

Plan y Evaluación de Transición Voluntaria Para el Residencial Saint Mary's Park

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 Saint Mary's Park 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:

Saint Mary's Park es uno de los 21 residenciales construidos por la ciudad y el estado de Nueva York que contiene 20,134 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 Saint Mary's Park 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 8,400 de los 20,134 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 Saint Mary's Park NYCHA ha determinado que proveer el programa de Asistencia de Sección 8 a un mínimo de 362 de los 984 apartamentos aumentará las ganancias 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. Para 71% de los residentes de los residenciales municipales y estatales esta opción no ocasionará costos adicionales en el alquiler. 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 Residencia 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 como 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 la forma 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 numero 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 constructor externo para que realice inspecciones antes de que el inquilino se mude al apartamento y que también realice las inspecciones anuales por una cantidad 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 Saint Mary's Park el costo será \$1,564 por mes, por apartamento para continuar con las operaciones del residencial como vivienda pública comparado al costo de \$1,267 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 no menos 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 Saint Mary's Park 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.*

Saint Mary's Park está ubicado en el Distrito Comunal (siglas en inglés, CD) 1 en Mott Haven en el condado de the Bronx. A partir del 1 de enero, 2006 había un total de 1,118 comprobantes en familias de Sección 8, en el Distrito Comunal 1 con un alquiler mensual de promedio \$999. 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 91% de los apartamentos de Sección 8 son alquilados a un costo de alquiler menor que el Mercado de Alquiler Equitativo (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 2006 (siglas en inglés, FMR) según el Tamaño del Apartamento en la Ciudad de Nueva York						
Estudio	1 Habitación	2 Habitaciones	3 Habitaciones	4 Habitaciones	5 Habitaciones	6 Habitaciones
\$940	\$1,003	\$1,133	\$1,406	\$1,556	\$1,789	\$2,057

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 mediano de Sección 8 en el Distrito Comunal 1 según el tamaño de apartamento es de \$860 por una habitación, \$1,003 por dos habitaciones y \$1,200 por un apartamento de tres habitaciones. De acuerdo a las investigaciones preliminares de la Encuesta sobre Apartamentos y Vacíos de la Ciudad de Nueva York del 2005, el alquiler mensual promedio es de \$920 y para el Distrito Comunal 1 es \$650.

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 Saint Mary's Park que pueden afectar su elegibilidad de ser aceptados en el programa.

Desde el 1ro de enero del 2006, el residencial Saint Mary's Park tuvo 2,252 residentes viviendo en apartamentos 984 de familias. El ingreso promedio bruto de la familia era \$21,633 su alquiler mensual promedio bruta era \$352 y el tamaño de familia promedio era 2.3. Mientras que 44% de las familias era por debajo de los estándares federales de niveles de pobreza, el 42% 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 330 (34%) del total de familias y aquellos residentes cuyos jefes de familia son discapacitados representan 119 (12%) 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 the Bronx tiene más de 46,003 unidades de vivienda con un porcentaje de apartamentos vacíos 1% y un porcentaje de pobreza de 47%

La transición voluntaria de Saint Mary's Park no afectará al Distrito Comunal 1 en el condado de the Bronx 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 Saint Mary's Park 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.

Aproximadamente el 71% de las familias de residenciales municipales y estatales no verán ningún cambio en sus pagos de alquiler actuales si es que ellos aplican al programa de Asistencia de Sección 8, en realidad ellos obtendrían un beneficio significativo si deciden permanecer en el apartamentos o se mudan, con un comprobante, ahora o en el futuro, a otro estado en cualquier parte del país que acepte la Asistencia de Alquiler de Sección 8. Se estima que bajo la Sección 8 el 29% de la población actual de residentes, pagará un alquiler más alto que lo que pagan actualmente bajo el alquiler de vivienda publica de NYCHA. Estos residentes pagarían un alquiler equivalente a un 30% de su ingreso, hasta llegar a pagar un alquiler que la parte del inquilino sea igual que el alquiler equitativo de mercado (siglas en inglés, FMR).

