

Plan y Evaluación de Transición Voluntaria Para el Residencial Bushwick

Resumen de la Declaración

La Autoridad de la Vivienda de la Ciudad de Nueva York (NYCHA) está buscando la aprobación del Departamento Federal de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD) conforme a la sección 22 de la Ley de Vivienda de los Estados Unidos de 1937, 42 USC §1437t para transferir voluntariamente 8,400 apartamentos de vivienda pública en 21 residenciales, incluyendo el residencial Bushwick a vivienda de bajo costo utilizando el programa de asistencia para inquilinos de Sección 8. La información que aparece a continuación es el Plan y Evaluación de Transición Voluntaria de NYCHA.

Antecedentes:

Bushwick es uno de los 21 residenciales construidos por la ciudad y el estado de Nueva York que contiene 20,170 apartamentos de vivienda pública. Adjunto se encuentra una lista de los 21 residenciales municipales y estatales (Anexo A).

Los residenciales municipales y estatales no reciben un subsidio continuo del gobierno para compensar la deficiencia entre el costo de operación de los edificios y el cobro del alquiler. Como parte de un acuerdo, del 1995, entre NYCHA y el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD), se permite que los residenciales municipales y estatales “compartan” los subsidios federales que se proveen a los residenciales federales de la Autoridad. Mientras que el acuerdo de “compartir” funcionó inicialmente, en los últimos años hemos experimentado una reducción substancial en la asistencia federal para la vivienda pública, junto a un incremento nunca antes visto en costos operacionales no discrecionales (combustible, beneficios de jubilación, etc.). Para proveer asistencia adecuada a los residenciales estatales y municipales durante el año 2005, NYCHA asignó más de 82 millones de los subsidios de HUD a los residenciales federales para equilibrar el déficit operacional en los residenciales estatales y municipales.

NYCHA no puede continuar proveyendo fondos de esta manera para estos residenciales ya que pone en peligro la estabilidad financiera de todos los residenciales administrados por la autoridad. La propuesta del programa de la Transición Voluntaria del Sección 8 brindará recursos a los residenciales municipales y estatales y asegurará que la renta que pagan los residentes afectados permanezca a un bajo costo.

Derecho de Propiedad, Uso Futuro y Seguridad

NYCHA continuará siendo el dueño y administrando los 21 residenciales municipales y estatales después de la propuesta de transición voluntaria. Estas propiedades serán preservadas permanentemente como viviendas de bajo costo en virtud a que continuarán siendo propiedad de NYCHA. A todas las familias del residencial se les proveerá la protección legal que actualmente reciben todos los residentes de vivienda pública. La participación de los residentes actuales en este programa es estrictamente voluntaria. La Autoridad de la Vivienda asegura a los residentes del residencial Bushwick que cada familia que cualifica y se transfiera al programa de Sección 8 puede elegir permanecer en su apartamento, dependiendo del tamaño de la familia, y pueden usar el programa de Asistencia de Sección 8 para pagar el alquiler. Las familias que no se transfieran al programa de Sección 8 continuarán siendo residentes de la vivienda pública y se les brindará todos los derechos asociados con el inquilinato de la vivienda pública.

El Plan y la Evaluación de la Transición

1 Implementación del plan

a) Descripción de las medidas que NYCHA planea tomar en el proceso de transición de los residenciales.

Para asegurar que la cantidad de vivienda existente a bajo costo permanezca viable para las generaciones actuales y futuras y evitar tomar las medidas que otras autoridades de vivienda realizaron, donde la vivienda pública fue vendida o demolida, NYCHA propone asignar una porción de los fondos actuales de Sección 8 para subsidiar las operaciones de 21 residenciales municipales y estatales y mantenerlos como viviendas de bajo costo para los neoyorquinos. Al proveer comprobantes de Sección 8, aproximadamente 8, 4000 de los 20,170 apartamentos en los residenciales municipales y estatales, se establecerá una base para preservar los recursos de vivienda proveyendo una nueva fuente de ingreso para estos residenciales.

En el residencial Bushwick NYCHA ha determinado que proveer el programa de Asistencia de Sección 8 a un mínimo de 471 de los 1,220 apartamentos aumentará los ingresos adicionales para balancear los gastos operativos. En el anexo A usted puede ver un cuadro con el número aproximado de apartamentos que serán transferidos al programa de Sección 8 en los residenciales municipales y estatales.

Opciones del Comprobante de Sección 8:

La solicitud para el programa de asistencia de Sección 8 será voluntaria y opcional para las familias. Los comprobantes de Sección 8 estarán disponibles a los residentes en los 21 residenciales municipales y estatales según el orden que llegue la solicitud. Los comprobantes de sección 8 son transferibles y ofrecen a las familias la rara oportunidad de permanecer en los residenciales o mudarse a cualquier parte dentro los Estados Unidos o territorios que sean posesiones de los Estados Unidos.

Para aquellos residentes que elijan la opción de comprobantes, el alquiler será determinado de acuerdo a la cantidad de alquiler equitativo del mercado que es determinado por HUD (Fair Market Rent), y es el alquiler máximo para un apartamento en el programa de Sección 8. Las personas que tengan un comprobante pagarán un alquiler equivalente al 30% del ingreso familiar ajustado y la cantidad restante para los costos operacionales será tomada del subsidio de Sección 8. Con esta opción aproximadamente 71% de los residentes de los residenciales municipales y estatales que están actualmente pagando un alquiler establecido (30% de su ingreso bruto) estarán afectados con un incremento mínimo de alquiler, dependiendo de la composición familiar. NYCHA está comprometida a brindarles a los residentes, que consideren la opción del comprobante, información clara y por escrito con respecto a todas sus opciones de alquiler y procedimientos. Los apartamentos que se transfieran al programa de Asistencia de Sección 8 serán financiados por Sección 8 y no serán incluidos en el inventario de la vivienda pública de NYCHA. Los residentes que elijan no obtener un comprobante podrían continuar como inquilinos en su residencial de la vivienda pública o podrían trasladarse a otro residencial con los gastos pagados por NYCHA y tener la prioridad de reubicación más alta o mudarse a un residencial federal de vivienda pública de su elección.

Elegibilidad

Los comprobantes de Sección 8 estarán disponibles a los residentes que actualmente viven en residenciales municipales y estatales, los cuales pueden ser obtenidos voluntariamente. Todos los nuevos residentes (ya sea los que se transfieren de otros residenciales o los que se han mudado

recientemente o los seleccionados de la lista de espera) se les requerirá que acepten el comprobante de Sección 8 como condición para ocupar el apartamento. Las regulaciones de HUD indican que no hay un ingreso límite para los residentes de vivienda pública que hacen la transición al programa de Asistencia de Sección 8. No se verificará los antecedentes penales de los residentes que soliciten el comprobante de Sección 8, y tampoco será necesario verificar el ingreso si la última revisión anual fue realizada en los últimos 6 meses. Los residentes nuevos deben cumplir con los requisitos de ingreso de Sección 8 y con todos los otros requisitos del programa.

1. Residentes en su Residencial Actual:

- a. A los residentes en los residenciales municipales y estatales se les ofrecerá la oportunidad de transferirse al programa de Sección 8 mediante un comprobante para el apartamento donde residen actualmente.
- b. Las familias cuyo número de miembros excede al tamaño de apartamento se les permitirá dividirse. Una parte de la familia podría aceptar un comprobante para transferirse a una vivienda privada o a otra unidad municipal/estatal que no pertenezca a la lista de espera o transferirse a un residencial federal (NYCHA cubriría los costos de mudanza); y la otra parte de la familia recibirían un comprobante para permanecer en el apartamento si el tamaño de este es el adecuado o podrían transferirse a un apartamento del tamaño correcto dentro de un residencial municipal o estatal.
- c. Las familias cuyo número de miembros es pequeño para el tamaño de apartamento no serán elegibles para participar ya que el subsidio de Sección 8 está basado en el tamaño de la familia, y no en el tamaño del apartamento. Los residentes que viven en un apartamento mucho más grande de lo que necesitan, pueden ser elegibles para un comprobante solamente si ellos se trasladan a un apartamento del tamaño adecuado en un residencial municipal, estatal o a un edificio de vivienda privada.

2. Traslados:

- a. A los residentes sólo les será permitido transferirse a estos residenciales o dentro de ellos si están de acuerdo a hacerlo como inquilinos de Sección 8.
- b. Los residentes que no elijan la opción del programa de Sección 8, y que están interesados en trasladarse a un residencial federal se les dará la prioridad de reubicación más alta. Los que se transfieran a residenciales federales recibirán los mismos incentivos que tienen los residentes actuales que se reubican (se les reembolsará gastos de mudanza, pagos para la re-instalación de teléfono, cable, etc.).

