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, D.C. 20020
Teléfono (202) 442-4407 | www.dhcd.dc.gov

INSTRUCCIONES PARA PREPARAR Y EMITIR UNA OFERTA DE VENTA SIN UN CONTRATO DE COMPRA-VENTA DE TERCEROS PARA UNIDADES HABITACIONALES DE CINCO (5) O MÁS MÓDULOS DE ALQUILER

LEA Y SIGA ESTAS INSTRUCCIONES CON ATENCIÓN

Estas instrucciones se aplican a una oferta de venta (formulario B) para la venta de una unidad habitacional de cinco (5) o más módulos de alquiler residenciales. Esta oferta de venta (formulario B) se utiliza cuando un propietario otorga a los inquilinos la oportunidad de comprar **antes** de que el propietario haya aceptado (ratificado) un contrato de compra-venta de terceros para la unidad habitacional.

Para determinar si la unidad habitacional tiene cinco (5) módulos de alquiler o más, deben contarse todos 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 B)

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

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 B) dirigida a él.

3. Debido a la cantidad de ofertas de venta implicadas en las unidades habitacionales con cinco (5) o más módulos de alquiler, la División de Conversión de la Renta y Ventas solicita que el propietario, o del apoderado del propietario, envíen sólo una (1) copia de la oferta de venta (formulario B) y una lista de los inquilinos a los que se les emitieron las ofertas de venta.

4. En la oferta de venta deben constar el precio solicitado y los términos materiales de la venta (formulario B). 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 B).

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

6. El propietario o el apoderado del propietario deben firmar con su nombre completo la oferta de venta (formulario B). 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 el nombre de una empresa, debe figurar en esta línea. La razón social puede incluirse en el sector correspondiente al domicilio.

7. Una vez que se ha registrado una organización de inquilinos, si hubiera un contrato de compra-venta de terceros ratificado o en el momento en que se ratifique el contrato de compra-venta de terceros, el propietario o el apoderado del propietario deben enviar a la organización de inquilinos una copia del contrato de compra-venta de terceros, para iniciar el período de quince (15) días correspondiente al derecho a la primera denegación. Véase "Derecho a la primera denegación" (formulario C).

8. Envíe a cada inquilino la oferta de venta (formulario B) por **correo certificado**. También debe anunciarse una copia de la oferta de venta (formulario B) en lugares bien visibles de las áreas comunes de la unidad habitacional.

9. Una (1) copia de la oferta de venta (formulario B) 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 B) por fax o por correo electrónico. El envío por fax o por correo electrónico de una oferta de venta NO constituye un envío apropiado.**

10. **El propietario o el apoderado del propietario debe certificar que envió copias de la oferta de venta (formulario B) a la División de Conversión de la Renta y Ventas y a cada inquilino 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".

11. Si se forma una organización de inquilinos, el propietario o el apoderado del propietario, deben enviar o entregar a la División de Conversión de la Renta y Ventas una (1) copia del contrato de compra-venta de terceros cuando se envíe a la organización de inquilinos. Puede remitirse una copia del contrato de compra-venta de terceros a la División de Conversión de la Renta y Ventas junto con la copia de la oferta de venta (formulario B). El domicilio y los números telefónicos de la División de Conversión de la Renta y Ventas se mencionan más abajo y en la oferta de venta (formulario B).

12. La Ley de Enmienda a la Oportunidad de Compra del distrito de 2008, Ley 17-286 del D.C., efectiva a partir del 24 de diciembre de 2008, codificada en el Código Oficial del D.C., Artículo 42-3404.31 (la "Ley del DCOP") (2009), exige al propietario de una unidad habitacional que ofrezca la propiedad para la venta al Alcalde del Distrito de Columbia. el propietario debe ofrecer la unidad habitacional en venta al Alcalde si el 25% de los módulos de alquiler o más son "unidades asequibles", en virtud de lo consagrado por la Ley del DCOP. Para obtener más información, sírvase comunicarse con la División de Conversión de la Renta y Ventas.

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 04/02/2015)

DECLARACIÓN JURADA DE ENTREGA DE LA OFERTA DE VENTA SIN 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 _____, 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 _____ para la unidad habitacional situada en el domicilio consignado 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 _____ para la unidad habitacional situada en el domicilio consignado 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 B

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 SIN UN CONTRATO DE COMPRA-VENTA DE TERCEROS PARA UNIDADES HABITACIONALES CON CINCO (5) MÓDULOS DE ALQUILER O MÁS

CINCO MÓDULOS DE ALQUILER O MÁS

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

En caso de que desee responder a esta oferta de venta, toda respuesta debe ser formulada por una organización de inquilinos. Una organización de inquilinos debe estar registrada ante la División de Conversión de la Renta y Ventas del Departamento de Vivienda y Desarrollo de la Comunidad del D.C. La solicitud de registro de una organización de inquilinos debe estar legalizada por un notario público e incluir los siguientes datos: (1) una declaración por escrito aceptando la oferta del propietario de vender la unidad habitacional; (2) una lista de miembros inquilinos que representen a la mayoría de los jefes de familia que ocupan la unidad habitacional, en el momento del registro; (3) información referida a los funcionarios elegidos; y (4) copias del acta constitutiva, de la certificación de constitución de sociedad y de los estatutos sociales de la organización de inquilinos. La solicitud de registro de la organización de inquilinos debe enviarse por correo certificado o entregarse en mano al propietario y a la División de Conversión de la Renta y Ventas.

