

THE HDFC COALITION

¡La voz de los Accionistas HDFC desde 1992!

www.hdfccoalition.org hdfccoalition@gmail.com facebook.com/HDFCCoalition Twitter @HDFCCoalition

6 de Febrero, 2018

Hon. Anne-Marie A. Hendrickson
Deputy Commissioner
Office of Asset & Property Management
New York City Department of Housing Preservation and Development
100 Gold Street
New York, NY 10038

Estimada Señora Hendrickson:

En respuesta a su petición de comentarios sobre la propuesta original de HPD para un nuevo "Regulatory Agreement" R.A. (acuerdo regulador) para las cooperativas HDFC, *The HDFC Coalition* (La Coalición de los HDFCs), se complace en proporcionarle los mismos a través de esta carta y nuestra propia propuesta que adjuntamos para que la pueda revisar antes de nuestra próxima reunión en persona con usted y con su personal en las oficinas de HPD.

¿Qué es lo que *The HDFC Coalition* (La Coalición de los HDFCs) propone para el futuro de las cooperativas HDFC?

Nuestra propuesta adjunta para las cooperativas HDFC ofrece cuatro opciones para una asequibilidad continua, tanto para las cooperativas que desean y las que no desean firmar un Acuerdo regulador. Nuestra propuesta alternativa para HDFC ha sido extremadamente bien recibida por la comunidad de accionistas HDFCs. Se envió un primer borrador para su revisión a más de 1.000 accionistas, y posteriormente se revisó para reflejar los comentarios y sugerencias.

Algunos puntos claves de la propuesta de *The HDFC Coalition* (La Coalición de los HDFCs):

- Mantener la exención de impuestos de la División de Gestión Alternativa (DAMP) para cooperativas HDFCs tal y como está, es decir, tal y como lo indica la ley hasta su expiración en el 2029.
- Una nueva exención de impuestos para los HDFCs se superpondrá, no reemplazaría, la exención de impuestos DAMP.
- Los planes opcionales para HDFC estarán disponibles en 2019, o los HDFCs podrán esperar hasta 2029.
- Todos los HDFC participantes restringirían las ventas a aquellos que no ganan más del 165% de Ingresos medios de la zona (AMI) y obtendrían una exención impositiva mayor en consonancia con el nivel de restricción.
- A todos los HDFC participantes se les ofrecerá un descuento en los impuestos de al menos dos veces la desgravación de impuestos que se ofrece a las cooperativas y condominios comerciales ya que las cooperativas HDFC proveen viviendas asequibles y nuestros residentes necesitan que los pagos de mantenimiento mensuales sean asequibles para sus familias.

- Los HDFCs que no pueden o no desean firmar un "Regulatory Agreement" R.A. (acuerdo regulador) seguirán recibiendo una exención de impuestos para preservar la asequibilidad (Opción "A").
- Los HDFCs que presentan informes anuales a HPD reciben un mayor descuento fiscal (opción "B").
- Los HDFCs que firman un "Regulatory Agreement" R.A. (acuerdo regulador) básico recibirían aún más desgravación fiscal (Opción "C").
- Los HDFC en dificultades financieras que firman un "Regulatory Agreement" R.A. (acuerdo regulador) más pesado no pagarán impuestos (Opción "D").
- Cualquier HDFC que desee mayores restricciones de ingresos puede adoptar un menor porcentaje de AMI.

¿Por qué The *HDFC Coalition* (La Coalición de los HDFCs) considera que la propuesta actual de HPD para HDFC es problemática?

La Coalición respalda el objetivo de preservar las cooperativas HDFC como viviendas cooperativas asequibles y viables, cuya propiedad y control sea hecho por sus accionistas residentes. Desafortunadamente, encontramos que el acuerdo regulador propuesto (RA) en la actualidad por HPD debe ser rechazado en su totalidad, ya que lo consideramos extremadamente oneroso, punitivo, complejo y, por lo general, inviable. La comunidad de accionistas de HDFCs es dinámica, orgullosa, vibrante y diversa. El "Regulatory Agreement" R.A. (Acuerdo Regulador) de HPD es de una "talla única para todos" y la propuesta de revocación de la exención de impuestos DAMP por parte del Concejo Municipal (City Council) ha sido rechazada por casi la completa comunidad de HDFCs y múltiples oficiales electos.

Además, las partes clave de la propuesta de acuerdo regulador de HPD para las cooperativas HDFC son violaciones de la *New York Business Corporation Law (BCL)*, como los "monitores" aprobados por HPD con más poder que la junta directiva de una cooperativa y "exclusiones" que harían que las acciones de los residentes originales valgan menos que las acciones de los residentes más nuevos. Las restricciones nunca anticipadas, como el tope en el límite de los precios futuros de venta, causarían que los prestamistas comerciales dejen de emitir préstamos sobre acciones para la compra de apartamentos HDFCs, lo que rápidamente desestabilizaría el mercado y garantizaría aún más ventas en metálico.

El plan de implementación de HPD para el Acuerdo Regulador RA propuesto se basa en una revocación por parte del *City Council* (Consejo Municipal) de la exención de impuestos "DAMP" para los HDFC antes de su vencimiento en 2029, un incumplimiento del contrato por parte de la Ciudad con las cooperativas HDFC cuyas escrituras prometen la exención de impuestos. Revocar la exención DAMP también provocaría que muchos de los HDFCs que no pudieron obtener el voto de súper mayoría de los accionistas a favor de la firma de un acuerdo regulador RA, repentinamente tendrían que pagar impuestos inmobiliarios a la Ciudad a precio de mercado, lo cual pondría rápidamente a las cooperativas HDFCs en dificultades económicas llegando al embargo o a la ejecución hipotecaria. Además, mientras que HPD vendió edificios abandonados como cooperativas HDFCs a nuevos accionistas con restricciones por tiempo-limitado en las escrituras, una historia revisionista por parte de HPD, ahora pretende que las cooperativas de HDFC estén eternamente en deuda con HPD.

