



ESTADO DE NUEVA YORK

DEPARTAMENTO DE DERECHO

OFICINA DE FINANZAS INMOBILIARIAS

M E M O R A N D U M

**Re: Orientación sobre las Sociedades
del Fondo de Desarrollo de Viviendas
Que Quieren Transferir o Vender sus
Bienes Inmuebles o de otra Manera
Convertir sus Bienes Inmuebles a una
Propiedad a Precios del Mercado**

Fecha: 16 de julio de 2015

El Departamento de Derecho del Estado de Nueva York publica este memorándum como documento de orientación, conforme a la Ley de Procedimiento Administrativo Estatal § 102(14).

Introducción

La Oficina de Finanzas Inmobiliarias del Departamento de Derecho ha recibido peticiones de orientación sobre si las Sociedades del Fondo de Desarrollo de Viviendas (“HDFC”), formadas conforme al Artículo XI de la Ley de Finanzas de Viviendas Privadas (“PHFL”) y a la Ley de Sociedades Comerciales (“BCL”) con el objetivo de proveer viviendas para personas de bajos ingresos (“BCL HDFCs”), pueden convertir su propiedad inmobiliaria en una cooperativa o un condominio a precios del mercado, o bien por modificación de sus certificados de incorporación o por una transferencia o una venta de la propiedad a otro tipo de entidad.

Este documento de orientación delinea la posición del Departamento de Derecho, del Departamento de Preservación y Desarrollo de Viviendas de la Ciudad de Nueva York (“HPD”), y de la División de Viviendas y Renovación Comunal (“DHCR”), que son las agencias que supervisan la mayoría de los BCL HDFCs que posean propiedades inmobiliarias en el Estado de Nueva York, acerca de los requisitos del PHFL en relación a este tipo de transacción.¹

¹ La interpretación de la Ley de Finanzas de Viviendas Privadas descrita en este memorándum refleja el punto de vista del Departamento de Derecho, del HPD, y de la DHCR, todas las cuales han revisado y contribuido a este memorándum.

Disposiciones Legislativas Claves

Para los propósitos de este memorándum, las disposiciones pertinentes del PHFL son las siguientes:

PHFL § 573(3)(a) requiere que el certificado de incorporación de cada HDFC estipule que “la sociedad se ha formado exclusivamente para desarrollar un proyecto de viviendas para personas de bajos ingresos;”

PHFL § 573(3)(b) requiere que el certificado de incorporación de cada HDFC estipule “que se utilice los ingresos y ganancias de la sociedad exclusivamente para los objetivos de la sociedad, y que no se puede utilizar ninguna porción de los ingresos netos o de las ganancias netas de la sociedad para el beneficio o el provecho de ninguna persona privada, empresa, sociedad o asociación;” y

PHFL § 573(5) estipula, entre otras cosas, que el secretario de estado no registrará ni el certificado de incorporación de una de tales corporaciones ni ninguna enmienda del mismo, a menos que el asentimiento o la aprobación del comisario o de la agencia supervisora, según el caso, sea fijado sobre ello o adjunto a ello.”

Requisitos de la Ley de Finanzas de Viviendas Privadas

Conforme a la PHFL, el único objetivo corporativo de un HDFC es desarrollar un proyecto de viviendas para personas de bajos ingresos. PHFL § 573(3)(a) requiere que cada certificado de incorporación de un HDFC estipule “que se ha organizado la sociedad exclusivamente para desarrollar un proyecto de viviendas para personas de bajos ingresos.” Por lo tanto, para desarrollar u operar los bienes inmuebles que pertenecen al HDFC como algo que no sea un proyecto de viviendas para personas de bajos ingresos, el HDFC tendría que disolverse y sus bienes inmuebles ser transferidos a una entidad que no es un HDFC y que no tiene el único objetivo corporativo requisito por el PHFL.

