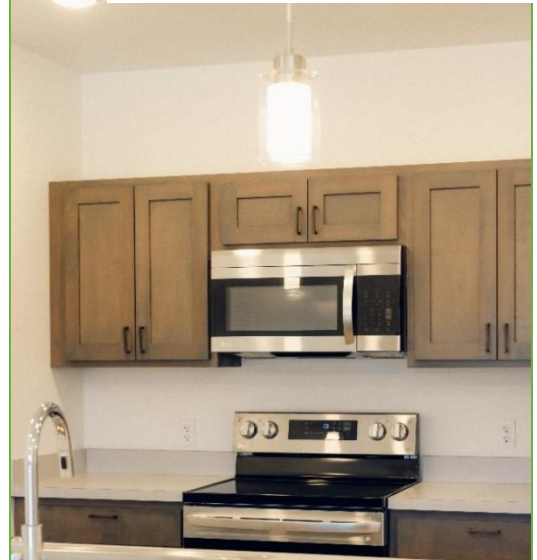
Children's Learning Center (2)
Art Association of Jackson Hole
St. John's Health
OK Taxi Service LLC
TJ Maxx (3)
United Group Express
Whole Foods
Sidewinders
Crossmark
The Bunnery
The Cloudveil Hotel
UPS
The Virginian Restaurant
Premier Cleaning
Fine Dining Restaurant Group
Teton Thai
First Interstate Bank
Teton County Hospital District
JH Indoor
Avis Budget



Teton County School District (3)
Quiznos Sub
Jackson Hole Mountain Resort (2)
Jackson hole Taxi
Snake River Roasting Co. Eatery
Springhill Suites by Marriott
Sweet Spirits Daycare
New Generation Builders
Amangani
Latitude 43
Art Association of Jackson Hole
Wyoming Property Management (2)
Rocky Mountain Maids LLC
Mangy Moose
Four Seasons
Alpha Builders
Blue Collar Restaurant Group
Self-Employed (9)



Vista desde los terrenos de la feria de Teton County desde un apartamento del segundo piso.



Un ejemplo de la zona de cocina de un apartamento de dos dormitorios. Todos los electrodomésticos tienen la certificación Energy Star. Una vez en funcionamiento, los edificios con certificación Energy Star consumen, en

FINALIZADO EN JUNIO 2024: PARKSIDE AT BENSON-BROWN STATION FASE 1 (6 VIVIENDAS)

- 19 familias con hogar, incluyendo 8 adultos y 11 niños
- Ingreso Promedio Familiar = \$62,727
- Empresas con empleados que viven en Parkside Fase 1: One 22 Resource Center, St. John's Health, Whole Foods, Antler Inn, Teton County School District, Community Entry Services

BAJO CONSTRUCCIÓN: FASES 2 & 3 (12 VIVIENDAS)



Esta asociación con Teton Habitat creará 18 viviendas unifamiliares en régimen de propiedad asequible— 12 de dos dormitorios y 6 de tres dormitorios— para familias que trabajan en el condado de Teton. El condado aporta el terreno para esta construcción, valorado en \$2,225,383.49, y la infraestructura horizontal, incluido el desvío de Cache Creek Ditch al parque Mike Yokel y la reubicación de la histórica residencia Benson/Brown.

Desde 1994, la ciudad y el Condado se han asociado con Teton Habitat para crear 47 unidades, además de estas 18 viviendas que se están construyendo actualmente.

Descripción del Desarrollo Inmobiliario

18 hogares	42 habitaciones
1.08 acres	16.67 unidades por acre
Costo Asequible: <80% MFI	Propiedad
Meses Previstos para la construcción: 48	Conclusion prevista: 2024 a 2026

Este proyecto combina la conservación histórica con viviendas asequibles y aprovecha las nuevas herramientas de incentivo a la conservación histórica de la ciudad de Jackson.



La Residencia Benson/Brown es el emplazamiento de la primera central hidroeléctrica comercial de la ciudad de Jackson. Como parte de este proyecto, las turbinas hidráulicas serán restauradas para una futura exposición pública.

EN FASE DE PLANEACIÓN, INICIARÁ SU CONSTRUCCIÓN EN 2026: 90 VIRGINIAN LANE

❖ Proyecto de licitación con Promotor Privado



La Autoridad para la Vivienda del Condado de Teton/Jackson adquirió 90 Virginian Lane en agosto de 2023. Este terreno de 5,15 acres está ocupado actualmente por un parque de vehículos recreativos de 100 plazas y está zonificado como Neighborhood High - 1. La Autoridad para la Vivienda utilizó Fondos para el Suministro de Viviendas para completar la compra. Estos fondos incluyen las tasas de mitigación de los promotores privados, las contribuciones del Fondo General de la Ciudad y el Condado, y los fondos del Impuesto Especial para Fines Específicos.

En noviembre del 2023, se publicó una solicitud para encontrar un socio inmobiliario, a la que respondieron 11 empresas (a continuación, se ofrecen enlaces a las respuestas). En agosto del 2024, el Ayuntamiento y los Comisionados del Condado recomendaron al personal que trabajara con Pennrose LLC para desarrollar el nuevo Proyecto con al menos 200 viviendas para los trabajadores locales y sus familias.

Descripción del Desarrollo Inmobiliario	
226 hogares	340 habitaciones
5.15 acres	43.88 unidades por acre
Costo Asequible: 30-200% MFI	Alquiler & Propiedad
Meses Previstos para la Construcción: 60	Conclusión prevista: 2026 a 2031



Herramientas para construir vivienda

El Departamento de Vivienda amplía, aplica y evalúa constantemente el conjunto de herramientas en favor de la vivienda que pueden ser eficaces para nuestra comunidad. De los recursos locales a los globales y de los académicos a los prácticos, nuestra biblioteca de recursos se revisa para garantizar que nuestra comunidad tenga acceso a diversas opciones de primera clase para encontrar soluciones locales en materia de vivienda. Las siguientes herramientas se muestran en **verde** en los casos en los que hemos comprobado que son eficaces, en **amarillo** en los casos en los que es necesario seguir trabajando y en **rojo** en los casos en los que la herramienta no ha demostrado su eficacia o es poco probable que tenga impacto o sea viable a nivel local. Las categorías incluyen:

- Normativa de zonificación y uso del suelo
- Fondos
- Colaboración y asociaciones
- Construcción & Desarrollo

