

## LA COALICIÓN DE LOS HDFC

### **Propuesta para preservar las viviendas cooperativas HDFC: Los accionistas de los HDFC pueden liderar el camino**

Version 5.1 11.22.2016

La formación de la Corporación para el fondo de desarrollo de la vivienda, o cooperativas HDFC, fue uno de los varios métodos que el gobierno de la Ciudad de Nueva York utilizó para deshacerse de los edificios multifamiliares que se habían embargado en el transcurso de la crisis financiera de la década de 1970. El programa de cooperativas HDFC también hizo posible que los residentes en más de 30.000 apartamentos en edificios por lo general en mal estado y abandonados por sus antiguos caseros, pudieran llegar a ser dueños de sus viviendas, consiguiendo (el "sueño americano"), eso sí, al precio de comenzar el proceso no sólo la reconstrucción de sus hogares sino también de sus comunidades. Debido al estado de deterioro en el que estaban muchos de los edificios cuando fue transferido el título a los nuevos accionistas, y a los constantes esfuerzos hercúleos con la "aportación de mano de obra propia" y el sudor de los residentes-accionistas de los HDFC quienes a pesar de los obstáculos abrumadores, con sus aportaciones consiguieron la revitalización de barrios y con ello el aumento general de la base del impuesto de bienes sobre la propiedad para la ciudad lo cual ha sido, cuanto menos, asombroso. La Ciudad ha disfrutado de ricos rendimientos a cambio de su relativamente modesta inversión de fondos y reducción de impuestos para el programa de dueños-de-la-vivienda de las cooperativas HDFC. Aunque algunos de los HDFC hoy están haciendo frente a los retos reales que a menudo se remontan al mal estado físico que ya tenían los edificios cuando se transfirieron, la mayoría de los HDFC son sólidos financieramente con residentes-accionistas que, a menudo, son apasionados ciudadanos comprometidos que votan, que sirven como miembros de las juntas de gobierno de la cooperativa e incluso ocupan cargos elegidos.

La Coalición de los HDFC es una organización fundada en 1992 por y para los residentes-accionistas de las cooperativas HDFC para abogar por mejoras en las políticas de la Ciudad de Nueva York en lo que incumbe a las cooperativas HDFC. La Coalición de los HDFC trabaja para asegurar que se escuche la voz de los accionistas HDFC. A principios del 2016, la Coalición los HDFC se hizo más activa en respuesta a los movimientos recientes, principalmente, por parte del Departamento de la Vivienda, Preservación y Desarrollo (HPD) y del grupo *Task Force* sobre la propiedad de la ciudad o TCOP, (rebautizada en 2016 como *The Task Force* -El Grupo de Trabajo- sobre los HDFCs) para precipitar cambios muy sustanciales en los reglamentos que conciernen a edificios HDFC los cuales han sido estables y cuentan con largas épocas de antigüedad. La "prisa" para cambiar la reglamentación de los HDFC este año parece ser una coincidencia de los esfuerzos del *Task Force* (Grupo de Trabajo) con los del Alcalde de Blasio para "crear y preservar" vivienda asequible. A pesar de que la expiración en el año 2029 del descuento que la ciudad hace sobre la tasa del impuesto DAMP es algo que debe abordarse, una simple extensión por parte del *City Council* (Ayuntamiento) de la tasa del impuesto DAMP por otros 40 años más (e incrementando el descuento), sin duda ayudaría a "preservar" la asequibilidad de las cooperativas HDFC. Una extensión de este tipo sería una forma clara y simple de ganar-ganar-ganar-ganar para los HDFC, HPD, el grupo *Task Force* y la Oficina del Alcalde.

El *The Task* o Grupo de Trabajo- sobre los HDFCs se compone sobre todo de las organizaciones que ayudan a desarrollar, gestionar y ofrecer servicio a la vivienda asequible en la ciudad de Nueva York, junto con representantes de las oficinas de los candidatos elegidos. A partir de julio de 2016, estas organizaciones incluyen ANHD, *Brooklyn Law School Corporate & Real Estate Clinic*, *Brooklyn Legal Services Corp A*, *Cooper Square Committee*, *Council Member Torres' Office*, *Goldstein Hall PLLC*, *The Housing Partnership*, *The Legal*

# THE HDFC COALITION

*Aid Society (Harlem Community Law Office), Manhattan Borough President's Office, RAIN Community Land Trust, Urban Homesteading Assistance Board (UHAB), y the Urban Justice Center.*

