



Departamento de Vivienda y Desarrollo de la Comunidad del Distrito de Columbia
[District of Columbia Department of Housing and Community Development]
División de Ventas y Conversión de Alquileres de la Administración de Reglamentación
de la Vivienda
1800 Martin Luther King, Jr. Avenue, S.E.,
Washington, D.C. 20020
Teléfono 442-4407 | www.dhcd.dc.gov

INSTRUCCIONES PARA PREPARAR Y EMITIR UNA NOTIFICACIÓN DE TRASPASO DE DOMINIO O DE UN DERECHO ECONÓMICO EN VIVIENDAS RESIDENCIALES DE DOS (2), TRES (3) O CUATRO (4) UNIDADES HABITACIONALES ALQUILADAS

LEA Y SIGA ESTAS INSTRUCCIONES CON ATENCIÓN

Estas instrucciones se aplican a una notificación de traspaso, destinada a la cesión de derechos de una unidad habitacional o de cualquier derecho de dominio en una sociedad anónima, sociedad de capitales, sociedad de responsabilidad limitada, asociación, fideicomiso u otra entidad que sea propietaria de viviendas residenciales de dos (2), tres (3) o cuatro (4) unidades habitacionales. La presente notificación de traspaso se usa para informar a los inquilinos y a la División de Ventas y Conversión de Alquileres (“**División de Ventas y Conversión de Alquileres**”) del Departamento de Vivienda y Desarrollo de la Comunidad del D. C., de la cesión de derechos de dominio en una entidad comercial.

1. **Ley de Ventas y Conversión de Viviendas en Alquiler de 1980, con sus enmiendas.**
 - a. **Requisitos para la venta.** La Ley de Ventas y Conversión de Viviendas en Alquiler [*Rental Housing Conversion and Sale Act*] de 1980 (“**Ley de Ventas**”) (Artículo 42-3401.01 y subsiguientes del Código Oficial del Distrito de Columbia, Edición 2001, con sus enmiendas) (también conocido como “Ley de Oportunidades de Compra para Inquilinos” o “TOPA” [*Tenant Opportunity to Purchase Act*]) establece que antes de que el propietario de un inmueble residencial alquilado —conocido como “**unidad habitacional**”— pueda vender o emitir una notificación de su intención de recuperar la posesión o una notificación de desalojo con fines de demolición o interrupción del uso como vivienda, dicho propietario ofrecerá a los inquilinos la oportunidad de comprar la unidad habitacional, a un precio y en los términos que representen una oferta de venta de buena fe.
 - b. **Requisitos para la cesión.** Si un propietario desea ceder el derecho de dominio sobre la propiedad de una unidad habitacional o ceder un derecho económico o de dominio en una sociedad anónima, sociedad de capitales, sociedad de responsabilidad limitada, asociación, fideicomiso u otra entidad que sea dueña de una unidad habitacional como su único o principal activo, lo cual derive en el traspaso de la unidad habitacional en calidad de venta, el propietario cursará a los inquilinos y a la División de Ventas y Conversión de Alquileres una notificación cesión de derechos de dominio o de derechos económicos. Según se explica abajo, ciertas transacciones de cesión están exentas del requisito de notificación.
2. **Notificación de traspaso y contenidos requeridos.** La notificación de traspaso debe establecer, como mínimo, una declaración de los derechos del inquilino en virtud de la Ley de Ventas, una descripción precisa del traspaso, que contenga todos los hechos materiales, la fecha de traspaso propuesta y el motivo, si lo hubiere, por el cual el propietario aduce que el traspaso no es una

venta de la unidad habitacional. La notificación de traspaso también: (i) llevará la fecha correspondiente; (ii) indicará claramente el nombre del propietario, la dirección física de entrega y el número de teléfono; (iii) tendrá la firma del propietario y (iv) contendrá una declaración de los derechos del inquilino, en caso de que el traspaso constituya una venta. La copia de notificación de traspaso destinada a la División de Ventas y Conversión de Alquileres también debe incluir una declaración jurada de servicio y enumerar los nombres y las direcciones de todos los inquilinos.

Además de todos los otros requisitos, los traspasos de propiedades destinadas a viviendas a los fines de recibir beneficios fiscales —de conformidad con el Artículo 42, del Título 26, del Código de los Estados Unidos o con un programa comparable del Distrito de Columbia— incluirá una descripción del subsidio federal o distrital aplicable, así como también, una descripción de los pasos realizados por el propietario o urbanizador en la transacción con el propósito de recibir el beneficio fiscal.

