



# NORMAS PARA EL ESTUDIO DE RESERVAS

RSS - RS052023  
Español (latinoamericano)



#WeAreCAI

## Contenidos

Prólogo.....	3
Agradecimientos.....	3
Ámbito e intención de las normas .....	4
Estudio de reservas.....	5
Niveles de servicio del estudio de reservas .....	5
Nivel I, Completo .....	5
Nivel II, Actualización con visita al lugar y revisión en sitio .....	6
Nivel III, Actualización sin visita al lugar ni revisión en sitio .....	6
Nivel IV, Preliminar, comunidad aún no construida .....	6
Informes complementarios .....	6
Procedimiento de preparación del estudio de reservas.....	8
.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
Establecer los elementos incluidos en el estudio de reservas .....	9
Elementos .....	9
Términos clave relacionados con los elementos .....	11
Desarrollar un plan de financiación de las reservas .....	11
Objetivos de financiación .....	11
Financiación básica .....	11
Umbral de financiación.....	11
Financiación completa .....	12
Informe y contenido del estudio de reservas .....	12
Divulgaciones.....	13
Actualización del Estudio de reservas.....	14
Proveedor del estudio de reservas.....	14
Acuerdos .....	15
Estándar de servicio.....	15
Términos y definiciones.....	15

## Prólogo

Una de las principales responsabilidades de la junta directiva de una comunidad es proteger, mantener y mejorar los activos de dicha comunidad. Para lograr este objetivo, las comunidades deben desarrollar planes multianuales que les ayuden a anticiparse y prepararse de forma responsable para el mantenimiento preventivo continuo, las inspecciones estructurales periódicas, así como para la oportuna reparación y reemplazo de los elementos de sus áreas comunes, tales como tejados, carreteras, equipos mecánicos y demás elementos de la comunidad.

## Agradecimientos

Tras el trágico derrumbe parcial del condominio Champlain Towers South en Surfside, Florida, el CAI convocó grupos de trabajo para debatir soluciones de política pública que dieran lugar a edificios más seguros y sólidos financieramente. Los grupos de trabajo desarrollaron el *Manual de Políticas Públicas de Seguridad en Condominios* de CAI, que se encuentra en [www.condosafety.com](http://www.condosafety.com). Tras el desarrollo y la defensa de estas iniciativas de política pública, CAI convocó un grupo de trabajo para revisar y actualizar las *Normas para el Estudio de Reservas* para incorporar el mantenimiento y la integridad estructural en el proceso del estudio de reservas. El grupo de trabajo trabajó durante casi un año, dedicando cientos de horas de trabajo voluntario a la actualización de estas normas. El grupo de trabajo también invitó a otros miembros a participar en encuestas y reuniones municipales para que aportaran sus opiniones.

## Presidentes de los grupos operativos

**Robert Browning, PCAM, RS**  
Browning Reserve Group  
Carmichael, Calif.

**Mitchell Frumkin, PE, RS**  
Kipcon, Inc.  
North Brunswick, Nueva Jersey

**Peter B. Miller, AIA, RS**  
Miller-Dodson Associates  
Annapolis, Md.

**Robert Nordlund, PE, RS**  
Association Reserves  
Westlake Village, California

## Miembros del grupo de trabajo

**Michelle Baldry, RS**  
Reserve Advisors, LLC  
Arlington, Va.

**Marvin Bennett**  
Metro Engineering Services  
Rockville, Md.

**Co-Lee Grev, AMS, PCAM, RS**  
Association Reserves  
Cincinnati, Ohio

**Mr. John Hershey, RS**  
J. Hershey Building  
Consultants  
Chagrin Falls, Ohio

**Ms. Lisa A. Magill, Esq.**  
Kaye Bender Rembaum  
Pompano Beach, Fla.

**Edward San George, PCAM**  
INTEGRA Management Corp.  
Mount Arlington, N.J.

**Vishnu Sharma**  
Sharma & Associates, Inc.  
Fort Lauderdale, Fla.

**Kirk Watilo, LSM, PCAM**  
North Tustin, Calif.

**J. Stewart Willis, RS**  
Blue Ridge Reserves, LLC,  
Kilmarnock, Va.

## **Traducción**

Más profundo agradecimiento por la traducción de estos estándares del inglés al español latinoamericano.

### **Marco Rosado**

Presidente & Fundar, ICON Management  
San Juan, Puerto Rico

## **Personal**

### **Dawn M. Bauman, CAE**

Director de Estrategia, Instituto de Asociaciones Comunitarias  
Directora Ejecutiva de la Fundación para la Investigación de Asociaciones Comunitarias

### **Ann-Marie Johnson, ACA**

Director de Credenciales y Educación, Instituto de Asociaciones Comunitarias

## **Contacto**

### **Community Associations Institute (CAI)**

[www.caionline.org](http://www.caionline.org)

01 888-224-4321

## **Ámbito e intención de las normas**

El objetivo de estas normas es proporcionar orientación y metodología en la preparación de estudios de reservas para todo tipo y variación de comunidades, incluyendo asociaciones de residentes, condominios, edificios y cualquier otra configuración de comunidad de vivienda. Estas normas establecen los procedimientos desde el desarrollo conceptual hasta la preparación del informe. La aplicación coherente de estas normas minimizará las diferencias en la selección de elementos y las recomendaciones de financiación de los distintos [proveedores de estudios de reservas](#), con el resultado de que las comunidades recibirán estudios de reservas coherentes, creíbles y defendibles.

*Nota: Dado que los estudios implican la opinión de profesionales y contienen factores que no pueden definirse y normalizarse fácilmente, incluimos recomendaciones para la preparación de estudios de reservas. Estas recomendaciones aparecerán en **letras en itálicas**.*

## **Objetivo y antecedentes**

El objetivo de las *Normas para el Estudio de Reservas* es informar y orientar a proveedores de estudios de reservas, como los Especialistas en Reservas® (RS, por sus siglas en inglés), sobre los requisitos mínimos necesarios para la preparación de un estudio de reservas. Un estudio de reservas puede prepararse por varias razones a lo largo del ciclo de vida de una comunidad, empezando desde antes de

**2023 Normas para el Estudio de Reservas del Community Association Institute.**

**Todos los derechos reservados.**

[www.caionline.org](http://www.caionline.org) | [www.condosafety.com](http://www.condosafety.com)

la construcción y las ventas iniciales de una comunidad hasta el desarrollo futuro de la misma. En cada etapa, el estudio de reservas recomienda la financiación necesaria para mantener la comunidad.

