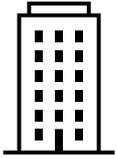


A photograph of a multi-story brick building with a fire escape, trees, and cars on a city street. The building has several windows and a decorative cornice. The text is overlaid in the center.

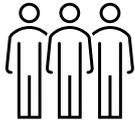
# Programa Cooperativo de Vecindario Asequible (ANCP)

# Descripción general



## PROPÓSITO:

Conseguir renovar los edificios del Programa de **Contrato de Alquiler Provisional para Inquilinos** (TIL) y permitir a los residentes existentes convertirse en propietarios



## ESTRUCTURA:

- Rehabilitación coordinada por **patrocinador con o sin fines de lucro** en asociación con HPD. El patrocinador gestiona el edificio durante el proceso de construcción/conversión.
- Nonprofit **Restoring Communities HDFC** es propietario del edificio durante la construcción para evitar cualquier posible conflicto de intereses con el patrocinador
- Edificio propiedad de los residentes y administrado por ellos tras la conversión en cooperativa



## REQUISITOS:

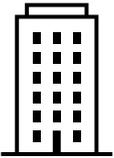
Para convertirse en cooperativa, **el 80% de los residentes existentes deben:**

- (1) Asistir al menos a 8 capacitaciones dadas *sobre preparación para cooperativas y propietarios de vivienda*;
- (2) Estar al día con los pagos de alquiler;
- (3) Elegir comprar unidades rehabilitadas.

*Los edificios que no se convierten en cooperativas se convierten en edificios de **alquiler estabilizado**.*

# Descripción general

## ¿Cómo beneficia un proyecto de conversión cooperativa a los inquilinos?



Una **rehabilitación total (integral) de su edificio**, incluyendo unidades renovadas



Regrese a su edificio recién renovado con la **opción de comprar** las acciones de su unidad o permanecer en su unidad como inquilino con alquiler estabilizado



La oportunidad de convertirse en un **accionista de cooperativa (propietario de una vivienda)**, le permite:

- Tomar decisiones sobre cómo administrar su edificio cooperativo con sus vecinos
- Generar riqueza con el tiempo en su casa en lugar de pagar alquiler
- Pasar su unidad a un heredero



# Asequibilidad: Precio de venta

Residentes existentes	Nuevos compradores
<p><b>\$250</b> gasto de bolsillo para grupos familiares que ganan hasta el 80% del AMI</p> <p><b>\$2,500</b> para grupos familiares que ganan más del 80% del AMI</p>	<p><b>Precios asequibles para grupos familiares con ingresos bajos y moderados</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>○ Por ejemplo: Una vivienda de dos habitaciones asequible para un grupo familiar de tres personas al 80% del AMI costaría aproximadamente \$243,720</li></ul>





# Asequibilidad: Costos mensuales

Cuesta aproximadamente **\$1,000 - \$1,500 por mes** para operar adecuadamente un apartamento en un edificio de la ciudad de Nueva York. ¡Los alquileres de TIL son mucho más bajos y no han aumentado anualmente.

Estos costos operativos mensuales generalmente incluyen las siguientes estimaciones:

<b>Ejemplo de gastos operativos</b>	<b>Costo por unidad, por mes</b>
Suministros, Limpieza, Exterminio	\$100
Calor, gas, electricidad	\$160
Seguro	\$130
Reparaciones y reemplazos	\$200
Legal y Contabilidad	\$100
Salarios del personal de mantenimiento	\$250
Tarifa de administración de la propiedad	\$85
Servicios de agua y cloaca	\$140
Tarifa de monitorización cooperativa	\$20
Comparación energética	\$5
Reservas de construcción	\$10
<b>Estimación de gastos operativos mensuales totales</b>	<b>\$1,200</b>

\*Ejemplo aproximado, con base en los estándares NYC HDC 2024

# Asequibilidad: Costos mensuales

Dependiendo de los ingresos de su grupo familiar, algunos grupos familiares recibirán **vales de “Elección de Vivienda” de la Sección 8** después de convertirse en cooperativa. Esto garantiza que los residentes **no paguen más del 30% de sus ingresos totales** en los costos de vivienda, y el edificio puede mantenerse al día en el mantenimiento con un colchón suficiente para reservas.