Aunque el grupo *Task Force* busca cierto grado de participación con los accionistas de HDFC y busca crear "Subcomités de accionistas", la posición de la grupo *Task Force* ya está formada con independencia de los puntos de vista del gran número de residentes-accionistas. Por su parte, HPD también tiene sus propias posiciones y puntos de vista, algunos de los cuales coinciden con los del grupo *Task Force*, mientras que otros no lo hacen. Para confundir todavía más la cuestión, algunos de los miembros del grupo *Task Force* están ayudando directamente a HPD en la redacción de un nuevo "Acuerdo Reglamentario" para los HDFCs, lo que podría dar lugar a la emisión por parte de la Ciudad of RFQs (peticiones de oferta) y, posteriormente, a expedir contratos que algunas de las organizaciones en el grupo *Task Force* esperan solicitar y obtener. No está claro cómo el grupo *Task Force*, HPD, y la comunidad de accionistas HDFC pueden abogar por sus miembros al mismo tiempo, ya que los tres grupos han expresado posiciones bien diferentes. Las propuestas que han avanzado recientemente parecen tener un enfoque autoritario de "jerarquía desde arriba" y "de talla única" que reflejan la visión que ciertas organizaciones pretenden retener el control pero ser pagados por las cooperativas HDFCs como si se tratara de "salvarnos de nosotros mismos."

A pesar de que el grupo *Task Force* ha iniciado un esfuerzo público de ganar apoyo a estas ideas, en Julio del 2016 HPD, comenzó a dirigir dando presentaciones públicas de estas propuestas. A pesar de que la propuesta de HPD incluye "un tope de precio" más alto en las ventas de los apartamentos y los impuestos de propiedad que la que defiende el grupo *Task Force*, por los demás ambas propuestas son muy similares en los intentos coercitivos de ganar control de propiedades privadas que fueron vendidas por la Ciudad a residentes con ingresos medio y bajo hace décadas. HPD se ha resistido a proporcionar una copia "final" del Acuerdo regulador que están requiriendo que sea obligatorio para un alivio de los impuestos de los HDFC, y debemos asumir que HPD quiere un "cheque en blanco" de parte del Ayuntamiento en lo que respecta a los acuerdos regulatorios (los que incluye previsiones de topes de precios) dando capacidad a HPD de crear, modificar y expandir cualquier tipo de acuerdo regulatorio con el tiempo cuando les venga bien, una vez que se haya pasado una resolución de autorización por parte del Ayuntamiento. Además, es concebible que sin un lenguaje que exija que se ofrezca un acuerdo regulador específico y estandarizado a todos los HDFC, HPD podría actuar con discreción y buscar concesiones adicionales de los HDFC individuales a cambio de ofrecer un acuerdo regulatorio necesario para obtener el alivio de los impuestos de la propiedad que son inasequibles, dados los bajos o moderados ingresos de los accionistas residentes. No es difícil imaginar que un HDFC no tenga más remedio que aceptar los términos y condiciones exigidos por HPD para obtener alivio fiscal y permanecer financieramente solvente.

Ahora más que nunca, es crucial que los accionistas de los HDFCs nos organicemos, abogemos y nos afirmemos en nuestro derecho a la autodeterminación. La ciudad y el HPD deben trabajar directamente con los accionistas, en un esfuerzo para mejorar y mantener el programa de HDFC, con una menor dependencia de la subcontratación de organizaciones que sólo son una tercera parte no implicada.

Algunos de los aparentes objetivos/acciones del HPD y del grupo *Task Force* nos preocupan enormemente:

1. Convencer al Ayuntamiento (City Council ) para que elimine gradualmente el descuento del impuesto DAMP, existente para HDFC eliminándole de manera temprana.

