

CIUDAD DE CHICAGO

NORMAS



Normas del Programa Piloto de Oportunidad de Compra para Inquilinos del Distrito (606)

Última actualización: febrero de 2025



AUTORIDAD DE NORMAS DE LA OPORTUNIDAD DE COMPRA PARA INQUILINOS

EL COMISIONADO DE VIVIENDA, SEGÚN LA AUTORIDAD QUE LE CONFIERE LA SECCIÓN 5-11-140 DEL CÓDIGO MUNICIPAL DE CHICAGO, APRUEBA LAS SIGUIENTES NORMAS.

Firmado: 
Lissette Castañeda,
comisionada

Firmado el 28 de febrero de 2025,
Fecha de inicio 1 de marzo de 2025.

Índice

Artículo 1: Aplicabilidad	4
1.1 Propiedades cubiertas por el Programa Piloto del Distrito 606 (§5-11-030)	4
1.2 Mapa del distrito 606: Predominancia de la manzana (606).....	4
Artículo 2: Avisos obligatorios - Propietario	5
2.1 Aviso de intención de vender (§5-11-050)	5
2.1.1 Aviso público de intención de vender (§5-11-050).....	5
2.2 Aviso de oferta de compra de terceros (§5-11-060)	5
Artículo 3: Cómo crear una asociación de inquilinos.....	7
3.1 Cómo crear una asociación de inquilinos en la Predominancia de la manzana del Distrito (606)	7
3.2 Cómo registrar una asociación de inquilinos en la Predominancia de la manzana del Distrito (606)	7
3.3 Cómo avisar al propietario sobre la asociación de inquilinos	8
Artículo 4: Cómo ejercer el derecho de preferencia	8
4.1 Derecho de preferencia concedido (§5-11-060).....	8
4.2 Renuncia del inquilino al derecho de preferencia (§5-11-090)	8
4.3 Tiempo para ejercer el derecho de preferencia (§5-11-060(d)).....	9
4.4 Garantías financieras y depósitos (§5-11-070)	10
4.4.1 Garantías financieras	10
4.4.2 Depósitos	10
4.4.3 Incumplimiento en dar garantías financieras o depósitos	10
Artículo 5: Cesión de derechos a representantes terceros (§5-11-080).....	11
Artículo 6: Penalizaciones por incumplimiento	11
6.1 Reubicación del inquilino después de vender la propiedad a un tercero comprador (§5-11-130)	11
Artículo 7: Vivienda asequible con alquiler restringido	12
Artículo 8: Cambios a las normas.....	12
Artículo 9: Contactos del programa piloto.....	12
Apéndice:	12
Apéndice A: Cronología	12

