

**Ordenanza para conversiones a condominios y cooperativas**  
PREGUNTAS FRECUENTES DE LOS PROPIETARIOS E INQUILINOS  
Updated May 14, 2021

**Objetivo**

**Pregunta #1: ¿Cuál es la función de la Ordenanza de Conversión de Condominios y Cooperativas?**

**Respuesta:** La Ordenanza de Conversión de Condominios y Cooperativas brinda principalmente protección a los inquilinos que enfrentan el desplazamiento como resultado de la conversión a condominios o unidades cooperativas.

**Pregunta #2: ¿Puedo convertir mis inmuebles en condominios o unidades cooperativas?**

**Respuesta:** Sí. No existe una moratoria para la conversión de condominios o cooperativas. Quienes deseen hacer la conversión de su propiedad a unidades de condominio o cooperativa deben proporcionar a los inquilinos el aviso de conversión correspondiente, crear un Plan de Conversión junto a la División de Vivienda de la Alcaldía y conseguir un Permiso de Conversión del Departamento de Servicios de Inspección (ISD, por sus siglas en inglés). Para mayor información, consulte las Preguntas Frecuentes sobre el Proceso para el Permiso de Conversión.

**Pregunta #3: ¿Qué inmuebles cubre la Ordenanza de Conversión de Condominios y Cooperativas?**

**Respuesta:** Con algunas excepciones, la ordenanza se aplica a cualquier inmueble residencial construido antes de diciembre de 1983 que cuente con cuatro o más unidades de alquiler, y en el que el propietario tenga la intención de convertir la propiedad en un condominio residencial o en un uso cooperativo, ya sea mediante la conversión de las unidades existentes, o mediante la demolición de las unidades y la construcción de un nuevo condominio o edificio cooperativo

**Pregunta #4: ¿Cuándo puedo presentar la escritura maestra de condominio en el Registro de Escrituras?**

**Respuesta:** El propietario del inmueble puede presentar la escritura maestra en el Registro de Escrituras en cualquier momento, pero no puede vender una unidad específica hasta que el Departamento de Servicios de Inspección haya emitido un permiso de conversión para esa unidad.

## **Inmuebles ocupados**

**Pregunta #1: ¿Quién tiene derecho a la protección para inquilinos en virtud de la Ordenanza de Conversión de Condominios y Cooperativas actualizada??**

**Respuesta:** Cualquier inquilino que esté viviendo en una unidad en el momento en que el propietario manifieste su intención de convertir esa unidad de alquiler en una unidad de condominio o cooperativa tiene derecho a las protecciones para inquilinos que otorga la Ordenanza.

**Pregunta #2: ¿Reciben algunos inquilinos una mayor protección?**

Sí. Los hogares en los que el inquilino sea mayor de 62 años, o en los que el inquilino tenga una discapacidad mental o física, tal y como se define en la Ordenanza, y/o los hogares con unos ingresos combinados iguales o inferiores al 80% de los ingresos medios de la zona durante los 12 meses inmediatamente anteriores a la notificación de la conversión (en lo sucesivo denominados "ingresos bajos/moderados") tienen derecho a recibir una mayor protección. La Oficina de Estabilidad de la Vivienda (OHS) atiende a los inquilinos que tengan preguntas sobre las mayores protecciones y proporciona ayuda en temas de documentación. Para obtener ayuda, llame a la OHS al 617-635-4200.

**Pregunta #3: Si tengo inquilinos, ¿cuándo tengo que notificarles que quiero convertir su unidad en un condominio o cooperativa?**

**Respuesta:** El propietario tiene la obligación de notificar a todos los inquilinos su intención de convertir las unidades de alquiler en unidades de condominio o cooperativa tan pronto como haya manifestado su intención de convertirlas, tal y como se define en la Ordenanza. Se debe notificar a los inquilinos la intención de reconversión del propietario antes de presentar la solicitud del plan de reconversión al DND.

**Pregunta #4: ¿Qué notificación debo enviar a mis inquilinos? ¿Debo enviar también la notificación de los inquilinos al DND?**

**Respuesta:** El formulario de notificación del inquilino debe entregarse a todos los inquilinos en el momento en que se manifieste la intención de hacer la conversión. Los propietarios pueden proporcionar su propia notificación además del formulario exigido si así lo desean. Es necesario entregar una copia del formulario de notificación del inquilino al DND en el mismo momento en que se entrega al inquilino.

**Pregunta #5: Si un inquilino habla un idioma distinto al inglés, ¿cómo se le debe notificar?**

**Respuesta:** El propietario debe entregar al inquilino el aviso en el idioma que éste hable. El DND proporciona traducciones del aviso en diez idiomas.