NOTA: el hecho de que un propietario no curse la notificación de traspaso o que envíe una notificación que contenga tergiversaciones fraudulentas o materiales u omisiones materiales crea una presunción refutable de que el traspaso es, en realidad, una venta de la unidad habitacional.

Todo cambio producido en los términos del traspaso o en el acuerdo que invalide un reclamo de exención (lo cual se detallará en el siguiente punto 4) se reportará por escrito a la División de Ventas y Conversión de Alquileres y a los inquilinos.

3. **Requisitos para cursar la notificación de traspaso**

- a. **Requisito de notificación.** La notificación de traspaso debe ser enviada por correo registrado o certificado, con aviso de retorno, mediante un servicio de mensajería comercial de un día para el otro, que conserve los comprobantes de envío, o mediante entrega en mano, al menos noventa (90) días antes de la fecha de traspaso propuesta a cada inquilino y a la División de Ventas y Conversión de Alquileres. La notificación de traspaso se enviará a los inquilinos a la dirección de su unidad habitacional, salvo que el inquilino hubiera indicado al propietario una dirección de notificación diferente. **Los envíos por fax o correo electrónico de la notificación de traspaso NO constituyen una entrega apropiada.**
- b. **Declaración jurada de notificación a la División de Ventas y Conversión de Alquileres.** El propietario debe certificar cuándo se envió la notificación de traspaso al o a los inquilinos. Se adjunta una declaración jurada de la notificación a estas instrucciones (Véase el Apéndice I). Complete y firme la declaración jurada de notificación y adjúntela para la División de Ventas y Conversión de Alquileres, cuando se envíe o entregue la notificación de traspaso. Agregue también un listado de los inquilinos a la o las declaraciones juradas y titule la lista como “Anexo A”. **Los envíos por fax o correo electrónico de la notificación de traspaso NO constituyen un medio adecuado de entrega.**

4. **Traspasos que no son ventas en virtud de la Ley de Ventas.** La Ley de Ventas exceptúa expresamente ciertos traspasos por no considerarlos transacciones de ventas. Para estos tipos de traspasos, el propietario no tiene obligación de ofrecer la unidad habitacional a la venta a los inquilinos. Véase el Apéndice II para obtener un listado de las exenciones de traspaso. **DEBE**

CONSULTAR EL ARTÍCULO 42-3404.02(c)(2) DE LA LEY DE VENTAS PARA OBTENER MÁS INFORMACIÓN.

- a. **Trasposos para las cuales no se requiere una notificación a los inquilinos.** La Ley de Ventas establece que para los trasposos debidos a una distribución del caudal hereditario de una persona fallecida, una venta fiscal o proceso ejecutivo fiscal, una venta por quiebra, una declaración de registro de la Comisión Valores y Cambio de los EE. UU. [*U.S. Securities and Exchange Commission*], un fideicomiso revocable, una orden judicial o un acuerdo aprobado por la corte o dominio eminente, el propietario cursará una notificación de traspaso a la División de Ventas y Conversión de Alquileres, pero no tiene obligación de notificar a los inquilinos respecto de dicho traspaso.
- b. **No se requiere notificación para los trasposos por procesos ejecutivos.** No existe el requisito de notificación del traspaso para cesiones que surjan como consecuencia de un proceso ejecutivo o escritura de impedimento de proceso ejecutivo.

NOTA: las cesiones de derechos de dominio que sean consecuencia de transacciones de proceso ejecutivo o escritura de impedimento de proceso ejecutivo están sujetas a los derechos de ocupación de un inquilino, y al inquilino no se le puede enviar una notificación de desalojo ni tampoco se lo puede desalojar debido a un traspaso por proceso ejecutivo o escritura de impedimento de proceso ejecutivo.

5. **Derecho que ampara al inquilino de oponerse al traspaso.** Un inquilino tiene derecho a oponerse al traspaso de la unidad habitacional. Para hacerlo, debe presentar un aviso de intención de registrar una reparación legal ante el propietario y la División de Ventas y Conversión de Alquileres, indicando si el inquilino presentará su oposición en la Corte Suprema del Distrito de Columbia o ante la Oficina de Audiencias Administrativas del D. C. (“**aviso de intención de solicitar una reparación legal**”). Dentro de los treinta (30) días posteriores a presentar una intención de registrar una solicitud de reparación legal, el inquilino debe presentar una solicitud de reparación legal, ya sea ante la Corte Suprema del Distrito de Columbia o la Oficina de Audiencias Administrativas del D. C., en virtud del Artículo 42-3405.03 o del Artículo 42-3405.03a de la Ley de Ventas.

Nota: si un inquilino no presenta oposición dentro de los plazos prescriptos, no podrá afirmar ningún derecho de conformidad con lo pautado en la Ley de Ventas en lo que concierne al traspaso.