Artículo 1: Aplicabilidad

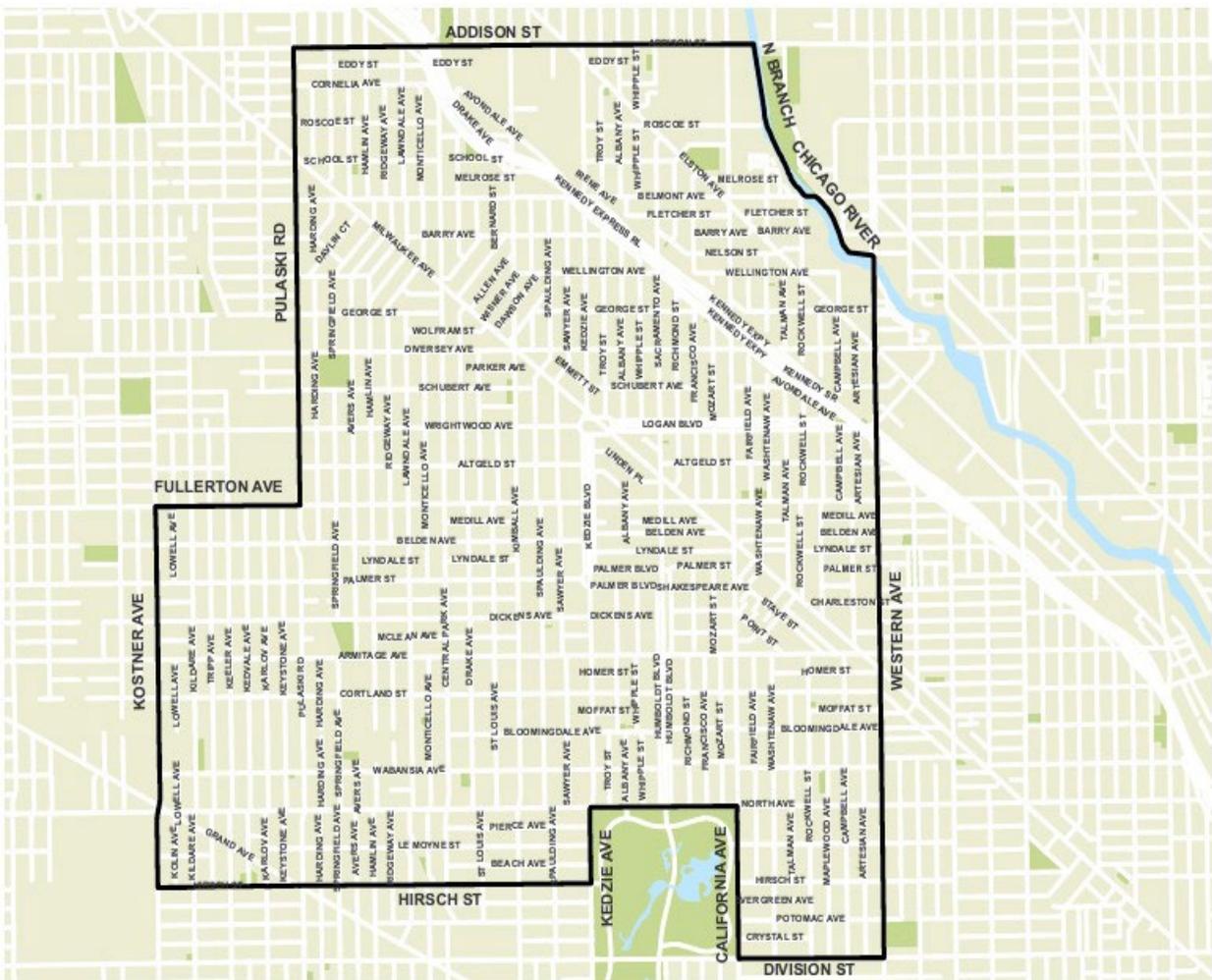
El Programa Piloto de Oportunidad de Compra para Inquilinos del Distrito (606) (Tenant Opportunity to Purchase Block (606) District Pilot Program), Capítulo 5-11 (“ordenanza”) del Código Municipal de Chicago (“Código” o “MCC”), establece los requisitos de cómo los inquilinos pueden ejercer su derecho de preferencia y oportunidad de comprar la propiedad alquilada en la que viven dentro de la Predominancia de la manzana del Distrito (606). La fecha de inicio de este capítulo es el 1 de marzo de 2025.

1.1 Propiedades cubiertas por el Programa Piloto del Distrito 606 (§5-11-030)

El Programa Piloto de Oportunidad de Compra para Inquilinos del Distrito (606) aplica a edificios de alquiler de residencias o grupos de edificios de residencias situados en la Predominancia de la manzana del Distrito (606), vea la Sección 17-7-0590, con al menos una unidad de alquiler ocupada según se define en la ordenanza.

1.2 Mapa del distrito 606: Predominancia de la manzana (606)

Este mapa, Figura 17-7-0590 del Código, se volvió a imprimir para conveniencia.



Artículo 2: Avisos obligatorios - Propietario

2.1 Aviso de intención de vender (§5-11-050)

El propietario o un representante autorizado debe dar tanto a (a) la asociación de inquilinos de la propiedad en alquiler o a cada inquilino individual si no hubiera asociación, como (b) al Departamento de Vivienda (Department of Housing, DOH) una copia del [aviso de intención de vender](#) como aparece en el sitio web de DOH a más tardar:

- (i) 60 días antes de anunciar la propiedad en alquiler para venta de propiedades de 5 o más unidades de alquiler o
- (ii) 30 días antes del anuncio de la propiedad en alquiler para vender propiedades con 1-4 propiedades de alquiler.