## THE HDFC COALITION

2. Convencer al Ayuntamiento para que cree un descuento mayor del impuesto DAMP pero sólo para aquellos HDFCs que firmen de un nuevo Acuerdo de reglamentación con HPD, de 40 años, lo que es probable que traiga dificultades financieras a aquellos HDFCs que no firmen ya que se les aplica el pago completo de impuestos sobre los bienes de la propiedad aún siendo residentes de bajos-ingresos y estando aún sujetos a requisitos de disponibilidad de menor ingreso.
3. Convencer al Ayuntamiento de pase una resolución vaga que esencialmente da a HPD el derecho de crear, modificar y expandir los acuerdos regulatorios a su propio gusto ("un cheque en blanco"), y posiblemente fuerce concesiones adicionales para aquellos HDFCs en necesidad de un alivio de impuestos que el acuerdo regulador proveería.
4. Que HPD instituya un nuevo Acuerdo Reglamentario que reduzca nuestros derechos de propiedad, que quita el poder de decisión de la junta de gobierno y se lo da a los monitores los cuales son pagados por los HFC y ni siquiera se sabe cuánto, que fija un tope en el límites de precios sin tener en cuenta la pérdida de capital, que establece un límite de bienes, que restringe la retirada de dinero del fondo de reserva, etc.
5. HPD está presentando su propuesta a la comunidad de HDFC, pero sin una aportación significativa de principio a fin por parte de los accionistas; las presentaciones son esencialmente un esfuerzo unilateral de relaciones públicas para obtener apoyo para documentos de gran alcance y planes que ya han sido creados detrás a puertas cerradas.
6. Un esfuerzo para menospreciar la historia real de "aportación de mano de obra propia", de la autoayuda y la hacienda urbana por los accionistas de HDFC de los edificios dilapidados de edificios que eran propiedad de la ciudad que condujeron a la dar la propiedad a los ciudadano quienes repararon la propiedad su propiedad y las contribuciones hechas por los accionistas de HDFC a nuestras comunidades y a la Ciudad, intentar justificar un embargo y toma de estas propiedades ahora que los valores de esa propiedad han aumentado.
7. Una resolución de falta de asistencia a los HDFC realmente angustiados para que la Ciudad pueda disponer de estos edificios de cooperativos mediante la ejecución de un embargo/ transferencia a terceros y el uso del ejemplo de los HDFC fallidos es un intento de justificar la toma del control de HDFC exitosos a través de acuerdos regulatorios.
8. Un esfuerzo de la Ciudad para reescribir de manera súbita y exhaustiva las reglas del programa de HDFC, sin tener en cuenta a los accionistas ciudadanos que durante años tomaron grandes riesgos a través de la inversión personal de mano de obra y fondos y salvaron sus cooperativas a la vez que respetaron las propias reglas de la Ciudad que han estado implantadas durante décadas.
9. HPD declara que hasta 1/3 de los apartamentos podrían quedar exentos de los topes de precios, como aquellos que se adquirieron previamente a precios que ahora HPD considera "excesivos" porque HPD quiere evitar los juicios, mientras que otros residentes que pudieran haber sido accionistas desde la creación de la Cooperativa no están autorizados a eximirse de los topes de precios, devaluando así las acciones de sus apartamentos.
10. En general, un esfuerzo regresivo y autoritario para quitarles el capital y el control a los accionistas de los HDFC, que son dueños legítimos de estos edificios, aparece como un esfuerzo beneficioso y progresivo para preservar la vivienda asequible.

## THE HDFC COALITION

Aunque HPD tiene el poder de crear acuerdos regulatorios para los HDFCs, durante los últimos 40 años estos, por lo general, solo se requerían en hitos importantes, tales como: creación de un HDFC, la emisión de préstamo con subsidio o de una subvención, o el perdón de las deudas fiscales. El lenguaje de los Acuerdos Reglamentarios del HPD para los HDFC ha evolucionado con el tiempo y a menudo tenían una duración de 25-30 años, a menudo dando autoridad de ejecución a HPD y limitando las ventas para aquellos que sus ingresos eran menos del 120% AMI (ingreso medio de la zona). Después de la expiración del Acuerdo Regulatorio, el límite de ingresos sería determinado por la "la agencia que supervise", que es típicamente HPD, y que actualmente está al 165% del AMI.

