Departamento de Vivienda y Desarrollo de la Comunidad
Administración de Normativa en Materia de Vivienda
División de Conversión de la Renta y Ventas
1800 Martin Luther King, Jr. Avenue, S.E.
Washington, DC 20020
Teléfono (202) 442-4407 | www.dhcd.dc.gov

INSTRUCCIONES PARA PREPARAR Y EMITIR UNA OFERTA DE VENTA CON UN CONTRATO DE COMPRA-VENTA DE TERCEROS PARA UNIDADES HABITACIONALES COMPUESTAS POR DOS (2), TRES (3) O CUATRO (4) MÓDULOS DE ALQUILER

LEA Y SIGA ESTAS INSTRUCCIONES CON ATENCIÓN

Estas instrucciones se aplican a una oferta de venta (formulario A) para la venta de unidades habitacionales compuestas por dos (2), tres (3) o cuatro (4) módulos de alquiler. Esta oferta de venta (formulario A) se utiliza cuando un propietario otorga a los inquilinos la oportunidad de comprar **después** de que el propietario haya aceptado (ratificado) un contrato de compra-venta de terceros para la unidad habitacional.

Para determinar si la unidad habitacional está compuesta por 2 a 4 módulos de alquiler, se cuentan todos los módulos de alquiler incluidos en la unidad habitacional. Deben incluirse tanto los módulos de alquiler ocupados como los módulos de alquiler desocupados en el número total de módulos de alquiler para la unidad habitacional.

INSTRUCCIONES PARA EMITIR LA OFERTA DE VENTA (FORMULARIO A)

1. No elimine ni modifique ninguna parte de la oferta de venta (formulario A).

2. Complete la fecha, el número de módulos de alquiler ocupados y desocupados, el número total combinado de módulos de alquiler, el número de cada inquilino, con su correspondiente número de apartamento y el domicilio de la unidad habitacional. Cada inquilino debe recibir una oferta de venta por separado (formulario A) dirigida a él.

3. Debido a la cantidad de ofertas de venta implicadas en las unidades habitacionales con 2 a 4 módulos de alquiler, la División de Conversión de la Renta y Ventas solicita que el propietario o el apoderado del propietario envíen sólo una (1) copia de la oferta de venta y una copia del contrato de compra-venta de terceros ratificado, con una lista de los inquilinos a la División de Conversión de la Renta y Ventas.

4. En la oferta de venta deben constar el precio solicitado y los términos materiales de la venta (formulario A). Los términos materiales incluyen el tipo de acuerdos financieros, si los hubiera, que el propietario aceptará en la transacción. Si los términos materiales no caben en el espacio provisto, adjunte una hoja complementaria, en la que se enumeren dichos términos materiales a la oferta de venta (formulario A).

5. El domicilio y número telefónico del propietario, o del apoderado del propietario, deben mencionarse en la oferta de venta (formulario A).

6. El propietario o el apoderado del propietario, deben firmar con su nombre completo la oferta de venta (formulario A). A los efectos de facilitar la legibilidad, también habrá que colocar la

aclaración de la firma, ya sea escrita a máquina o en letra de molde, en la línea correspondiente. Un **nombre** de una persona, no un nombre de una empresa, debe figurar en esta línea. La razón social puede incluirse en el sector correspondiente al domicilio.

7. Envíe a cada inquilino la oferta de venta (formulario A) y una copia del contrato de compra-venta de terceros por **correo certificado**. Una copia de la oferta de venta (formulario A) también debe anunciarse en lugares bien visibles de las áreas comunes de la unidad habitacional.

8. Una (1) copia de la oferta de venta (formulario A) con una lista de los inquilinos debe enviarse **por correo certificado** a la División de Conversión de la Renta y Ventas o **presentarse en persona** ante dicha entidad. **NO envíe la oferta de venta (formulario A) por fax o por correo electrónico. El envío por fax o por correo electrónico de una oferta de venta NO constituye un envío adecuado.**

9. **El propietario o el apoderado del propietario debe certificar que envió copias de la oferta de venta a la División de Conversión de la Renta y a cada inquilino (formulario A) el mismo día.** Complete y firme la declaración jurada adjunta e inclúyala para la División de Conversión de la Renta y Ventas cuando se envíe o entregue la oferta de venta (formulario A). Adjunte un listado de los inquilinos a la declaración jurada y titule la lista como "Anexo A".

