



COLORADO
Department of
Regulatory Agencies
Division of Real Estate

Que Saber Antes De Comprar En Una HOA (Asocacion De Propietarios)

*Gracias por atender! La Presentación
comenzará en breve*

Centro de Recursos e Información de la Asociación de Propietarios

Presentado por:

Nick Altmann, HOA Information Officer
Amanda Lopez, HOA Information Support Specialist
David L. Donnelly, Manager of Education, Communication & Policy Program

1560 Broadway, Ste. 925, Denver, Colorado 80202



COLORADO

Department of
Regulatory Agencies

Division of Real Estate

Descargo de responsabilidad

Tenga en cuenta: La información proporcionada durante esta presentación es solo con propósitos educativos y no es con intención de ser interpretada como asesoramiento legal.

Cualquier pregunta legal que tenga, debería ser dirigida a su abogado.

Que Es El Centro de Recursos e Información de la Asociación de Propietarios

- *La oficina de HOA proporciona información a los propietarios de viviendas sobre sus derechos y responsabilidades básicos bajo la ley de CCIOA;*
- *Recopila, analiza y reporta información a través de quejas y registros de HOA y escribe un reporte anual para la legislatura*
 - *Crea materiales de recursos*
 - *Proporciona educación y presenta foros de HOA*
- *Mantiene un sitio web con información para el público y registra asociaciones de propietarios*

•Lo Que La Oficina No Hace:

- No es un programa regulado por el estado
 - No media/arbitra.
 - No da asesoramiento legal
 - No actúa como un defensor.
- No se puede imponer multas o sanciones
- No hace cumplir la falta de registración de un HOA

- Inquilinos
- Duenos de casa
- Miembros directivas del HOA
- Administradores de la comunidad del HOA

Para Quien Es Esta
Presentación

Que Es Una HOA

- Una HOA (Asociacion de Propietarios) es un tipo de bien raíz que está volviendo muy común
 - Un complejo u condominio con areas comunes
 - Por lo general, el propósito de una HOA es
 - controlar la apariencia de la propiedad(casa o condominio)
 - Mantener las áreas comunes
 - proporcionar los residentes comodidades compartidas
- Los compradores que pertenecen a una HOA tienen la responsabilidad de pagar su parte de los costos y respetar las disposiciones de los convenios, reglas y normativas de las HOA

Que Significa ser parte de una HOA

- Si la casa que ha comprado esta en una HOA, está firmando un contrato que indica que usted va seguir las restricciones, reglas y regulaciones de esa HOA
- Además de la hipoteca, usted debe pagar las tarifas de la HOA, que están sujetas cambios y evaluaciones especiales que se pueden cobrar
 - Como propietario, debe pagar su parte de las evaluaciones durante el tiempo que usted es dueño de su propiedad.
- Cuando usted determine su propuesta para comprar, es importante conocer el monto de las tarifas, y averiguar si se han planificado evaluaciones adicionales especiales.
- Como comprador, debe asistir a una reunión del directorio de la HOA, solicitar una copia de los documentos y conocer el estado financiero de la asociación.



COLORADO

Department of
Regulatory Agencies

Division of Real Estate

Como Saber Si La Vivienda Que Le Interesa Pertenece A Una HOA?

- Según la legislación de Colorado, la negociación de compra de la vivienda, el vendedor está obligado de divulgar si la propiedad pertenece a una HOA
- El vendedor debe proporcionar los documentos de la asociación que incluyen:
 - Copia de los Convenios de la HOA
 - Reglamentos
 - Notas tomadas de las reuniones de los directores
 - Los estados financieros más recientes
- El vendedor también debe divulgar si existen infracciones conocidas de los convenios o reglas de la HOA
- Y por último, también debe divulgar si se han aprobado evaluaciones especiales o aumentos de las evaluaciones regulares, ya sea que se apliquen o no