- a. **Intención del inquilino de registrar una solicitud de reparación legal.**
- i. **Si el propietario no reclama una exención de traspaso.** Si el propietario no afirma que el traspaso es una transacción de exención, en virtud de la Ley de Ventas, el inquilino que desee oponerse al traspaso puede presentar un aviso de intención de solicitar una reparación legal dentro de los cuarenta y cinco (45) días de que la División de Ventas y Conversión de Alquileres reciba la notificación de traspaso.
- ii. **Si el propietario reclama una exención de traspaso.** En caso de que el propietario alegue que el traspaso está exento en virtud de la Ley de Ventas, el inquilino que desee oponerse al traspaso puede presentar un aviso de intención de

solicitar una reparación legal dentro de los treinta (30) días de que la División de Ventas y Conversión de Alquileres reciba la notificación de traspaso.

iii. **Notificación de la intención de registrar una solicitud de reparación legal.** Un inquilino que se oponga a la cesión debe notificar la intención de solicitar una reparación legal por correo registrado o certificado, con aviso de retorno, mediante un servicio de mensajería comercial de un día para el otro, que conserve los comprobantes de envío, o mediante entrega en mano a la División de Ventas y Conversión de Alquileres y al propietario el mismo día. La dirección del propietario se indica en la notificación de traspaso. **El envío por fax o correo electrónico del aviso de intención de solicitar una reparación legal NO constituye un medio de entrega apropiado.**

b. **Solicitud de reparación legal del inquilino.** Dentro de los treinta (30) días de que la División de Ventas y Conversión de Alquileres reciba el aviso de intención de solicitar una reparación legal del inquilino, éste debe presentar una solicitud de reparación legal, en virtud del Artículo 42-3405.03 o del Artículo 42-3405.03a de la Ley de Ventas (**Solicitud**). El inquilino debe entregar una copia de la solicitud al propietario por correo registrado o certificado, con aviso de retorno, o mediante entrega en mano. **El envío por fax o correo electrónico de la solicitud NO constituye un medio de entrega apropiado.**

Nota: si un inquilino no presenta una solicitud dentro del plazo prescrito, el inquilino no puede afirmar ningún derecho en virtud de la Ley de Ventas con respecto a la cesión.

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

(Enero de 08/10/2015)

APÉNDICE I

PARA LAS INSTRUCCIONES PARA PREPARAR Y EMITIR UNA NOTIFICACIÓN DE TRASPASO DE DOMINIO O DE UN DERECHO ECONÓMICO EN UNA VIVIENDA RESIDENCIAL DE DOS (2), TRES (3) O CUATRO (4) UNIDADES HABITACIONALES ALQUILADAS

DECLARACIÓN JURADA DE ENVÍO POSTAL DE LA NOTIFICACIÓN DE TRASPASO

DOMICILIO DEL INMUEBLE: _____

Por este medio, el signatario certifica al Alcalde del Distrito de Columbia lo siguiente:

Que el día _____, a las _____ a. m./p. m. [marcar una con un círculo], entregué sobres dirigidos a la o las direcciones del o de los inquilinos identificados en la lista adjunta a esta Declaración jurada como **Anexo A** [Marcar sólo uno]

A un empleado del Servicio Postal de los Estados Unidos, en la Oficina Postal de los Estados Unidos, situada en _____, con el franqueo correspondiente adjunto para dicho envío por correo certificado, o

A un servicio de mensajería comercial, _____ (insertar el nombre), que mantiene comprobantes de sus entregas o

Mediante entrega en mano a _____ (insertar el nombre),
y que contiene una copia veraz, correcta y completa de la notificación de traspaso con fecha del _____ para la unidad habitacional situada en la dirección arriba nombrada.

Asimismo declaro, bajo apercibimiento de recibir una sanción por falso testimonio, tal como lo contempla el Artículo 22-2405 del Código Oficial del Distrito de Columbia, Edición 2001, con sus enmiendas, que las declaraciones y manifestaciones vertidas con anterioridad son ciertas y correctas.