Departamento de Vivienda y Desarrollo de la Comunidad
División de Conversión de la Renta y Ventas
1800 Martin Luther King, Jr. Avenue, S.E.
Washington, D.C. 20020
Teléfono (202) 442-4407 | www.dhcd.dc.gov

(Revisado en enero de 04/02/2015)

DECLARACIÓN JURADA DE ENTREGA DE LA OFERTA DE VENTA CON UN CONTRATO DE COMPRA-VENTA DE TERCEROS PARA UNIDADES HABITACIONALES QUE CONSISTEN EN MÁS DE 1 MÓDULO DE ALQUILER

DOMICILIO DEL INMUEBLE: _____

El signatario certifica por el presente cuanto se expone a continuación, ante el Alcalde del Distrito de Columbia:

1. Que con fecha del _____ a las _____ a. m. / p. m. [marque uno con un círculo], envié sobres dirigidos a cada uno de los inquilinos identificados en la lista adjunta a la presente declaración jurada, caratulada como **Anexo A** a un empleado del servicio postal de los EE. UU. de la oficina postal de los EE. UU., situada en _____ _____, con el debido franqueo, para su remisión por correo certificado. Los mismos contenían una copia fiel, correcta y completa de la oferta de venta, con fecha del _____, así como también, una copia completa del contrato de terceros ratificado, para la unidad habitacional situada en el domicilio consignado con anterioridad;

2. He anunciado una copia fiel, correcta y completa de la oferta de venta, con fecha del _____ en un lugar bien visible, en las áreas comunes de la unidad habitacional;

3. Que con fecha del _____ a las _____ a. m. / p. m. [marque uno con un círculo], yo [marque solo uno]

☐ **entregué en mano** una copia fiel correcta y completa de la oferta de venta adjunta, con fecha del _____, así como también, una copia completa del contrato de terceros ratificado, para la unidad habitacional situada en el domicilio mencionado con anterioridad y un listado de los inquilinos identificados en la lista adjunta a esta declaración jurada, como **Anexo A** a la División de Conversión de la Renta y Ventas del Departamento de Vivienda y Desarrollo de la Comunidad del D.C. **O**

☐ **envié por correo certificado** una copia fiel correcta y completa de la oferta de venta adjunta, con fecha del _____, así como también, una copia completa del contrato de terceros ratificado, para la unidad habitacional situada en el domicilio mencionado con anterioridad y un listado de los inquilinos identificados en la lista adjunta a esta declaración jurada, como **Anexo A** a la División de Conversión de la Renta y Ventas del Departamento de Vivienda y Desarrollo de la Comunidad del D.C. y

4. Por el presente certifico que la División de Conversión de la Renta y Ventas del Departamento de Vivienda y Desarrollo de la Comunidad del D.C. y cada inquilino mencionado en el Anexo A de la presente declaración jurada recibieron copias de la oferta de venta **el mismo día**.

Conforme se establece en el Artículo 22-2405 (2001, con sus respectivas enmiendas) del Código Oficial del D.C., declaro bajo apercibimiento de que la ley aplica sanciones por falso testimonio, que las declaraciones y manifestaciones vertidas con anterioridad son veraces y correctas.

_____ _____

Fecha Firma

_____

Nombre en letra de molde

FORMULARIO A

NO ELIMINE NI MODIFIQUE NINGUNA PARTE DE ESTA OFERTA DE VENTA
ANUNCIE UNA COPIA EN LA UNIDAD HABITACIONAL

OFERTA DE VENTA Y OPORTUNIDAD DE COMPRA PARA EL INQUILINO CON UN CONTRATO DE COMPRA-VENTA DE TERCEROS PARA UNIDADES HABITACIONALES CON
DOS (2), TRES (3) O CUATRO (4) MÓDULOS DE ALQUILER

DOS, TRES O CUATRO MÓDULOS DE ALQUILER

FECHA: _____

Número de módulos de alquiler ocupados _____
Número de módulos de alquiler desocupados _____

_____

POR CORREO CERTIFICADO

NÚMERO TOTAL COMBINADO DE MÓDULOS DE ALQUILER ___
_____

Estimado/a _____:

Mediante la presente se le notifica que el propietario le ofrece vender una de las siguientes propiedades mencionadas a continuación unidad habitacional en la que usted habita, situada en _____, Washington, D.C. _____. El número total de módulos de alquiler en la unidad habitacional es de: _____.

1. OFERTA DE VENTA

Como inquilino de una unidad habitacional situada en el Distrito de Columbia, deben brindarle la oportunidad de comprar esta unidad habitacional, de conformidad con lo estipulado en el Título IV de la Ley de Conversión de Vivienda en Alquiler y Ventas de 1980, con sus respectivas enmiendas (Ley 3-86 del D.C., Art. 42-3401.01 y subsiguientes (2001)) (la "Ley"). Esta oferta de venta describe también sus derechos y obligaciones como inquilino, así como también, los períodos estatutarios en virtud de la Ley.

2. PERÍODO DE ACEPTACIÓN

Toda referencia que se haga a un "grupo de inquilinos" comprende a los inquilinos pertenecientes a más de un módulo de alquiler que actúan en forma conjunta. Toda referencia que se haga a un "inquilino individual" abarca a todos los inquilinos (si fuera más de uno) que pertenecen a un solo módulo de alquiler, que firman una declaración escrita, por la que aceptan la oferta del propietario de vender la unidad habitacional.