Normativa de Zonificación & Uso del Suelo				
Herramienta	¿De qué se trata?	¿Dónde la hemos utilizado?	¿Qué hemos aprendido?	Pasos a seguir
Herramientas de bonificación por densidad de población	<p>(1) (1) La bonificación de 2:1 en la superficie útil de las viviendas para trabajadores ofrece a los promotores inmobiliarios 2 pies cuadrados adicionales de desarrollo residencial de mercado por cada pie cuadrado de desarrollo residencial restringido.</p> <p>(2) La NL-4 permite a los promotores construir hasta 4 unidades por parcela si todas las unidades están restringidas por escritura. Las unidades</p>	<p>(1) (1) La herramienta 2:1 se utiliza ampliamente con 106 unidades restringidas construidas, 85 en construcción y 100 en planificación/preplanificación. El Departamento de Vivienda utilizó esta herramienta en 174 N. King, Mercill Condos, Kelly Place Condos, Jackson Street Apts. y lo hará en 90 Virginian Lane. De los 106 proyectos terminados, 33 eran del sector privado sin subvención pública.</p> <p>(2) (2) El aumento de la densidad en la zona NL-4 es utilizado por JHCHT para un extra de 5 unidades en Redmond x</p>	<p>Las herramientas de bonificación:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Crearán más viviendas asequibles para los trabajadores ✓ No requieren inversión pública adicional ✓ Las viviendas de alquiler para trabajadores resultantes se alquilarán por un precio inferior al de las viviendas a precio de mercado. 	<p>El Ayuntamiento de Jackson introdujo cambios en la herramienta 2:1 como consecuencia de la moratoria de la construcción de grandes edificios en 2024 y es posible que siga debatiendo las repercusiones de esta herramienta en 2025.</p> <p>Seguir utilizando el sistema 2:1 en todos los proyectos de colaboración público-privada en los que se permita el uso de esta herramienta.</p>

	<p>pueden subdividirse y venderse por separado.</p> <p>(3) Se permite un cuarto piso en las zonas CR-3 y NH-1 en los emplazamientos que cumplan criterios específicos de tamaño y ubicación si el cuarto piso, o la superficie equivalente en cualquier otro lugar del edificio, está totalmente destinado a viviendas de construcción restringida.</p>	<p>Hansen. Las unidades de Parkside se subdividen para propiedad individual utilizando esta herramienta.</p> <p>(3) (3) En The Loop (promotor privado) y 90 Virginian Lane (asociación público-privada) se utilizará una bonificación de altura en el cuarto piso. Anteriormente, se utilizó en Sagebrush Apartments, Hidden Hollow y JHMR en Powderhorn cuando formaba parte de la zonificación PUD.</p>		<p>Considerar la ampliación de las herramientas de bonificación por densidad para completar los vecindarios del condado.</p> <p>Considerar herramientas adicionales de bonificación por densidad.</p>
Excepciones aplicadas por la ciudad	<p>(1) Superficie: Las viviendas sujetas a restricción de escrituras están exentas de la superficie máxima habitable permitida en el emplazamiento por la zonificación</p> <p>(2) Proceso: Los criterios mínimos para los permisos de desarrollo físico no contemplan las viviendas con escritura restringida, lo que podría permitirle un proceso más rápido.</p> <p>(3) Mitigación en materia de la vivienda: Las unidades de vivienda con restricción de escrituras están exentas de la obligación de mitigación de Vivienda</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 174 N. King • Mercill Condos • Kelly Place Condos • Jackson Street Apts. • Parkside at Benson-Brown Station 	<ul style="list-style-type: none"> • Las excepciones reglamentarias, de procedimientos y de tasas facilitan a los promotores inmobiliarios la construcción de viviendas con restricción de escrituras. • Las excepciones forman parte del paquete de incentivos para agilizar y reducir el costo de construcción de viviendas. • Períodos de planeación más cortos reducen los costos del proyecto. • Los proyectos más grandes suelen ser más complicados y requieren 	<p>Las excepciones deben aplicarse en el condado.</p> <p>Puede que sea necesario modificar las excepciones del proceso para exigir una revisión administrativa a nivel del plan para grandes proyectos (más de 150 unidades). Utilizar el Plan de Opciones de Desarrollo para proyectos de gran escala, como 90 Virginian Lane, a fin de coordinar la revisión administrativa.</p> <p>Considerar la posibilidad de renunciar a todas las tasas asociadas a las viviendas con restricción de escrituras, incluidas las</p>

	<p>(4) Ampliación de la construcción no reglamentaria: Se permite la ampliación de elementos físicos que no cumplan la normativa vigente (distancia entre ejes, altura, etc.) más allá del 20% como máximo</p> <p>(5) Exención de algunas tasas de revisión</p>		<p>un proceso de revisión más largo.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sin eso, los problemas de los proyectos surgen más tarde en el proceso, causando retrasos y aumentando los costos. 	tasas de conexión de servicios públicos.
Mitigación en materia de vivienda	El proyecto que genere nuevos empleados que necesiten viviendas asequibles deberá compensar parte del impacto resultante en la comunidad proporcionando viviendas o una tasa proporcional en su lugar.	Todo nuevo proyecto que genere nuevas necesidades de vivienda asequible según el 2013 Housing Nexus Study.	Aunque sólo cubre una parte del aumento de las necesidades de vivienda derivado del nuevo proyecto, la mitigación es una pieza importante para hacer frente a la demanda de viviendas asequibles derivada del crecimiento constante del empleo local.	Actualizar el programa vigente de mitigación en materia de vivienda con los datos del estudio nexus más reciente, el costo de la construcción y la orientación de las normas.
Incentivos del condado Northern South Park	Opción para los propietarios de terrenos en la subzona del NSP para tener acceso a un desarrollo adicional de 1.319 unidades de vivienda además de la zonificación básica existente a cambio de la restricción de escrituras del 70% de las unidades de bonificación.	NSP Area 1 ha presentado un Plan Maestro de Ordenación Territorial a la consideración de los Comisionados del Condado.	En curso: la eficacia se medirá cuando comience la aplicación.	Revisión y seguimiento de la eficacia a medida que se presentan los Planes de Desarrollo a nivel de zona y las viviendas se construyen.
Opción de negocio en casa para trabajadores del condado en Hog Island	El tamaño mínimo de los lotes se reduce de 35 acres a 3 acres si los nuevos lotes están restringidos bajo el régimen de vivienda para los	La zonificación entró en vigor en 2022, se limita a la zona de Hog Island y la Opción no se ha utilizado hasta la fecha.	No se ha utilizado y es posible que no ofrezca suficientes incentivos económicos para su	Considerar la educación sobre, la planificación para los propietarios o la actualización de la

