Administración de los fondos de reserva de las asociaciones

Guía introductoria para miembros de juntas directivas

Edición multiestatal



D.H. Horch

Administración de los fondos de reserva de las asociaciones

Guía introductoria para miembros de juntas directivas

Edición multiestatal de Estados Unidos
Traducción al español

D.H. Horch | Publicación independiente | 2026

Incluye un suplemento legislativo multiestatal que abarca los 50 estados. Octubre de 2026

El ciclo de gestión de un vistazo



Estudio de reservas • Presupuesto anual • Plan de financiamiento
Propuesta de proyecto • Autorización del proyecto • Seguimiento del proyecto
Conciliación al cierre del ejercicio • Informes y revisión • Actualización del estudio

Índice

Nota: Esta guía y los libros de trabajo complementarios están disponibles gratuitamente en CondoReserveFunds.com

El ciclo de gestión de un vistazo

Panorama general

Libros de trabajo complementarios

Derechos de autor y permisos

Aviso de exención de responsabilidad

Acerca del autor

Agradecimientos

Declaración sobre el uso de inteligencia artificial

Prefacio

Prólogo

Secciones 1–6 La guía introductoria

1. Los fondos de reserva y los inmuebles que protegen

2. Los estudios de reservas qué indican y qué no indican

3. Vinculación del estudio con el presupuesto anual

4. Opciones de financiamiento y déficits

5. Ejecución de proyectos financiados con reservas

6. Registros, seguimiento y comunicación con los propietarios

7. Conclusiones principales

8. Glosario

9. Suplementos estatales

    A. Florida

    B. Nueva York

    C. California

10. Bibliografía y recursos oficiales

    A. Recursos oficiales

    B. Condominios y cooperativas

    C. Asociaciones de propietarios y comunidades planificadas

    D. Tiempo compartido y propiedad vacacional

11. Suplemento legislativo multiestatal

12. Libro de trabajo de propuestas de proyectos (ilustrado)

13. Libro de trabajo de seguimiento de proyectos (ilustrado)

Panorama general

Los estudios de reservas aportan información para tomar decisiones; no las toman. Un estudio identifica los principales componentes de los bienes comunes, describe su estado, estima cuándo podrían requerir reparación o sustitución y proyecta los costos y las necesidades de financiamiento. Sus recomendaciones dependen de supuestos que pueden cambiar.

Las juntas directivas vinculan el plan a largo plazo con el año siguiente. Al aprobar el presupuesto anual y el plan de financiamiento, la junta considera el estudio y cumple los documentos rectores de la asociación y la legislación aplicable. Los métodos de financiamiento, como el método por componentes o lineal, el flujo de efectivo agrupado y el financiamiento por umbral, describen formas de planificar las aportaciones; no determinan automáticamente la estructura jurídica de las cuentas de reserva.

Los proyectos requieren decisiones de la junta. Para cada proyecto importante o no rutinario, la junta debe decidir y dejar constancia de si se realizará, su alcance y calendario, la fuente de financiamiento, el límite de costo autorizado y las condiciones pertinentes. Debe obtener estimaciones, revisión profesional, permisos, contratos e inspecciones adecuados al trabajo. Un formulario de propuesta y autorización de gasto (AFE, por sus siglas en inglés) puede organizar la propuesta y los documentos justificativos, pero la autorización procede del acuerdo formal de la junta.

Los registros claros mantienen actualizado el plan. Las asociaciones deben registrar las aportaciones a reservas, los compromisos, los gastos, los saldos de los fondos y los cambios en los proyectos; conciliar las cuentas; proteger el efectivo de las reservas; y explicar las decisiones importantes a los propietarios. Los costos reales y los cambios de condiciones deben orientar los presupuestos futuros y las actualizaciones del estudio de reservas.

Esta guía explica los principios de administración de fondos de reserva para comunidades de interés común, incluidos los condominios, las cooperativas y las asociaciones de propietarios o comunidades planificadas. Incluye suplementos breves para Florida, Nueva York y California en la Sección 9 y un apéndice de investigación legislativa de los 50 estados. El tipo de asociación importa: las leyes sobre condominios, cooperativas y comunidades planificadas pueden imponer obligaciones distintas sobre reservas, presupuestos, aprobaciones, avisos, conservación de registros y divulgación de información. Identifique la forma jurídica y los documentos rectores antes de aplicar las orientaciones o los ejemplos de los libros de trabajo. El ciclo de gestión de un vistazo, situado inmediatamente después de la portada, muestra cómo se relacionan estas responsabilidades.

Esta guía y sus libros de trabajo complementarios están disponibles gratuitamente en CondoReserveFunds.com.

Libros de trabajo complementarios

El Libro de trabajo de propuestas de proyectos contiene formularios reutilizables de propuesta y autorización de gasto (AFE). Utilice uno para cada proyecto importante o no rutinario y conserve con él el acuerdo de la junta y los documentos justificativos. El formulario registra el tipo de asociación, la jurisdicción y la legislación o el suplemento aplicable para que quienes lo revisen identifiquen el marco rector; estos campos no acreditan el cumplimiento legal. La Sección 12 reproduce la primera hoja como Formulario de propuesta de proyecto. Un formulario no sustituye la aprobación formal de la junta.

El Libro de trabajo de seguimiento de proyectos tiene ocho pestañas: Instrucciones, Presupuesto, Registro de proyectos, Informe financiero, Fondos restantes, Conciliación, Informe narrativo PRF acumulado y de cierre, e Informe narrativo SRF acumulado y de cierre. Registre cada proyecto propuesto o aprobado una sola vez, indicando su fondo, estado, constancia de aprobación, importe autorizado y gastos reales del ejercicio. El registro proporciona los gastos al Informe financiero y los importes aprobados aún no gastados a Fondos restantes. El presupuesto anual sigue siendo un registro de planificación independiente. Las dos últimas pestañas ofrecen resúmenes vinculados mediante fórmulas y preguntas orientadoras para explicar los resultados acumulados y de cierre de cada fondo. PRF y SRF son denominaciones ilustrativas adaptables; las versiones de Florida usan SIRS para las reservas de integridad estructural y TRS para las reservas tradicionales. Utilice clasificaciones y procedimientos de aprobación adecuados a la forma jurídica y la jurisdicción de la asociación. La pestaña

Instrucciones registra el tipo de asociación, la jurisdicción y la legislación o el suplemento aplicable para hacer visible el marco elegido; este registro no determina si se cumple una obligación legal.

Derechos de autor y permisos

Derechos de autor © 2026 Dwight H. Horch. Todos los derechos reservados. Esta publicación puede descargarse, utilizarse, copiarse y distribuirse gratuitamente con fines educativos, sin fines de lucro y para asociaciones comunitarias, siempre que se reproduzca íntegramente, se conserve la atribución al autor y no se cobre por la publicación. No puede venderse, reeditarse comercialmente ni modificarse sustancialmente y redistribuirse sin autorización escrita del autor.

Aviso de exención de responsabilidad

Esta publicación se ofrece exclusivamente como referencia práctica educativa y administrativa sobre el gobierno y la administración de fondos de reserva de asociaciones comunitarias. No constituye asesoramiento jurídico, contable, fiscal, de ingeniería, arquitectónico, de inversión ni de otra índole profesional. No es una política ni un procedimiento adoptado por la junta, salvo que esta lo apruebe formalmente. Las leyes, los reglamentos, las normas, los documentos rectores, los estudios de reservas, las condiciones de los edificios y las circunstancias de las asociaciones varían y pueden cambiar. Las asociaciones y sus juntas deben consultar a profesionales cualificados cuando las circunstancias lo justifiquen.

Acerca del autor

Dwight H. Horch ha prestado servicios a su asociación comunitaria durante los últimos diez años como miembro de la junta, directivo, integrante de comités y voluntario, adquiriendo amplia experiencia en planificación de reservas, supervisión financiera, gobierno y elaboración de políticas. Durante sus 35 años de carrera en Educational Testing Service, fue director ejecutivo de Desarrollo de Aplicaciones y, posteriormente, director ejecutivo de Gobierno de Tecnologías de la Información. Sus responsabilidades incluyeron dirigir el desarrollo de sistemas de aplicaciones, la gestión de proyectos, los programas de ayuda financiera y el gobierno de tecnologías de la información. También escribió publicaciones sobre el financiamiento de la educación superior.

Después de jubilarse de Educational Testing Service, el Sr. Horch regresó a los estudios de posgrado en La Salle University, Pensilvania, donde obtuvo una maestría en Asesoramiento Psicológico Clínico con especialización en Terapia Matrimonial y Familiar. Posteriormente obtuvo la licencia de terapeuta matrimonial y familiar y mantuvo una consulta privada en Medford, Nueva Jersey, durante diez años.

Este libro refleja la convicción del autor de que una buena administración de los fondos de reserva depende no solo de estudios precisos y de una gestión financiera responsable, sino también de decisiones claras, documentación útil y conservación del conocimiento institucional. Los principios administrativos expuestos son ampliamente aplicables a numerosas comunidades de interés común.

Agradecimientos

Este libro refleja conocimientos acumulados durante muchos años gracias a la orientación, el estímulo y la colaboración de numerosas personas. Agradezco especialmente a mis colegas de Educational Testing Service, cuyo compromiso con sistemas sólidos, administración de programas, gestión de proyectos y gobierno contribuyó a formar muchos de los principios administrativos aquí presentados.

Agradezco igualmente a los miembros de juntas, directivos, integrantes de comités y voluntarios de asociaciones comunitarias con quienes he trabajado, cuyo servicio me brindó una experiencia práctica invaluable en gobierno de asociaciones, planificación de reservas y responsabilidad fiduciaria. Sus perspectivas, preguntas y compromiso con un gobierno responsable enriquecieron considerablemente mi comprensión de la administración de fondos de reserva.

Los errores, las omisiones y las opiniones expresadas en este libro son exclusivamente de mi responsabilidad.

Este libro también se benefició de herramientas digitales que apoyaron la organización de la investigación, la edición, el análisis de documentos, el formato y la publicación. Agradezco especialmente a ChatGPT su ayuda como colaborador editorial y de producción, y reconozco a Microsoft 365, Grammarly y otras herramientas digitales que mejoraron la eficiencia y la calidad de la preparación del manuscrito. Estas tecnologías fortalecieron el proceso de producción; todos los juicios sobre el contenido, la interpretación, las recomendaciones y los errores que pudieran subsistir son exclusivamente míos.

Declaración sobre el uso de inteligencia artificial

Utilicé herramientas de inteligencia artificial, entre ellas ChatGPT y Grammarly, para ayudar con la organización de la investigación, la redacción, la edición y la producción del documento. Proporcioné los temas, revisé el material generado, lo modifiqué y tomé todas las decisiones finales sobre contenido, interpretación, exactitud y presentación. Las herramientas de IA pueden cometer errores, por lo que comprobé su trabajo y asumí la responsabilidad por cualquier error restante.

Prefacio

Este libro nació de una pregunta práctica: ¿cómo puede la junta de una asociación comunitaria comprender el costo a largo plazo del mantenimiento de los bienes comunes y tomar decisiones acertadas sobre el financiamiento de reservas? Un estudio de reservas ofrece información importante, pero las juntas todavía deben vincularlo con los presupuestos anuales, la selección de proyectos, las decisiones de financiamiento y registros claros. Esta guía explica esas responsabilidades sin imponer un único sistema contable ni flujo de trabajo. Los suplementos estatales ayudan a localizar requisitos que pueden diferir entre condominios, cooperativas y asociaciones de propietarios o comunidades planificadas.

Prólogo

Una guía sobre fondos de reserva resulta más útil cuando responde a una pregunta que la junta enfrenta en ese momento. Utilice este libro para comprender los conceptos básicos, localizar un asunto estatal en la Sección 9 o la Sección 11, prepararse para decidir sobre un proyecto o explicar una opción de financiamiento a los propietarios. Consúltelo según sea necesario, junto con los documentos rectores, la legislación aplicable, los estudios de reservas y el asesoramiento profesional cualificado. La junta sigue siendo responsable de sus decisiones.

Los capítulos generales describen principios de gestión compartidos. Las leyes estatales difieren, y los códigos locales de construcción, las declaraciones constitutivas, los estatutos internos, los contratos, los requisitos de prestamistas y las decisiones judiciales pueden añadir obligaciones. La Sección 9 incluye suplementos breves para Florida, Nueva York y California; la Sección 11 ofrece una referencia de investigación organizada por tipo de asociación sobre leyes seleccionadas de los 50 estados. Una regla aplicable a una forma jurídica puede no aplicarse a otra dentro del mismo estado. Estos resúmenes son ayudas para investigar, no opiniones jurídicas; la Sección 11 indica su alcance y las fechas de investigación. Confirme la legislación vigente y los documentos rectores antes de actuar.

Secciones 1–6 La guía introductoria

1. Los fondos de reserva y los inmuebles que protegen

Un fondo de reserva es dinero acumulado para obligaciones futuras importantes de reparación, sustitución o mantenimiento. Algunos ejemplos son techos, pavimentos, ascensores, calderas, pintura exterior, sistemas de plomería, equipos contra incendios y otros componentes comunes. Un fondo de reserva distribuye los costos a lo largo del tiempo para que los propietarios que se benefician de un activo contribuyan durante su vida útil, en lugar de dejar toda la cuenta a quienes sean propietarios cuando falle.

Las reservas son diferentes de los fondos operativos

Los fondos operativos pagan costos recurrentes como servicios públicos, contratos de servicios rutinarios, seguros, administración, jardinería y reparaciones ordinarias. Los fondos de reserva atienden trabajos importantes menos frecuentes, más costosos o exigidos por separado por la ley o los documentos rectores. La distinción puede depender de dichos documentos, la política contable, la naturaleza del trabajo y la legislación estatal. Una reparación importante no es automáticamente un gasto de reservas; una reparación pequeña no es automáticamente un gasto operativo.

Las asociaciones suelen mantener cuentas de reserva separadas o utilizar reservas agrupadas cuando está permitido. Las cuentas separadas asignan fondos a fines específicos. Las reservas agrupadas combinan el financiamiento de un grupo definido de componentes, conservando la información y las restricciones exigidas para cada uno. Una cuenta agrupada no elimina los componentes subyacentes del estudio ni de la planificación de la junta.

Lo que los fondos de reserva pueden y no pueden hacer

Las reservas pueden reducir la necesidad de cuotas extraordinarias imprevistas, favorecer el mantenimiento oportuno y ayudar a los propietarios a comprender las obligaciones a largo plazo. No garantizan la cobertura de todos los costos futuros. Los precios de construcción, la inflación, las tasas de interés, el clima, los defectos y el estado real de un activo pueden diferir de los supuestos. Un estudio de reservas es una herramienta de planificación, no un seguro, y no promete que habrá una cantidad determinada disponible en una fecha futura.

El dinero de las reservas puede estar sujeto a restricciones legales, requisitos de votación de los propietarios o limitaciones de la declaración constitutiva y los estatutos internos. Las juntas no deben suponer que pueden transferir, tomar prestados o gastar fondos de reserva para cualquier fin simplemente porque la cuenta bancaria tenga saldo.

Volver al índice

2. Los estudios de reservas qué indican y qué no indican

Un estudio de reservas evalúa los principales componentes comunes y proyecta los recursos necesarios para repararlos o sustituirlos. Por lo general, identifica componentes, estima su estado y vida útil, calcula costos futuros, compara los costos proyectados con los fondos de reserva y evalúa métodos de financiamiento. El alcance y la terminología varían según el estado y el proveedor.

El análisis físico

El análisis físico identifica los componentes cuya responsabilidad corresponde a la asociación y estima su estado, vida útil restante y costo de reparación o sustitución. Puede basarse en una inspección visual, registros de construcción, historial de mantenimiento, estudios anteriores e información proporcionada por la asociación. El proveedor debe explicar qué inspeccionó, qué excluyó y dónde las estimaciones dependen de supuestos.

Un estudio de reservas no es necesariamente una investigación de ingeniería. Puede no detectar daños ocultos, infracciones del código, defectos de diseño o problemas urgentes de seguridad. Si un componente muestra señales de fallo, obtenga asesoramiento profesional adecuado sin esperar a la siguiente actualización del estudio.

El análisis financiero

El análisis financiero proyecta aportaciones, rendimientos de inversiones, gastos y saldos durante un período definido y conforme a supuestos determinados. Los métodos habituales incluyen el financiamiento por componentes, por flujo de efectivo y por umbral. Un cálculo por componentes ayuda a explicar cómo se distribuyen los costos entre activos. Un análisis de flujo de efectivo agrupado muestra si se prevé que un saldo conjunto de reservas cubrirá los costos del grupo. El método debe ajustarse a la legislación aplicable y a las necesidades de planificación de la junta.

La aportación recomendada por el estudio es una estimación conforme a sus supuestos. No es automáticamente el presupuesto aprobado de la asociación, una autorización de cuotas ni una conclusión jurídica. La junta debe considerar el estudio junto con los saldos actuales, el procedimiento de aprobación presupuestaria, los documentos rectores y los requisitos estatales.

Cuándo actualizar

Actualice el estudio con la periodicidad exigida por la ley y antes si cambian supuestos importantes. Entre los motivos habituales están un proyecto importante, deterioro imprevisto, variaciones sustanciales de costos de construcción, una nueva inspección, un cambio considerable en los saldos de reservas o una modificación legal. Aunque todavía no corresponda una actualización completa, la junta debe revisar si el plan vigente sigue ajustándose al estado y las finanzas de la asociación.

Volver al índice

3. Vinculación del estudio con el presupuesto anual

El estudio de reservas abarca muchos años; el presupuesto anual planifica y estima la actividad de un solo ejercicio fiscal. La junta debe utilizar el estudio para orientar el presupuesto anual, manteniendo clara la distinción. Un calendario de componentes a largo plazo no constituye por sí solo el presupuesto anual. Del mismo modo, una cifra total de aportaciones y un saldo final de reservas no sustituyen un cuadro o una divulgación independiente exigida por ley.

Qué debe incluir el presupuesto anual

El presupuesto debe seguir el formato y el procedimiento de aprobación exigidos por la ley y los documentos rectores. Generalmente muestra ingresos y gastos operativos, aportaciones a reservas, gastos o transferencias de reservas y saldos proyectados. Si la ley exige un cuadro o una divulgación de reservas junto con el presupuesto, inclúyalo en la forma y dentro del plazo requeridos.

Puede adjuntar un cuadro de componentes al presupuesto anual como información de respaldo. Que deba aprobarse como parte del presupuesto, acompañarlo únicamente o seguir un formato específico depende de la ley y de los documentos rectores. No suponga que adjuntar un estudio de reservas satisface un requisito legal independiente de presentación de cuadros.

Utilice la pestaña Presupuesto del Libro de trabajo de seguimiento de proyectos para registrar saldos iniciales de reservas, aportaciones ordinarias, cuotas extraordinarias, préstamos, intereses, transferencias y otras medidas de financiamiento, usos previstos y saldos finales proyectados. Un saldo objetivo opcional muestra el superávit o déficit proyectado. Introduzca aquí el ejercicio fiscal; las demás pestañas lo toman como referencia. Sustituya las cifras ilustrativas por los supuestos aprobados de la asociación. Registre las aprobaciones y los gastos reales en Registro de proyectos, sin modificar el presupuesto aprobado para hacerlo coincidir con ellos.

¿Necesita cada componente de reserva su propia partida presupuestaria anual?

No existe una regla nacional única. Algunas leyes estatales exigen un cuadro de componentes, información sobre cuentas de reserva o cálculos vinculados a componentes específicos. Esos requisitos deben cumplirse. Exigir una lista de componentes y datos de sustitución proyectados no implica necesariamente una asignación independiente para cada componente en el ejercicio corriente. En un sistema agrupado, la ley o el reglamento pueden definir el cuadro requerido sin exigir asignaciones anuales por componente. Lea la disposición exacta para el tipo de asociación y el estado.

La junta puede optar por mostrar el gasto previsto del ejercicio por componente cuando ello mejore las decisiones, la comunicación con los propietarios o el seguimiento de proyectos. Es una decisión de gestión, salvo que una ley, un reglamento, un documento rector, un contrato o una política aprobada lo haga obligatorio.

Las decisiones presupuestarias deben ser explícitas

Cuando el estudio recomienda una aportación o un calendario de proyectos y la junta adopta algo distinto, registre la decisión y sus motivos. La explicación puede tratar las condiciones actuales, estimaciones actualizadas, disponibilidad de efectivo, plazos, capacidad de pago de los propietarios o restricciones legales. Un registro claro ayuda a futuras juntas a comprender la elección y revisarla cuando cambien las condiciones.

Volver al índice

4. Opciones de financiamiento y déficits

El financiamiento puede proceder de cuotas ordinarias, cuotas extraordinarias, préstamos permitidos, indemnizaciones de seguros, intereses o rendimientos de inversiones, subvenciones u otras fuentes lícitas. Las opciones dependen de la ley y de los documentos rectores. La junta no debe considerar autorizada una opción hasta comprobar las restricciones aplicables sobre votación, avisos, divulgación y uso.

Métodos habituales de financiamiento de reservas

Las asociaciones usan distintos métodos para calcular las aportaciones a reservas. El método es un enfoque de financiamiento; no determina por sí solo cuántas cuentas bancarias o fondos de reserva jurídicamente diferenciados deben mantenerse. La ley y los documentos rectores pueden exigir fondos separados o restringir transferencias, cualquiera que sea el método.

Financiamiento por componentes o lineal. Cada componente se analiza por separado. Un cálculo sencillo distribuye la parte no financiada del costo estimado de sustitución entre los años de vida útil restante. Así, la aportación de cada componente resulta visible y fácil de explicar. Este cálculo no incorpora plenamente intereses, inflación, cambios de costos ni el calendario de múltiples gastos, por lo que un profesional de reservas puede emplear cálculos más completos.

Financiamiento por flujo de efectivo agrupado. Los componentes se financian conjuntamente en un fondo común de reservas. Un análisis de flujo de efectivo proyecta aportaciones, rendimientos y gastos y comprueba si se espera que el fondo se mantenga por encima de un saldo mínimo seleccionado. El flujo global puede cubrir gastos de componentes cuando surjan. La junta debe comprender los supuestos, el saldo mínimo y los límites legales al uso del dinero agrupado.

Financiamiento de base o por umbral. Este enfoque establece un saldo mínimo de reservas, o umbral, que el plan pretende mantener. Suele utilizarse con un análisis de flujo de efectivo y puede aplicarse a un plan agrupado o por componentes. Un umbral es una meta de planificación, no una garantía de evitar cuotas extraordinarias o préstamos.

Medida de financiamiento pleno. El saldo plenamente financiado estima el importe de reservas correspondiente al deterioro acumulado de los componentes. Alcanzar el 100 por ciento de esa medida es una meta o referencia a veces llamada financiamiento pleno. El porcentaje financiado describe la situación de las reservas; no es por sí solo un método distinto de flujo de efectivo ni garantiza cubrir todos los costos futuros.

El estudio debe identificar su método de financiamiento y sus principales supuestos. Las juntas deben comprender cómo trata los plazos de los componentes, rendimientos, inflación, cambios de costos y saldos mínimos, y comparar el plan de aportaciones resultante con los requisitos legales y el presupuesto. Un método que produzca una aportación menor a corto plazo también puede dejar menos flexibilidad si aumentan los costos o se adelantan los proyectos.

Un déficit es un problema de planificación que debe abordarse

Un déficit proyectado significa que el plan actual quizá no genere suficiente efectivo cuando se prevea realizar el trabajo. No justifica ocultar la proyección ni aplazar todos los proyectos. La junta puede revisar si siguen siendo válidos los supuestos de costo y plazo, si el trabajo puede ejecutarse por etapas de forma segura y qué opciones lícitas de financiamiento existen. Todo aplazamiento debe considerar el deterioro, la seguridad, el cumplimiento de códigos, las garantías y la posibilidad de que la demora aumente el costo.

Los préstamos pueden distribuir costos en el tiempo, pero no eliminarlos. Considere las condiciones de pago, los intereses, las restricciones para tomar prestadas reservas, la aprobación de propietarios y el efecto de los pagos en presupuestos futuros. Las cuotas extraordinarias pueden ser eficaces, pero las reglas de aviso y aprobación varían. La junta debe explicar en lenguaje claro el importe, el propósito, los plazos y las consecuencias.

Evite la falsa precisión

Los pronósticos a largo plazo dependen de supuestos. Presente las estimaciones como tales, explique la incertidumbre importante y actualícelas cuando haya nueva información. El año proyectado por un estudio es un indicador de planificación, no una garantía de que un componente falle en esa fecha.

Volver al índice

5. Ejecución de proyectos financiados con reservas

Un proyecto financiado con reservas es tanto una obra física como una decisión financiera. Antes de comprometer fondos, la junta debe comprender el problema, el alcance, el procedimiento de contratación, la autoridad legal y el efecto sobre el plan de reservas.