3. Nuevos Solicitantes:

a) Los apartamentos vacíos en los residenciales municipales estatales serán rentados solamente mediante el programa de Asistencia de Sección 8, a aquellos solicitantes seleccionados de la lista de espera actual de vivienda pública. Los solicitantes pueden aplicar para estos residenciales tan pronto estos aparezcan en la Guía de Apartamento Vacíos, siempre y cuando el ingreso de su familia no exceda al 50% del ingreso promedio (siglas en inglés, AMI Área Median Income) y estar dispuestos a mudarse como inquilinos de Sección 8. Se ha enviado una carta a los solicitantes certificados y a las personas que han solicitado una transferencia que están en la lista de espera en los 21 residenciales para informarles de la intención de NYCHA de presentar el plan de transición, y la opción de participar en el programa o de cambiar su solicitud a un residencial federal. Una vez que el plan sea aprobado, se les explicará nuevamente las opciones a las personas en la lista de espera.

b) *Descripción general para el futuro uso del residencial.*

NYCHA continuará siendo dueño y administrando los 21 residenciales municipales y estatales después de la propuesta de transición voluntaria. Estas propiedades serán preservadas como viviendas a bajo costo. Cada familia que cualifica para el proceso de transición al programa de Sección 8 puede elegir permanecer en su apartamento, dependiendo del tamaño de la familia, y puede usar el programa de Asistencia de Sección 8 para pagar el alquiler. Aquellos apartamentos que no se transfieran al programa de Asistencia de Sección 8 continuarán siendo usados como vivienda pública.

c) *Los medios y el tiempo para lograr dichos usos.*

La meta de NYCHA es incorporar el programa de Asistencia de Sección 8 a por lo menos 8,400 unidades municipales y estatales para finales del 2008. El personal de administración de los 21 residenciales ayudaran a las familias interesadas a completar la solicitud de Sección 8 y enviarán la solicitud al Departamento de Solicitudes y Administración de Inquilinato de NYCHA. Los residentes actuales de estos residenciales pueden poner sus nombres en la lista de espera de Sección 8, dentro de su residencial, y una vez que HUD haya aprobado el programa, el personal de NYCHA se pondrá en contacto con estos residentes para iniciar el proceso de la solicitud.

El Alquiler y las Condiciones de Inquilinato.

- El Departamento Legal de NYCHA creará un nuevo contrato de arrendamiento para las unidades que sean transferidas a Sección 8. Este contrato incluirá el alquiler equitativo en el mercado y la parte del alquiler que le corresponde pagar al inquilino; lo cual se reflejará en la factura mensual.
- Para residentes que están participando en el programa de Sección 8, ellos solamente serán responsables de pagar la parte que les corresponde de alquiler equivalente al 30% de sus ingresos. En caso que el subsidio sea suspendido o que el comprobante sea cancelado el inquilino es responsable por pagar el monto total del alquiler (la cantidad del alquiler equitativo del mercado). El personal de los residenciales efectuará un cambio provisional en el alquiler que reflejará la responsabilidad del inquilino en pagar el monto total del alquiler por el apartamento.
- La terminación o suspensión del programa de Sección 8 puede ocurrir debido al incumplimiento de los requisitos obligatorios del programa como por ejemplo; la re-certificación, permitir el acceso para la inspección anual, mantener elegibilidad de ingreso, mudarse del apartamento sin tener una transferencia aprobada, fraude, violaciones serias al contrato de arrendamiento, o ser desalojado por NYCHA. Dependiendo de cada caso, un inquilino cuyo subsidio fue suspendido o terminado, ya sea en el mismo apartamento o en un apartamento diferente por una transferencia de Sección 8, puede ser reintegrado al programa siempre y cuando cumpla con los estándares actuales del programa. Si NYCHA suspende a un inquilino o le termina el subsidio de una manera inapropiada la reintegración del subsidio será obligatoria y será retroactivo a la fecha en que fue suspendido.
- NYCHA, voluntariamente está de acuerdo en proveer a los inquilinos de Sección 8 de los 21 residenciales afectados, los mismos derechos que tienen los demás inquilinos de vivienda pública. Por lo tanto, las medidas de terminación de inquilinato debido al incumplimiento con el contrato de arrendamiento serán administradas por el personal de los residenciales. A los inquilinos de residenciales municipales y estatales de Sección 8 tendrán los mismos derechos “Escalera” que tienen todos los otros inquilinos de NYCHA (Escalera establece que antes que el inquilinato en la vivienda pública sea terminado por otra razón que no sea el incumplimiento con el pago del alquiler o exceso de ingreso, el inquilino tiene derecho a una audiencia administrativa, realizada por un oficial imparcial de audiencia, basados en cargos específicos escritos por los cuales el inquilino debe haber recibido una notificación previa). El personal de los residenciales deben enviará cartas de advertencia a los inquilinos que tengan el riesgos que su subsidio de Sección 8 sea suspendido o su comprobante sea cancelado.

- Los residentes municipales y estatales de Sección 8 que pierdan el subsidio debido al exceso de ingreso por más de 6 meses, se les permitirá permanecer en su apartamento siempre y cuando paguen el alquiler del mercado equitativo. Sin embargo, se requerirá un nuevo contrato ya que el inquilino no es parte de la vivienda pública o de Sección 8. Si después el ingreso disminuye, ellos pueden ser reasignados al programa de Asistencia de Sección 8.
- Las familias cuyo número de miembros es reducido (por ejemplo miembros de familia que se mudan) después que se muden al programa de Sección 8, se les reducirá el subsidio ya que éste está basado en el tamaño de la familia y no en el tamaño del apartamento. Los inquilinos de los residenciales municipales y estatales de Sección 8 que tienen un número de miembros, que es menor que el tamaño de apartamento, se les dará un período de gracia durante el cual no se les cobrará más del 30% del ingreso; lo cual dará al inquilino tiempo para que se mude, con un comprobante, a un apartamento de tamaño apropiado dentro de los 21 residenciales o a una vivienda privada. Si el inquilino no se muda al finalizar el período de gracia se le cobrará la cantidad total de la diferencia entre el alquiler equitativo de mercado y el subsidio por el tamaño de la familia.

Revisión Anual y Los Procesos de Inspección

- Las regulaciones de HUD no permiten que las Autoridades de Viviendas Públicas inspeccionen los apartamentos si además ellos son dueños de estos. NYCHA efectuará un contrato con un contratista externo para que realice inspecciones antes de que el inquilino se mude al apartamento y que también realice las inspecciones anuales por una tarifa determinada
- La administración incorporará las inspecciones anuales en todos los pisos para los inquilinos de Sección 8 dentro del horario trimestral existente. El contrato de Sección 8 inicial, que no puede ser por menos de un término de 12 meses, sería por un año y sin embargo, permanecería por unos meses más hasta la siguiente inspección trimestral anual en todos los pisos. Sin embargo, la primera revisión e inspección anual serían realizadas en menos doce meses para coincidir con el horario trimestre. Después, el contrato de arrendamiento, la revisión anual y la inspección serán realizadas en la misma fecha cada doce meses de acuerdo al horario trimestral de inspección anual para ese residencial.
- Como HUD lo requiere, las inspecciones de control de calidad serán realizadas por la Unidad de Control de Calidad de Vivienda Arrendada de NYCHA.

2 Análisis del Costo. NYCHA ha finalizado el análisis del costo requerido utilizando los métodos promulgados por HUD en el apéndice 24 CFR Parte 972. El análisis compara el costo del programa de asistencia de Sección 8 con el costo de la operación continua del residencial de vivienda pública. Para el residencial Bushwick el costo será \$1,573 por mes, por apartamento para continuar con las operaciones del residencial como vivienda pública comparado al costo de \$1,310 por mes, por apartamento si la propiedad se transfiere al programa de Asistencia de Sección 8. Como parte del criterio de la conversión, HUD requiere que el costo por apartamento de Sección 8 sea menos que el costo de un apartamento de vivienda pública. El análisis del costo total está adjunto como anexo B.

3 Análisis del Valor en el Mercado. El plan y la Evaluación de Transición de NYCHA no incluye la rehabilitación y demolición de la vivienda pública. Como resultado la Autoridad busca suspender el *Análisis del Valor en el Mercado*.

4 Análisis del Valor del Alquiler

HUD requiere un análisis del probable éxito del uso del programa de Asistencia al inquilino de los residenciales, el cual incluye una evaluación de la disponibilidad de una viviendas decentes, seguras y en buenas condiciones higiénicas para ser alquiladas a o por debajo del pago de alquiler estándar de

Sección 8 para la jurisdicción o para la parte designada de Alquiler Equitativo en el Mercado en el área donde el residencial esta ubicado.

El probable éxito del programa de Asistencia de Sección 8 del residencial Bushwick está asegurado porque bajo el plan de transición de NYCHA los residentes pueden elegir permanecer en su apartamento actual. Además, una vez que se apruebe el plan, la Asistencia de Sección 8 será aplicada a los solicitantes e inquilinos que se muden a los apartamentos vacíos del residencial.