	trabajadores + se permiten 2 ARUs/vivienda principal		utilización, según la opinión de los propietarios.	herramienta de negocio en casa para trabajadores
Zonificación condicional del condado	<p>LVE –El aumento de altura para viviendas de empleados de Lower Valley Energy</p> <p>Horse Creek – El aumento de altura para vivienda restringida JHCHT</p> <p>Legacy Lodge – cambio de uso de residencia asistida a apartamentos condicionado a la restricción del régimen de vivienda para trabajadores de todos los apartamentos</p>	Lugares específicos, caso por caso, donde el potencial de desarrollo adicional limitado al uso de viviendas asequibles o para trabajadores sea coherente con los valores del Comp Plan.	Cada decisión de zonificación debe tener en cuenta el tipo de urbanización resultante y la oportunidad de aplicar los objetivos de vivienda.	Continuar considerando estos cambios de zonificación cuando sean coherentes con los valores del Plan Comp y los objetivos de vivienda de la comunidad.
Añadir variación a las LDRs y ajuste administrativo para justificar la provisión de viviendas asequibles	Establecer la posibilidad de apartarse de algunas normas de ordenación del territorio si con ello se consiguen más viviendas asequibles.	n/a	n/a	Colaborar con los Directores de Planeación para considerar una solicitud de modificación del texto de los LDRs.
Incentivar el diseño de viviendas inclusivas	El diseño inclusivo tiene en cuenta las necesidades de las personas con discapacidad, lesiones o enfermedades de larga duración y poblaciones de edad avanzada. El diseño de espacios físicos promueve la salud y la longevidad de todos los residentes.	Gracias a una donación de Community Foundation, trabajamos con la organización sin fines de lucro The Kesley para identificar elementos de construcción y diseño de bajo costo y alto impacto que ayuden a las personas con discapacidad y a los ancianos a permanecer seguros e independientes en sus hogares.	En el futuro, los nuevos proyectos asociados al Departamento de Vivienda serán evaluados antes de su construcción para incorporar elementos de diseño y construcción accesibles. Un programa de microcréditos para adaptar las viviendas asequibles existentes a las mejoras de	Desarrollar un programa de incentivos para la inclusión de consideraciones de accesibilidad más allá del código ADA para inmobiliarias privadas de viviendas con escritura restringida. Seguir examinando la incorporación de estos elementos en los proyectos

			accesibilidad necesarias en materia de salud y seguridad en desarrollo.	actuales y futuros del Departamento de Vivienda. Encontrar opciones de fondos para pagar estos elementos.
Densidad mínima	La densidad mínima es una herramienta de uso del suelo que establece un requisito de densidad mínima en un lote.	Zona NH-1 en la ciudad de Jackson ya no permite el desarrollo de viviendas unifamiliares. Toda nueva construcción debe tener un mínimo de 2 o 3 unidades (dependiendo del tamaño del lote) por lote.	Exigir varias unidades por lote garantiza un uso más eficiente del suelo para crear más viviendas de menor tamaño. Es necesario seguir estudiando la eficacia de las normas de densidad mínima en la NH-1.	Supervisar y evaluar el desarrollo en los vecindarios NH-1. Considerar densidades mínimas en otras zonas de la Ciudad y Vecindarios en el Condado.
Estudio sobre gentrificación	Encargar un estudio sobre la reurbanización residencial en la ciudad de Jackson para comprender mejor la pérdida de viviendas existentes sin restricciones que sirven como viviendas para trabajadores y los puntos de intervención para proteger estas viviendas en caso necesario.	n/a	n/a	Considere el alcance, la escala y las métricas de evaluación que se incluirán en un estudio y cómo esta información serviría de base para un posible cambio de zonificación y normativas.
Eliminación del mínimo de estacionamiento / Añadir máximos de estacionamiento	El Reglamento de Desarrollo del Suelo permite al constructor determinar el número necesario de espacios de estacionamiento o limitar el número de plazas de estacionamiento fuera de la vía pública que pueden construirse en las nuevas urbanizaciones	n/a	n/a	Evaluar las ventajas y desventajas de aplicar este cambio normativo y valorar la aplicación que se ha producido en ciudades similares.

Facilitar el estacionamiento en la calle durante todo el año	Autorizar a los promotores a proporcionar estacionamiento en la vía pública para reducir la necesidad de estacionamientos en el lugar. Esto puede dar lugar a debates sobre la capacidad y el enfoque de los equipos para retirar la nieve.	n/a	n/a	Proporcionar un análisis de costo-beneficio comparando los impactos en el desarrollo y los costos de cambiar el método de la limpieza de nieve.
Evaluar la eficacia del programa de alquileres de corta duración de la ciudad y su aplicación.	Analizar los datos sobre alquileres de corta duración legales y no legales en la ciudad y el condado para comprender la magnitud y la frecuencia de los incumplimientos y cómo afecta esto a la oferta de oportunidades de alquiler de larga duración en el mercado para la población local.	n/a	n/a	Se celebrará una reunión con el responsable de cumplimiento de la ciudad y el personal de Planeación para conocer el programa actual de gestión y aplicación de la ley. Estudio de la escala y frecuencia del incumplimiento actual Evaluar la eficacia potencial del programa de conversión de alquileres a corto plazo
Eximir del límite de crecimiento a las viviendas con restricción de escrituras	A la hora de calcular la contribución de la construcción para alcanzar el límite de crecimiento del desarrollo residencial en toda la comunidad, no se deben tener en cuenta las unidades de vivienda con restricción de escrituras.	n/a	n/a	Plantear esta propuesta en el orden del día de la próxima actualización del Comp Plan.

Fondos				
Herramienta	¿De qué se trata?	¿Dónde la hemos utilizado?	¿Qué hemos aprendido?	Pasos a seguir
Créditos fiscales para viviendas de bajos ingresos	El programa de Crédito Fiscal para Viviendas de Bajos Ingresos (LIHTC, por sus siglas en inglés) es un programa federal que otorga a los Estados y a las agencias locales de asignación de LIHTC autoridad presupuestaria anual para emitir créditos fiscales para la adquisición, rehabilitación o nueva construcción de viviendas de alquiler destinadas a hogares con ingresos más bajos.	Flat Creek Apts.	Los fondos del LIHTC, junto con los fondos fiduciarios HOME y National Housing Trust Funds, proporcionan los fondos suficientes para crear viviendas a precios muy asequibles. Estos programas exigen que las viviendas se alquilen a hogares con ingresos inferiores al 60% del IMF.	Considerar la posibilidad de obtener un 4% de LIHTC para nuevas construcciones de viviendas asequibles para trabajadores.
Subsidios de fundaciones privadas	Las fundaciones privadas conceden subsidios para servir a los intereses públicos.	<ul style="list-style-type: none"> Grove Phase III Redmond Street Rentals 174 N. King Jackson Street Apts. Parkside at Benson-Brown Station COVID short-term housing solutions Accessible Housing Opportunities 	<p>Los subsidios son una importante herramienta de fondos que ayudan a aumentar la asequibilidad de la construcción de viviendas asequibles para trabajadores.</p> <p>Además, los subsidios permiten financiar programas específicos.</p>	Seguir buscando apoyo financiero de fundaciones privadas para proyectos y programas especiales.
Inversiones relacionadas con los programas	Una inversión relacionada con un programa (PRI por sus siglas en inglés) es un tipo de misión o inversión social que las fundaciones realizan para alcanzar sus objetivos filantrópicos. Como	Jackson Street Apts.	En Jackson Street Apartments, se aportaron más de 10 millones de dólares como inversión relacionada con el programa. Estos fondos generarán un rendimiento (a través de los	<p>Seguir explorando formas de ampliar el modelo de Jackson Street Apartments.</p> <p>Buscar fuentes de financiamiento que estén dispuestas a realizar</p>