**Pregunta #6: ¿En qué consiste el periodo de notificación del inquilino y qué duración tiene?**

**Respuesta:** El periodo de notificación del inquilino es el tiempo que el inquilino tiene derecho a permanecer en la unidad después de que el propietario le notifique la intención de vender la unidad como condominio o cooperativa, independientemente de que el inquilino tenga o no un contrato de alquiler o sea un arrendatario de mes a mes. Durante este periodo no se puede desalojar al inquilino, a menos que el desalojo se deba a una violación sustancial del contrato de arrendamiento, y no para facilitar la venta de una unidad de condominio o cooperativa.

Actualmente, existe un periodo de notificación de un año para todos los inquilinos que no sean adultos mayores, discapacitados o con ingresos bajos o moderados.

Para los inquilinos adultos mayores, con ingresos bajos/moderados y/o discapacitados, el plazo de preaviso es de cinco años.

En caso de que un núcleo familiar o inquilino reciba un preaviso de un año y se establezca posteriormente que tiene derecho a un preaviso de cinco años, el propietario no podrá obtener el permiso de reconversión para esa unidad específica hasta que hayan transcurrido los cinco años o hasta que el núcleo familiar haya sido reubicado adecuadamente, según lo que ocurra primero. Es posible obtener un permiso de reconversión para las unidades ocupadas por los núcleos familiares que reúnan los requisitos después de que haya expirado el período de preaviso de un año.

**Pregunta #7: ¿Tienen los inquilinos derecho a una indemnización de reubicación?**

**Respuesta:** Sí, todos los inquilinos tienen derecho a un pago por reubicación. Los inquilinos adultos mayores, discapacitados y/o con ingresos bajos/moderados tienen derecho a un pago de reubicación de \$15.000, y el resto de los inquilinos tienen derecho a un pago de reubicación de \$10.000. Este pago es por unidad, no por inquilino.

**Pregunta #8: Como inquilino, ¿debo permanecer en la unidad durante todo el período de notificación?**

**Respuesta:** No. Como inquilino, usted tiene derecho a permanecer durante todo el periodo de notificación, pero también tiene derecho a desalojar la unidad en cualquier momento después de haber dado previo aviso al propietario con 30 días de antelación. Usted sigue teniendo derecho al pago de reubicación, incluso si desaloja su unidad antes de que finalice el periodo de notificación. Es importante que se asegure de que conoce todos sus derechos antes de tomar la decisión de desalojar la vivienda sin que haya transcurrido el plazo de preaviso.

**Pregunta #9: ¿Se le puede incrementar el alquiler al inquilino durante el periodo de notificación?**

**Respuesta:** Sí, pero los incrementos de alquiler están limitados. El alquiler del inquilino no puede aumentar más del 10% anual, o del porcentaje de aumento del índice de precios al consumidor publicado por el Departamento de Trabajo de EE. UU. para el año calendario inmediatamente anterior a la fecha en que se prorrogue el contrato de alquiler de la vivienda, lo que sea menos.

**Pregunta #10: ¿Puede el propietario del inmueble renovar mi unidad durante el periodo de notificación?**

**Respuesta:** Sí, aunque el inquilino tiene derecho a que no se produzcan molestias injustificadas ni se altere el disfrute de la tranquilidad como consecuencia de las rehabilitaciones, reparaciones o mejoras realizadas por el propietario durante el periodo de notificación.

**Pregunta #11: ¿Quién tiene derecho a la ayuda para la búsqueda de vivienda por parte del propietario?**

**Respuesta:** Todo inquilino adulto mayor, discapacitado o con ingresos bajos/moderados tiene derecho a recibir ayuda para la búsqueda de vivienda por parte del propietario con el fin de que pueda encontrar una vivienda de alquiler accesible, de tamaño apropiado y comparable en la ciudad de Boston, o en su vecindario actual, si así lo desea.

**Pregunta #12: ¿Pueden modificarse otras condiciones del contrato de alquiler durante el periodo de notificación?**

**Respuesta:** Durante el periodo de notificación no se puede modificar ninguna de las condiciones del alquiler, salvo el importe del mismo.

## **Derecho de compra**

Pregunta #1: **¿En qué consiste el derecho de compra del inquilino?**

**Respuesta:** El inquilino que reside en una unidad en proceso de reconversión tiene derecho a comprar su unidad.

Pregunta #2: **¿Quién tiene derecho a comprar?**

**Respuesta:** Todo inquilino que esté residiendo actualmente en una unidad en el momento en que el propietario manifieste su intención de vender la unidad como condominio o cooperativa tiene derecho a la compra. Los inquilinos tendrán 120 días después de que el propietario extienda la oferta para firmar un contrato de compraventa.