COLORADO
Department of
Regulatory Agencies
Division of Real Estate

Leyes Pertinentes De Los Asociaciones de Propietarios De Viviendas

- Ley de propiedad de interés común de Colorado CCIOA pronunciado como (KIOWA)
 - Conocido como C.R.S 38-33.3-101 a 38-33.3-402
- Este estatuto se aplica a la mayoría de las asociaciones de propietarios de Colorado establecidas después del 1 de julio de 1992
- Además, existe un requisito de que las HOA se incorporen como una corporación con fines de lucro o LLC, que se rigen por las leyes corporativas de Colorado
 - La gran mayoría de las HOA en el estado están organizadas como una corporación, la Ley Revisada de Corporaciones en ocasiones, también se aplicará a las HOA.
 - Además, las leyes sobre los contratos y propiedad a través de los documentos de la HOA que incluyen :
 - La Declaración(también conocido como Declaración de Convenios, condiciones y restricciones o CC&R
 - Estatutos, reglamentos, y reglamentos, luego las reglas que rigen la relación de la HOA



COLORADO

Department of
Regulatory Agencies

Division of Real Estate

En Qué Consisten las Declaraciones De Una HOA

- De conformidad con la sección 38.33.3-302 de CCIOA a través de una declaración de pactos condiciones y restricciones (conocidas com CC&Rs) una asociación puede:
 - Adoptar y enmendar estatutos, reglas, y regulaciones;
 - Adoptar y enmendar presupuestos de ingresos, gastos y reservas y recaudar contribuciones para pagar gastos comunes;
 - Regular el uso de , mantenimiento, reparación, reemplazo y modificación de elementos comunes;
 - Imponer y recibir pagos , tarifas o cargos por el uso de alquiler u operación de elementos comunes;
 - Ejercer facultades en la declaración o estatutos;
 - Ejercer todas las demás facultades que pueden ser ejercidas en este estado por titulares legales del mismo tipo que el asocacion y;
 - Ejercer las demás facultades necesarias y adecuadas para la HOA



COLORADO
Department of
Regulatory Agencies
Division of Real Estate

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 lo que no debe hacer en la HOA
- El momento en que el comprador obtiene su título de propiedad en la HOA, queda sujeto a los convenios de la subdivisión en una Asociación
 - Los Convenios típicos consisten en
 - La prohibición de usar cierto color para pintar su casa
 - Una restricción sobre la tenencia de mascotas en un condominio
 - Restricciones sobre vehículos comerciales en la propiedad
- Además de los convenios, muchas de las HOAs en Colorado aplican reglas ,y normativas que también restringen el uso de las áreas comunes



Documentos De La Asociación

01	La Declaración De Convenios, Condiciones, y Restricciones (CC&R's)	• Documento Obligatorio • Presentado ante la Oficina del Secretario y Registrador del Condado • Proporcionado a usted como nuevo propietario
02	Articulos de Incorporacion	• La mayoría de las HOAs en CO organizadas como corporaciones sin fines de lucro • Sujeto a la Ley de Corporaciones sin Fines de Lucro de Colorado • Requisitos de presentación ante la oficina del Secretario de Colorado
03	Estatutos	• Documento Obligatorio • No Presentado ante la Oficina del Secretario y Registrador del Condado • Presentado por el Declarante
	Reglas y Regulaciones	• No es Documento Obligatorio • Puede ser creado y modificado por la Junta Directiva de la Asociación de Propietarios • Debe estar de acuerdo con los Estatutos
	Políticas de la Asociación	• Serie de documentos que debe preparar la Junta Directiva de la Asociación de Propietarios • Total de 9 Policas



Las Tarifas De La HOA

- Los costos mensuales de la asociación van hacia:
 - Mantenimiento de las áreas comunes
 - Quitando la nieve en tiempo de invierno
 - Basura
 - Servicios de la HOA
 - Actividades sociales
 - Aseguranza para la HOA



