

FORMULARIO DE NOTIFICACIÓN PARA EL INQUILINO
(Presentar para cada uno de los inquilinos)

Fecha: _____

Nombre del inquilino: _____

Dirección: _____

Unidad número: _____

La presente comunicación tiene por objeto notificarle que su arrendador, _____, tiene la intención de convertir su unidad y posiblemente otras unidades de su edificio en unidades de condominio o cooperativa. Su arrendador tendrá que solicitar y obtener la aprobación de un plan de conversión por parte de la Oficina de Estabilidad de la Vivienda ("OHS") de la ciudad de Boston, y se le exigirá que solicite y disponga del permiso de conversión en condominio o cooperativa antes de que pueda venderse una vivienda. Usted tiene derechos en virtud de la Ordenanza de Conversión de Condominios y Cooperativas de Boston, incluido el derecho a esta notificación. Sus derechos se detallan a continuación.

Derecho a la debida notificación

Esta notificación debe ser entregada a usted por uno de los siguientes métodos: en persona en presencia de un testigo o con el acuse de recibo del inquilino, enviada por correo certificado o registrado, con acuse de recibo, o entregada por un alguacil o agente de policía.

La fecha en que la notificación se considera "entregada" es la fecha en la que se entrega en persona al inquilino o la fecha en la que el inquilino recibe la notificación después de haber sido enviada por correo certificado o registrado, con acuse de recibo, o la fecha de notificación por un alguacil o agente de policía.

Derecho a la continuidad de la ocupación (Periodo de notificación)

Usted tiene derecho a permanecer como inquilino en su unidad de alquiler durante un año a partir de la fecha en que haya recibido este aviso, o hasta el final del plazo del contrato de alquiler, sea cual sea el mayor, antes de que se le exija que desocupe la vivienda. Si usted es un adulto mayor, discapacitado, o tiene ingresos bajos/moderados, usted tiene derecho a permanecer como inquilino en su unidad en alquiler durante cinco años a partir de la fecha en que haya recibido este aviso, o hasta el final del plazo del contrato de alquiler, sea cual sea el mayor, antes de que se le exija que desocupe la vivienda. You are entitled to this notice period whether your rental agreement is a lease or a month-to-month tenancy at-will. En caso de que usted sea un adulto mayor, discapacitado, o tiene ingresos bajos/moderados, hágaselo saber al propietario del inmueble. Si su propietario cuestiona el hecho de que usted es un adulto mayor, discapacitado, o tenga ingresos bajos/moderados, es posible que tenga que proporcionarles una prueba de su estado.

A continuación las definiciones de discapacitado, adulto mayor e ingresos bajos/moderados:

Inquilino discapacitado: - un inquilino que tenga una discapacidad física o mental en la fecha en que se entregó o debería haberse entregado 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) cumpla 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 una condición de dependencia del alcohol o de cualquier sustancia controlada no constituya la base para determinar la discapacidad.

Inquilino adulto mayor: - 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 del área para el tamaño de su núcleo familiar, se considera que dicho núcleo familiar tiene "ingresos bajos/moderados". En la siguiente tabla se detallan las pautas de ingresos.

Límite de ingresos bajos/moderados (80% del ingreso medio del área)	
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

Derecho a prorrogar el plazo del contrato de alquiler

Si el plazo de notificación de un año o cinco años mencionado anteriormente es más extenso que la duración de su contrato de alquiler, el propietario **debe** prorrogar la duración de su contrato de alquiler para que coincida con la expiración del plazo de notificación.

Derecho de compra

Usted tiene derecho a adquirir su unidad de alquiler antes de que salga al mercado. Se le ofrecerá la oportunidad de adquirir la unidad en términos y condiciones que sean básicamente iguales o más favorables que las que el arrendador establezca para la venta de la unidad al público o a un tercero. Si su unidad es eliminada, ya sea por demolición o por fusión con otra unidad, usted sigue teniendo derecho a comprar una unidad en la propiedad convertida. En caso de que haya más de un inquilino que quiera comprar la misma unidad, la ciudad realizará un sorteo para decidir quién puede comprar la misma. Para obtener más información sobre las clases y programas para compradores de vivienda, comuníquese con el Boston Home Center llamando al 617-635-4663.

Derecho a los beneficios de reubicación

Si usted no adquiere su unidad de alquiler u otra unidad de alquiler en el edificio, tendrá derecho a un pago de reubicación por un importe de \$10.000,00 por unidad, o \$15.000,00 por unidad si usted es un adulto mayor, discapacitado, o tiene ingresos bajos/moderados si desocupa la unidad dentro del período de notificación. Los pagos de reubicación deben abonarse en un plazo de diez días después de haber desocupado la unidad. Sin embargo, si necesita estos fondos por adelantado para reubicarse, el propietario puede realizar los pagos directamente a su empresa de mudanzas, agente inmobiliario, depósito o nuevo arrendador antes de que se mude a petición suya y una vez que les proporcione la verificación de su nuevo apartamento.

Derecho a rescindir el contrato de alquiler

Usted tiene derecho a rescindir su contrato de alquiler sin penalización siempre que lo notifique por escrito al propietario al menos treinta (30) días antes de marcharse. El propietario de su inmueble no podrá rescindir el contrato de alquiler durante el periodo de notificación, salvo en caso de incumplimiento del pago del alquiler o de cualquier otra violación considerable del contrato de alquiler.

Derecho a la ayuda para búsqueda de vivienda

Los inquilinos adultos mayores, discapacitados o con ingresos bajos/moderados tienen derecho a que el propietario les ayude a buscar un apartamento comparable en Boston y, si así lo solicita el inquilino, en el mismo vecindario de la ciudad de Boston en que éste reside, con un alquiler igual o inferior al que venían pagando por la vivienda en el momento de recibir la notificación.

Renovación durante el periodo de notificación

Usted tiene derecho a no sufrir perturbaciones injustificadas y a que no altere el disfrute de la tranquilidad como consecuencia de la rehabilitación, las reparaciones o las mejoras realizadas por el arrendador durante el período de notificación.

Derecho a solicitar una audiencia

Si en algún momento cualquiera de las partes (inquilino o propietario) considera que la otra no está cumpliendo con los requisitos de la Ordenanza de Conversión de Condominios y Cooperativas, puede solicitar una audiencia con la Oficina de Estabilidad de la Vivienda o el Departamento de Servicios de Inspección, según corresponda. La parte que solicite la audiencia deberá asistir, y la otra parte podrá asistir. Ambas partes serán notificadas de tales audiencias. Una vez programada la audiencia, se le notificará el lugar, hora y fecha de la misma. Si tiene alguna pregunta sobre la programación de una audiencia de cumplimiento o **si necesita un intérprete**, comuníquese al 617-635-3880.

La Ordenanza de Conversión de Condominios y Cooperativas se puede encontrar en el sitio web de la Ciudad de Boston en: boston.gov/condominium-and-cooperative-conversion-ordinance. También se puede proporcionar una copia a pedido.

Si tiene alguna pregunta o inquietud, llame a 617-635-3880 o envíe un correo electrónico a condocoop@boston.gov.