

**NYC Department of Housing Preservation and Development (HPD) Office of
Development, Division of Homeownership Opportunities and Preservation**

PROGRAMA COOPERATIVO DE VECINDARIO ASEQUIBLE (ANCP) HOJA DE TÉRMINOS

Descripción del programa	<p>El Programa de Cooperativas de Vivienda Asequible en Barrios (ANCP) del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HPD) selecciona a promotores inmobiliarios que cumplan los requisitos para rehabilitar inmuebles multifamiliares en mal estado, propiedad de la ciudad y gestionados por el Programa de Arrendamiento Provisional para Inquilinos (TIL), con el fin de crear cooperativas de vivienda asequible para familias de ingresos bajos y moderados.</p> <p>El ANCP ofrece préstamos a bajo interés o sin interés en forma de subsidio de City Capital. Todas las propiedades del ANCP son actualmente propiedad de la ciudad de Nueva York. Una vez cerrado el préstamo para la construcción, la propiedad se transferirá a Restoring Communities HDFC, un propietario provisional sin fines de lucro. Tras la conversión en cooperativa una vez finalizada la construcción, la propiedad se transferirá posteriormente a una cooperativa HDFC de nueva creación controlada por los residentes.</p>
Personas elegibles para el préstamo	<p>Restoring Communities HDFC será la propietario del inmueble durante la construcción y delegará las responsabilidades de desarrollo y operación a un promotor seleccionado. La entidad prestataria del patrocinador puede ser una sociedad limitada, una sociedad anónima, un fideicomiso, una empresa conjunta, una sociedad de responsabilidad limitada, una sociedad de fondos de desarrollo de vivienda o una sociedad 501(c)(3). El equipo de desarrollo del proyecto debe tener un historial comprobado de éxito en el desarrollo, la comercialización y la gestión de proyectos de vivienda asequible y/o de acceso a la propiedad.</p> <p>Consulte la sección «Proceso de Solicitud» a continuación para obtener más información sobre la selección de patrocinadores.</p>
Usos Permitidos	<p>Rehabilitación sustancial o demolición y nueva construcción de edificios TIL de propiedad municipal. Por lo general, los proyectos comprenderán varios edificios TIL que se financiarán como un solo conjunto.</p> <p>Todos los usos de los fondos de los préstamos del HPD deben ser elegibles para inversión de capital. Los usos no elegibles para inversión de capital deben cubrirse con otras fuentes, como los</p>

	<p>ingresos por ventas o la financiación estatal disponible, incluidas las subvenciones de la Corporación de Vivienda Asequible (AHC).</p>
<p>Cantidad del préstamo HPD</p>	<p>Hasta 560 000 dólares por unidad. Las subvenciones por unidad pueden reducirse en función de las necesidades del proyecto y de la disponibilidad de otras fuentes de financiación permanentes.</p>
<p>Condiciones del préstamo de HPD</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Duración máxima del préstamo: 40 años, o hasta la fecha de vencimiento de la exención fiscal del proyecto y del acuerdo regulatorio. • Tasa de interés: tan baja como 0 % a pagar y 0 % anual durante el plazo permanente. Se podrá cobrar una comisión de administración de hasta un 0,25 % durante la construcción. • Amortización: los préstamos permanentes del HPD tendrán pagos diferidos con un pago global al final del plazo del préstamo que servirá como garantía de cumplimiento. • El contratista general debe obtener una carta de crédito por el 10 % de los costos fijos, excluyendo las contingencias. Se pueden aceptar fianzas de pago y cumplimiento por el 100 % de los costos fijos en lugar de la carta de crédito, previa aprobación del HPD. • Reservas: Se debe capitalizar un mínimo de seis meses de gastos operativos. Se aportará una reserva mínima de \$300 por unidad para reparaciones y reemplazos, procedente del flujo de caja, de conformidad con las normas de mantenimiento y operación de la Corporación de Preservación Comunitaria (CPC) para cooperativas. • Comisión del promotor: Hasta el 10 % del costo total de desarrollo del proyecto, excluyendo la comisión del promotor, las reservas, la contingencia de costos indirectos y el diferencial de alquiler por reubicación de inquilinos. El HPD puede limitar la comisión del promotor para controlar los costos del proyecto. • La comisión del promotor se pagará en tramos en función del cumplimiento de los hitos del proyecto. Se podrá pagar hasta un 20 % al cierre del préstamo para la construcción y hasta un 20 % adicional al finalizar la construcción, pagándose el saldo en tramos tras la conversión a cooperativa, la conversión a préstamo permanente y la venta de todas las unidades vacías.