## Por ejemplo:



Familia de tres que gana \$70,000 al año (50% del AMI)

El grupo familiar paga:  
**\$1,200 por mes**



Familia de tres que gana \$20,000 al año (15% del AMI)

El grupo familiar paga:  
**\$500 por mes**

La Sección 8 paga:  
**\$700 por mes**

# Costos típicos del proyecto

## ¿Qué es una rehabilitación total (integral) de un edificio?

Generalmente incluye (pero no se limita a):



Nuevos sistemas de construcción (mecánicos, eléctricos, plomería)



Reparación o reemplazo de techo y ventanas



Seguridad modernizada, timbre, seguridad contra incendios, correo y otros sistemas



Hacer que su edificio y apartamentos cumpla la normativa



Mejoras de accesibilidad

Los residentes tendrán la oportunidad de dar comentarios sobre los planes de rehabilitación de edificios y unidades.

# Costos típicos del proyecto

## ¿Por qué hacer la rehabilitación total del edificio?



El dinero que HPD gasta ahora en mejoras importantes en su edificio reducirá **sus futuros costos de mantenimiento, reparación y operación.**



Rehabilitar el edificio ahora significa que se renovará y en se lo dejará en **buena condición antes de transferir la propiedad** a los inquilinos.



El presupuesto del proyecto cubre gastos temporales **reubicación de inquilinos** durante la construcción, sin coste adicional para los inquilinos. El presupuesto cubre la diferencia entre el alquiler de TIL que el inquilino continúa pagando y el alquiler de la unidad de reubicación, así como los gastos de mudanza.



# Financiación típica para proyectos cooperativos

- El “Capital de la Ciudad” del HPD constituye la mayoría de las fuentes de proyectos cooperativos: por lo general, más de **\$550,000** por unidad
  - **Sin pagos de deuda y sin pagos de intereses** (\$0) por 40 años, coincidiendo con la Exención fiscal
- Exención fiscal del Artículo XI: **Sin impuestos sobre la propiedad** por 40 años mientras se mantenga la asequibilidad, que es la máxima exención fiscal que ofrece la Ciudad. La exención puede extenderse más allá de los 40 años.
- Coste de adquisición subsidiado: **Precio de adquisición fijado en \$1** para el edificio y el terreno
- Resolución A: Cada año, los **Miembros del Concejo Municipal y Presidentes de Distrito** pueden dar los “fondos discrecionales”.
- Corporación de Vivienda Asequible (AHC) del estado de Nueva York: **Subvención** que da el Estado y no se devuelve
- **Ingresos por ventas** de unidades ocupadas y vacías



# Beneficios para los accionistas de cooperativas

## ¿Cómo los residentes de TIL generan valor en sus nuevas viviendas?

Este gráfico representa el **capital o riqueza calculado** que un residente (o su heredero) disfrutaría con la venta de una unidad de 2 habitaciones en su edificio, en diferentes momentos después de la conversión a cooperativa.

Años después Conversión	Calculado permitido Precio de reventa*	% de las ganancias devueltas a la cooperativa como “patrimonio colectivo/compartido”	Utilidad calculada para residentes
1	\$301,113	95%	\$32,202
5	\$338,906	70%	\$80,265
10	\$392,885	20%	\$152,038
15	\$455,461	10%	\$239,916
30	\$709,594	10%	\$648,709

\*Suponiendo un aumento anual del **3%** en el precio de venta y una restricción de ingresos del **80% del AMI** para un apartamento de **2 habitaciones**. Este es un ejemplo ilustrativo. A medida que avance el proyecto, tendrá la oportunidad de revisar esta información para su edificio específico antes de elegir si desea comprar acciones en la cooperativa.

El objetivo de este sistema de “capital compartido” es **equilibrar la creación de riqueza** para los accionistas y sus herederos **con asequibilidad permanente** para la comunidad.