El estudio de reservas y el presupuesto anual son documentos de planificación; ninguno decide por sí solo si se realizará un proyecto concreto ni autoriza a gastar en él. Para cada proyecto importante o no rutinario, la junta debe tomar y registrar una decisión específica: si se realizará, su alcance y calendario, la fuente o combinación de fuentes de financiamiento, el límite de costo aprobado y las condiciones. Puede gestionar trabajos rutinarios mediante una autorización previa válida, pero debe definirla y supervisar su uso.

Utilice el Libro de trabajo de propuestas de proyectos para organizar el alcance, costo estimado, fuente de financiamiento e información justificativa antes de que la junta decida. Conserve el formulario cumplimentado junto con la constancia de aprobación y el expediente. La Sección 12 muestra un ejemplo completado.

Antes de la aprobación

Antes de aprobar un proyecto importante o no rutinario, la junta debe comprender su motivo, el alcance propuesto, las consecuencias de la demora y las alternativas razonables. El año indicado en un estudio es una estimación de planificación; las inspecciones actuales, el asesoramiento profesional, los códigos y las condiciones reales pueden cambiar la prioridad o el alcance.

Obtenga estimaciones u ofertas adecuadas al tamaño y la complejidad del trabajo. Confirme quién lo supervisará, si requiere permisos o revisión profesional independiente, si el contratista y el contrato propuestos cumplen los requisitos de la asociación y si el calendario y la contingencia son realistas. Identifique el fondo de reserva u otra fuente propuesta y compruebe sus restricciones antes de comprometer dinero.

La constancia de aprobación debe indicar si se realizará el proyecto, su alcance y calendario, la fuente de financiamiento, el importe máximo autorizado y las condiciones para proceder. Registre la moción o resolución, la

votación y la referencia de la reunión. Si cambian sustancialmente los hechos o costos, solicite cualquier aprobación adicional exigida por ley, documentos rectores, contrato o acuerdo previo.

Durante y después del trabajo

Use órdenes de cambio escritas para modificaciones importantes de alcance o precio. Mantenga una fila por proyecto en Registro de proyectos, con estado, fecha y constancia de aprobación, importe autorizado, gastos reales, costo final estimado, proveedor y fecha de terminación. Compare las facturas con las aprobaciones y conserve contratos, permisos, inspecciones, garantías y justificantes de pago en el expediente. Si el trabajo continúa en otro ejercicio, distinga pagos de años anteriores, gastos del ejercicio y compromiso aprobado restante. Al terminar, actualice según corresponda el estado del componente, su vida útil prevista, su costo estimado y los supuestos del estudio de reservas.

Trabajos urgentes

Una emergencia puede exigir actuar antes de completar el procedimiento ordinario. Siga las facultades de emergencia de la asociación y la ley aplicable, limite el trabajo a lo razonablemente necesario y documente la condición, el asesoramiento recibido, las acciones, los costos y las aprobaciones posteriores. Una emergencia no elimina las obligaciones de registro ni de aviso.

Volver al índice

6. Registros, seguimiento y comunicación con los propietarios

Los buenos registros permiten comprender los saldos de reservas y seguir el rastro de las decisiones. Los registros contables deben cumplir la ley y las normas habituales de control financiero. Conserve presupuestos aprobados, estudios, estados bancarios y de inversiones, facturas, contratos, aprobaciones, actas, avisos de cuotas, informes de proyectos y divulgaciones obligatorias durante los plazos legales y establecidos por la política.

Del presupuesto al informe y a la conciliación

La pestaña Presupuesto establece el plan anual de reservas. Durante el año, introduzca los ingresos reales y la fecha de corte en Informe financiero, y los gastos reales de proyectos hasta esa misma fecha en Registro de proyectos. Informe financiero suma los proyectos incluidos por fondo y categoría y compara el gasto real con el presupuesto anual. Introduzca cero cuando no haya gastos; deje en blanco un importe desconocido. Los gastos reales faltantes se marcan como Incompleto al introducir la fecha de corte. El presupuesto restante es el gasto anual planificado aún no utilizado; no es una previsión del costo final ni el saldo de efectivo bancario.

Fondos restantes resta los importes aprobados no gastados del presupuesto anual de gastos restante de cada fondo. El registro calcula cada importe no gastado como el monto autorizado del ejercicio menos los gastos reales del ejercicio, con un mínimo de cero. Los proyectos propuestos no tienen compromiso aprobado. Marque como Incompleto los límites de aprobación o gastos faltantes y los estados inciertos. Las autorizaciones no utilizadas permanecen sujetas a revisión hasta que la junta documente su liberación o modificación, incluso después de finalizar o aplazar un proyecto. Revise estimaciones actuales, contratos pendientes, efectivo disponible y restricciones antes de autorizar más trabajo.

Para la misma fecha de corte, use Conciliación para comparar los saldos contables calculados con los saldos ajustados de estados bancarios o de inversiones y el libro mayor. Introduzca depósitos en tránsito y retiros pendientes, investigue diferencias y corrija errores mediante los registros contables. Conserve detalles justificativos en lugar de introducir una cifra de ajuste sin respaldo.

Explicación de la actividad acumulada y los resultados de cierre

Revise por separado las dos últimas pestañas de informes narrativos acumulados y de cierre, una por fondo. Sus fórmulas protegidas toman datos de Presupuesto, Informe financiero, Registro de proyectos y Conciliación. Revise

Fondos restantes junto con estos resúmenes. Las secciones acumuladas organizan desviaciones presupuestarias, cambios de proyectos, gastos inusuales, medidas de financiamiento y compromisos pendientes. Complete el ejercicio y la fecha de corte en las pestañas de origen para generar los resúmenes; registre al preparador y los documentos justificativos en los campos disponibles.

Los resúmenes de fórmulas identifican importes y cuestiones para revisar. Explique las diferencias importantes en las notas de Registro de proyectos y los informes de respaldo a la junta. Los recuentos denominados Aprobado o Propuesto se refieren a esas selecciones exactas de estado; un proyecto En curso o Terminado puede seguir teniendo una aprobación válida. Revise todos los proyectos y registros pertinentes antes de concluir.

Para un informe de cierre, complete primero los ingresos, gastos, estados de proyectos y conciliación de todo el año usando la fecha de cierre fiscal. Después seleccione Sí en ¿Informe de cierre del ejercicio? en cada pestaña narrativa. Revise resultados finales frente al presupuesto, saldos de cierre, proyectos trasladados al siguiente ejercicio, financiamiento futuro y cambios del estudio. Registre la fecha de revisión de la junta y las actas o documentos de respaldo. Guarde cada versión de período antes de sustituir cifras acumuladas por datos posteriores. Las plantillas vacías conservan las fórmulas; sus resúmenes permanecen en blanco hasta introducir la información temporal necesaria.

Si un proyecto se retrasa, cancela, adelanta o cambia sustancialmente, actualice la previsión presupuestaria y el plan a largo plazo. Los gastos reales y la nueva información sobre el estado pueden afectar las prioridades y las aportaciones de años posteriores.

Protección e inversión del efectivo de reservas

Mantenga registros que identifiquen qué fondos legales o designados por la junta respalda cada cuenta e inversión, incluso cuando el dinero se encuentre en una cuenta agrupada. Concilie los estados con la contabilidad y confirme que la titularidad de las cuentas, los firmantes autorizados y los vencimientos de inversiones sigan ajustándose a las necesidades de la asociación.

Cumpla las leyes, documentos rectores, límites de protección de depósitos y políticas de inversión aprobadas. Al establecer prácticas permitidas de inversión, la junta debe considerar seguridad, liquidez, diversificación y calendario de proyectos previstos. No suponga que la denominación de una cuenta establece por sí sola una restricción legal ni protege los fondos contra pérdidas.

Controles financieros y supervisión

Establezca límites claros de aprobación y, cuando sea viable, separe las funciones de iniciar, aprobar, registrar y conciliar pagos. Quien prepara o ejecuta pagos no debe ser la única persona que revise la actividad bancaria relacionada. Las asociaciones pequeñas pueden tener personal limitado, pero una revisión independiente de la junta o un comité ofrece un control adicional.

Revise periódicamente estados bancarios y de inversiones, conciliaciones, compromisos pendientes y pagos de proyectos. Confirme que los pagos coincidan con facturas, contratos, cambios aprobados y límites autorizados. Investigue pronto las operaciones inusuales y conserve la documentación con el presupuesto y el expediente del proyecto.

Explique el plan a los propietarios

Los propietarios necesitan una explicación clara de para qué ahorra la asociación, qué proyectos se prevén, cómo se elaboró el presupuesto y qué riesgos quedan. Una breve explicación junto con los cuadros obligatorios facilita la comprensión de información técnica. Explique desviaciones importantes del estudio y distinga importes aprobados de proyecciones. Use las pestañas narrativas de cada fondo para organizar datos financieros y cuestiones de seguimiento de los informes a la junta y los propietarios, con apoyo de notas de proyectos y registros de la asociación.

Volver al índice

7. Conclusiones principales

Estas son prácticas de gobierno adaptables, no obligaciones legales universales. Prevalecen la ley aplicable, los documentos rectores, el asesoramiento profesional y las circunstancias de la asociación.

- Obtenga estudios de reservas con la periodicidad exigida y considere actualizarlos antes cuando cambien sustancialmente las condiciones, los costos o los supuestos.
- Use el estudio vigente, saldos verificados, estados de proyectos y obligaciones conocidas al elaborar y aprobar el presupuesto anual y el plan de financiamiento de reservas.
- Exponga claramente en el presupuesto las aportaciones y los gastos de reservas previstos e incluya los cuadros y divulgaciones exigidos por ley.
- Revise los proyectos programados considerando estado, seguridad, calendario, asesoramiento, permisos y fondos disponibles; documente una razón fundada para adelantarlos, aplazarlos o modificarlos.
- Trate el estudio y el presupuesto como herramientas de planificación. Para cada proyecto importante o no rutinario, la junta debe decidir y registrar si se realizará, alcance, calendario, financiamiento, límite de costo y condiciones antes de comenzar, sin perjuicio de sus facultades de emergencia.
- Para trabajos urgentes o de emergencia, documente la condición observada, la autoridad invocada, la acción inmediata, el costo previsto y la revisión posterior.
- Use procedimientos de contratación, contratos, permisos, inspecciones y supervisión profesional adecuados; compruebe los documentos rectores y requisitos locales.
- Utilice un registro para comparar cada proyecto aprobado con su alcance, importe autorizado, plan de financiamiento, gastos, cambios y estado de terminación. Explique y apruebe los cambios importantes mediante el procedimiento correcto y registre la liberación de autorizaciones no utilizadas.
- Mantenga un expediente consolidado que reúna propuestas, ofertas, informes, permisos, aprobaciones, contratos, órdenes de cambio, facturas e información de cierre.
- Proteja el efectivo de reservas conforme a la ley y los documentos rectores; revise periódicamente el acceso a cuentas, la liquidez, los vencimientos y los estados.
- Use controles financieros adecuados, incluida la separación de aprobación de pagos y conciliación cuando sea viable, y compare pagos con facturas y límites autorizados.
- Al cierre del ejercicio, compare saldos, aportaciones y gastos reales con el presupuesto y el plan; investigue diferencias importantes y actualice previsiones. Revise el informe narrativo final de cada fondo, concilie saldos de cierre y registre obligaciones trasladadas y cambios necesarios en el siguiente presupuesto o estudio.
- Cuando el financiamiento proyectado sea insuficiente, evalúe pronto opciones legales, como modificar aportaciones, cuotas extraordinarias, préstamos o transferencias permitidas, y explique los supuestos y opciones a los propietarios.
- Preserve el conocimiento institucional útil mediante decisiones documentadas, registros accesibles y revisiones periódicas de procedimientos.

Volver al índice

8. Glosario

Aportación anual a reservas. Dinero previsto para incorporarse a las reservas durante un ejercicio fiscal.

Componente. Elemento o sistema importante de los bienes comunes cuyos costos de reparación, sustitución o mantenimiento se planifican.

Financiamiento por componentes o lineal. Método que calcula las necesidades de cada componente por separado, a menudo distribuyendo el costo no financiado entre la vida útil restante.

Financiamiento de reservas agrupadas. Enfoque en el que un grupo de componentes se respalda con un fondo común, sujeto a restricciones y registros exigidos.

Financiamiento por flujo de efectivo. Proyección de aportaciones, rendimientos, gastos y saldos para comprobar si el efectivo planificado cubrirá los costos previstos.

Financiamiento de base o por umbral. Plan diseñado para mantener las reservas por encima de un saldo mínimo especificado.

Saldo plenamente financiado. Estimación de las reservas correspondientes al deterioro acumulado de los componentes; mide la situación de las reservas, sin prometer cobertura de todos los costos futuros.

Estudio de reservas. Análisis de componentes principales, su estado y costos previstos, y los recursos necesarios para repararlos o sustituirlos.

AFE. Authorization for Expenditure, o autorización de gasto: formulario de propuesta de proyecto y registro. No sustituye el acuerdo de aprobación de la junta ni los registros contables.

Aprobado pero no gastado. Parte del importe autorizado por la junta para el ejercicio que aún no se ha utilizado en gastos reales. Puede incluir contingencias no utilizadas e importes contractuales pendientes; no es un saldo bancario.

Volver al índice

9. Suplementos estatales

Estos suplementos breves identifican requisitos estatales seleccionados relacionados con la planificación de reservas en Florida, Nueva York y California. Distinguen las reglas de condominios, cooperativas y asociaciones de propietarios o comunidades planificadas cuando difieren. La Sección 11 ofrece consideraciones adicionales y enlaces a fuentes para los 50 estados. Lea ambas secciones juntas cuando abarquen el mismo estado. La aplicación puede depender de la forma jurídica, el tipo de edificio, la fecha de creación, los documentos rectores y las excepciones legales.

A. Florida

Florida cuenta con leyes separadas para condominios (Capítulo 718), cooperativas (Capítulo 719), asociaciones de propietarios (Capítulo 720) y planes de tiempo compartido (Capítulo 721). No traslade las reglas de reservas, presupuesto, votación o divulgación de una forma jurídica a otra. Esta guía abarca las tres primeras; los planes de tiempo compartido necesitan una revisión jurídica separada y específica.

Asociaciones de condominios

La sección §718.112(2)(f) de los Estatutos de Florida regula presupuestos de condominios, cuentas de reserva, opciones de financiamiento, votos de propietarios y divulgaciones. La sección §718.112(2)(g) regula el estudio de reservas de integridad estructural (SIRS) para edificios comprendidos, incluidos los componentes y su financiamiento. La aplicación y las excepciones dependen de la ley y del edificio; compruebe las modificaciones vigentes en cada ciclo presupuestario.

Se permite agrupar reservas bajo condiciones legales, con aportaciones exigidas vinculadas a los gastos proyectados de los componentes del SIRS más reciente. La regla contable de condominios 61B-22.003 también prescribe un cuadro de componentes agrupados con vidas útiles, costos y saldo inicial. Confirme la regla vigente; adjuntar un documento al presupuesto no demuestra por sí solo el cumplimiento.

Cooperativas y asociaciones de propietarios

Las cooperativas deben revisar §719.106(1)(j) sobre presupuestos y reservas, §719.106(1)(k) sobre SIRS y las reglas aplicables del DBPR. Las asociaciones de propietarios deben revisar §720.303(6) sobre presupuestos y cuentas de reserva; el párrafo (g) trata fórmulas de financiamiento por componentes separados y agrupados, no requisitos SIRS. Estos capítulos difieren en aplicación, plazos, votación, derechos de exención y usos permitidos.

Fuentes oficiales de Florida por tipo de asociación

Condominios

Presupuestos anuales de condominios y SIRS, Fla. Stat. §718.112 — Texto legal oficial

Registros contables de condominios, Fla. Stat. §718.111(12) — Texto legal oficial

Cooperativas

Asociaciones cooperativas, Fla. Stat. §719.106 — Texto legal oficial

Asociaciones de propietarios y comunidades planificadas

Presupuestos y reservas de asociaciones de propietarios, Fla. Stat. §720.303(6) — Texto legal oficial

Reglas administrativas por tipo de asociación

Código Administrativo de Florida, regla contable de condominios 61B-22.003 — Texto oficial

Código Administrativo de Florida, regla contable de cooperativas 61B-76.003 — Texto oficial

Planes de tiempo compartido — revisión jurídica separada

Divulgaciones de presupuesto y reservas en ofertas públicas de planes de tiempo compartido de Florida, Fla. Stat. §721.07; obligaciones de administración y presupuesto anual, §721.13; cuotas de gastos comunes y gravámenes, §§721.15–721.16. Véanse las referencias de Florida sobre tiempo compartido en la Sección 11.

B. Nueva York

Nueva York no tiene un marco estatal único de financiamiento de reservas aplicable uniformemente a condominios, cooperativas y asociaciones de propietarios. La ley rectora depende de la entidad y de la forma de propiedad. La junta debe comenzar por la declaración constitutiva, los estatutos internos, el contrato de arrendamiento de la cooperativa cuando corresponda, los documentos societarios, el plan de oferta y las leyes estatales y locales aplicables. Este resumen excluye los planes de tiempo compartido, que requieren revisión separada.

Condominios

La Ley de Condominios de Nueva York, artículo 9-B de la Ley de Bienes Inmuebles, establece requisitos para declaraciones y estatutos internos de condominios. La sección 339-v aborda disposiciones obligatorias de los estatutos, incluida la administración y el manejo de cuotas y fondos comunes. Léala junto con los documentos inscritos del condominio. Esa disposición no es una exigencia estatal universal de estudios de reservas ni una fórmula de asignación anual por componentes.

Cooperativas y otras asociaciones

Las cooperativas suelen organizarse como sociedades y pueden regirse por la Ley de Sociedades Mercantiles, sus estatutos, contratos de arrendamiento de la cooperativa, planes de oferta y otros documentos. Las asociaciones de propietarios pueden adoptar distintas formas jurídicas y estar sujetas a requisitos legales o locales adicionales. Revise la estructura real de la entidad sin suponer que se aplican las reglas de condominios.

Aspectos prácticos para revisar

Las propuestas legislativas no son ley hasta su promulgación. Confirme el estado actual de cualquier proyecto estatal sobre estudios de reservas antes de basarse en él.

Use el Formulario de propuesta de proyecto de la Sección 12 como punto de partida y adáptelo a los requisitos de Nueva York y a las circunstancias del proyecto.

Fuentes oficiales de Nueva York por tipo de asociación

Condominios

Ley de Condominios de Nueva York, RPL artículo 9-B, §339-v — Texto legal oficial

Cooperativas y asociaciones constituidas como sociedades

Ley de Sociedades Mercantiles de Nueva York, incluidas facultades de la junta y registros societarios — Texto legal oficial

Condominios

Ley de Bienes Inmuebles de Nueva York, artículo 9-B — Texto legal oficial

Fuentes locales comunes sobre edificios

Departamento de Edificios de la Ciudad de Nueva York, requisitos y programas para edificios — Página oficial del organismo

C. California

La Ley Davis-Stirling de Urbanizaciones de Interés Común de California contiene requisitos detallados de estudios de reservas, planes de financiamiento y divulgaciones anuales para las urbanizaciones comprendidas, incluidos proyectos de condominios y comunidades planificadas. La asociación debe identificar su clasificación legal y responsabilidades de mantenimiento, y revisar los requisitos con la administración, el profesional de reservas y el asesor jurídico. Los planes de tiempo compartido requieren un análisis separado conforme a la legislación aplicable.

Ciclo del estudio de reservas

El Código Civil §5550 generalmente exige una inspección visual de los componentes principales al menos cada tres años y una revisión anual del estudio. El requisito trienal se aplica cuando el valor actual de sustitución de los componentes principales que la asociación debe mantener o reparar equivale al menos a la mitad de su presupuesto bruto, excluida la cuenta de reserva. La ley contiene detalles y excepciones; utilice su texto vigente exacto.

Plan de financiamiento y divulgaciones

El Código Civil §5560 aborda el plan de financiamiento de reservas, incluido el calendario de aumentos propuestos de cuotas ordinarias o extraordinarias necesarios para ejecutarlo. El §5570 exige un resumen de divulgación del financiamiento de reservas en el informe presupuestario anual, con información y proyecciones especificadas. El §5300 regula la entrega del informe y las divulgaciones relacionadas. Estas divulgaciones incorporan la información de reservas al paquete presupuestario anual para propietarios.

Revisión de la junta y gastos

La junta debe revisar anualmente el estudio y el plan de financiamiento, considerar si las cuotas respaldan el plan y explicar cambios importantes. La ley de California también regula transferencias de reservas y préstamos entre fondos. Antes de usar reservas para otro fin o tomar prestado de ellas, revise las disposiciones Davis-Stirling vigentes, los requisitos de aviso y reembolso y los documentos rectores.

Use el Formulario de propuesta de proyecto de la Sección 12 como punto de partida y añada campos de proyectos, permisos, códigos y revisión profesional de California según corresponda.

Fuentes oficiales de California por tipo de asociación

Comunes a condominios y urbanizaciones planificadas

Estudio de reservas, Cal. Civ. Code §5550 — Texto oficial del código

Plan de financiamiento de reservas, Cal. Civ. Code §5560 — Texto oficial del código

Resumen de divulgación del financiamiento de reservas, Cal. Civ. Code §5570 — Texto oficial del código

Informe presupuestario anual, Cal. Civ. Code §5300 — Texto oficial del código

Volver al índice

10. Bibliografía y recursos oficiales

Esta bibliografía agrupa fuentes oficiales y profesionales por tipo de asociación. La Sección 11 ofrece resúmenes jurídicos y enlaces oficiales por estado. Las entradas siguientes son puntos de partida; confirme la legislación vigente y los documentos rectores antes de actuar. Una fuente incluida no impone necesariamente un estudio ni un financiamiento de reservas. Verifique el texto actual, las fechas de vigencia, el ámbito de aplicación, las excepciones, las reglas administrativas y los documentos rectores antes de actuar. Los enlaces son ayudas de investigación, no asesoramiento jurídico.

A. Recursos oficiales

Estudios de reservas y buenas prácticas de gestión, Foundation for Community Association Research — Informe

Normas nacionales de estudios de reservas y recursos de legislación estatal, Community Associations Institute — Colección de recursos

Financial Accounting Standards Board — Normas e investigación

B. Condominios y cooperativas

A continuación se presentan referencias oficiales de condominios y cooperativas por estado. El índice incluye leyes y disposiciones seleccionadas sobre reservas; las leyes comunes aparecen cuando rigen asociaciones de condominios o cooperativas. Las leyes de cooperativas se enumeran por separado cuando existe una ley específica. Confirme el ámbito de cada ley, reglas de fecha de creación, exenciones, texto vigente y documentos rectores antes de basarse en ella.