Ya que el plan y la Evaluación de Transición de NYCHA no incluyen la rehabilitación y demolición de la vivienda pública, el propósito del análisis del Valor del Alquiler en el Mercado no es aplicable. Como resultado, la Autoridad busca la suspensión de este componente del plan de evaluación.

Al realizar esta evaluación, HUD requiere que se considere lo siguiente:

a) El uso en general de los comprobantes de NYCHA bajo contrato de arrendamiento y el porcentaje del éxito al usar el programa de Asistencia de Sección 8 para inquilinos en la ciudad de Nueva York, de acuerdo al tamaño de apartamento.

Bushwick está ubicado en el Distrito Comunal (siglas en inglés, CD) 1 en Greenpoint en el condado de Brooklyn. A partir del 1 de enero, 2006 había un total de 2,987 comprobantes en familias de Sección 8, en el Distrito Comunal 1 con un alquiler mensual promedio \$1,069. Los residentes que elijan mudarse con un comprobante deben esperar tener alrededor del mismo porcentaje de éxito (aproximadamente 65-70%) en obtener unidades de Sección 8 aprobadas, al igual que todas las otras familias que tienen un comprobante. Si el residente busca mudarse y no encuentra un apartamento, puede permanecer en su apartamento actual como inquilino de Sección 8. NYCHA también buscará maximizar el porcentaje de éxito para este grupo a través de la flexibilidad en: a) modificaciones razonables para inquilinos discapacitados; b) extensión del tiempo en la búsqueda de apartamentos; y c) asistencia en la búsqueda de apartamento mediante un agente de bienes raíces (real estate broker) cuyos gastos serán pagados por NYCHA. NYCHA espera tener suficientes comprobantes disponibles para el número proyectado de residentes estatales y municipales que elijan permanecer o mudarse de su apartamento con un comprobante.

b) El porcentaje de éxito reciente de NYCHA alquilando apartamentos a un alquiler menor o igual al pago estándar:

Aproximadamente 97% de los apartamentos de Sección 8 son alquilados a un costo de alquiler menor que el Alquiler Equitativo del Mercado (siglas en inglés, FMR) por tamaño de apartamento en la ciudad de Nueva York. Adjunto encuentre la lista del Mercado de Alquiler Equitativo según el tamaño de apartamento.

Alquiler Equitativo del Mercado 2007 (siglas en inglés, FMR) según el Tamaño del Apartamento en la Ciudad de Nueva York						
Estudio	1 Dormitorio	2 Dormitorios	3 Dormitorios	4 Dormitorios	5 Dormitorios	6 Dormitorios
\$988	\$1,069	\$1,189	\$1,462	\$1,645	\$1,892	\$2,176

El alquiler actual para un apartamento está basado en un estudio del mercado comparando el apartamento con los apartamentos similares en el área. La parte que le corresponde pagar al inquilino será el 30 % del ingreso.

El alquiler mensual promedio de Sección 8 en el Distrito Comunal 1 según el tamaño de apartamento es de \$917 por una habitación, \$936 por dos habitaciones y \$1,155 por un apartamento de tres habitaciones. De acuerdo a las investigaciones preliminares de la Encuesta sobre Apartamentos Vacíos de la Ciudad de Nueva York del 2005, el alquiler mensual promedio es de \$920 y para el Distrito Comunal 1 es \$900. La mayor parte del éxito de tener un amplio porcentaje de apartamentos con alquileres menores que el FMR (Alquiler Equitativo del Mercado) se debe a el 64% de las familias que tienen comprobantes de Sección 8 viven en apartamentos de alquiler controlado o estabilizados o en apartamentos Mitchell-Lama los cuales tienen alquileres regulados.

c) Características particulares de los residentes en el residencial Bushwick que pueden afectar su elegibilidad de ser aceptados en el programa.

Desde el 1ro de enero del 2006, el residencial Bushwick tuvo 3,128 residentes viviendo en apartamentos 1,194 de familias. El ingreso promedio bruto de la familia era \$18,022 su alquiler mensual promedio bruto era \$316 y el tamaño de familia promedio era 2.8. Mientras que 56% de las familias era por debajo de los estándares federales de niveles de pobreza, el 34% de las familias son personas que trabajan con por lo menos un miembro que tiene ingreso proveniente de un empleo. Los residentes cuyos jefes de familia son personas de la tercera edad representan aproximadamente 388 (32%) del total de familias y aquellos residentes cuyos jefes de familia son discapacitados representan 262 (22%) del total de residentes.

Estos factores no afectarán de manera negativa la elegibilidad para vivir en la vivienda porque los residentes tendrán la opción de permanecer en sus apartamentos o de transferirse a un residencial federal de NYCHA.

5. Análisis del Impacto (requerido por HUD)

- a) Análisis del posible impacto de la transición en el vecindario donde el residencial esta ubicado.*
- b) Impacto en la disponibilidad de vivienda a bajo costo en el vecindario.*
- c) Impacto en la concentración de pobreza en el vecindario.*
- d) Otros impactos substanciales que resultan de la transición en el vecindario*

De acuerdo a un reporte publicado recientemente denominado “Condiciones de la Vivienda y vecindarios en la ciudad de Nueva York en el año 2005” proveniente del Centro Furman de Bienes Raíces y de Normas Urbanas de la Universidad de Nueva York, el Distrito Comunal 1 en Brooklyn tiene más de 54,412 unidades de vivienda con un porcentaje de apartamentos vacíos 2% y un porcentaje de pobreza de 24%.

La transición voluntaria de Bushwick no afectará al Distrito Comunal 1 en el condado de Brooklyn puesto que NYCHA continuará siendo dueño y administrando este residencial como vivienda a bajo costo aún después de la transición. Las familias que no se transfieran al programa de asistencia de la Sección 8 continuarán siendo residentes de vivienda pública. Los residentes del residencial Bushwick no están siendo desalojados, sino que ellos pueden permanecer sin o con comprobantes; o pueden transferirse a un residencial federal cuyos gastos serán cubiertos por NYCHA.

Con esta opción, aproximadamente 71% de los residentes en residenciales municipales y estatales serán afectados con un incremento mínimo de alquiler, dependiendo de la composición familiar. Sin embargo, ellos ganarán un beneficio significativo con esta opción; el de permanecer en su apartamento o mudarse, con un comprobante, ahora o más adelante, a otro lugar en cualquier parte del país que acepte Sección 8 como alquiler. NYCHA está comprometida a proveer a los residentes que consideren la opción del comprobante, información clara por escrito acerca de todas sus opciones de alquiler y los procedimientos.

Específicamente para el residencial Bushwick, aproximadamente un 88% de las familias podrían tener un incremento mínimo en el alquiler. Solamente 50 (4%) de las familias del residencial Bushwick tuvieron ingresos brutos mayores que el 80% del Ingreso Promedio del Área (siglas en inglés, AMI); lo cual es el límite para la elegibilidad de Sección 8 y vivienda pública. Las familias en residenciales municipales y estatales con ingresos mayores al 80% del AMI tienen un promedio de ingreso de \$ 68,089. Si estas familias no se transfieren al programa de asistencia de Sección 8, ellos podrían permanecer como residentes de vivienda pública o transferirse a un residencial federal de NYCHA.

6. Demostración de las Condiciones que Permiten Hacer Esta Transición.

a) *No resultará más costosa que la administración de la vivienda pública.*

No resultará más costoso administrar las unidades a través del programa de Asistencia de Sección 8 que continuar haciéndolo como vivienda pública. Vea la Evaluación de Transición – Sección de Análisis de Costo. La sección completa del Análisis de Costo se adjunta en el anexo B.

b) Beneficiará principalmente a los residentes, a la Autoridad de la Vivienda, y a la comunidad.

El programa propuesto de transición voluntaria de Sección 8 beneficiará principalmente a los residentes del residencial Bushwick, a NYCHA y a la comunidad. El residencial Bushwick en el condado de Brooklyn localizado cerca de las líneas de tren subterráneo J y M en Brooklyn y Manhattan y las líneas de buses 13, 43, 46 y 57.. Existen dos escuelas públicas cerca del residencial. De acuerdo al censo del 2000, el índice de desempleo en el Distrito Comunal 1 en el condado de Brooklyn era 11% comparado al índice de desempleo 11% para el condado de Brooklyn y al total de 9.6% de toda la ciudad de Nueva York.

La implementación del plan proveerá los recursos necesarios al residencial Bushwick y también asegurará que el alquiler permanezca a bajo costo puesto que los residenciales municipales y estatales de NYCHA no reciben un subsidio continuo gubernamental para llenar el vacío existente entre el costo operativo y el cobro del alquiler.

Aproximadamente 88% de las familias en el residencial Bushwick tendrán un aumento mínimo en el alquiler si ellos eligen transferirse al programa de asistencia de Sección 8. Sin embargo, ellos ganarán un beneficio significativo con la opción; el de permanecer en su apartamento o mudarse con su comprobante a cualquier lugar del país.