Publicadas originalmente en 1998, estas *Normas para el Estudio de Reservas* proporcionan un conjunto coherente de terminología, cálculos y expectativas para que los proveedores de estudios de reservas y quienes prestan sus servicios puedan construir juntos un futuro seguro y satisfactorio para millones de residentes en este tipo de comunidades de vivienda.

Se reconoce que, además del estudio de reservas, debe incorporarse a la planificación a largo plazo de la comunidad un plan de mantenimiento preventivo proactivo, así como inspecciones estructurales periódicas para evaluar y presupuestar adecuadamente el cuidado continuo de los [elementos de las áreas comunes](#), así como la seguridad estructural de sus edificios. Para mantener el estudio de reservas al día y reflejar los cambios continuos en los elementos y las necesidades financieras de la comunidad, el estudio de reservas debe actualizarse periódicamente.

## Estudio de reservas

Un estudio de reservas es una herramienta de planificación presupuestaria que identifica los elementos comunes que una comunidad deberá mantener o sustituir, el estado del fondo de reserva y un [plan de financiación](#) estable y balanceado que cubra los principales gastos futuros previstos para [las áreas comunes](#).

Esta evaluación limitada se realiza con fines presupuestarios y de flujo de efectivo. Las tareas que quedan fuera del ámbito de un estudio de reservas incluyen, entre otras, la revisión del diseño, la evaluación de la construcción, las pruebas intrusivas o destructivas, los planes de mantenimiento preventivo y las evaluaciones estructurales o de seguridad.

## Niveles de servicio del estudio de reservas

Los siguientes cuatro niveles describen los distintos tipos de estudios de reservas. En cada caso, se indican los requisitos mínimos. Más adelante, en la sección "Términos y definiciones", se incluyen definiciones de cada uno de estos términos.

### Nivel I, Completo

Un estudio de reservas en el que se realizan las siguientes cinco tareas. Este tipo de estudio incluye la preparación de las cinco partes del estudio basándose tanto en la evaluación en sitio del [proveedor del estudio de reservas](#), como en la información facilitada por el cliente y otros expertos en la materia, según proceda:

- [Inventario de los elementos comunes](#)
- [Evaluación del estado de los elementos comunes](#)
- Estimados de vida útil y valoración
- [Estado de los fondos de financiación](#)
- [Plan de financiación](#)



## **Nivel II, Actualización con visita al lugar y revisión en sitio**

Una actualización del estudio de reservas en la que se realizan las siguientes cinco tareas, basadas tanto en la evaluación en sitio del proveedor del estudio de reservas, como en la información facilitada por el cliente y otros expertos en la materia, según sea el caso:

- Inventario de elementos comunes
  - *No requiere que se vuelvan a establecer las cantidades, pero sí que se revisen de forma general aquellas cantidades del estudio que deban ser actualizadas para que coincidan con las condiciones “según construidas” observadas durante la [visita a la obra](#).*
  - *Hay que añadir elementos que no estaban incluidos anteriormente en el estudio que se está actualizando y que ahora se prevé que se produzcan en un plazo de 30 años.*
  - *Los elementos de larga duración deben reconocerse tal y como se describen en la definición de elementos de larga duración que figura en este documento.*
- Evaluación del estado de los elementos comunes
- Estimaciones de vida útil y valoración
- Estado de los fondos de financiación
- Plan de financiación

## **Nivel III, Actualización sin visita al lugar ni revisión en sitio**

Una actualización del estudio de reservas sin observaciones visuales en sitio, en la que se realizan las tres tareas siguientes basándose tanto en la experiencia del proveedor del estudio de reservas como en la información facilitada por el cliente y otros expertos en la materia, según proceda:

- Estimaciones de vida y valoración
- Estado de los fondos
- Plan de financiación

## **Nivel IV, Preliminar, comunidad aún no construida**

Un estudio de reservas elaborado antes de la construcción que suele utilizarse para los estimados presupuestarios. Se basa en documentos de diseño, tales como planos arquitectónicos y de ingeniería. Para preparar este tipo de estudio se realizan las siguientes tres tareas:

- Inventario de elementos comunes
- Estimaciones de vida útil y valoración
- Plan de financiación

## **Informes complementarios**

Además de los cuatro niveles de servicio para la preparación del estudio de reserva, se recomiendan dos informes complementarios en reconocimiento de que los [costos del ciclo de vida](#) de una comunidad no se limitan únicamente a los [elementos de reserva](#), y que la incorporación de estos elementos complementarios minimizará los costos del ciclo de vida de la comunidad, mejorando con esto la seguridad de los [sistemas estructurales](#) de los edificios de la comunidad. El proveedor del estudio de reserva debe solicitar al cliente una copia del manual de mantenimiento preventivo más reciente para confirmar que no exista duplicidad. El estudio también debe prepararse para confirmar que se están llevando a cabo los mantenimientos preventivos. Si no se está realizando el mantenimiento preventivo, esto debe ser revelado en el informe y reflejarse, si es necesario, en la vida útil restante de los componentes incluidos.

1. Se recomienda que todas las comunidades cuenten con **un manual de mantenimientos preventivos**. Aunque no es un requisito para su inclusión en el estudio de reservas, el mismo requiere indicar si existe el mismo y si se usa activamente.

Nota: Algunos proyectos de mantenimiento preventivo pueden responder a la definición de elemento de reserva y, por tanto, deben financiarse con cargo a las reservas.