Para cumplir este requisito los propietarios de las viviendas cubiertas deben enviar un correo electrónico a DOH@cityofchicago.org con la línea de Asunto: *Aviso de intención de vender: [dirección de la propiedad en alquiler] (Distrito 606)*.

Send

To doh@cityofchicago.org Bcc

Cc

Notice of Intent to Sell: 123 Main St. (606 District) Draft saved at 11:07 AM

El envío a DOH debe incluir una copia (o copias) completada del formulario de aviso y evidencia de la entrega a todos los inquilinos de la propiedad en alquiler en forma de:

- (i) recibos de correo certificado o
- (ii) acuses de recibo del aviso firmados de cada inquilino o
- (iii) comunicación formal por escrito de recepción del aviso de cada inquilino.

Los envíos que no incluyan los documentos de arriba se considerarán incompletos, que no cumplen la ordenanza y sujetos a cualquier penalización aplicable según se describe en el Artículo 7.

DOH entregará confirmación de la recepción y una declaración del cumplimiento del propietario en el plazo de 7 días hábiles después de recibir los envíos necesarios.

2.1.1 Aviso público de intención de vender (§5-11-050)

El propietario es responsable de publicar el [Aviso público de intención de vender](#) según los plazos del Artículo 2.1. El Aviso público de intención de vender se debe publicar en un espacio de mucho tráfico, fácil de ver, compartido o común. Esto puede incluir la entrada principal del edificio, publicaciones en el lobby/cartelera de avisos, salas de correo, etc.

No es necesario que el propietario entregue una copia del Aviso público de intención de vender a DOH o a inquilinos individuales.

2.2 Aviso de oferta de compra de terceros (§5-11-060)

El propietario o un representante autorizado debe entregar tanto a la asociación de inquilinos de la propiedad en alquiler o a cada inquilino individual si no hubiera asociación, como a DOH una copia del

[aviso de oferta de compra de terceros](#) como aparece en el sitio web de DOH y a todas las declaraciones asociadas a más tardar:

- (i) 10 días hábiles después de la ejecución del acuerdo de compra de terceros para 5 o más unidades de alquiler o
- (ii) 5 días después de la ejecución del acuerdo de compra de terceros para propiedades de 1-4 unidades de alquiler.

El Aviso de oferta de compra de terceros debe incluir una copia del original del acuerdo de compra de terceros ejecutado y las declaraciones establecidas en la Sección 5-11-050(b) del Código, a menos que el propietario haya hecho esas declaraciones antes y las declaraciones sigan siendo exactas y completas. Estas incluyen:

- La lista más reciente del alquiler, incluyendo cada número de unidad y el alquiler mensual que se cobra a cada unidad.
- Una lista de unidades vacantes.
- Una declaración del índice de vacantes durante los 12 meses anteriores.
- Los reportes de ingresos y gastos de los 12 meses anteriores al aviso, incluyendo movimientos de capital, impuestos a la propiedad, otros cargos municipales y cualquier cargo, multa u otro dinero vencido y adeudado a una agencia del gobierno.
- Cualquier información relacionada con la condición financiera de la propiedad en alquiler.
- Planos y especificaciones de arquitectura y de ingeniería.
- Una lista de cualquier presunta infracción del Código de construcción, una lista de cualquier litigio relacionado con el edificio, incluyendo presuntas infracciones al Código de construcción y el estado de cualquier infracción al Código de construcción cerrada o resuelta en los últimos 12 meses antes del aviso.

Para cumplir este requisito los propietarios de las viviendas cubiertas deben enviar un correo electrónico a DOH@cityofchicago.org con la línea de Asunto: *Aviso de oferta de compra de terceros: [dirección de la propiedad en alquiler] (Distrito 606)*.



El envío debe incluir una copia completada del Aviso de oferta de compra de terceros, declaraciones asociadas y evidencia de entrega a todos los inquilinos de la propiedad en alquiler. La evidencia de entrega se acepta en forma de:

- (i) recibo de correo certificado o
- (ii) acuse de recibo firmado de cada inquilino o
- (iii) comunicación formal por escrito de recepción del aviso de cada inquilino.

Los envíos que no incluyan los documentos de arriba se considerarán incompletos, que no cumplen la ordenanza y sujetos a cualquier penalización aplicable según se describe en el Artículo 7.