Fecha

Firma

Nombre en letra de molde

APÉNDICE II

PARA LAS INSTRUCCIONES PARA PREPARAR Y EMITIR UNA NOTIFICACIÓN DE TRASPASO DE DOMINIO O DE UN DERECHO ECONÓMICO EN UNA VIVIENDA RESIDENCIAL DE DOS (2), TRES (3) O CUATRO (4) UNIDADES HABITACIONALES ALQUILADAS

La Ley de Ventas exceptúa expresamente ciertos traspasos, por no considerarlos transacciones de venta. Para estos tipos de traspasos, el propietario no tiene la obligación de ofrecer una unidad habitacional en venta a sus inquilinos. A CONTINUACIÓN SE PRESENTA UNA LISTA DE EXENCIONES DE CONFORMIDAD CON EL ARTÍCULO 42-3404.02(c)(2) DEL CÓDIGO OFICIAL DEL DISTRITO DE COLUMBIA. USTED DEBE CONSULTAR EL ARTÍCULO 42-3404.02(c)(2) DEL CÓDIGO OFICIAL DEL DISTRITO DE COLUMBIA PARA OBTENER MÁS INFORMACIÓN Y LA LISTA COMPLETA DE EXENCIONES.

Cualquier modificación en los términos del traspaso o en el acuerdo que invalide un reclamo de exención se informará por escrito tanto a la División de Ventas y Conversión de Alquileres como a los inquilinos.

- a. Artículo 42-3404.02(c)(2)(A) del Código Oficial del Distrito de Columbia: traspasos por sucesión de una persona fallecida. Aunque fuera por una contraprestación a cambio, un traspaso de dominio del caudal hereditario de una persona fallecida a sus familiares —si la contraprestación que surge del traspaso pasará del caudal hereditario del difunto a una obra de caridad, o exclusivamente en beneficio de la misma. “Los familiares de la persona fallecida” son: (i) su cónyuge o concubino superviviente; (ii) los descendientes en línea directa del difunto o un descendiente directo de su cónyuge; (iii) un fideicomiso para el principal beneficio de las personas mencionadas en el punto (ii); y (iii) una sociedad de capitales, sociedad anónima o cualquier otra entidad controlada por los individuos mencionados en los puntos (i) y (ii).
- b. Artículo 42-3404.02(c)(2)(B) del Código Oficial del Distrito de Columbia: cesiones entre familiares. Una cesión entre personas vivas, aunque fuera mediante una contraprestación, entre cónyuges, padres e hijos, hermanos, abuelos y nietos o concubinos.
- c. Artículo 42-3404.02(c)(2)(C) del Código Oficial del Distrito de Columbia: traspasos por o en virtud de una hipoteca de buena fe o escritura de fideicomiso de buena fe. Una cesión de los derechos legales de dominio o de los derechos en una entidad que posea el dominio de una unidad habitacional, según surge de una hipoteca o escritura de fideicomiso de buena fe, y posteriormente cualquier traspaso por venta, mediante un proceso ejecutivo o escritura de impedimento de proceso ejecutivo, de conformidad con una hipoteca o escritura de fideicomiso de buena fe.
- d. Artículo 42-3404.02(c)(2)(D) del Código Oficial del Distrito de Columbia: traspasos originados por ventas fiscales o procesos ejecutivos fiscales. Un traspaso o venta fiscal de acuerdo con un proceso ejecutivo fiscal.
- e. Artículo 42-3404.02(c)(2)(E) del Código Oficial del Distrito de Columbia: traspasos por quiebra. Venta por quiebra.