	alternativa a una donación tradicional, las PRI pueden reciclar eficazmente el dinero de las donaciones.		ingresos por alquileres) que luego se volverá a conceder a organizaciones sin fines de lucro que cumplan los requisitos, potenciando así las contribuciones de la fundación y del público al proyecto.	inversiones prioritarias para crear más viviendas asequibles para los trabajadores. Buscar mecanismos de influencia adicionales del sector público y privado (véase «Deuda por debajo del mercado», más adelante).
Deuda por debajo del mercado	Deuda (préstamo) con un índice de interés inferior al índice de interés federal aplicable en el momento de su adquisición.	Jackson Street Apts.	Una deuda más económica reduce los costos totales del proyecto.	Trabajar con bancos y otros intermediarios para crear un fondo común de financiamiento que pueda otorgarse a un tipo de interés inferior al del mercado para la construcción de viviendas asequibles para trabajadores.
Obtención de bonos libres de impuestos	Los bonos libres de impuestos son emitidos por entidades gubernamentales para recaudar fondos.	90 Virginian Lane	A menos de un año de que los votantes aprobaran SPET Vivienda Comunitaria 2022, pudimos emitir bonos (utilizando futuras recaudaciones de SPET para garantizar la deuda) para comprar 90 Virginian Lane. Esto nos permitió poner rápidamente en acción los fondos que los votantes aprobaron para la vivienda.	Considerar la posibilidad de aplicar esta herramienta en el futuro para crear viviendas asequibles para los trabajadores.
Derechos preferenciales de compra/alquiler	Contrato que permite al titular acceder en primera instancia a una vivienda de alquiler o en venta, antes de que se ofrezca al público en general. Estos derechos se venden a los empresarios como forma de generar	<ul style="list-style-type: none"> • Redmond Street Rentals • 174 N. King • Jackson Street Apts. 	La monetización del FROP/FROR crea una fuente de fondos adicionales para la construcción de viviendas asequibles para los trabajadores.	<p>Analizar la oportunidad de cada proyecto futuro: en curso para 90 Virginian Lane</p> <p>Considerar la creación de un «fondo común» FROR/FROP en todas las viviendas del Departamento de Vivienda /</p>

	<p>financiación y ofrecer oportunidades de vivienda a los empleados.</p> <p>En el marco de nuestros convenios, una vez que una familia adquiere o alquila una vivienda, puede permanecer en ella, aunque ya no trabaje para el empleador con el FROP/FROR, siempre y cuando la familia siga cumpliendo los requisitos en función de la restricción de escritura registrada en su vivienda.</p>			<p>Autoridad para la Vivienda para generar ingresos adicionales para las viviendas y crear oportunidades para que los empleadores locales inviertan en viviendas.</p>
Utilizar el alquiler para trabajadores para subsidiar los precios asequibles	<p>Las unidades de alquiler para trabajadores deben alquilarse a un hogar que trabaje en la localidad y gane la mayor parte de su dinero en la misma; no pueden estar ocupadas por el propietario. No existe un límite máximo de alquiler ni de ingresos familiares para los inquilinos. A diferencia de las viviendas de propiedad para trabajadores, estas unidades no tienen un límite de apreciación y suelen venderse a precios más altos que las unidades de propiedad.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Mercill Condos • S4 Flats 	<p>En Mercill Condos, las unidades de alquiler para trabajadores se vendían entre un 10% y un 20% más caras que las de propiedad. Esto permitió al promotor inmobiliario mantener bajos los precios de propiedad y obtener beneficios.</p>	<p>Considerar la posibilidad de utilizar esta herramienta para aumentar la asequibilidad sin subsidios públicos adicionales en futuras PPPs de viviendas asequibles para trabajadores.</p>
Utilizar unidades de mercado sin restricciones para	<p>Incorporar unidades de mercado no restringidas en complejos de viviendas con</p>	n/a	n/a	<p>Considerar la posibilidad de utilizar esta herramienta para aumentar la asequibilidad sin</p>

subsidiar los precios asequibles	restricciones de escritura para que las unidades restringidas sean más asequibles y constituyan un complejo más integrado desde el punto de vista económico.			subvenciones públicas adicionales en futuras PPPs de viviendas asequibles para trabajadores.
Facilitar ayuda para el pago inicial	Ofrecer la posibilidad de obtener fondos a las familias que adquieran una vivienda de mercado. A cambio de la concesión de fondos, los hogares registran una restricción permanente en la escritura de la vivienda, protegiéndola para futuros trabajadores locales.	<ul style="list-style-type: none"> Programa de conservación de viviendas - Propiedad para trabajadores (20% hasta \$200k) Programa de Preservación de Viviendas - Alquiler para trabajadores (10% sin superar los \$100k) 	<p>Hemos concedido 4 subsidios para la compra de 4 viviendas en régimen de propiedad para trabajadores con restricciones de escritura. Incluso con \$ 200k, el cálculo es difícil para los trabajadores locales que tratan de comprar una casa a precio de mercado. La reventa de al menos un hogar ha sido un reto con altas tasas de interés.</p> <p>No se han concedido subsidios para unidades de alquiler para trabajadores.</p>	Considerar la cantidad que se proporciona. Hay que adaptarla a los distintos tipos de vivienda, a las restricciones de escritura, etc.
Comprar Restricciones de Escritura en Viviendas Existentes	Conceder fondos a un hogar y, a cambio de la contribución, registrar una restricción permanente en la escritura de su vivienda, protegiéndola para futuros trabajadores locales.	<ul style="list-style-type: none"> Housing Preservation Program 	Actualmente estamos trabajando en nuestro primer subsidio para un propietario de vivienda existente.	Considerar la cantidad que se ofrece. Asimismo, considerar la posibilidad de realizar una campaña de mercadotecnia para informar a los propietarios sobre esta opción y las ventajas fiscales.
Financiamiento de apoyo para incrementos fiscales	El Financiamiento de apoyo para incrementos fiscales (Tax Increment Financing TIF) es una herramienta de	Esta herramienta no se ha utilizado.	Esta herramienta no se ha utilizado.	Investigar si el TIF pudiera funcionar en la ciudad de Jackson y/o en el condado de Teton para crear fondos para

	ingresos que utiliza el aumento de los impuestos generados por un nuevo proyecto para financiar los costos relacionados con el mismo (como infraestructuras, adquisición de terrenos, planificación, etc.). Hoja informativa sobre el TIF Wyoming Business Council TIF Fact Sheet .			futuras viviendas asequibles para los trabajadores.
--	---	--	--	---