2. Se recomiendan **inspecciones estructurales periódicas** como se indica en la Política Pública de Inspección y Mantenimiento de Edificios del CAI (referencia [www.condosafety.com](http://www.condosafety.com)). En concreto, el CAI apoya una política que exija inspecciones iniciales y periódicas de los edificios y otros elementos estructurales importantes que la comunidad posea o mantenga. Se trata de una parte fundamental de la supervisión del estado del edificio estructural del edificio. El estudio de reservas debe incluir el costo estimado y la frecuencia de estas inspecciones, y de cualquier otra exigida por ley u ordenanza de ley. Si estas inspecciones requieren la realización de trabajos de mantenimiento correctivo, el costo y la calendarización de estos trabajos deben ser incluidos en el estudio de reservas.

## Procedimiento de preparación del estudio de reservas

El proceso de preparación de un estudio de reservas consiste en reunir y analizar sistemáticamente la información y todos los datos relativos a aquellos elementos que conforman los activos de la comunidad y que serán incluidos en el estudio. En la siguiente gráfica se incluye un procedimiento general para la realización de un estudio de reservas. El procedimiento preciso para la preparación del estudio será determinado por el [proveedor de estudios de reserva](#) cualificado y se basará en uno de los niveles de servicios descritos en esta norma. Esta norma no excluye el uso de otros procedimientos.





## Establecer los elementos incluidos en el estudio de reservas

### Inventario de elementos comunes

La tarea de seleccionar y cuantificar los elementos para las reservas.

### Elementos

Los proyectos enumerados en una inspección física cuya inclusión se determina mediante el proceso descrito en el inventario de elementos comunes. Estos elementos constituyen los elementos básicos del estudio de reservas. **Los elementos se seleccionan para su inclusión en el estudio de reservas usando como base de la siguiente prueba de tres partes:**

1. La comunidad tiene la obligación de mantener o sustituir el elemento existente.
2. Se puede prever razonablemente la necesidad y programación de este proyecto.
3. El costo total del proyecto es significativo para la comunidad, puede estimarse razonablemente e incluye todos los costos directos y relacionados.

### Recomendaciones para la selección de elementos

*Proveemos las siguientes recomendaciones para la selección de los elementos que se incluirán en el estudio de reservas. Estas no necesariamente tienen que ser similares a la experiencia de su [proveedor de estudio de reservas](#):*

1. *La responsabilidad de la comunidad en materia de mantenimiento/reemplazo suele establecerse mediante una revisión de los documentos legales de la comunidad, así como de la experiencia y los documentos históricos de la misma.*
2. *El momento en que un proyecto se convierte en "razonablemente previsto" variará según la edad del edificio, el tipo de construcción y el criterio del proveedor del estudio de reservas. Esta prueba significa que las definiciones de los elementos deben basarse en un cierto grado de certeza.*
3. *Conviene revisar el presupuesto de la comunidad para determinar la cuantía del mantenimiento previsto y qué proyectos se financian con cargo a la cuenta operacional de la comunidad.*
4. *La cantidad y los tipos de mantenimiento que se realizan en la comunidad.*
5. *El patrón histórico de gastos de la comunidad, que ayuda a determinar qué proyectos en el pasado se han financiado con cargo a la cuenta operacional, así como a establecer su inclusión en el estudio de reservas.*
6. *Cualquier trabajo realizado en los elementos desde que se realizó el estudio anterior.*
7. *Todos los informes e información disponibles sobre los elementos comunes de la comunidad.*
8. *Todos los contratos de mantenimiento en vigor para los elementos de la comunidad*
9. *Las definiciones de los elementos no están limitadas por las definiciones de capital o no capital aplicadas por el Estado, por el Servicio de Rentas Internas o por cualquier otra entidad fiscal gubernamental. Si se desea, y a discreción del proveedor del estudio de reservas, todos los elementos que no sean considerados de capital (según las definiciones del IRS u otras autoridades fiscales) pueden clasificarse por separado.*
10. *Los elementos no se limitan a elementos físicos. Los elementos pueden ser proyectos que no impliquen particularmente la reparación o reemplazo de un activo físico. En muchos casos, los "elementos" pueden no ser objetos tangibles o visualmente observables, pero aun así deben ser considerados para su inclusión en el estudio sobre la base de la experiencia del proveedor del*

*estudio de reservas, una revisión de los planos de diseño disponibles y otros expertos en la materia.*

- 11. Las inspecciones profesionales, las evaluaciones y los servicios relacionados con la construcción pueden considerarse elementos de reserva si se ajustan a la definición de "elemento".*
- 12. Los proyectos de mantenimiento preventivo o correctivo de áreas comunes pueden considerarse elementos de reserva si cumplen la definición de "elemento". En otras palabras, no es necesario que un "elemento" sea una reparación o un reemplazo cíclico de un elemento común tangible.*
- 13. No es necesario que un elemento de reserva sea un reemplazo cíclico. Un ejemplo puede ser el mantenimiento correctivo requerido por una inspección estructural periódica.*
- 14. En determinadas jurisdicciones, pueden existir requisitos legales o limitaciones a la inclusión de elementos o grupos de elementos en el estudio de reservas. Dichos requisitos legales deben respetarse con esta norma, representando los requisitos mínimos en todos los casos.*
- 15. No es necesario sustituir un elemento por otro similar. Las mejoras razonables de un activo o equipo existente obsoleto, ineficiente o que no satisfaga eficazmente las necesidades de la comunidad pueden llevarse a cabo como proyectos de reserva. Estas mejoras también pueden basarse en los costos de mantenimiento preventivo en curso y luego de una evaluación de los costos energéticos de equipos de mayor eficiencia.*
- 16. No existe un límite mínimo o máximo para las estimaciones de vida útil o vida útil restante utilizadas en un estudio de reservas.*
- 17. La selección de los elementos, o la selección de la vida útil y de la vida útil restante, puede tener en cuenta el consumo de energía y los costos de mantenimiento continuo, los cuales repercuten en los gastos presupuestarios totales y en los costos totales del ciclo de vida.*
- 18. El estudio de reservas no incluye pruebas destructivas.*

### **Elementos de larga duración**

Aquellos elementos con una vida útil restante estimada de más de 30 años a partir de la fecha de preparación del estudio.