Por lo general, no había ninguna restricción sobre los bienes de los compradores, por lo que una persona dentro de los límites de ingresos y con otros fondos podría hacer una oferta de compra. Como muchos bancos no prestan dinero para la compra de acciones de apartamentos HDFC, y los HDFCs que estén en dificultades financieras pasan a ser totalmente inelegibles para pedir préstamos, las ventas en efectivo son muy comunes, y los precios de venta son casi siempre invariablemente bajos y todavía asequibles. La falta de una restricción sobre los activos ha permitido que un gran número de HDFC se hayan salvado de la quiebra y / o hayan pagado para reparaciones de emergencia, como las ventas en efectivo de los apartamentos vacíos o con los *flip taxes* (impuestos de traspaso) recogidos en las ventas, los cuales, literalmente, han salvado a las cooperativas HDFC. A su vez, una sola venta de un apartamento en un edificio en dificultades que ayuda a estar al corriente del pago de impuestos puede aliviar la angustia financiera y restaurar el capital de todos los demás accionistas en el edificio. En otros casos, una venta de este tipo crea el primer fondo de reserva sustancial de un HDFC, lo que proporciona un recurso para honorarios legales, la sustitución de la caldera, la reparación del tejado etc... en casos de emergencia. Es importante tener en cuenta que, en cualquier edificio en dificultades, los residentes están, en esencia, atrapados debido al colapso en su patrimonio a menos que aparezca un comprador en efectivo, aunque con mucho, la mayoría de los accionistas de los HDFCs optan por quedarse por un largo plazo, ya que a menudo no pueden permitirse una vivienda comparable a precio de mercado en otro lugar.

El grupo *Task Force sobre la propiedad de la ciudad* identificó lo que dice son una serie de problemas a los que los HDFCs se enfrentan, como se describe en su documento de posición presentado en Legal Advocacy Partnership (Leap) en noviembre de 2015, titulado *Preservar la vivienda asequible: la importancia de regular, vigilar e incentivar los HDFC*. En el documento se afirma: "Estamos bajo riesgo de perder este tipo de vivienda asequible por las limitaciones en el reglamento en la supervisión y en la asistencia" y las cooperativas de viviendas asequibles HDFC son viviendas que vale la pena conservar. Tener un interés en el valor en capital de una casa puede ayudar a romper el ciclo de pobreza y es una puerta de entrada tradicional a la clase media".

Los accionistas y las juntas de gobierno de los HDFC sabemos tanto cómo conservar nuestra vivienda asequible tanto como protegemos el capital, puesto que lo hemos estado haciendo durante décadas. El exceso de regulación de los HDFC pondrá en peligro nuestra supervivencia y destruye nuestro patrimonio. Ya estamos regulados y restringidos. Los HDFCs debemos mantener nuestros derechos como actuales propietarios para asegurar nuestra supervivencia. Nosotros conocemos nuestros edificios mejor que nadie, y estamos motivados para tener más éxito que nadie.

Los datos del propio grupo *Task Force* sobre los precios de venta muestran que no sólo los HDFCs se venden muy por debajo de precio de mercado de una cooperativa normal sino también que la mayoría se venden por debajo del precio máximo estimado permitido, asumiendo un comprador que no tiene acceso a otros fondos que no sean los de un préstamo permitido basado en los ingresos del comprador. Los datos del grupo *Task Force* no apoyan un argumento de que los HDFC estén desobedeciendo las restricciones de

## THE HDFC COALITION

ingresos en las ventas.

A fin de cuentas, las propuestas recientes de HPD/Task Force sin duda castigarían a la mayoría de los HDFCs que están bien-administradas; tratando de obligarnos a entregar el control de nuestros edificios a monitores a los que estamos obligados a pagar, amenazando a aquellos HDFC que se niegan o nieguen a firmar con el pago completo de los impuestos sobre la propiedad lo que podría muy bien ponernos en dificultad financiera, y que no ofrece soluciones para la minoría de los HDFCs que verdaderamente están en dificultades y que necesitan un alivio de los impuestos atrasados, del mal estado físico, sin reparación o la rectificación de cuestiones legales / de gobierno que están sólidamente arraigadas. Por otra parte, ponemos en duda la viabilidad misma de un esfuerzo que trata de hacer que más de 1.000 cooperativas de edificios firmen un nuevo Acuerdo regulador, y que luego se proporcionen recursos suficientes y cualificados para cumplir con los requisitos establecidos por HPD.

Reconocer la función que más de 33.000 accionistas de los HDFC han jugado en elevar a la Ciudad de donde estaba, al borde de la quiebra y de estabilizar los vecindarios da razón para tratar de ayudar, en lugar de tratar de castigar a los accionistas de los HDFCs por sus contribuciones y victorias de dura lucha. Estamos de acuerdo con el grupo *Task Force* cuando afirman: "Teniendo en cuenta los obstáculos a los que los HDFCs se enfrentan tratando de funcionar como vivienda asequible en un mercado de la vivienda tan volátil como el de la ciudad de Nueva York, estas cooperativas lo han hecho muy bien con los recursos limitados que tenían disponibles."

