

## **Juntas de HOA**

Deben haber por los menos cuatro HOA juntas cada año (una cada 3 meses). Los documentos de gobierno del HOA pueden requerir más de 4, o la junta ejecutiva puede querer más de 4 juntas por año. Tiene el derecho de asistir a estas juntas y hacer comentarios al principio y al final. Hay una "Sesión Ejecutiva" donde los miembros de la Junta Ejecutiva asisten solamente (donde revisan violaciones, multas y otros asuntos privados por ley).

También pueden haber juntas especiales de de propietarios de unidad si 10 % de ellos la piden (o el Presidente de la Junta Ejecutiva o una mayoría de la Junta). Estas pueden ser por diferentes motivos, como la eliminación de una persona de la Junta Ejecutiva o sobre un tema específico como el mantenimiento de la comunidad.

Debe haber una junta anual de la ratificación del presupuesto (que generalmente es al mismo tiempo de una de las juntas anuales) para que los propietarios revisen el presupuesto de la HOA.

Usted debe recibir aviso de estas juntas y programas tienen que ser previstas (para la junta anual de propietarios de unidad) o al menos dispuestos a los propietarios (para las otras juntas).

Información financiera y otros temas de la Comunidad son revisados en estas juntas y es importante que los propietarios asistan.

## **Elecciones de HOA**

El HOA es gobernado por una Junta Ejecutiva y todos los miembros son voluntarios y no reciben salario. Muchas juntas ejecutivas contratan a administradores de comunidad que ayudan con los deberes, como manejar el papeleo, recopilación de las evaluaciones y mandar por correo boletas de elección.

Los propietarios deben ser notificados de su elegibilidad en la Junta Ejecutiva. Propietarios pueden proporcionar información como candidato y esta información se tiene que enviar por correo adjunto con la boleta. Boletas deben ser secretas y contadas en una junta abierta donde los propietarios pueden estar presente.

Si hay un vacante en la Junta Ejecutiva, este vacante puede ser llenada por los miembros de la junta (al menos que los documentos de Gobierno no permiten) y ese nuevo miembro es parte de la Junta hasta el final del término de la persona que está reemplazando.

## **CONTACTE A LA OFICINA DEL ENLACE DEL ESTADO DE NEVADA PARA MAS INFORMACIÓN.**

Estado de Nevada  
Departamento de Negocio y Industria  
División de Bienes Raíces  
Oficina del Enlace para Comunidades de Interés Común y Hoteles De Condominio  
2501 East Sahara Avenue Suite 202  
Las Vegas, Nevada 89104-4137

Statewide toll free: 877-829-9907  
Telephone: 702-486-4480  
Facsimile: 702-486-4520  
www.red.state.nv.us

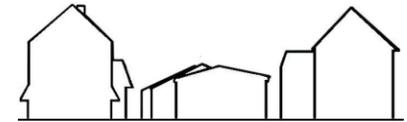
[CICombudsman@red.state.nv.us](mailto:CICombudsman@red.state.nv.us)

e: 09/25/09

## **INFORMACION**

**Office of the Ombudsman  
for Owners in Common-  
Interest Communities and  
Condominium Hotels**

**Oficina del Enlace para  
Comunidades de Interés Común y  
Hoteles De Condominio**



**Estado de Nevada  
Información para personas  
viviendo en asociaciones**

Nevada proporciona amplios servicios para sus comunidades de interés común (HOA), y requiere cumplimiento con los Estatutos de Nevada 116, entre otras leyes. A continuación hay un resumen de los programas y procesos que esta oficina tiene para asistir a personas que viven en comunidades de interés común.

## **Programa de Conferencia**

Puede reunirse en las oficinas del Estado con el Enlace del Estado, su miembro de la junta ejecutiva, su gerente y/o su vecino si tiene una disputa en su comunidad de interés común

Si usted tiene una disputa en su asociación con un miembro de la junta ejecutiva, su gerente o su vecino, la oficina del Enlace quiere reunirse con usted y con las personas con las cuales tiene una disputa (demandados). Si la disputa

tiene que ver con leyes de HOA o sus documentos gubernamentales, la Oficina del Enlace puede ser capaz de ayudar a resolver la disputa. Hay pasos que tiene que pasar por antes de tener esta junta.