Fuentes por estado

Alabama — Ley Uniforme de Condominios — aplicación (§35-8A-102)

Alaska — Leyes de Alaska, Título 34 (portal oficial del código)

Arizona — Ley de Condominios — facultades de la asociación (§33-1242)

Arkansas — Ley de Propiedad Horizontal, Ark. Code §§18-13-101 y siguientes

California — Estudio de reservas y revisión anual (§5550)

Colorado — CCIOA — compilación oficial de 2025

Connecticut — Ley de Propiedad de Interés Común — Capítulo 828

Delaware — Definición del estudio de reservas (§81-103)

Florida — Condominios — Capítulo 718

Georgia — Ley de Condominios de Georgia (O.C.G.A. §§44-3-70 y siguientes)

Hawái — Presupuestos de condominios (HRS §514B-144)

Idaho — Ley de Propiedad en Condominio — Título 55, Capítulo 15

Illinois — Presupuestos y reservas de condominios (765 ILCS 605/9)

Indiana — Reserva de sustitución de condominios (§32-25-4-4)

Iowa — Ley de Propiedad Horizontal — Capítulo 499B

Kansas — Ley de Propiedad de Apartamentos (§§58-3101 y siguientes)

Kentucky — Ley de Condominios de Kentucky — Capítulo 381

Luisiana — Ley de Condominios de Luisiana — R.S. 9:1121.101 y siguientes

Maine — Ley de Condominios de Maine — Título 33, Capítulo 31

Maryland — Estudios de reservas de condominios (§11-109.4)

Massachusetts — Ley de Condominios — Capítulo 183A

Michigan — Ley de Condominios de Michigan

Minnesota — MCIOA — Capítulo 515B

Mississippi — Condominios — Miss. Code Título 89, Capítulo 9 (acceso oficial al código de la Legislatura)

Misuri — Ley Uniforme de Condominios — Capítulo 448

Montana — Ley de Propiedad de Unidades de Montana — Título 70, Capítulo 23

Nebraska — Ley de Condominios de Nebraska (§§76-825–76-894)

Nevada — Ley de Propiedad de Interés Común — NRS Capítulo 116

Nuevo Hampshire — Ley de Condominios — RSA Capítulo 356-B

Nueva Jersey — Ley de estudios y financiamiento de reservas de capital — P.L. 2023, c.214

Nuevo México — Leyes de Nuevo México — portal oficial NMSA

Nueva York — Ley de Condominios — Ley de Bienes Inmuebles, artículo 9-B

Carolina del Norte — Ley de Condominios de Carolina del Norte — Capítulo 47C

Dakota del Norte — Código de Dakota del Norte (portal oficial del código)

Ohio — Código Revisado de Ohio (portal oficial del código)

Oklahoma — Leyes de Oklahoma (portal oficial del código)

Oregón — Ley de Condominios de Oregón — ORS Capítulo 100

Pensilvania — Ley Uniforme de Condominios — Capítulos 31–34

Rhode Island — Ley de Condominios de Rhode Island — Capítulo 34-36.1

Carolina del Sur — Ley de Propiedad Horizontal — Capítulo 27-31

Dakota del Sur — Dakota del Sur Condominios — Capítulo 43-15A

Tennessee — Ley de Condominios de 2008 de Tennessee — texto promulgado

Texas — Código de Propiedad de Texas — Capítulo 81 (Condominios)

Utah — Análisis de reservas de condominios (§57-8-7.5)

Vermont — Ley Uniforme de Propiedad de Interés Común — Título 27A

Virginia — Presupuesto anual y estudio de reservas de condominios (§55.1-1965)

Washington — Ley Uniforme de Propiedad de Interés Común de Washington — Capítulo 64.90 RCW

Virginia Occidental — Ley Uniforme de Propiedad de Interés Común — Capítulo 36B

Wisconsin — Ley de Propiedad en Condominio de Wisconsin — Capítulo 703

Wyoming — Leyes de Wyoming, incluido §40-14-640(a)(xv) (portal oficial del código)

C. Asociaciones de propietarios y comunidades planificadas

Los enlaces siguientes conducen a la principal ley de asociaciones de propietarios o comunidades planificadas de cada estado cuando se identificó una en esta revisión. Algunas comunidades se rigen por leyes más amplias de interés común; en otros estados, las obligaciones pueden depender principalmente de documentos inscritos y del derecho inmobiliario o societario general. La lista orienta la consulta, no constituye un estudio completo de toda ley aplicable ni indica que cada fuente regule reservas.

Alabama — Ley de Asociaciones de Propietarios de Alabama, Ala. Code ch. 35-20 — Fuente oficial

Alaska — Leyes de Alaska, Título 34 (portal oficial del código)

Arizona — Ley de Comunidades Planificadas, Ariz. Rev. Stat. §§33-1801 y siguientes — Fuente oficial

Arkansas — Código de Arkansas y portal legislativo oficial

California — Ley Davis-Stirling de Urbanizaciones de Interés Común, Cal. Civ. Code §§4000 y siguientes, incluidas urbanizaciones planificadas — Fuente oficial

Colorado — Ley de Propiedad de Interés Común de Colorado, Colo. Rev. Stat. §§38-33.3-101 y siguientes — Fuente oficial

Connecticut — Ley de Propiedad de Interés Común, Conn. Gen. Stat. ch. 828 — Fuente oficial

Delaware — Ley Uniforme de Propiedad de Interés Común, 25 Del. C. ch. 81 — Fuente oficial

Florida — Ley de Asociaciones de Propietarios, Fla. Stat. ch. 720 — Fuente oficial

Georgia — Propiedad Owners' Association Act, O.C.G.A. §§44-3-220 y siguientes

Hawái — Leyes Revisadas de Hawái y portal oficial del código

Idaho — Ley de Asociaciones de Propietarios, Idaho Code tit. 55, ch. 32 — Fuente oficial

Illinois — Ley de Asociaciones de Comunidades de Interés Común, 765 ILCS 160 — Fuente oficial

Indiana — Asociaciones de propietarios, Ind. Code art. 32-25.5 — Fuente oficial

Iowa — Iowa Code §499C.2 (acceso a registros de asociaciones de propietarios de unidades) y portal oficial del Código de Iowa

Kansas — Ley Uniforme de Derechos de Propietarios de Interés Común de Kansas, K.S.A. §§58-4601 y siguientes — Fuente oficial

Kentucky — Ley de Comunidades Planificadas, KRS §§381.785–381.801 — Fuente oficial

Luisiana — Ley de Comunidades Planificadas de Luisiana, La. Rev. Stat. §§9:1141.1 y siguientes — Fuente oficial

Maine — Buscador oficial de las Leyes Revisadas de Maine

Maryland — Ley de Asociaciones de Propietarios de Maryland, Md. Code, Real Property tit. 11B — Fuente oficial

Massachusetts — Portal oficial de las Leyes Generales de Massachusetts

Michigan — Portal oficial de las Leyes Compiladas de Michigan

Minnesota — Ley de Propiedad de Interés Común de Minnesota, Minn. Stat. ch. 515B — Fuente oficial

Mississippi — Disposiciones sobre administración y activos de asociaciones de propietarios, Miss. Code §§79-11-751 y siguientes — Fuente oficial

Misuri — Código oficial de las Leyes Revisadas de Misuri

Montana — Restricciones de asociaciones de propietarios, Mont. Code Ann. §70-17-901

Nebraska — Portal oficial de las Leyes Revisadas de Nebraska

Nevada — Ley Uniforme de Propiedad de Interés Común, Nev. Rev. Stat. ch. 116 — Fuente oficial

Nuevo Hampshire — Disposiciones seleccionadas sobre asociaciones de propietarios, N.H. Rev. Stat. §292:8-m

Nueva Jersey — Ley de Divulgación Integral de Desarrollos Inmobiliarios Planificados, N.J.S.A. 45:22A-21 y siguientes

Nuevo México — Ley de Asociaciones de Propietarios, N.M. Stat. Ann. §§47-16-1 y siguientes — Fuente oficial

Nueva York — Portal de leyes del Senado de Nueva York

Carolina del Norte — Ley de Comunidades Planificadas de Carolina del Norte, N.C. Gen. Stat. ch. 47F — Fuente oficial

Dakota del Norte — Código de Dakota del Norte (portal oficial del código)

Ohio — Código Revisado de Ohio (portal oficial del código)

Oklahoma — Leyes de Oklahoma (portal oficial del código)

Oregón — Ley de Comunidades Planificadas de Oregón, ORS §§94.550–94.783 — Fuente oficial

Pensilvania — Ley Uniforme de Comunidades Planificadas, 68 Pa. C.S. chs. 51–54 — Fuente oficial

Rhode Island — Portal oficial de las Leyes Generales de Rhode Island

Carolina del Sur — Ley de Asociaciones de Propietarios de Carolina del Sur, S.C. Code ch. 27-30 — Fuente oficial

Dakota del Sur — Portal oficial de las Leyes Codificadas de Dakota del Sur

Tennessee — Disposiciones de asociaciones de propietarios, Tenn. Code tit. 66, ch. 27, pt. 7

Texas — Ley de Protección de Propietarios Residenciales de Texas, Tex. Prop. Code ch. 209 — Fuente oficial

Utah — Ley de Asociaciones Comunitarias, Utah Code ch. 57-8a — Fuente oficial

Vermont — Ley Uniforme de Propiedad de Interés Común, 27A V.S.A. — Fuente oficial

Virginia — Propiedad Owners' Association Act, Va. Code §§55.1-1800 y siguientes — Fuente oficial

Washington — Ley Uniforme de Propiedad de Interés Común de Washington, RCW ch. 64.90, con disposiciones anteriores también pertinentes — Fuente oficial

Virginia Occidental — Ley Uniforme de Propiedad de Interés Común, W. Va. Code ch. 36B — Fuente oficial

Wisconsin — Asociaciones de propietarios, Wis. Stat. §710.18 — Fuente oficial

Wyoming — Leyes de Wyoming, incluido §40-14-640(a)(xv) (portal oficial del código)

D. Tiempo compartido y propiedad vacacional

Selección de leyes oficiales y fuentes de organismos sobre tiempo compartido y propiedad vacacional. Las entradas estatales de la Sección 11 ofrecen resúmenes jurídicos y enlaces oficiales adicionales.

Alabama — Ley de Planes de Tiempo Compartido Vacacional de Alabama, Ala. Code §§34-27-50–34-27-68

Alaska — Leyes de Alaska, Título 34 (portal oficial del código)

Arizona — Ley de Asociaciones de Propietarios y Administración de Tiempo Compartido de Arizona, Ariz. Rev. Stat. §§33-2201–33-2211

Arkansas — Ley de Tiempo Compartido de Arkansas, Ark. Code §§18-14-101 y siguientes, incluido §§18-14-301 y siguientes sobre creación, terminación y administración

California — Ley de Propiedad Vacacional y Tiempo Compartido de 2004, Cal. Bus. & Prof. Code §§11210–11288

Colorado — Colorado tiene disposiciones específicas de protección del consumidor para servicios de transferencia de reventa de tiempo compartido, incluido Colo. Rev. Stat. §6-1-703.5. No se identificó una ley integral independiente sobre administración de asociaciones de tiempo compartido en los materiales oficiales revisados.

Connecticut — Ley de Tiempo Compartido de Connecticut, Conn. Gen. Stat. §§42-103w–42-103bb y disposiciones relacionadas del Capítulo 734b

Delaware — Ley de Venta de Planes de Tiempo Compartido Vacacional, 6 Del. C. ch. 28, subch. II (§§2821 y siguientes)

Florida — Ley de Vacaciones y Tiempo Compartido de Florida, Fla. Stat. ch. 721

Georgia — Leyes de tiempo compartido de Georgia, O.C.G.A. §§44-3-160 y siguientes, en el artículo 5, incluidas disposiciones sobre gobierno de asociaciones y proyectos y ejecución de gravámenes por cuotas (véase §44-3-207).

Hawái — Planes de tiempo compartido, Haw. Rev. Stat. ch. 514E

Hawái — Reglas administrativas: Reglas Administrativas de Hawái, capítulo 106 — Tiempo compartido

Idaho — Ley de Derechos Inmobiliarios de Tiempo Compartido de Idaho, Idaho Code §§55-1801 y siguientes (Título 55, ch. 18)

Illinois — Ley de Gravámenes y Garantías de Tiempo Compartido, 770 ILCS 103

Indiana — Indiana Code art. 32-32, Tiempo Compartido y Clubes de Campamento

Iowa — Ley de Tiempo Compartido de Iowa, Iowa Code ch. 557A

Kansas — No se identificó una ley integral independiente de tiempo compartido en la búsqueda oficial de leyes de Kansas revisada. Consulte la búsqueda oficial enlazada para verificar disposiciones vigentes de bienes inmuebles, protección del consumidor y licencias que pudieran aplicarse.

Kentucky — No se identificó una ley integral independiente de tiempo compartido en las leyes oficiales de Kentucky revisadas. Se enlaza el portal oficial KRS para comprobar disposiciones generales de bienes inmuebles, protección del consumidor y licencias.

Luisiana — Administración de asociaciones de tiempo compartido, La. Rev. Stat. §9:1131.20

Luisiana — Cuotas de tiempo compartido, La. Rev. Stat. §9:1131.21

Maine — Tiempo Compartido de Maine, 33 M.R.S. §§591–595

Maryland — Ley de Tiempo Compartido Inmobiliario de Maryland, Md. Code, Real Property tit. 11A

Massachusetts — Ley de Tiempo Compartido Inmobiliario de Massachusetts, Mass. Gen. Laws ch. 183B

Michigan — La Ley de Condominios de Michigan define expresamente unidades, derechos de propiedad y licencias de tiempo compartido, y regula los tiempos compartidos creados como unidades de condominio (Mich. Comp. Laws §§559.110 y siguientes). No se identificó una ley integral separada de tiempo compartido en la revisión del código oficial.

Minnesota — Divulgaciones de ofertas de tiempo compartido, Minn. Stat. §515B.4-104

Minnesota — Gravámenes por cuotas de tiempo compartido, Minn. Stat. §515B.3-116

Mississippi — No se identificó una ley integral independiente de tiempo compartido en las fuentes oficiales de acceso al código revisadas. Use la página de acceso al código de la Legislatura para comprobar disposiciones generales aplicables.

Misuri — Ley de Tiempo Compartido de Misuri, Mo. Rev. Stat. §§407.600–407.630

Montana — Ley de Ventas de Tiempo Compartido de Montana, Mont. Code Ann. tit. 37, ch. 53, incluido el registro de ofertas de tiempo compartido

Nebraska — Ley de Tiempo Compartido de Nebraska, Neb. Rev. Stat. §§76-1701 y siguientes

Nevada — Tiempo Compartido de Nevada, Nev. Rev. Stat. ch. 119A

Nuevo Hampshire — La ley contiene disposiciones limitadas específicas de tiempo compartido, incluida una exclusión en la ley de asociaciones de propietarios para la propiedad de tiempo compartido (RSA 292:8-m). No se identificó una ley integral independiente sobre administración de asociaciones de tiempo compartido en la revisión del código oficial.

Nueva Jersey — Ley de Tiempo Compartido Inmobiliario de Nueva Jersey, N.J.S.A. 45:15-16.50 y siguientes

Nuevo México — Ley de Tiempo Compartido de Nuevo México, N.M. Stat. §§47-11-1–47-11-13

Nueva York — El artículo 10-A de la Ley General de Negocios, §§157–158-a, contiene disposiciones de protección del consumidor sobre tiempo compartido y promotores de viajes. No es una ley integral de administración de reservas de asociaciones.

Carolina del Norte — Ley de Tiempo Compartido de Carolina del Norte, N.C. Gen. Stat. ch. 93A, art. 4 (§§93A-39 y siguientes)

Dakota del Norte — Código de Dakota del Norte (portal oficial del código)

Ohio — Código Revisado de Ohio (portal oficial del código)

Oklahoma — Leyes de Oklahoma (portal oficial del código)

Oregón — Las disposiciones sobre tiempo compartido, Or. Rev. Stat. §§94.803–94.945, tratan derechos inmobiliarios de tiempo compartido, asociaciones y entidades administradoras, tributación y asuntos relacionados.

Pensilvania — Divulgaciones de tiempo compartido en condominios, 68 Pa. C.S. §3403

Pensilvania — Divulgaciones de tiempo compartido en comunidades planificadas, 68 Pa. C.S. §5403

Rhode Island — Ley de Tiempo Compartido Inmobiliario de Rhode Island, R.I. Gen. Laws ch. 34-41

Carolina del Sur — Ley de Procedimientos de Transacciones de Tiempo Compartido de Carolina del Sur, S.C. Code ch. 27-32, art. 4

Dakota del Sur — Ley de Tiempo Compartido de Dakota del Sur, S.D. Codified Laws ch. 43-15B

Tennessee — Ley de Tiempo Compartido de 1981 de Tennessee, Tenn. Code §§66-32-101 y siguientes, modificada para incluir participaciones en clubes vacacionales

Texas — Ley de Tiempo Compartido de Texas, Tex. Prop. Code ch. 221

Utah — Ley de Tiempo Compartido y Complejos de Campamento de Utah, Utah Code tit. 57, ch. 19

Vermont — Divulgaciones de tiempo compartido en comunidades de interés común, 27A V.S.A. §4-105

Vermont — Cancelación por compradores de tiempo compartido, 27 V.S.A. §607

Virginia — Ley de Tiempo Compartido Inmobiliario de Virginia, Va. Code tit. 55.1, ch. 22 (§§55.1-2200 y siguientes)

Washington — Ley de Tiempo Compartido de Washington, RCW ch. 64.36

Washington — Reglas de aplicación de tiempo compartido, WAC ch. 308-127

Virginia Occidental — Ley de Tiempo Compartido Inmobiliario de Virginia Occidental, W. Va. Code ch. 36, art. 9

Wisconsin — Ley de Propiedad de Tiempo Compartido de Wisconsin, Wis. Stat. ch. 707

Wyoming — Leyes de Wyoming, incluido §40-14-640(a)(xv) (portal oficial del código)

Uso responsable de las citas

Esta guía y sus suplementos resumen disposiciones seleccionadas y enlazan recursos legislativos, de organismos y de investigación. No reproducen todas las excepciones, definiciones, disposiciones transitorias, reglas administrativas ni requisitos locales. La Sección 11 explica el alcance y las fechas de la investigación; no todos los resúmenes estatales han recibido una nueva revisión jurídica exhaustiva. Lea la disposición aplicable al tipo de asociación, la fecha de vigencia y las circunstancias. Para interpretación jurídica o decisiones controvertidas, consulte a un abogado cualificado.

Volver al índice

11. Suplemento legislativo multiestatal

Recursos legislativos y reglamentarios para fondos de reserva de asociaciones

Propósito

Este suplemento legislativo multiestatal ayuda a las juntas de condominios, cooperativas, asociaciones de propietarios, comunidades planificadas y planes de tiempo compartido a localizar leyes estatales pertinentes para planificar y administrar reservas. Abarca leyes seleccionadas y fuentes oficiales de los 50 estados, organizadas por estado y tipo de asociación o plan. La Sección 10 contiene entradas bibliográficas e índices estatales de fuentes. La Sección 11 organiza leyes y fuentes seleccionadas por estado y tipo de asociación, incluidas referencias de tiempo compartido y propiedad vacacional donde se identificaron.

Los capítulos generales explican principios comunes de gestión. Este apéndice identifica requisitos estatales y fuentes seleccionadas, sitúa cada ley o regla bajo el tipo de asociación aplicable e identifica como comunes las fuentes de alcance compartido. Los libros de trabajo ayudan a organizar presupuestos, propuestas, autorizaciones, gastos, financiamiento y conciliaciones. Ninguno sustituye un estudio de reservas, divulgación legal, registro contable o acuerdo de junta obligatorio.

Cómo usar este suplemento

1. Identifique la forma jurídica y la estructura de propiedad de la asociación: condominio, cooperativa, asociación de propietarios o comunidad planificada, u otra. En cada entrada estatal, use el encabezado correspondiente y compruebe las definiciones, reglas de fecha de creación y excepciones legales.

2. Abra cada ley o fuente oficial enlazada bajo el encabezado pertinente. Cuando un estado regule varias formas jurídicas mediante una ley común, el encabezado «Comunes» puede abarcar asociaciones de propietarios o comunidades planificadas. Use el índice de fuentes estatales de la bibliografía cuando la entrada no tenga un encabezado HOA separado. Lea definiciones, excepciones, fechas de vigencia, modificaciones y reglas administrativas junto con la declaración, estatutos, contrato de arrendamiento de la cooperativa y otros documentos rectores. «Comunes» indica que la fuente abarca las formas enumeradas; no significa que todos sus requisitos sean idénticos.

3. Adapte las prácticas y los campos de los libros de trabajo a los requisitos aplicables de estudio, presupuesto, financiamiento, aprobación, aviso, uso de reservas, registros y divulgación. Las prácticas opcionales de gestión no son obligaciones legales universales. Los planes de tiempo compartido deben usar las referencias estatales de la Sección 11 y verificar los documentos del plan y las leyes aplicables.

Alcance y fechas de investigación

Actualizado el 11 de octubre de 2026. Las entradas identifican fuentes oficiales legislativas y de organismos seleccionadas para condominios, cooperativas, asociaciones de propietarios, comunidades planificadas y planes de tiempo compartido. No es un estudio exhaustivo de todas las leyes sobre asociaciones, condominios, cooperativas, protección del consumidor, bienes inmuebles, impuestos, valores, licencias o legislación local. Los resúmenes de reservas siguen siendo referencias seleccionadas y no todos han recibido una nueva revisión jurídica exhaustiva.

Los resúmenes son ayudas para investigar, no opiniones jurídicas. «No se identificó una ley integral independiente» describe el resultado de la revisión de las fuentes oficiales; no demuestra que no existan obligaciones generales aplicables. La legislación local, documentos rectores, contratos, requisitos de prestamistas y obligaciones profesionales pueden añadir deberes. Confirme texto vigente, fechas, aplicabilidad, excepciones y reglas administrativas antes de actuar.

La guía completa, incluido este suplemento, y los libros de trabajo complementarios están disponibles gratuitamente en CondoReserveFunds.com.

Índice de estados

Alabama • Alaska • Arizona • Arkansas • California
Colorado • Connecticut • Delaware • Florida • Georgia
Hawái • Idaho • Illinois • Indiana • Iowa
Kansas • Kentucky • Luisiana • Maine • Maryland
Massachusetts • Michigan • Minnesota • Mississippi • Misuri

Montana • Nebraska • Nevada • Nuevo Hampshire • Nueva Jersey
Nuevo México • Nueva York • Carolina del Norte • Dakota del Norte • Ohio
Oklahoma • Oregón • Pensilvania • Rhode Island • Carolina del Sur
Dakota del Sur • Tennessee • Texas • Utah • Vermont
Virginia • Washington • Virginia Occidental • Wisconsin • Wyoming

Alabama

Asociaciones comprendidas

Condominios. El Capítulo 35-8A generalmente rige los creados después del 1 de enero de 1991; la anterior Ley de Propiedad en Condominio se aplica a proyectos anteriores. La ley de registro de asociaciones de propietarios de Alabama no impone un programa comparable de reservas a las comunidades planificadas en general.

Leyes y reglas por tipo de asociación

Condominios

Ley Uniforme de Condominios — aplicación (§35-8A-102)

Facultades de la asociación (§35-8A-302)

Cuotas y presupuesto anuales (§35-8A-315)

Divulgaciones presupuestarias de oferta pública (§35-8A-403)

Asociaciones de propietarios y comunidades planificadas

Ley de Asociaciones de Propietarios de Alabama, Ala. Code ch. 35-20 — Fuente oficial

Tiempo compartido y propiedad vacacional

Ley de Planes de Tiempo Compartido Vacacional de Alabama, Ala. Code §§34-27-50–34-27-68; reglas de tiempo compartido de la Comisión Inmobiliaria de Alabama. Abarca la oferta y el registro de planes y su regulación relacionada.

Consideraciones sobre reservas

La asociación puede aprobar presupuestos de ingresos, gastos y reservas. Las cuotas deben establecerse al menos anualmente a partir de un presupuesto aprobado cada año. Las declaraciones de oferta pública del promotor deben indicar el importe, o la ausencia, de reservas para reparación y sustitución. Esta revisión no identificó una periodicidad estatal obligatoria de estudios ni un financiamiento mínimo de reservas.

Aplicación de la guía en este estado

Use la guía para apoyar el presupuesto anual y las decisiones documentadas de proyectos. Compruebe la fecha de creación del condominio, los documentos rectores, las facultades para imponer cuotas y las divulgaciones de oferta.

Alaska

Asociaciones comprendidas

Condominios, cooperativas y comunidades planificadas regidos por la Ley Uniforme de Propiedad de Interés Común de Alaska; la anterior Ley de Regímenes de Propiedad Horizontal puede seguir siendo pertinente para algunos condominios anteriores a 1986.

Leyes y reglas por tipo de asociación

Comunes a las fuentes oficiales del código y de investigación
Leyes de Alaska — portal del Título 34

Comunes a condominios, cooperativas y comunidades planificadas
UCIOA, AS 34.08.010–34.08.995

Condominios
Ley de Regímenes de Propiedad Horizontal, AS 34.07

Asociaciones de propietarios y comunidades planificadas
Ley Uniforme de Propiedad de Interés Común, Alaska Stat. ch. 34.08 — Fuente oficial

Tiempo compartido y propiedad vacacional
No se identificó una ley integral independiente de tiempo compartido en la fuente oficial de leyes de Alaska revisada. Se proporciona el portal oficial del Título 34 para investigar disposiciones inmobiliarias; es un hallazgo de investigación, no una conclusión de que no se aplique ninguna ley general.

Consideraciones sobre reservas

La asociación puede aprobar presupuestos de ingresos, gastos y reservas y cobrar cuotas. El presupuesto periódico propuesto por la junta está sujeto al procedimiento legal de ratificación por propietarios. Los registros financieros y las divulgaciones de reventa y oferta pública incluyen presupuestos, cuotas e información de reservas. Esta revisión no identificó una obligación estatal de estudios periódicos de reservas.

Aplicación de la guía en este estado

Siga los procedimientos aplicables de ratificación presupuestaria y divulgación al usar las herramientas de presupuesto y seguimiento. Confirme si corresponde la ley anterior de condominios o la de propiedad de interés común.

Arizona

Asociaciones comprendidas

Condominios bajo la Ley de Condominios de Arizona y comunidades planificadas bajo la Ley de Comunidades Planificadas de Arizona. La aplicación y las exenciones varían según el tipo de comunidad y sus documentos rectores.