DOH entregará confirmación de la recepción y una declaración del cumplimiento del propietario en el plazo de 7 días hábiles después de recibir los envíos necesarios.

Artículo 3: Cómo crear una asociación de inquilinos

3.1 Cómo crear una asociación de inquilinos en la Predominancia de la manzana del Distrito (606)

Los inquilinos pueden establecer una asociación de inquilinos en cualquier momento. Después de recibir el Aviso de oferta de compra de terceros, los inquilinos tienen un período de tiempo limitado para establecer una asociación de inquilinos y ejercer su derecho de preferencia. La cantidad de tiempo concedida a los inquilinos para crear y registrar una asociación de inquilinos depende de la cantidad total de unidades de alquiler de la propiedad de alquiler. Los inquilinos con 3 o más unidades de alquiler deben formar una asociación de inquilinos para ejercer su derecho de preferencia. Los inquilinos en propiedades en alquiler con 1-2 unidades de alquiler no necesitan una asociación de inquilinos para ejercer su derecho de preferencia.

Cantidad de unidades en alquiler en la propiedad en alquiler	Tiempo para crear y registrar una asociación	Porcentaje de unidades en alquiler representadas por la asociación
1-2 unidades de alquiler	no corresponde	Un solo inquilino; no necesita TA
3-4 unidades de alquiler	30 días	por lo menos 50 % de los inquilinos
más de 5 unidades de alquiler	90 días	por lo menos 75 % de los inquilinos

Cualquier asociación de inquilinos que quiera ejercer su derecho de preferencia en la Predominancia de la manzana del Distrito (606) debe representar por lo menos:

- (i) 50 % de los inquilinos actuales para propiedades de tres o cuatro unidades de alquiler;
- (ii) 75 % de los inquilinos actuales para propiedades con cinco o más unidades de alquiler.

La asociación de inquilinos se debe registrar correctamente ante el Departamento de Vivienda antes de ejercer el derecho de preferencia.

3.2 Cómo registrar una asociación de inquilinos en la Predominancia de la manzana del Distrito (606)

Para registrar una organización de inquilinos ante DOH, los inquilinos deben completar y enviar el [Formulario de registro de la asociación de inquilinos](#) a DOH por lo menos 7 días hábiles antes de que termine el período concedido en la Sección 5-11-060(b) del Código.

Para cumplir este requisito los propietarios de las viviendas cubiertas deben enviar un correo electrónico a DOH@cityofchicago.org con la línea de Asunto: *Formulario de registro de asociación de inquilinos: [dirección de la propiedad en alquiler] (Distrito 606)*. El envío debe incluir una copia completada del formulario de registro, incluyendo los nombres y direcciones de todos los miembros y los nombres e información de contacto de los representantes autorizados.

Send

To: doh@cityofchicago.org Bcc:

Cc:

Tenant Association Registration Form: 123 Main St. (606 District) Draft saved at 11:08 AM

Los inquilinos pueden registrar una asociación de inquilinos ante DOH en cualquier momento. La publicación pendiente o la venta de la propiedad en alquiler no es un requisito para que los residentes registren formalmente una asociación de inquilinos ante DOH. Una vez registrada ante DOH, el Departamento extenderá un certificado de que la asociación de inquilinos ha entregado toda la documentación necesaria y cumple este capítulo. La certificación de DOH será válida por 12 meses a partir de la fecha impresa en el certificado. La asociación de inquilinos debe actualizar su registro ante DOH cada 12 meses.

Para cumplir con la ordenanza la asociación de inquilinos debe identificar un mínimo de:

- (i) un representante en caso de propiedades con nueve o menos unidades de alquiler o
- (ii) dos representantes en caso de propiedades con diez o más unidades de alquiler autorizados por la asociación para actuar en su nombre.

3.3 Cómo avisar al propietario sobre la asociación de inquilinos

Para avisar al propietario del registro de la asociación de inquilinos, el representante autorizado debe enviar una copia del [Formulario de aviso de asociación de inquilinos](#) y una copia del certificado de registro de DOH en el plazo de 10 días hábiles a partir de la fecha de registro impresa en el certificado. Para que una asociación de inquilinos existente ejerza el derecho de preferencia en nombre de los inquilinos, el propietario debe recibir el aviso de la existencia de la asociación y el registro debe cumplir esta norma y las fechas límite expuestas en la ordenanza.