PRIMERO, tiene que mandar una carta/correspondencia certificado por correo explicando el problema o su preocupación, y explicando cual es la mejor solución para el problema. Asegúrese de guardar el recibo de la carta certificada que la oficina postal le manda. Use la forma PS 3811 (carta verde) que se le regresa a usted después que la persona reciba su carta y es su evidencia que mando y recibieron su carta.

SEGUNDO, si el problema no se resuelve después que a mandado su carta, puede someter la forma 530 que se llama Declaracion Jurada De Intervencion con la Oficina del Enlace del Estado de Nevada. Esta Declaración Jurada de Intervención debe incluir 1) una copia de la carta que mando y 2) una copia del recibo (carta verde)

TERCERO, se propondrá una junta cuando el Enlace ha revisado sus documentos. Si usted y el demandado deciden reunirse, habrá una junta. El problema puede resolverse en la junta.

Si no se ha resuelto la disputa-- y se trata de una violación (por el demandado)-- un investigador de la Oficina del Enlace examinará el archivo para ver si el demandado debe investigarse.

Si su queja es solamente contra el gerente de su comunidad, hay otro proceso. Debe llenar y someter su Declaración del Hecho (formulario 514). Llame a la sección "Compliance" para mas información sobre un queja contra el gerente de su comunidad.

No hay ningún costo para participar en una junta con el Enlace o para una investigación.

## **Resolución Alternativa de Conflictos (ADR)**

Si no se resuelve su disputa-- y se trata de una violación de los documentos de Gobierno de HOA-- y desea continuar con su queja, puede comenzar un proceso llamado RESOLUCIÓN ALTERNATIVA DE CONFLITCOS (ADR).

Para iniciar ADR, debe someter el Formulario de Reclamo ADR (formulario 520) y pagar \$50.00. Debe explicar en el formulario cual es la disputa con el demandado. También debe incluir una copia completa de los documentos de Gobierno de su HOA. Después tiene que presentar los documentos al demandado (la persona que presenta los documentos no puede ser usted, tiene que ser alguien que no está involucrado en la disputa).

### **COSTOS de ADR**

ADR puede incluir los siguientes costos:

- Pago a un servidor que presenta los documentos al demandado
- \$50 para someter Formulario de Reclamo ADR
- Una porción de los costos del árbitro o mediador (sus costos pueden ser \$100.00 por hora o más). Sin embargo, a veces el árbitro o mediador requerirá un lado a pagar más del 50 %, o tal vez 100 % de los costos.

## **Puedo ir a Corte?**

Si los investigadores abren un caso basado en su declaración de intervención y la queja es una violación del derecho, puede resultar en una audiencia con la Comisión de Comunidades de Interés Común y Hoteles de Condominio (CCICCH). Si no está de acuerdo con la CCICCH,

usted puede presentar su demanda en la Corte del Distrito de Nevada.

Asimismo, si no está de acuerdo con la decisión de ADR, puede presentar su demanda en la Corte del Distrito de Nevada, al menos que acordó a un "arbitraje obligatorio".

## **Expedientes de HOA**

Tiene el derecho de examinar la mayoría de los expedientes del HOA (los que no puede revisar son los expedientes de otros propietarios). Expedientes financieros deben mantenerse por 10 años y deben incluir información de los costos operativos y reserva de cuenta. El resumen (minutos) de cada junta de HOA debe mantenerse para siempre. Estos expedientes y otros deben ser disponibles sin costo a propietarios (si se pueden enviar por correo electrónico) – o pueden cobrar un máximo de 25 centavos por página por las primeras 10 páginas y 10 centavos por cada página adicional. Debe hacer una solicitud POR ESCRITO cuando quiere revisar los expedientes.

## **Investigaciones**

Puede reunirse o hablar con un investigador en las oficinas del Estado

Los investigadores están disponibles por teléfono cada día para hablar con el público con respecto a cuestiones relacionadas con la comunidad de interés común donde reside.

Investigadores están disponibles el martes, miércoles y jueves de 9 a.m. a 3:30 p.m. para hablar en persona, con excepción de la hora del almuerzo en la Oficina de Las Vegas. Las citas tardan entre 15-20 minutos. Para hacer una cita llame a 702-486-4480. También puede llamar a nuestro número estatal gratuito, 877-829-9907, si no está en el área de Las Vegas. Si no tiene cita y requiere hablar con un investigador, será el primer tiempo disponible durante los días y horas indicados.