Leyes y reglas por tipo de asociación

Condominios
Ley de Condominios — facultades de la asociación (§33-1242)

Presupuestos de condominios y revisión financiera anual (§33-1243)

Registros de condominios (§33-1258)

Asociaciones de propietarios y comunidades planificadas
Ley de Comunidades Planificadas — cuotas (§33-1803)

Registros de comunidades planificadas (§33-1805)

Tiempo compartido y propiedad vacacional
Ley de Asociaciones de Propietarios y Administración de Tiempo Compartido de Arizona, Ariz. Rev. Stat. §§33-2201–33-2211; aborda gobierno, administración, mantenimiento, registros, cuotas y gravámenes.

Consideraciones sobre reservas

Las asociaciones de condominios pueden aprobar presupuestos de ingresos, gastos y reservas. Deben resumirlos para los propietarios y, salvo que la declaración autorice la aprobación por la junta, seguir el procedimiento legal de ratificación. Se exige auditoría, revisión o compilación anual, salvo que los documentos rectores exijan auditoría. También se aplican límites a cuotas y reglas de registros de comunidades planificadas. Esta revisión no identificó una periodicidad estatal de estudios ni un nivel mínimo de financiamiento.

Aplicación de la guía en este estado

Adapte las prácticas de presupuesto, informes y aprobación a la ley correcta de condominios o comunidades planificadas, incluidas las reglas de revisión financiera y cuotas.

Arkansas

Asociaciones comprendidas

Condominios y otros inmuebles sometidos a la Ley de Propiedad Horizontal. Arkansas no tiene una ley estatal integral de planificación de reservas para asociaciones de propietarios comparable a la de California.

Leyes y reglas por tipo de asociación

Comunes a las fuentes oficiales del código y de investigación
Código de Arkansas — portal legal oficial

Condominios
Ley de Propiedad Horizontal, Ark. Code §§18-13-101 y siguientes

Condominios
Ley 516 de 2025 — modificaciones vigentes

Asociaciones de propietarios y comunidades planificadas
Código de Arkansas y portal legislativo oficial; compruebe las disposiciones de comunidades planificadas, pactos inscritos y entidades sin fines de lucro — Fuente oficial

Tiempo compartido y propiedad vacacional
Ley de Tiempo Compartido de Arkansas, Ark. Code §§18-14-101 y siguientes, incluidas §§18-14-301 y siguientes sobre creación, terminación y administración; use el portal oficial para localizar las secciones vigentes.

Consideraciones sobre reservas

Los estatutos deben regular administración, reuniones, conservación y cobro de gastos comunes. Los copropietarios deben contribuir a administración, mantenimiento, reparación y otros gastos acordados legalmente. Los libros financieros deben detallar ingresos y gastos y estar disponibles para revisión de propietarios; modificaciones de 2025 actualizaron diversas disposiciones. Esta revisión no identificó una exigencia estatal de estudios ni financiamiento mínimo de reservas.

Aplicación de la guía en este estado

Use las prácticas de planificación y documentación junto con la escritura matriz, estatutos, obligaciones de gastos comunes, derechos de acceso a registros y procedimientos legales modificados.

California

Asociaciones comprendidas

Urbanizaciones de interés común regidas por la Ley Davis-Stirling, incluidos proyectos de condominios y urbanizaciones planificadas, sujetas a definiciones y exenciones legales.

Leyes y reglas por tipo de asociación

Comunes a condominios y urbanizaciones planificadas
Estudio de reservas y revisión anual (§5550)

Aprobación del plan de financiamiento de reservas por la junta (§5560)

Presupuesto anual y divulgaciones de reservas (§5300)

Decisiones y revisión de cuentas de reserva (§5500 y siguientes)

Asociaciones de propietarios y comunidades planificadas
Ley Davis-Stirling de Urbanizaciones de Interés Común, Cal. Civ. Code §§4000 y siguientes, incluidas urbanizaciones planificadas — Fuente oficial

Tiempo compartido y propiedad vacacional
Ley de Propiedad Vacacional y Tiempo Compartido de 2004, Cal. Bus. & Prof. Code §§11210–11288; se aplica a planes comprendidos ofrecidos en California y regula principalmente registro, informes públicos, divulgaciones y ventas.

Consideraciones sobre reservas

Al menos cada tres años, la junta debe obtener una inspección visual razonablemente competente y diligente y un estudio de reservas cuando corresponda el umbral legal; debe revisar el estudio anualmente. El estudio identifica componentes principales, vidas útiles, costos, aportaciones anuales y un plan de financiamiento. La junta aprueba el plan en reunión abierta. Las divulgaciones anuales deben resumir reservas, financiamiento, trabajos aplazados y cuotas extraordinarias previstas.

Aplicación de la guía en este estado

Use la guía junto con los requisitos de estudio, plan de financiamiento, divulgaciones anuales y procedimientos de uso de reservas de California. Los libros de trabajo los complementan; no sustituyen la información de componentes ni los informes legales obligatorios.

Colorado

Asociaciones comprendidas

Comunidades de interés común regidas por la Ley de Propiedad de Interés Común de Colorado (CCIOA), sujetas a exenciones y disposiciones de aplicación limitada para algunas comunidades antiguas o pequeñas.

Leyes y reglas por tipo de asociación

Comunes a las comunidades regidas por CCIOA
CCIOA — compilación oficial de 2025

Políticas de gobierno responsable (§38-33.3-209.5)

HB26-1099 — modificaciones promulgadas sobre estudios de reservas

Asociaciones de propietarios y comunidades planificadas
Ley de Propiedad de Interés Común de Colorado, Colo. Rev. Stat. §§38-33.3-101 y siguientes — Fuente oficial

Tiempo compartido y propiedad vacacional
Colorado tiene disposiciones específicas de protección del consumidor para servicios de transferencia de reventa de tiempo compartido, incluido Colo. Rev. Stat. §6-1-703.5. No se identificó una ley integral independiente sobre administración de asociaciones de tiempo compartido en los materiales oficiales revisados.

Consideraciones sobre reservas

Las asociaciones deben conservar registros contables y adoptar una política escrita que indique si existe un estudio de reservas, si el trabajo recomendado tiene un plan de financiamiento, las fuentes proyectadas y si el estudio incluye análisis físico y financiero. La revisión identificó que Colorado no impone una periodicidad continua de estudios ni un nivel mínimo de financiamiento a comunidades existentes. HB26-1099 exige que el promotor de una nueva comunidad planificada o condominio obtenga un estudio independiente de reservas de 30 años antes de transferir el control.

Aplicación de la guía en este estado

Vincule el plan anual de reservas con la política escrita de la asociación. Para una comunidad nueva, confirme la obligación del promotor de obtener el estudio antes de transferir el control.

Connecticut

Asociaciones comprendidas

Condominios, cooperativas y comunidades planificadas regidos por la Ley de Propiedad de Interés Común de Connecticut, con reglas de aplicación para comunidades anteriores a 1984 y 1991.

Leyes y reglas por tipo de asociación

Comunes a condominios, cooperativas y comunidades planificadas
Ley de Propiedad de Interés Común — Capítulo 828

Comunes a condominios, cooperativas y comunidades planificadas
Aprobación presupuestaria y divulgación de reservas (§47-261e)

Divulgaciones de certificados de reventa (§47-270)

Asociaciones de propietarios y comunidades planificadas
Ley de Propiedad de Interés Común, Conn. Gen. Stat. ch. 828 — Fuente oficial

Tiempo compartido y propiedad vacacional
Ley de Tiempo Compartido de Connecticut, Conn. Gen. Stat. §§42-103w–42-103bb y disposiciones relacionadas del Capítulo 734b; incluye registro, divulgación y protección de compradores.

Consideraciones sobre reservas

Al menos anualmente, la junta ejecutiva debe aprobar un presupuesto propuesto y entregar a los propietarios un resumen con el importe de reservas y la base de su cálculo y financiamiento; después se aplica el procedimiento legal de rechazo por propietarios. Los certificados de reventa divulgan saldos de reservas, gastos de capital aprobados e información financiera relacionada. Esta revisión no identificó una periodicidad estatal de estudios profesionales ni un porcentaje mínimo de financiamiento.

Aplicación de la guía en este estado

Haga comprensibles los cálculos de reservas y supuestos de financiamiento en el resumen presupuestario. Siga los procedimientos presupuestarios de propietarios y las divulgaciones de reventa exigidas.

Delaware

Asociaciones comprendidas

Condominios y cooperativas sujetos a las disposiciones de reservas de la Ley Uniforme de Propiedad de Interés Común de Delaware. La ley generalmente abarca comunidades planificadas, pero los mandatos de estudio y reservas plenamente financiadas aquí citados se aplican a condominios y cooperativas.

Leyes y reglas por tipo de asociación

Comunes a condominios y cooperativas
Definición del estudio de reservas (§81-103)

Requisito de reservas en la declaración (§81-205)

Presupuesto y financiamiento de reservas (§81-315)

Divulgaciones de reventa (§81-409)

Asociaciones de propietarios y comunidades planificadas
Ley Uniforme de Propiedad de Interés Común, 25 Del. C. ch. 81 — Fuente oficial

Tiempo compartido y propiedad vacacional
Ley de Venta de Planes de Tiempo Compartido Vacacional, 6 Del. C. capítulo 28, subcapítulo II (§§2821 y siguientes); regula ventas y divulgaciones de los planes comprendidos.

Consideraciones sobre reservas

La declaración de un condominio o cooperativa debe exigir una reserva plenamente financiada de reparación y sustitución basada en un estudio vigente. El estudio se realiza o actualiza dentro de cinco años por personas independientes cualificadas. Si no existe uno vigente, las asignaciones presupuestarias mínimas legales son 15%, 10% o 5%, según cuántos sistemas o componentes enumerados mantenga la asociación. Las divulgaciones de reventa incluyen saldos, gastos de capital aprobados y el estudio más reciente.

Aplicación de la guía en este estado

Incorpore al plan anual los requisitos de vigencia del estudio, reservas de reparación y sustitución y reglas subsidiarias de financiamiento. Compruebe la cobertura por tipo de asociación y las disposiciones aplicables de excedentes y divulgación.

Florida

Asociaciones comprendidas

Asociaciones de condominios bajo el Capítulo 718, cooperativas bajo el Capítulo 719 y asociaciones de propietarios bajo el Capítulo 720. Las obligaciones de estudio de integridad estructural solo se aplican a edificios residenciales de condominios y cooperativas que cumplan los criterios legales.

Leyes y reglas por tipo de asociación

Condominios

Condominios — Capítulo 718

Reservas de condominios y SIRS (§718.112)

Cooperativas

Cooperativas — Capítulo 719

Asociaciones de propietarios y comunidades planificadas

Asociaciones de propietarios — Capítulo 720

Planes de tiempo compartido

Divulgaciones de presupuesto y reservas en ofertas públicas de tiempo compartido, Fla. Stat. §721.07(5)(t) — Texto legal oficial de 2026

Administración de tiempo compartido, Fla. Stat. §721.13 — Texto legal oficial de 2026

Gastos comunes de tiempo compartido, Fla. Stat. §721.15 — Texto legal oficial de 2026

Tiempo compartido y propiedad vacacional

Florida — Ley de Vacaciones y Tiempo Compartido de Florida, Fla. Stat. capítulo 721; §721.07 trata divulgaciones presupuestarias y de reservas en ofertas públicas; §721.13 regula administración, fondos de reserva y presupuesto anual; §§721.15–721.16 tratan cuotas de gastos comunes y gravámenes.

Consideraciones sobre reservas

Los edificios residenciales de condominios y cooperativas comprendidos generalmente requieren un estudio de reservas de integridad estructural al menos cada 10 años. Debe abordar componentes estructurales y de seguridad especificados, vida útil, costo y calendario de financiamiento; las reservas SIRS obligatorias están sujetas a restricciones estrictas de financiamiento y uso, avisos a propietarios, registros e informes. Las reservas no SIRS y las de asociaciones de propietarios siguen reglas separadas legales y de documentos rectores, con distintos procedimientos de exención, votación y presupuesto.

Aplicación de la guía en este estado

Identifique el capítulo correcto para condominio, cooperativa o asociación de propietarios. Aplique SIRS solo cuando abarque la asociación y el edificio; preserve las distinciones, cuadros, restricciones de financiamiento y procedimientos de aprobación exigidos.

Georgia

Asociaciones comprendidas

Condominios regidos por la Ley de Condominios de Georgia y asociaciones de propietarios que se sometan expresamente a la Ley de Asociaciones de Propietarios de Georgia. Los documentos rectores siguen siendo especialmente importantes.

Leyes y reglas por tipo de asociación

Comunes a las fuentes oficiales del código y de investigación
Código de Georgia — portal de acceso oficial

Condominios
Ley de Condominios de Georgia (O.C.G.A. §§44-3-70 y siguientes)

Asociaciones de propietarios y comunidades planificadas
Ley de Asociaciones de Propietarios (O.C.G.A. §§44-3-220 y siguientes)

Tiempo compartido y propiedad vacacional
Leyes de tiempo compartido de Georgia, O.C.G.A. §§44-3-160 y siguientes, artículo 5, incluidas disposiciones sobre gobierno de asociaciones y proyectos y ejecución de gravámenes por cuotas (véase §44-3-207); confirme el texto vigente en el portal oficial.

Consideraciones sobre reservas

Las asociaciones pueden imponer cuotas para gastos comunes y establecer reservas mediante presupuestos y documentos rectores. Las cuotas de condominios y el tratamiento de reservas de capital se abordan principalmente en O.C.G.A. §44-3-80; las facultades de comunidades planificadas dependen de su sometimiento a la ley y de la declaración inscrita. Esta revisión no identificó una periodicidad estatal de estudios ni un nivel mínimo de financiamiento.

Aplicación de la guía en este estado

Confirme la aplicación de la ley de condominios o de asociaciones de propietarios. Use los documentos rectores para establecer facultades de cuotas y responsabilidades de reservas antes de aplicar los libros de trabajo.

Hawái

Asociaciones comprendidas

Asociaciones de condominios regidas por el Capítulo 514B. El programa legal de reservas de sustitución aquí descrito no se extiende generalmente a las asociaciones ordinarias de propietarios de comunidades planificadas.

Leyes y reglas por tipo de asociación

Condominios
Presupuestos de condominios (HRS §514B-144)

Reservas de sustitución (HRS §514B-148)

Comisión Inmobiliaria de Hawái — recursos para condominios

Asociaciones de propietarios y comunidades planificadas
Leyes Revisadas de Hawái y portal oficial del código; las leyes de reservas de condominios están en el capítulo 514B, mientras que la aplicación a asociaciones de propietarios exige revisión separada — Fuente oficial

Tiempo compartido y propiedad vacacional
Planes de tiempo compartido, Haw. Rev. Stat. ch. 514E

Reglas administrativas: Reglas Administrativas de Hawái, capítulo 106 — Tiempo compartido

Consideraciones sobre reservas

El presupuesto anual debe divulgar el saldo de reservas de sustitución y las cuotas exigidas basadas en un estudio. Si no lo elabora un preparador independiente, debe someterse a revisión independiente al menos cada tres años. El resumen aborda el plan de 30 años, componentes omitidos, aumentos previstos de aportaciones, déficits anteriores y método de financiamiento. La asociación generalmente debe cobrar al menos el 50% de las cuotas estimadas de reservas de sustitución, o el 100% si usa un plan de flujo de efectivo, conforme a la ley.

Aplicación de la guía en este estado

Vincule el presupuesto del libro de trabajo con el estudio y las divulgaciones legales de reservas de sustitución. Confirme método de cálculo, cobro requerido, ciclo de revisión independiente y restricciones de uso.

Idaho

Asociaciones comprendidas

Condominios regidos por la Ley de Propiedad en Condominio y asociaciones de propietarios regidas por su ley específica, sujetos a definiciones, exenciones y documentos rectores.

Leyes y reglas por tipo de asociación

Condominios

Ley de Propiedad en Condominio — Título 55, Capítulo 15

Estatutos de condominios (§55-1507)

Asociaciones de propietarios y comunidades planificadas

Ley de Asociaciones de Propietarios — Título 55, Capítulo 32

Tiempo compartido y propiedad vacacional

Ley de Derechos Inmobiliarios de Tiempo Compartido de Idaho, Idaho Code §§55-1801 y siguientes (Título 55, capítulo 18); consulte el capítulo oficial vigente sobre aplicación, divulgaciones y requisitos de planes.

Consideraciones sobre reservas

Los estatutos de condominios deben regular administración, mantenimiento y reparación, gastos comunes y métodos de imposición y cobro de cuotas. La ley de asociaciones de propietarios de Idaho regula determinadas prácticas, pero no crea un programa integral de planificación de reservas. No se identificó una periodicidad estatal de estudios ni un financiamiento mínimo; declaraciones y estatutos pueden imponer deberes adicionales.

Aplicación de la guía en este estado

Aplique las prácticas de planificación y seguimiento conforme a los documentos rectores y la ley del tipo de asociación. Compruebe el acceso a registros y las facultades para imponer cuotas.

Illinois

Asociaciones comprendidas

Asociaciones de condominios bajo la Ley de Propiedad en Condominio y asociaciones de comunidades de interés común que no sean condominios bajo su ley específica, sujetas a exenciones legales.

Leyes y reglas por tipo de asociación

Condominios

Presupuestos y reservas de condominios (765 ILCS 605/9)

Estatutos de condominios y controles de fondos (765 ILCS 605/18)

Divulgaciones de reventa de condominios (765 ILCS 605/22.1)

Comunes a comunidades de interés común

Ley de Asociaciones de Comunidades de Interés Común

Asociaciones de propietarios y comunidades planificadas

Ley de Asociaciones de Comunidades de Interés Común, 765 ILCS 160 — Fuente oficial

Tiempo compartido y propiedad vacacional

Ley de Gravámenes y Garantías de Tiempo Compartido, 770 ILCS 103; véanse §§3 y siguientes sobre definiciones y reglas de gravámenes y garantías. Se derogaron las disposiciones de la anterior Ley de Tiempo Compartido Inmobiliario; no las utilice como derecho vigente.

Consideraciones sobre reservas

Los presupuestos de condominios generalmente deben prever reservas razonables para gastos de capital y mantenimiento diferido. Para determinar el importe, la junta considera costos de reparación y sustitución, vida útil, rendimientos, estudios profesionales, impacto en propietarios, valores de unidades y capacidad de financiamiento. Una asociación sin obligación de reservas en sus instrumentos puede eximir total o parcialmente mediante voto de dos tercios, con las divulgaciones exigidas. La información de reventa incluye saldos y asignaciones para proyectos.

Aplicación de la guía en este estado

Use el presupuesto anual para explicar la suficiencia de reservas y los factores considerados. Siga los requisitos aplicables de exención, reuniones, peticiones de propietarios, informes y divulgaciones de reventa.

Indiana

Asociaciones comprendidas

Condominios regidos por la Ley de Condominios de Indiana. Las asociaciones de comunidades planificadas se rigen por separado por el artículo 25.5 y suelen depender de sus documentos inscritos para las obligaciones de reservas.

Leyes y reglas por tipo de asociación

Comunes a las fuentes oficiales del código y de investigación
Código de Indiana — Título 32 Propiedad

Condominios
Reserva de sustitución de condominios (§32-25-4-4)

Asociaciones de propietarios y comunidades planificadas
Asociaciones de propietarios — Artículo 25.5

Tiempo compartido y propiedad vacacional
Código de Indiana, artículo 32-32, Tiempo Compartido y Clubes de Campamento; también se administra mediante el programa de registro del Fiscal General. Abarca registro y protección del consumidor.

Consideraciones sobre reservas

Las cuotas de condominios deben establecerse conforme a principios contables generalmente aceptados, aplicados consistentemente, e incluir la creación y mantenimiento de un fondo de reservas de sustitución. Puede usarse para gastos de capital, sustitución y reparación de áreas e instalaciones comunes, pero no para reparaciones ordinarias habituales. Debe mantenerse en una cuenta separada con intereses o invertirse según permita la ley. Esta revisión no identificó una obligación estatal de estudios periódicos.

Aplicación de la guía en este estado

Preserve el fondo legal de reservas de sustitución y sus usos permitidos en el presupuesto y la contabilidad. Distinga obras de capital admisibles de reparaciones ordinarias habituales.

Iowa

Asociaciones comprendidas

Condominios creados como regímenes de propiedad horizontal bajo el Capítulo 499B y comunidades de interés común regidas principalmente por sus declaraciones y el Capítulo 499C. La forma de asociación y los documentos rectores determinan muchas obligaciones operativas.

Leyes y reglas por tipo de asociación

Condominios
Ley de Propiedad Horizontal — Capítulo 499B

Comunes a comunidades de interés común
Ley de Comunidades de Interés Común — Capítulo 499C

Asociaciones de propietarios y comunidades planificadas
Iowa Code §499C.2 (acceso a registros de asociaciones de propietarios de unidades) y portal oficial; revise la comunidad y sus documentos inscritos — Fuente oficial

Tiempo compartido y propiedad vacacional
Ley de Tiempo Compartido de Iowa, Iowa Code capítulo 557A; consulte el código oficial vigente sobre definiciones, divulgaciones y requisitos de planes.

Consideraciones sobre reservas

El Capítulo 499B exige que declaración y estatutos regulen administración, mantenimiento y reparación, gastos comunes y métodos de imposición y cobro de cuotas. El Capítulo 499C aporta reglas adicionales para comunidades comprendidas, pero no establece un programa estatal integral de estudios o financiamiento mínimo. Los documentos rectores pueden exigir reservas o procedimientos más específicos.

Aplicación de la guía en este estado

Use la guía como referencia de gestión conforme a declaración, estatutos, forma de asociación y capítulos aplicables. Confirme procedimientos de cuotas y registros.

Kansas

Asociaciones comprendidas

Propietarios de apartamentos y asociaciones regidos por la Ley de Propiedad de Apartamentos. Las comunidades planificadas generalmente se basan en pactos inscritos, estatutos y derecho societario.

Leyes y reglas por tipo de asociación

Comunes a las fuentes oficiales del código y de investigación
Leyes de Kansas — Capítulo 58, Artículo 31

Condominios
Ley de Propiedad de Apartamentos (§§58-3101 y siguientes)

Asociaciones de propietarios y comunidades planificadas
Ley Uniforme de Derechos de Propietarios de Interés Común de Kansas, K.S.A. §§58-4601 y siguientes — Fuente oficial

Tiempo compartido y propiedad vacacional
No se identificó una ley integral independiente de tiempo compartido en la búsqueda oficial de leyes de Kansas revisada. Consulte la búsqueda oficial enlazada para verificar disposiciones vigentes de bienes inmuebles, protección del consumidor y licencias que pudieran aplicarse.

Consideraciones sobre reservas

La declaración y los estatutos regulan administración, mantenimiento, reparación, reconstrucción, gastos comunes, cuotas y cobro. La asociación debe mantener registros de ingresos y gastos y ponerlos a disposición de los propietarios. No se identificó una periodicidad estatal de estudios ni un nivel mínimo de financiamiento; las obligaciones pueden proceder de declaración, estatutos, presupuestos o compromisos contractuales.

Aplicación de la guía en este estado

Adapte las autorizaciones de proyectos y registros financieros a la declaración y los estatutos. Preserve el acceso de propietarios a registros de ingresos y gastos y compruebe las facultades sobre cuotas.

Kentucky

Asociaciones comprendidas

Condominios regidos por la Ley de Condominios de Kentucky, con reglas para condominios antiguos. Las comunidades planificadas creadas después del 29 de junio de 2023 están sujetas a la Ley de Comunidades Planificadas; las anteriores pueden regirse principalmente por documentos inscritos y otras leyes.

Leyes y reglas por tipo de asociación

Condominios
Ley de Condominios de Kentucky — Capítulo 381

Condominios
Facultades de la asociación y presupuestos de reservas (§381.9167)

Asociaciones de propietarios y comunidades planificadas
Ley de Comunidades Planificadas (§§381.785–381.801)

Tiempo compartido y propiedad vacacional
No se identificó una ley integral independiente de tiempo compartido en las leyes oficiales de Kentucky revisadas. Se enlaza el portal oficial KRS para comprobar disposiciones generales de bienes inmuebles, protección del consumidor y licencias.

Consideraciones sobre reservas

Una asociación de condominios puede aprobar presupuestos de ingresos, gastos y reservas y cobrar cuotas de gastos comunes. Las reglas legales de presupuestos, registros, certificados de reventa y documentos rectores aportan controles relacionados. La Ley de Comunidades Planificadas establece reglas organizativas y de gobierno para comunidades nuevas. Esta revisión no identificó una periodicidad estatal de estudios profesionales ni un porcentaje mínimo de financiamiento.

Aplicación de la guía en este estado

Determine qué disposiciones de condominios o comunidades planificadas se aplican, incluidas las fechas de creación. Siga los procedimientos aplicables de presupuesto, registros, cuotas y divulgación.