- f. Artículo 42-3404.02(c)(2)(F) del Código Oficial del Distrito de Columbia: traspasos en virtud de la declaración de registro de la SEC. Toda transacción que involucre propiedades de otro modo sujetas a la misma, expresamente contempladas por una declaración de registro presentada ante la Comisión de Valores y Cambio [SEC, *Securities and Exchange Commission*] antes del 22 de febrero de 1994.
- g. Artículo 42-3404.02(c)(2)(G) del Código Oficial del Distrito de Columbia: traspasos por cambio de la forma comercial. Todo traspaso de un inmueble causado directamente por un cambio de la forma de la entidad dueña del inmueble, siempre y cuando la cesión no se haga por una contraprestación, lo cual incluye una cesión de los derechos en una entidad a una sociedad de responsabilidad limitada, tal como lo contempla el Artículo 29-1013 del Código Oficial del Distrito de Columbia.
- h. Artículo 42-3404.02(c)(2)(H) del Código Oficial del Distrito de Columbia: cesión de los derechos en una sociedad de capitales o sociedad de responsabilidad limitada para admitir socios o miembros inversores. La cesión de derechos en una sociedad de capitales o sociedad de responsabilidad limitada dueña de una dependencia como su único o principal activo, siempre y cuando el único objetivo de la cesión fuera el de admitir a uno o más socios con responsabilidad limitada o miembros inversores que harán aportes de capital y recibirán beneficios fiscales, conforme lo estipula el Artículo 42 del Título 26 del Código de los Estados Unidos o programa distrital comparable.
- i. Artículo 42-3404.02(c)(2)(H-i) del Código Oficial del Distrito de Columbia: traspasos referidos al edificio Woodward. Un traspaso o nuevo traspaso para un proyecto que mejore o renueve bienes raíces situados en 733 15th Street, N.W. (lote 22, manzana 222), comúnmente conocido como “el edificio Woodward”. Consulte el Artículo 42-3404.02(c)(2)(H-i) del Código Oficial del Distrito de Columbia de la Ley de Ventas para informarse sobre los requisitos de exención específicos.
- j. Artículo 42-3404.02(c)(2)(I) del Código Oficial del Distrito de Columbia: traspaso a una entidad convertida. Una cesión de los derechos de dominio de la unidad habitacional a una entidad convertida, de conformidad con el Artículo 29-204.06 del Código Oficial del Distrito de Columbia.
- k. Artículo 42-3404.02(c)(2)(J) del Código Oficial del Distrito de Columbia: traspaso de la nuda propiedad en un fideicomiso revocable. Un traspaso de la nuda propiedad de un fideicomiso revocable, sin una contraprestación real por la cesión, en la cual el cedente es el actual beneficiario del fideicomiso, de conformidad con el Artículo 42-1102(17) del Código Oficial del Distrito de Columbia.
- l. Artículo 42-3404.02(c)(2)(K) del Código Oficial del Distrito de Columbia: traspaso al beneficiario de un fideicomiso por muerte del fideicomitente. Un traspaso de la unidad habitacional al beneficiario designado de un fideicomiso revocable en razón del fallecimiento de quien otorgó el fideicomiso revocable, de conformidad con el Artículo 42-1102 del Código Oficial del Distrito de Columbia.
- m. Artículo 42-3404.02(c)(2)(L) del Código Oficial del Distrito de Columbia: traspaso efectuado por el fideicomisario de un fideicomiso revocable. Un traspaso de la unidad habitacional por el fideicomisario de un fideicomiso revocable si el traspaso se habría excluido por otros motivos en virtud de este capítulo, de haber sido efectuado por quien

otorgó el fideicomiso revocable, de conformidad con el Artículo 42-1102(19) del Código Oficial del Distrito de Columbia.

- n. Artículo 42-3404.02(c)(2)(M) del Código Oficial del Distrito de Columbia: traspaso de conformidad con una orden judicial o acuerdo aprobado por un tribunal. Un traspaso de conformidad con una orden judicial o acuerdo aprobado por un tribunal.
- o. Artículo 42-3404.02(c)(2)(N) del Código Oficial del Distrito de Columbia: traspaso por dominio eminente. Un traspaso por dominio eminente o bajo amenaza de dominio eminente.

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

(Enero de 08/10/2015)

NO ELIMINAR NI ALTERAR NINGUNA PARTE DE ESTA NOTIFICACIÓN DE TRASPASO DE SER NECESARIO, ES POSIBLE AGREGAR PÁGINAS COMPLEMENTARIAS.

NOTIFICACIÓN DE TRASPASO DE DOMINIO O DE UN DERECHO ECONÓMICO EN UNA VIVIENDA RESIDENCIAL DE DOS (2), TRES (3) O CUATRO (4) UNIDADES HABITACIONALES ALQUILADAS

Fecha: _____

ENVIADO POR (marcar sólo uno)

- Correo certificado, con aviso de retorno.
- Correo registrado, con aviso de retorno.
- Servicio de mensajería comercial con entrega en 24 horas, con comprobante de entrega.
- Servicio de entrega en mano.

(Complete el nombre y dirección del inquilino)

Estimado _____:

Mediante la presente, según los requisitos de la Ley de Ventas y Conversión de Viviendas en Alquiler del D. C. (la “**Ley**”) (Artículo 42-3404.02 y subsiguientes del Código Oficial del Distrito de Columbia, Edición 2001, con sus enmiendas), se le notifica el traspaso de dominio o de un derecho económico en la residencia en la que usted vive, domiciliada en _____, Washington, D.C. _____ (“**Unidad habitacional**”). La cantidad total de unidades alquiladas en la vivienda residencial es de: _____.

Como inquilino de una unidad habitacional, a usted deben notificarle la intención del propietario de ceder el derecho de dominio o cualquier derecho de propiedad en un sociedad anónima, sociedad de capitales, sociedad de responsabilidad limitada, asociación, fideicomiso o cualquier otra entidad que sea propietaria de una unidad habitacional (“**notificación de traspaso**”). El propietario cursará a cada inquilino una notificación de traspaso, y entregará una copia de la notificación de traspaso al Departamento de Vivienda y Desarrollo de la Comunidad del D. C., División de Ventas y Conversión de Alquileres (“**División de Ventas y Conversión de Alquileres**”), junto con un listado de los inquilinos y los correspondientes números de unidades, de ser aplicable.