A diferencia del Artículo II del PHFL, que autoriza a las sociedades de viviendas “Mitchell-Lama” a disolverse y reconstituirse como otro tipo de entidad, de ese modo removiéndose de las restricciones estipuladas por la ley, el Artículo XI no autoriza la reconstitución de un HDFC. El Departamento de Estado de Nueva York no aceptará una enmienda al certificado de incorporación de un HDFC que quiere quitarse los requisitos del PHFL § 573(3)(a), ni ninguna otra enmienda que pretende convertir un HDFC en otro tipo de entidad.

PHFL § 573(5) estipula que “el Secretario de Estado no aceptará ni el certificado de incorporación ni ninguna otra enmienda, a menos que el asentimiento o la aprobación del comisario o de la agencia supervisora, según el caso, sea fijado sobre ello o adjunto a ello.” Ni HPD ni DHCR consentirán a tal enmienda, a menos que la disolución del HDFC sería en fomento de más viviendas económicas (por ejemplo, la agencia supervisora puede dar su consentimiento a la venta de un edificio de 10 unidades a un

promotor inmobiliario quien se compromete a construir 15 unidades permanentemente económicas en el mismo lote donde el bien inmueble existe actualmente).

Porque el certificado de incorporación de un HDFC no se puede enmendar para eliminar el objetivo corporativo estipulado por la ley de desarrollar un proyecto de viviendas para personas de bajos ingresos, un BCL HDFC que quiere “convertir” la propiedad a una propiedad a precios del mercado tendría que transferir o vender su propiedad inmobiliaria a una entidad ilimitada. Esa práctica presenta un gran número de obstáculos legales, como se explica a continuación.

Las ganancias de cualquier venta, como todos los otros bienes del HDFC, se deben usar exclusivamente para el objetivo corporativo de desarrollar un proyecto de viviendas para personas de bajos ingresos, dado que la ley prohíbe explícitamente que ninguno de los ingresos netos o las ganancias de la sociedad beneficien o redunden a cualquier individuo, empresa, corporación o asociación privada. Véase PHFL § 573(3)(b). El consejo de administración de un BCL HDFC, junto con la agencia supervisora, tiene que asegurar que los ingresos de cualquier venta se distribuyan de acuerdo con los requisitos del PHFL. La ley prohíbe cualquier venta propuesta que envuelva la distribución de los ingresos de dicha venta a los accionistas del BCL HDFC.

Requisitos de una Transferencia o Venta de Propiedad

Conforme al PHFL, la transferencia de propiedad inmobiliaria que pertenece a un BCL HDFC requiere:

- 1) La aprobación escrita y explícita de la agencia supervisora del BCL de dos enmiendas al certificado de incorporación: la primera, autorizando la venta de la propiedad inmobiliaria (para presentar al Secretario de Estado antes de que el BCL HDFC firme un contrato o entregue un título de propiedad) y, la segunda, efectuando la disolución del BCL HDFC después de la disposición (para presentar al Secretario de Estado después del traspaso); y
- 2) El consentimiento de la agencia supervisora en cuanto a cómo los ingresos de la venta, si los hay, deberán ser distribuidos en avance de los propósitos de las viviendas para personas de bajos ingresos, conforme a los requisitos del PHFL.

Requisitos de la Ley Martin

Si un BCL HDFC obtiene el consentimiento de la agencia supervisora para transferir o vender su propiedad inmobiliaria con el propósito de hacer una nueva oferta de acciones de bienes raíces, deberá someter un nuevo plan de oferta, conforme a la Ley Martin y de acuerdo con las reglas aplicables a la forma de conversión. Véase *East Midtown Plaza Hous. Co., Inc. v. Cuomo*, 20 N.Y.3d 161 (2012).

Conclusión

Un BCL HDFC que está considerando enmendar su único objetivo corporativo, o que está considerando transferir o vender su propiedad inmobiliaria, primero tiene que consultar y obtener aprobaciones particulares de la agencia supervisora, las cuales deben especificarse en el certificado de incorporación. Ya que la ley limita severamente la habilidad de un BCL HDFC a convertir su propiedad en un cooperativo o en un condominio a precios del mercado libre, los accionistas y los miembros del consejo de administración tal vez querrán asesorarse legalmente.