Específicamente para el residencial Saint Mary's Park, aproximadamente un 65% de las familias no recibirán un incremento en el alquiler, y cerca de 35% podrían tener un aumento en el alquiler. Solamente 84 (9%) de las familias del residencial Saint Mary's Park tuvieron ingresos brutos mayores que el 80% del Ingreso Medio 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 Saint Mary's Park, a NYCHA y a la comunidad. El residencial Saint Mary's Park en el condado de the Bronx localizado cerca de los trenes # 2 y # 5 que proveen acceso a Manhattan y los otros condados como también cinco líneas de buses en el Bronx : # 4, 15, 19, 21 y 55. Existen ocho escuelas públicas cerca del residencial. De acuerdo al censo del 2000, el índice de desempleo en el Distrito Comunal 1 en el condado de the Bronx era 24% comparado al índice de desempleo 14% para el condado de the Bronx y al total de 9.6% de toda la ciudad de Nueva York.

La implementación del plan proveerá los recursos necesarios al residencial Saint Mary's Park 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 65% de las familias en el residencial Saint Mary's Park no recibirán un incremento en el alquiler si eligen transferirse al programa de Asistencia de Sección 8. Ellos en realidad obtendrían un beneficio significativo al permanecer en sus apartamentos o mudarse con su comprobante a cualquier parte 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 Saint Mary's Park 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 the Bronx. 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 apoyar 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 18 de mayo, 2006 NYCHA tuvo su primera reunión con los residentes del residencial Saint Mary's Park 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 estará disponible 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 que los residentes lo revisen o hagan sus comentarios. Para obtener la mayor participación de parte de los residentes del residencial, la Autoridad de la Vivienda de la Ciudad de Nueva York tendrá una segunda audiencia/reunión con los residentes y la Asociación de Inquilinos. En esta reunión, se explicarán los requisitos de la Ley de Vivienda # 22 del año 1937, artículo 972 de CRF; específicamente como tal Ley afectará a los residentes de un residencial que sea parte del plan de transición y del Programa de Asistencia de Sección 8. También los residentes tendrán la oportunidad de repasar y hacer preguntas sobre el plan de asesoramiento y el plan propuesto. Como el residencial va ser usado como vivienda después de la transición, se le asegura a los residentes que ellos pueden permanecer en sus apartamentos usando la asistencia del programa para 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 se pueden enviados por correo a NYCHA, Atención Comentarios de Sección 8 Plan de Transición, Church Street, P.O. Box, 5422, New York, N.Y. 10005-5422 hasta el 10 de octubre del 2006.

En el desarrollo final del Plan de Evaluación para la Transición, la Autoridad de la Vivienda tomará en cuenta los comentarios de los residentes y de las Asociaciones de Inquilinos. Un resumen de los comentarios hechos por los residentes y también la respuesta de la Autoridad a los asuntos más importantes están adjuntos.

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 publica y el desarrollo continuará siendo usado para la vivienda. Por lo tanto las provisiones de la Ley de Vivienda # 18 a/c 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 llevará a cabo una audiencia informativa especial para aquellos funcionarios públicos locales afectados para que se discuta el bosquejo del Plan y la Evaluación de Transición. En el desarrollo final del plan de evaluación y transición NYCHA tomará en cuenta los comentarios hechos por los funcionarios públicos locales en la audiencia informativa antes mencionada.

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 honorarios administrativos de la Sección 8.

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

1. Honorarios por la mudanza de acuerdo a los requisitos 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 variados 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	1,609	447	5 de octubre, 2006
Boulevard	Municipal	Brooklyn	1,424	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	1,006	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	174	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	2,024	1,097	21 de septiembre, 2006
Chelsea	Estatal	Manhattan	425	179	3 de octubre, 2006
Drew-Hamilton	Estatal	Manhattan	1,210	525	28 de septiembre, 2006
Independence	Estatal	Brooklyn	743	332	28 de septiembre, 2006
Manhattanville	Estatal	Manhattan	1,272	575	20 de septiembre, 2006
Marlboro	Estatal	Brooklyn	1,759	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	
Wise Towers	Estatal	Manhattan	398	200	27 de septiembre, 2006
Total			20,134	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)	\$461,692
Utilities	\$273,454
Utility Allowances	
Total Projected Monthly Operating Costs for Revitalized Development	\$735,146
b. Total Number of Units in Revitalized Development	1006
c. Projected Monthly Operating Costs Per Unit	\$731
d. Total Projected Annual Operating Costs	\$8,821,752

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?

