

Diferencias entre cooperativa, condominio, alquiler y vivienda unifamiliar

	Tasa de mercado	Capital limitado	Condominio	Alquiler	Vivienda unifamiliar
Propiedad	Los miembros o residentes son los únicos propietarios por medio de una corporación, que a su vez es propietaria del terreno y los edificios. Cada miembro tiene el derecho exclusivo de ocupar una unidad de vivienda particular a perpetuidad.	Los miembros o residentes son los únicos propietarios por medio de una corporación, que a su vez es propietaria del terreno y los edificios. Cada miembro tiene el derecho exclusivo de ocupar una unidad de vivienda particular a perpetuidad.	Los propietarios de las unidades adquieren el título del espacio aéreo hasta la parte posterior de la pintura en las paredes de una unidad de vivienda en particular, además de un interés indiviso en los elementos comunes (el terreno y los edificios).	El arrendador es propietario de la tierra y los edificios. Cada inquilino tiene el derecho exclusivo de ocupar una unidad de vivienda en particular durante el plazo del contrato de arrendamiento.	Los propietarios adquieren el título del terreno y el edificio de forma directa.
Costos mensuales	Los miembros pagan los gastos de mantenimiento mensuales a la cooperativa: una participación prorrateada de los costos operativos reales, capital e interés de la deuda global, impuestos sobre la propiedad, seguros y reservas. Los miembros con préstamos de acciones realizan pagos individuales de capital e interés directamente al prestamista de acciones.	Los miembros pagan los gastos de mantenimiento mensuales a la cooperativa: una participación prorrateada de los costos operativos reales, capital e interés de la deuda global, impuestos sobre la propiedad, seguros y reservas. Los préstamos de acciones, si los hay, son pequeños y pueden ser administrados por la cooperativa. Los miembros con préstamos de acciones realizan pagos individuales de capital e interés.	Los propietarios de las unidades pagan cuotas mensuales a la asociación de condominios: una participación prorrateada de los costos operativos reales, reservas y seguros. Los propietarios de las unidades con hipotecas realizan los pagos de capital e interés directamente al prestamista. Los propietarios de las unidades realizan sus propios pagos de impuestos sobre la propiedad.	Los inquilinos pagan el alquiler especificado en el contrato de arrendamiento, que incluye el margen de ganancia del arrendador. Los propietarios con hipotecas realizan los pagos de capital e interés directamente al prestamista.	Los propietarios realizan sus propios pagos de impuestos sobre la propiedad y de seguros por medio de pagos mensuales de garantía hipotecaria o directamente a la compañía de seguros y al gobierno local.
Mantenimiento y reparaciones	La cooperativa es responsable del mantenimiento exterior. Las cooperativas pueden elegir la forma en que asignan la responsabilidad del mantenimiento y reparación de la unidad de vivienda entre el miembro individual y la cooperativa en su conjunto.	La cooperativa es responsable del mantenimiento exterior. Las cooperativas pueden elegir la forma en que asignan la responsabilidad del mantenimiento y reparación de la unidad de vivienda entre el miembro individual y la cooperativa en su conjunto. Muchas cooperativas de capital limitado asumen la mayor parte o toda la responsabilidad del mantenimiento y reparación de la unidad, con el fin de equilibrar y reducir los costos para los miembros.	La asociación de condominios es responsable del mantenimiento exterior. El propietario individual de la unidad es responsable de todo el mantenimiento y reparación de la unidad de vivienda.	El arrendador es responsable de todo el mantenimiento y reparación.	El propietario es responsable de todo el mantenimiento y reparación.
Precio de compra	El comprador paga el precio de mercado por las acciones o la membresía. La participación prorrateada del préstamo global de la cooperativa permanece en su lugar. El comprador asume las obligaciones del vendedor conforme al acuerdo de ocupación. Pocos costos de cierre.	El comprador paga un precio bajo por las acciones o la membresía. La participación prorrateada del préstamo global de la cooperativa permanece en su lugar. El comprador asume las obligaciones del vendedor conforme al acuerdo de ocupación. Pocos o ningún costo de cierre.	El comprador paga el precio de mercado por la unidad de condominio. El comprador asume la obligación de pagar cuotas mensuales de condominio. Los costos de cierre incluyen el seguro de título, el prorrateo de impuestos, etc.	Por lo general, el inquilino paga el primer y último mes de alquiler más el depósito de seguridad.	El comprador paga el precio de mercado. Los costos de cierre incluyen el seguro de título, el prorrateo de impuestos, etc.
Responsabilidad financiera	Los miembros no tienen ninguna responsabilidad personal sobre el préstamo global de la cooperativa. Los miembros están obligados, conforme al acuerdo de ocupación, a realizar pagos mensuales por gastos de mantenimiento a la cooperativa. Los miembros con préstamos de acciones (si los hay) son personalmente responsables ante sus prestamistas de acciones por el monto del préstamo.	Los miembros no tienen ninguna responsabilidad personal sobre el préstamo global de la cooperativa. Los miembros están obligados, conforme a los acuerdos de ocupación, a realizar pagos mensuales por gastos de mantenimiento a la cooperativa. Los miembros con préstamos de acciones (si los hay) son personalmente responsables ante sus prestamistas de acciones por el monto del préstamo.	Los propietarios de unidades están obligados a pagar cuotas mensuales de condominio a la asociación de condominios. Los propietarios de unidades con hipotecas son personalmente responsables ante sus prestamistas por el monto del préstamo.	Los inquilinos están obligados, conforme a sus contratos de arrendamiento, a pagar el alquiler mensual hasta el final del plazo del contrato de arrendamiento.	Los propietarios con hipotecas son personalmente responsables ante sus prestamistas por el monto del préstamo.