Los inquilinos deben constituir una organización de inquilinos habilitada legalmente para poseer bienes inmuebles y enviarán por correo entregarán en mano o certificado la solicitud de registro de la organización de inquilinos a **ambos**, tanto al propietario como a la División de Conversión de la Renta y Ventas pasados o antes de que pasen los cuarenta y cinco (45) 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.

FORMULARIO B

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

Si ya hubiera una organización de inquilinos existente con una forma tal que satisfaga los deseos de los inquilinos, la organización de inquilinos debe enviarle a **ambos**, tanto al propietario como a la División de Conversión de la Renta y Ventas la solicitud de registro de la organización de inquilinos por correo entregado en mano o certificado pasados o antes de que pasen los treinta (30) 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 no se organizan y envían por correo entregan en mano o certificado la solicitud de registro de la organización de inquilinos a **ambos**, tanto al propietario como a la División de Conversión de la Renta y Ventas, dentro del período aplicable, expirarán los derechos de los inquilinos en virtud de la presente oferta de venta.

3. NEGOCIACIÓN

Si una organización de inquilinos presenta debidamente una solicitud de registro de organización de inquilinos, de acuerdo con lo explicado en los párrafos anteriores, la organización de inquilinos has un mínimo de ciento veinte (120) días para ratificar un contrato de compra-venta con el propietario.

4. INFORMACIÓN

Dentro de los siete (7) días de recibir una solicitud de información por escrito , el propietario entregará a la organización de inquilinos 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 alquiler más reciente, en la que se enumeren los inquilinos y una lista de módulos de alquiler desocupados.

5. PRECIO Y TÉRMINOS MATERIALES

El precio solicitado para la unidad habitacional es de $_____. La organización de inquilinos debe ser informada respecto del tipo de acuerdos financieros, si los hubiera, que el propietario aceptará en la transacción. El propietario no puede exigir que la organización de inquilinos demuestre solvencia financiara para celebrar un contrato de compra-venta. No obstante, en el supuesto en que el contrato de compra-venta de terceros contemple la financiación monetaria por compra diferida, el propietario puede exigir que antes de llegar a un acuerdo, la organización de inquilinos demuestre (ya sea sola o en forma conjunta con un tercero) su capacidad para devolver el dinero financiado, antes de que el propietario conceda a la organización de inquilinos financiación monetaria para compra diferida. Los términos materiales de la venta para la organización de inquilinos son los siguientes:

_____

_____

_____

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

6. DEPÓSITO

FORMULARIO B

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

En el momento de la contratación, la organización de inquilinos debe depositar no más del 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 la organización de inquilinos decide comprar y el propietario acepta la oferta, la organización de inquilinos tendrá un mínimo de ciento veinte (120) 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 doscientos cuarenta (240) días posteriores a la fecha de ratificación del contrato, el propietario brindará a la organización de inquilinos una prórroga que sea congruente con la estimación escrita. Si el acta constitutiva de la organización de inquilinos establece, a la fecha en que el contrato es ratificado, que el objeto de la organización de inquilinos es el de convertir la unidad habitacional en una cooperativa habitacional sin fines de lucro, con apreciación del valor de las acciones, limitado a un máximo de un índice de inflación anual, la organización de inquilinos tendrá un mínimo de ciento ochenta (180) días posteriores a la fecha de ratificación del contrato para obtener financiación o asistencia financiera.

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

Hasta esta fecha, el propietario **NO** ha aceptado un contrato de compra-venta de terceros para vender la unidad habitacional a un tercero. Si se constituye y se registra una organización de inquilinos, y el propietario acepta un contrato de compra-venta de terceros, el propietario enviará una copia del contrato de compra-venta de terceros ratificado y un derecho a la primera denegación a la organización de inquilinos. La organización de inquilinos tendrá quince (15) días adicionales (derecho a la primera denegación) para equiparar el contrato de compra-venta de terceros. Si se presenta una solicitud válida de registro de organización de inquilinos antes de los plazos otorgados en la Sección 2 de esta oferta de venta, el período 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 trescientos sesenta (360) 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, si usted y los otros inquilinos forman una organización de inquilinos y cumplen con los requisitos estatutarios, según se explica en esta oferta de venta, la organización de inquilinos puede renunciar a cualquiera de los otros derechos de los inquilinos en virtud de la Ley, a cambio de una

contraprestación que le resulte aceptable. Toda renuncia de los derechos de una organización de inquilinos debe formularse por escrito y llevar la firma de un funcionario autorizado de la organización de inquilinos, en nombre y representación de la citada organización de inquilinos. El propietario suministrará a la División de Conversión de la Renta y Ventas una copia firmada del documento de renuncia.

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 Financiación para Urbanización, del Departamento de Vivienda y Desarrollo de la Comunidad del D.C. al (202) 442-7200, 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 propietario o apoderado del propietario), al número de teléfono (____) _____ _____.

ESTA OFERTA DE VENTA NO ES 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, 1Declaración jurada y un Anexo A
que se entregará en mano o 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 09/24/2010)