*El proveedor del estudio de reservas, en coordinación con el cliente, determinará la metodología para incluir estos elementos en el estudio. Entre las técnicas típicas de evaluación a considerar se incluyen:*

- Inclusión en el estudio de elementos de larga duración con financiación.*
- Adición de elementos de larga duración con financiación en el momento en que entren en un periodo de 30 años a partir de la fecha de preparación del estudio.*
- Identificación de los elementos de larga duración en el inventario de elementos, incluso cuando aún no estén financiados dentro del plan de financiación a 30 años.*

## Términos clave relacionados con los elementos

### Establecer las características físicas y [evaluar los elementos y su condición](#)

La tarea de evaluar el estado actual de los elementos basándose en las características observadas o notificadas. La evaluación se limita a una evaluación visual no invasiva.

### Establecer presupuestos con costos de reemplazo de los elementos y una valoración estimada

La tarea de estimar los costos actuales de reparación o [reemplazo](#) de los elementos de reserva.

### Establecer la vida útil estimada restante de cada elemento; [Estimado de su vida útil](#)

La tarea de estimar la [vida](#) útil y la [vida útil restante](#) de los elementos de la reserva.

## Desarrollar un plan de financiación de las reservas

### Objetivos de financiación

Los estudios de reservas se elaborarán sobre la base de uno de los siguientes objetivos de financiación. El objetivo de financiación lo determinará el proveedor del estudio de reservas en consulta con su cliente para reflejar la tolerancia de la comunidad, así como otras variables explicadas por el proveedor del estudio de reservas.

La financiación adecuada (o reservas adecuadas) se define como un fondo de reserva de reemplazo y un [plan de financiación](#) multianual estable y equitativo que, en conjunto, permitan la ejecución fiable y puntual de los principales proyectos de reparación y reemplazo de las comunidades, tal y como se definen en el presente documento, sin depender de financiación suplementaria adicional.

Los tres objetivos de financiación incluidos a continuación van de un aspecto más agresivo a un más conservador.

### Financiación básica

Establecer un objetivo de financiación de la reserva que permita que el balance de caja de la reserva se aproxime a cero, pero nunca descienda por debajo de cero, durante la proyección del flujo de caja. Este es el objetivo de financiación con mayor riesgo de estar preparados para financiar futuras reparaciones y sustituciones de elementos importantes, **y no se recomienda** como solución a largo plazo. La financiación básica puede provocar retrasos en los proyectos, la necesidad de una [derrama especial](#) y/o una línea de crédito para que la comunidad financie las reparaciones necesarias y el reemplazo de los elementos principales.

### Umbral de financiación

Establecer un objetivo de financiación de la [reserva](#) que sea consistente con una cantidad predeterminada para mantener el [fondo de reserva](#) por encima de un determinado balance o [porcentaje de financiación](#). Dependiendo del umbral determinado, este objetivo de financiación puede ser más débil o fuerte que el "[totalmente financiado](#)", con los respectivos riesgos (mayores o menores) en su flujo de efectivo. Para determinar este umbral, deben tenerse en cuenta muchas variables, como por ejemplo la inversión de riesgo, la edad de la comunidad, el tipo de edificio, los elementos que no son fácilmente inspeccionables y los elementos con una vida útil [restante](#) de más de 30 años.

### **Financiación completa**

Establecer un objetivo de financiación de reservas para alcanzar y mantener las reservas al 100% o cerca de este porcentaje. La financiación completa se produce cuando el balance de reserva real o previsto es igual al balance totalmente financiado.

*Cabe señalar que en determinadas jurisdicciones pueden existir requisitos legales o gubernamentales que dictarían los requisitos de financiación. En todo caso, estas normas se consideran el mínimo al que hay que remitirse.*

## **Informe y contenido del estudio de reservas**

A continuación, se enumera una lista con el contenido mínimo a incluirse en el estudio de reservas:

1. Un resumen de los datos de la comunidad (número de unidades/lotés), una descripción física y el balance actual (o previsto) del fondo de reserva.
2. Un listado tabulado del [inventario de los elementos](#), incluyendo las cantidades o descripción de cada elemento, las fuentes de información utilizadas, la [vida útil](#), la [vida útil restante](#) y el [costo de reemplazo](#) actual de estos elementos.

*El elemento y la vida útil reflejarán todos los "elementos de larga duración" identificados, aunque la financiación de los elementos que superen los 30 años de vida útil no tendrá que producirse hasta que la vida útil restante descienda a 30 años.*

3. Una descripción de los métodos y objetivos utilizados para calcular el [estado de los fondos](#) y elaborar un [plan de financiación](#):
  - a) Metodología utilizada para elaborar el plan de financiación.
  - b) Objetivo(s) de financiación utilizado(s) en el desarrollo del plan de financiación y, si es umbral, el objetivo umbral (efectivo o [porcentaje financiado](#)) elegido.
  - c) Ejercicio para el que se elabora el estudio de reservas.
4. Resumen de cualquier conversación sobre mantenimiento preventivo con representantes de la comunidad, incluida una descripción del alcance del mantenimiento preventivo que se está empleando.

*Si no se realiza el mantenimiento preventivo, deberá reducirse la vida útil restante de los elementos, si esto procediera.*

5. Resumen de cualquier debate sobre los informes periódicos de inspección estructural o la ausencia de estos.

*Si se ha realizado una inspección estructural periódica y un informe, debe solicitarse una copia para incluir cualquier mantenimiento correctivo o reparación y los plazos y costos asociados en el estudio de reservas.*

6. Una descripción del nivel de servicio con arreglo al cual se ha elaborado el estudio de reservas.

## Divulgaciones

A continuación, se indican los datos mínimos que deben figurar en el estudio de reservas:

1. Generalidades: Descripción de la(s) otra(s) implicación(es) con la comunidad, que podría(n) dar lugar a conflictos de intereses reales o percibidos.
2. Análisis físico: Descripción del grado de exhaustividad de las observaciones en sitio: muestreos representativos frente a todas las áreas comunes, mediciones sobre el terreno frente a planos, etc.
3. Los expertos en la materia recomendados a quienes consultar para evaluar cuestiones ajenas a la experiencia o al modelo de negocio del [proveedor del estudio de reservas](#).
4. [Análisis financiero](#): Descripción de las hipótesis utilizadas para los intereses y la inflación, los impuestos y otros factores externos.
5. Credenciales del personal: Licencias o credenciales estatales u organizativas que posee la persona responsable de la preparación o supervisión del estudio de reservas.
6. Informes de actualización: Revelación de cómo el trabajo actual depende de la validez de estudios de reservas anteriores.
7. Exhaustividad: Cuestiones materiales que, de no divulgarse, causarían una distorsión de la situación de la comunidad.
8. Confianza en los datos del cliente: La información proporcionada por el representante oficial de la comunidad en relación con las cuestiones financieras, físicas, cuantitativas o históricas será considerada fiable por el consultor y recopilada para uso de la comunidad, no con el fin de realizar una auditoría, un análisis de calidad/forense o una comprobación de antecedentes de registros históricos.
9. [Balance de reservas](#): El total real o previsto presentado en el estudio de reservas se basa en la información facilitada y no ha sido auditado.
10. Cantidades de elementos: Para los niveles de servicio de actualización con visita en sitio y actualización sin visita en sitio, se considera que el cliente ha considerado precisas y fiables las cantidades de elementos desarrolladas previamente.
11. Proyectos de reserva: La información facilitada sobre los proyectos de reserva se considerará fiable. Cualquier inspección en sitio no debe considerarse una auditoría del proyecto ni una inspección de calidad.
12. Inspecciones periódicas del edificio: Las evaluaciones de la integridad estructural no se incluyen en el estudio de reservas a menos que se indique lo contrario.
13. Mantenimiento:
  - A. El mantenimiento preventivo es un aspecto crítico que afecta [los costos del ciclo de vida](#) de una comunidad y a la seguridad estructural de los edificios. Se recomienda que todas las comunidades elaboren un plan de mantenimiento preventivo junto con el estudio de reservas (si es necesario). El estudio de reservas incluirá información sobre la planificación del mantenimiento preventivo de la comunidad. El plan de mantenimiento preventivo debe incorporar todos los elementos comunes aplicables, no sólo los elementos incluidos en el estudio de reservas.
  - B. Cualquier información proporcionada por el cliente sobre el mantenimiento o reparación en curso de cualquier elemento se incluirá en las notas de dicho elemento en cada estudio de reservas de tipo completo o con visita o revisión en sitio.
  - C. El proveedor del estudio de reservas sólo puede conocer los planes o programas de mantenimiento preventivo que le haya comunicado el cliente.



*Tenga en cuenta que una auditoría o evaluación de cualquier plan o contrato de mantenimiento queda fuera del ámbito de los servicios prestados por un especialista en reservas.*

- D. El proveedor del estudio de reservas carece de información para incorporar los costos y plazos de mantenimiento correctivo necesarios, a menos que se le haya facilitado una copia del informe de inspección estructural periódica más reciente. Se incluirá una declaración en este sentido.
14. Divulgación del valor en dólares por debajo del cual los proyectos se gestionan a través del presupuesto operativo. Podrán hacerse excepciones en el caso de proyectos inferiores a este umbral que amplíen materialmente la [vida útil](#) o [la vida útil restante](#) de un elemento.
  15. Divulgación de los elementos de larga duración, pero no financiados.
    - A. *A menos que se indique específicamente, los elementos incluidos en este estudio tienen una vida útil restante prevista de 30 años a partir del momento en que se realizaron las observaciones sobre el terreno utilizadas para preparar el estudio.*
  16. Declaración de responsabilidad: El especialista en reservas no incurrirá en responsabilidad civil alguna al ejecutar las inspecciones físicas o las partes financieras de un estudio de reservas efectuado en conformidad con estas normas.
  17. Información sobre la limitación del alcance: En el estudio de reservas aparecen recomendaciones claras en las que se aconseja a la comunidad que contrate a expertos externos para complementar la evaluación del especialista en reservas.
  18. Declaración de independencia: El especialista en reservas u otro proveedor de estudios de reservas para este proyecto no tiene ninguna relación familiar o conyugal con el cliente, ninguna participación en la propiedad del cliente y ninguna relación comercial en curso con el cliente.
  19. El estudio debe incluir las fechas en que se realizaron las observaciones de campo para su uso en la preparación del estudio.
  20. El estudio debe incluir la fuente de toda la información facilitada al proveedor del estudio de reservas, incluido su nombre y relación con el cliente.

## Actualización del Estudio de reservas

Para mantener el estudio de reservas al día y reflejar los cambios continuos de los [elementos](#) y las necesidades financieras de la comunidad, el estudio de reservas debe actualizarse periódicamente. La mejor práctica consiste en realizar una actualización del estudio de reservas basada en la inspección de las instalaciones al menos cada tres años.

*Nota: Las evaluaciones de mantenimiento preventivo y las inspecciones estructurales periódicas deben actualizarse antes del estudio de reservas para que puedan incorporarse a la actualización del estudio de reservas.*

## Proveedor del estudio de reservas

Los estudios de reserva deben ser elaborados por un profesional cualificado.

- Especialista en Reservas® (RS). Una persona con la designación RS es **la más cualificada** para realizar estudios de reservas. Han preparado al menos 30 estudios de reservas en los últimos tres años, tienen el nivel adecuado de formación y experiencia, y se han comprometido a un alto nivel de normas éticas y profesionales.

Otras cualificaciones pueden ser:

- Un profesional con credenciales profesionales reconocidas a nivel nacional para los proveedores de estudios de reservas de reservas.
- Profesional de la construcción, la contabilidad, la arquitectura, la ingeniería, la administración de comunidades o persona con experiencia directa en la preparación de estudios de reservas para comunidades de vivienda.

## Acuerdos

El alcance de los servicios para el estudio de reservas será definido por el proveedor cualificado del [estudio](#) de reservas y todas las condiciones, normas aplicables y servicios serán acordados mutuamente entre el cliente y el proveedor del estudio de reservas.