Muchos accionistas de HDFCs que han sacrificado sus vidas por salvar edificios anteriormente derruidos están estupefactos por la intención de la Ciudad de destruir el capital de la propiedad de su HDFC, logrado de forma justa durante décadas de trabajo duro e inversión personal, especialmente dado que HPD respaldó el incremento de capital tomando el 40% de las ganancias de

ventas de apartamentos en muchos HDFCs por medio del acuerdo de seguridad "60/40" de 25 años previamente impuesto por HPD. Y durante décadas, HPD ha utilizado la restricción de ingresos del 165% AMI para los nuevos compradores de HDFCs con restricciones caducadas, y para muchas nuevas cooperativas HDFCs creadas por HPD. El plan de HPD para reducir el nivel AMI de 165% a 120% AMI para los compradores, y los precios de venta orientados a 110% AMI, está diseñado para devaluar el capital de los accionistas.

Los HDFCs son asequibles y se venden por debajo del precio del mercado. Datos de ventas recientes muestran que el 32% lo fueron por debajo de \$100.000 y el 75% estaba por debajo de \$326.000. Este año, un banquero nos describió una cooperativa HDFC vendiendo en Brooklyn por \$300.000 versus un apartamento similar cercano que se vendió por \$1.3 millones, por lo que el apartamento HDFC se vendió por \$1 millón menos que el apartamento a precio de mercado.

También es frustrante que HPD parece haber pasado por alto el hecho de que, si bien menos del 1% de los apartamentos de cooperativas de HDFC están a la venta en un año determinado, el 100% de los accionistas de HDFC deben ser capaces de pagar su mantenimiento cada mes. La asequibilidad de los HDFCs, entonces, está determinada por el coste de mantenimiento mensual para todos los residentes de la cooperativa, no por los precios de venta de unos pocos apartamentos, por lo que cualquier plan que amenace con aumentar las tarifas mensuales de mantenimiento de HDFC es también una amenaza contra la asequibilidad de los HDFCs. Además, cualquier amenaza a la asequibilidad de los accionistas-residentes individuales es también una amenaza para la viabilidad económica general de la propia cooperativa HDFC.

¿Cuáles son los próximos pasos?

The *HDFC Coalition* (La Coalición de los HDFCs) cree que nuestra propuesta ofrece múltiples vías para preservar los diferentes tipos de cooperativas HDFC. Esperamos trabajar productivamente con usted, su personal y HPD para la formulación de políticas que puedan ayudar a las cooperativas de HDFC a seguir prosperando en los años venideros.

Esperamos con interés revisar la propuesta adjunta con usted.

Atentamente,

El comité directivo de y de políticas de The *HDFC Coalition*,

Michael J. Palma

Tina DiFelicianantonio

PeterGreen

John McBride

cc: Mayor (Alcalde) Bill de Blasio
HPD Commissioner (Comisionado de HPD) María Torres-Springer

New York City Council Members (Miembros del Consejo Municipal de la Ciudad de Nueva York)

HDFC Coalition Members (Miembros de la Coalición de los HDFCs)

Betty Little, NYS Senator and Chair, Housing, Construction and Comm. Dev. Committee
(Senador y presidente del comité de Construcción y desarrollo de la comunidad en vivienda)

Steven Cymbrowitz, NYS Assemblyman and Chair, Housing Committee
(Asambleísta y presidente del comité de la vivienda del estado de Nueva York)

adjuntar: La propuesta alternativa de The HDFC Coalition (La Coalición de los HDFCs)
para continuar la viabilidad y asequibilidad de los HDFCs

THE HDFC COALITION

La propuesta alternativa de The *HDFC Coalition* (La Coalición de los HDFCs) para continuar la viabilidad y asequibilidad de los HDFCs

En respuesta

a una propuesta de 2016-2017 del HPD Department of Housing Preservation and Development (Departamento de Preservación y Desarrollo de la Vivienda) de la Ciudad de Nueva York

Una descripción de las posiciones de The *HDFC Coalition* (La Coalición de los HDFCs) en muchos de los asuntos clave que afectan la capacidad de las cooperativas HDFC para continuar prosperando sin dejar de ser asequibles para sus accionistas.

Las cooperativas (HDFC) Housing Development Fund Corporation (Corporación del fondo de desarrollo de la vivienda) son una parte única y vital del parque de viviendas de propiedad privada multifamiliares de la Ciudad de Nueva York. Estas cooperativas fueron creadas en edificios anteriormente desocupados que fueron abandonados por sus caseros en un estado severamente ruinoso. La ciudad, abrumada por la repentina responsabilidad sobre más de 10.000 edificios abandonados, identificó el modelo de cooperativa HDFC como un medio para vender directamente a sus residentes edificios en dificultades y así evitar subastarlos a caseros sin perjuicios. Los antiguos inquilinos y otras personas de bajos ingresos que estaban en necesidad desesperada de vivienda se unieron para formar cooperativas HDFC y convertirse en propietarios. Los nuevos accionistas compraron sus edificios a la Ciudad en metálico, y los restauraron con determinación y a menudo con su propio dinero y trabajo.