Pregunta #3: **¿Cómo se fijan los precios de venta?**

**Respuesta:** El propietario del inmueble fija el precio, pero no puede ser superior a los precios ofrecidos al público o a un tercero.

Pregunta #4: **¿De qué manera se ve afectado mi derecho de compra si el propietario elimina mi unidad?**

**Respuesta:** En caso de que su unidad esté sujeta a desaparecer, ya sea por demolición o por fusión con otra unidad, usted sigue teniendo derecho a adquirir una unidad en el inmueble reformado. En caso de que haya más de un inquilino que desee adquirir la misma unidad, el DND realizará un sorteo para decidir quién puede comprarla.

## **Inmuebles y unidades desocupadas**

Pregunta #1: **¿Tengo que hacer que los inquilinos desocupen el inmueble para convertirlo en condominio o cooperativa?**

**Respuesta:** No. Desocupar el inmueble para la conversión en condominio o cooperativa constituye un desalojo por conversión en condominio o cooperativa y no está permitido antes de obtener el permiso de conversión.

**Pregunta #2: ¿Cuál es el proceso para obtener el permiso de reconversión si la propiedad está desocupada?**

**Respuesta:** Si usted posee o adquiere un inmueble desocupado y desea convertir las unidades en condominio o cooperativa, el propietario debe en primer lugar comunicarse con el DND y proporcionar la documentación sobre los inquilinos que hayan podido haber residido en el inmueble en los últimos 12 meses. El DND establecerá si el inmueble ha estado desocupado durante al menos un año. A continuación, el propietario puede solicitar el permiso de reconversión a la DSI. Si el inmueble no ha estado desocupado durante al menos un año, usted podría ser responsable de los costos o sanciones correspondientes a la conversión indebida del inmueble.

**Pregunta #3: ¿Puede alquilarse una unidad desocupada después de que se haya aprobado el plan de conversión, pero antes de que se haya realizado la conversión en condominio o cooperativa?**

**Respuesta:** Sí, una unidad puede ser alquilada durante el período en que esté vigente el plan de conversión, pero ese inquilino no recibirá ninguno de los beneficios de la ordenanza de conversión de condominios o cooperativas.

## **Proceso para obtener el permiso de reconversión**

Pregunta #1: **¿Cuáles son los pasos del proceso de conversión?**

**Respuesta: A continuación se resumen los pasos del proceso de conversión**

- 1) El propietario notifica a los inquilinos sobre sus derechos según la Ordenanza
  - a) Utilizar el formulario de notificación elaborado por el DND.
  - b) Presentar al DND una copia de la notificación enviada a cada inquilino y registrar el proyecto ante el DND.
- 2) Se elabora el plan de conversión
  - a) El propietario del edificio proporciona información sobre los inquilinos al DND.
  - b) El DND se comunica con los inquilinos para confirmar que pueden acogerse a los beneficios ampliados de la reconversión.
  - c) El DND y el propietario del edificio elaboran el plan de reconversión.
- 3) Aplicación del plan de reconversión
  - a) El DND controla las notificaciones efectuadas a los inquilinos, así como las actividades de reubicación y derecho de compra.
- 4) El propietario solicita un permiso de conversión al ISD
  - a) El ISD se comunica con el DND para documentar el cumplimiento de los requisitos del plan de reconversión.
  - b) El ISD concede el permiso, que permite la venta de una o varias unidades.
- 5) El propietario vende las unidades

Pregunta #2: **¿Qué criterios utilizará el Departamento de Servicios de Inspección (DSI) para decidir si expide un permiso?**

**Respuesta:** El DND formulará una recomendación al ISD basándose en si el propietario ha proporcionado o no todos los documentos solicitados y si ha cumplido con los requisitos del plan de conversión y con todas las disposiciones de la Ordenanza de Conversión de Condominios y Cooperativas..

Pregunta #3: **¿Caducan los permisos de conversión??**

**Respuesta:** Sí. En caso de que el propietario no venda la unidad convertida en un plazo de dos años a partir de la recepción del permiso de conversión de la Junta, el permiso caducará. Además, si el solicitante no presenta la escritura principal en el registro de escrituras en el plazo de un año a partir de la recepción del permiso de conversión, o si la escritura principal o los estatutos han sido rescindidos y el inmueble ha dejado de ser un condominio o una cooperativa, el permiso caducará.

**La Ordenanza se encuentra aquí:** [boston.gov/condominium-and-cooperative-conversion-ordinance](http://boston.gov/condominium-and-cooperative-conversion-ordinance)

**Si tiene preguntas o inquietudes, no dude en llamar al 617-635-3880o envíe un correo electrónico a [condocoop@boston.gov](mailto:condocoop@boston.gov).**