# Asignación de patrocinadores

HPD identifica al menos 2 patrocinadores calificados



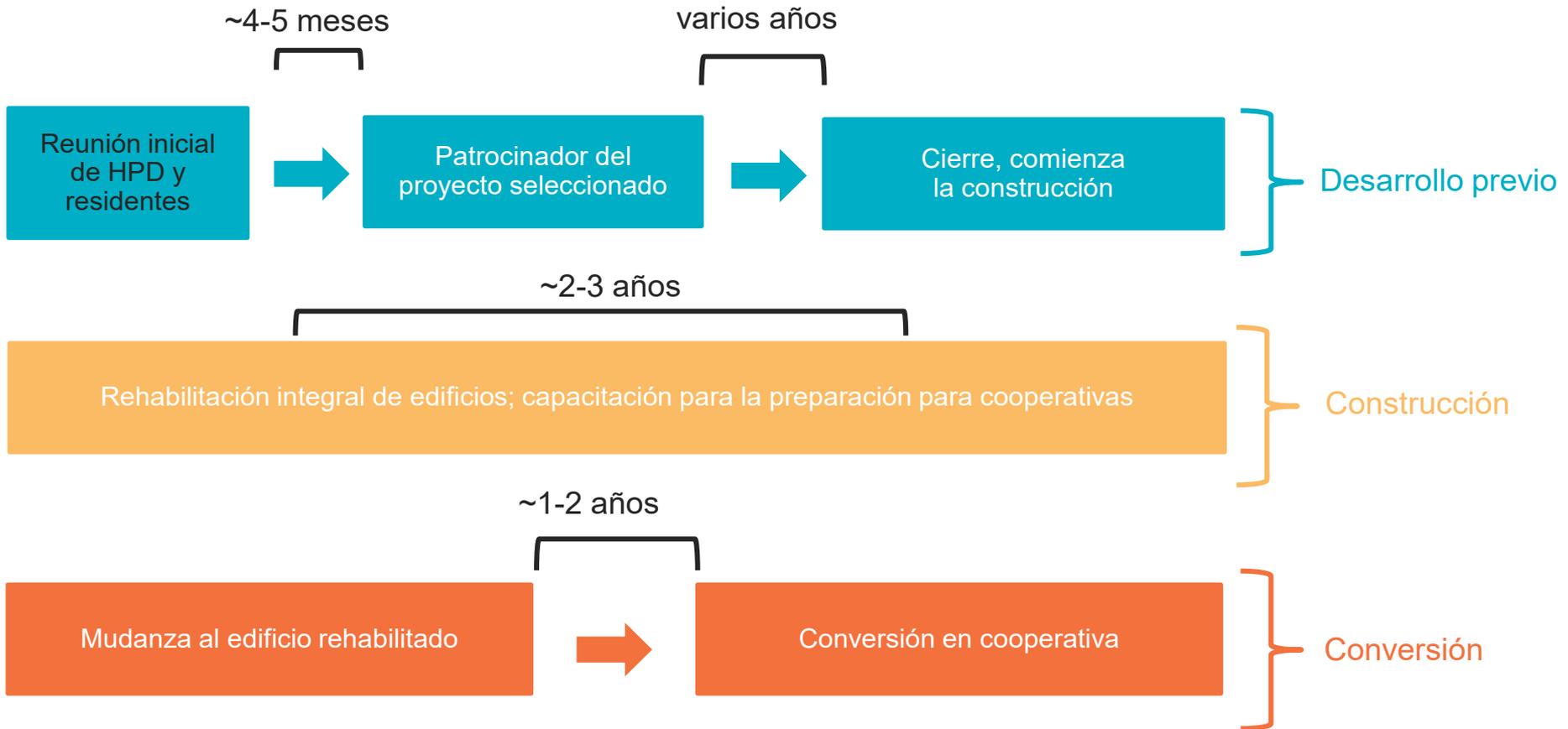
Los residentes revisan las presentaciones y votan



Designación del patrocinador

Aproximadamente  
**4 y 5 meses**

# Cronograma calculado



Nota: Estos plazos dependen de la participación y la cooperación de los residentes, entre otros factores. Por ejemplo, si algún residente se niega a mudarse, el cronograma de un proyecto podría retrasarse significativamente.