La transición propuesta no crea un conflicto con ningún acuerdo de resolución de litigios, acuerdos de cumplimiento voluntario, u otros acuerdos entre NYCHA y HUD.

Para obtener más información sobre beneficios adicionales para los residentes, NYCHA y la comunidad, favor refiérase al análisis e impacto del alquiler en el mercado.

c) No afectará de manera negativa la disponibilidad de vivienda a bajo costo en la comunidad.

Introduciendo una forma de asistencia financiera federal permitirá que el residencial continúe como vivienda de bajo costo para la comunidad. Añadiendo una nueva fuente de asistencia de fondos, asegura que el residencial Bushwick continúe como vivienda a bajo costo en el futuro. Ninguna de estas

iniciativas ocasionará que los residenciales puedan ser vendidos o demolidos y por ende, no afectará la disponibilidad de vivienda a bajo costo en el Distrito Comunal 1 del condado Brooklyn. HUD ha determinado que la asistencia de Sección 8 es una actividad que no alterará ninguna condición que requiera una revisión o determinación de cumplimiento bajo leyes federales del ambiente 24CFR 58.25 (b). Por favor lea el Análisis e Impacto del Alquiler en el Mercado para obtener más detalles.

7. Descripción de Cómo el Plan de Transición es Consistente con la Evaluación de la Transición.

El Plan de Transición de NYCHA es consistente y es apoyado por la Evaluación de la Transición que demuestra que en los residenciales municipales y estatales: es de costo efectivo transferir apartamentos públicos al programa de Asistencia de Sección 8 y el uso de fondos de Sección 8 para mantener apartamentos que de otra manera no reciben subsidio del gobierno, preservará la vivienda de bajo costo las cuales benefician a los residentes actuales de NYCHA, a la comunidad en general y a la NYCHA.

8. Demostrar una Significativa Participación de los Residentes

La Autoridad de la Vivienda de la Ciudad de Nueva York ha anunciado su “Plan para Preservar la Vivienda Pública” el 20 de abril, 2006. Como parte de este plan NYCHA propuso una transición de 8,400 unidades de los residenciales municipales o estatales al programa de Sección 8 e incluir este plan como parte del proceso de la agencia para el año fiscal 2007. Alrededor de dos meses y medio atrás la Autoridad de la Vivienda convocó más de doscientas reuniones públicas para discutir este plan. En la reunión de 11 de mayo, 2006 NYCHA tuvo su primera reunión con los residentes del residencial Bushwick para discutir el plan de la Autoridad para balancear una porción de los fondos de Sección 8 y rebajar el costo de mantener 8,400 unidades de vivienda pública en los residenciales que originalmente fueron construidos con fondos estatales o municipales.

La evaluación de este plan de NYCHA para la transición estuvo disponible para su revisión y recibo de comentarios a partir del 8 de Septiembre hasta el 10 de Octubre del 2006, en las oficinas de administración y en los centros comunales de 21 residenciales municipales y estatales. Para obtener la mayor participación de parte de los residentes del residencial, NYCHA realizó una segunda reunión con los residentes y la Asociación de Residentes del residencial Bushwick en 5 de octubre, 2006. En esta reunión, se explicó los requisitos de la ley de Vivienda §22 del año 1937 y el CFR 24 artículo 972; específicamente como tal ley afecta a los residentes de un residencial que es parte de la conversión al programa de asistencia. También los residentes tuvieron la oportunidad de revisar y hacer preguntas sobre el plan de evaluación y proposición. Debido a que el residencial será usado como vivienda después de la transición, se aseguró a los residentes que ellos pueden elegir permanecer en sus apartamentos usando el programa de asistencia para pagar el alquiler. El horario de las reuniones con las asociaciones de inquilinos y los residentes de los residenciales afectados se adjunta como anexo A.

Los comentarios por escrito también pudieron ser enviados por correo a NYCHA, Atención - Comentarios sobre el Plan de Transición de Sección 8, Church Street, P.O. Box, 3422, New York, N.Y. 10008-3422 hasta el 10 de octubre del 2006.

En el desarrollo final del Plan y Evaluación de la Transición, la Autoridad de la Vivienda tomó en cuenta los comentarios de los residentes y de las asociaciones de residentes. Un resumen de los comentarios hechos por los residentes y también la respuesta de la Autoridad a los asuntos más importantes están adjuntos como anexo D.

9. Beneficios

No hay beneficios netos que resultarán de la acción propuesta ya que el plan de transición no involucra la rehabilitación o demolición de la vivienda pública y el desarrollo continuará siendo usado para la vivienda. Por lo tanto las provisiones de la Ley de Vivienda # 18(a) (5) del 1937, y La ley de Vivienda #42 USC, 1437p (5) no son aplicadas a la transición propuesta.

10. Consultas con los Funcionarios Públicos

Adjunto con esta sumisión como anexo C, está una copia de la certificación del funcionario oficial con la cual el plan de transición de NYCHA es consistente con el plan consolidado de la ciudad de Nueva York

Además, el 21 de septiembre, 2006, el personal ejecutivo de la Autoridad de la Vivienda de Nueva York llevó a cabo una audiencia informativa especial para aquellos funcionarios públicos locales afectados para discutir el bosquejo del Plan y Evaluación de la Transición. En el desarrollo final del plan y evaluación de la transición, NYCHA tomó en cuenta los comentarios hechos por los funcionarios públicos locales en la audiencia informativa antes mencionada. Un resumen de los comentarios de los funcionarios públicos y de las respuestas de NYCHA a temas importantes se encuentra resumido en el anexo D.

11. Plan de Reubicación

El plan de transición de NYCHA no requiere que los residentes se reubiquen. Los residentes del residencial no serán desalojados como resultado directo de demolición, adquisición o remodelación de las propiedades federales que van a ser transferidas al programa de Asistencia de Sección 8.

Por lo tanto, los requisitos de la Ley de Asistencia para Reubicación y la política con respecto a la Ley de Adquisiciones de Bienes Raíces de 1970 y las regulaciones 49 CFR parte 24 no aplican a este plan.

Sin embargo, los residentes de residenciales municipales y estatales que decidan no obtener el comprobante, pueden transferirse con la prioridad más alta a un residencial federal de su elección. El costo de reembolso por los gastos de reubicación será asignado a los costos administrativos de la Sección 8.

A las familias que se reubiquen se les reembolsarán los siguientes gastos:

1. Costos de mudanza de acuerdo a las normas de HUD.

Número de Habitaciones								Cada habitación adicional
1	2	3	4	5	6	7	8	
\$350	\$500	\$650	\$750	\$850	\$950	\$1050	\$1150	\$100

2. Reinstalación del teléfono
3. Reinstalación del cable
4. Gastos varios para artículos personales que no se pueden trasladar del apartamento serán considerados de acuerdo a cada caso.

Anexo A

Autoridad de la Vivienda de la Ciudad de Nueva York Residenciales Municipales y Estatales

Nombre del Residencial	Programa	Condado	Total de Apartamentos	Número Mínimo de Apartamentos Fijados para el Plan de Transición	Fecha de Reunión con los Residentes
Bay View	Municipal	Brooklyn	1,610	447	5 de octubre, 2006
Boulevard	Municipal	Brooklyn	1,441	438	27 de septiembre, 2006
Linden	Municipal	Brooklyn	1,586	442	18 de septiembre, 2006
Marble Hill	Municipal	Bronx	1,682	498	28 de septiembre, 2006
Saint Mary's Park	Municipal	Bronx	1,007	362	21 de septiembre, 2006
Samuel (City)	Municipal	Manhattan	664	347	19 de septiembre, 2006
344 East 28th Street	Estatal	Manhattan	225	107	13 de septiembre, 2006
Amsterdam Addition	Estatal	Manhattan	175	107	27 de septiembre, 2006
Baychester	Estatal	Bronx	441	234	20 de septiembre, 2006
Bushwick	Estatal	Brooklyn	1,220	471	5 de octubre, 2006
Castle Hill	Estatal	Bronx	2,025	1,097	21 de septiembre, 2006
Chelsea	Estatal	Manhattan	425	179	3 de octubre, 2006
Drew-Hamilton	Estatal	Manhattan	1,217	525	28 de septiembre, 2006
Independence	Estatal	Brooklyn	744	332	26 de septiembre, 2006
Manhattanville	Estatal	Manhattan	1,272	575	20 de septiembre, 2006
Marlboro	Estatal	Brooklyn	1,765	775	13 de septiembre, 2006
Murphy	Estatal	Bronx	281	201	3 de octubre, 2006
Rutgers	Estatal	Manhattan	721	277	13 de septiembre, 2006
Stapleton	Estatal	Staten Island	693	471	28 de septiembre, 2006
Williams Plaza	Estatal	Brooklyn	577	315	19 de septiembre, 2006
Wise Towers	Estatal	Manhattan	399	200	27 de septiembre, 2006
Total			20,170	8,400	

Anexo B

Análisis del Costo

Public Housing Operating Cost

1. Calculation of Projected Operating Cost for the Revitalized Development

Enter the PHA's projected monthly costs for operating the development after revitalization or modernization in the green cells below. This estimate should reflect the costs of operating comparable developments and must be reasonable in light of the revitalization/modernization plan proposed.

a. Non-utility costs (including pro-rated share of overhead costs)	\$488,628
Utilities	\$379,696
Utility Allowances	
Total Projected Monthly Operating Costs for Revitalized Development	\$868,324
b. Total Number of Units in Revitalized Development	1220
c. Projected Monthly Operating Costs Per Unit	\$712
d. Total Projected Annual Operating Costs	\$10,419,888

2. Reasonableness Tests

Projected operating costs must be shown to be reasonable. This test compares projected monthly per-unit costs (above) with the current operating costs of the property. If projected costs are more than 10% lower than current costs, a narrative description must be provided detailing how this reduction in costs will be achieved. Current operating costs are calculated using either the development-based method or the PHA-wide method. If the development has a current vacancy rate of less than 20% and there is reliable development-level data on operating costs, use the development-based method (A). If the development has a current vacancy rate of 20% or greater or there is no reliable development-level data available, use the PHA-wide method (B).