La misión de The *HDFC Coalition* (La Coalición de los HDFCs) es abogar por las cooperativas HDFC y sus accionistas, y por el derecho a la autodeterminación de cada HDFC para decidir lo que funciona mejor para ellos. Creemos que las cooperativas HDFC deben seguir siendo corporaciones, cooperativas gestionadas de manera independiente dentro de un marco legal viable que las mantenga financieramente solventes y bien mantenidas, a la vez que asequibles para sus accionistas residentes, y que cree certidumbre para los accionistas, los prestamistas y los prestatarios.

El gran sentido de autodeterminación que permitió a los accionistas de HDFCs salvar sus edificios hace décadas está también vivo y fuerte hoy. Por lo tanto, aunque la mayoría de los HDFCs se oponen tremendamente a cualquier imposición de nuevas restricciones por parte de la Ciudad, otros HDFCs pueden optar por votar internamente sobre la cuestión de promulgar límites de ingresos inferiores a los requeridos, si estos son consistentes con las creencias de sus accionistas. The *HDFC Coalition* (La Coalición de los HDFCs) respalda el derecho a la autodeterminación y, por lo tanto, las decisiones individuales de cada cooperativa HDFC con respecto a las restricciones de ingresos.

La cooperativa de propiedad, HDFC es uno de los pocos modelos de propiedad de vivienda asequible con éxito en la Ciudad de Nueva York. Para seguir teniendo éxito, todas las políticas de la Ciudad relacionadas con los HDFCs deben respetar los derechos de propiedad de los propietarios, tanto colectivamente como con accionistas individuales.

La protección de los HDFCs es urgente. El Departamento de preservación y desarrollo de la vivienda (HPD) y el Alcalde están proponiendo solicitar al *City Council* (Consejo municipal) que revoque (antes de su

expiración por ley en 2029) la exención de impuestos inmobiliarios DAMP que ayuda a los HDFCs a mantener viviendas cooperativas asequibles, y que la reemplace con reducciones de impuestos no específicas y disponibles solo para aquellos HDFCs que renuncien a su derecho a la libre determinación en un "Regulatory Agreement" RA (Acuerdo Regulador") oneroso y legalmente problemático.

The *HDFC Coalition* (La Coalición de los HDFCs) -cree que el triunfo general de las cooperativas HDFC que en su gran mayoría funcionan con éxito, es un indicador de la vitalidad y la fortaleza de las cooperativas HDFCs y sus accionistas. La Coalición está lista para trabajar con las agencias de la Ciudad para encontrar soluciones para aquellas cooperativas de HDFC que necesitan y quieren ayuda. Sobre todo, creemos que cualquier actuación que pudiera cambiar las políticas de la Ciudad hacia las cooperativas HDFC debe comenzar con el principio *Primum non nocere*: Primero, no hacer daño. Los intentos recientes de la ciudad de Nueva York para volver a regular las cooperativas HDFCs de propiedad privada faltan al respeto de este principio convirtiéndose en enemigos de la estabilidad y el crecimiento de las comunidades HDFC por toda la Ciudad.

El período de restricción de 10 a 25 años durante el cual los HDFCs fueron inicialmente regulados por HPD ha expirado o expirará en breve para la mayoría de las cooperativas HDFC. La Ciudad debe reconocer que este período regulatorio inicial ha llegado a su final y que ahora, no una sino, varias opciones múltiples y razonables, deben ser ofrecidas a los HDFCs para preservar la asequibilidad después de que expire la exención impositiva DAMP en 2029.

Esta propuesta de The HDFC Coalition (La Coalición de los HDFCs) aborda muchos, pero no todos los temas clave que se están discutiendo sobre la exención de impuestos DAMP para HDFCs: los acuerdos regulatorios propuestos, los límites de precios, monitores, manager y gestores, etc. Esta propuesta solo pretende ser un primer paso hacia debates más profundos entre The HDFC Coalition (La Coalición de los HDFCs) y HPD, otros oficiales electos y accionistas de HDFC y grupos de accionistas.

Esta propuesta, por lo tanto, no es una declaración final ni exhaustiva de The HDFC Coalition (La Coalición de los HDFCs) sobre los variados y complejos problemas a los que se enfrentan las cooperativas y los accionistas de HDFCs a medida que nos acercamos a la expiración de la exención impositiva DAMP en 2029. El objetivo de The HDFC Coalition (La Coalición de los HDFCs) es continuar involucrando a todas las partes interesadas en la elaboración de las políticas que incumben a los HDFCs. Las necesidades de la comunidad de HDFCs deben abordarse de manera adecuada y exhaustiva para que nuestras corporaciones cooperativas puedan continuar operando como un negocio viable y que ofrezcan viviendas seguras y asequibles para nuestros accionistas.

La Coalición de The *HDFC Coalition* (La Coalición de los HDFCs) cree que HPD debe estar guiado por los siguientes principios:

- **Transparencia y responsabilidad:** HPD debe actuar de forma abierta y transparente con los accionistas de los HDFCs y sus juntas directivas, e incluirlos en la formulación de todas las políticas que afectan a los HDFCs.
- **Toma de decisiones basada en datos reales:** todas las políticas y las iniciativas regulatorias deben derivar de datos y basarse en un entendimiento profundo de los hechos y las cifras relativas a las

operaciones de los HDFCs, lo que ha de incluir estudios rigurosos de la viabilidad de cualquier nueva propuesta de regulación. Los estudios y sus datos subyacentes deben publicarse y estar disponibles en su totalidad para los propietarios de HDFCs y los oficiales electos antes de que se formule formalmente cualquier regulación.

