

EL ABC DE LOS CONDOMINIOS


Cómo elegir el tipo y el estilo de condominio más adecuado para usted



Como bien saben quienes ya han pensado en comprar un condominio alguna vez, existen tantos tipos de condominios como personas que quieren vivir en ellos. Los condominios residenciales pueden ser edificios residenciales de gran altura o poca altura, casas alineadas, dúplex, triplex, casas unifamiliares independientes, propiedades de dominio absoluto hasta condominios de usos múltiples que incluyen locales comerciales o de venta al por menor. También pueden tener una serie de características y servicios diseñados para satisfacer casi cualquier presupuesto o estilo de vida.

Si desea comprar un condominio, la Corporación Canadiense Hipotecaria y de Vivienda (CMHC, *Canada Mortgage and Housing Corporation*) le ofrece las siguientes pautas para ayudarle a encontrar una vivienda que se ajuste a sus necesidades, preferencias y presupuesto:

- Si piensa comprar un nuevo condominio, pregunte bien lo que está y lo que no está incluido en el precio de compra. Por ejemplo, ¿Ofrece servicios tales como piscina y estacionamiento? ¿Cuánto cuesta tener acceso a tales servicios? ¿El precio de compra incluye los acabados del interior de las unidades? ¿Hay otros gastos, además del precio de compra, que usted debiera saber? ¿Están incluidos los servicios públicos (gas, electricidad y agua) en la renta mensual del condominio o no?. Es importante tener en cuenta todas estas preguntas pues le permitirán comparar los costos totales de los diferentes tipos de condominio.
- Cada condominio tiene también sus propias reglas, reglamentos y estatutos. Pueden ir desde restricciones relacionadas con el número de ocupantes permitidos en cada unidad hasta restricciones relacionadas con mascotas, ruido, estacionamiento y el horario de acceso a ciertos servicios. Estas reglas están diseñadas para velar por el buen funcionamiento y mantenimiento del condominio. Asimismo, pueden servir para proteger los derechos de cada propietario y mantener un ambiente pacífico y armonioso. Para determinar si podrá vivir bajo estas reglas, asegúrese de obtener y leer una copia de dichas normas antes de tomar una decisión definitiva. Usted debe ser capaz de obtener dicha información fácilmente a través del vendedor, el administrador de la propiedad, la junta directiva del condominio, o consultando los documentos que rigen el mismo.
- Los límites de cada unidad individual pueden variar considerablemente de un condominio a otro. En algunos condominios, los límites de la unidad podrían terminar detrás de los paneles de yeso al interior de las paredes divisorias. En otros, podrían solamente llegar hasta la línea central de la pared divisoria. Es muy importante tener en cuenta esta distinción, así que averigüe dónde termina su propiedad, sobre todo si piensa realizar modificaciones o renovaciones.
- En el caso de condominios de terreno desocupado o de propiedad absoluta, la unidad individual abarca la vivienda completa, incluyendo las paredes exteriores, el techo e incluso el terreno que la rodea. Antes de efectuar la compra, asegúrese de saber exactamente dónde comienzan y dónde terminan los límites de su unidad.

- 
- Algunos condominios también cuentan con "espacios comunes de uso exclusivo". Estas son áreas que están fuera de los límites de su unidad, pero están reservadas para el uso exclusivo del propietario de la misma. Entre ellas tenemos, por ejemplo, los balcones, playas de estacionamiento, armarios (o taquillas) para almacenamiento, vías de acceso al garaje y áreas de césped en la parte frontal o trasera del inmueble. A pesar de que estos espacios son para el uso exclusivo de los propietarios, puede haber restricciones que determinen la manera y el momento en que puede usarlos. Por ejemplo, puede estar prohibido estacionar botes, vehículos recreacionales (RV) o vehículos comerciales en la plaza de estacionamiento que le ha sido asignada. Del mismo modo, puede haber restricciones sobre lo que puede colocar en su balcón. Si siente que estas restricciones pueden generar situaciones conflictivas, trate de encontrar una solución antes de firmar.

Para obtener mayor información en materia de vivienda, comuníquese con la Corporación Canadiense Hipotecaria y de Vivienda. Sitio Web: www.cmhc.ca/newcomers

Nota: La CMHC no se responsabiliza por los errores cometidos en este documento ni por las repercusiones que dichos errores puedan tener sobre los usuarios del mismo.