What is the current vacancy rate of the development?
Is there reliable development based data available?

Enter vacancy rate here: 0%
Enter Yes or No here: YES

Method to be used:

Use Development-Based Method

Go to Section

2A. Development-Based Method

A1 Total Current Operating Cost for the Development \$10,419,888

A2 Calculation of Vacancy-Adjusted Units for the Property (Enter the number of units of each type.)

Occupancy Adjustment	Property Units - Current	
	Units	Adjusted
# of Occupied units (x1)	1,217	1,217
# of Vacant Fully Funded (x1)	3	3
# of Long-Term Vacant (x0.2)	0	0
Total	1,220	1,220

1,220

A3 Current Operating Costs Per Unit Per Month (PUM) ((A1/A2)/12) \$712

2B. PHA-Wide Method

B1 Total Current Operating Cost for the Agency

B2 Calculation of Vacancy-Adjusted Units for the PHA (Enter the number of units of each type.)

Occupancy Adjustment	PHA Units	
	Units	Adjusted
# of Occupied units (x1)		NA
# of Vacant Fully Funded (x1)		NA
# of Long-Term Vacant (x0.2)		NA
Total	NA	NA

NA

B3 Current Operating Costs Per Unit Per Month (PUM) ((B1/B2)/12) NA

B4 Calculation of Bedroom Adjustment Factor (Enter the number of units of each type.)

Bedroom Adjustment	PHA Units		Property Units - Current	
	Units	Unit Cost Factor	Units	Unit Cost Factor
0 BR	0.7	NA		NA
1 BR	0.85	NA		NA
2 BR	1	NA		NA
3 BR	1.25	NA		NA
4 BR	1.4	NA		NA
5 BR	1.61	NA		NA
6 BR	1.82	NA		NA
Total	NA	NA	NA	NA
Adjustment Factors	x	NA	y	NA

B5 Overall Bedroom Adjustment Factor (y/x) NA

B6 Current Monthly Operating Cost per Unit (B3*B5) NA

3. Comparison of Projected and Current Operating Costs (and Justification)

Projected Operating Costs (from Section 1)	\$712
Current Operating Cost	Using Development-Based Method
Percent difference	0.0%

If current costs exceed the PHA's projection by more than 10 percent, the PHA must justify the use of the lower amount in the space below.

Not Applicable

Public Housing Capital Cost

1 Type of Modernization (Select one option)

- Light or Moderate Modernization (20 Yrs)
- Addresses All Backlog (30 Yrs)
- Equivalent to New Construction (40 Yrs)

2 Type of Conversion (Select one option)

- Required
- Voluntary

3 Initial Capital Costs (Enter costs over the appropriate time span)

	Year1	Year 2	Year 3	Year 4	Year 5	Year 6	Year 7	Year 8	Year 9	Year 10	Total
a Modernization Cost	\$2,455,000	\$0	\$0	\$0							
b Total Initial Capital Cost	\$2,455,000	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$2,455,000
c Total Number of Units in Revitalized Development	1,220										
d Capital Cost per Unit	\$2,012										

4 Accrual (Enter the applicable HCC limits below, along with the bedroom distribution for the revitalized development.)

	Detached/Semi-Detached		Row House		Walkup		Elevator	
	# of Units	HCC Limit	# of Units	HCC Limit	# of Units	HCC Limit	# of Units	HCC Limit
0BR							54	\$68,131
1BR							212	\$95,383
2BR							547	\$122,636
3BR							323	\$163,515
4BR							72	\$204,393
5BR							12	\$231,646
	0	\$0	0	\$0	0	\$0	1220	\$161,293,555

a HCC, per unit average	\$132,208
b Total Number of Units in Revitalized Development	1,220
c 50% of Capital Cost per Unit	\$1,006
d Adjusted HCC (HCC (a) minus 50% of Capital Cost per Unit (c))	\$131,202
e Annual per Unit Accrual for 40 Year Replacement Cycle (Adjusted ACC (d) x 0.025)	\$3,280
f Annual Accrual after Modification (e x b)	\$4,001,651

	Year 1	Year 2	Year 3	Year 4	Year 5	Year 6	Year 7	Year 8	Year 9	Year 10
g Annual Accrual	\$0	\$4,001,651	\$4,001,651	\$4,001,651	\$4,001,651	\$4,001,651	\$4,001,651	\$4,001,651	\$4,001,651	\$4,001,651

(Accrual begins in the year after modernization is complete.)

5 Opportunity Cost (If this is a voluntary conversion, enter the following costs)

a Demolition Cost Paid for by PHA	
b Remediation Cost (if not in demo) Paid for by PHA	

	Year 2	Year 3	Year 4	Year 5
c Market Value of Property	\$28,125,000			
d Residual Value	\$28,125,000			

Voucher Cost

Voucher Cost

Enter the number of units in the revitalized development by bedroom size and corresponding voucher costs per month.

Unit Size Post Revitalization	a	b	c
	# of Units	Voucher Costs	Units X Cost
0BR	54	\$374	\$20,196
1BR	212	\$561	\$118,932
2BR	547	\$748	\$409,156
3BR	323	\$935	\$302,005
4BR	72	\$1,122	\$80,784
5BR	12	\$1,309	\$15,708
	1220		\$946,781

d	Monthly Voucher Cost Per Unit (c / a)	\$776
e	Monthly Section 8 Administrative Fee (per unit)	\$65.00
f	Annual Voucher and Administrative Costs	\$12,312,972
g	Per Unit Relocation Costs	\$1,000
h	Total Relocation Costs	\$1,220,000

HUD - REQUIRED COST ANALYSIS

Assumptions

	20 Year	30/40 Year
OMB Nominal Discount Rate	5.3%	5.2%
OMB Real Discount Rate	3.0%	3.0%
Useful Life (20, 30 or 40 Years)	40	
Inflation Rate for the Selected Useful Life	2.14%	1.021
Real Discount Rate for the Selected Useful Life	3.00%	1.030
Units	1220	

Uninflated/Undiscounted Cost Summary

	Year 1	Year 2	Year 3	Year 4	Year 5	Year 6	Year 7	Year 8	Year 9	Year 10
Public Housing										
Annual Operating Cost	\$10,419,888									
Capital Cost	\$2,455,000	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Annual Accrual after Modification	\$0	\$4,001,651	\$4,001,651	\$4,001,651	\$4,001,651	\$4,001,651	\$4,001,651	\$4,001,651	\$4,001,651	\$4,001,651
Residual Value	\$28,125,000									
Vouchers										
Annual Voucher and Administrative Costs	\$12,312,972									
Year 1 Relocation Costs	\$1,220,000									

PUM Cost Comparisons:	Net Present Value (Required Conversions Only)	New Budget Authority (Voluntary Conversion only)
Public Housing		\$1,573
Vouchers		\$1,310
Difference		17%
Final Result		Public Housing Cost exceeds Voucher Cost

* The HUD required cost analysis indicates that it will be less expensive to operate units with Section 8 assistance than to continue as public housing.