Asociaciones Público-Privadas				
Herramienta	¿De qué se trata?	¿Dónde la hemos utilizado?	¿Qué hemos aprendido?	Pasos a seguir
Servicio de consejería local	El personal del Departamento de la Vivienda ofrece un servicio de «alta gama» a nuestros socios inmobiliarios a medida que avanzan en el proceso de obtención de permisos de la ciudad o el condado, ofreciéndoles conocimientos especializados, facilitando la comunicación con el personal, asesorando sobre el cumplimiento de la política local y elaborando planes previos.	Todos los proyectos de colaboración público-privada incluyen algún elemento de este servicio.	La habilitación de esta modalidad de conexión mejora la comunicación entre el personal de Planeación y Construcción y el equipo urbanizador, lo que aclara las expectativas. Los promotores consideran que trabajar con nosotros es una ventaja.	Definir el papel del consejero de viviendas de forma general y específica para cada proyecto como parte del proceso
Seguimiento de los avances	Realizar un seguimiento coherente de los avances hacia los objetivos de vivienda.	Anualmente, Plan de Suministro de Viviendas	Mediante el seguimiento constante de los datos, hemos creado datos de tendencias que pueden utilizarse para fundamentar las decisiones normativas de los funcionarios electos.	Seguir elaborando cada año un Plan de Suministro de Viviendas. Colaborar con the Community Foundation's Housing Collective seguir electos.

				actualizando el Panel de Vivienda
Seguimiento de los indicadores comunitarios	Desde la adopción del Plan Integral de 2012, el personal de «Long Range Planning» ha creado un informe anual de indicadores que realiza un seguimiento de 20 conjuntos de datos relacionados con los objetivos de nuestro plan integral para la comunidad.	Informe Anual sobre Indicadores y Plan de Suministro de Viviendas	Mediante el seguimiento constante de los datos, hemos creado tendencias que pueden utilizarse para fundamentar las decisiones de los funcionarios electos.	Continuar el seguimiento de los indicadores del plan global. Apoyar los esfuerzos de planificación a largo plazo para crear un panel de indicadores.
Apoyar los derechos de los inquilinos	El Estado de Wyoming ofrece pocas opciones de protección a los inquilinos; la ciudad de Jackson ha puesto en marcha algunas políticas locales, en particular un calendario para los casos de desalojo y un defensor de los derechos de los inquilinos (ombudsman).	Programa ToJ Ombudsman en Servicios a las Víctimas	Con unos precios de alquiler elevados y una tasa de vacantes inferior al 1%, los inquilinos están especialmente expuestos a la inestabilidad de la vivienda.	Explorar medidas políticas adicionales que garanticen los derechos de los inquilinos a una vivienda transparente, manteniendo al mismo tiempo la autonomía de los propietarios.
Colaborar para ampliar las opciones de vivienda de apoyo	Las viviendas de apoyo están diseñadas para la residencia a largo plazo y el acceso en pareja a servicios y programas sociales y/o médicos: personas mayores, veteranos, personas con enfermedades o discapacidades de larga duración. Esto podría incluir el traslado a los servicios fuera del sitio, personal las 24 horas, clases de preparación para desenvolverse en la vida cotidiana, espacio en el lugar para la gestión de casos,	Aún no se ha desarrollado	Aunque el Departamento de Vivienda forma parte de la red local de sistemas de atención, no existe ningún acuerdo formal para la prestación de servicios, el traslado a los servicios o el espacio designado en las instalaciones del Departamento de Vivienda.	Considerar la conexión con los servicios de apoyo como parte del desarrollo del programa de viviendas para mayores y para personas con capacidades diferentes del Departamento de Vivienda. Añadir un empleado a tiempo completo (FTE) o a tiempo parcial (PTE) para programar servicios de apoyo en las viviendas restringidas.

	oficina de VA, o habilidades para el trabajo / colocación.			
Establecer una programación participativa para las urbanizaciones existentes y futuras asociadas al Departamento de Vivienda.	La planificación deliberada de los espacios comunes de las urbanizaciones mejora la conexión general, la seguridad y el apoyo entre los vecinos. Esto podría incluir el mantenimiento regular de zonas de reunión informales, facilitar las reservas de espacios de reunión en el lugar, micro-subsidios para que los residentes organicen sus propios eventos, fiestas de vecinos para celebrar el vecindario, etc. Énfasis en la salud social de los residentes.	n/a	El diseño físico y la construcción de espacios compartidos como salas comunitarias y zonas verdes al aire libre no son suficientes. Para promover la habitabilidad a largo plazo de las viviendas, es necesario activar ese espacio. La programación de mayor éxito incluye actos organizados por los residentes y oportunidades de interacción pasiva o muy activa.	Colaborar con los residentes y los socios de desarrollo actuales para comprender la necesidad y la capacidad de esta programación. Trabajar con el Departamento de Salud Pública del Condado de Teton para recibir orientación. Explorar la posibilidad de obtener subsidios u otras fuentes de financiamiento para una programación sostenible.
Creación de una Iniciativa/Foro y Fondo Regional de la Vivienda	Establecer colaboraciones locales y regionales para influir en los legisladores estatales a favor de una fuente de ingresos fiable y significativa a largo plazo, como un Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales o un cambio en el Impuesto sobre el Alojamiento, y mejorar el acceso a los fondos federales destinados a la vivienda.	Recomendado por la Evaluación de Necesidades de Vivienda 2022 El Departamento de Vivienda participa en el trabajo de the Jackson Hole Community Foundation's Housing Collective con The Urban Institute's Policy y Systems Change Compass, cuyo objetivo es identificar soluciones colaborativas en materia de vivienda y desarrollar estrategias coordinadas que se centren en la alineación y el compromiso de los socios.	Las distintas organizaciones de vivienda operan desde posiciones de recursos y misiones diferentes, pero una comunicación clara, el intercambio de conocimientos y la coordinación estratégica apoyan un ecosistema local de vivienda complementario.	Seguir participando en los esfuerzos colectivos de la comunidad para alinear los recursos y avanzar en la acción comunitaria en materia de vivienda.