Enter vacancy rate here:

1%

Is there reliable development based data available?

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

\$8,821,752

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)	986	986
# of Vacant Fully Funded (x1)	7	7
# of Long-Term Vacant (x0.2)	13	3
Total	1,006	996

996

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

\$738

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)

\$731

Current Operating Cost

Using Development-Based Method

\$738

Percent difference

1.0%

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	\$2,986,000	\$4,081,000	\$832,000	\$641,000	0						
b Total Initial Capital Cost	\$2,986,000	\$4,081,000	\$832,000	\$641,000	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$8,540,000
c Total Number of Units in Revitalized Development	1,006										
d Capital Cost per Unit	\$8,489										

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								
1BR							125	\$95,383
2BR							755	\$122,636
3BR							126	\$163,515
4BR								
5BR								
	0	\$0	0	\$0	0	\$0	1006	\$125,115,945

a HCC, per unit average	\$124,370
b Total Number of Units in Revitalized Development	1,006
c 50% of Capital Cost per Unit	\$4,245
d Adjusted HCC (HCC (a) minus 50% of Capital Cost per Unit (c))	\$120,125
e Annual per Unit Accrual for 40 Year Replacement Cycle (Adjusted ACC (d) x 0.025)	\$3,003
f Annual Accrual after Modification (e x b)	\$3,021,149

	Year 1	Year 2	Year 3	Year 4	Year 5	Year 6	Year 7	Year 8	Year 9	Year 10
g Annual Accrual	\$0	\$0	\$0	\$0	\$3,021,149	\$3,021,149	\$3,021,149	\$3,021,149	\$3,021,149	\$3,021,149

(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	\$25,290,000			
d Residual Value	\$25,290,000			

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	0	\$374	\$0
1BR	125	\$561	\$70,125
2BR	755	\$748	\$564,740
3BR	126	\$935	\$117,810
4BR	0	\$1,122	\$0
5BR	0	\$1,309	\$0
	1006		\$752,675

d Monthly Voucher Cost Per Unit (c / a)

\$748

e Monthly Section 8 Administrative Fee (per unit)

\$65

f Annual Voucher and Administrative Costs

\$9,816,780

g Per Unit Relocation Costs

\$1,000

h Total Relocation Costs

\$1,006,000

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	1006	

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	\$8,821,752									
Capital Cost	\$2,986,000	\$4,081,000	\$832,000	\$641,000	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Annual Accrual after Modification	\$0	\$0	\$0	\$0	\$3,021,149	\$3,021,149	\$3,021,149	\$3,021,149	\$3,021,149	\$3,021,149
Residual Value	\$25,290,000									
Vouchers										
Annual Voucher and Administrative Costs	\$9,816,780									
Year 1 Relocation Costs	\$1,006,000									

PUM Cost Comparisons:

	Net Present Value (Required Conversions Only)	New Budget Authority (Voluntary Conversion only)
Public Housing		\$1,564
Vouchers		\$1,267
Difference		19%

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.