Artículo 4: Cómo ejercer el derecho de preferencia

4.1 Derecho de preferencia concedido (§5-11-060)

El Programa Piloto de Oportunidad de Compra para Inquilinos del Distrito (606) concede el derecho de preferencia a los inquilinos en la Predominancia de la manzana del Distrito (606). A menos que los inquilinos de otra manera renuncien, un propietario no puede denegar los derechos de preferencia del inquilino. Cualquier intento de evitar o impedir que los inquilinos ejerzan sus derechos según este capítulo se considerará una infracción.

Los inquilinos que quieran ejercer su derecho de preferencia tienen tiempo para crear una asociación, si fuera necesario (vea el Artículo 3), registrar a la asociación ante DOH y avisar al propietario, conducir la diligencia debida, asegurar el financiamiento y cerrar la compra de la propiedad en alquiler. Hay un desglose del tiempo que se concede a los inquilinos para ejercer su derecho de preferencia en el Artículo 4.3 de estas normas.

4.2 Renuncia del inquilino al derecho de preferencia (§5-11-090)

Si un inquilino quiere renunciar al derecho de preferencia, el inquilino puede hacerlo en cualquier momento durante la negociación, incluyendo entre otros, cuando recibe cualquiera de los avisos descritos arriba o en cualquier momento durante cualquiera de los períodos concedidos mediante la ordenanza para (i) crear y registrar una asociación de inquilinos o (ii) en el momento del cierre de la compra.

Siempre que los inquilinos cumplan todos los requisitos de la ordenanza, un propietario no debe:

- exigir una renuncia preventiva al derecho de preferencia como condición para ofrecer, mantener o renovar un contrato de alquiler;
- pedir una renuncia a los derechos durante el tiempo que tienen los inquilinos para crear una asociación;
- de otra manera exigir una renuncia al derecho de preferencia bajo amenazas de acoso o represalias;
- intento de negar a un inquilino la capacidad de ejercer su derecho de preferencia.

Un propietario puede pedir y un inquilino puede conceder una renuncia al derecho de preferencia por medio de los formularios Aviso de intención de vender o del Aviso de oferta de compra de terceros. Un propietario puede pedir que la renuncia se haga por escrito o por cualquier otra comunicación formal con el inquilino.

Si la asociación de inquilinos o el inquilino en caso de una propiedad en alquiler con 1-2 unidades de alquiler, no ejerce su derecho de preferencia en o antes de la fecha límite establecida en la Sección 5-11-060(d)(1) o termina el contrato para comprar según los términos del contrato o incumple, a menos que haya incumplimiento mutuo, entonces dicho derecho de preferencia se considerará renunciado y el propietario puede vender la propiedad en alquiler al comprador tercero identificado en el Aviso de oferta de compra de tercero en los términos especificados en el acuerdo de compra de terceros entregado a los inquilinos.

En caso de una propiedad en alquiler con 5 o más unidades de alquiler, si cincuenta por ciento de los inquilinos de la propiedad de alquiler renuncian a su derecho de preferencia por medio del Aviso de intención de vender, Aviso de oferta de compra de terceros u otro medio autorizado, entonces el derecho de preferencia se considerará renunciado y el propietario no tendrá que esperar lo que duren los plazos exigidos según la Sección 5-11-060(b)(1) del Código.

Más allá de lo que permiten estas normas, cualquier solicitud de renunciar al derecho de un inquilino o cualquier denegación de la capacidad del inquilino de ejercer el derecho de preferencia como se describe en este artículo es una infracción al Programa Piloto de Oportunidad de Compra para Inquilinos del Distrito (606).

4.3 Tiempo para ejercer el derecho de preferencia (§5-11-060(d))

Para que los inquilinos puedan ejercer su derecho de preferencia la ordenanza concede tiempo para:

- (i) que los inquilinos creen una asociación de inquilinos y;
- (ii) conduzcan la diligencia debida y cierren la venta de la propiedad en alquiler.