<p>Requisitos de capital</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Se reembolsará 2,500 dólares por unidad tras la conversión en cooperativa y la venta de las unidades desocupadas. • Si un edificio no logra convertirse en cooperativa, el HPD seleccionará a un propietario que no sea el patrocinador del proyecto de la ANCP de una lista de candidatos precalificados para que sea propietario y gestione el edificio como un proyecto de alquiler asequible. El requisito de capital del nuevo propietario será de un mínimo de \$2,500 por unidad, más la cantidad necesaria para cubrir cualquier déficit causado por la pérdida de ingresos por ventas y otras fuentes de propiedad que no puedan cubrirse mediante el apalancamiento de deuda adicional basada en los ingresos por alquiler proyectados del proyecto. • Si el proyecto incluye un edificio de alquiler de propiedad de la ciudad que no está destinado a convertirse en una cooperativa, el requisito de capital propio para ese edificio será igual a un mínimo del 10 % de los costos totales de desarrollo permitidos asociados con ese edificio.
<p>Tarifas del HPD</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Comisión de compromiso del HPD: 1 % de la hipoteca del HPD (exenta para prestatarios sin fines de lucro). • Cuota de cierre del HPD: 0,5 % de la parte de la hipoteca financiada por el HPD (exenta para prestatarios sin fines de lucro). • Cuota de señalización de la construcción (por edificio): \$100 • Cuota de restauración de comunidades: \$4,500 por unidad para cubrir los costos asociados con la propiedad provisional y la coordinación con los residentes.
<p>Responsabilidades del patrocinador</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Comisión de compromiso del HPD: 1 % de la hipoteca del HPD (exenta para prestatarios sin fines de lucro). • Cuota de cierre del HPD: 0,5 % de la parte de la hipoteca financiada por el HPD (exenta para prestatarios sin fines de lucro). • Cuota de señalización de la construcción (por edificio): \$100 • Cuota de restauración de comunidades: \$4,500 por unidad para cubrir los costos asociados con la propiedad provisional y la coordinación con los residentes. • Responsabilidades de conversión a cooperativa, que incluyen, entre otras: presentación del plan de oferta de la cooperativa, comercialización y venta de unidades vacías. • Identificación de los accionistas iniciales adecuados y arrendamiento de cualquier espacio no residencial en el edificio, si corresponde.

<p>Ajustes de alquiler/mantenimiento</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Tras la transferencia por parte de la ciudad, los alquileres de todas las unidades deberán registrarse ante la HCR y estarán sujetos al Código de Estabilización de Alquileres del Estado de Nueva York. • Tras la conversión en cooperativa, el alquiler pasará a ser una cuota de mantenimiento, que se igualará y se asignará por apartamento en función de la superficie interior de las unidades o según otro método de distribución aprobado por el HPD. • El mantenimiento inicial se fijará de manera que el edificio recaude al menos el 110 % de los gastos operativos del edificio proyectados para el primer año, basados en las normas actuales de mantenimiento y operación de CPC para cooperativas, o para garantizar de otro modo un flujo de caja sostenible a largo plazo. • El HPD puede ofrecer subsidios operativos para garantizar que los residentes existentes que reúnan los requisitos no paguen más de aproximadamente un tercio de sus ingresos brutos en gastos de vivienda.
<p>Precio de venta</p>	<p><u>Apartamentos vacíos:</u> Las ventas se fijan a precios asequibles para hogares con ingresos de entre el 80 % y el 120 % del ingreso medio del área (AMI). Los precios se calculan de manera que los costos de vivienda no superen aproximadamente el 33 % de los ingresos brutos anuales totales, lo cual tiene en cuenta los gastos de mantenimiento mensuales, los costos previstos de los servicios públicos a cargo del propietario y los pagos hipotecarios previstos, suponiendo un pago inicial del 10 % y una tasa de interés estimada. Al cierre del préstamo de construcción, el propietario firmará un Acuerdo Regulatorio con el HPD, en el que se establecerán restricciones de ingresos y venta, así como requisitos de comercialización. Tras la conversión a cooperativa, un Acuerdo Regulatorio en formato de cooperativa sustituirá al Acuerdo Regulatorio del cierre del préstamo de construcción.</p> <p><u>Unidades ocupadas:</u> el precio de compra para todos los inquilinos elegibles que ocupen la vivienda, independientemente del tamaño de la unidad, es de 2.500 dólares. Los hogares con ingresos iguales o inferiores al 80 % del ingreso medio del área y que estén al día con el pago del alquiler podrán participar en el Programa de Ahorro para la Compra, de modo que su costo de bolsillo para la compra en el momento de la conversión a cooperativa sea de \$250.</p> <p>Se necesita el 90 % de los ingresos previstos por la venta para</p>

	<p>convertir el proyecto en financiamiento permanente. El 10 % restante se destinará a los honorarios pendientes del desarrollador.</p>
<p>Requisitos Normativos</p>	<p>Las cooperativas reconvertidas estarán sujetas a un acuerdo regulatorio de una duración mínima de 40 años, cuyos requisitos incluyen, entre otros:</p> <p>Los accionistas deben ocupar sus apartamentos como residencia principal y cumplir con las restricciones sobre el subarriendo.</p> <p>Los apartamentos vacíos actuales y futuros deben venderse de una manera aprobada por el HPD a precios que no excedan un máximo permitido a hogares con ingresos elegibles. Las ganancias por la reventa de los apartamentos se repartirán entre la cooperativa, el HPD y el vendedor según un esquema establecido en el Acuerdo Regulatorio.</p>