- **Asequibilidad en HDFCs significa el costo mensual para los accionistas, no el precio de venta:** los datos muestran que menos del 1% de apartamentos de HDFCs se venden en un año, mientras que el 100% de los accionistas de HDFCs deben pagar el mantenimiento de todos los meses del año. La revocación de la exención de impuestos DAMP para HDFCs destruiría la asequibilidad de los HDFCs para sus accionistas. El intento de la Ciudad de priorizar el precio potencial de venta de los apartamentos (que ni siquiera están en el mercado) sobre los costos mensuales (que son una realidad) sería extraordinariamente dañino para los accionistas y una política equivocada si se promulga.
- **El papel de la Ciudad de Nueva York y sus agencias:** la responsabilidad principal de la Ciudad de Nueva York con las cooperativas HDFCs debe ser crear y mantener un entorno que permita que los HDFCs prosperen como viviendas financieramente estables y asequibles. La Ciudad también debe proporcionar a las cooperativas de HDFCs que están pasando dificultades todas las herramientas disponibles para garantizar que puedan ser viviendas cooperativas financieramente viables e independientes y asequibles para sus accionistas.
- **Respeto por la base legal de las cooperativas HDFC.** Las cooperativas HDFC son corporaciones autónomas de propiedad privada formadas bajo la ley *Private Housing Finance Law* (PHFL) y, en su gran mayoría, también bajo la ley *Business Corporations Law* (BCL). Las cooperativas HDFC no son viviendas públicas propiedad de la Ciudad. Aspectos incluidos en la propuesta de HPD, de 2016-2017 como que hay "monitores" en las juntas de las viviendas y los "carve-outs" (exclusiones de accionistas, donde los accionistas originales están sujetos a un límite en el precio de venta de sus apartamentos mientras que los accionistas más recientes estarían exentos) violarían la ley del BCL.
- **Continuidad en la reglamentación de HDFCs requerida para optar a la desgravación fiscal:** HPD debe abstenerse de ampliar, bien sea de forma directa o por incrementos, los requisitos reglamentarios y los acuerdos regulatorios. No es realista y es más bien problemático que HPD imponga continuamente nuevas reglas en los edificios que son propiedad privada y fueron salvados por sus accionistas. Los Acuerdos Regulatorios no deben ser requeridos, y los Acuerdos Regulatorios opcionales deben ser mínimos.
- **Todos los HDFC no son iguales.** Las escrituras, los contratos, los certificados de incorporación, los acuerdos de alquiler, los estatutos y "las reglas de la casa" de los HDFCs así como los programas y las políticas de HPD han variado a lo largo de los años. Eso, junto con décadas de autosuficiencia y autonomía administrativa, implica que las cooperativas de HDFC no son iguales. Como señaló Christopher Allred, Vicecomisionado de HPD en un documento histórico sobre los HDFC, "los HDFCs son individuales, tienen atributos únicos... [y] necesidades individuales".
- **Un reconocimiento de la contribución histórica de los HDFCs.** Los accionistas de las cooperativas HDFCs han salvado sus propios edificios a través de la aportación de mano de obra propia y la inversión financiera personal durante décadas, permitiendo que los neoyorquinos de bajos, medianos y moderados ingresos permanezcan en hogares que puedan pagar, llegando a lograr el sueño americano de ser propietarios y mejorar su nivel de vida para sí mismos y sus familias. Los accionistas de los HDFCs han hecho importantes contribuciones a la estabilización y el renacimiento de los barrios más afligidos de la ciudad de Nueva York.

- **La Ciudad de Nueva York debe reconocer la historia real del programa HDFC y sus términos de venta:** HPD impuso, deliberadamente y sólo por un tiempo limitado, restricciones en los niveles de ingresos y en la autoridad por parte de HPD de regular los HDFCs. En muchos casos dicha autoridad, al igual que las restricciones caducan en otras formas de vivienda asequible, también han expirado hace tiempo. HPD no tiene base legal para hacer valer el control perpetuo sobre las cooperativas HDFCs. HPD se negó a imponer topes en los límites de precios durante 35 años, por lo que los límites no forman parte del programa HDFC. Los topes no pueden crearse retroactivamente por muchas razones, entre ellas la pérdida de capital de los accionistas y la destrucción del mercado de préstamos, etc.
- **Las fuerzas del mercado existen y no se pueden ignorar.** Muchas cooperativas y accionistas de HDFCs tienen hipotecas privadas que se verían afectadas por un nuevo régimen regulatorio, y nuevas restricciones como el tope en el precio de venta o los límites de los bienes del comprador debe evaluarse tanto por su legalidad como por su impacto en la viabilidad futura de las cooperativas HDFC.
 - Los esfuerzos para imponer un tope de precios máximos en los apartamentos HDFC evitarán que muchos bancos presten a los accionistas de los HDFCs ya que las cooperativas HDFCs se reclasificarían como cooperativas de capital limitado, lo que provocaría que, por ejemplo, Fannie Mae se retirará del mercado de préstamos para HDFCs.
 - También, un tope en el límite de precios conduce inevitablemente a la corrupción y al pago de "dinero en negro", desviando fondos que de otro modo podrían haber ido a preservar el edificio. Cualquier esfuerzo de la Ciudad para ayudar a las cooperativas HDFC en apuros no debe venir con reglas adicionales que, involuntariamente o a propósito, va a provocar el fracaso de esas cooperativas de viviendas HDFC.
- **Los accionistas de los HDFCs han ganado su capital de manera justa.** No existe una base legal para negar a los accionistas de los HDFCs el fruto de sus tareas, y hacerlo no sería una política progresista. Los accionistas de cooperativas HDFCs, aún con medios modestos, invirtieron su propio dinero y el sudor de su frente para revitalizar sus hogares y sus vecindarios en un esfuerzo por alcanzar el sueño americano.
- **Los embargos y las ejecuciones hipotecarias deben evitarse.** HPD debe garantizar que las cooperativas HDFC que necesiten asistencia puedan obtener financiamiento asequible de expertos fiables para mantener bien sus edificios y reducir los costos operativos. Para las cooperativas HDFC que tienen programada una ejecución hipotecaria o embargo, se deben hacer todos los esfuerzos posibles para extender la asistencia técnica, reprogramar deudas y anular las deudas con la Ciudad, si procede, a fin de garantizar que estas cooperativas sigan siendo propiedad de sus accionistas.
- **Los acuerdos 60/40 todavía en efecto deben finalizar.** HPD obligó a muchos HDFCs a firmar acuerdos de seguridad por 25 años que requieren que las cooperativas paguen directamente a HPD el 40% de las ganancias de la venta de cualquier apartamento. Estos acuerdos han permitido que HPD se beneficie de las ventas de los apartamentos de HDFC substrayéndoles fondos que necesitan desesperadamente y que podrían haber sido asignados para mejoras estructurales y reparaciones de edificios HDFC.