Required Conversion Calculation
Net Present Value of the Stream of Costs

Public Housing	Year 1	Year 2	Year 3	Year 4	Year 5	Year 6	Year 7	Year 8	Year 9	Year 10	Year 11	Year 12	Year 13
Operating	\$10,419,888	\$10,419,888	\$10,419,888	\$10,419,888	\$10,419,888	\$10,419,888	\$10,419,888	\$10,419,888	\$10,419,888	\$10,419,888	\$10,419,888	\$10,419,888	\$10,419,888
Initial Capital	\$2,455,000	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Accrual		\$4,001,651	\$4,001,651	\$4,001,651	\$4,001,651	\$4,001,651	\$4,001,651	\$4,001,651	\$4,001,651	\$4,001,651	\$4,001,651	\$4,001,651	\$4,001,651
Residual	\$28,125,000												
TOTAL	\$40,999,888	\$14,421,539	\$14,421,539	\$14,421,539	\$14,421,539	\$14,421,539	\$14,421,539	\$14,421,539	\$14,421,539	\$14,421,539	\$14,421,539	\$14,421,539	\$14,421,539

Discount Rates	1.000000	0.970874	0.942596	0.915142	0.888487	0.862609	0.837484	0.813092	0.789409	0.766417	0.744094	0.722421	0.701380
Discounted Costs	\$40,999,888	\$14,001,495	\$13,593,684	\$13,197,751	\$12,813,351	\$12,440,147	\$12,077,812	\$11,726,031	\$11,384,496	\$11,052,909	\$10,730,980	\$10,418,427	\$10,114,978

Required Conversion Net Present Value: 20 Year 30 Year 40 Year

Total \$369,929,461
Per Unit \$303,220.87
Per Unit Month \$632

Voucher	Year 1	Year 2	Year 3	Year 4	Year 5	Year 6	Year 7	Year 8	Year 9	Year 10	Year 11	Year 12	Year 13
Voucher	\$12,312,972	\$12,312,972	\$12,312,972	\$12,312,972	\$12,312,972	\$12,312,972	\$12,312,972	\$12,312,972	\$12,312,972	\$12,312,972	\$12,312,972	\$12,312,972	\$12,312,972
Relocation	\$1,220,000												
TOTAL	\$13,532,972	\$12,312,972	\$12,312,972	\$12,312,972	\$12,312,972	\$12,312,972	\$12,312,972	\$12,312,972	\$12,312,972	\$12,312,972	\$12,312,972	\$12,312,972	\$12,312,972

Discount Rates	1.000000	0.970874	0.942596	0.915142	0.888487	0.862609	0.837484	0.813092	0.789409	0.766417	0.744094	0.722421	0.701380
Discounted Costs	\$13,532,972	\$11,954,342	\$11,606,157	\$11,268,114	\$10,939,916	\$10,621,278	\$10,311,920	\$10,011,573	\$9,719,974	\$9,436,868	\$9,162,008	\$8,895,153	\$8,636,071

Required Conversion Net Present Value: 20 Year 30 Year 40 Year

Total \$294,369,886
Per Unit \$241,287
Per Unit Month \$503

Required Conversion Net Present Value DELTA: 20 Year 30 Year 40 Year

Dollar \$129
Percent 20%

Public Housing	Year 14	Year 15	Year 16	Year 17	Year 18	Year 19	Year 20	Year 21	Year 22	Year 23	Year 24	Year 25	Year 26	Year 27	Year 28
Operating	\$10,419,888	\$10,419,888	\$10,419,888	\$10,419,888	\$10,419,888	\$10,419,888	\$10,419,888	\$10,419,888	\$10,419,888	\$10,419,888	\$10,419,888	\$10,419,888	\$10,419,888	\$10,419,888	\$10,419,888
Initial Capital															
Accrual	\$4,001,651	\$4,001,651	\$4,001,651	\$4,001,651	\$4,001,651	\$4,001,651	\$4,001,651	\$4,001,651	\$4,001,651	\$4,001,651	\$4,001,651	\$4,001,651	\$4,001,651	\$4,001,651	\$4,001,651
Residual															
TOTAL	\$14,421,539	\$14,421,539	\$14,421,539	\$14,421,539	\$14,421,539	\$14,421,539	\$14,421,539	\$14,421,539	\$14,421,539	\$14,421,539	\$14,421,539	\$14,421,539	\$14,421,539	\$14,421,539	\$14,421,539
Discount Rates	0.680951	0.661118	0.641862	0.623167	0.605016	0.587395	0.570286	0.553676	0.537549	0.521893	0.506692	0.491934	0.477606	0.463695	0.450189
Discounted Costs	\$9,820,367	\$9,534,336	\$9,256,637	\$8,987,027	\$8,725,268	\$8,471,134	\$8,224,402	\$7,984,857	\$7,752,288	\$7,526,493	\$7,307,275	\$7,094,442	\$6,887,808	\$6,687,192	\$6,492,419

Voucher	Year 14	Year 15	Year 16	Year 17	Year 18	Year 19	Year 20	Year 21	Year 22	Year 23	Year 24	Year 25	Year 26	Year 27	Year 28
Voucher	\$12,312,972	\$12,312,972	\$12,312,972	\$12,312,972	\$12,312,972	\$12,312,972	\$12,312,972	\$12,312,972	\$12,312,972	\$12,312,972	\$12,312,972	\$12,312,972	\$12,312,972	\$12,312,972	\$12,312,972
Relocation															
TOTAL	\$12,312,972	\$12,312,972	\$12,312,972	\$12,312,972	\$12,312,972	\$12,312,972	\$12,312,972	\$12,312,972	\$12,312,972	\$12,312,972	\$12,312,972	\$12,312,972	\$12,312,972	\$12,312,972	\$12,312,972
Discount Rates	0.680951	0.661118	0.641862	0.623167	0.605016	0.587395	0.570286	0.553676	0.537549	0.521893	0.506692	0.491934	0.477606	0.463695	0.450189
Discounted Costs	\$8,384,535	\$8,140,325	\$7,903,228	\$7,673,037	\$7,449,551	\$7,232,573	\$7,021,916	\$6,817,394	\$6,618,829	\$6,426,048	\$6,238,881	\$6,057,166	\$5,880,744	\$5,709,460	\$5,543,165

Public Housing	Year 29	Year 30	Year 31	Year 32	Year 33	Year 34	Year 35	Year 36	Year 37	Year 38	Year 39	Year 40
Operating	\$10,419,888	\$10,419,888	\$10,419,888	\$10,419,888	\$10,419,888	\$10,419,888	\$10,419,888	\$10,419,888	\$10,419,888	\$10,419,888	\$10,419,888	\$10,419,888
Initial Capital												
Accrual	\$4,001,651	\$4,001,651	\$4,001,651	\$4,001,651	\$4,001,651	\$4,001,651	\$4,001,651	\$4,001,651	\$4,001,651	\$4,001,651	\$4,001,651	\$4,001,651
Residual												
TOTAL	\$14,421,539	\$14,421,539	\$14,421,539	\$14,421,539	\$14,421,539	\$14,421,539	\$14,421,539	\$14,421,539	\$14,421,539	\$14,421,539	\$14,421,539	\$14,421,539
Discount Rates	0.437077	0.424346	0.411987	0.399987	0.388337	0.377026	0.366045	0.355383	0.345032	0.334983	0.325226	0.315754
Discounted Costs	\$6,303,320	\$6,119,728	\$5,941,483	\$5,768,430	\$5,600,418	\$5,437,299	\$5,278,931	\$5,125,176	\$4,975,899	\$4,830,970	\$4,690,262	\$4,553,652

Voucher	Year 29	Year 30	Year 31	Year 32	Year 33	Year 34	Year 35	Year 36	Year 37	Year 38	Year 39	Year 40
Voucher	\$12,312,972	\$12,312,972	\$12,312,972	\$12,312,972	\$12,312,972	\$12,312,972	\$12,312,972	\$12,312,972	\$12,312,972	\$12,312,972	\$12,312,972	\$12,312,972
Relocation												
TOTAL	\$12,312,972	\$12,312,972	\$12,312,972	\$12,312,972	\$12,312,972	\$12,312,972	\$12,312,972	\$12,312,972	\$12,312,972	\$12,312,972	\$12,312,972	\$12,312,972
Discount Rates	0.437077	0.424346	0.411987	0.399987	0.388337	0.377026	0.366045	0.355383	0.345032	0.334983	0.325226	0.315754
Discounted Costs	\$5,381,714	\$5,224,965	\$5,072,781	\$4,925,031	\$4,781,583	\$4,642,314	\$4,507,101	\$4,375,826	\$4,248,375	\$4,124,636	\$4,004,501	\$3,887,865

Voluntary Conversion Calculation
New Budget Authority

Public Housing	Year 1	Year 2	Year 3	Year 4	Year 5	Year 6	Year 7	Year 8	Year 9	Year 10	Year 11	Year 12	Year 13	Year 14
Operating	\$10,419,888	\$10,642,449	\$10,869,763	\$11,101,933	\$11,339,062	\$11,581,255	\$11,828,622	\$12,081,272	\$12,339,318	\$12,602,877	\$12,872,064	\$13,147,002	\$13,427,811	\$13,714,619
Initial Capital	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Accrual		\$4,087,124	\$4,174,421	\$4,263,584	\$4,354,651	\$4,447,663	\$4,542,661	\$4,639,689	\$4,738,789	\$4,840,006	\$4,943,385	\$5,048,971	\$5,156,814	\$5,266,959
Residual	\$28,125,000													
TOTAL	\$38,544,888	\$14,729,572	\$15,044,184	\$15,365,517	\$15,693,712	\$16,028,918	\$16,371,283	\$16,720,961	\$17,078,107	\$17,442,883	\$17,815,449	\$18,195,973	\$18,584,625	\$18,981,578