### Estándar de servicio

Al proporcionar un estudio de reservas basado en estas normas, el Especialista en Reservas actuará de manera coherente con el grado de cuidado y destreza que ejercen habitualmente los miembros de la misma profesión que ejercen en circunstancias similares al mismo tiempo y en la misma localidad o en una similar. El especialista en reservas se compromete además a que el trabajo realizado se ajuste a los requisitos de las presentes normas.

Dado que los distintos tipos de comunidades presentan diferentes retos y niveles de complejidad, un Especialista en Reservas sólo debe aceptar encargos en los que esté cualificado para preparar el estudio de reservas dentro de su experiencia y conocimiento, a menos que cuente con la asistencia de uno o varios expertos en la materia o de otros Especialistas en Reservas más cualificados, según sea necesario.

## Términos y definiciones

**Análisis financiero:** La parte de un estudio de reservas en la que se deriva el estado actual de las reservas (medido como efectivo o [porcentaje financiado](#)) y un plan de financiación de reservas recomendado, y se presentan los ingresos y gastos de reservas previstos a lo largo de un periodo de tiempo. El análisis financiero es una de las dos partes de un estudio de reservas. Hay que considerar un mínimo de 30 años de ingresos y gastos.

**Año inicial:** El primer año fiscal en el análisis financiero o plan de financiación.

**Áreas comunes:** Las áreas identificadas en la escritura matriz de la comunidad, las declaraciones de servidumbre y las condiciones restrictivas que la comunidad está obligada a mantener y reemplazar, basándose en un precedente correcto para la comunidad.

**Asociación de propietarios (“HOA”) o Consejo de Titulares:** Entidad sin ánimo de lucro que existe para preservar la naturaleza de la comunidad y proteger el valor de la propiedad de sus miembros. La pertenencia a la comunidad es obligatoria y automática para todos los propietarios. Todos los propietarios pagan cuotas obligatorias basadas en gravámenes que financian el funcionamiento de la comunidad y mantienen todos sus elementos y áreas comunes, tal como se definen los mismos en los documentos legales de la entidad. La comunidad está dirigida por una Junta de directores o Consejo de administración, a quienes han elegido para esos fines.

**Balance de reserva:** Fondos reales o previstos, claramente identificados como existentes al principio o al final del año fiscal de la comunidad, que se utilizarán para financiar los gastos del elemento de reserva. La fuente de esta información debe figurar en el estudio de reservas.

*También conocido como balance inicial, reservas, cuentas de reserva o reservas de efectivo. Este balance se basa en la información facilitada y no ha sido auditado.*

**Balance totalmente financiado (FFB):** Un indicador que se puede comparar contra el balance de reserva real (o proyectado). Es el balance de reserva directamente proporcional a la fracción de vida útil "consumida" del costo actual de reparación o [costo de reemplazo](#). Esta cifra se calcula para cada elemento y luego se suma para obtener el total de la comunidad.

$FFB = \text{Costo actual} \times \text{Edad efectiva} / \text{Vida útil}$

*Ejemplo: Para un elemento con un costo de reposición actual de \$10,000, una vida útil de 10 años y un uso efectivo de 4 años, el balance totalmente financiado sería de \$4,000.*

**Cargo responsable:** Un Especialista en Reservas (RS) a cargo de un estudio de reservas deberá supervisar de manera regular y efectiva a aquellas personas que presten servicios que afecten directa y materialmente la calidad y competencia de los servicios prestados por el Especialista en Reservas. El Especialista en reservas mantendrá los registros que sean razonablemente necesarios para establecer que el Especialista en reservas ejerció una supervisión regular y efectiva de un estudio de la reserva del que estaba a cargo responsable. Se considerará que el Especialista en reservas que incurra en cualquiera de los siguientes actos o prácticas no ha ejercido la supervisión regular y efectiva exigida en el presente Reglamento:

1. La ausencia regular y continuada de los locales de la oficina principal desde la que se prestan los servicios profesionales; excepto para la realización de trabajo de campo o la presencia en una oficina de campo mantenida exclusivamente para un proyecto específico;
2. No inspeccionar o revisar personalmente el trabajo de sus empleados cuando sea necesario y apropiado;
3. La realización de una inspección limitada, automática o superficial de planes o proyectos en lugar de una revisión detallada y adecuada; y
4. No estar disponible personalmente de forma razonable o con la antelación adecuada para consultas e inspecciones cuando las circunstancias exijan disponibilidad personal.
5. Costo del ciclo de vida útil: El costo continuo del deterioro que debe compensarse para mantener y sustituir los elementos de las áreas comunes al final de su vida útil.
6. Costo de reemplazo: El costo de sustituir, reparar o restaurar un elemento a su estado funcional original durante ese año concreto, incluidos todos los gastos relacionados.

**Costo de reemplazo:** El costo de sustituir, reparar o restaurar un elemento a su estado funcional original durante ese año concreto, incluidos todos los gastos relacionados (entre otros, envío postal, ingeniería, diseño, permisos, instalación, disposición, etc.).

**Costo del ciclo de vida útil:** El costo continuo del deterioro que debe compensarse para mantener y sustituir los elementos de las áreas comunes al final de su vida útil. Obsérvese que el costo del mantenimiento preventivo y del mantenimiento correctivo debe ser determinado mediante

inspecciones estructurales periódicas (si fueran necesarias) que debe ser incluidas en el cálculo de los costos del ciclo de vida útil, y suele resultar en unos costos netos globales más bajos que los costos del ciclo de vida útil.

**Derrama especial:** Cuota especial que se impone a los miembros de una comunidad en adición a las cuotas regulares. Tenga en cuenta que las derramas especiales suelen estar reguladas por los documentos legales o por los estatutos locales.

*Las derramas especiales, cuando se utilizan para compensar déficits imprevistos de los fondos de reserva, pueden ser un indicador de mantenimiento diferido, planificación inadecuada de los proyectos de reserva, y catástrofes y accidentes imprevistos, así como otras sorpresas.*

**Duración efectiva:** Diferencia entre la [vida útil](#) y la [vida útil restante](#) estimada de los elementos. No siempre equivale a la edad cronológica, ya que algunos elementos envejecen de forma irregular. Se utiliza principalmente en los cálculos.