Control comunitario	La cooperativa tiene derecho a aprobar a todos los miembros potenciales y puede terminar la membresía y desalojar a los residentes que violen el acuerdo de ocupación. Los miembros gobiernan de forma democrática la cooperativa y eligen la junta directiva para supervisar las operaciones.	La cooperativa tiene derecho a aprobar a todos los miembros potenciales y puede terminar la membresía y desalojar a los residentes que violen el acuerdo de ocupación. Los miembros gobiernan de forma democrática la cooperativa y eligen la junta directiva para supervisar las operaciones.	La asociación de condominios tiene poco o ningún control sobre la venta de unidades o el comportamiento de los propietarios de unidades. Los propietarios de unidades gobiernan de forma democrática la asociación de condominios y eligen la junta directiva para supervisar las operaciones.	Los inquilinos no tienen voz sobre quién se muda ni tienen control sobre el comportamiento de otros residentes.	Los propietarios no tienen control sobre quién se muda al vecindario ni sobre el comportamiento de los vecinos.
Rehabilitación de las instalaciones	Tres métodos disponibles para financiar mejoras cooperativas: 1. Evaluación de los miembros individuales para la participación prorrateada del costo total. 2. Establecimiento y financiación de reservas de reposición. 3. Nueva financiación global a largo plazo.	Tres métodos disponibles para financiar mejoras cooperativas: 1. Evaluación de los miembros individuales para la participación prorrateada del costo total. 2. Establecimiento y financiación de reservas de reposición. 3. Nueva financiación global a largo plazo.	Hay dos métodos disponibles para financiar mejoras de los elementos comunes: 1. Evaluación de los propietarios de unidades individuales por su participación prorrateada del costo total. 2. Establecimiento y financiación de reservas de reposición.	El arrendador decide cuándo y si se deben realizar rehabilitaciones, reposiciones o mejoras.	El propietario es responsable de forma individual de todas las rehabilitaciones, reposiciones y mejoras.
Administración de la propiedad	Los miembros de la cooperativa eligen de manera democrática la junta directiva, que contrata y supervisa a la empresa de administración de propiedades o empleados.	Los miembros de la cooperativa eligen de manera democrática la junta directiva, que contrata y supervisa a la empresa de administración de propiedades o empleados.	Los propietarios de unidades eligen de manera democrática la junta directiva, que contrata y supervisa a la empresa de administración de propiedades o empleados.	El arrendador contrata y supervisa a la empresa de administración de propiedades o empleados.	El propietario es responsable de forma individual de todos los aspectos de la propiedad.
Beneficios fiscales	Los miembros de la cooperativa disfrutan de todos los beneficios fiscales sobre la renta de la propiedad de una vivienda. En la mayoría de los estados, las cooperativas y sus miembros reciben los beneficios fiscales de la propiedad que están disponibles para otros propietarios.	A menos que la cooperativa haya renunciado a ellos a cambio de una financiación exenta de impuestos, los miembros de la cooperativa disfrutan de todos los beneficios fiscales sobre la renta de la propiedad de una vivienda. En la mayoría de los estados, las cooperativas y sus miembros reciben los beneficios fiscales de la propiedad que están disponibles para otros propietarios. En algunos estados, existen beneficios o ahorros fiscales adicionales de la propiedad debido a la limitación de los precios de reventa.	Los propietarios de unidades de condominio disfrutan de todos los beneficios fiscales sobre la renta de la propiedad de una vivienda. En la mayoría de los estados, los propietarios de unidades de condominio reciben los beneficios fiscales de la propiedad que están disponibles para otros propietarios.	Los inquilinos no reciben beneficios fiscales sobre la renta asociados con la propiedad de vivienda. En la mayoría de los estados, las propiedades de alquiler incurren en impuestos a la propiedad más altos que las viviendas ocupadas por sus propietarios. Los impuestos más altos se transfieren a los inquilinos como parte de su alquiler.	Los propietarios reciben todos los beneficios fiscales sobre la renta asociados con la propiedad de vivienda. En muchos estados, los propietarios reciben algunos beneficios fiscales la propiedad en forma de evaluaciones más bajas o tasas impositivas más bajas.
Capital de la vivienda	Los miembros de la cooperativa acumulan capital a medida que aumenta el valor de su interés cooperativo y a medida que se paga su préstamo de acciones.	El crecimiento del capital está restringido por una limitación de los precios de reventa. Por lo general, se usa una fórmula para determinar la parte que recibirá el miembro vendedor del aumento en el valor del interés cooperativo y el pago de la hipoteca cooperativa.	Los propietarios de unidades acumulan capital a medida que aumenta el valor de su unidad y a medida que se paga la hipoteca.	Cualquier aumento en el valor pertenece al arrendador y se refleja en un aumento de los alquileres.	Los propietarios acumulan capital a medida que aumenta el valor de la vivienda y se paga la hipoteca.