Luisiana

Asociaciones comprendidas

Condominios regidos por la Ley de Condominios de Luisiana y comunidades planificadas regidas por su ley específica, sujetos a disposiciones de aplicación y documentos rectores inscritos.

Leyes y reglas por tipo de asociación

Condominios
Ley de Condominios de Luisiana — R.S. 9:1121.101 y siguientes

Cuenta inicial de reservas del condominio (R.S. 9:1122.109)

Asociaciones de propietarios y comunidades planificadas
Ley de Comunidades Planificadas de Luisiana — R.S. 9:1141.1 y siguientes

Tiempo compartido y propiedad vacacional
Administración de asociaciones de tiempo compartido, La. Rev. Stat. §9:1131.20

Cuotas de tiempo compartido, La. Rev. Stat. §9:1131.21

Consideraciones sobre reservas

En las ventas iniciales de condominios, el vendedor debe cobrar a cada comprador al menos dos meses de cuotas para establecer la reserva, mantenerlas en una cuenta de depósito en garantía separada, usarlas solo en beneficio de la asociación y transferirlas con los activos del condominio. La ley y los documentos inscritos también regulan fondos, contabilidad de reservas, presupuestos anuales, cuotas, registros y divulgaciones. Esta revisión no identificó una periodicidad estatal de estudios de reservas.

Aplicación de la guía en este estado

Identifique la ley aplicable de condominios o comunidades planificadas. Compruebe obligaciones de reservas del promotor, documentos inscritos, facultades sobre cuotas y restricciones de uso.

Maine

Asociaciones comprendidas

Condominios regidos por la Ley de Condominios de Maine, con disposiciones para los creados antes de la ley. Otras comunidades generalmente dependen de pactos inscritos y del derecho societario aplicable.

Leyes y reglas por tipo de asociación

Condominios
Ley de Condominios de Maine — Título 33, Capítulo 31

Condominios
Facultades de la asociación (§1603-102)

Divulgaciones de reventa (§1604-108)

Asociaciones de propietarios y comunidades planificadas
Buscador oficial de las Leyes Revisadas de Maine; revise disposiciones aplicables inmobiliarias, societarias y de pactos inscritos — Fuente oficial

Tiempo compartido y propiedad vacacional
Tiempo Compartido de Maine, 33 M.R.S. §§591–595; incluye requisitos legales, tributación, facturación de servicios, gravámenes por cuotas y ejecución o venta comercial.

Consideraciones sobre reservas

Una asociación de condominios puede aprobar presupuestos de ingresos, gastos y reservas y cobrar cuotas de gastos comunes. Los excedentes después de gastos comunes y anticipos de reservas generalmente se devuelven o acreditan, salvo disposición contraria de la declaración. Los certificados de reventa divulgan información financiera, incluidas reservas y gastos de capital aprobados. Esta revisión no identificó una obligación estatal de estudios periódicos ni un financiamiento mínimo.

Aplicación de la guía en este estado

Siga los procedimientos aplicables de presupuesto y cuotas de condominios. Mantenga disponible la información de reservas y proyectos de capital para las divulgaciones exigidas.

Maryland

Asociaciones comprendidas

Los condominios residenciales, asociaciones de propietarios y sociedades cooperativas de vivienda están sujetos a disposiciones paralelas de estudios de reservas, cuya aplicación y fechas de transición varían según el tipo y el condado.

Leyes y reglas por tipo de asociación

Condominios

Estudios de reservas de condominios (§11-109.4)

Presupuestos de condominios (§11-109.2)

Asociaciones de propietarios y comunidades planificadas

Estudios de reservas de asociaciones de propietarios (§11B-112.3)

Cooperativas

Estudios de reservas de cooperativas (§5-6B-26.1)

Tiempo compartido y propiedad vacacional

Ley de Tiempo Compartido Inmobiliario de Maryland, Md. Code, Real Property título 11A; incluye registro de proyectos, declaraciones de oferta y protección de compradores.

Consideraciones sobre reservas

Las comunidades comprendidas tienen obligaciones de estudio y actualización, generalmente cada cinco años, con distintas disposiciones de aplicación y estudio inicial según tipo y condado. Una persona cualificada debe preparar los estudios, ponerlos a disposición de propietarios, revisarlos con el presupuesto anual propuesto y resumirlos para propietarios. Las disposiciones vigentes de condominios y asociaciones de propietarios permiten varios métodos de financiamiento y exigen revisar anualmente el avance del plan. Las de cooperativas tratan por separado información presupuestaria, depósitos al cierre fiscal, revisión anual de suficiencia, financiamiento transitorio y procedimientos por dificultades. Lea la ley del tipo correcto, sin aplicar una sola regla a todas las comunidades de Maryland.

Entrada actualizada a partir de fuentes oficiales el 2 de octubre de 2026.

Aplicación de la guía en este estado

Use el estudio y el plan de financiamiento para preparar el presupuesto y revisar el avance anual. Confirme las disposiciones separadas de condominios, asociaciones de propietarios y cooperativas; las reglas de financiamiento y depósito no deben tratarse como idénticas.

Massachusetts

Asociaciones comprendidas

Condominios regidos por el Capítulo 183A. Otras formas de asociaciones comunitarias generalmente dependen de sus documentos rectores y del derecho societario o inmobiliario aplicable.

Leyes y reglas por tipo de asociación

Condominios
Ley de Condominios — Capítulo 183A

Condominios
Administración, registros y fondo de reserva (§10)

Asociaciones de propietarios y comunidades planificadas
Portal oficial de las Leyes Generales de Massachusetts; revise la ley y los instrumentos inscritos aplicables — Fuente oficial

Tiempo compartido y propiedad vacacional
Ley de Tiempo Compartido Inmobiliario de Massachusetts, Mass. Gen. Laws capítulo 183B; trata instrumentos de planes, asociaciones de propietarios, administradores, distribución de gastos, cuotas, registros y protecciones de reventa o transferencia.

Consideraciones sobre reservas

Todo condominio debe mantener un fondo adecuado de reservas de sustitución, recaudado como gasto común y separado de los fondos operativos, salvo que los propietarios, después de la transferencia de control, modifiquen el requisito mediante el voto anual del 67% previsto por ley. Los registros financieros deben incluir registros y estados de reservas; los administradores deben presentar informes periódicos de ingresos y gastos y mantener cuentas diferenciadas. Conserve registros al menos siete años. Esta revisión no identificó una periodicidad estatal de estudios.

Aplicación de la guía en este estado

Explique en el plan anual la base de la suficiencia de las reservas de sustitución. Coordine aprobaciones y contabilidad con los instrumentos del condominio y los requisitos de acceso a registros.

Michigan

Asociaciones comprendidas

Asociaciones de condominios regidas por la Ley de Condominios de Michigan y sus reglas administrativas. Las asociaciones de comunidades planificadas suelen basarse en documentos inscritos y legislación de sociedades sin fines de lucro.

Leyes y reglas por tipo de asociación

Condominios
Ley de Condominios de Michigan

Condominios
Fondo de reserva (MCL §559.205)

Condominios
Reglas administrativas — condominios

Asociaciones de propietarios y comunidades planificadas
Portal oficial de las Leyes Compiladas de Michigan; revise disposiciones aplicables de condominios, sociedades sin fines de lucro y pactos inscritos — Fuente oficial

Tiempo compartido y propiedad vacacional
La Ley de Condominios de Michigan define expresamente unidades, derechos de propiedad y licencias de tiempo compartido, y regula los tiempos compartidos creados como unidades de condominio (Mich. Comp. Laws §§559.110 y siguientes). No se identificó una ley integral separada de tiempo compartido en la revisión del código oficial.

Consideraciones sobre reservas

Una asociación de condominios debe mantener un fondo de reserva para reparaciones importantes y sustitución de elementos comunes. La ley autoriza al administrador regulador a fijar normas mediante reglamento; las reglas generalmente exigen destinar al menos el 10% del presupuesto anual corriente a reservas, excluidas las partidas no financiadas por los copropietarios, salvo aprobación de una alternativa por dicho administrador. Los documentos rectores pueden imponer requisitos adicionales.

Aplicación de la guía en este estado

Incorpore la regla aplicable de asignación de reservas al presupuesto. Compruebe la regla administrativa vigente, las alternativas aprobadas y los requisitos adicionales de los documentos rectores.

Minnesota

Asociaciones comprendidas

Condominios, cooperativas y comunidades planificadas regidos por la Ley de Propiedad de Interés Común de Minnesota (MCIOA), sujetos a disposiciones detalladas para comunidades antiguas, pequeñas y no residenciales.

Leyes y reglas por tipo de asociación

Comunes a comunidades de interés común
MCIOA — Capítulo 515B

Reservas de sustitución (§515B.3-114)

Plan de mantenimiento preventivo (§515B.3-1141)

Presupuesto anual (§515B.3-1151)

Asociaciones de propietarios y comunidades planificadas
Ley de Propiedad de Interés Común de Minnesota, Minn. Stat. ch. 515B — Fuente oficial

Tiempo compartido y propiedad vacacional
Divulgaciones de ofertas de tiempo compartido, Minn. Stat. §515B.4-104

Gravámenes por cuotas de tiempo compartido, Minn. Stat. §515B.3-116

Consideraciones sobre reservas

Los presupuestos anuales deben prever acumulativamente reservas adecuadas de sustitución para bienes comunes que deba reemplazar la asociación e incluir gastos operativos habituales y reservas. La suficiencia depende del costo estimado, vida útil restante y supuestos de inflación y rendimientos. Las asociaciones residenciales deben preparar, aprobar y seguir un plan escrito de mantenimiento preventivo, revisarlo al menos cada tres años y ponerlo a disposición de propietarios, sujeto a excepciones legales.

Aplicación de la guía en este estado

Coordine la planificación de reservas con el plan escrito de mantenimiento preventivo. Siga los factores de suficiencia, ciclos de revisión, requisitos presupuestarios y disposiciones de aplicación de la ley.

Mississippi

Asociaciones comprendidas

Condominios regidos por la Ley de Condominios de Mississippi, Título 89, Capítulo 9. Las asociaciones de propietarios generalmente dependen de pactos inscritos, estatutos y legislación de sociedades sin fines de lucro.

Leyes y reglas por tipo de asociación

Comunes a las fuentes oficiales del código y de investigación
Código de Mississippi, Título 89, Capítulo 9 — Acceso oficial al código de la Legislatura [abrir acceso oficial al código]

Comunes a las fuentes oficiales del código y de investigación
Condominios — Miss. Code Título 89, Capítulo 9 (acceso oficial de la Legislatura) [abrir acceso oficial al código]

Comunes a las fuentes oficiales del código y de investigación
Cuotas y gravámenes de condominios — Miss. Code §89-9-21 (portal oficial) [abrir acceso oficial al código]

Asociaciones de propietarios y comunidades planificadas
Disposiciones sobre administración y activos de asociaciones de propietarios, Miss. Code §§79-11-751 y siguientes — Fuente oficial

Tiempo compartido y propiedad vacacional
No se identificó una ley integral independiente de tiempo compartido en las fuentes oficiales de acceso al código de Mississippi revisadas. Use la página oficial de la Legislatura para comprobar disposiciones generales; este hallazgo no determina que no se aplique ninguna ley.

Consideraciones sobre reservas

La ley de condominios aborda creación, declaraciones, áreas comunes, cuotas y gravámenes, facultades de administración, transferencias y responsabilidades de propietarios. Las obligaciones de reservas pueden proceder de declaración inscrita, estatutos, presupuestos, contratos y deberes fiduciarios. Esta revisión no identificó una periodicidad estatal integral de estudios ni un nivel mínimo de financiamiento.

Aplicación de la guía en este estado

Use las prácticas de planificación y documentación conforme a declaración inscrita, estatutos, facultades sobre cuotas y derecho societario. No infiera que un marco legal limitado de reservas elimina obligaciones de mantenimiento o financieras.

Misuri

Asociaciones comprendidas

Condominios regidos por la Ley Uniforme de Condominios, Capítulo 448, con reglas de aplicación para los creados antes del 28 de septiembre de 1983. Las asociaciones de comunidades planificadas generalmente dependen de documentos inscritos y del derecho societario e inmobiliario aplicable.

Leyes y reglas por tipo de asociación

Condominios
Ley Uniforme de Condominios — Capítulo 448

Condominios
Facultades de la asociación (§448.3-102)

Reuniones y presupuestos (§448.3-108)

Asociaciones de propietarios y comunidades planificadas
Código oficial de las Leyes Revisadas de Misuri; revise disposiciones de comunidades planificadas, bienes, sociedades y documentos inscritos — Fuente oficial

Tiempo compartido y propiedad vacacional
Ley de Tiempo Compartido de Misuri, Mo. Rev. Stat. §§407.600–407.630; regula principalmente promoción, ventas y cancelación por compradores, sin ofrecer un marco integral de reservas de asociaciones.

Consideraciones sobre reservas

Una asociación de condominios puede aprobar presupuestos de ingresos, gastos y reservas y cobrar cuotas de gastos comunes. Debe reunirse al menos anualmente y avisar y dar oportunidad de comentarios a propietarios sobre cambios presupuestarios. El Capítulo 448 no prescribe un ciclo general de estudios ni un financiamiento mínimo; declaración y estatutos pueden imponer deberes adicionales.

Aplicación de la guía en este estado

Confirme las disposiciones aplicables según la fecha de creación. Armonice presupuestos, cuotas, registros de proyectos e información de reventa con la declaración y la ley.

Montana

Asociaciones comprendidas

Condominios organizados bajo la Ley de Propiedad de Unidades de Montana, Título 70, Capítulo 23. Otras asociaciones generalmente se basan en pactos inscritos, estatutos y legislación aplicable de sociedades sin fines de lucro y bienes inmuebles.

Leyes y reglas por tipo de asociación

Condominios

Ley de Propiedad de Unidades de Montana — Título 70, Capítulo 23

Contenido de la declaración (§70-23-307)

Contenido de los estatutos (§70-23-502)

Asociaciones de propietarios y comunidades planificadas

Restricciones de asociaciones de propietarios, Mont. Code Ann. §70-17-901; disposición limitada sobre derechos de propiedad — Fuente oficial

Tiempo compartido y propiedad vacacional

Ley de Ventas de Tiempo Compartido de Montana, Mont. Code Ann. título 37, capítulo 53, incluido registro de ofertas; consulte el código oficial vigente.

Consideraciones sobre reservas

La declaración y los estatutos distribuyen responsabilidades de administración, mantenimiento, reparación, gastos comunes, cuotas y cobro. La ley no establece un calendario general de estudios ni una fórmula mínima legal de financiamiento. Las obligaciones de reservas proceden principalmente de instrumentos del condominio, decisiones de la junta y deberes fiduciarios y societarios.

Aplicación de la guía en este estado

Aplique las prácticas de planificación conforme a declaración y estatutos. Compruebe obligaciones de gastos comunes, acceso a registros y deberes societarios aplicables.

Nebraska

Asociaciones comprendidas

Condominios regidos por la Ley de Condominios de Nebraska, incluidas disposiciones para condominios antiguos. Otras comunidades de interés común y asociaciones de propietarios pueden regirse principalmente por sus pactos inscritos y otras leyes de Nebraska.

Leyes y reglas por tipo de asociación

Condominios

Ley de Condominios de Nebraska (§§76-825–76-894)

Condominios

Facultades de la asociación (§76-860)

Divulgaciones presupuestarias de oferta pública (§76-877)

Asociaciones de propietarios y comunidades planificadas

Portal oficial de las Leyes Revisadas de Nebraska; incluye disposiciones limitadas específicas de asociaciones de propietarios, mientras que los deberes más amplios suelen depender de documentos rectores y derecho de entidades — Fuente oficial

Tiempo compartido y propiedad vacacional

Ley de Tiempo Compartido de Nebraska, Neb. Rev. Stat. §§76-1701 y siguientes; regula programas de tiempo compartido y ofertas comprendidas.

Consideraciones sobre reservas

Una asociación de condominios puede aprobar presupuestos de ingresos, gastos y reservas y cobrar cuotas de gastos comunes. Los materiales de oferta pública del promotor deben divulgar presupuestos proyectados e información financiera relacionada. La ley no prescribe una periodicidad general de estudios ni un porcentaje mínimo de financiamiento; los documentos rectores pueden añadir requisitos.

Aplicación de la guía en este estado

Siga las reglas aplicables de presupuesto, cuotas y divulgación. Mantenga la trazabilidad de reservas y gastos de capital previstos en los registros financieros anuales.

Nevada

Asociaciones comprendidas

Comunidades de interés común regidas por NRS Capítulo 116, sujetas a exenciones y disposiciones de aplicación. Los profesionales de estudios de reservas se regulan en el Capítulo 116A, y los requisitos de ejecución figuran en NAC Capítulo 116.

Leyes y reglas por tipo de asociación

Comunes a comunidades de interés común

Ley de Propiedad de Interés Común — NRS Capítulo 116

Cuenta de reserva y presupuesto anual (§116.31151)

Estudio de reservas (§116.31152)

Reglamentos administrativos — NAC Capítulo 116

Asociaciones de propietarios y comunidades planificadas

Ley Uniforme de Propiedad de Interés Común, Nev. Rev. Stat. ch. 116 — Fuente oficial

Tiempo compartido y propiedad vacacional

Tiempo Compartido de Nevada, Nev. Rev. Stat. capítulo 119A; régimen amplio sobre oferta y registro, gobierno de asociaciones y administradores, presupuestos anuales y reservas (§119A.540), cuotas y gravámenes (§119A.550), seguros y asuntos relacionados.

Consideraciones sobre reservas

La junta ejecutiva debe establecer reservas y obtener un estudio al menos cada cinco años, con análisis presencial de componentes, estimaciones de vida útil y costo y un plan diseñado para proporcionar reservas adecuadas durante 30 años. Revisa el estudio anualmente, ajusta el financiamiento según sea necesario e incluye aportaciones en el presupuesto anual. Las reglas legales regulan preparadores cualificados, divulgaciones, retiros y presentación ante el regulador.

Aplicación de la guía en este estado

Incorpore el ciclo legal de estudio, revisión anual, cualificaciones del preparador, contenido, plan de financiamiento, controles de cuentas y presentaciones exigidas. Los libros de trabajo aportan apoyo administrativo.

Nuevo Hampshire

Asociaciones comprendidas

Condominios regidos por RSA Capítulo 356-B, sujetos a disposiciones de aplicación y exención. Las asociaciones de propietarios que no sean condominios generalmente dependen de declaración, estatutos y derecho societario e inmobiliario aplicable.

Leyes y reglas por tipo de asociación

Condominios
Ley de Condominios — RSA Capítulo 356-B

Condominios
Presupuestos y cuotas extraordinarias (§356-B:40-c)

Divulgaciones de reventa (§356-B:58)

Asociaciones de propietarios y comunidades planificadas
Disposiciones seleccionadas de asociaciones de propietarios, N.H. Rev. Stat. §292:8-m; revise cobertura y excepciones — Fuente oficial

Tiempo compartido y propiedad vacacional
La ley contiene disposiciones limitadas específicas de tiempo compartido, incluida una exclusión en la ley de asociaciones de propietarios para la propiedad de tiempo compartido (RSA 292:8-m). No se identificó una ley integral independiente sobre administración de asociaciones de tiempo compartido en la revisión del código oficial.

Consideraciones sobre reservas

Al menos anualmente, la junta debe aprobar un presupuesto propuesto y entregar un resumen con reservas y su base de cálculo y financiamiento; se aplican procedimientos legales de ratificación por propietarios. Las cuotas extraordinarias generalmente siguen el mismo proceso, con excepción de emergencias. Las divulgaciones de reventa tratan las finanzas de la asociación. El Capítulo 356-B no impone un ciclo general de estudios ni un porcentaje mínimo de financiamiento.

Aplicación de la guía en este estado

Explique claramente la base de reservas y las divulgaciones exigidas en presupuesto y registros. Siga los procedimientos presupuestarios y reglas de cobertura legales aplicables.

Nueva Jersey

Asociaciones comprendidas

Asociaciones de desarrollos inmobiliarios planificados, incluidos condominios, cooperativas y otras formas de interés común comprendidas. El estudio de reservas de capital no se exige cuando los activos de capital de áreas comunes totalizan menos de $25,000; existen deberes separados de inspección estructural para edificios definidos como comprendidos.

Leyes y reglas por tipo de asociación

Comunes a las asociaciones comunitarias comprendidas

Ley de estudios y financiamiento de reservas de capital — P.L. 2023, c.214

Estudio de reservas de capital (§45:22A-44.2) y financiamiento (§45:22A-44.3)

NJ DCA — recursos de integridad estructural

NJ DCA — preguntas frecuentes sobre estudios y financiamiento de reservas de capital, incluidas modificaciones de 2025

Asociaciones de propietarios y comunidades planificadas

Ley de Divulgación Integral de Desarrollos Inmobiliarios Planificados, N.J.S.A. 45:22A-21 y siguientes; léala junto con los documentos rectores y el derecho de entidades aplicable — Fuente oficial

Tiempo compartido y propiedad vacacional

Ley de Tiempo Compartido Inmobiliario de Nueva Jersey, N.J.S.A. 45:15-16.50 y siguientes; regula registro, declaraciones de oferta, ventas y protección del consumidor.

Consideraciones sobre reservas

Las asociaciones comprendidas deben obtener un estudio de reservas de capital con un plan de financiamiento de 30 años; los propietarios de edificios comprendidos deben organizar el ciclo legal quinquenal de estudio y revisión. Deben atenderse la exención por activos comunes inferiores a $25,000 y las reglas separadas de inspección estructural. P.L.2025, c.132 modificó el financiamiento: las asociaciones existentes pueden seguir el plan del estudio o financiar temporalmente al 85% bajo condiciones específicas de avisos y divulgación de reventa; esta opción reducida tiene un límite legal de cinco ejercicios. Las asociaciones nuevas deben seguir un plan del estudio. La modificación eliminó las disposiciones anteriores de corrección de déficits y recuperación de reservas adicionales. Consulte la explicación enlazada del DCA y las leyes vigentes para cobertura y condiciones exactas.

Entrada actualizada a partir de fuentes oficiales el 2 de octubre de 2026.

Aplicación de la guía en este estado

Use el estudio de reservas de capital y el plan de 30 años al aprobar el plan anual. Confirme las opciones modificadas y avisos exigidos; no se base en las disposiciones sustituidas de corrección de déficits o resoluciones de recuperación.

Nuevo México

Asociaciones comprendidas

Condominios regidos por la Ley de Condominios de Nuevo México, Capítulo 47, artículo 7, incluidas disposiciones para condominios antiguos. Otras asociaciones de propietarios generalmente dependen de documentos inscritos y derecho societario e inmobiliario aplicable.

Leyes y reglas por tipo de asociación

Condominios
Leyes de Nuevo México — portal oficial NMSA

Condominios
Ley de Condominios — Capítulo 47, Artículo 7

Condominios
Facultades de la asociación (§47-7-302)

Junta ejecutiva y presupuestos (§47-7-303)

Asociaciones de propietarios y comunidades planificadas
Ley de Asociaciones de Propietarios, N.M. Stat. Ann. §§47-16-1 y siguientes — Fuente oficial

Tiempo compartido y propiedad vacacional
Ley de Tiempo Compartido de Nuevo México, N.M. Stat. §§47-11-1–47-11-13; incluye registro, divulgación, cancelación, representaciones de voto, programas de intercambio y ejecución. Consulte el portal oficial para el texto vigente.

Consideraciones sobre reservas

Una asociación de condominios puede aprobar presupuestos de ingresos, gastos y reservas y cobrar cuotas de gastos comunes. Tras aprobar un presupuesto propuesto, la junta debe proporcionar un resumen y usar el procedimiento legal de ratificación por propietarios. Las divulgaciones de oferta pública y reventa incluyen información financiera especificada. Esta revisión no identificó una periodicidad estatal de estudios profesionales ni un porcentaje mínimo de financiamiento.

Aplicación de la guía en este estado

Siga los procedimientos aplicables de ratificación presupuestaria y divulgación de condominios. Use los libros de trabajo para organizar registros de respaldo de reservas y proyectos.

Nueva York

Asociaciones comprendidas

Condominios regidos por el artículo 9-B de la Ley de Bienes Inmuebles. Las sociedades cooperativas de vivienda y asociaciones de propietarios se rigen por otras leyes, requisitos de planes de oferta y documentos organizativos e inscritos. Determinados planes de preservación mediante conversión a condominio tienen reglas especiales de reservas.

