

## GUÍA PARA EL CONSUMIDOR: LAS ASOCIACIONES DE PROPIETARIOS

En muchos mercados de viviendas, las asociaciones de propietarios (HOA, por sus siglas en inglés) y otras asociaciones comunitarias forman parte de la experiencia de comprar una propiedad (y siguen desempeñando un papel importante a lo largo de la titularidad de la vivienda). Aquí detallamos los principales aspectos que un comprador debe considerar sobre este tema:

**¿Qué son las asociaciones de propietarios (HOA)?** Son organizaciones que existen en las comunidades residenciales cuyo fin es crear y hacer cumplir una serie de normas que se aplican a las propiedades y los residentes dentro de su radio de acción. Ofrecen a esos residentes acceso a instalaciones y espacios compartidos, como una piscina o una casa club, y su junta directiva se encarga de colaborar con el mantenimiento de estas áreas comunes. Si bien las HOA suelen vincularse con los vecindarios planificados o las comunidades cerradas de viviendas unifamiliares, también se las encuentra en propiedades compartidas con unidades individuales, como complejos de casas adosadas o condominios.

**¿Qué son las cuotas ordinarias y las cuotas extraordinarias que cobran las HOA?** Son pagos que los propietarios deben hacer mensualmente (si bien, en ocasiones, se pagan de manera trimestral o anual). Se usan para cubrir los costos de paisajismo, mantenimiento de rutina, conservación del vecindario, instalaciones compartidas y áreas comunes, así como otros gastos operativos (por ejemplo, aportes a un fondo de reserva para planificar y financiar mejoras con un plazo de ejecución mayor o costos imprevistos). Las asociaciones también recaudan cuotas extraordinarias para afrontar otros costos, como necesidades de mantenimiento de emergencia u obras de magnitud que no lleguen a cubrirse con el fondo de reserva. Recomendamos que los futuros propietarios tengan en cuenta estos costos vinculados con el funcionamiento de las HOA al pensar su presupuesto y [prepararse para adquirir una vivienda](#).

**¿Quién dirige las HOA?** La mayoría de las asociaciones son grupos sin fines de lucro dirigidos por miembros voluntarios. Si se ofrece como voluntario de la asociación de su vecindario o edificio, tendrá un mayor conocimiento de la manera en que se organiza la asociación y podrá participar en las decisiones de importancia que se tomen en su comunidad. Además, las asociaciones tienen estatutos que rigen su funcionamiento, con normas que establecen cómo se eligen sus miembros, las responsabilidades que asumen quienes integran la junta directiva y los protocolos aplicables a las reuniones.

**¿Qué tipo de normas hacen cumplir las HOA?** Además del estatuto, las asociaciones tienen reglamentos que detallan una serie de compromisos, condiciones y restricciones, así como otras reglas y regulaciones, cuyo fin es conservar la uniformidad y proteger el precio de las propiedades. Estas reglas varían ampliamente de un lugar a otro, pero suelen referirse a temas como el paisajismo, los ruidos, las mascotas, el exterior de las viviendas (incluidas las decoraciones), las modificaciones a las viviendas y las políticas aplicables a las áreas comunes. Es importante destacar, sin embargo, que estas normas están sujetas a limitaciones; específicamente, no pueden contradecir las leyes locales, estatales o federales.

**¿Qué diferencia hay entre una HOA y la asociación de un condominio?** Los condominios son un tipo de edificio o complejo que puede tener una HOA o asociación. La principal diferencia entre las viviendas unifamiliares de una comunidad que tiene una HOA y los condominios es el esquema de titularidad. En general, los compradores en un condominio adquieren la unidad en la que viven y una participación en las áreas comunes del edificio; en cambio, los propietarios de viviendas individuales en una comunidad con una HOA son titulares de su vivienda y lote, pero la titularidad de las áreas comunes está en cabeza de la HOA. No obstante, los esquemas de titularidad pueden presentar variaciones según el caso en particular.

**¿Qué son las cooperativas de vivienda?** Son un tipo de titularidad compartida de una propiedad que solo existe en ciertos estados. A diferencia de los condominios, quienes viven en una cooperativa de vivienda son titulares del complejo en sí y poseen un contrato de alquiler de un apartamento específico. Los compradores interesados deben presentar una solicitud ante la junta de la cooperativa para su aprobación; esta junta está compuesta por otros residentes.

**¿Cuáles son las ventajas y las desventajas de una HOA?** A muchos compradores les interesa contar con instalaciones compartidas, mejores medidas de seguridad y el esquema de mantenimiento que facilita una HOA. Sin embargo, las cuotas ordinarias y extraordinarias podrían representar una carga financiera para algunos compradores y a otros podría preocuparles que las regulaciones sean demasiado restrictivas. Su agente de bienes raíces le ayudará a determinar si una comunidad con una HOA es la mejor decisión en su caso, en consideración de sus necesidades y preferencias.

***Las prácticas pueden variar según las leyes estatales y locales. Consulte a su profesional de bienes raíces y/o a un abogado para obtener detalles sobre la ley estatal vigente donde esté comprando una vivienda. Visite [facts.realtor](https://facts.realtor) para más información y recursos.***