En caso de que desee responder a esta oferta de venta, los inquilinos que actúen en forma conjunta suministrarán a **ambos**, tanto al propietario como a la División de Conversión de la Renta y Ventas del Departamento de Vivienda y Desarrollo de la Comunidad del D.C. con una declaración por escrito **conjunta**, en la que acepten la oferta del propietario de vender la unidad habitacional, ya sea por correo certificado o por entrega en mano pasados o antes de que pasen los quince (15) días de que usted y los demás inquilinos reciban esta oferta de venta o de que la División de Conversión de

la Renta y Ventas reciba una copia de esta oferta de venta, la fecha que sea posterior.

Después de transcurrido el período de quince (15) días, si los inquilinos que actúan en forma conjunta no presentan una declaración por escrito aceptando la oferta del propietario de vender la unidad habitacional, entonces usted, en calidad de inquilino individual, tiene siete (7) días para entregarle a **ambos**, tanto al propietario como a la División de Conversión de la Renta y Ventas una declaración por escrito aceptando la oferta del propietario de vender la unidad habitacional, ya sea en mano o por correo certificado, pasados o antes de que pasen los veintidós (22) días de que usted y los demás inquilinos reciban esta oferta de venta o de que la División de Conversión de la Renta y Ventas reciba una copia de esta oferta de venta, la fecha que sea posterior.

Si los inquilinos que actúan en forma conjunta o usted, que actúa individualmente, no suministran una declaración por escrito aceptando la oferta del propietario de vender la unidad habitacional al propietario y a la División de Conversión de la Renta y Ventas dentro de los períodos de respuesta de quince (15) días y siete (7) días, expirarán los derechos de los inquilinos en virtud de la presente oferta de venta, salvo en lo que atañe al derecho a la primera denegación, que se explica más adelante.

3. INFORMACIÓN

Dentro de los siete (7) días de recibir una solicitud de información por escrito, el propietario le suministrará copias de lo siguiente: (1) un plano de la unidad habitacional, si estuviera disponible; (2) una lista pormenorizada de los gastos operativos mensuales; (3) tasas de consumo de servicios públicos y gastos de capital para cada uno de los dos (2) años calendarios precedentes; y (4) la lista de renta más reciente, donde figuren los inquilinos y un listado de los módulos de alquiler disponibles.

4. NEGOCIACIÓN

Si un grupo de inquilinos o un inquilino individual presentan debidamente una declaración por escrito aceptando la oferta del propietario de vender la unidad habitacional al propietario y a la División de Conversión de la Renta y Ventas, ante el recibo de la misma por parte del propietario, el grupo de inquilinos o el inquilino individual cuentan con un mínimo de noventa (90) días para ratificar un contrato de compra-venta con el propietario.

Si al finalizar el período de negociación de noventa (90) días o cualquier prórroga de dicho período, un grupo de inquilinos no ha celebrado un contrato de compra-venta con el propietario, el propietario proporcionará un período adicional de treinta (30) días, durante el cual cualquiera —uno (1) cualquiera de los inquilinos individuales— puede formalizar un contrato con el propietario para la compra de la unidad habitacional.

Si el propietario recibe una declaración por escrito aceptando la oferta del propietario de vender la unidad habitacional por parte de más de un inquilino individual, el propietario negociará con cada uno de los inquilinos por separado o en forma conjunta, si usted estuviera de acuerdo en que la negociación sea conjunta. No obstante, si el propietario tuviera la obligación de negociar con más de un inquilino, será el propietario quien decida qué contrato de compra-venta es más favorable, sin

incurrir en ningún tipo de responsabilidades frente al o a los demás inquilinos.

5. PRECIO Y TÉRMINOS MATERIALES

El precio solicitado para la unidad habitacional es de $_____. Deben suministrarle información acerca del tipo de acuerdos financieros, si los hubiera, que el propietario aceptará en la transacción. El propietario no puede exigir a un grupo de inquilinos o un inquilino individual que demuestre su solvencia financiera para celebrar un contrato de compra-venta. No obstante, en el supuesto en que el contrato de compra-venta de terceros contemple la financiación de dinero por compra diferida, el propietario puede exigirle que antes de llegar a un convenio, usted demuestre (ya sea solo o en forma conjunta con un tercero), su capacidad de devolver la financiación, antes de que el propietario otorgue a un grupo de inquilinos o a un inquilino individual el beneficio de financiación monetaria para compra diferida. Los términos materiales de la venta para los inquilinos son los siguientes:

_____

_____

_____

☐ Marque aquí SÓLO si se adjunta una hoja separada con los términos materiales.

SE ADJUNTA UNA COPIA DEL CONTRATO DE COMPRA-VENTA DE TERCEROS RATIFICADO.