**Elementos:** Los proyectos individuales identificados en el estudio físico, cuya inclusión se determina mediante el proceso descrito en el inventario de elementos. Estos elementos constituyen los elementos básicos del estudio de reservas. **Los elementos se seleccionan para su inclusión en el estudio de reservas sobre la base de la siguiente prueba en tres partes:**

1. La comunidad tiene la obligación de mantener o sustituir el elemento existente.
2. La necesidad y la programación de este proyecto pueden preverse razonablemente.
3. El costo total del proyecto es importante para la comunidad, puede estimarse razonablemente e incluye todos los costos directos y relacionados.

**Empresa proveedora de estudios de reservas:** Empresa que elabora estudios de reservas como una de sus principales actividades empresariales.

**Estado del fondo:** Estado del fondo de reserva en términos de efectivo o [porcentaje financiado](#).

**Estimaciones de valoración:** La tarea de estimar los costos actuales de reparación o los [costos de reemplazo](#) de los elementos de la reserva.

**Estimación de la vida útil:** La tarea de estimar la [vida útil](#) y la [vida útil restante](#) de los elementos de la reserva.

**Estudio de reservas:** Un estudio de reservas es una herramienta de planificación presupuestaria que identifica los elementos que una comunidad es responsable de mantener o sustituir, el estado actual del fondo de reserva y un plan de financiación estable y equitativo para compensar los principales gastos futuros previstos para sus áreas comunes.

Esta evaluación limitada se realiza con fines presupuestarios y de flujo de efectivo. Las tareas que quedan fuera del ámbito de un estudio de reservas incluyen, entre otras, la revisión del diseño, la evaluación de la construcción, las pruebas intrusivas o destructivas, los planes de mantenimiento preventivo y las evaluaciones estructurales o de seguridad.

**Evaluación del estado físico de los elementos:** La tarea de evaluar el estado actual de los elementos basándose en las características físicas observadas o notificadas. La evaluación se limita a una evaluación visual no invasiva.

**Evaluación física:** La parte del estudio de reservas en la que se realizan las tareas de inventario de elementos, evaluación del estado y [estimado de valorización](#) y de la vida útil de los elementos. Representa una de las dos partes principales del estudio de reservas.

**Evaluación de la vida útil:** La tarea de estimar la vida útil y la vida útil restante de los elementos de la reserva.

**Financiación completa:** 100% financiado. Cuando el [balance de reserva](#) real (o proyectado) es igual al balance totalmente financiado.

**Financiación completa:** Establecer un objetivo de financiación de reservas para alcanzar y mantener las reservas al 100% o cerca de este porcentaje.

**Inspección estructural periódica:** Inspecciones [de los sistemas estructurales](#) destinadas a detectar problemas cuando se hacen evidentes.

*En el Informe de Política Pública sobre Seguridad en las Comunidades de Propietarios se incluye información y recomendaciones adicionales. [www.condosafety.com](http://www.condosafety.com)*

**Inventario de elementos:** La tarea de seleccionar y cuantificar los elementos de la reserva. Esta tarea puede llevarse a cabo mediante observaciones visuales en sitio, revisión de los documentos legales y de diseño de la comunidad, revisión de los documentos históricos de la comunidad y conversaciones con representantes de la comunidad con el conocimiento necesario.

El especialista en reservas, en coordinación con el cliente, determinará la metodología para incluir estos elementos en el estudio. Entre las técnicas típicas de evaluación a considerar se incluyen:

- Inclusión en el estudio de elementos de larga vida útil con financiación.
- Adición de elementos de larga vida útil con financiación en el momento que entren dentro del periodo de 30 años a partir de la fecha de elaboración del estudio.

Identificación de los elementos de larga vida útil en el inventario de elementos, incluso cuando aún no estén financiados en el plan de financiación a 30 años

**Mantenimiento:** El mantenimiento es el proceso de mantener o conservar algo o la condición de estar mantenido. El mantenimiento suele definirse de tres maneras: mantenimiento preventivo, mantenimiento correctivo y mantenimiento diferido. Los proyectos de mantenimiento no suelen ser "de reemplazo", pero pueden pasar la prueba de definición de un elemento de reserva y ser adecuados para la financiación de la reserva. A continuación, se clasifican los tipos de mantenimiento:

**Mantenimiento preventivo:** Mantenimiento planificado realizado de forma proactiva en intervalos predeterminados, dirigidos a reducir la degradación del rendimiento del elemento de forma que pueda alcanzar, como mínimo, su vida útil estimada.



**Mantenimiento diferido:** Mantenimiento no realizado y que resulta en un deterioro prematuro de las áreas comunes por falta de mantenimiento preventivo.

*El resultado es una reducción en la vida útil restante de los elementos de la reserva y la posibilidad de una financiación inadecuada. Normalmente, el mantenimiento diferido crea la necesidad de mantenimiento correctivo.*

**Mantenimiento correctivo:** Mantenimiento realizado tras la detección de un problema, con el objetivo de remediar la condición de tal manera que la función prevista y la vida útil del elemento o sistema se restablezca, preserve o mejore.

*Muchos proyectos de mantenimiento correctivo podrían evitarse con un programa de mantenimiento preventivo proactivo. Obsérvese que cuando el alcance es menor, estos proyectos pueden quedar por debajo del umbral de importancia de costos y, por lo tanto, se gestionan a través del presupuesto operacional. En otros casos, el costo y la planificación deben incluirse en el estudio de reservas.*

**Mejoras de capital:** Adiciones al área común de la comunidad que antes no existían. Aunque estos elementos deben añadirse al estudio de reservas para su futuro reemplazo, el costo de construcción o instalación no puede substraerse del fondo de reserva.

**Método de elementos (también conocido como “Método de línea recta”):** Método de elaboración de un plan de financiación de reservas en el que la financiación total se basa en la suma de la financiación de los elementos individuales.

**Método del flujo de caja (también conocido como “método de consolidación”):** Método de elaboración de un plan de financiación de reservas en el que la financiación de las reservas está destinada a compensar los gastos anuales del fondo de reserva.