Apoyar a los grupos de empresarios pro-vivienda	Convocar a los empresarios y formar grupos para participar en soluciones específicas, como la puesta en común de recursos para construir viviendas de alquiler para empleados y proporcionar asistencia de gestión para facilitar el “sector de la vivienda” de la ecuación.	Recomendado por la Evaluación de Necesidades	Los empresarios se benefician directamente de que sus empleados vivan en su localidad.	Comunicar la disponibilidad del personal del Departamento de Vivienda como recurso para que los empresarios formen su propia estrategia de vivienda para empleados.
---	--	--	--	---

Construcción & Desarrollo				
Herramienta	¿De qué se trata?	¿Dónde la hemos utilizado?	¿Qué hemos aprendido?	Pasos a seguir
Asociaciones público-privadas	Proyectos en los que participan un promotor inmobiliario privado y un promotor inmobiliario público. Las asociaciones se estructuran mediante un contrato de arrendamiento de terrenos, un acuerdo de desarrollo u otro tipo de acuerdo formal. Estas asociaciones se basan en compartir el riesgo con los socios del sector privado.	<ul style="list-style-type: none"> Grove Phase III Redmond Street Rentals 174 N. King Mercill Condos Kelly Place Condos Jackson Street Apts. Flat Creek Apts. Parkside at Benson-Brown Station 90 Virginian Lane 	<p>El riesgo compartido ha sido un uso eficiente de los fondos destinados a la vivienda.</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Desde la implementación del modelo PPP, ningún desarrollo PPP ha vuelto al Consejo o a la Mesa Directiva para solicitar fondos adicionales, incluyendo los desarrollos construidos durante la Pandemia COVID 19. ✓ En los casos en que se han producido incrementos de costos, nuestros socios privados los han asumido. 	<p>Seguir invirtiendo en proyectos PPP.</p> <p>Buscar de manera más activa nuevas oportunidades PPP.</p> <p>Perfeccionar y mejorar continuamente los procesos y acuerdos relacionados con la colaboración público-privada.</p>
Inventario Suelo Público Disponible para Vivienda	Una lista de los terrenos públicos que actualmente son propiedad de la Ciudad o el Condado. Las propiedades	<ul style="list-style-type: none"> 174 N. King Mercill Condos Flat Creek Apts. 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Aportar los terrenos propiedad de la ciudad o del condado mediante un arrendamiento de suelo 	Revisar la Ley Wyoming Condominium Act para dejar explícitamente claro, como hacen muchos Estados, que

	se clasifican en dos grupos: los terrenos apropiados para viviendas asequibles para trabajadores y los que no lo son.		<p>a largo plazo con un pago anual nominal, ha sido la clave del éxito de los proyectos de colaboración público-privada.</p> <p>✓ Los condominios no pueden venderse con un contrato de arrendamiento del terreno. Los proyectos que crean condominios requieren que la Ciudad/Condado escrete el terreno al urbanizador una vez finalizado el proyecto y antes de la venta de unidades individuales.</p>	los condominios pueden ser propiedad en pleno dominio sobre terrenos arrendados.
Programa de Unidades Residenciales Accesorias (ARUs)	Identificar los obstáculos a la planificación, financiación y construcción de ARUs y, a continuación, programar estratégicamente las intervenciones para ayudar a los propietarios a través del proceso de desarrollo de ARU. Un programa que ayuda a los propietarios a crear unidades residenciales accesorias (ARU) proporcionando planos arquitectónicos, agilizando el proceso de permisos de construcción y reduciendo las tasas previas a la construcción.	n/a	<ul style="list-style-type: none"> Existen barreras técnicas para la mayoría de las personas que se introducen en el entorno normativo de la planificación y la construcción y en el proceso de concesión de permisos. Las unidades ARU son caras de construir, incluso con componentes modulares. Desconocemos los datos de ocupación de las ARUs accesorias a usos residenciales porque se permite que estén 	<p>Fomentar la zonificación residencial ARU en toda la ciudad con un programa de incentivos y asistencia técnica.</p> <p>La creación de este programa ha estado en el Plan de Trabajo del Departamento de Vivienda, de forma intermitente, durante los dos últimos años. Debido a las limitaciones de los fondos, el programa fue eliminado por el Ayuntamiento en el año fiscal 24.</p>

			desocupadas u ocupadas por familiares o invitados que no pagan.	
Explorar la posibilidad de reconvertir y reutilizar las estructuras existentes para viviendas.	Adquirir la propiedad de estructuras existentes y remodelarlas para que se ajusten a las normas de construcción y habitabilidad vigentes como viviendas de propiedad restringida. Algunos ejemplos son la conversión de hoteles/moteles, estructuras comerciales o grandes viviendas unifamiliares en apartamentos o condominios de precio asequible.	n/a	Este podría ser un importante esfuerzo transectorial entre la vivienda, la conservación histórica y la sostenibilidad.	Trabajar con los funcionarios de construcción y planeación de la ciudad y el condado para establecer la viabilidad. Coordinar este trabajo con el representante inmobiliario contratado por el condado para las posibles propiedades en venta. Establecer contacto con un contratista local para que proporcione estimaciones aproximadas de los costos de posibles remodelaciones.
Crear planes vecinales que favorezcan la vivienda en los vecindarios de transición	Transmitir el potencial de oportunidades de reconstrucción gradual y de reurbanización a los propietarios y promotores privados de vecindarios en transición mediante la creación de planes conceptuales de alto nivel. Esto puede impulsar el desarrollo privado de viviendas asequibles para los trabajadores donde ya existe la zonificación permitida y ya hay servicios y amenidades.	Northern South Park	<ul style="list-style-type: none"> • Las visualización ayuda a identificar oportunidades y establecer expectativas • Los beneficios colaterales para los vecindarios existentes ayudan a que los vecinos acepten la reurbanización de los terrenos 	Identificar los lugares donde este tipo de estudio y planificación puede ser eficaz.

Para elaborar esta lista se han utilizado los siguientes recursos:

- 2015 Jackson/Teton County Housing Action Plan
- 2022 Housing Needs Assessment Strategy Recommendations for Teton County, WY
- Wyoming Statewide Strategic Housing Action Plan, Prepared by Abt Global for The Wyoming Community Development Authority, January 3, 2025 > [Local Housing Policy Lookup Tool](#) for Teton County, WY
- Strongtowns The Housing-Ready City: A Toolkit for Local Code Reform
- Housing Supply Accelerator Playbook, National League of Cities and American Planning Association
- Affordable Housing Toolkit for Counties, National Association of Counties, March 2019

Herramientas para Incentivar la Construcción de Viviendas Asequibles para trabajadores

277

Nuevas construcciones de unidades asequibles construidas o en construcción con incentivos.

832

Nuevas unidades asequibles para trabajadores en planificación mediante incentivos

Las herramientas más utilizadas son **2:1 Bonus y ARUs**

478

Unidades en el fondo restante

Las normativas de desarrollo urbano de la ciudad y el condado (LDRs) proporcionan herramientas de bonificación dentro de las normas de zonificación estructuradas para incentivar la creación de viviendas asequibles para trabajadores. Como incentivo, un promotor puede acceder a un mayor potencial de desarrollo a cambio de escriturar una parte como vivienda asequible o para trabajadores. Aunque históricamente han existido herramientas de incentivo a la vivienda (por ejemplo, el PUD de Vivienda Asequible del Condado o PUDs individuales en la ciudad) este análisis es de las siguientes herramientas que están en vigor y disponibles para su uso.