COLORADO
Department of
Regulatory Agencies
Division of Real Estate

Función del Directorio De La HOA

- La Junta Directiva de la Asociación de Propietarios es responsable de:
 - Establecer la visión de la comunidad y establecer metas
 - Ejecutar los documentos normativos de la HOA
 - Supervisando administradores de la propiedad
 - Manejando Requisitos de Finanzas y Seguros de la Asociación
 - Firmando contratos de servicio
 - Conduciendo reuniones de los directores



COLORADO
Department of
Regulatory Agencies
Division of Real Estate

Registración De La HOA

- Todas las asociaciones de propietarios deben registrarse en la División de Bienes Raíces y también renovar el registro anualmente, exigido por CRS 38-33.3-401
- Las asociaciones también deben registrarse con el departamento del Secretario del estado (Secretary of State) y también renovar la licencia anualmente
- La División prohíbe que una asociación imponga multas a un propietario o inquilino por falta de registrarse
- Una conclusión importante con respecto al registro de HOA es que la División de Bienes Raíces no hace cumplir la disposición de registro.

Como Informarse Si Una Vivienda En Una HOA Esta Registrada Y Como Obtener Mas Informacion Sobre La HOA Que Le Interesa

- Cada Asociación tiene la obligación de registrarse con el Estado de Colorado, y debe registrarse con la División de Bienes Raíces. Puede Buscar la asosacion en nuestro sitio web colorado.gov/dre/licensing
- Junto con el registro de la HOA, también se requiere que una HOA se registre con el el departamento del Secretario del estado de Colorado www.coloradosos.gov
- Llamar o mandar un email al Centro de Recursos e Información de la Asociación de Propietarios dora_dre_hoainquiries@state.co.us 303-894-2166



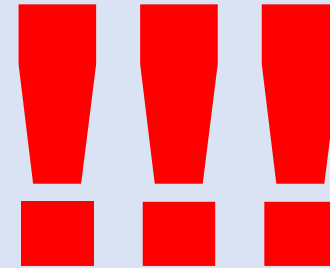
COLORADO
Department of
Regulatory Agencies
Division of Real Estate

El Centro De Información ayuda en la aplicación de CCIOA, Reglamentos, y Convenios?

- El Centro De Información de la HOA no tiene facultades de investigación, reglamentaria, ni competencias ejecutivas y no puede intervenir en conflictos entre los propietarios y su HOA. Es un centro de intercambio de información sobre los derechos y obligaciones básicas de los propietarios, los declarantes y la HOA en virtud de CCIOA.
- Si usted desea presentar una queja, puede visitar nuestra página <https://dre.colorado.gov/filing-hoa-complaint>

Nuevo vocabulario y conceptos

- **Idioma Preferido:** El propietario de una unidad puede notificar a la asociación si prefiere que la correspondencia y los avisos de la asociación se hagan en un idioma que no sea inglés.
 - Si el propietario de una unidad identifica un idioma preferido, los avisos de violación deben entregarse al propietario de la unidad en inglés Y en el idioma preferido.
- HB22-1137 guarda silencio sobre quién es responsable de pagar por los servicios de traducción.





Nuevo vocabulario y conceptos

- **Contacto Designado**: El propietario de una unidad puede designar a otra persona para que sirva como contacto designado para el propietario de la unidad. En las comunicaciones de la asociación, el Contacto Designado recibirá las mismas comunicaciones que el propietario de la unidad.
 - El Contacto Designado también debe recibir la correspondencia de la misma manera que el propietario de la unidad. Por ejemplo, si la asociación envía por correo un aviso de infracción al propietario de la unidad por correo certificado, el Contacto designado también debe recibir la correspondencia por correo certificado.
 - Las asociaciones deben establecer una manera por la cual los propietarios de unidades puedan identificar a su Contacto Designado.

Centro de Recursos e Información de la Asociación de Propietarios

Amanda Lopez
Asistente del Programa de la Asocacion de Propietarios
1560 Broadway, Ste. 925, Denver, Colorado 80202
(303) 894-2154
amanda.lopez@state.co.us



COLORADO

Department of
Regulatory Agencies

Division of Real Estate

Preguntas



COLORADO

Department of
Regulatory Agencies

Division of Real Estate