La cantidad de tiempo concedida a los inquilinos en la Predominancia de la manzana del Distrito (606) de crear una asociación de inquilinos y avisar al propietario y a DOH varía dependiendo de la cantidad de unidades de alquiler de la propiedad de alquiler. Desde la fecha en que el propietario distribuye el Aviso de oferta de compra de terceros a la fecha en que termina el derecho de un inquilino o de una asociación de inquilinos de ejercer su derecho de preferencia es como sigue:

- Propiedades con 5 o más unidades de alquiler-No menos de 90 días
- Propiedades con 3-4 unidades de alquiler-No menos de 30 días
- Propiedades con 1-2 unidades de alquiler-No menos de 15 días

Si los inquilinos crean y registran una asociación de inquilinos para ejercer el derecho de preferencia, la asociación de inquilinos o su representante externo debe tener un período de garantía para conducir la diligencia debida y asegurar el financiamiento para comprar la propiedad en alquiler basándose en la cantidad de unidades de la propiedad de alquiler. La asociación de inquilinos tendrá derecho de solicitar y recibir cualquiera de las declaraciones mencionadas en la Sección 2.2 de estas normas.

- Propiedades con 5 o más unidades de alquiler-No menos de 120 días
- Propiedades con 4 o menos unidades de alquiler-No menos de 60 días

4.4 Garantías financieras y depósitos (§5-11-070)

4.4.1 Garantías financieras

Para que un inquilino o asociación de inquilinos ejerza su derecho de preferencia, debe entregar al propietario evidencia de que tiene la capacidad o está en el proceso de asegurar el financiamiento apropiado para cerrar la compra de la propiedad en alquiler.

En caso de las propiedades con cuatro unidades o menos, el comprador autorizado debe entregar una garantía, en forma de carta de aprobación previa u otro estado financiero de una entidad crediticia que sirva como evidencia de la capacidad del comprador de cerrar la compra de la propiedad en alquiler. Esta carta se debe entregar al propietario en el plazo de 3 días hábiles a partir de que el comprador autorizado ejerce el derecho de preferencia. Para propósitos de estas normas, “comprador autorizado” significa cualquier inquilino individual, asociación de inquilinos o tercero designado según la Sección 5-11-080 que ejerce su derecho de preferencia.

En caso de propiedades que consisten en cinco o más unidades, esta garantía debe ser una carta de interés o carta de intención de una entidad crediticia pública o privada, una organización de la comunidad o una institución financiera de desarrollo de la comunidad. Esta carta debe servir como evidencia de que el comprador autorizado, ejerciendo su derecho de preferencia, ha comenzado el proceso de garantizar el financiamiento. Esta carta se debe entregar al propietario en el plazo de 5 días hábiles a partir de que el comprador autorizado ejerce el derecho de preferencia.

4.4.2 Depósitos

Un propietario tendrá derecho a cobrar un depósito a cualquier comprador autorizado que ejerza su derecho de preferencia. El depósito no debe ser más de cinco por ciento del precio de venta del contrato. El propietario debe reembolsar el depósito en caso de incumplimiento para cerrar el contrato de venta de buena fe de parte del comprador autorizado. Los compradores autorizados que no cumplan la definición de “negociación de buena fe” de la ordenanza perderán su depósito si no cierran el contrato de compra en los plazos permitidos. Un propietario no debe cobrar un depósito antes de recibir las garantías financieras del Artículo 4.4.1.

4.4.3 Incumplimiento en dar garantías financieras o depósitos

Si un comprador autorizado no entrega las garantías financieras o depósitos necesarios en los plazos permitidos el derecho de preferencia se considera renunciado. Si cualquier comprador autorizado no puede o incumple el Artículo 4 de estas normas el propietario podrá ejecutar la venta a un tercero autorizado.

Artículo 5: Cesión de derechos a representantes terceros (§5-11-080)

Cualquier asociación de inquilinos o inquilino individual en caso de una propiedad de alquiler con una o dos unidades, puede elegir ejercer sus derechos según el Programa Piloto de Oportunidad de Compra para Inquilinos del Distrito (606) junto con o cediendo dichos derechos a un representante externo, ya sea privado o del gobierno. El inquilino o asociación de inquilinos debe tener discreción absoluta en cuanto a si designa a un representante externo o actúa en su nombre y basado en la estructura de dicho acuerdo.

