

CITYFRACTION · GUÍA · RIESGOS

Florida endureció las reglas de los condominios: inspecciones y reservas

La ley SB 4-D y sus reformas cambiaron la vida de los condominios en Florida. Explicamos sus exigencias y su efecto en costos y valores.

3 min de lectura · cityfraction.com/blog/ley-condominios-florida-sb4d

Documento auténtico de CityFraction · Código de verificación CF-PVQA-PEQL · verifica en cityfraction.com/verificar?c=CF-PVQA-PEQL

PUNTOS CLAVE

• La SB 4-D exige inspecciones estructurales de hitos y estudios de reservas a los condominios de Florida.

• Los plazos se extendieron con la SB 154 y otras reformas; algunos vencen a finales de 2025 y 2026.

• Las inspecciones las hacen ingenieros o arquitectos licenciados.

• Las cuotas de administración pueden subir; el estado del edificio importa tanto como el precio.

Por qué cambió la ley

El colapso del edificio Champlain Towers South en Surfside, en junio de 2021, llevó a Florida a revisar las reglas de seguridad de los condominios. La respuesta fue la ley conocida como SB 4-D, aprobada en 2022, y reformas posteriores como la SB 154 de 2023, que precisaron los plazos y procedimientos.

El objetivo es que los edificios se inspeccionen con regularidad y que las asociaciones de copropietarios ahorren lo necesario para las reparaciones estructurales, en lugar de aplazarlas.

Las dos exigencias principales

La primera es la inspección de hitos (milestone inspection): una revisión estructural obligatoria cuando el edificio cumple 30 años, o 25 si la autoridad local lo exige por condiciones como la cercanía al agua salada, y luego cada cierto tiempo. Debe hacerla un ingeniero o arquitecto licenciado, o un equipo bajo su supervisión.

La segunda es el estudio de reservas para la integridad estructural (SIRS), que calcula cuánto debe ahorrar la asociación para reparar o reemplazar elementos clave como el techo, la estructura, la impermeabilización o las instalaciones. Las reformas también limitaron la posibilidad de renunciar a esas reservas obligatorias.

Exigencias de la ley de condominios de Florida

Exigencia	En qué consiste
Inspección de hitos	Revisión estructural a los 30 años (o 25 en zonas costeras, si lo exige la autoridad local)
Quién inspecciona	Ingeniero o arquitecto licenciado
SIRS	Estudio de reservas para elementos estructurales
Reservas obligatorias	Se restringió la posibilidad de no financiarlas
Plazos	Extendidos por la SB 154; algunos a finales de 2025 y 2026

Fuentes: Greenspoon Marder y Florida Condo & HOA Law Blog. Verificar plazos vigentes.

Documento auténtico de CityFraction · Código de verificación CF-PVQA-PEQL · verifica en cityfraction.com/verificar?c=CF-PVQA-PEQL

Los plazos

Los plazos se movieron varias veces. La versión original fijaba el 31 de diciembre de 2024 para muchas inspecciones y estudios; la SB 154 llevó varios de ellos al 31 de diciembre de 2025, y algunas fuentes indican que ciertos estudios coordinados con inspecciones tienen hasta el 31 de diciembre de 2026. Como las normas siguieron cambiando, conviene confirmar las fechas vigentes con un abogado o con la división de condominios del estado.

El efecto en costos y valores

Las nuevas obligaciones subieron las cuotas de administración de muchos edificios antiguos, y en algunos casos generaron cuotas extraordinarias para reparaciones pendientes. Eso explica en parte por qué, en diciembre de 2024, la mediana de los condominios existentes en Miami subió 4,9 % mientras la de las casas subió 10,7 %, según Miami Realtors.

A largo plazo, la ley busca edificios más seguros y mejor mantenidos, lo que protege el valor de los inmuebles. En el corto plazo, aumenta los costos de los edificios con mantenimiento atrasado.

Qué revisar en un activo en un condominio

- Edad del edificio y fecha de su inspección de hitos.
- Resultado de la inspección y reparaciones pendientes.
- Estado del estudio de reservas y nivel de ahorro de la asociación.
- Cuotas actuales y cuotas extraordinarias aprobadas o previstas.
- Reglas de la asociación sobre alquileres de corta duración.

Toda inversión tiene riesgos, incluida la pérdida de capital. Las rentabilidades de los activos de CityFraction son estimadas y no están garantizadas.

Conclusión

La ley de condominios de Florida hizo más seguro el mercado, pero también más exigente. Para invertir en un condominio en Miami, el estado del edificio y sus finanzas son tan importantes como la ubicación y la vista. Revisa siempre esa información en la ficha del activo.

Preguntas frecuentes

¿Qué es la ley SB 4-D?

La ley de Florida que exige inspecciones estructurales de hitos y estudios de reservas a los condominios, aprobada tras el colapso de Surfside.

¿A qué edad se inspecciona un edificio?

A los 30 años, o a los 25 si la autoridad local lo exige por condiciones como la cercanía al mar.

¿Pueden subir las cuotas de un condominio?

Sí. Las nuevas reservas obligatorias han subido las cuotas en muchos edificios antiguos.

Documento auténtico de CityFraction · Código de verificación CF-PVQA-PEQL · verifica en cityfraction.com/verificar?c=CF-PVQA-PEQL

Contenido educativo. Las rentabilidades y cifras son estimaciones o ejemplos ilustrativos; no constituyen asesoría ni garantía.

Información sobre riesgos: cityfraction.com/legal#riesgos

Documento auténtico de CityFraction · Código de verificación CF-PVQA-PEQL · verifica en cityfraction.com/verificar?c=CF-PVQA-PEQL