La Propuesta Alternativa de *The HDFC Coalition* (La Coalición de los HDFCs) para las cooperativas HDFC por los próximos 40 años.

- 1) Preservar las leyes de la Ciudad y del Estado que han estado vigentes por décadas, y que son la base de los acuerdos existentes entre la Ciudad y las cooperativas HDFC. Las cooperativas HDFC confían en estas leyes y acuerdos para seguir siendo viables y asequibles para sus accionistas.
 - a. No cambiar la *NY State Private Housing Finance Law* (PHFL) (en la actualidad a través de la NY State Senate Bill S6543) porque destruirá los derechos a la propiedad y los valores de la propiedad en HDFCs, que han sido ganados de manera justa durante décadas de aportación de mano de obra propia con inversión personal y con el esfuerzo propio de los accionistas que salvaron edificios abandonados o en ruinas que la Ciudad de Nueva York era incapaz de mantener.
 - b. No revocar la exención de impuestos existente "DAMP" de la Ciudad de Nueva York que fue legislada para ejecutarse desde 1989 hasta junio de 2029, y que se promete contractualmente e incluso se especifica en los títulos de propiedad de muchos HDFC emitidos por la Ciudad de Nueva York.
- 2) Ofrecer a todas las cooperativas HDFC el doble del valor de descuento fiscal de la Reducción de Impuestos de bienes raíces de Cooperativas y Condominios existente a partir de junio de 2019, ya que para empezar, los ingresos de los accionistas de los HDFC es menor y los HDFC ofrecen viviendas asequibles a los residentes de Nueva York mientras que las cooperativas y condominios de mercado no. Aquellos HDFCs que opten a ello no podrán beneficiarse simultáneamente de la exención de impuestos DAMP.
- 3) Crear una exención de impuestos "DAMP 2.0" de cuatro niveles que vaya desde 2019 al 2069.
 - a. Los HDFCs tienen desde junio 2019 hasta junio 2029 (10 años) para iniciar la transición desde la existente DAMP a la "DAMP 2.0."
 - b. Bajo la DAMP 2.0, Acuerdos Reguladores opcionales están disponibles para HDFCs que necesitan una exención de impuestos más generosa para mantenerse viables y asequibles.
 - c. Todos los HDFCs deben recibir una reducción en los impuestos de bienes raíces que sea al menos equivalente al doble de la desgravación fiscal (descuento) en los impuestos del estado que la Ciudad provee a cooperativas y condominios que se venden a precio de mercado (por ejemplo el Co-op y Condo Real Estate Abatement).
 - d. Cualquier HDFC que elija no firmar o que sea incapaz de firmar cualquier acuerdo con HPD antes del 2029 pasa, por defecto, a tener una extensión simple de su marco regulatorio existente y de el DAMP (mirar la primera columna en la tabla de la páginas siguiente).
- 4) Aquellos HDFC que individualmente y voluntariamente deseen adoptar niveles de AMI para nuevos compradores inferiores a los indicados en esta propuesta pueden obtener el voto de los accionistas para hacerlo. HPD ha indicado su disposición de crear Acuerdos Reguladores con restricciones de ingresos más bajos para aquellos HDFC que logran un voto de "super-mayoría" a favor de hacerlo.

En resumen, esta propuesta proporciona incentivos prácticos y significativos para que muchos tipos diferentes de HDFCs permanezcan como HDFCs, y para que sean viables y asequibles durante los próximos 50 años.

- Todos los HDFCs pueden mantener la exención DAMP existente hasta su vencimiento en 2029.
- Todos los HDFCs pueden tener acceso a la (Co-op and Condo Tax Abatement) desgravación de impuestos existente para cooperativas y condominios que empieza en el 2019.
- Una exención opcional "DAMP 2.0" estará disponible en 2019 con cuatro niveles sobre de exención de impuestos de bienes raíces y requisitos de ingresos y presentación de informes.
- Se deben hacer nuevos esfuerzos para ayudar a las cooperativas HDFCs en dificultad, y a aquellas que se enfrentan a una posible ejecución hipotecaria o embargo.
- Extender asistencia técnica útil y necesaria a los HDFC que les permita seguir siendo cooperativas asequibles, eficientes y bien gestionadas.
- Todos los HDFCs que deseen adoptar restricciones de ingresos más limitadas podrán hacerlo.