La concesión de derechos a un representante externo puede suceder en cualquier momento durante el proceso descrito en la ordenanza y normas del programa. Un representante externo autorizado tendrá los mismos derechos concedidos a los inquilinos y a las asociaciones de inquilinos mediante este capítulo. Se concede a cualquier representante externo autorizado el derecho de preferencia según este capítulo y todos los plazos necesarios para ejecutar un contrato de compra con el propietario. Cualquier representante externo autorizado está sujeto a todos los plazos, requisitos y penalizaciones que se describen en la ordenanza y en estas normas.

La asociación de inquilinos o inquilino individual en caso de propiedades con una o dos unidades de alquiler debe entregar al propietario o a su representante autorizado aviso por escrito en el plazo de diez días a partir de la suscripción de un acuerdo por escrito con un representante externo.

Artículo 6: Penalizaciones por incumplimiento

Si no cumple este capítulo puede tener como consecuencia multas prorrateadas contra la parte en incumplimiento.

Ejemplos de infracciones e incumplimiento de este capítulo incluyen entre otros:

- No entregar declaraciones, avisos u otra información pertinente completa, exacta y oportuna.
- Retrasar o impedir el acceso a la propiedad en alquiler para el propósito de inspecciones u otros procesos de diligencia debida.
- Retener información intencionalmente de otra parte en la negociación.
- Mala interpretación de los términos de un contrato o acuerdo con un tercero.
- Terminación anticipada del alquiler por el propietario de la vivienda infringiendo la Sección 5-11-130.
- Cualquier otra infracción de negociaciones de buena fe, según la definición de este término de la Sección 5-11-020 del Código.

6.1 Reubicación del inquilino después de vender la propiedad a un tercero comprador (§5-11-130)

Si el inquilino acepta una reubicación a otra unidad como se describe en §5-11-130, tendrá derecho a un reembolso por reubicación razonable por los costos de la mudanza, incluyendo:

- i. El alquiler del primer y último mes;
- ii. Depósitos de seguridad o cargos por mudanza;
- iii. Costos de la mudanza o almacenamiento de cosas hasta por 30 días.
- iv. Cualquier otro gasto razonable resultado de la reubicación.

Artículo 7: Vivienda asequible con alquiler restringido

Si un comprador autorizado usa cualquier fondo público para adquirir una propiedad en alquiler según la ordenanza, la propiedad en alquiler se debe mantener como vivienda asequible con alquiler restringido por no menos de 30 años. Los fondos públicos incluyen préstamos, subsidios u otro apoyo monetario recibido directamente del Departamento de Vivienda y cualquier otro departamento, oficina o agencia hermana de la Ciudad de Chicago o de cualquier programa de administración pública que desembolse fondos de la Ciudad.

Las propiedades sujetas a este artículo deben avisar al Departamento de Vivienda de la adquisición no más de 30 días después del cierre del contrato de venta y de tomar el control de la propiedad de alquiler. Cualquier propiedad en alquiler que se mantiene como vivienda asequible con alquiler restringido debe suscribir un convenio restrictivo de vivienda asequible con el Departamento de Vivienda y está sujeta a monitoreo continuo de DOH.

Artículo 8: Cambios a las normas

Estas normas se pueden actualizar en cualquier momento a discreción del comisionado de Vivienda.

La versión actual de las Normas se fechará y publicará en el sitio web de la Ordenanza de Preservación de Vivienda de Northwest Side (Housing Preservation Ordinance) en Chicago.gov/NWSPreservation

Artículo 9: Contactos del programa piloto

Puede enviar sus preguntas sobre el Programa Piloto de Oportunidad de Compra para Inquilinos a DOH@cityofchicago.org con la línea de asunto ***Tenant Opportunity to Purchase (606 District)***.

Department of Housing
121 N LaSalle St, Room 1000
Chicago, IL 60602
Teléfono: 312-744-3653

Apéndice:

Apéndice A: Cronología

- i. [5 o más unidades de alquiler](#)
- ii. [3-4 unidades de alquiler](#)
- iii. [1-2 unidades de alquiler](#)