Inflation Factor	1.000	1.0214	1.0432	1.0655	1.0882	1.1115	1.1352	1.1594	1.1842	1.2095	1.2353	1.2617	1.2887	1.3162
------------------	-------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

Voucher	Year 1	Year 2	Year 3	Year 4	Year 5	Year 6	Year 7	Year 8	Year 9	Year 10	Year 11	Year 12	Year 13	Year 14
Voucher	\$12,312,972	\$12,575,968	\$12,844,580	\$13,118,931	\$13,399,141	\$13,685,336	\$13,977,644	\$14,276,196	\$14,581,124	\$14,892,566	\$15,210,659	\$15,535,547	\$15,867,375	\$16,206,289
Relocation	\$1,220,000													
TOTAL	\$13,532,972	\$12,575,968	\$12,844,580	\$13,118,931	\$13,399,141	\$13,685,336	\$13,977,644	\$14,276,196	\$14,581,124	\$14,892,566	\$15,210,659	\$15,535,547	\$15,867,375	\$16,206,289

Inflation Factor	1.000	1.0214	1.0432	1.0655	1.0882	1.1115	1.1352	1.1594	1.1842	1.2095	1.2353	1.2617	1.2887	1.3162
------------------	-------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

Voluntary Conversion New Budget Authority

	20 Year	30 Year	40 Year
Public Housing PUM			\$1,573
Voucher PUM			\$1,310
Delta Dollar			\$263
Delta Percent			17%

Public Housing	Year 15	Year 16	Year 17	Year 18	Year 19	Year 20	Year 21	Year 22	Year 23	Year 24	Year 25	Year 26	Year 27	Year 28
Operating	\$14,007,553	\$14,306,743	\$14,612,324	\$14,924,432	\$15,243,206	\$15,568,789	\$15,901,326	\$16,240,966	\$16,587,861	\$16,942,165	\$17,304,036	\$17,673,637	\$18,051,132	\$18,436,690
Initial Capital														
Accrual	\$5,379,457	\$5,494,358	\$5,611,714	\$5,731,575	\$5,853,997	\$5,979,034	\$6,106,742	\$6,237,177	\$6,370,398	\$6,506,465	\$6,645,438	\$6,787,379	\$6,932,353	\$7,080,422
Residual														
TOTAL	\$19,387,010	\$19,801,101	\$20,224,037	\$20,656,007	\$21,097,204	\$21,547,823	\$22,008,068	\$22,478,143	\$22,958,259	\$23,448,630	\$23,949,474	\$24,461,016	\$24,983,485	\$25,517,112
Inflation Factor	1.3443	1.3730	1.4023	1.4323	1.4629	1.4941	1.5261	1.5587	1.5919	1.6259	1.6607	1.6961	1.7324	1.7694

Voucher	Year 15	Year 16	Year 17	Year 18	Year 19	Year 20	Year 21	Year 22	Year 23	Year 24	Year 25	Year 26	Year 27	Year 28
Voucher	\$16,552,443	\$16,905,990	\$17,267,089	\$17,635,901	\$18,012,590	\$18,397,325	\$18,790,278	\$19,191,623	\$19,601,541	\$20,020,215	\$20,447,831	\$20,884,581	\$21,330,660	\$21,786,266
Relocation														
TOTAL	\$16,552,443	\$16,905,990	\$17,267,089	\$17,635,901	\$18,012,590	\$18,397,325	\$18,790,278	\$19,191,623	\$19,601,541	\$20,020,215	\$20,447,831	\$20,884,581	\$21,330,660	\$21,786,266
Inflation Factor	1.3443	1.3730	1.4023	1.4323	1.4629	1.4941	1.5261	1.5587	1.5919	1.6259	1.6607	1.6961	1.7324	1.7694

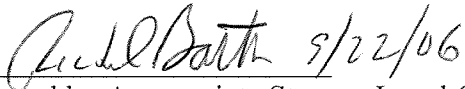
Public Housing	Year 29	Year 30	Year 31	Year 32	Year 33	Year 34	Year 35	Year 36	Year 37	Year 38	Year 39	Year 40
Operating	\$18,830,484	\$19,232,688	\$19,643,483	\$20,063,053	\$20,491,584	\$20,929,269	\$21,376,301	\$21,832,883	\$22,299,216	\$22,775,510	\$23,261,977	\$23,758,835
Initial Capital												
Accrual	\$7,231,655	\$7,386,117	\$7,543,879	\$7,705,010	\$7,869,583	\$8,037,671	\$8,209,350	\$8,384,695	\$8,563,786	\$8,746,702	\$8,933,524	\$9,124,337
Residual												
TOTAL	\$26,062,138	\$26,618,805	\$27,187,362	\$27,768,063	\$28,361,167	\$28,966,940	\$29,585,651	\$30,217,578	\$30,863,002	\$31,522,212	\$32,195,501	\$32,883,172
Inflation Factor	1.8072	1.8458	1.8852	1.9255	1.9666	2.0086	2.0515	2.0953	2.1401	2.1858	2.2325	2.2801

Voucher	Year 29	Year 30	Year 31	Year 32	Year 33	Year 34	Year 35	Year 36	Year 37	Year 38	Year 39	Year 40
Voucher	\$22,251,604	\$22,726,881	\$23,212,309	\$23,708,106	\$24,214,493	\$24,731,695	\$25,259,945	\$25,799,478	\$26,350,535	\$26,913,362	\$27,488,210	\$28,075,337
Relocation												
TOTAL	\$22,251,604	\$22,726,881	\$23,212,309	\$23,708,106	\$24,214,493	\$24,731,695	\$25,259,945	\$25,799,478	\$26,350,535	\$26,913,362	\$27,488,210	\$28,075,337
Inflation Factor	1.8072	1.8458	1.8852	1.9255	1.9666	2.0086	2.0515	2.0953	2.1401	2.1858	2.2325	2.2801

Anexo C
Certificación de Cumplimiento con el Plan de Consolidación de la Ciudad de Nueva York

**Certification by State or Local Official of PHA Voluntary Assessments and Plans
Consistency with the Consolidated Plan**

I, Richard Barth, the Executive Director of the New York City Department of City Planning certify that the Voluntary Assessments and Plans developed by the New York City Housing Authority for the 21 developments listed below are consistent with the Consolidated Plan of the City of New York.



Signed/Dated by Appropriate State or Local Official

Brooklyn

- Bay View
- Boulevard
- Bushwick
- Independence
- Linden
- Marlboro
- Williams Plaza

Manhattan

- 344 East 28th Street
- Amsterdam Addition
- Chelsea
- Drew Hamilton
- Manhattanville
- Rutgers
- Frederick E. Samuel (City)
- Wise Towers

Bronx

- Baychester
- Castle Hill
- Marble Hill
- Murphy
- Saint Mary's Park

Staten Island

- Stapleton

ANEXO D

Preguntas y Comentarios del Público

Comentario: *¿Recibirán todos los residentes nuevos, que van a los residenciales afectados, un comprobante de Sección 8?*

Respuesta: *Los apartamentos vacíos serán ocupados por personas de la lista de espera existente, la cual incluye nuevos solicitantes y personas esperando transferencias para ese residencial. Los residentes que se muden a un residencial municipal/estatal después que HUD haya aprobado el plan, estarán obligados a aceptar la asistencia de alquiler de Sección 8. Los nuevos residentes deben reunir los requisitos del programa de Sección 8, incluyendo el ingreso familiar límite, el cual debe representar el 50% del ingreso promedio del área.*

Comentario: *¿Por qué NYCHA está implementando este programa a pesar de que el público se opuso a este en la audiencia del plan anual de la agencia?*

Respuesta: *NYCHA inició el año fiscal 2006 con un déficit de \$168 millones, la mitad del cual se debe a los costos que ocasionan los residenciales municipales y estatales. Hasta ahora, NYCHA ha usado su subsidio federal para financiar operaciones en estos 21 residenciales. Debido a que los fondos federales no se mantienen al paso con el incremento del costo, NYCHA no puede ya mantener un inventario de vivienda pública sin una nueva fuente de fondos. Por ello, se usarán 8,400 comprobantes de Sección 8 en los residenciales municipales y estatales como una de las muchas acciones para compensar la deficiencia financiera de \$168 millones de la Autoridad.*

Comentario: *¿No quita este programa los comprobantes a las familias necesitadas que están esperando por vivienda de Sección 8?*

Respuesta: *Este programa es necesario para mantener más de 20,000 unidades de vivienda a bajo costo y llevarlo a cabo es una inversión inteligente. Además de este programa, NYCHA se ha comprometido continuar ofreciendo comprobantes a las familias en la lista de espera de Sección 8.*

Comentario: *Bajo este programa, ¿el alquiler aumenta a medida que el ingreso aumenta?*

Respuesta: *Sí. Los residentes de Sección 8 están requeridos a pagar por el alquiler el 30% de su ingreso hasta un valor de alquiler equitativo del mercado (FMR). FMR es determinado anualmente por HUD y es el alquiler máximo que NYCHA o cualquier casero de Sección 8 puede cobrar a los residentes de Sección 8. Una vez que el ingreso del residente es suficiente para pagar el alquiler completo, ellos ya no serán elegibles para recibir subsidio de Sección 8, pero podrán permanecer en sus apartamentos a pesar de su ingreso.*

Comentario: *¿Qué pasa si mi ingreso disminuye más adelante?*

Respuesta: Si usted permanece en un residencial municipal/estatal, usted puede solicitar ser restaurado al programa de Sección 8 y pagar el 30% de su ingreso como alquiler. Si reside en un edificio privado, y su ingreso disminuye dentro del año posterior a la cancelación del subsidio, entonces podrá ser reestablecido.