	<p>La cooperativa debe aumentar los gastos de mantenimiento en un mínimo del 2 % anual.</p> <p>La cooperativa debe contratar los servicios de una empresa externa de administración de propiedades y de un supervisor externo de la cooperativa, seleccionados de una lista de candidatos precalificados, durante el período de vigencia de la regulación.</p> <p>Anualmente, la cooperativa, en colaboración con su supervisor, debe presentar documentos que incluyan, entre otros: informes financieros auditados; documentación de las elecciones anuales de la Junta Directiva; y documentación que demuestre los aumentos anuales en los gastos de mantenimiento.</p>
--	---

Conversión a Cooperativa	<p>El 80 % como mínimo de los residentes actuales debe firmar acuerdos de suscripción para adquirir sus unidades, estar al día con el pago del alquiler y asistir a las clases obligatorias de capacitación sobre la propiedad cooperativa que se impartirán durante el período de construcción del proyecto. A cualquier residente de un edificio apto para la conversión a cooperativa que no desee adquirir su unidad se le ofrecerá un contrato de alquiler estabilizado para su unidad, siempre que esté al día con el pago del alquiler y cumpla con los demás requisitos. Los edificios que no cumplan los requisitos para la conversión a cooperativa se conservarán como proyectos de alquiler asequible con alquiler estabilizado.</p> <p>El Plan de Oferta Cooperativa debe ser aprobado por el HPD y la Oficina del Fiscal General del Estado de Nueva York, y declararse vigente en el momento de la conversión.</p>
Marketing	<p>Todas las viviendas vacías deben comercializarse mediante el proceso de sorteo del HPD, de conformidad con el Manual de Comercialización del HPD.</p>
Requisitos de construcción	<p>Todos los proyectos deben cumplir con las Directrices de diseño para la conservación del HPD en caso de rehabilitación sustancial o con las Directrices de diseño para nuevas construcciones del HPD, dependiendo de si se trata de una rehabilitación sustancial o de una demolición y construcción nueva desde cero.</p> <p>Antes del cierre, todos los proyectos deben completar una evaluación comparativa de todo el edificio mediante una empresa proveedora de software de evaluación comparativa que haya sido precalificada por la HDC. Los proyectos financiados deben realizar evaluaciones comparativas durante todo el plazo del préstamo y el período reglamentario. Todos los proyectos de rehabilitación sustancial, según lo determine el HPD, deben obtener la Certificación Enterprise Green Communities. El portal de Criterios y Certificación de Enterprise Green Communities está disponible en www.greencommunitiesonline.org.</p> <p>El HPD exigirá que los proyectos instalen sistemas solares fotovoltaicos o térmicos, si es físicamente factible y rentable hacerlo, según lo determine la IPNA u otra evaluación. Los proyectos se consideran físicamente viables si el techo se encuentra en buenas condiciones y le quedan al menos 15 años de vida útil O si el techo será reemplazado como parte del proyecto del HPD. Los proyectos se consideran rentables si tienen un</p>

	<p>período de recuperación de la inversión de 10 años o menos, según lo proyectado por la evaluación. Los proyectos que se encuentren dentro de un área de cobertura de Solarize NYC pueden utilizar al instalador de Solarize seleccionado para diseñar e instalar el sistema solar. Todos los proyectos que se encuentren fuera del área de cobertura deben someter el proyecto solar a una licitación competitiva.</p>
--	---

<p>Proceso de Solicitud</p>	<p>Las organizaciones que presenten solicitudes satisfactorias a la Solicitud de Calificaciones (RFQ) de Proyectos Especiales del ANCP-TPT serán incluidas en una lista de patrocinadores precalificados. El HPD seleccionará de la lista a varios patrocinadores precalificados como candidatos para cada proyecto del ANCP y presentará estas opciones a los residentes del proyecto. Los residentes realizarán la selección final mediante votación mayoritaria.</p> <p>El HPD designará al patrocinador seleccionado por los residentes para el proyecto y comenzará las negociaciones. Al inicio de las negociaciones, los patrocinadores deben presentar una propuesta de proyecto que incluya el alcance del trabajo, el presupuesto de desarrollo y el presupuesto operativo. Se espera que los patrocinadores obtengan el financiamiento para la construcción y cierren el trato dentro de los 12 meses siguientes al inicio de las negociaciones.</p>
------------------------------------	---

<p>Contacto de HPD</p>	<p>Para obtener información general sobre la ANCP, puede ponerse en contacto con:</p> <p>Affordable Neighborhood Cooperative Program NYC Department of Housing Preservation and Development 100 Gold Street, Room 9-W7 New York, NY 10038 ancp@hpd.nyc.gov</p>
-------------------------------	--