Leyes y reglas por tipo de asociación

Condominios
Ley de Condominios — Ley de Bienes Inmuebles, artículo 9-B

Estatutos de condominios y reservas (§339-v)

Condominios
Determinados fondos de reserva de conversiones (§339-mm)

Asociaciones de propietarios y comunidades planificadas
Portal de leyes del Senado de Nueva York; revise la forma societaria, leyes aplicables y documentos inscritos — Fuente oficial

Tiempo compartido y propiedad vacacional
El artículo 10-A de la Ley General de Negocios, §§157–158-a, contiene disposiciones de protección del consumidor sobre tiempo compartido y promotores de viajes. No es una ley integral de administración de reservas de asociaciones.

Consideraciones sobre reservas

Los estatutos de condominios pueden regular cobro y desembolso de reservas para mantenimiento, reparaciones, mejoras, sustituciones, capital de trabajo, deudas incobrables, depreciación y fines similares. La sección 339-mm exige un fondo específico, aportaciones determinadas, usos restringidos e informes semestrales para edificios convertidos bajo la ley de planes de preservación citada. Esta revisión no identificó una periodicidad estatal general de estudios ni una fórmula mínima para condominios ordinarios establecidos o asociaciones de propietarios.

Aplicación de la guía en este estado

Comience por la forma de propiedad, documentos societarios, declaración, estatutos, contrato de arrendamiento de la cooperativa y plan de oferta. Compruebe requisitos especiales de conversión y edificios locales sin suponer una fórmula estatal única.

Carolina del Norte

Asociaciones comprendidas

Condominios regidos por el Capítulo 47C y comunidades planificadas por el Capítulo 47F, sujetos a disposiciones de fecha de creación, tamaño, uso no residencial y otras. Los condominios antiguos también pueden seguir sujetos al Capítulo 47A.

Leyes y reglas por tipo de asociación

Condominios
Ley de Condominios de Carolina del Norte — Capítulo 47C

Asociaciones de propietarios y comunidades planificadas
Ley de Comunidades Planificadas de Carolina del Norte — Capítulo 47F

Asociaciones de propietarios y comunidades planificadas
Facultades y presupuestos de reservas de comunidades planificadas (§47F-3-102)

Ratificación presupuestaria de comunidades planificadas (§47F-3-103)

Tiempo compartido y propiedad vacacional
Ley de Tiempo Compartido de Carolina del Norte, N.C. Gen. Stat. capítulo 93A, artículo 4 (§§93A-39 y siguientes); incluye divulgaciones de venta y reventa, cuotas actuales e información presupuestaria de la asociación (§93A-65).

Consideraciones sobre reservas

Las asociaciones comprendidas de condominios y comunidades planificadas pueden aprobar presupuestos de ingresos, gastos y reservas y cobrar cuotas de gastos comunes. Tras aprobar una propuesta, la junta debe entregar un resumen y celebrar la reunión legal de ratificación; el presupuesto se ratifica salvo rechazo por la votación exigida. También se aplican disposiciones de registros y divulgación. Esta revisión no identificó una periodicidad estatal de estudios profesionales ni un porcentaje mínimo.

Aplicación de la guía en este estado

Siga los procedimientos aplicables de ratificación, cuotas, registros y reventa. Determine si se aplica la ley de condominios o comunidades planificadas, incluidas excepciones de comunidades antiguas.

Dakota del Norte

Asociaciones comprendidas

Proyectos de condominios regidos por el Capítulo 47-04.1. Las asociaciones de propietarios y condominios también deben cumplir las divulgaciones de venta residencial de §47-10-02.3. Otros deberes proceden principalmente de declaraciones inscritas, estatutos, contratos y derecho societario aplicable.

Leyes y reglas por tipo de asociación

Condominios
Ley de Propiedad en Condominio de Dakota del Norte — Capítulo 47-04.1

Comunes a las divulgaciones de condominios y asociaciones de propietarios
Divulgaciones de asociaciones residenciales (§47-10-02.3)

Gravámenes por cuotas (§47-04.1-11)

Tiempo compartido y propiedad vacacional
No se identificó una ley integral independiente de tiempo compartido en el Código oficial de Dakota del Norte revisado. Se enlaza el portal oficial para comprobar normas generales de bienes inmuebles, protección del consumidor y licencias.

Consideraciones sobre reservas

La ley de condominios autoriza cuotas razonables de gastos comunes conforme a declaración y estatutos inscritos, pero no prescribe un ciclo general de estudios ni una fórmula mínima. Para ventas residenciales comprendidas, el vendedor debe divulgar presupuestos operativos y de reservas actuales, fondos de reserva y capital, importes comprometidos y reservas destinadas a proyectos, y si se usa un estudio de reservas, junto con información financiera y de gobierno especificada.

Aplicación de la guía en este estado

Mantenga presupuestos de reservas, fondos de capital, compromisos y asignaciones de proyectos necesarios para divulgar ventas residenciales. Aplique las prácticas de planificación conforme a los documentos inscritos.

Ohio

Asociaciones comprendidas

Asociaciones de propietarios de unidades de condominios regidas por el Capítulo 5311 y de comunidades planificadas por el Capítulo 5312, sujetas a disposiciones de aplicación y documentos rectores.

Leyes y reglas por tipo de asociación

Condominios

Ley de Propiedad en Condominio de Ohio — Capítulo 5311

Presupuestos y reservas de condominios (§5311.081)

Asociaciones de propietarios y comunidades planificadas

Ley de Comunidades Planificadas de Ohio — Capítulo 5312

Presupuestos y reservas de comunidades planificadas (§5312.06)

Tiempo compartido y propiedad vacacional

No se identificó una ley integral independiente de tiempo compartido en la búsqueda oficial del Código Revisado de Ohio. Se enlaza el portal para comprobar disposiciones aplicables según la estructura de propiedad y ventas.

Consideraciones sobre reservas

Los presupuestos anuales de condominios y comunidades planificadas deben incluir reservas suficientes para reparar y sustituir elementos principales de capital de manera ordinaria sin cuotas extraordinarias, salvo excepción legal. Los propietarios de condominios con al menos la mayoría de votos pueden eximir anualmente por escrito el requisito; la ley también reconoce determinadas cláusulas de limitación de cuotas. Los propietarios de comunidades planificadas pueden eximirlo anualmente por mayoría legal y por escrito. Ambos capítulos exigen registros financieros y de reuniones.

Aplicación de la guía en este estado

Aborde el criterio legal de reservas adecuadas en el presupuesto anual. Siga las disposiciones exactas de exención anual escrita y los límites de documentos rectores del tipo de asociación.

Oklahoma

Asociaciones comprendidas

Condominios creados bajo la Ley de Propiedad de Unidades, Título 60, §§501–530. Otras asociaciones generalmente dependen de pactos inscritos, estatutos, la Ley de Desarrollo Inmobiliario cuando corresponda y derecho societario e inmobiliario.

Leyes y reglas por tipo de asociación

Comunes a las fuentes oficiales del código y de investigación
Leyes de Oklahoma, Título 60 — Propiedad

Condominios
Ley de Propiedad de Unidades (§§501–530)

Asociaciones de propietarios y comunidades planificadas
Ley de Desarrollo Inmobiliario (§§851–858)

Tiempo compartido y propiedad vacacional
No se identificó una ley integral independiente de tiempo compartido en la búsqueda oficial de leyes de Oklahoma revisada. Consulte el portal oficial para requisitos generales de propiedad, protección del consumidor y licencias.

Consideraciones sobre reservas

La Ley de Propiedad de Unidades trata declaraciones, elementos comunes, administración, gastos comunes, cuotas, gravámenes, seguros, reconstrucción y terminación. No establece una periodicidad general de estudios profesionales ni una fórmula mínima de financiamiento. Los deberes de reservas proceden principalmente de instrumentos inscritos, presupuestos y decisiones de la asociación, contratos y obligaciones fiduciarias y societarias.

Aplicación de la guía en este estado

Use las herramientas de planificación y seguimiento conforme a declaración, estatutos, facultades sobre cuotas y reglas de registros. Confirme la base jurídica de las obligaciones del condominio o asociación de propietarios.

Oregón

Asociaciones comprendidas

Condominios regidos por ORS Capítulo 100 y comunidades planificadas por ORS 94.550–94.783, sujetos a clasificación legal, fecha de creación, tamaño y otras disposiciones de aplicación.

Leyes y reglas por tipo de asociación

Condominios
Ley de Condominios de Oregón — ORS Capítulo 100

Cuenta y estudio de reservas de condominios (ORS 100.175)

Asociaciones de propietarios y comunidades planificadas
Ley de Comunidades Planificadas de Oregón — ORS 94.550–94.783

Cuenta y estudio de reservas de comunidades planificadas (ORS 94.595)

Tiempo compartido y propiedad vacacional
Las disposiciones sobre tiempo compartido, Or. Rev. Stat. §§94.803–94.945, tratan derechos inmobiliarios de tiempo compartido, asociaciones y entidades administradoras, tributación y asuntos relacionados.

Consideraciones sobre reservas

Las asociaciones comprendidas deben establecer una cuenta de reserva para mantenimiento importante, reparación o sustitución de bienes admisibles; separar fondos y restringir su uso; preparar un estudio que identifique componentes, estado, vida útil, costo y financiamiento; revisarlo y actualizarlo al menos anualmente; y preparar y actualizar un plan de mantenimiento. Las reglas tratan aportaciones, préstamos y reembolsos permitidos, documentación de transferencia de control, divulgaciones y excepciones o acciones limitadas de propietarios.

Aplicación de la guía en este estado

Coordine la cuenta de reserva, la revisión anual del estudio y el plan de mantenimiento. Aplique las disposiciones de aportaciones, préstamos, reembolsos, divulgación y tipo de asociación.

Pensilvania

Asociaciones comprendidas

Condominios regidos por la Ley Uniforme de Condominios, cooperativas por la Ley de Cooperativas Inmobiliarias y comunidades planificadas por la Ley Uniforme de Comunidades Planificadas, cada una sujeta a disposiciones de aplicación y exenciones.

Leyes y reglas por tipo de asociación

Comunes a las fuentes oficiales del código y de investigación
Leyes Consolidadas de Pensilvania, Título 68 — Bienes inmuebles y muebles

Condominios
Ley Uniforme de Condominios — Capítulos 31–34

Cooperativas
Ley de Cooperativas Inmobiliarias — Capítulos 41–44

Asociaciones de propietarios y comunidades planificadas
Ley Uniforme de Comunidades Planificadas — Capítulos 51–54

Tiempo compartido y propiedad vacacional
Divulgaciones de tiempo compartido en condominios, 68 Pa. C.S. §3403

Divulgaciones de tiempo compartido en comunidades planificadas, 68 Pa. C.S. §5403

Consideraciones sobre reservas

Las tres leyes autorizan aprobar presupuestos de ingresos, gastos y reservas, cobrar cuotas de gastos comunes, mantener registros y proporcionar información financiera en divulgaciones de oferta pública y reventa. Tratan excedentes y procedimientos presupuestarios de propietarios, pero no prescriben un ciclo general de estudios profesionales ni un porcentaje mínimo de financiamiento. Declaraciones y estatutos pueden añadir deberes.

Aplicación de la guía en este estado

Identifique la ley correcta de condominios, cooperativas o comunidades planificadas. Siga sus requisitos de presupuesto, excedentes, cuotas, registros y divulgación.

Rhode Island

Asociaciones comprendidas

Condominios regidos por la Ley de Condominios de Rhode Island, Capítulo 34-36.1, sujetos a disposiciones de aplicación. Los antiguos también pueden verse afectados por el Capítulo 34-36; otras asociaciones generalmente se basan en documentos inscritos y derecho societario e inmobiliario aplicable.

Leyes y reglas por tipo de asociación

Condominios
Ley de Condominios de Rhode Island — Capítulo 34-36.1

Condominios
Facultades de la asociación y presupuestos de reservas (§34-36.1-3.02)

Cuotas y presupuesto anuales (§34-36.1-3.15)

Divulgaciones de reservas en reventas (§34-36.1-4.09)

Asociaciones de propietarios y comunidades planificadas
Portal oficial de las Leyes Generales de Rhode Island; revise instrumentos de comunidades planificadas y derecho de entidades aplicables; el capítulo 34-36.1 rige condominios — Fuente oficial

Tiempo compartido y propiedad vacacional
Ley de Tiempo Compartido Inmobiliario de Rhode Island, R.I. Gen. Laws capítulo 34-41; incluye instrumentos de proyectos y requisitos relacionados.

Consideraciones sobre reservas

Una asociación de condominios puede aprobar presupuestos de ingresos, gastos y reservas, y las cuotas deben establecerse al menos anualmente sobre un presupuesto aprobado al menos cada año. Los certificados de reventa divulgan gastos de capital previstos, saldos y montos destinados a proyectos. Los presupuestos de oferta pública del promotor deben incluir importes anuales e información de vida útil y costo de componentes especificados sujetos a deterioro. Esta revisión no identificó una obligación general de estudios periódicos ni porcentaje mínimo.

Aplicación de la guía en este estado

Vincule la planificación anual de reservas con presupuestos, cuotas, información de oferta y divulgaciones de reventa obligatorios. Compruebe qué ley de condominios se aplica.

Carolina del Sur

Asociaciones comprendidas

Regímenes de propiedad horizontal bajo la Ley de Propiedad Horizontal, Capítulo 27-31, y asociaciones de propietarios bajo su ley de Carolina del Sur, Capítulo 27-30, junto con documentos inscritos y legislación de sociedades sin fines de lucro aplicable.

Leyes y reglas por tipo de asociación

Condominios
Ley de Propiedad Horizontal — Capítulo 27-31

Asociaciones de propietarios y comunidades planificadas
Ley de Asociaciones de Propietarios — Capítulo 27-30

Condominios
Estatutos de condominios (§27-31-160)

Asociaciones de propietarios y comunidades planificadas
Aviso presupuestario de asociaciones de propietarios (§27-30-140)

Tiempo compartido y propiedad vacacional
Ley de Procedimientos de Transacciones de Tiempo Compartido de Carolina del Sur, S.C. Code capítulo 27-32, artículo 4; regula operaciones comprendidas y protección de compradores.

Consideraciones sobre reservas

Los estatutos de condominios deben regular administración, cuidado y conservación de bienes comunes y cobro de gastos comunes. La ley y los instrumentos inscritos regulan cuotas, seguros, reparación y reconstrucción. La ley de asociaciones de propietarios regula inscripción, acceso a documentos rectores y avisos antes de ciertos aumentos presupuestarios anuales, con una excepción de aviso para sociedades sin fines de lucro. Esta revisión no identificó una periodicidad estatal de estudios ni una fórmula mínima.

Aplicación de la guía en este estado

Confirme el tipo de asociación y los documentos inscritos antes de establecer procedimientos de cuotas o gastos. Siga requisitos aplicables de avisos presupuestarios y registros de propietarios.

Dakota del Sur

Asociaciones comprendidas

Proyectos de condominios regidos por el Capítulo 43-15A. Otras asociaciones generalmente dependen de pactos inscritos, estatutos, contratos y legislación de sociedades sin fines de lucro y bienes inmuebles aplicable.

Leyes y reglas por tipo de asociación

Condominios
Dakota del Sur Condominios — Capítulo 43-15A

Condominios
Código de Propiedad de Dakota del Sur — Título 43

Condominios
Restricciones de ofertas (§43-15A-17)

Asociaciones de propietarios y comunidades planificadas
Portal oficial de las Leyes Codificadas de Dakota del Sur; revise disposiciones aplicables de condominios, entidades y propiedad inscrita — Fuente oficial

Tiempo compartido y propiedad vacacional
Ley de Tiempo Compartido de Dakota del Sur, S.D. Codified Laws capítulo 43-15B; consulte el capítulo oficial para definiciones y requisitos vigentes de transacciones.

Consideraciones sobre reservas

El Capítulo 43-15A regula creación, propiedad, elementos comunes, documentos de proyectos, ventas, administración y asuntos relacionados. Las responsabilidades de reservas proceden principalmente de documentos inscritos, presupuestos y decisiones, contratos y deberes fiduciarios y societarios. Esta revisión no identificó un ciclo general de estudios profesionales ni un nivel mínimo legal de financiamiento.

Aplicación de la guía en este estado

Use la guía como referencia práctica conforme al Capítulo 43-15A y los instrumentos inscritos. Confirme las facultades sobre cuotas y responsabilidades de mantenimiento.

Tennessee

Asociaciones comprendidas

Condominios regidos por la Ley de Condominios de Tennessee de 2008, generalmente aplicable a los creados después del 1 de enero de 2009, con ciertas disposiciones para los anteriores. Los regímenes antiguos de propiedad horizontal y otras asociaciones se rigen por otras partes del Título 66, Capítulo 27 y sus documentos inscritos.

Leyes y reglas por tipo de asociación

Condominios
Ley de Condominios de 2008 de Tennessee — texto promulgado

Condominios
Ley de estudios de reservas — Public Capítulo 205 (2023)

Condominios
Historial y resumen del proyecto de ley de la Asamblea General — SB 863

Asociaciones de propietarios y comunidades planificadas
Disposiciones de asociaciones de propietarios, Tenn. Code título 66, capítulo 27, parte 7; consulte el código oficial vigente — Fuente oficial

Tiempo compartido y propiedad vacacional
Ley de Tiempo Compartido de Tennessee de 1981, Tenn. Code §§66-32-101 y siguientes, modificada para incluir participaciones en clubes vacacionales; regula ofertas de proyectos, divulgaciones, administración y derechos de propietarios.

Consideraciones sobre reservas

Una junta de condominio que supervise elementos comunes con costo agregado de sustitución superior a $10,000 debe obtener y actualizar un estudio admisible al menos cada cinco años, sujeto a exenciones. El estudio debe seguir normas reconocidas y ser preparado por un especialista acreditado en reservas o ingeniero o arquitecto con licencia. La junta debe facilitarlo electrónicamente y revisar anualmente la suficiencia del financiamiento. La ley define el estudio como información para una reserva de reparación y sustitución plenamente financiada.

Aplicación de la guía en este estado

Incorpore el umbral, ciclo de actualización, cualificaciones, normas, disponibilidad electrónica y revisión anual aplicables. Compruebe exenciones y reglas de fecha de creación.

Texas

Asociaciones comprendidas

Condominios regidos por el Capítulo 81 o la Ley Uniforme de Condominios de Texas, Capítulo 82, según fecha de creación y elección legal; subdivisiones residenciales regidas por el Capítulo 209. Siguen siendo importantes la aplicación legal, declaraciones, estatutos y demás documentos rectores.

Leyes y reglas por tipo de asociación

Condominios

Código de Propiedad de Texas — Capítulo 81 (Condominios)

Ley Uniforme de Condominios de Texas — Capítulo 82

Asociaciones de propietarios y comunidades planificadas

Ley de Protección de Propietarios Residenciales — Capítulo 209

Tiempo compartido y propiedad vacacional

Ley de Tiempo Compartido de Texas, Tex. Prop. Code capítulo 221; regula registro, oferta, contratos y asociaciones de propietarios de tiempo compartido. La sección 221.004 trata su relación con otras leyes de asociaciones.

Consideraciones sobre reservas

Conforme al Capítulo 82, una asociación de condominios puede aprobar y modificar presupuestos de ingresos, gastos y reservas y cobrar cuotas comunes. Los certificados de reventa divulgan información financiera especificada, incluidas reservas y gastos de capital aprobados. Texas no impone un ciclo general de estudios profesionales ni una fórmula mínima a todas las asociaciones de condominios y propietarios. Los deberes pueden proceder de documentos rectores, presupuestos aprobados, contratos, divulgaciones y otras leyes.

Aplicación de la guía en este estado

Aplique la ley correcta de condominios o subdivisiones y los documentos rectores. Mantenga coherencia entre presupuestos, cuotas, compromisos de reservas e información exigida de reventa.

Utah

Asociaciones comprendidas

Asociaciones de condominios bajo la Ley de Propiedad en Condominio y asociaciones comunitarias bajo la Ley de Asociaciones Comunitarias, sujetas a disposiciones de aplicación, exenciones y documentos rectores.

Leyes y reglas por tipo de asociación

Condominios

Análisis de reservas de condominios (§57-8-7.5)

Asociaciones de propietarios y comunidades planificadas

Análisis de reservas de asociaciones comunitarias (§57-8a-211)

Condominios

Ley de Propiedad en Condominio — Capítulo 8

Asociaciones de propietarios y comunidades planificadas

Ley de Asociaciones Comunitarias — Capítulo 8a

Tiempo compartido y propiedad vacacional

Ley de Tiempo Compartido y Complejos de Campamento de Utah, Utah Code título 57, capítulo 19; abarca planes y asociaciones de tiempo compartido, con aplicación separada de otros capítulos de asociaciones comunitarias.

Consideraciones sobre reservas

Las asociaciones comprendidas deben obtener un análisis de reservas que trate componentes de áreas comunes, vida útil restante, costo de reparación o sustitución y aportación anual necesaria durante la vida útil de cada componente. Debe actualizarse al menos cada seis años y revisarse al menos cada tres. La junta debe presentarlo, o su actualización, en una reunión anual y entregar un resumen. Las reservas generalmente se usan para reparación, sustitución y restauración identificadas en el análisis, no mantenimiento cotidiano, sujeto a procedimientos y excepciones legales.

Aplicación de la guía en este estado

Incorpore ciclos aplicables de actualización y revisión, resumen para propietarios, presentación en reunión y restricciones de uso. El libro de trabajo no sustituye el análisis legal.

Vermont

Asociaciones comprendidas

Condominios, cooperativas y comunidades planificadas regidos por la Ley Uniforme de Propiedad de Interés Común de Vermont, Título 27A, sujetos a disposiciones de aplicación y exenciones. Algunos condominios antiguos también pueden verse afectados por la Ley de Propiedad en Condominio del Título 27, Capítulo 15.

Leyes y reglas por tipo de asociación

Comunes a condominios, cooperativas y comunidades planificadas
Ley Uniforme de Propiedad de Interés Común — Título 27A

Comunes a condominios, cooperativas y comunidades planificadas
Facultades de la asociación y presupuestos de reservas (§3-102)

Aprobación presupuestaria y divulgación de reservas (§3-123)

Divulgaciones de reventa (§4-109)

Asociaciones de propietarios y comunidades planificadas
Ley Uniforme de Propiedad de Interés Común, 27A V.S.A. — Fuente oficial

Tiempo compartido y propiedad vacacional
Divulgaciones de tiempo compartido en comunidades de interés común, 27A V.S.A. §4-105

Cancelación por compradores de tiempo compartido, 27 V.S.A. §607

Consideraciones sobre reservas

La asociación debe aprobar presupuestos de ingresos, gastos y reservas. Al menos anualmente, la junta aprueba un presupuesto propuesto y entrega un resumen que incluye reservas y su base de cálculo y financiamiento; después se aplica la ratificación legal por propietarios. Los certificados de reventa divulgan gastos de capital previstos, saldos y montos destinados a proyectos. La ley no prescribe un ciclo general de estudios profesionales ni una fórmula mínima.

Aplicación de la guía en este estado

Explique cómo se calculan y financian las reservas en el resumen anual. Siga procedimientos de ratificación, cuotas, registros y divulgación de reventa.

Virginia

Asociaciones comprendidas

Asociaciones de propietarios de unidades de condominios bajo la Ley de Condominios de Virginia y asociaciones de propietarios bajo su ley específica. Las cooperativas y otras formas de interés común pueden regirse por disposiciones distintas.

Leyes y reglas por tipo de asociación

Condominios
Presupuesto anual y estudio de reservas de condominios (§55.1-1965)

Asociaciones de propietarios y comunidades planificadas
Presupuesto y estudio de reservas de asociaciones de propietarios (§55.1-1826)

Condominios
Ley de Condominios de Virginia

Asociaciones de propietarios y comunidades planificadas
Ley de Asociaciones de Propietarios

Tiempo compartido y propiedad vacacional
Ley de Tiempo Compartido Inmobiliario de Virginia, Va. Code título 55.1, capítulo 22 (§§55.1-2200 y siguientes); incluye disposiciones sobre asociaciones, gastos, reservas, administración y terminación.

Consideraciones sobre reservas

Las asociaciones comprendidas deben realizar un estudio al menos cada cinco años, revisar resultados al menos anualmente y ajustar presupuesto y cuotas según considere necesario la junta para mantener reservas apropiadas. Cuando el estudio indique necesidad, el presupuesto debe incluir información especificada de componentes, vida útil, costo de sustitución, saldo, aportaciones y financiamiento. Los certificados de reventa también divulgan saldos, proyectos designados, gastos de capital aprobados y el estudio vigente o su resumen.

Aplicación de la guía en este estado

Use el estudio y la revisión anual de suficiencia para respaldar presupuesto y plan de cuotas. Incluya información obligatoria de componentes y financiamiento y siga las divulgaciones de reventa aplicables.