- La bonificación de superficie de suelo para viviendas para trabajadores **Workforce Housing Floor Area Bonus** por sus siglas en inglés (Town LDR Sec. 7.8.4) se adoptó como parte de la actualización de zonificación de 2018 de los Reglamentos de Desarrollo de Suelo de Jackson. Conocida como la «bonificación de 2:1» o «herramienta de llenar la caja», su propósito es fomentar el desarrollo de unidades de vivienda asequible o de mano de obra al permitir un área de piso adicional sin restricciones más allá de la relación de área de piso máxima basada en la zona. Esta herramienta puede utilizarse en las zonas CR-1, CR-2, CR-3, DC-1, DC-2, NH-1, NM-2 y OR Town. Permite al promotor ampliar la superficie construida hasta el máximo permitido por las normas de zonificación sobre dimensiones físicas (altura, retranqueos, aparcamientos, etc.) en lugar de limitarse a la relación de superficie construida máxima del emplazamiento. Para que un promotor pueda utilizar esta herramienta, debe proporcionar 1 pie cuadrado de vivienda asequible o de mano de obra restringida por escritura por cada 2 pies cuadrados de superficie «adicional» no restringida.
- El incentivo de vivienda para trabajadores por altura **Workforce Housing Incentive for Additional Height** (Town LDR Sec. 2.2.13) permite que una estructura tenga hasta 48 pies de altura y 4 plantas si la superficie de suelo adicional equivalente conseguida se restringe permanentemente como vivienda asequible o para trabajadores. En la actualidad, esta herramienta sólo está disponible en las zonas CR-3 y NH-1 de la ciudad en lugares que cumplan criterios específicos (terreno mínimo de 2 acres, distancia a pie del transporte público y los servicios comerciales, etc.). Con anterioridad a esta herramienta, se incluía un margen de altura adicional para viviendas de uso restringido en los siguientes lugares:
 - JHMR at Powderhorn
 - Sagebrush Apartments
 - Hidden Hollow
 - Westview Townhomes
- Las **Excepciones de Vivienda con Restricción de Escrituras** (Town LDR Sec. 7.8.3) se incluyen en los LDR de la Ciudad para fomentar la vivienda restringida por escritura voluntaria y para facilitar el desarrollo de vivienda restringida por escritura requerida. La superficie restringida por escritura para viviendas asequibles o para trabajadores está exenta de la relación de superficie máxima (FAR), de los requisitos de mitigación de la vivienda, de los límites de desarrollo físico no conforme y puede proceder con un proceso de revisión acelerado.

- Una bonificación de densidad en la zona de la **ciudad NL-5** permite aumentar el máximo de tres unidades de vivienda por lote a cuatro unidades de vivienda por lote si todas están restringidas permanentemente por escritura como viviendas asequibles o de mano de obra. Además, la división en condominios o apartamentos de unidades de vivienda en un solo lote sólo se permite si todas las unidades están permanentemente restringidas por escritura como viviendas asequibles o para trabajadores.
- Las **unidades residenciales accesorias (ARU)** están permitidas en la mayoría de las zonas de la ciudad y del condado, además de los usos principales permitidos. A cambio de las exenciones de FAR y/o densidad para construir las ARU, el propietario sólo puede alquilarlas a hogares de trabajadores que cumplan los requisitos. Las ARUs accesorias a usos no residenciales están restringidas por escritura para asegurar que este estándar de ocupación está protegido; las ARUs accesorias a usos residenciales no lo están porque estas unidades también pueden estar ocupadas por familiares o invitados.
- El Condado estableció una zona de trabajo llamada **Workforce Home Business zone** que actualmente sólo se aplica a la subzona 7.2 Hog Island Home Business como zona de incentivo de viviendas para trabajadores. Mientras que la zonificación de base mantiene los estándares de densidad máxima de la zona heredada anterior, la zona Workforce Home Business incluye una opción de desarrollo para el aumento de la densidad residencial a cambio de la restricción de la escritura de vivienda para trabajadores de todas las unidades de bonificación resultantes.
- Se han aprobado ad hoc densificaciones similares a cambio de la restricción permanente de la escritura de todas las unidades residenciales adicionales resultantes, a medida que se presentaban las solicitudes. Entre ellas se incluyen la zona de viviendas para empleados de Lower Valley Energy en el extremo sur del distrito de negocios del condado, la zona de Jackson Hole Community Housing Trust en Henry's Road, la ampliación de la zona del distrito de negocios a través de Vosika Lane y la ampliación de la zona P/SP a la zona de Hitching Post.
- La zona **Northern South Park Overlay** es otra variante de las bonificaciones de incentivos a la vivienda integradas en la zonificación actualizada de un vecindario del condado. Esta herramienta está diseñada para mantener los estándares de densidad máxima de la zonificación heredada actual del sitio, pero ofrece una opción de desarrollo para aumentar la densidad residencial a cambio de la restricción de la escritura de viviendas asequibles y para trabajadores de la mayoría de la unidad de bonificación resultante.

Límite acumulativo de incentivos (LDR de la ciudad y del condado, art. 7.8.2): Para aplicar la «Política 3.1.a: Garantizar que no haya un aumento neto del potencial de desarrollo» del Plan Global de Jackson/Condado de Teton, se estableció un programa de gestión del crecimiento para utilizar el potencial máximo de desarrollo de toda la comunidad establecido a través de la zonificación en 1994 como punto de referencia para limitar el desarrollo futuro permitido. Sin un aumento neto en el potencial de desarrollo de toda la comunidad, la zonificación puede modificarse estratégicamente para capturar el potencial de desarrollo desaprovechado y reubicar ese potencial en lugares más útiles y apropiados.