Esta notificación de traspaso también describe sus derechos y obligaciones como inquilino, así como también, los plazos estatutarios para oponerse al traspaso en virtud de la Ley.

1. INFORMACIÓN DEL PROPIETARIO, DEL CEDENTE Y DEL CESIONARIO.

Nombre, dirección y número de teléfono del propietario _____

Nombre, dirección y número de teléfono del cedente _____

NO ELIMINAR NI ALTERAR NINGUNA PARTE DE ESTA NOTIFICACIÓN DE TRASPASO DE SER NECESARIO, ES POSIBLE AGREGAR PÁGINAS COMPLEMENTARIAS.

Nombre, dirección y número de teléfono del cesionario

Si necesita más espacio, adjunte una hoja separada titulada “ADJUNTO COMPLEMENTARIO A LA NOTIFICACIÓN DE TRASPASO, ANEXO A.”

Marque aquí SÓLO si se agrega un adjunto complementario a la notificación de traspaso, Anexo A.

2. FECHA PROPUESTA DEL TRASPASO, RECLAMO DE EXENCIÓN Y CONTRAPRESTACIÓN.

a. El traspaso propuesto no se producirá antes que transcurran al menos noventa (90) días desde la fecha de esta notificación de traspaso. La fecha propuesta de traspaso es:

b. En virtud de la Ley de Ventas, ciertos tipos de traspasos están exentos como transacciones de venta. El propietario indicará el motivo, si lo hubiera, por el cual el propietario aduce que el traspaso no es una venta de la unidad habitacional.

Marque aquí SÓLO si el propietario aduce que el traspaso no es una venta de la unidad habitacional en virtud de la Ley de Ventas, e indique el artículo de la Ley de Ventas y el motivo que tiene el propietario para reclamar la exención:

c. ¿El cesionario pagará la contraprestación para el traspaso de dominio o del derecho de propiedad? SÍ [_____] NO [_____]. Si se pagará una contraprestación, ¿cuál es el precio y los términos materiales?

3. DESCRIPCIÓN DE LA TRANSACCIÓN DE TRASPASO.

Esta notificación de traspaso contiene una descripción precisa del mismo, lo cual incluye todos los hechos materiales. Si el propietario no notifica el traspaso o si envía una notificación que contiene tergiversaciones fraudulentas o materiales u omisiones materiales, crea una presunción refutable de que el traspaso sea realmente una venta de la unidad habitacional. Todo cambio en los términos del traspaso o acuerdo que invalide un reclamo de exención se informará por escrito a la División de Ventas y Conversión de Alquileres y al o a los inquilinos.

Describa la transacción de traspaso en el siguiente espacio. Si necesita más lugar, adjunte una hoja complementaria, titulada: “ADJUNTO COMPLEMENTARIO A LA NOTIFICACIÓN DE TRASPASO, ANEXO B” y agregue la/s página/s complementaria/s a esta notificación de traspaso.

NO ELIMINAR NI ALTERAR NINGUNA PARTE DE ESTA NOTIFICACIÓN DE TRASPASO DE SER NECESARIO, ES POSIBLE AGREGAR PÁGINAS COMPLEMENTARIAS.

d. ¿La unidad habitacional se traspasa con el fin de recibir beneficios fiscales, según lo contemplado en el Artículo 42 del Título 26 del Código de los Estados Unidos o un programa distrital comparable?

SÍ [____] NO [____]. Si responde que sí, describa el subsidio federal o distrital aplicable y describa los pasos realizados en la transacción para recibir el subsidio. Si necesita más espacio, adjunte una hoja separada titulada “ADJUNTO COMPLEMENTARIO A LA NOTIFICACIÓN DE TRASPASO, ANEXO C.”

Marque aquí SÓLO si se agrega un adjunto complementario a la notificación de traspaso, Anexo C.

4. DERECHO QUE AMPARA AL INQUILINO DE Oponerse A LA NOTIFICACIÓN DE TRASPASO.

A inquilino tiene derecho a oponerse al traspaso de la unidad habitacional. Para oponerse a la notificación de traspaso, el inquilino debe presentar un aviso de intención de registrar una reparación legal ante el propietario y la División de Ventas y Conversión de Alquileres indicando si se opondrá en la Corte Suprema del Distrito de Columbia del Distrito de Columbia o en la Oficina de Audiencias Administrativas del D. C. (“**aviso de intención de solicitar un una reparación legal**”). Dentro de los treinta (30) días posteriores a presentar la intención de registrar una solicitud de reparación legal, el inquilino debe presentar una solicitud de reparación legal ya sea en la Corte Suprema del Distrito de Columbia o en la Oficina de Audiencias Administrativas del D. C.