Comentario: Si acepto un comprobante de Sección 8, ¿podré mudarme a un residencial diferente?

Respuesta: Usted podrá trasladarse a otro residencial municipal/estatal con una prioridad alta. También, los residentes pueden usar los comprobantes para mudarse a edificios privados en cualquier parte de la ciudad o alrededor del país. Adicionalmente, los residentes que viven en apartamentos más pequeños del tamaño apropiado para sus familias, pueden recibir un comprobante de Sección 8 para su unidad actual y un segundo comprobante para permitir que miembros de su familia se reubiquen.

Comentario: ¿Si acepto un comprobante, y luego después quiero volver a la vivienda pública, puedo hacerlo?

Respuesta: No. En este caso, el residente necesitaría llenar una solicitud como solicitante nuevo de vivienda pública.

Comentario: ¿Tiene el programa de Sección 8 fecha de finalización?

Respuesta: El programa de Sección 8 ha estado en existencia desde 1974 y en realidad ha ido creciendo más rápidamente que el programa de vivienda pública en los últimos años. Más de 125,000 familias en la ciudad de Nueva York actualmente participan de este programa.

Comentario: ¿Qué tan fácil es encontrar un apartamento que acepte Sección 8 en el mercado privado?

Respuesta: Los apartamentos cuyos alquileres son menores que el alquiler equitativo del mercado (FMR) y que pasan la inspección están disponibles para uso de la Sección 8. El departamento de vivienda arrendada de NYCHA puede ayudarle proveyéndole la lista con apartamentos disponibles.

Comentario: ¿Planea NYCHA vender los residenciales municipales y estatales?

Respuesta: No. NYCHA no está planeando vender ninguno de estos residenciales ni tampoco cambiar ninguna de las prácticas administrativas, reglas y regulaciones relacionadas con estos residenciales.

Comentario: ¿Cómo me beneficiará la Sección 8?

Respuesta: La Sección 8 provee a los residentes la opción de traslados; es decir que ellos pueden escoger entre usar el comprobante en su unidad actual o usarlo para cualquier

otro apartamento en la ciudad o a través del país. Además los residentes que están en apartamentos más pequeños de lo que necesitan pueden recibir un comprobante de Sección 8 para su apartamento actual y un segundo comprobante para permitir que miembros de su familia se reubiquen. Conforme a la ley federal, la Sección 8 no requiere el servicio comunitario, así que los residentes que participan en el programa de transición voluntario de Sección 8 no necesitan realizar servicio comunitario.

Comentario: *¿Si acepto Sección 8, será mi apartamento inspeccionado anualmente?*

Respuesta: *Si, pero no por el personal de NYCHA. Una agencia externa conducirá la inspección.*

Comentario: *¿Seré elegible para este programa si estoy recibiendo asistencia pública?*

Respuesta: *Si – se consideraran los mismos cálculos.*

Comentario: *¿Se realizará la verificación de antecedentes penales bajo este programa?*

Respuesta: *Las verificaciones de antecedentes penales y de ingreso serán omitidas para aquellos residentes actuales de vivienda pública si esta verificación se realizó dentro de los seis meses pasados.*

Comentario: *¿Tiene este programa ventaja para las familias que pagan actualmente el alquiler máximo en la vivienda pública?*

Respuesta: *Si usted está pagando el alquiler máximo en la vivienda pública, su alquiler no subirá por encima de esa cantidad máxima, aún si su ingreso se incrementa. Para la Sección 8, usted paga por el alquiler el 30% de su ingreso- no hay alquiler máximo, pero un comprobante permite los traslados que no son una opción en la vivienda pública. De esta forma, aceptar un comprobante de Sección 8 es una opción individual de la familia y puede no ser la opción correcta para todas las familias.*

Comentario: *¿Cómo decidirá quién obtiene los 8,400 comprobantes?*

Respuesta: *Una vez que usted es considerado elegible, se procesarán las solicitudes por orden de llegada para aquellos que se anotaron para participar en el programa.*

Comentario: *¿Qué pasa si uno decide aceptar el comprobante del programa de Sección 8 y decide mudarse a un edificio privado, y luego el casero opta por salirse del programa?*

Respuesta: *La familia tiene derecho a una transferencia de emergencia. El tribunal de Apelaciones del Estado de Nueva York recientemente emitió un reglamento para los caseros en el cual no se les permite tener la opción de retirarse del programa. Los dueños están obligados a aceptar la asistencia de Sección 8 y esa obligación es uno de los términos del contrato de arrendamiento de alquiler estabilizado.*

Comentario: *¿Puede el programa de Sección 8 ayudarnos a comprar una casa propia?*

Respuesta: NYCHA no administra el programa de propiedad de vivienda en estos momentos.

Comentario: ¿Son las personas de la tercera edad y los discapacitados elegibles para este programa?

Respuesta: Si.

Comentario: ¿Permite el programa de Sección 8 tener mascotas?

Respuestas: Depende de la decisión del casero.

Comentario: ¿Reducirá este programa el tamaño de la lista de espera de Sección 8?

Respuesta: No, este programa reducirá el tamaño de la lista de espera de la vivienda pública- aquellas familias nuevas que vivirán en los 21 residenciales vendrán con la asistencia de Sección 8.

Comentario: La asignación de estos comprobantes esenciales de Sección 8 a los residenciales municipales y estatales significa que las familias que se encuentran en la lista de espera de Sección 8 no recibirán vivienda

Respuesta: Este programa es necesario para que NYCHA obtenga un nuevo flujo de fondos para estos 21 residenciales no subsidiados. Este programa brindará los recursos necesarios para los residenciales municipales y estatales y asegurará que el alquiler permanezca a bajo costo. Las familias que se encuentran en la lista de espera de Sección 8 continuarán teniendo derecho a obtener los comprobantes a medida que estos estén disponibles. De hecho, en el 2007, NYCHA anticipa la entrega de más de 12,000 comprobantes nuevos que beneficiarán a estas familias.

Comentario: NYCHA debería asegurarles a las familias que reciben un comprobante que si ellos pierden sus comprobantes debido a un aumento en sus ingresos, que su comprobantes serán reactivados si sus ingresos disminuyen nuevamente.

Respuesta: Cuando las familias de los residenciales municipales y estatales perdieron el subsidio de Sección 8 por que el ingreso familiar aumentó, NYCHA se comprometerá a permitir la restauración del subsidio por un período mayor al año normalmente establecido para las otras familias que reciben asistencia de Sección 8.

Comentario: NYCHA debería dar información clara con respecto a las opciones de transferencia y los procedimientos.

Respuesta: Si un residente elige esta opción, se le brindará información clara y por escrito sobre la opción de transferencias y los procedimientos. NYCHA realizó dos reuniones públicas en cada uno de los 21 residenciales y proveyó el plan detallado por

escrito y el documento de las preguntas frecuentes de los residentes, Además más de 2,000 residentes han discutido el asunto con el personal de NYCHA para poder entender estas opciones mejor. Después que HUD apruebe el plan, y antes que cualquier residente tome una decisión final, el residente se reunirá con el personal de NYCHA para poder entender totalmente sus opciones.

Comentario: NYCHA debería proveer a los residentes el material escrito, claro, preciso y fácil de entender que describa sus opciones y las consecuencias que estas podrían tener.

Respuesta: NYCHA proveyó una lista sobre las “Preguntas Frecuentes” sobre este programa en todas las 21 reuniones en los residenciales y respondió preguntas de los residentes. Si un residente decide optar por el programa, el/ella tendrá asesoramiento individual sobre su situación particular y las posibles consecuencias

Comentario: NYCHA debería darles a los residentes un período de gracia de un año durante el cual ellos puedan tener la libertad de renunciar al comprobante de Sección 8 y volver a ser inquilinos de vivienda pública

Respuesta: El programa de transición es voluntario. Los residentes tendrán información disponible y tiempo para tomar una decisión correcta para sus familias.