6. DEPÓSITO

En el momento de la contratación, el grupo de inquilinos o el inquilino individual deben depositar no más que el cinco por ciento (5%) del precio de venta estipulado en el contrato. Este depósito, junto con los intereses acumulados sobre el mismo, es reembolsable ante una incapacidad de buena fe de cumplir en virtud del contrato de compra-venta.

7. PLAZO PARA CONCRETAR LA OPERACIÓN

Si un grupo de inquilinos o un inquilino individual deciden comprar y el propietario acepta, el grupo de inquilinos o el inquilino individual tiene un mínimo de noventa (90) días para obtener financiación o asistencia financiera y concretar la compra de esta unidad habitacional. No obstante, si una institución o agencia de préstamo estima que se tomará una decisión sobre la concesión de financiación o asistencia financiera, dentro de los ciento veinte (120) días después de que el contrato de compra-venta sea ratificado, el propietario otorgará al grupo de inquilinos o al inquilino individual una prórroga que sea congruente con la estimación por escrito.

8. CONTRATO DE COMPRA-VENTA DE TERCEROS Y DERECHO A LA PRIMERA DENEGACIÓN

A partir de la fecha, el propietario ha aceptado un contrato de compra-venta, que contempla la venta de la unidad habitacional a un tercero, si usted no compra. **El propietario ha adjuntado una copia**

del contrato de compra-venta de terceros ratificado para su revisión. De acuerdo con la Ley, además de sus derechos estipulados en esta oferta de venta, usted gozará de quince (15) días (derecho a la primera denegación) adicionales para equiparar el contrato de compra-venta de terceros, aunque no presente una declaración escrita, aceptando la oferta del propietario de vender la unidad habitacional o si usted rechaza esta oferta de venta. En caso de presentarse una declaración escrita aceptando la oferta del propietario de vender la unidad habitacional, el período de quince (15) días correspondiente al derecho a la primera denegación comenzará al finalizar el período de negociación.

9. NUEVA OFERTA DE VENTA

Le harán una nueva oferta de venta, si el propietario vende o firma un contrato de compra-venta con un tercero comprador, por un precio que sea más que el diez por ciento (10%) menor que el precio que le ofrecieron a usted o por otros términos que constituirían una negociación sin buena fe. Además, si el propietario no ha contratado o no ha vendido esta unidad habitacional en el transcurso de los doscientos cuarenta (240) días desde la fecha de esta oferta de venta y, si el propietario aún desea vender la unidad habitacional en ese momento, el propietario debe cumplir nuevamente con las disposiciones de la Ley.

10. RENUNCIA

Se le prohíbe renunciar a su derecho de recibir esta oferta de venta. No obstante, al recibir esta oferta de venta, usted puede renunciar a cualquiera de los otros derechos inherentes a los inquilinos por cualquier contraprestación que a su criterio sea aceptable. Debe firmar una declaración escrita por la que renuncie a cualquiera de sus derechos como inquilino. El propietario suministrará a la División de Conversión de la Renta y Ventas una copia del documento de renuncia firmado.

11. ASISTENCIA

Si desea información referida a la asistencia técnica y financiera, puede comunicarse con Servicios de Asesoria de Vivienda, al (202) 667-7006, con El Centro Latino para del Desarrollo Económico, al (202) 540-7417, con la División de Conversión de la Renta y Ventas, al (202) 442-4407, o la Oficina del Asesor de Inquilinos del D.C., al (202) 719-6560.

Si tiene alguna duda con respecto a esta cuestión, por favor llame al _____
(inserte el nombre del contacto), al número de teléfono (_____) _____.

FORMULARIO A

NO ELIMINE NI MODIFIQUE NINGUNA PARTE DE ESTA OFERTA DE VENTA
ANUNCIE UNA COPIA EN LA UNIDAD HABITACIONAL

ÉSTA ES UNA OFERTA DE VENTA, NO UN AVISO DE DESALOJO.

Saluda atentamente (el propietario o el apoderado del propietario debe firmar).

FIRMA del propietario	FIRMA del apoderado del propietario
Nombre del propietario EN LETRA DE MOLDE	Nombre del apoderado del propietario EN LETRA DE MOLDE
Domicilio, ciudad, estado y código postal del propietario	Domicilio, ciudad, estado y código postal del apoderado del propietario

cc: 1 copia de la oferta de venta, 1 copia del contrato de compra-venta de terceros, declaración jurada y un adjunto del Anexo A, entregado en mano o enviado por correo certificado a:
Departamento de Vivienda y Desarrollo de la Comunidad
División de Conversión de la Renta y Ventas
1800 Martin Luther King, Jr. Avenue, S.E.
Washington, D.C. 20020
Teléfono (202) 442-4407

(Revisado en enero de 04/02/2015)