### **THE HDFC COALITION, LA COALICIÓN DE LOS HDFC: LO QUE ES NECESARIO, LO QUE FUNCIONA Y LO QUE NO**

Hay una necesidad de abordar en algún momento la expiración inminente, en 2029, de la tasa de impuesto más baja de la ciudad sobre la propiedad para los HDFCs (límite máximo o tope de impuesto DAMP) que es crucial para la supervivencia económica de tantos HDFCs. Se está proclamando que la incertidumbre que rodea el futuro del límite máximo de impuestos DAMP, de hecho, ya está teniendo algo de efecto inhibitorio sobre los prestamistas que están dispuestos a prestar a un HDFC. Sin embargo, la extensión del tope de impuesto DAMP no debería ser una excusa para incluir una caducidad acelerada de la actual tasa impositiva con un requisito que es casi compulsivo, según el cual cada HDFC está obligado a firmar un nuevo, y rígido Acuerdo de reglamentación de "talla única" con HPD para poder seguir teniendo un impuesto que sea asequible. Uno de los argumentos que HPD hace para cambiar el tope del impuesto sobre bienes de la propiedad ahora, en lugar de en 2029 cuando de otro modo caduca para muchos HDFC, es la afirmación de HPD de que los bancos, al suscribir préstamos para que los accionistas consideren el efecto de futuros aumentos de los impuestos sobre los bienes de la propiedad. Una vez más, no hemos visto pruebas de problemas de suscripción de préstamos para HDFC, por lo que la proclamación es cuestionable. Sin embargo, lo que HPD ha pasado por alto completamente es el efecto que tendrían los requisitos y pasos adicionales en el proceso de reventa, tales como requerir la aprobación por parte del monitor para las reventas. Es probable que este elimine la financiación bancaria para las compras. Los bancos se preocupan por cómo recuperar el préstamo en caso de incumplimiento. Hacer el proceso de reventa más difícil podría resultar fácilmente en otorgar mucho menos préstamos para las compras de apartamentos HDFC, lo que podría atrapar a los residentes en el lugar y una vez más, bajar los precios.

Un Acuerdo de reglamentación de mano dura y castigador en ningún caso aborda las necesidades verdaderas de los HDFCs, ni de los que están pasando dificultades ni de los que no están en dificultad. Para problemas que sufren los HDFC en dificultades, como la junta de gobierno, la necesidad de grandes reparaciones y los retos de la liquidez por falta de flujo en la caja, se requiere un enfoque más específico y "progresista". HPD debería de mirar como crear un nuevo programa, amable con los HDFCs, para ayudar a

## THE HDFC COALITION

los HDFCs que están pasando dificultades en lugar de como en este, intentar un Acuerdo Regulador de tipo " el palo y la zanahoria" que es oneroso y que más que contribuir a mantener la viabilidad en el futuro de las cooperativas HDFC, no es sino una amenaza para las mismas.

La Coalición de los HDFC no tiene más remedio que insistir en que nuestros miles de residentes-accionistas tienen que estar en primer plano y ocupar el centro del interés en cualquier discusión con la Ciudad con respecto a cualquiera de estos cambios potenciales. La Ciudad debe mantener la estabilidad del marco regulador existente a la vez que contar con la participación directa de nuestros residentes-accionistas para trabajar junto con HPD de cara a mejorar las políticas y los programas que se aplican a los HDFCs, ayudando a aquellos que están en dificultades.

### **No se nos tiene que DECIR lo que queremos, se nos tiene que PREGUNTAR lo que necesitamos.**

Por consiguiente, La Coalición de los HDFC ha estado trabajando con residentes-accionistas de HDFCs en toda la ciudad y ha desarrollado las siguientes recomendaciones de políticas para preservar las cooperativas HDFC:

