

### ¿En qué consisten las distintas evaluaciones y tarifas que deberé pagar?

Existen dos tipos de evaluaciones: regulares y especiales. Las evaluaciones o tarifas regulares que puede pagar en forma anual, trimestral o mensual se destinan al funcionamiento y el mantenimiento generales de la asociación, a un fondo de reserva y, con frecuencia, al pago de costos de seguros y legales de la HOA. Las evaluaciones especiales son evaluaciones llevadas a cabo una sola vez para reparaciones de gran envergadura, reemplazo o construcción nueva, que también se pueden evaluar. Además, una HOA puede imponer sanciones o multas económicas a un propietario por concepto de daños de áreas comunes o bien, imponer una medida disciplinaria por la infracción de las reglas y normativas.

### Antes de considerar adquirir una vivienda en una HOA, ¿cómo puedo obtener información sobre la asociación?

Si desea solicitar una copia de los documentos normativos u otra información, puede comunicarse directamente con la HOA. Las HOA tienen la obligación de registrarse en la División de Bienes Raíces, y puede buscar la asociación en el sitio web del Centro. Junto con el registro, se suministra un número de recepción para la Declaración de convenios de una asociación, el que puede obtener en la oficina del secretario y registrador del condado al que pertenece la propiedad.

### ¿El Centro de información de la HOA ayuda en la aplicación de la CCIOA, los reglamentos y los convenios?

El Centro de información de la HOA no tiene facultades de investigación, autonomía reglamentaria ni competencias ejecutivas y no puede intervenir en conflictos entre los propietarios y su HOA. El Centro de información de la HOA es un centro de intercambio de información sobre los derechos y obligaciones básicos de los propietarios, los declarantes y la HOA en virtud de la CCIOA.



# Antes de Comprar en Una HOA



**COLORADO**  
Department of  
Regulatory Agencies

Division of Real Estate

Centro de información y recursos de HOA

1560 Broadway, Suite 925

Denver, CO 80202 | Tel. 303-894-2355

<http://www.dora.colorado.gov/dre>



**COLORADO**  
Department of  
Regulatory Agencies

Division of Real Estate



Muchos de los nuevos compradores en Colorado compran su vivienda en un complejo o condominio que pertenece a una asociación de propietarios. Es importante que conozca algunas de las implicaciones de comprar en una HOA específica antes de adquirir su vivienda. Las comunidades de interés común ofrecen numerosos beneficios, pero los propietarios deben comprender que existen convenios, reglas y normativas que pueden afectar de manera importante la manera en que habitarán su vivienda y las decisiones que toman respecto a su propiedad.

### ¿Qué es una HOA?

Una HOA describe un cierto tipo de bien raíz, una modalidad de propiedad de una vivienda y un estilo de vida que se está volviendo muy común. Los complejos de interés común son el tipo de residencia de mayor expansión en Estados Unidos y también se denominan comunidades de interés común, asociaciones de propietarios de un condominio o simplemente asociaciones de propietarios. En una HOA, el propietario de una unidad o lote posee su lote o unidad además de tener una participación de las áreas comunes junto con otros propietarios de vivienda o propiedad. Por lo general, el propósito de una HOA es controlar la apariencia de la propiedad, mantener las áreas comunes y proporcionar a los residentes comodidades compartidas. Los compradores que adquieren una vivienda en un HOA tienen la responsabilidad de pagar su parte de los costos y respetar las disposiciones de los convenios, reglas y normativas de la HOA.

### ¿Cómo me afecta formar parte de una HOA?

Formar parte de una HOA significa que recibirá los beneficios de la propiedad común, que incluyen la provisión de valores de vecindario compartidos, una oportunidad de aplicar normativas unificadas, la capacidad de elevar los valores inmobiliarios y de disfrutar de instalaciones recreativas. Además, debe aceptar las restricciones de uso de su propiedad respetando los convenios y reglas. Las decisiones tomadas por personas que es probable que no conozca pueden afectar el uso y el goce de su propiedad, estilo de vida, libertad y situación financiera. Algunas personas del directorio o del comité pueden tomar decisiones que es probable que no reflejen la manera de pensar de la mayoría de los propietarios en la comunidad. Si no está

de acuerdo con las decisiones del directorio, su recurso es utilizar el proceso democrático. Solicite la elección de otros miembros de la HOA que manifiesten mayor empatía por sus inquietudes; sin embargo, ese puede ser un proceso difícil en una HOA donde los miembros no participan en forma activa.