NOTA: si un inquilino no presenta una oposición dentro de los plazos prescritos, no puede afirmar ningún derecho en virtud de la Ley de Ventas con respecto a la cesión.

a. Si el propietario no reclama una exención de traspaso. En caso de que el propietario no aduzca que el traspaso es una transacción exenta en virtud de la Ley de Ventas, el inquilino que desee oponerse al traspaso debe presentar un aviso de intención de solicitar un una reparación legal dentro de los cuarenta y cinco (45) días de que la División de Ventas y Conversión de Alquileres reciba la notificación de traspaso.

b. Si propietario reclama una exención de traspaso. En caso de que el propietario aduzca que el traspaso es una transacción exenta en virtud de la Ley de Ventas, el inquilino que desee oponerse al traspaso puede presentar un aviso de intención de solicitar un una reparación legal dentro de los treinta (30) días de que la División de Ventas y Conversión de Alquileres reciba la notificación de traspaso.

c. Notificación de la intención de registrar una solicitud de reparación legal. Un inquilino que se opone a la cesión debe entregar el aviso de intención de solicitar un una reparación legal por correo registrado o certificado, con aviso de retorno, mediante un servicio de mensajería comercial de un día para el otro, que conserve los comprobantes de envío, o mediante entrega en mano a la División de Ventas y Conversión de Alquileres y al propietario el mismo día. La dirección del propietario se indica en

NO ELIMINAR NI ALTERAR NINGUNA PARTE DE ESTA NOTIFICACIÓN DE TRASPASO DE SER NECESARIO, ES POSIBLE AGREGAR PÁGINAS COMPLEMENTARIAS.

la notificación de traspaso. **El envío por fax o correo electrónico del aviso de intención de solicitar un una reparación legal NO constituye un medio de entrega apropiado.**

d. Solicitud de reparación legal por parte del inquilino. Dentro de los treinta (30) días de que la División de Ventas y Conversión de Alquileres reciba el aviso de intención de solicitar un una reparación legal del inquilino, éste debe presentar una solicitud de reparación legal en virtud del Artículo 42-3405.03 o del Artículo 42-3405.03a de la Ley de Ventas (“**Solicitud**”). El inquilino debe enviar una copia de la solicitud al propietario por correo registrado o certificado, con aviso de retorno, o mediante entrega en mano. **El envío por fax o correo electrónico de la solicitud NO constituye un medio de entrega apropiado.**

NOTA: si un inquilino no presenta una solicitud dentro de los plazos prescritos, no puede afirmar ningún derecho en virtud de la Ley de Ventas con respecto a la cesión.

5. RESUMEN DE LOS DERECHOS QUE AMPARAN AL INQUILINO SI LA TRANSACCIÓN FUERA UNA VENTA.

A continuación presentamos un bosquejo de los derechos estatutarios que le corresponden al inquilino si se determina que el traspaso propuesto constituye una venta de una unidad habitacional, en virtud de la Ley de Ventas.

a. Período de la oferta. Al recibir una oferta por escrito de la venta por parte del propietario, la cual incluye una descripción de los derechos y obligaciones del inquilino, o cuando la División de Ventas y Conversión de Alquileres recibe una copia de la oferta de venta por escrito —la fecha que sea posterior— los inquilinos que actúen colectivamente como grupo tendrán quince (15) días para entregar al propietario y a la División de Ventas y Conversión de Alquileres una declaración por escrito en la cual acepta la oferta del venta del propietario. Una vez transcurrido el período de quince (15) días, si los inquilinos que actúan colectivamente como grupo no presentan una declaración de aceptación por escrito, cualquier inquilino individual tendrá siete (7) días para enviar a la División de Ventas y Conversión de Alquileres una declaración por escrito en la que se acepte la oferta de venta del propietario. La declaración de aceptación por escrito constituirá una clara expresión de interés por parte del grupo de inquilinos o de un inquilino individual, de ejercer la oportunidad de comprar.

b. Período de negociación. Si un grupo de inquilinos entrega una declaración de aceptación por escrito, el propietario ofrecerá al inquilino un período razonable para negociar y ratificar el contrato de venta y no exigirá menos de noventa (90) días. Si al finalizar el período de negociación de noventa (90) días, un grupo de inquilinos no ha celebrado un contrato de ventas con el propietario, éste ofrecerá treinta (30) días más para negociar y ratificar un contrato de venta con cualquier inquilino individual.

c. Precio y términos materiales. El propietario debe informar a los inquilinos sobre el precio de venta y los términos materiales de venta y el tipo de arreglos financieros, si los hubiera, que el propietario aceptará en el momento del acuerdo.

d. Depósito. En el momento de concretar el contrato, se requiere que el inquilino individual o el grupo de inquilinos depositen como máximo el cinco por ciento (5%) del precio de venta pactado por contrato. Este depósito y los intereses devengados son reembolsables en caso de que hubiera una incapacidad de buena fe de cumplir en virtud del contrato de venta.