La tabla en las páginas siguientes compara nuestras cuatro propuestas para HDFCs bajo "DAMP 2.0." Esta propuesta requeriría la aprobación por parte del New York City Council (Consejo Municipal de la Ciudad de Nueva York) de una nueva exención de impuestos de niveles múltiples para los HDFCs.

- A. Una extensión por defecto de la exención de impuestos DAMP para las cooperativas HDFC que prefieren la situación actual y se niegan o no pueden firmar un nuevo acuerdo con HPD. No se requiere ningún acuerdo regulador o requisitos de presentar informes a HPD, pero los ingresos de los compradores deben cumplir con la fórmula del Artículo XI de PHFL de 165% de AMI.
- B. Para HDFCs saludables, una exención fiscal DAMP reestructurada protege la asequibilidad para accionistas de ingresos bajos, moderados y medios y reconoce la buena gestión y custodia de la junta directiva del HDFC. No se requiere ningún acuerdo regulador, pero se requiere que se informe a los accionistas de la cooperativa de los datos básicos y la declaración de la junta directiva a HPD de que la misma es requerida y se proporcionó a los accionistas, y los ingresos de los compradores deben cumplir con la fórmula del Artículo XI de PHFL o el 165% de AMI.
- C. "RA Ligero" para HDFCs que necesitan una exención de impuestos DAMP más generosa para seguir siendo viables y asequibles. Límite de ingresos de 165% AMI para compradores y requisitos de presentar informes anuales a los accionistas y dar parte a HPD.
- D. "RA Pesado" para HDFCs que están bajo una presión severa, bien sea físicamente y / o financieramente. Límite de ingresos de 165% AMI para compradores y requisitos de presentar informes anuales a los accionistas y enviarlo a HPD. Exención completa de impuestos de bienes raíces.

Tabla Resumen: Propuesta alternativa de The *HDFC Coalition* (La Coalición de los HDFCs)
para los próximos 40 años

Nueva “DAMP 2.0” Exención de impuestos en HDFC comienza: año 2019 finaliza: año 2069	(A) DAMP 2.0 Extensión de la exención original DAMP. Opcional antes 2029, beneficio de impuestos por defecto en 2029 si HDFC no elige el plan B, C o D.	(B) DAMP 2.0 sin RA	(C) DAMP 2.0 con RA “Ligero” opcional	(D) DAMP 2.0 RA “Pesado” opcional Sólo para HDFCs bajo presión y/o para salvar a los HDFCs de embargo o “foreclosure”.
Descripción general	Para HDFCs que prefieren la situación actual sin RA, y/o no pueden obtener el voto de súper-mayoría No se requiere presentar informes	Para HDFCs que desean salirse del RA y/o no pueden obtener la súper-mayoría de los votos de los accionistas. Se requiere presentar informes.	Para HDFCs que desean una exención más profunda para seguir siendo viable y asequible Se requiere presentar informes.	Para HDFCs que desean la exención más amplia posible para seguir siendo viable y asequible Se requiere presentar informes.
¿RA requerido?	No.	No. La junta de Los <i>Co-ops</i> debe informar de lo básico a los accionistas y presentar informes anualmente a HPD de los datos proporcionados.**	Sí. La junta de los <i>Co-ops</i> debe informar de lo básico a los accionistas y presentar informes anualmente a HPD de los datos proporcionados.**	Sí. La junta de los <i>Co-ops</i> debe informar de lo básico a los accionistas y presentar informes anualmente a HPD.**
Límite de ingresos para nuevos compradores / nuevos Subalquileres	Debe cumplir con la fórmula de ingresos del Artículo XI de PFHL’s, o usar 165% AMI. Los Co-op deciden cual usar como máximo.	Debe cumplir con la fórmula de ingresos del Artículo XI de PFHL’s, o usar 165% AMI. Co-op deciden cual usar como máximo.	165% AMI	165% AMI

	Cualquier accionista de un HDFC puede votar para adoptar restricciones más profundas del límite de ingresos si lo desea.	Cualquier accionista de un HDFC puede votar para adoptar restricciones más profundas del límite de ingresos si lo desea.	Cualquier accionista de un HDFC puede votar para adoptar restricciones más profundas del límite de ingresos si lo desea.	Cualquier accionista de un HDFC puede votar para adoptar restricciones más profundas del límite de ingresos si lo desea.
<i>Flip Tax</i> (Impuesto de traspaso) sobre el beneficio de cualquier venta de acciones (cooperativa recibe \$)	Los accionistas de las cooperativas determinan la cantidad de <i>flip tax</i> (si hubiese alguna) que va a ser recaudada.	Los accionistas de las cooperativas determinan la cantidad de <i>flip tax</i> , (si hubiese alguna), que va a ser recaudada.	10% <i>flip tax</i> para la cooperativa. Los accionistas pueden votar para aumentar %. Menos tarifas de costes especiales.	20% <i>flip tax</i> para la cooperativa. Los accionistas pueden votar para aumentar %. Menos tarifas de costes especiales.
Límite de precio obligatorio en Apartamentos. <i>Sin embargo, los accionistas de cualquier HDFC's pueden votar para adoptar un límite de precios, si lo desean, a través de un voto de súper-mayoría en una reunión debidamente Notificada.</i>	No. Nunca era parte del programa HDFC. Toma de bienes injusta. Evitaría que los bancos presten. Valores futuros desconocidos. "Room count" no es un buena medida de valor. <i>Sin embargo, los accionistas de cualquier HDFC pueden votar para adoptar un límite de precios si lo desean.</i>	No. Nunca era parte del programa HDFC. Toma de bienes injusta. Evitaría que los bancos presten. Valores futuros desconocidos. "Room count" no es un buena medida de valor. <i>Sin embargo, los accionistas de cualquier HDFC pueden votar para adoptar un límite de precios si lo desean.</i>	No. Nunca era parte del programa HDFC. Toma de bienes injusta. Evitaría que los bancos presten. Valores futuros desconocidos. "Room count" no es un buena medida de valor. <i>Sin embargo, los accionistas de cualquier HDFC pueden votar para adoptar un límite de precios si lo desean.</i>	No. Nunca era parte del programa HDFC. Toma de bienes injusta. Evitaría que los bancos presten. Valores futuros desconocidos. "Room count" no es un buena medida de valor. <i>Sin embargo, los accionistas de cualquier HDFC pueden votar para adoptar un límite de precios si lo desean.</i>
Límite de bienes de compradores	No	No	No	No