Además de la hipoteca, usted deberá pagar las tarifas de la HOA, que están sujetas a cambio, y evaluaciones especiales que se pueden cobrar, lo que puede exigir a los miembros de la HOA una contribución imprevista de capital considerable. Como propietario, debe pagar su parte de las evaluaciones durante el período en que es dueño de su propiedad. Cuando determine su presupuesto para adquirir una vivienda, es conveniente que, como comprador potencial, conozca el monto actual de las tarifas y averigüe si se han planificado evaluaciones adicionales especiales. Antes de tomar una decisión, los nuevos compradores deben conversar con miembros de la HOA o asistir a una reunión del directorio, solicitar una copia de los documentos normativos y conocer el estado financiero de la HOA. Además, debe preguntar si existen proyectos en carpeta que exijan gastos de capital considerables.

### ¿Cómo puedo saber si la vivienda que me interesa pertenece a una HOA?

Según la legislación de Colorado, durante la negociación de compra de la vivienda, el vendedor tiene la obligación de divulgar si la propiedad pertenece a una HOA. El vendedor debe proporcionarle los documentos de la HOA, incluida una copia de los convenios, reglamentos, minutas de la reunión anual de propietarios más reciente, minutas de las reuniones de los directores o administradores y los estados financieros más recientes, si están disponibles, que corresponden al período de seis meses inmediatamente anterior a la fecha del contrato. Junto con ello, el vendedor debe divulgar si existen infracciones conocidas de los convenios o de las reglas y normativas de la HOA. También debe divulgar si se han aprobado evaluaciones especiales o aumentos de las evaluaciones regulares, ya sea que se apliquen o no.

### ¿Debo incorporarme a una HOA?

Si bien la participación en algunas HOA es voluntaria, en el caso de la mayoría es obligatoria. Esto significa que la participación entra en vigencia automáticamente después de que compra su vivienda, casa urbana o condominio en una comunidad de interés común.

### ¿Por qué leyes se rigen las asociaciones de propietarios?

La Ley de Propiedad de Interés Común de Colorado, a menudo denominada CCIOA (se pronuncia KIOWA), §38-33.3-101, C.R.S., y subsiguientes, rige las HOA en Colorado. Además, existe un requisito de que las HOA se incorporen como una corporación sin fines de lucro, una corporación con fines de lucro o LLC, que se rigen por las leyes corporativas de Colorado. Principalmente, las leyes sobre contratos y propiedad, a través de los documentos normativos de la HOA,

rigen la relación entre la HOA y el propietario. Los documentos normativos incluyen la Declaración (también denominada Declaración de convenios, condiciones y restricciones o CC&R (por sus siglas en inglés), así como Declaración de convenios), estatutos, reglamentos y reglas que rigen la relación del propietario con la HOA. Incluso si los documentos normativos amplían los derechos de los propietarios, estos no pueden contravenir ni mermar los derechos establecidos por la CCIOA.

### ¿En qué consisten los convenios?

Los convenios o convenios restrictivos constituyen una obligación legal en una escritura que entrega el vendedor al comprador donde se establece lo que debe y no debe hacer. Cuando un comprador obtiene su título de propiedad en una HOA, queda sujeto a los convenios de la subdivisión que aplica la HOA. Los convenios típicos pueden incluir la prohibición de utilizar cierto color para pintar la casa, una restricción sobre la tenencia de mascotas en un condominio y restricciones sobre vehículos comerciales en la propiedad. Además de los convenios, numerosas HOA aplican reglas y normativas que también restringen el uso de las áreas comunes. Los convenios contenidos en la declaración se consideran “en conjunto con el terreno”, lo que significa que, cuando compra la propiedad, usted no tiene la opción de no regirse por ellos y no puede modificarlos durante la negociación de compra de su vivienda. Aunque la HOA puede enmendar los convenios, ello exige, como mínimo, la votación a favor de la mayoría de los propietarios.

### ¿En qué consisten los reglamentos?

Los reglamentos son los instrumentos legales corporativos que utiliza la HOA para su propia reglamentación y administración. Ellos son un requisito de las leyes corporativas de Colorado y, por lo general, dictaminan como los miembros votan por el directorio, el número y los límites de período de los directores, así como las obligaciones del directorio y de los directores elegidos.

### ¿Quiénes son los Administradores de la Asociación comunitaria?

Es posible que algunos propietarios que participan en el directorio o en el comité no posean la experiencia o los antecedentes necesarios para administrar una asociación. Con frecuencia, las HOA contratan a administradores de comunidad profesionales para que se encarguen de la administración cotidiana de la HOA. Como propietario, es importante que comprenda la diferencia entre el Directorio de su HOA y la empresa que administra la asociación comunitaria. La empresa de administración es responsable del mantenimiento cotidiano de la HOA, en tanto que el Directorio es responsable en última instancia de todas las decisiones de la HOA. Antes de comprar una propiedad en una HOA, es conveniente que conozca el nombre de la empresa de administración y su reputación, puesto que ella pasará a formar parte de su vida en una HOA.