Washington

Asociaciones comprendidas

Comunidades de interés común regidas por la Ley Uniforme de Propiedad de Interés Común de Washington (WUCIOA), Capítulo 64.90 RCW, y condominios residenciales y asociaciones de propietarios sujetos a capítulos anteriores y disposiciones transitorias y de aplicación de WUCIOA.

Leyes y reglas por tipo de asociación

Comunes a condominios y comunidades de interés común
Ley Uniforme de Propiedad de Interés Común de Washington — Capítulo 64.90 RCW

Comunes a condominios y comunidades de interés común
Requisito de estudio de reservas (RCW 64.90.545)

Contenido del estudio de reservas (RCW 64.90.550)

Cuentas de reserva y retiros (RCW 64.90.555)

Asociaciones de propietarios y comunidades planificadas
Ley Uniforme de Propiedad de Interés Común de Washington, RCW ch. 64.90, con disposiciones anteriores también pertinentes — Fuente oficial

Tiempo compartido y propiedad vacacional
Ley de Tiempo Compartido de Washington, RCW ch. 64.36

Reglas de aplicación de tiempo compartido, WAC ch. 308-127

Consideraciones sobre reservas

Salvo excepción legal o disposición de dificultad desproporcionada, una asociación con activos significativos debe preparar y actualizar un estudio de reservas. Se exigen actualizaciones anuales e inspección visual por un profesional de reservas al menos cada tres años. El estudio debe tratar componentes, vida útil, costos, saldos, aportaciones y proyecciones. Las cuentas obligatorias deben mantenerse separadas de fondos operativos, con retiros y divulgaciones regulados por ley.

Aplicación de la guía en este estado

Determine la cobertura de WUCIOA y leyes anteriores, incluidas transiciones. Coordine actualizaciones anuales, inspecciones profesionales, controles de cuentas, procedimientos de retiro y divulgaciones.

Virginia Occidental

Asociaciones comprendidas

Condominios, cooperativas y comunidades planificadas bajo la Ley Uniforme de Propiedad de Interés Común de Virginia Occidental, Capítulo 36B, sujetos a aplicación y exenciones. Otras asociaciones generalmente dependen de pactos inscritos y derecho societario e inmobiliario aplicable.

Leyes y reglas por tipo de asociación

Comunes a condominios, cooperativas y comunidades planificadas
Ley Uniforme de Propiedad de Interés Común — Capítulo 36B

Comunes a condominios, cooperativas y comunidades planificadas
Facultades de la asociación y presupuestos de reservas (§36B-3-102)

Divulgaciones de reservas en reventas (§36B-4-109)

Asociaciones de propietarios y comunidades planificadas
Ley Uniforme de Propiedad de Interés Común, W. Va. Code ch. 36B — Fuente oficial

Tiempo compartido y propiedad vacacional
Ley de Tiempo Compartido Inmobiliario de Virginia Occidental, W. Va. Code capítulo 36, artículo 9; incluye administración de proyectos (§12), cuotas (§14), gravámenes por cuotas (§15) y disposiciones relacionadas.

Consideraciones sobre reservas

Una asociación comprendida puede aprobar presupuestos de ingresos, gastos y reservas, cobrar cuotas comunes, contratar y regular mantenimiento, reparación y sustitución de elementos comunes. Los certificados de reventa divulgan gastos de capital previstos, saldos y montos destinados a proyectos. Esta revisión no identificó un ciclo general de estudios profesionales ni una fórmula mínima.

Aplicación de la guía en este estado

Use las prácticas de presupuesto y registros conforme a requisitos de aplicación, cuotas, registros y reventa. Preserve la información de reservas destinadas a proyectos.

Wisconsin

Asociaciones comprendidas

Condominios regidos por el Capítulo 703, incluidas reglas de cuentas legales de reserva sujetas a fecha de creación, tamaño, control del promotor, declaración inscrita y elección de propietarios. Otras asociaciones generalmente se basan en documentos rectores y derecho societario e inmobiliario aplicable.

Leyes y reglas por tipo de asociación

Condominios
Ley de Propiedad en Condominio de Wisconsin — Capítulo 703

Cuenta legal de reserva (Wis. Stat. §703.163)

Presupuestos de condominios (Wis. Stat. §703.161)

Asociaciones de propietarios y comunidades planificadas
Asociaciones de propietarios, Wis. Stat. §710.18 — Fuente oficial

Tiempo compartido y propiedad vacacional
Ley de Propiedad de Tiempo Compartido de Wisconsin, Wis. Stat. capítulo 707; incluye administración (§707.30) y cuotas y gravámenes (§707.37), además de disposiciones sobre planes y compradores.

Consideraciones sobre reservas

El Capítulo 703 establece un sistema legal de cuentas de reserva, pero el promotor o la asociación pueden optar por no crearlas o terminarlas mediante procedimientos especificados de declaración inscrita y consentimiento escrito; hay reglas especiales para condominios pequeños. Si existe una cuenta, el presupuesto anual debe incluir financiamiento de reservas considerando antigüedad, estado, vida útil restante, costo estimado y fondos disponibles. Las reglas regulan separación, inversión, uso y retiros limitados para fines distintos de reservas y su reembolso. No hay obligación general de estudios profesionales ni porcentaje fijo.

Aplicación de la guía en este estado

Determine si existe una cuenta legal de reserva o si fue válidamente excluida o terminada. Siga reglas aplicables de presupuesto, separación, inversión, retiros, reembolso y consentimiento.

Wyoming

Asociaciones comprendidas

Condominios bajo la Ley de Propiedad en Condominio de Wyoming, W.S. 34-20-101 a 34-20-104. Otras asociaciones generalmente dependen de declaraciones, pactos y estatutos inscritos, contratos y legislación aplicable de sociedades sin fines de lucro y bienes inmuebles.

Leyes y reglas por tipo de asociación

Comunes a las fuentes oficiales del código y de investigación
Leyes de Wyoming, Título 34 — Propiedad

Condominios
Ley de Propiedad en Condominio — W.S. 34-20-101 a 34-20-104

Asociaciones de propietarios y comunidades planificadas
Portal oficial de leyes de Wyoming; revise la declaración inscrita y el derecho inmobiliario y de entidades aplicable — Fuente oficial

Tiempo compartido y propiedad vacacional
Los materiales oficiales identifican planes de tiempo compartido para fines limitados de crédito al consumidor y licencias inmobiliarias (incluido Wyo. Stat. §40-14-640(a)(xv)); no se identificó una ley integral independiente de asociaciones de tiempo compartido en la revisión.

Consideraciones sobre reservas

La Ley de Propiedad en Condominio reconoce esa forma de propiedad, define unidades y elementos comunes y otorga importancia determinante a las declaraciones inscritas para membresía, cuotas, mantenimiento, destrucción y obsolescencia. No establece una periodicidad general de estudios profesionales, un sistema legal de cuentas de reserva ni una fórmula mínima. Los deberes proceden principalmente de documentos rectores, decisiones, contratos y obligaciones societarias y fiduciarias.

Aplicación de la guía en este estado

Use la guía como referencia de gestión conforme a declaración y estatutos inscritos. Confirme obligaciones de mantenimiento, facultades sobre cuotas y deberes societarios aplicables.

Volver al índice

12. Libro de trabajo de propuestas de proyectos

La primera pestaña de propuesta y autorización de gasto (AFE) está completada para Renovación del techo del edificio — Fase 1, en la Asociación de Condominios de Ejemplo. Todos los nombres, fechas e importes son ficticios. El formulario también incluye tipo de asociación, jurisdicción y legislación o suplemento aplicable. El costo propuesto es $47,500; el límite aprobado es $52,250, incluida una contingencia de $4,750. Se ha pagado $25,000 y el trabajo continúa. El registro de la Sección 13 utiliza el mismo identificador y aprobación.

	A	B	C	D	E	F
1	**General Project Proposal Workbook**					
2	*Complete one form for each project. Board action should identify the approved scope, funding source, and spending limit.*					
3						
4	**Project information**					
5	Project ID	PR-2026-014	Project name / description	Building Roof Renewal - Phase 1	Fiscal year	FY 2026-27
6	Recommended by	Facilities Committee	Prepared by	Facilities Manager	Date prepared	08/05/26
7	Board meeting date	08/25/26	Fund (PRF / SRF)	PRF	Action requested	Approve project
8	Reserve category	Building roof system	Reserve component / scope	Building A roof membrane	Project type	Scheduled project
9	Permit / code review needed?	Yes	Professional oversight needed?	Yes	Work / change type	Replacement
10						
11	**Project description and funding**					
12	Description of work	Replace the low-slope roof membrane on Building A, including tear-off, underlayment, flashing, and manufacturer warranty.				
13	Recommended vendor / contractor	Sample Roofing LLC				
14	Funding option recommended	PRF reserves; annual scheduled-project budget				
15	Alternatives considered / funding comments	Alternatives: repair only, replace now, or defer one year. Recommend replacement after competitive bids and permit review.				
16	Proposed start date	09/01/26	Proposed completion date	11/30/26	Estimated / proposed cost	$47,500
17	Reserve study cost / adopted budget	$47,500	Board-authorized cost limit (not to exceed)	$52,250	Funding method approved	PRF reserves

Los costos estimados desglosados suman $47,500; el límite aprobado también permite una contingencia de $4,750.

	A	B	C	D	E	F
19	**Itemized listing of costs**					
20	**Cost item / description**	**Vendor / source**	**Estimated cost**	**Notes**		
21	Roof membrane replacement	Sample Roofing LLC	$43,000	Tear-off, membrane, flashing, and warranty		
22	Engineering and inspection	Professional allowance	$3,500	Pre-work review and completion inspection		
23	Permits and testing	Permit allowance	$1,000	Local permit fees and required testing		

Constancia del acuerdo de la junta y del avance

La aprobación indica alcance, fondo, límite, condiciones y referencia del acta. El saldo contractual pendiente ilustrativo es $22,500. Junto con el pago de $25,000, representa el costo estimado de $47,500; la contingencia de $4,750 sigue sin usarse. Los campos de cierre permanecen abiertos hasta terminar. El registro conserva la autorización no gastada completa de $27,250, incluida la contingencia.

	A	B	C	D	E	F
33	**Board action and approval**					
34	**Board action / motion text**	Approve Building A roof renewal from PRF reserves, not to exceed $52,250, including $4,750 contingency.				
35	**Authorization conditions / notes**	Obtain required permits, maintain professional oversight, and obtain approval for changes beyond the authorized limit.				
36	**Approving / disapproving / abstaining / absent**	Board vote recorded in meeting minutes				
37	**Minutes reference / approval date**	August 25, 2026 meeting minutes, motion 6				
38						
39	**Project closeout**					
40	**Status**	In progress	**Completion date**		**Final cost (completed projects)**	
41	**Actual cost to date (open projects)**	$25,000	Outstanding commitment (open projects)	$22,500	**Variance from authorized limit**	$4,750
42	**Closeout notes**	Final inspection and completion are pending. First payment: $25,000 on September 10, 2026, invoice 1068.				
43	**Administrative notes**	Example Condominium Association. Illustrative figures only; estimated final cost $47,500; unused authorization $27,250.				

Volver al índice

13. Libro de trabajo de seguimiento de proyectos

Nota de traducción: Las capturas de los libros de trabajo conservan el original en inglés para mantener sus cifras y fórmulas visibles. Las explicaciones están traducidas; la clave bilingüe al final de esta sección traduce sus campos y estados. Se conservan las siglas PRF, SRF, AFE, YTD y EOY para facilitar la correspondencia con las herramientas originales.

Estas capturas muestran las ocho pestañas. Las seis primeras y las secciones narrativas acumuladas están completadas para el ejercicio 2026–27 hasta el 30 de septiembre de 2026. El proyecto del techo es el de la Sección 12. Un segundo proyecto ficticio, Sustitución de la bomba de la piscina, permite seguir las cifras SRF: aprobación de $20,000 y gasto real de $8,000. PRF y SRF son denominaciones ilustrativas. Ejemplos de cierre separados y expresamente identificados muestran cómo quedarían las dos últimas pestañas tras un cierre ficticio al 30 de junio de 2027. Instrucciones incluye campos editables de tipo de asociación, jurisdicción y legislación o suplemento. Ayudan a identificar el marco de revisión; no certifican cumplimiento. El registro tiene filas adicionales vacías.

Instrucciones

Explica dónde introducir presupuesto, proyectos, ingresos reales y fecha de corte, y cómo se relacionan los informes vinculados y la conciliación. Las dos últimas pestañas narrativas reúnen los registros para revisión de la junta. Las celdas amarillas permiten introducir datos; las verdes contienen referencias o cálculos protegidos en las pestañas financieras. Las capturas narrativas usan celdas grises para resúmenes de fórmulas protegidas.

	A	B	C	D	E	F
1	**General Projects Workbook**					
2	*Instructions. Example Condominium Association: FY 2026-27 through September 30, 2026.*					
3						
4	**How to use this workbook**					
5	**Step**	**Action**				
6	1	Use the separate Project Proposal Workbook to document proposals and board approvals. Enter one row per project on Project Register.				
7	2	Complete Budget for one fiscal year. In Project Register, record the fund, status, approval, authorized FY amount, and actual expenditures through the reporting date.				
8	3	Enter the reporting date and actual receipts on Financial Report. Project Register supplies expenditures automatically.				
9	4	Review Remaining Funds for unspent commitments and incomplete project records. Reconcile bank and general ledger balances for the same date.				
10	5	Retain bids, invoices, approvals, statements, and reserve study support with association records.				
11						
12	**Workbook conventions**					
13	**Cell color**	**Meaning**				
14	Yellow fill / blue text	User entry or input				
15	Green fill / green text	Formula linked or calculated in this workbook				
16	White cells	Labels, notes, or instructions				

Presupuesto

Registra saldos iniciales anuales, fuentes de financiamiento, usos previstos y saldos finales proyectados. El ejemplo prevé gastos de $125,000 PRF y $42,000 SRF. Estos importes de planificación aprobados permanecen separados de aprobaciones de proyectos y gastos reales. Aquí se introduce el ejercicio fiscal, al que hacen referencia las demás pestañas.

	A	B	C	D
1	**General Projects Workbook**			
2	*Enter annual budget inputs for one fiscal year. Formula rows calculate available resources, planned uses, and projected ending balances.*			
3				
4	**Fiscal year**	FY 2026-27		
5				
6	**Budget item**	**PRF**	**SRF**	**Total**
7	**Beginning reserve balance**	$250,000	$85,000	$335,000
8	**Regular reserve contributions / assessments**	$75,000	$30,000	$105,000
9	**Special assessments**	–	–	–
10	**Loan proceeds / borrowing**	–	–	–
11	**Interest / investment income**	$6,000	$2,000	$8,000
12	**Transfers and other funding measures in**	–	–	–
13	**Total available resources**	$331,000	$117,000	$448,000
14	**Scheduled projects budget**	$100,000	$35,000	$135,000
15	**Minor / unplanned allowance**	$15,000	$5,000	$20,000
16	**Other planned uses**	$10,000	$2,000	$12,000
17	**Total planned uses**	$125,000	$42,000	$167,000
18	**Projected ending reserve balance**	$206,000	$75,000	$281,000
19	**Target ending balance (optional)**	$200,000	$70,000	$270,000
20	**Surplus / (shortfall) vs. target**	$6,000	$5,000	$11,000
21				
22	*Budgeted contributions and spending are annual planning amounts. Project Register records approvals and actual spending for the same fiscal year.*			

Registro de proyectos

Introduzca una fila por proyecto propuesto o aprobado. Registre fondo, tipo, estado, aprobación, importe autorizado del ejercicio, gasto real, costo final estimado, proveedor y documento justificativo. Seleccione Sí para incluirlo en el informe y elija su categoría. Las tres vistas siguientes muestran distintas columnas de las mismas dos filas de proyectos.

Identificación del proyecto, estado y fecha de aprobación

	A	B	C	D	E	F
1	**General Projects Workbook**					
2	*One row per project. Scroll right for notes and report settings. Yellow cells are editable; green cells calculate.*					
3						
4	Fiscal year	FY 2026-27		As of date	09/30/26	
5	*Enter 0 when no expenditure has occurred. Leave unknown approvals blank; record the supporting approval in Notes.*					
6						
7	**Project ID**	**Project name**	**Fund**	**Project type**	**Status**	**Approval date**
8	PR-2026-014	Building Roof Renewal - Phase 1	PRF	Scheduled	In Progress	08/25/26
9	SR-2026-007	Pool Pump Replacement	SRF	Scheduled	In Progress	09/01/26

Importes autorizados, gasto real e importes aprobados no gastados

	G	H	I	J	K
7	**Approved FY amount / NTE**	**Actual FY expenditures**	**Approved but unspent**	**Estimated final cost (FY)**	**Authorization less estimate**
8	$52,250.00	$25,000.00	$27,250.00	$47,500.00	$4,750.00
9	$20,000.00	$8,000.00	$12,000.00	$20,000.00	–

Proveedores, constancias de aprobación y configuración del informe

	L	M	N	O	P	Q
7	**Vendor / contractor**	**Completion date**	**Approval record / notes**	**Include in report?**	**Report category**	**Actuals check**
8	Sample Roofing LLC		08/25/26 minutes: motion 6	Yes	Scheduled	Entered
9	Sample Pool Services		09/01/26 minutes: motion 2	Yes	Scheduled	Entered

Aprobado pero no gastado equivale al importe autorizado del ejercicio menos el gasto real, con mínimo de cero. Los proyectos propuestos no tienen compromiso aprobado. Marque como Incompleto la falta de detalles de autorización o gasto; las aprobaciones no utilizadas quedan sujetas a liberación o modificación por la junta.

Informe financiero

Introduzca aquí los ingresos reales y la fecha de corte. Registro de proyectos suministra el gasto real: $25,000 PRF y $8,000 SRF. Los saldos iniciales provienen de Presupuesto. El informe calcula saldos contables finales de $244,950 PRF y $84,900 SRF, total $329,850. La comparación muestra $134,000 de presupuesto anual de gastos restante.

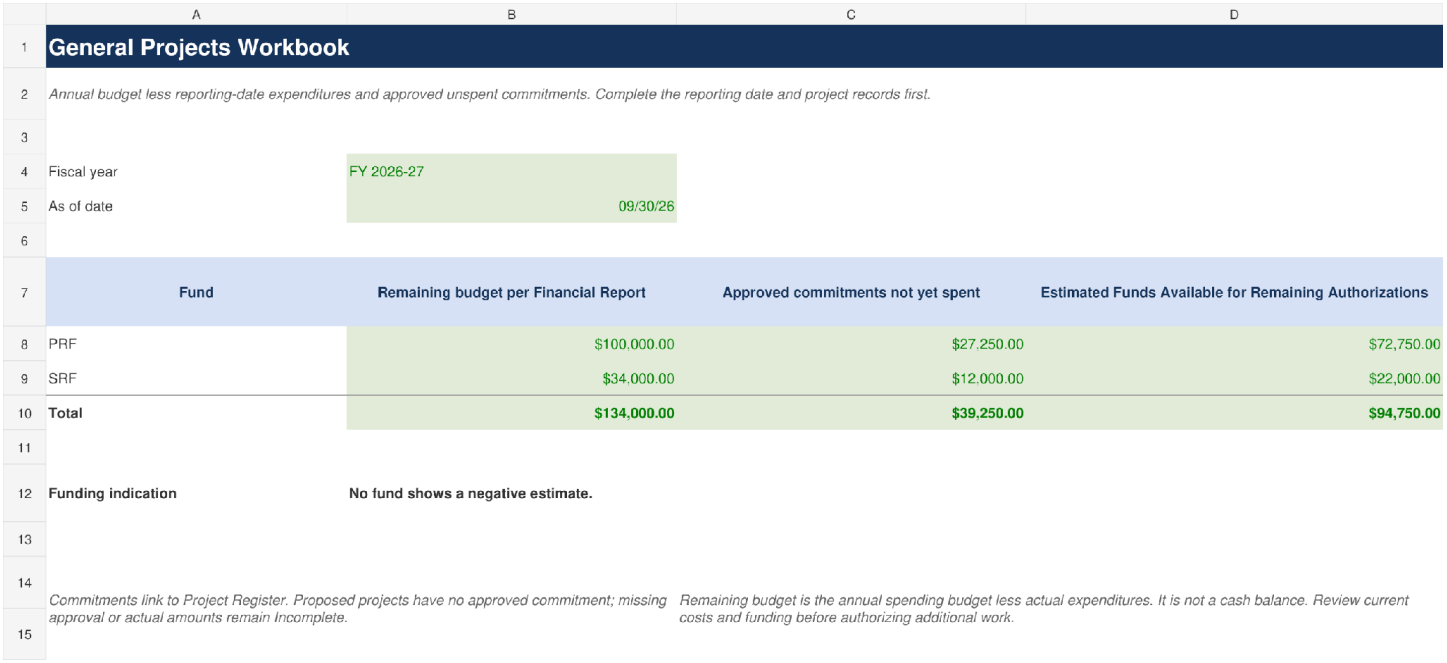
	A	B	C	D
1	**General Projects Workbook**			
2	*Enter actual receipts and the reporting date. Project Register supplies actual expenditures.*			
3				
4	**Fiscal year / period**	FY 2026-27	**As of date**	09/30/26
5				
6	**Resources and balances**	**PRF**	**SRF**	**Total**
7	**Beginning reserve balance**	$250,000	$85,000	$335,000
8	**Regular reserve contributions received**	$18,750	$7,500	$26,250
9	**Special assessments received**	–	–	–
10	**Interest / investment income**	$1,200	$400	$1,600
11	**Loan proceeds / borrowing received**	–	–	–
12	**Transfers and other funding measures in**	–	–	–
13	**Total YTD inflows**	$19,950	$7,900	$27,850
14	**YTD expenditures**	$25,000	$8,000	$33,000
15	**Net increase / (decrease) YTD**	($5,050)	($100)	($5,150)
16	**Ending reserve balance**	$244,950	$84,900	$329,850

Gastos acumulados de proyectos comparados con el presupuesto anual

	A	B	C	D	E	F
19	**Expenditures compared with annual budget**					
20	**Expense category**	**PRF budget**	**SRF budget**	**PRF actual spending**	**SRF actual spending**	**Remaining budget**
21	**Scheduled projects**	$100,000	$35,000	$25,000	$8,000	$102,000
22	**Minor / unplanned allowance**	$15,000	$5,000	–	–	$20,000
23	**Other planned uses**	$10,000	$2,000	–	–	$12,000
24	**Total expenditures**	$125,000	$42,000	$25,000	$8,000	$134,000

Fondos restantes

Esta pestaña estima la capacidad del presupuesto anual de gastos para autorizaciones adicionales. El cálculo PRF es $100,000 restantes menos $27,250 aprobados no gastados, dejando $72,750. SRF es $34,000 menos $12,000, dejando $22,000. El total es $94,750. Los importes no gastados están vinculados a Registro de proyectos; no se introducen de nuevo aquí.



	A	B	C	D
1	**General Projects Workbook**			
2	*Annual budget less reporting-date expenditures and approved unspent commitments. Complete the reporting date and project records first.*			
3				
4	Fiscal year	FY 2026-27		
5	As of date	09/30/26		
6				
7	**Fund**	**Remaining budget per Financial Report**	**Approved commitments not yet spent**	**Estimated Funds Available for Remaining Authorizations**
8	PRF	$100,000.00	$27,250.00	$72,750.00
9	SRF	$34,000.00	$12,000.00	$22,000.00
10	**Total**	**$134,000.00**	**$39,250.00**	**$94,750.00**
11				
12	**Funding indication**	**No fund shows a negative estimate.**		
13				
14	*Commitments link to Project Register. Proposed projects have no approved commitment; missing approval or actual amounts remain incomplete.*		*Remaining budget is the annual spending budget less actual expenditures. It is not a cash balance. Review current costs and funding before authorizing additional work.*	
15				

Es una estimación de capacidad presupuestaria anual, no el saldo de efectivo bancario ni una previsión de costos finales. Confirme efectivo disponible, estimaciones actuales, contratos pendientes y restricciones antes de más aprobaciones. Una estimación negativa indica que probablemente se necesite una cuota extraordinaria u otras medidas. Resuelva los registros incompletos antes de basarse en la estimación.

Conciliación

Use la misma fecha que Informe financiero. Introduzca saldos de estados, depósitos en tránsito, retiros pendientes y saldos del libro mayor. En este ejemplo, $4,000 de depósitos en tránsito ajustan los saldos de estados de $325,850 hasta el saldo contable y del libro mayor de $329,850. Ambos fondos concilian sin diferencias; conserve respaldo de cada partida temporal.