<p>Nivel de exención de los impuestos de bienes raíces</p> <p>(en la actualidad DAMP pone un tope de impuestos aproximado \$1,260/apt./año) *Ver los términos de la exención NYC DAMP Por lo tanto, HDFC con/ 20 apartamentos = 20 x \$1,260 = \$25,200 (aprox. máximo con DAMP para 20- unidades HDFC).</p>	<p>Factura Anual de Impuestos- Impuesto debe ser la cantidad más baja de las siguientes: \$900/apt./año/max -O- Doble del co-op/condo % descuento de NYC (17.5% a 28.1% x 2= 35% a 56.2% de impuestos) <i>Reducción Prorrata en DAMP para Co-ops incapaces de certificar 100% ocupación de los dueños como residencia principal. Accionistas dan fe de residencia al DOF (Departamento de Finanzas) como en la reducción de impuestos del co-op / condo.</i></p>	<p>Factura Anual de Impuestos- Impuesto debe ser la cantidad más baja de las siguientes: \$600/ apt./año/max -O- Doble del co-p/condo % descuento de NYC (17.5% a 28.1% x 2= 35% a 56.2% de impuestos) <i>Reducción Prorrata en DAMP para Co-ops incapaces de certificar 100% ocupación de los dueños como residencia principal. Accionistas dan fe de residencia al DOF como en la reducción de impuestos del co-op / condo.</i></p>	<p>Factura Anual de Impuestos- Impuesto debe ser la cantidad más baja de las siguientes: \$300/ apt./año/max -O- Doble del co-p/condo % descuento de NYC (17.5% a 28.1% x 2= 35% a 56.2% de impuestos) <i>Reducción Prorrata en DAMP para Co-ops incapaces de certificar 100% ocupación de los dueños como residencia principal. Accionistas dan fe de residencia al DOF como en la reducción de impuestos del co-op / condo.</i></p>	<p>Factura Anual de Impuestos- Exención total de Impuestos inmobiliarios: \$0/apt./año</p> <p><i>Reducción Prorrata en DAMP para Co-ops incapaces de certificar 100% ocupación de los dueños como residencia principal. Accionistas dan fe de residencia al DOF como en la reducción de impuestos del co-op / condo.</i></p>
<p>Duración del plazo del RA (El HDFC puede renovar o moverse a otra columna/opción al final de cada RA.)</p>	<p>No procede</p>	<p>No procede</p>	<p>10 años, renovable, a la elección del HDFC, hasta un máximo de 40 años.</p>	<p>10 años, renovable, a la elección del HDFC, hasta un máximo de 40 años.</p>
<p>RAs para préstamos de HPD a HDFCs (Subvenciones exentas del RA)</p>	<p>No procede</p>	<p>No procede</p>	<p>Los términos del RA definen la duración del plan de amortización del préstamo.</p>	<p>Los términos del RA definen la duración del plan de amortización del préstamo.</p>

Requerimiento de un administrador y que sólo HPD-aprueba el Administrador	No y No	No y No	No y No	Sí y Sí HPD debe certificar y supervisar a los administradores.
El Monitor	No. Sería una violación de la ley <i>Business Corporation Law (BLC)</i> . Nunca fue parte del programa HDFC.	No. Sería una violación de la ley <i>Business Corporation Law (BLC)</i> . Nunca fue parte del programa HDFC.	No. Sería una violación de la ley <i>Business Corporation Law (BLC)</i> . Nunca fue parte del programa HDFC.	No. Sería una violación de la ley <i>Business Corporation Law (BLC)</i> . Nunca fue parte del programa HDFC.
Requerimiento de Residencia Principal	Sí. (Como en la reducción de co-op y condo de NYC, por exención médica, educacional, militar, o por requerimientos de trabajo).	Sí. (183 días/año, por exención médica, educacional, militar, o por requerimientos de trabajo).	Sí. (183 días/año, por exención médica, educacional, militar, o por requerimientos de trabajo).	Sí. (183 días/año, por exención médica, educacional, militar, o por requerimientos de trabajo).
Restricción de tener segunda propiedad	No.	No.	No.	No.
Requerimiento de la junta de HDFC de informar los accionistas y a HPD**	No. Sin nuevos requerimientos.	Sí. Informar a los accionistas y presentar informes a HPD anualmente vía <i>listado.**</i>	Sí. Informar a los accionistas y presentar informes a HPD anualmente.	Sí. Informar a los accionistas y presentar informes a HPD anualmente.
Incremento anual mínimo del mantenimiento	La cooperativa lo determina.	La cooperativa lo determina.	2%, a menos que los ingresos para operar excedan los gastos de operación en un 5%	2%, a menos que los ingresos para operar excedan los gastos de operación en un 5%