NO ELIMINAR NI ALTERAR NINGUNA PARTE DE ESTA NOTIFICACIÓN DE TRASPASO DE SER NECESARIO, ES POSIBLE AGREGAR PÁGINAS COMPLEMENTARIAS.

e. Período de resolución. Después de que el propietario y el grupo de inquilinos o inquilino individual ratifican el contrato de venta, el grupo de inquilinos o inquilino individual tienen un mínimo de noventa (90) días para obtener financiación o asistencia financiera y resolver la compra de la unidad habitacional. Sin embargo, si una institución o agencia de préstamos estima que se tomará una decisión sobre la financiación o asistencia financiera dentro de los ciento veinte (120) días posteriores a la ratificación del contrato, el propietario ofrecerá al inquilino o al grupo de inquilinos una prórroga coincidente con la estimación por escrito.

f. Información. Dentro de los siete (7) días de recibir un pedido de información por escrito, si se aplica, el propietario entregará al grupo de inquilinos o inquilino individual copias de lo siguiente: (1) un plano de planta de la unidad habitacional, si estuviera disponible; (2) una lista detallada de los gastos operativos mensuales; (3) índices de consumos de servicios públicos y gastos de capital, para cada uno de los dos (2) años calendarios precedentes; y (4) la última nómina de alquiler, listado de inquilinos y una lista de unidades en alquiler vacantes.

g. Contrato de venta con un tercero y derecho de primera opción. Si el propietario ratifica un contrato de venta con un tercero, debe entregarles a los inquilinos una copia del contrato de venta con dicho tercero ratificado. Los inquilinos tendrán quince (15) días más para equiparar el contrato de venta con dicho tercero. Si se presenta una declaración por escrito en la que se acepta la oferta del propietario de vender la unidad habitacional, dará comienzo el período de quince (15) días por derecho de primera opción al finalizar el período de negociación.

h. Nueva oferta de venta. El propietario emitirá una nueva oferta de venta en caso de que venda o firme un contrato de venta con un tercero comprador, por un precio sea más de un diez por ciento (10%) inferior al precio ofrecido al inquilino o por otros términos que constituirían una negociación de mala fe. Por otra parte, si el propietario no hubiera vendido ni establecido un contrato respecto de esta unidad habitacional dentro de los doscientos cuarenta (240) días desde la fecha de oferta de venta y si el propietario todavía desea vender la unidad habitacional en ese momento, este último debe cumplir otra vez con las disposiciones contempladas en la Ley de Ventas.

i. Renuncia. Los inquilinos tienen prohibido renunciar al derecho de recibir una oferta de venta. Sin embargo, pueden renunciar a cualquier otro derecho que lo ampare en calidad de inquilino a cambio de otra contraprestación que a los inquilinos les resulte aceptable, a su exclusiva discreción y de acuerdo con la ley aplicable.

j. Asistencia. Para obtener información referida a la asistencia técnica y financiera, el inquilino puede contactarse con Servicios de Asesoría de Vivienda, al (202) 667-7006, con El Centro Latino para el 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.

6. INFORMACIÓN SOBRE LA NOTIFICACIÓN DE TRASPASO.

Si tiene alguna duda acerca del traspaso de dominio al cesionario que se describe en esta notificación de traspaso, sírvase llamar a _____ al teléfono número _____.

NO ELIMINAR NI ALTERAR NINGUNA PARTE DE ESTA NOTIFICACIÓN DE TRASPASO
DE SER NECESARIO, ES POSIBLE AGREGAR PÁGINAS COMPLEMENTARIAS.

Sin otro particular, saluda a usted atentamente.

PROPIETARIO:

Por: _____

Su: _____
[Cargo del signatario si el propietario es una entidad].

cc: 1 copia de la notificación de traspaso, del certificado de servicio del propietario y una lista de todos los inquilinos y las unidades correspondientes a:

Departamento de Vivienda y Desarrollo de la Comunidad del Distrito de Columbia
División de Ventas y Conversión de Alquileres
1800 Martin Luther King, Jr. Avenue, S.E. Washington, D.C. 20020
Teléfono (202) 442-4407

(Enero de 08/10/2015)