

Ordenanza de Conversión de Condominios y Cooperativas de la Ciudad de Boston Resumen de las disposiciones de enero de 2021

En enero de 2021, la ciudad de Boston modificó la Ordenanza de Conversión de Condominios y Cooperativas (la "Ordenanza de Conversión") de 1999. La ordenanza se aplica a cualquier inmueble residencial construido antes de diciembre de 1983 que cuente con cuatro o más unidades de alquiler, cuando el propietario tenga la intención de convertir el inmueble en un condominio residencial o en una cooperativa, ya sea mediante la conversión de las unidades existentes, o mediante la demolición de las unidades actuales y su sustitución por un nuevo edificio de condominio o cooperativa.

La ordenanza exige que se notifique a los inquilinos la intención de reconversión, lo que les informa de los derechos y beneficios que tienen los inquilinos en una reconversión. Todos los inquilinos tienen ciertos derechos; los inquilinos que cumplen ciertos requisitos tienen derechos adicionales. Los inquilinos que pueden gozar de derechos adicionales son los discapacitados, personas de la tercera edad o de ingresos bajos o moderados. A continuación se definen los conceptos de discapacitado, persona de la tercera edad y de ingresos bajos o moderados

Inquilino discapacitado - un inquilino que tiene un impedimento físico o mental en la fecha en que se proporcionó o debería haberse proporcionado la notificación, que (1) limita sustancialmente la capacidad de dicha persona para cuidar de sí misma, realizar tareas manuales, caminar, ver, oír, hablar, respirar, aprender o trabajar; o (2) limita significativamente la vivienda apropiada para dicha persona o limita significativamente la capacidad de dicha persona para buscar una nueva vivienda; o (3) cumple con las disposiciones relativas a la discapacidad contenidas en la definición de "personas discapacitadas de bajos ingresos" en G.L. c. 121B § 1, siempre que la condición de dependencia del alcohol o de cualquier sustancia controlada no sea la base para determinar una discapacidad.

Inquilino de la tercera edad - un inquilino que tenga **62** años o más en la fecha en que se le entregó o debería haberle entregado la notificación.

Inquilino con ingresos bajos/moderados. Si los ingresos combinados de todas las personas que viven en la unidad, cuyos ingresos totales durante los últimos 12 meses inmediatamente anteriores a la fecha en que se proporcionó o debería haberse proporcionado la notificación, fueron inferiores al 80% de los ingresos medios de la zona para el tamaño de su núcleo familiar, se considerará que el núcleo familiar tiene "ingresos bajos/moderados". Consulte la tabla siguiente para informarse sobre estas pautas de ingresos.

Tamaño del núcleo familiar	Límite de ingresos
Una persona	\$78,550
Dos personas	\$89,750
Tres personas	\$100,950
Cuatro personas	\$112,150
Cinco personas	\$121,150
Seis personas	\$130,100

Derechos y beneficios de los inquilinos

En la siguiente tabla se resumen los derechos y beneficios que tienen los inquilinos de un edificio en proceso de conversión a condominio o cooperativa. Estos derechos se explican con más detalle en [el formulario de notificación a los inquilinos](#).

Derechos y beneficios del inquilino según la Ordenanza de Conversión de Condominios y Cooperativas		
	Inquilinos normales	Inquilinos discapacitados, de la tercera edad o con ingresos bajos o moderados
Notification Period/Right to Remain in Your Unit	Un año	Cinco años
Relocation Payment	\$10,000	\$15,000
Housing Search Assistance	No	Sí
Right to Purchase Your Unit	Sí	Sí

Proceso de conversión

El propietario notifica a los inquilinos su intención de realizar la conversión

El proceso de conversión comienza en el momento en que el propietario manifiesta su intención de convertir la propiedad en un condominio o cooperativa. El propietario debe entregar inmediatamente a los inquilinos un preaviso de un año.

El propietario obtiene el plan de conversión del Departamento de Desarrollo de Vecindarios

El propietario presenta ante el Departamento de Desarrollo de Vecindarios de la ciudad de Boston ("DND") [una solicitud](#) para un plan de conversión. Como parte de [dicha solicitud](#), el propietario aporta la documentación que acredita que los inquilinos han recibido la notificación requerida, así como la información sobre los inquilinos actuales y recientes del inmueble que sea necesaria.

El DND se comunicará con los inquilinos y establecerá si alguno de ellos es discapacitado, de la tercera edad y/o tiene ingresos bajos o moderados. Posteriormente, estos inquilinos recibirán una notificación en la que se les indicará que pueden optar a beneficios adicionales, incluido un preaviso de cinco años.

El propietario y el DND elaborarán un plan de conversión, en el que se detallan los derechos y beneficios de cada inquilino. Durante el periodo de notificación, el propietario aplicará el plan de conversión.

Finalizado el período de notificación, el propietario solicita el permiso de conversión

Una vez finalizado el periodo de notificación para una unidad concreta, el propietario puede solicitar un permiso de conversión para esa unidad al Departamento de Servicios de Inspección de la Ciudad de Boston ("ISD"). El DND confirmará con el ISD si se han cumplido o no los requisitos del plan de conversión. Given the information supplied by DND and the Owner, ISD may issue a Conversion Permit. Teniendo en cuenta la información facilitada por el DND y el propietario, el ISD puede emitir un permiso de conversión. Una vez emitido este permiso, el propietario puede proceder a desalojar a los inquilinos que aún no se hayan mudado o hayan firmado un acuerdo de compra de la unidad y culminar la venta de la misma.

Cargos

Los cargos del plan de conversión y del permiso ascienden a \$1000 por unidad, pagaderos a la ciudad de Boston, en el momento de presentar la solicitud del plan de conversión.

Información de contacto

Si tiene alguna pregunta sobre el proceso de conversión, comuníquese con
Departamento de Desarrollo de Vecindarios de la ciudad de Boston

CondoCoop@boston.gov

617-635-3880