Requerimiento anual contribución al fondo de reserva	La cooperativa lo determina.	La cooperativa lo determina.	Siguiendo "mejores prácticas" /3% del mantenimiento anual hasta que la reserva retenga 3 meses de los gastos de operación.	Siguiendo "mejores prácticas" /3% del mantenimiento anual hasta que la reserva retenga 3 meses de los gastos de operación.
Restricciones de arrendamientos comerciales	No procede.	No procede.	Valor de mercado, sin conflicto de interés, 10 años máximo.	Valor de mercado, sin conflicto de interés, 10 años máximo.
Restricciones de sub-alquiler	La cooperativa lo determina.	Máximo de 24 meses comprendidos en un período de 4 años, o menos según reglas de la cooperativa, si las hay.	Máximo de 24 meses comprendidos en un período de 4 años, o menos según reglas de la cooperativa, si las hay.	Máximo de 24 meses comprendidos en un período de 4 años, o menos según reglas de la cooperativa, si las hay.

**** Presentar informes (menos informes para las columnas A, B):** Presupuesto anual, estado de cuentas, distribución de los estados financieros certificados a los accionistas/ocupantes de los apartamentos con / mantenimiento / alquiler y atrasos, lista de ventas, lista de arrendamientos y subarrendamientos aprobados con nombres de inquilinos, cantidades retiradas del fondo de reserva, garantizar la elección y aviso anual, certificar un aumento de mantenimiento del 2%, planes de capacitación para el consejo.

En resumen, el objetivo de cualquier política de la Ciudad hacia los HDFCs debería ser primero, ayudar a aquellos en dificultad y, en segundo lugar, garantizar la estabilidad y conservación de los HDFC más prósperos que han contribuido en gran medida a la revitalización del vecindario y el desarrollo comunitario. Debemos celebrar el espíritu de autodeterminación y sentido de propósito que encarnan tantos accionistas de HDFC. La creación de un programa nuevo y verdaderamente progresivo que busca de manera proactiva ayudar a los HDFCs en dificultades caso por caso, mientras extiende y mejora la exención de impuestos DAMP mucho más allá de 2029 para las cooperativas de HDFC que lo deseen, ayudará a proteger la viabilidad de todas las cooperativas HDFC.

Recomendaciones de The *HDFC Coalition* (La Coalición de los HDFCs) a HPD sobre la asistencia técnica y legal a HDFC Co-ops

Los programas existentes de HPD para ayudar a las cooperativas HDFC a través de financiación, reconstrucción, mantenimiento físico, mejoras en la eficiencia energética y servicios y asesoría legal y contable no han brindado la asistencia necesaria a las cooperativas HDFC, y a menudo son manejadas por contratistas más interesados en la recaudación de las tarifas de servicio de HPD que en ofrecer servicios viables para las cooperativas HDFC. El uso de muchos de estos programas es algo complejo para los accionistas y las juntas directivas de HDFC. Solicitamos que HPD mantenga una estrecha colaboración con los grupos de accionistas, incluida The *HDFC Coalition* (La Coalición de los HDFCs), para revitalizar los programas actuales de asistencia a los HDFC, y establecer un programa viable para extender la asistencia técnica, financiera y de expertos a los HDFC.

- Proveer asistencia técnica de calidad para las cooperativas HDFC para reducir el mantenimiento y reducir los costes de construcción:
 - Mantener una base de datos de arquitectos, ingenieros, administradores, gestores y managers, expertos en eficiencia energética y otros proveedores de servicios cualificados e incluir retroalimentación de las cooperativas de HDFC que han utilizado estos contratistas.
 - Ofrecer descuentos por grupo para artículos tales como reemplazo de ventanas o calderas
 - Ofrecer consultas sobre eficiencia energética
- Asistir con buena gobernanza:
 - Ofrecer un conjunto de pautas de buena gobernanza y seminarios sobre como implementarlas.
- Programa de Mediación:
 - Animar el uso del servicio de mediación en cooperativas del NY Bar Association (Colegio de Abogados de Nueva York) para resolver disputas entre accionistas o / y la junta directiva o entre accionistas y accionistas.
- Personal superior de HPD dirigirán directamente con los accionistas de las cooperativas HDFC con dificultades los foros trimestrales con la participación de representantes de las organizaciones de accionistas de HDFCs, en lugar de utilizar contratistas terceros para estos servicios y su comunicación. Tal esfuerzo pondría a HPD directamente en contacto con los accionistas de HDFC y viceversa.
- HPD debe ofrecer las comunicaciones, en todo momento, en español y en otras lenguas.

GLOSARIO

HDFC co-ops: cooperativas HDFCs

New York City Council: Consejo Municipal de la Ciudad de Nueva York

The HDFC Coalition: La Coalición de los HDFCs

The Co-op: Las cooperativas

(RA) Acuerdo Regulador

(HDFC) Corporación del fondo de desarrollo de la vivienda

(HPD) Departamento de Preservación y Desarrollo de la Vivienda

(DAMP) Tax Exemption: Exención de impuestos (DAMP) División de Gestión Alternativa

(AMI) Ingresos medios de la zona

(PHFL) Private Housing Finance Law: Ley financiera de la vivienda Privada

(BCL) Business Corporations Law: Ley de las corporaciones de negocios.