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	\$8,821,752	\$8,821,752	\$8,821,752	\$8,821,752	\$8,821,752	\$8,821,752	\$8,821,752	\$8,821,752	\$8,821,752	\$8,821,752	\$8,821,752	\$8,821,752	\$8,821,752	\$8,821,752	\$8,821,752
Initial Capital															
Accrual	\$3,021,149	\$3,021,149	\$3,021,149	\$3,021,149	\$3,021,149	\$3,021,149	\$3,021,149	\$3,021,149	\$3,021,149	\$3,021,149	\$3,021,149	\$3,021,149	\$3,021,149	\$3,021,149	\$3,021,149
Residual															
TOTAL	\$11,842,901	\$11,842,901	\$11,842,901	\$11,842,901	\$11,842,901	\$11,842,901	\$11,842,901	\$11,842,901	\$11,842,901	\$11,842,901	\$11,842,901	\$11,842,901	\$11,842,901	\$11,842,901	\$11,842,901
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	\$8,064,439	\$7,829,552	\$7,601,507	\$7,380,104	\$7,165,150	\$6,956,456	\$6,753,841	\$6,557,127	\$6,366,143	\$6,180,721	\$6,000,700	\$5,825,922	\$5,656,235	\$5,491,491	\$5,331,544

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	\$9,816,780	\$9,816,780	\$9,816,780	\$9,816,780	\$9,816,780	\$9,816,780	\$9,816,780	\$9,816,780	\$9,816,780	\$9,816,780	\$9,816,780	\$9,816,780	\$9,816,780	\$9,816,780	\$9,816,780
Relocation															
TOTAL	\$9,816,780	\$9,816,780	\$9,816,780	\$9,816,780	\$9,816,780	\$9,816,780	\$9,816,780	\$9,816,780	\$9,816,780	\$9,816,780	\$9,816,780	\$9,816,780	\$9,816,780	\$9,816,780	\$9,816,780
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	\$6,684,749	\$6,490,048	\$6,301,018	\$6,117,493	\$5,939,313	\$5,766,324	\$5,598,372	\$5,435,313	\$5,277,003	\$5,123,304	\$4,974,081	\$4,829,205	\$4,688,549	\$4,551,989	\$4,419,407

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	\$8,821,752	\$8,821,752	\$8,821,752	\$8,821,752	\$8,821,752	\$8,821,752	\$8,821,752	\$8,821,752	\$8,821,752	\$8,821,752	\$8,821,752	\$8,821,752
Initial Capital												
Accrual	\$3,021,149	\$3,021,149	\$3,021,149	\$3,021,149	\$3,021,149	\$3,021,149	\$3,021,149	\$3,021,149	\$3,021,149	\$3,021,149	\$3,021,149	\$3,021,149
Residual												
TOTAL	\$11,842,901	\$11,842,901	\$11,842,901	\$11,842,901	\$11,842,901	\$11,842,901	\$11,842,901	\$11,842,901	\$11,842,901	\$11,842,901	\$11,842,901	\$11,842,901
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	\$5,176,257	\$5,025,492	\$4,879,118	\$4,737,008	\$4,599,037	\$4,465,084	\$4,335,033	\$4,208,770	\$4,086,185	\$3,967,170	\$3,851,621	\$3,739,438

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	\$9,816,780	\$9,816,780	\$9,816,780	\$9,816,780	\$9,816,780	\$9,816,780	\$9,816,780	\$9,816,780	\$9,816,780	\$9,816,780	\$9,816,780	\$9,816,780
Relocation												
TOTAL	\$9,816,780	\$9,816,780	\$9,816,780	\$9,816,780	\$9,816,780	\$9,816,780	\$9,816,780	\$9,816,780	\$9,816,780	\$9,816,780	\$9,816,780	\$9,816,780
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	\$4,290,686	\$4,165,715	\$4,044,383	\$3,926,586	\$3,812,219	\$3,701,184	\$3,593,382	\$3,488,721	\$3,387,107	\$3,288,454	\$3,192,674	\$3,099,683

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	\$8,821,752	\$9,010,178	\$9,202,628	\$9,399,189	\$9,599,949	\$9,804,996	\$10,014,423	\$10,228,323	\$10,446,792	\$10,669,928	\$10,897,829	\$11,130,598	\$11,368,339	\$11,611,158
Initial Capital	\$0	\$4,168,167	\$867,921	\$682,957	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Accrual		\$0	\$0	\$0	\$3,287,654	\$3,357,876	\$3,429,598	\$3,502,851	\$3,577,669	\$3,654,086	\$3,732,134	\$3,811,850	\$3,893,268	\$3,976,425
Residual	\$25,290,000													
TOTAL	\$34,111,752	\$13,178,345	\$10,070,549	\$10,082,146	\$12,887,603	\$13,162,872	\$13,444,021	\$13,731,175	\$14,024,462	\$14,324,013	\$14,629,963	\$14,942,448	\$15,261,607	\$15,587,583