1. Las propuestas para cambiar o modificar las leyes, reglas y regulaciones, ya sean de la ciudad o del estado, que afectan a los HDFCs lo primero han de tener una base popular, de fuerte apoyo de la comunidad de accionistas de los HDFC para seguir adelante.
  2. La ciudad, en lugar de promulgar nuevas reglas que son sólo diseñadas para castigar y restringir el bienestar de los HDFCs que están bien administrados, debe crear un programa amplio para ayudar a las cooperativas de HDFC en dificultades. Ha de crear un programa proactivo llevado a cabo por empleados de HPD que identifique, active y ayude a las cooperativas HDFC que están en dificultades.
  3. Sería criminal que la Ciudad destruyera los miles de millones de dólares, de capital de los accionistas HDFC obtenido a través de décadas de esfuerzos, y pagados con un dinero ganado muy duramente. Por lo tanto exigimos:
    - a. Que no se requiera un Acuerdo de regulación para mantener la tasa de impuestos DAMP
    - b. Que no haya tope de precio obligatorio. ni tablas de precios con límite máximo de venta, ni restricciones de los activos.
    - c. Que no haya un sistema de dos niveles para los precios dentro de los HDFCs
    - d. Que no haya un "carve-out" subconjunto de apartamentos que pueda "salirse" del acuerdo, ya que esto crea dos tipos de acciones en el mismo edificio
    - e. No a los "cond-ops"
    - f. Que no haya control sobre las listas de espera
  4. Extender el tope de la exención del impuesto la propiedad DAMP mucho más allá del 2029 a la vez que, ahora mismo, poner más baja la tasa del dicho impuesto para mantener los HDFC económicamente viables y evitar las dificultades futuras.
  5. Mantener el marco estable de las regulaciones existentes sin restringir los derechos de los propietarios de los HDFCs. No suspender la tasa de impuestos DAMP 2029 que ya existe, al mismo tiempo que requerirnos firmar un nuevo Acuerdo Regulador con el fin de recibir un tope de impuestos DAMP; cualquier programa "opcional" debe ser verdaderamente opcional en lugar de ser coercitivo.
  6. No aplicar el pago total de los impuestos sobre la propiedad a un HDFC mientras que se le
- Únete a la HDFC Coalition hoy [www.hdfccoalition.org](http://www.hdfccoalition.org)



## THE HDFC COALITION

requiere que cumpla los requisitos de asequibilidad, que es lo que se ha propuesto para los HDFCs que elijan no firmar o que no lleguen a firmar el nuevo Acuerdo regulador que se ha propuesto.

7. Mantener las normas existentes para determinar la elegibilidad del comprador, por lo general 120% o 165% del AMI según lo establecido por HPD después que el Acuerdo Regulador originario expire. No crear una nueva prueba sobre los activos que los compradores han de pasar, y como se mencionó anteriormente, no poner límite de tope de precios en las ventas de apartamentos.
8. Crear un programa para los accionistas de los HDFCs para denunciar, de una manera que sea fácil, la mala gestión/malversación y hacerlo de forma simultánea a HPD y a la oficina del Fiscal General del Estado de NY, proporcionar recursos adicionales a HPD y al Fiscal General dando capacidad para la investigación, la correcta aplicación y la resolución a la ciudad y estado, y proteger contra represalias a los accionistas que hayan hecho la denuncia.
9. En lugar de utilizar una subcontrata, una 3<sup>a</sup> parte, para la divulgación y comunicación, usar empleados con experiencia de HPD para dirigir foros trimestrales y hacerlo directamente con la comunidad de accionistas de HDFC.

Tal esfuerzo sería de gran ayuda en tanto que pondría a HPD directamente en contacto con los accionistas de los HDFCs y viceversa, moviéndonos todos en la dirección que tenemos que ir. El objetivo de cualquier política de la Ciudad hacia los HDFCs debe, en primer lugar, buscar ofrecer ayuda a las cooperativas en dificultad, y en segundo lugar, asegurar la estabilidad y conservación de los HDFCs que han tenido más éxito y que han contribuido en gran medida a la revitalización de los barrios y al desarrollo de la comunidad. Tenemos que celebrar el espíritu de la autodeterminación y sentido de propósito que tantos accionistas de HDFCs encarnan. La creación de un nuevo programa, progresivo, que de manera proactiva busque ayudar a los HDFCs en dificultades basado en el caso-por-caso, a la vez que se amplíe y mejore el tope de impuestos DAMP más allá 2029 ayudarán a garantizar la viabilidad en el futuro de todos los HDFC para las generaciones venideras.

(HDFC) Corporación del fondo de desarrollo de la vivienda  
(HPD) Departamento de Vivienda, Preservación y Desarrollo  
(DAMP) División de Gestión Alternativa  
(AMI) Ingresos medios de la zona  
Flip Tax, Impuesto de traspaso, porcentaje sobre beneficio de la venta  
(TCOP) Task Force, grupo de trabajo sobre la propiedad de la ciudad