

Requisitos para la conversión de la cooperativa*

80% de los inquilinos debe estar al día con su alquiler mensual (no más de 2 meses de mora).

80% de los inquilinos debe asistir a los ocho cursos de capacitación para ser propietarios de viviendas durante la construcción.

80% de los inquilinos debe comprar su unidad.

*Los edificios que no cumplan con los tres requisitos para la conversión de la cooperativa pasarán a ser una propiedad asequible de alquiler controlado conforme a un acuerdo regulatorio que pertenecerá y estará operado por una entidad a elección del HPD.

Beneficios de la conversión de la cooperativa

- Genera oportunidades para ser propietario de una vivienda en la ciudad de Nueva York para inquilinos actuales a un precio de compra de \$2,500.
- Se mantiene la asequibilidad futura a través de un acuerdo regulatorio que estipula restricciones de ingresos y precios de venta restringidos para unidades vacantes.
- El mantenimiento del edificio sigue siendo asequible a través de una exención de impuestos conforme al artículo XI por hasta 40 años.

Affordable Neighborhood Cooperative Program

Office of Development
Division of Property Disposition & Development

Visite nuestra página web si desea obtener más información y ver las preguntas frecuentes:
www.nyc.gov/ancp

NYC

Department of
Housing Preservation
& Development

100 Gold Street, 9th Floor
New York, N.Y. 10038

www.nyc.gov/hpd
nychousing:   



Antes de la construcción



Después de la construcción

Fachada de 508 West 134th Street en la comunidad de West Harlem

Affordable Neighborhood Cooperative Program

Office of Development
Division of Property Disposition & Finance

NYC

Department of
Housing Preservation
& Development

¿Qué es el Affordable Neighborhood Cooperative Program (ANCP)?

El Programa Cooperativo de Vecindario Asequible (Affordable Neighborhood Cooperative Program, ANCP) del HPD selecciona desarrolladores cualificados para rehabilitar edificios que son propiedad de la ciudad y están administrados por el Programa de Alquiler Interino (Tenant Interim Lease Program, TIL), con el fin de crear cooperativas asequibles para familias de ingresos bajos y medios.

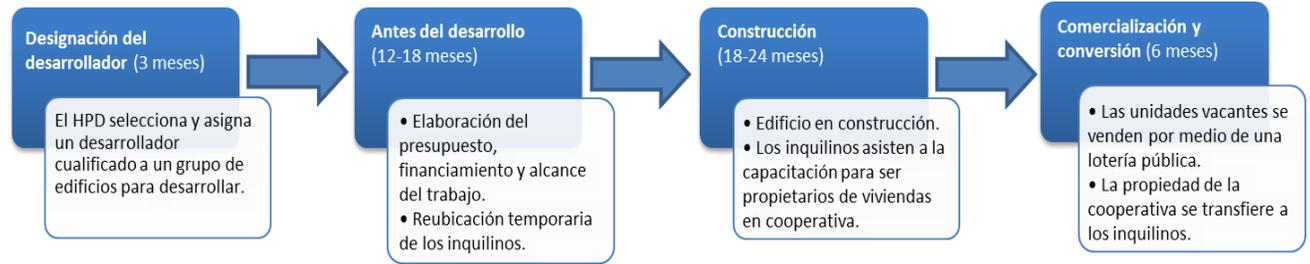
El ANCP utiliza una combinación de subsidios de la ciudad capital, préstamos privados e ingresos por ventas y subvenciones de la Corporación de Viviendas Asequibles del Estado de Nueva York (New York State Affordable Housing Corporation, AHC) para financiar la rehabilitación. Asimismo, el ANCP se esfuerza por asegurar una exención de impuestos conforme al artículo XI por hasta 40 años para que la propiedad siga siendo asequible.

El HPD trabaja con Restoring Communities, una entidad sin fines de lucro que actúa como titular de los edificios durante la construcción y, además, respalda al HPD en la supervisión del desempeño del desarrollador en las operaciones edilicias, la finalización oportuna de los proyectos y la conversión de la cooperativa.