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	\$9,816,780	\$10,026,459	\$10,240,616	\$10,459,348	\$10,682,751	\$10,910,927	\$11,143,976	\$11,382,002	\$11,625,113	\$11,873,416	\$12,127,023	\$12,386,047	\$12,650,603	\$12,920,810
Relocation	\$1,006,000													
TOTAL	\$10,822,780	\$10,026,459	\$10,240,616	\$10,459,348	\$10,682,751	\$10,910,927	\$11,143,976	\$11,382,002	\$11,625,113	\$11,873,416	\$12,127,023	\$12,386,047	\$12,650,603	\$12,920,810

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			\$1,564
Voucher PUM			\$1,267
Delta Dollar			\$297
Delta Percent			19%

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	\$11,859,163	\$12,112,466	\$12,371,179	\$12,635,418	\$12,905,300	\$13,180,948	\$13,462,482	\$13,750,031	\$14,043,720	\$14,343,683	\$14,650,053	\$14,962,967	\$15,282,565	\$15,608,988
Initial Capital														
Accrual	\$4,061,358	\$4,148,106	\$4,236,706	\$4,327,199	\$4,419,624	\$4,514,024	\$4,610,440	\$4,708,916	\$4,809,494	\$4,912,221	\$5,017,143	\$5,124,305	\$5,233,756	\$5,345,545
Residual														
TOTAL	\$15,920,522	\$16,260,572	\$16,607,885	\$16,962,616	\$17,324,925	\$17,694,972	\$18,072,923	\$18,458,946	\$18,853,215	\$19,255,905	\$19,667,196	\$20,087,272	\$20,516,321	\$20,954,533
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	\$13,196,789	\$13,478,662	\$13,766,556	\$14,060,599	\$14,360,922	\$14,667,660	\$14,980,950	\$15,300,932	\$15,627,748	\$15,961,544	\$16,302,470	\$16,650,679	\$17,006,324	\$17,369,566
Relocation														
TOTAL	\$13,196,789	\$13,478,662	\$13,766,556	\$14,060,599	\$14,360,922	\$14,667,660	\$14,980,950	\$15,300,932	\$15,627,748	\$15,961,544	\$16,302,470	\$16,650,679	\$17,006,324	\$17,369,566
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	\$15,942,384	\$16,282,901	\$16,630,691	\$16,985,910	\$17,348,716	\$17,719,271	\$18,097,741	\$18,484,294	\$18,879,104	\$19,282,347	\$19,694,203	\$20,114,856
Initial Capital												
Accrual	\$5,459,722	\$5,576,337	\$5,695,443	\$5,817,094	\$5,941,342	\$6,068,245	\$6,197,858	\$6,330,239	\$6,465,448	\$6,603,545	\$6,744,592	\$6,888,651
Residual												
TOTAL	\$21,402,106	\$21,859,238	\$22,326,135	\$22,803,003	\$23,290,058	\$23,787,515	\$24,295,598	\$24,814,533	\$25,344,553	\$25,885,893	\$26,438,795	\$27,003,507
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	\$17,740,566	\$18,119,491	\$18,506,509	\$18,901,794	\$19,305,522	\$19,717,873	\$20,139,031	\$20,569,185	\$21,008,527	\$21,457,253	\$21,915,563	\$22,383,662
Relocation												
TOTAL	\$17,740,566	\$18,119,491	\$18,506,509	\$18,901,794	\$19,305,522	\$19,717,873	\$20,139,031	\$20,569,185	\$21,008,527	\$21,457,253	\$21,915,563	\$22,383,662
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 (Pending)

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