	A	B	C	D
1	**General Projects Workbook**			
2	*Reconcile reserve fund book balances to bank / investment statements and the general ledger for the same reporting date.*			
3				
4	**Fiscal year / period**	FY 2026-27	**As of date**	09/30/26
5				
6	**Reconciliation item**	**PRF**	**SRF**	**Total**
7	**Beginning book balance**	$250,000	$85,000	$335,000
8	**YTD inflows**	$19,950	$7,900	$27,850
9	**YTD expenditures**	$25,000	$6,000	$33,000
10	**Calculated ending book balance**	$244,950	$84,900	$329,850
11	**Bank / investment statement ending balance**	$241,950	$83,900	$325,850
12	**Deposits in transit**	$3,000	$1,000	$4,000
13	**Outstanding checks / withdrawals**	–	–	–
14	**Adjusted bank / investment balance**	$244,950	$84,900	$329,850
15	**Difference: adjusted bank less book**	–	–	–
16	**General ledger ending reserve balance**	$244,950	$84,900	$329,850
17	**Difference: adjusted bank less general ledger**	–	–	–
18	**Roll-forward difference: book less general ledger**	–	–	–
19	**Reconciliation status**	Reconciled	Reconciled	Reconciled
20				
21	*Investigate differences and document timing items, errors, transfers, and adjustments. Support outstanding items with detail and follow them up in the next period.*			

Informe narrativo PRF acumulado y de cierre

Ejemplo acumulado al 30 de septiembre de 2026. La parte superior se vincula con el mismo proyecto de techo y cifras anteriores: $25,000 gastados frente a $125,000 de usos anuales previstos, $19,950 de entradas y $27,250 aprobados no gastados. Las aportaciones ordinarias de $18,750 representan un trimestre del plan anual de $75,000. El trabajo sigue en curso, sin cambios de alcance registrados. El presupuesto no utilizado refleja calendario y trabajos aún no iniciados; no es una previsión de ahorro.

	A	B	C	D	E	F
1	**General Projects Workbook**					
2	**PRF YTD / End-of-Year Narrative**					
3	*Narratives remain blank until a fiscal year and reporting date are entered. Set Year-end report? to Yes after close.*					
4	Fiscal year	FY 2026-27				
5	YTD reporting date					09/30/2026
6	Prepared by	Example Association Treasurer				
7						
8	**Year-to-date explanations**					
9	*Use Financial Report, Remaining Funds, and Project Register to explain material YTD activity.*					
10	**Topic**	**Narrative explanation**				
11	Budget variances Explain material receipts and spending differences.	PRF recorded YTD expenditures are $25,000.00 against annual planned uses of $125,000.00. Annual budget less recorded spending is $100,000.00. Explain timing and cost differences in Project Register notes.				
12	Project changes Explain scope, cost, schedule, or authorization changes.	PRF Project Register contains 0 Approved and 0 Proposed projects. First project note: 08/25/26 minutes, motion 6: NTE $52,250 including $4,750 contingency. Roof work underway; $25,000 paid; no scope change.				
13	Unusual expenditures Identify unplanned items and their approvals.	PRF recorded YTD minor/unplanned and other project spending totals $0.00. Identify any unusual items and supporting approvals in Project Register notes.				
14	Funding actions / shortfalls Explain assessments, contributions, transfers, or other funding.	PRF recorded YTD inflows total $19,950.00. The annual plan includes regular contributions of $75,000.00, special assessments of $0.00, and borrowing of $0.00. Review the receipt detail and funding assumptions for differences.				
15	Commitments / follow-up Identify unfinished work, obligations, and needed board action.	PRF approved but unspent project amounts total $27,250.00. Review unfinished projects and Remaining Funds before further authorizations.				

Ejemplo de cierre del ejercicio PRF

Cierre ficticio separado al 30 de junio de 2027. Suponga que el techo termina por $47,500, otros trabajos se aplazan tras revisión, las aportaciones ordinarias suman $75,000 y los intereses $5,000. La junta libera la autorización no utilizada de $4,750 y lo registra en las notas. El gasto queda $77,500 por debajo del plan y el saldo conciliado de cierre es $282,500. No queda compromiso aprobado en este ejemplo. Reevalúe trabajos aplazados y financiamiento siguiente antes de considerar disponible el mayor saldo para nuevos proyectos.

	A	B	C	D	E	F
17	**End-of-year explanations**					
18	*Complete after year-end close. Use Reconciliation, final project records, and the next annual budget.*					
19	**Topic**	**Narrative explanation**				
20	Final budget-to-actual results Explain material full-year differences.	PRF final recorded expenditures are $47,500.00 against annual planned uses of $125,000.00. The budget less final spending difference is $77,500.00. Use project notes to explain material timing and cost differences.				
21	Ending balance / reconciliation Explain adjustments and unresolved differences.	PRF closing book balance is $282,500.00. Reconciliation status: Reconciled. Adjusted bank less book difference is $0.00; adjusted bank less ledger difference is $0.00. Document any outstanding items and adjustments.				
22	Carry-forward projects Identify incomplete projects and unspent commitments.	PRF Project Register has 0 projects not marked Completed. Review their status, valid unspent authorizations and related funding before identifying carry-forward obligations. Proposed projects are not approved commitments.				
23	Next-year funding Explain effects on opening balances and the next budget.	PRF next-year planning should use the reconciled closing balance of $282,500.00. The current annual projection was $206,000.00. Account for unfinished approved projects and updated estimates when establishing the next budget and funding plan.				
24	Reserve study update Identify changes to costs, useful lives, timing, or assumptions.	PRF Project Register shows 1 projects marked Completed. Provide their verified final costs and completion dates, updated remaining work and the reconciled balance for the reserve study update. Review Project Register notes for changes to scope, timing and assumptions.				
25	Year-end report?	Yes				
26	Board review date					07/15/2027
27	Minutes / supporting records	Illustrative closeout review; approval releases; final invoices and reconciliation				

Informe narrativo SRF acumulado y de cierre

Ejemplo acumulado al 30 de septiembre de 2026. La parte superior utiliza el proyecto de bomba de piscina: $8,000 gastados frente a $42,000 previstos anualmente, $7,900 de entradas y $12,000 aprobados no gastados. Aportaciones ordinarias de $7,500 equivalen a un trimestre del plan de $30,000. La instalación sigue en curso sin cambios registrados de alcance o autorización. Los $34,000 restantes incluyen trabajos y previsiones no gastados; revise calendario, estimaciones y autorización pendiente antes de autorizar más.

	A	B	C	D	E	F
1	**General Projects Workbook**					
2	**SRF YTD / End-of-Year Narrative**					
3	*Narratives remain blank until a fiscal year and reporting date are entered. Set Year-end report? to Yes after close.*					
4	Fiscal year	FY 2026-27				
5	YTD reporting date					09/30/2026
6	Prepared by	Example Association Treasurer				
7						
8	**Year-to-date explanations**					
9	*Use Financial Report, Remaining Funds, and Project Register to explain material YTD activity.*					
10	**Topic**	**Narrative explanation**				
11	Budget variances Explain material receipts and spending differences.	SRF recorded YTD expenditures are $8,000.00 against annual planned uses of $42,000.00. Annual budget less recorded spending is $34,000.00. Explain timing and cost differences in Project Register notes.				
12	Project changes Explain scope, cost, schedule, or authorization changes.	SRF Project Register contains 0 Approved and 0 Proposed projects. First project note: 09/01/26 minutes, motion 2: NTE $20,000. $8,000 paid; installation underway. No scope or approval change.				
13	Unusual expenditures Identify unplanned items and their approvals.	SRF recorded YTD minor/unplanned and other project spending totals $0.00. Identify any unusual items and supporting approvals in Project Register notes.				
14	Funding actions / shortfalls Explain assessments, contributions, transfers, or other funding.	SRF recorded YTD inflows total $7,900.00. The annual plan includes regular contributions of $30,000.00, special assessments of $0.00, and borrowing of $0.00. Review the receipt detail and funding assumptions for differences.				
15	Commitments / follow-up Identify unfinished work, obligations, and needed board action.	SRF approved but unspent project amounts total $12,000.00. Review unfinished projects and Remaining Funds before further authorizations.				

Ejemplo de cierre del ejercicio SRF

Cierre ficticio separado al 30 de junio de 2027. Suponga que la bomba termina por $18,000, otros trabajos se aplazan tras revisión, las aportaciones suman $30,000 y los intereses $1,800. La junta libera los $2,000 no utilizados y conserva la aprobación original y su liberación. El gasto es $24,000 inferior al plan y el saldo conciliado de cierre es $98,800. El costo verificado y la fecha de terminación respaldan la actualización del estudio. Revise trabajos aplazados al aprobar el siguiente presupuesto.

	A	B	C	D	E	F
17	**End-of-year explanations**					
18	*Complete after year-end close. Use Reconciliation, final project records, and the next annual budget.*					
19	**Topic**	**Narrative explanation**				
20	Final budget-to-actual results Explain material full-year differences.	SRF final recorded expenditures are $18,000.00 against annual planned uses of $42,000.00. The budget less final spending difference is $24,000.00. Use project notes to explain material timing and cost differences.				
21	Ending balance / reconciliation Explain adjustments and unresolved differences.	SRF closing book balance is $98,800.00. Reconciliation status: Reconciled. Adjusted bank less book difference is $0.00; adjusted bank less ledger difference is $0.00. Document any outstanding items and adjustments.				
22	Carry-forward projects Identify incomplete projects and unspent commitments.	SRF Project Register has 0 projects not marked Completed. Review their status, valid unspent authorizations and related funding before identifying carry-forward obligations. Proposed projects are not approved commitments.				
23	Next-year funding Explain effects on opening balances and the next budget.	SRF next-year planning should use the reconciled closing balance of $98,800.00. The current annual projection was $75,000.00. Account for unfinished approved projects and updated estimates when establishing the next budget and funding plan.				
24	Reserve study update Identify changes to costs, useful lives, timing, or assumptions.	SRF Project Register shows 1 projects marked Completed. Provide their verified final costs and completion dates, updated remaining work and the reconciled balance for the reserve study update. Review Project Register notes for changes to scope, timing and assumptions.				
25	Year-end report?	Yes				
26	Board review date					07/15/2027
27	Minutes / supporting records	Illustrative closeout review; approval releases; final invoices and reconciliation				

Volver al índice

Clave de lectura de las ilustraciones de los libros de trabajo

Equivalencias de los rótulos y mensajes en inglés de las capturas. Los importes, identificadores, nombres ficticios de proveedores y fechas originales se conservan. En las capturas, las fechas numéricas siguen el formato estadounidense mes/día/año. YTD significa acumulado del ejercicio y EOY, cierre del ejercicio. NTE indica un límite que no debe excederse.

Rótulo de la captura	Traducción al español
General Project Proposal Workbook	Libro de trabajo general de propuestas de proyectos
General Projects Workbook	Libro de trabajo general de proyectos
Complete one form for each project	Complete un formulario por proyecto
Project information	Información del proyecto
Project ID	Identificador del proyecto
Project name / description	Nombre y descripción del proyecto
Building Roof Renewal – Phase 1	Renovación del techo del edificio — Fase 1
Pool Pump Replacement	Sustitución de la bomba de la piscina
Fiscal year	Ejercicio fiscal
Recommended by	Recomendado por
Facilities Committee	Comité de instalaciones
Facilities Manager	Responsable de instalaciones
Date prepared	Fecha de preparación
Board meeting date	Fecha de reunión de la junta
Fund (PRF / SRF)	Fondo (PRF / SRF)
Action requested	Acción solicitada
Approve project	Aprobar proyecto
Select project	Seleccionar proyecto
Reserve category	Categoría de reservas
Building roof system	Sistema de techo del edificio
Reserve component / scope	Componente o alcance de reservas
Project type	Tipo de proyecto
Scheduled	Programado
Minor / unplanned	Menor o no planificado
Other planned uses	Otros usos previstos
Permit / code review needed?	¿Se necesita revisión de permisos o del código?
Professional oversight needed?	¿Se necesita supervisión profesional?
Scope and timing	Alcance y calendario
Work / change type	Tipo de trabajo o cambio
Replacement	Sustitución

Rótulo de la captura	Traducción al español
Yes / No	Sí / No
Project description and funding	Descripción y financiamiento del proyecto
Description of work	Descripción del trabajo
Replace the low-slope roof membrane on Building A, including tear-off, underlayment, flashing, and manufacturer warranty.	Sustituir la membrana del techo de baja pendiente del Edificio A, incluidos retiro, capa inferior, tapajuntas y garantía del fabricante.
Recommended vendor / contractor	Proveedor o contratista recomendado
Funding option recommended	Opción de financiamiento recomendada
PRF reserves; annual scheduled project budget	Reservas PRF; presupuesto anual de proyectos programados
Alternatives considered / funding notes	Alternativas consideradas y notas de financiamiento
Proposed start date	Fecha de inicio propuesta
Proposed completion date	Fecha de terminación propuesta
Estimated / proposed cost	Costo estimado o propuesto
Reserve study cost / adopted budget	Costo del estudio de reservas o presupuesto aprobado
Board-authorized cost limit (not to exceed)	Límite de costo autorizado por la junta que no debe excederse
Funding method approved	Método de financiamiento aprobado
PRF reserves	Reservas PRF
Itemized listing of costs	Desglose de costos
Cost item / description	Concepto y descripción del costo
Vendor / source	Proveedor o fuente
Estimated cost	Costo estimado
Notes	Notas
Roof membrane replacement	Sustitución de membrana del techo
Permits and testing	Permisos y pruebas
Board action and approval	Acuerdo y aprobación de la junta
Board action / motion text	Texto del acuerdo o moción de la junta
Approve Building A roof renewal from PRF reserves, not to exceed $52,250, including $4,750 contingency.	Aprobar la renovación del techo del Edificio A con reservas PRF, hasta $52,250, incluida contingencia de $4,750.
Authorization conditions / notes	Condiciones y notas de autorización
Obtain required permits, maintain professional oversight, and obtain approval for changes beyond the authorized limit.	Obtener permisos, mantener supervisión profesional y obtener aprobación para cambios que excedan el límite autorizado.
Board vote recorded in meeting minutes	Votación de la junta registrada en acta
Minutes reference / approval date	Referencia del acta y fecha de aprobación
Project closeout	Cierre del proyecto

Rótulo de la captura	Traducción al español
Status	Estado
Proposed / Approved / In Progress / Completed	Propuesto / Aprobado / En curso / Terminado
Completion date	Fecha de terminación
Final cost (completed projects)	Costo final de proyectos terminados
Actual cost to date (open projects)	Costo real a la fecha de proyectos abiertos
Outstanding commitment (open projects)	Compromiso pendiente de proyectos abiertos
Variance from authorized limit	Diferencia frente al límite autorizado
Administrative notes	Notas administrativas
Instructions	Instrucciones
How to use this workbook	Cómo usar este libro de trabajo
Step / Action	Paso / Acción
Use the separate Project Proposal Workbook to document proposals and board approvals. Enter one row per project on Project Register.	Use el libro separado de propuestas para documentar propuestas y aprobaciones. Introduzca una fila por proyecto en Registro de proyectos.
Complete Budget for one fiscal year. In Project Register, record the fund, status, approval, authorized FY amount, and actual expenditures through the reporting date.	Complete Presupuesto para un ejercicio. Registre fondo, estado, aprobación, importe autorizado del ejercicio y gastos reales hasta la fecha de corte.
Enter the reporting date and actual receipts on Financial Report. Project Register supplies expenditures automatically.	Introduzca fecha de corte e ingresos reales en Informe financiero. Registro de proyectos suministra gastos automáticamente.
Review Remaining Funds for unspent commitments and incomplete project records. Reconcile bank and general ledger balances for the same date.	Revise Fondos restantes para compromisos no gastados y registros incompletos. Concilie bancos y libro mayor a la misma fecha.
Retain bids, invoices, approvals, statements, and reserve study support with association records.	Conserve ofertas, facturas, aprobaciones, estados y respaldo del estudio con los registros de la asociación.
Workbook conventions	Convenciones del libro de trabajo
Cell color / Meaning	Color de celda / Significado
Yellow fill / blue text — User entry or input	Fondo amarillo y texto azul — Entrada del usuario
Green fill / green text — Formula linked or calculated in this workbook	Fondo verde y texto verde — Fórmula vinculada o calculada
White cells — Labels, notes, or instructions	Celdas blancas — Rótulos, notas o instrucciones
Budget	Presupuesto
Budget item / Fund / Total	Partida presupuestaria / Fondo / Total
Beginning reserve balance	Saldo inicial de reservas
Regular reserve contributions / assessments	Aportaciones o cuotas ordinarias de reservas

Rótulo de la captura	Traducción al español
Special assessments	Cuotas extraordinarias
Special assessments received	Cuotas extraordinarias recibidas
Special project allowance	Previsión para proyectos especiales
Interest / investment income	Intereses y rendimientos de inversiones
Loan proceeds / borrowing	Ingresos de préstamos o endeudamiento
Transfers and other funding measures in	Transferencias y otras entradas de financiamiento
Total available resources	Total de recursos disponibles
Scheduled projects budget	Presupuesto de proyectos programados
Minor / unplanned allowance	Previsión para gastos menores o no planificados
Total planned uses	Total de usos previstos
Projected ending reserve balance	Saldo final proyectado de reservas
Target ending balance (optional)	Saldo final objetivo opcional
Surplus / (shortfall) vs. target	Superávit o déficit frente al objetivo
Project Register	Registro de proyectos
FY 2026-27	Ejercicio 2026–27
As of date	Fecha de corte
Approval date	Fecha de aprobación
Approved FY amount / NTE	Importe autorizado del ejercicio / límite máximo
Actual FY expenditures	Gastos reales del ejercicio
Approved but unspent	Aprobado pero no gastado
Estimated final cost (FY)	Costo final estimado del ejercicio
Authorization less estimate	Autorización menos estimación
Approval record / notes	Constancia de aprobación y notas
Include in report?	¿Incluir en el informe?
Report category	Categoría del informe
Actuals check	Comprobación de gastos reales
Entered / Incomplete	Introducido / Incompleto
Financial Report	Informe financiero
Resources and balances	Recursos y saldos
Regular reserve contributions received	Aportaciones ordinarias de reservas recibidas
Total YTD inflows	Total de entradas acumuladas del ejercicio
YTD expenditures	Gastos acumulados del ejercicio
Net increase / (decrease) YTD	Aumento o disminución neta acumulada del ejercicio
Ending reserve balance	Saldo final de reservas

Rótulo de la captura	Traducción al español
Expenditures compared with annual budget	Gastos comparados con el presupuesto anual
Expense category	Categoría de gasto
PRF budget / SRF budget	Presupuesto PRF / Presupuesto SRF
PRF actual spending / SRF actual spending	Gasto real PRF / Gasto real SRF
Remaining budget	Presupuesto restante
Total expenditures	Gastos totales
Remaining Funds	Fondos restantes
Remaining budget per Financial Report	Presupuesto restante según Informe financiero
Approved commitments not yet spent	Compromisos aprobados aún no gastados
Estimated Funds Available for Remaining Authorizations	Fondos estimados disponibles para autorizaciones adicionales
Funding indication	Indicación de financiamiento
No fund shows a negative estimate.	Ningún fondo presenta una estimación negativa.
Reconciliation	Conciliación
Reconciliation item	Concepto de conciliación
YTD inflows	Entradas acumuladas del ejercicio
Calculated ending book balance	Saldo contable final calculado
Bank / investment statement ending balance	Saldo final del estado bancario o de inversiones
Deposits in transit	Depósitos en tránsito
Outstanding checks / withdrawals	Cheques o retiros pendientes
Adjusted bank / investment balance	Saldo bancario o de inversiones ajustado
Difference: adjusted bank less book	Diferencia: banco ajustado menos saldo contable
General ledger ending reserve balance	Saldo final de reservas del libro mayor
Difference: adjusted bank less general ledger	Diferencia: banco ajustado menos libro mayor
Roll-forward difference: book less general ledger	Diferencia del movimiento de saldos: contabilidad menos libro mayor
Reconciliation status	Estado de conciliación
Reconciled	Conciliado
Investigate differences and document timing items, errors, transfers, and adjustments. Support outstanding items with detail and follow them up in the next period.	Investigue diferencias y documente partidas temporales, errores, transferencias y ajustes. Respalde las partidas pendientes con detalle y haga seguimiento en el siguiente período.
PRF YTD / End-of-Year Narrative	Informe narrativo PRF acumulado y de cierre
SRF YTD / End-of-Year Narrative	Informe narrativo SRF acumulado y de cierre

Rótulo de la captura	Traducción al español
Narratives remain blank until a fiscal year and reporting date are entered. Set Year-end report? to Yes after close.	Los informes narrativos permanecen vacíos hasta introducir ejercicio y fecha de corte. Seleccione Sí en ¿Informe de cierre del ejercicio? después del cierre.
YTD reporting date	Fecha de corte del acumulado
Prepared by	Preparado por
Example Association Treasurer	Tesorero de la Asociación de Ejemplo
Year-to-date explanations	Explicaciones del acumulado del ejercicio
Use Financial Report, Remaining Funds, and Project Register to explain material YTD activity.	Use Informe financiero, Fondos restantes y Registro de proyectos para explicar la actividad acumulada importante.
Topic / Narrative explanation	Tema / Explicación narrativa
Budget variances	Desviaciones presupuestarias
Explain material receipts and spending differences.	Explique diferencias importantes de ingresos y gastos.
Project changes	Cambios de proyectos
Explain scope, cost, schedule, or authorization changes.	Explique cambios de alcance, costo, calendario o autorización.
Unusual expenditures	Gastos inusuales
Identify unplanned items and their approvals.	Identifique partidas no planificadas y sus aprobaciones.
Funding actions / shortfalls	Medidas de financiamiento y déficits
Explain assessments, contributions, transfers, or other funding.	Explique cuotas, aportaciones, transferencias u otras fuentes.
Commitments / follow-up	Compromisos y seguimiento
Identify unfinished work, obligations, and needed board action.	Identifique trabajo sin terminar, obligaciones y acuerdos necesarios.
End-of-year explanations	Explicaciones del cierre del ejercicio
Complete after year-end close. Use Reconciliation, final project records, and the next annual budget.	Complete después del cierre. Use Conciliación, registros finales de proyectos y el presupuesto del siguiente año.
Final budget-to-actual results	Resultados finales reales frente al presupuesto
Explain material full-year differences.	Explique diferencias importantes del ejercicio completo.
Ending balance / reconciliation	Saldo final y conciliación
Explain adjustments and unresolved differences.	Explique ajustes y diferencias sin resolver.
Carry-forward projects	Proyectos trasladados al siguiente ejercicio
Identify incomplete projects and unspent commitments.	Identifique proyectos incompletos y compromisos no gastados.
Next-year funding	Financiamiento del próximo ejercicio

Rótulo de la captura	Traducción al español
Explain effects on opening balances and the next budget.	Explique efectos en los saldos iniciales y el siguiente presupuesto.
Reserve study updates	Actualizaciones del estudio de reservas
Identify changes to costs, useful lives, timing, or assumptions.	Identifique cambios de costos, vidas útiles, calendario o supuestos.
Year-end report?	¿Informe de cierre del ejercicio?
Board review date	Fecha de revisión de la junta
Minutes / supporting records	Actas y documentos justificativos
Illustrative closeout review: approval releases; final invoices and reconciliation.	Revisión ilustrativa de cierre: liberación de autorizaciones, facturas finales y conciliación.
Roof membrane replacement $43,000; engineering and inspection $3,500; permits and testing $1,000	Sustitución de membrana $43,000; ingeniería e inspección $3,500; permisos y pruebas $1,000
Engineering and inspection	Ingeniería e inspección
Professional allowance	Previsión para servicios profesionales
Permit allowance	Previsión para permisos
Tear-off, membrane, flashing, and warranty	Retiro de cubierta, membrana, tapajuntas y garantía
Pre-work review and completion inspection	Revisión previa al trabajo e inspección al terminar
Local permit fees and required testing	Tasas de permisos locales y pruebas requeridas
Approving / disapproving / abstaining / absent	Votos a favor, en contra, abstenciones y ausencias
August 25, 2026 meeting minutes, motion 6	Acta de la reunión del 25 de agosto de 2026, moción 6
Closeout notes	Notas de cierre
Final inspection and completion are pending. First payment: $25,000 on September 10, 2026, invoice 1068.	Inspección final y terminación pendientes. Primer pago: $25,000 el 10 de septiembre de 2026, factura 1068.
Example Condominium Association. Illustrative figures only; estimated final cost $47,500; unused authorization $27,250.	Asociación de Condominios de Ejemplo. Cifras ilustrativas; costo final estimado $47,500; autorización no utilizada $27,250.
Building A roof membrane	Membrana del techo del Edificio A
Alternatives: repair only, replace now, or defer one year. Recommend replacement after competitive bids and permit review.	Alternativas: solo reparar, sustituir ahora o aplazar un año. Se recomienda sustituir después de obtener ofertas competitivas y revisar los permisos.

Volver al índice