*Para determinar el plan de financiación seleccionado, se comprueban diferentes planes de financiación de las reservas con la proyección de los gastos de dichas reservas hasta alcanzar el objetivo de financiación deseado.*

**Objetivos de financiación:** Los tres objetivos de financiación enumerados a continuación van del más agresivo al más conservador:

**Financiación base:** Establecer un objetivo de financiación de la reserva que permita que el balance de caja de la reserva se aproxime, pero nunca caiga por debajo de cero, durante la proyección del flujo de efectivo. Este es el objetivo de financiación con mayor riesgo de requerir estar preparado para financiar futuras reparaciones y sustituciones de los principales elementos, por lo que no se recomienda como un plan o solución a largo plazo. La financiación base puede provocar retrasos en los proyectos, así como la necesidad de una [derrama especial](#) y/o una línea de crédito para que la comunidad cubra las reparaciones necesarias y el reemplazo de elementos principales.

**Umbral de financiación:** Establecer un objetivo de financiamiento de reserva que mantenga el [balance de la reserva](#) por encima de una cantidad específica en dólares o un porcentaje determinado del monto financiado. Dependiendo del umbral elegido, este objetivo de financiamiento puede ser más débil o

fuerte que estar “financiación completa”, con un riesgo correspondientemente mayor o menor de problemas de flujo de efectivo. Al determinar el umbral de financiación, se deben tener en cuenta varias variables, incluyendo la tolerancia al riesgo de inversión, el tiempo de la comunidad, los tipos de edificios, los elementos que no son fácilmente inspeccionables y los elementos con un tiempo de [vida útil restante](#) de más de 30 años."

**Financiación completa:** Establecer un objetivo de financiación de reservas para alcanzar y mantener las reservas al 100% o cerca de este porcentaje. La financiación completa se produce cuando el balance de reserva real o previsto es igual al balance totalmente financiado totalmente financiado.

*Cabe señalar que en determinadas jurisdicciones pueden existir requisitos legales de financiación que establezcan los requisitos de financiación de las Reservas. En todo caso, estas normas se consideran como las mínimas a ser alcanzadas.*

**Plan de financiación:** Plan de una comunidad para aportar a un fondo de reserva con el fin de compensar los gastos previstos que serán cubiertos por dicho fondo. El plan debe tener un mínimo de 30 años de ingresos y gastos previstos.

**Principios de financiación:** Un plan de financiación que aborde los siguientes principios. Estos principios de financiación son la base de las recomendaciones incluidas en el estudio de reservas:

- Fondos suficientes cuando sea necesario.
- Tasa de financiación estable a lo largo de los años.
- Tasa de financiación equitativa a lo largo de los años.
- Fiscalmente responsable.

**Programa de mantenimiento preventivo:** Resumen de las tareas de mantenimiento preventivo incluidas en el manual de mantenimiento que deben realizarse de forma que se alcance o supere la vida útil de los elementos. Este programa debe incluir tanto el itinerario como el costo estimado de las tareas.

**Porcentaje financiado:** El promedio, en un momento determinado claramente como el principio o el final del año fiscal de la comunidad, entre el [balance de reserva](#) actual (o previsto) y el balance totalmente financiado, expresada en porcentaje.

*Aunque el porcentaje financiado es un indicador del tamaño del fondo de reserva de una comunidad, debe considerarse en el contexto de cómo está cambiando debido al plan de financiación de reservas de la comunidad a la luz de la tolerancia al riesgo de la comunidad y no es por sí mismo una medida de "ajuste".*

**Proveedor de estudios de reservas:** Persona que elabora estudios de reservas. En muchos casos, el proveedor del estudio de reservas poseerá una designación especializada, como la de Especialista en Reservas® (RS), administrada por el Community Associations Institute (CAI). Esta designación indica que el proveedor ha demostrado los conocimientos necesarios para realizar un estudio de reservas conforme a estas normas. En algunos casos, se exigirán cualificaciones superiores a la designación RS si se requieren conocimientos complementarios en la materia.

**Reservas adecuadas:** Un fondo de reserva para reemplazos y un [plan de financiación](#) multianual estable y equitativo que, en conjunto, permitan la ejecución fiable y puntual de los principales proyectos de reparación y reemplazo de la comunidad, tal y como se definen en el presente documento, y sin depender de financiación suplementaria adicional.

**Sistema estructural:** Los elementos estructurales dentro de un edificio que, por interconexión contigua, forman un camino por el cual las fuerzas externas e internas, aplicadas al edificio, son dirigidas al suelo. Generalmente se trata de una combinación de vigas estructurales, columnas y refuerzos, y no se incluye en el estudio de reservas, aunque se revisa como parte de las inspecciones estructurales recomendadas periódicamente.

*Es importante reconocer que los elementos estructurales individuales que no forman parte del sistema estructural, como las plataformas, los balcones y los componentes de plataformas elevadas, pueden incluirse en la financiación de reserva si cumplen la prueba de las tres partes.*

**Vida útil (UL):** El tiempo estimado, en años, que se puede esperar que un elemento de reserva cumpla su función prevista si se ha construido correctamente, suponiendo un mantenimiento proactivo, planificado y preventivo.

*La mejor práctica es que la vida útil de un elemento refleje el mantenimiento preventivo real que se realiza (o no se realiza).*

**Vida útil restante (RUL):** También denominada "vida restante" (RL). El tiempo estimado, en años, que se puede esperar que un elemento cumpla su función prevista, suponiendo un mantenimiento preventivo oportuno. Los proyectos previstos para el primer año tienen una vida útil restante nula.

**Visita en sitio:** Evaluación visual de las zonas accesibles de los elementos incluidos en el estudio de reservas.

*La visita en sitio incluye tareas tales como, entre otras, observaciones visuales en sitio, revisión de los documentos de diseño y gobierno de la comunidad, revisión de los documentos históricos de la comunidad y conversaciones con los representantes apropiados de la comunidad.*

DESCARGA:



6402 Arlington Blvd., Suite 500  
Falls Church, VA 22042  
(888) 224-4321

[www.caionline.org](http://www.caionline.org)



caisocial



Community Associations Institute



@CAISocial and @CAIAdvocacy



@CAISocial

#WeAreCAI