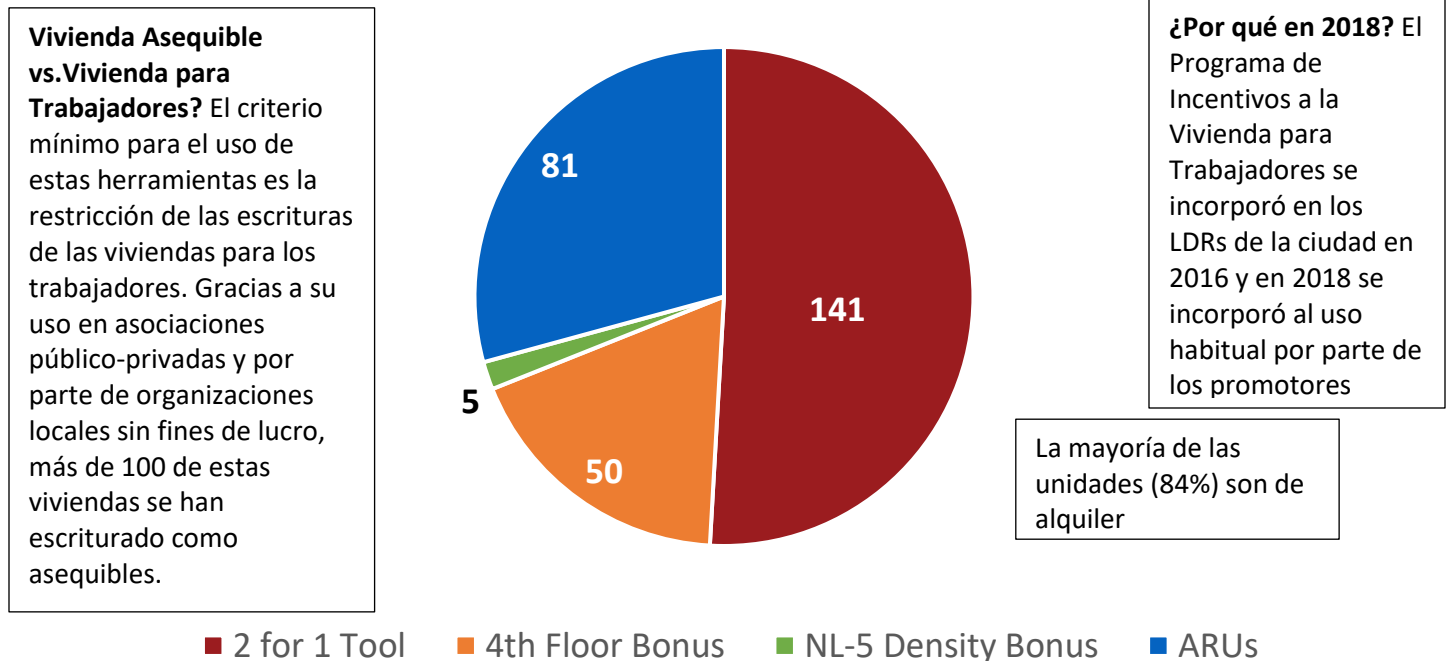
El resultado de este programa de gestión del crecimiento es un potencial máximo de desarrollo asignado a ubicaciones físicas a través de la asignación de zonificación, así como una «reserva» de unidades residenciales adicionales permitidas no asignadas a una ubicación física pero accesibles a través de incentivos de vivienda para trabajadores. Este programa de gestión del crecimiento se controla anualmente en el Informe de Indicadores elaborado por el personal de Planeación a Largo Plazo de la Ciudad y el Condado. Para mantener la coherencia con este programa, las normativas de desarrollo urbanístico de la ciudad y el condado alinean el uso continuado de las herramientas de bonificación para los trabajadores con la disponibilidad de unidades residenciales en la reserva de toda la comunidad.

El Informe de Indicadores de este año muestra 594 unidades residenciales en la «reserva» disponible para su asignación a través de herramientas de incentivos a la vivienda u otras decisiones de zonificación. Según el seguimiento que hace el Departamento de Vivienda de las propuestas de desarrollo, otras 116 unidades en fase de planificación previa también se extraerán del fondo de reserva, con lo que quedarán **478 unidades residenciales disponibles para su uso futuro.**

En cada decisión sobre el uso del suelo que « utiliza » unidades de nuestro fondo común (zonas más altas o uso de herramientas de incentivo), deberíamos considerar cómo afecta a la **cantidad** de unidades del fondo común que nos quedan, si está en la **ubicación** correcta a escala comunitaria y si es el **tipo** de vivienda que apoya a los locales.

¿Qué está funcionando?

Unidades con Restricción de Escrituras Construidas + las que están en Construcción por medio de las herramientas de incentivos desde 2018



Proyecto/Ubicación	Estatus	Herramientas para incentivar la construcción de viviendas asequibles para trabajadores						Unidades con Restricción de Escrituras	Unidades a Precio de Mercado	Disminución de la reserva
		Revisión Expedita	2:1 Exempt Herramienta	Bonificación por altura	NL-5 Zona	Zonificación del Condado (WHB, NSP condicional)	ARUS			
160 E Broadway	Finalizado en 2019		1					1	1	-2
1120 South Park Loop	Finalizado en 2021		5					5	8	-13
645 Cache Condos	Finalizado en 2021		1					1	1	-2
445 Vine	Finalizado en 2021		1					1	2	-3
174 N. King	Finalizado en 2022	X	6					6	0	-6
Glenwood I	Finalizado en 2022		4					4	4	-8
10 E Simpson	Finalizado en 2022		1					1	2	-3
367 S Willow	Finalizado en 2022		1					1	0	-1
Mercill Condos	Finalizado en 2023	X	30					30	0	-30
Kelly Place Condos	Finalizado en 2023	X	7					7	0	-7
Gables Apartments	Finalizado en 2023		7					7	9	-16
Veronica Lane Apts	Finalizado en 2024		9					9	14	-23

Jackson St Apts	Finalizado en 2024	X	30					30	0	-30
80 E. Karns	Finalizado en 2024		3					3	6	-9
Flat Creek Apts	Finalizado en 2024	X					48	48	0	0
3965 Antelope	En construcción						3	3	0	0
TVA ISD ARU	En construcción						1	1	0	0
Parkside	En construcción	X			X			0	0	0
Glenwood II	En construcción		3					3	1	-4
3555 South Park	En construcción						2	2	0	0
JHCHT at Redmond + Hansen	En construcción	X			5			5	0	-5
The Loop	En construcción	X	32	50				82	18	-100
JBB Work Force Housing	En construcción						2	2	0	0
Teton Village Tract H1	En construcción						1	1	0	0
TCSD at South Park	En construcción						24	24	0	0
Total Built or In Construction			141	50	5		81	277	66	-262
Legacy Lodge	En planificación					X		57	0	0
Astoria Park	En planificación						X	2	0	0
555 Elk Ave	En planificación						X	12	0	0

605 Deer Drive	En planificación						X	2	0	0
King of Broadway	En planificación		X					1	2	-3
Presbyterian Church	En planificación							20	0	0
S4 Flats	En planificación	X	X					8	0	-8
JHCHT at Horse Creek	En planificación	X				X		24	1	-25
LVE Employee Homes	En planificación	X				X		17	0	-16
665 S Cache	En planificación		X					4	5	-9
NSP Housing Area 1	En planificación					X		420	180	-600
Mogul Hotel	En planificación		X					17	17	-34
St Johns Church	En la preaplicación						X	1	0	0
90 Virginian Lane	En la preaplicación	X	X	X				226	0	-71
Hitching Post	En la preaplicación						X	72	0	0
NSP Housing Area 2	Zonificado					X		503	216	-719
Total en Planificación/ Zonificación								1386	421	-1485