Partes interesadas en el desarrollo



Fases del proyecto



Asequibilidad

- **Precio de compra para integrantes:** los inquilinos actuales que participan en el Tenant Interim Lease Program (TIL) pueden adquirir su unidad a \$2,500, independientemente del tamaño. Las familias que participan y que ganan menos o igual que el 80 % del Ingreso Medio del Área (\$68,720 para una familia de 3 integrantes en 2017) y están al día con el pago del alquiler son elegibles para participar en un plan de pago para el precio de compra de \$2,500.
- **Precio de compra para externos:** las unidades vacantes se venderán a precios de venta asequibles para los grupos familiares que ganen entre el 80 % y el 120 % del Ingreso Medio del Área. Los precios se calculan para asegurar que la tarifa de mantenimiento para un grupo familiar que califique y el pago de hipoteca mensual proyectado no superen el 33 % del total de ingresos anuales.
- **Tarifa de mantenimiento:** después de la conversión a la cooperativa, cada accionista nuevo pagará una tarifa de mantenimiento mensual. Dicha tarifa se destina al pago del apartamento según su tamaño. La tarifa de mantenimiento mensual tiene como fin cubrir los gastos operativos del edificio, saldar la deuda de la hipoteca y destinar dinero a una reserva para necesidades futuras de capital y de operaciones.
- **Sección 8:** en caso de estar disponibles, se ofrecerán vales a los inquilinos actuales que cumplan con los requisitos de elegibilidad.

Requisitos de acuerdo regulatorio de la cooperativa

- **¿Qué es un acuerdo regulatorio?** Es un contrato entre la cooperativa y la ciudad de Nueva York que describe ciertas restricciones y requisitos legales con el objetivo de asegurar la asequibilidad continua de su cooperativa.
- **Duración del acuerdo:** un mínimo de 30 años.
- **Restricciones del precio de reventa:** los compradores de las unidades vacantes estarán sujetos a las restricciones de ingresos y las ganancias del vendedor estarán sujetas a una tarifa de transferencia, que se dividirá entre la cooperativa, el HPD y el vendedor, según un cronograma que se incluye en el acuerdo regulatorio.
- **Requisito de ocupación del propietario:** cada propietario accionista debe vivir en la unidad como su residencia principal y certificar este hecho anualmente ante el HPD.
- **Seguimiento y administración:** se exige a la cooperativa recién formada que la propiedad tenga un administrador externo y que se realice un seguimiento de la cooperativa durante la vigencia del acuerdo regulatorio.
- **Aumento del mantenimiento:** se requiere al menos un aumento del 2 % anual del mantenimiento durante la vigencia del acuerdo regulatorio.
- **Seguimiento y presentación de informes:** la cooperativa debe presentar al HPD informes financieros y documentación que demuestren los aumentos de mantenimiento anuales, los registros de ventas, etc.

Proyecto completado: 244 Elizabeth Street



244 Elizabeth después de la renovación

- **Plazo:** aproximadamente tres años a partir del comienzo de la construcción para completarla.
- **Equipo de desarrollo:** desarrollador sin fines de lucro, Estadounidenses Asiáticos para la Igualdad (Asian Americans for Equality, AAFE), seleccionado a través de una solicitud de cualificaciones. Con la cooperación del contratista general ICM Global Design, Inc.
- **Asequibilidad:** el edificio tiene un acuerdo regulatorio de 30 años que establece una restricción de ingresos para la reventa de las unidades; requiere que la propiedad cuente con un administrador externo y que se hagan seguimientos de la cooperativa; y determina una tarifa de transferencia sobre los ingresos por ventas de unidades vacantes que se reinvertirá en la cooperativa durante la vigencia de este acuerdo.
- **Financiamiento:** los costos de renovación para el edificio de 19 unidades alcanzaron un total de \$3.9 millones. Los préstamos para la construcción se pagaron parcialmente con la venta de los apartamentos vacantes y de los participantes, así como también con los ingresos de las subvenciones de la New York State Affordable Housing Corporation (AHC).



244 Elizabeth antes de la renovación (2013)

Alcance típico del trabajo*

- Gabinetes de madera dura con encimeras laminadas y electrodomésticos de cocina nuevos con consumo eficiente de energía.
- Pisos de madera dura en toda la unidad.
- Modernos elementos y terminaciones en el baño.
- Un techo nuevo que durará más de 30 años.
- Renovación en pasillos con iluminación y ventilación adecuados.
- Servicios comunes nuevos, incluso una caldera de gas y calentador de agua.
- Todas las obras cumplirán con los requisitos del Código de Construcción del Departamento de Edificios de la Ciudad de Nueva York (NYC Department of Buildings) del 2014.

*Todas las garantías se entregan a la Asociación de Inquilinos (Tenant Association, TA) después de la conversión de la cooperativa.

