

Compreñión de los Requisitos de Reservas y SIRS Bajo la HB 913 – 2026

Guía de Antecedentes y Planificación para Asociaciones de Condominios en Florida

(Actualizada para Uso Continuo en 2026)

Propósito de Esta Guía

Las asociaciones de condominios en Florida operan en un entorno regulatorio significativamente modificado tras la aprobación de la ley CS/CS/HB 913. Esta legislación introdujo nuevos requisitos de inspección, reservas y divulgación que afectan la forma en que las juntas planifican el mantenimiento estructural, la financiación a largo plazo y el cumplimiento normativo.

Esta guía tiene como objetivo proporcionar antecedentes educativos y contexto de planificación para juntas de condominios, administradores de asociaciones comunitarias (CAMs) y profesionales que apoyan a las asociaciones. No constituye asesoramiento legal, de ingeniería ni financiero.

Las asociaciones siempre deben consultar con asesores legales calificados, ingenieros con licencia, especialistas en estudios de reservas y otros profesionales al tomar decisiones relacionadas con el cumplimiento o la financiación.

Antecedentes: HB 913 y los Estudios de Reservas de Integridad Estructural (SIRS)

La HB 913 amplió el marco de seguridad de condominios en Florida al exigir que muchas asociaciones completen un Estudio de Reservas de Integridad Estructural (SIRS) y mantengan reservas para componentes estructurales específicos.

El objetivo de estos requisitos es garantizar que las asociaciones planifiquen de manera responsable la reparación y sustitución de sistemas críticos del edificio, en lugar de postergar el mantenimiento debido a reservas insuficientes.

Entre los elementos clave introducidos por la ley se incluyen:

- Componentes de reserva obligatorios para elementos estructurales y de seguridad vital
- Restricciones para renunciar o reducir ciertas reservas
- Mayor responsabilidad y requisitos de divulgación para las juntas
- Alineación entre las inspecciones de hitos (milestone inspections) y la planificación de reservas

Componentes Estructurales Sujetos a SIRS

Si bien los requisitos específicos dependen de la antigüedad del edificio, su altura y tipo de construcción, el SIRS generalmente aborda componentes como:

- Sistemas de techos
- Muros de carga y elementos estructurales primarios
- Pisos, cimientos y sistemas de estructura
- Sistemas de protección contra incendios e ignifugación
- Componentes de plomería, electricidad, impermeabilización y exteriores

La vida útil, el costo de reemplazo y el momento de sustitución de estos componentes deben ser evaluados por profesionales calificados como parte del proceso del estudio de reservas.

Inspecciones de Hitos y Planificación de Reservas

Las inspecciones de hitos y los SIRS son requisitos relacionados, pero distintos.

Las inspecciones de hitos evalúan la condición estructural de edificios que califican en intervalos definidos.

El SIRS se enfoca en la planificación financiera a largo plazo para los componentes estructurales requeridos.

Para muchas asociaciones, los hallazgos de las inspecciones influyen directamente en las decisiones de planificación de reservas. Comprender cómo interactúan estos procesos es fundamental para secuenciar las decisiones de manera responsable.

Situación Actual de las Asociaciones (Contexto 2026)

Muchos de los plazos estatutarios iniciales establecidos bajo la HB 913 ya han vencido o están próximos a completarse para un número significativo de asociaciones en Florida.

En esta etapa, las juntas deben enfocarse en:

- Confirmar si las inspecciones y estudios de reservas requeridos se han completado
- Comprender cualquier dependencia de extensiones o aplazamientos estatutarios
- Verificar el estado actual de cumplimiento con asesoría legal
- Revisar los planes de financiación de reservas adoptados en respuesta a los hallazgos de inspección

Esta guía está diseñada para ayudar a las juntas a comprender cómo funcionan los requisitos, no para determinar si una asociación específica cumple actualmente.

Financiación de Reservas: Consideraciones de Planificación

La HB 913 no exige un único método de financiación. En su lugar, establece requisitos de reservas mientras permite que las juntas evalúen estrategias de financiación según las circunstancias de su asociación.

Los enfoques comunes de financiación incluyen:

- Financiar completamente las reservas a lo largo del tiempo
- Evaluaciones especiales
- Líneas de crédito
- Financiamiento a largo plazo para asociaciones

No todas las asociaciones requerirán financiamiento externo. Muchas juntas pueden abordar el cumplimiento mediante ajustes de reservas, reparaciones por fases o evaluaciones especiales.

Cuando se utiliza financiamiento, normalmente se evalúa después de que las juntas comprenden:

- Los hallazgos de las inspecciones
- Los déficits de reservas
- Los plazos de cumplimiento
- El impacto en los propietarios y las consideraciones de gobernanza

Ajustes por Inflación y Variabilidad de Costos

La ley contempla ajustes anuales por inflación para ciertos umbrales monetarios y supuestos de costos.

Las juntas deben evitar basarse en cifras monetarias estáticas y, en su lugar, confirmar los valores actuales con profesionales que sigan las actualizaciones estatutarias y las condiciones del mercado.

Responsabilidades y Divulgaciones de la Junta

La HB 913 introdujo medidas de responsabilidad reforzada para las juntas, incluyendo:

- Declaraciones juradas obligatorias relacionadas con el cumplimiento de reservas
- Obligaciones de divulgación vinculadas a decisiones de financiación
- Transparencia en conflictos de interés

Estas disposiciones subrayan la importancia de documentar los procesos de toma de decisiones y de apoyarse en asesoría profesional calificada.

Rol de los Asesores Profesionales

Florida CAM Help no proporciona asesoramiento legal, de ingeniería ni de construcción, ni recomienda o respalda contratistas específicos.

Se alienta a las juntas a trabajar de manera colaborativa con:

- Administradores de asociaciones comunitarias (CAMs)
- Asesores legales de la asociación
- Ingenieros e inspectores con licencia
- Profesionales en estudios de reservas

Una comunicación clara entre asesores ayuda a las juntas a tomar decisiones bien fundamentadas y correctamente secuenciadas.

Cómo Florida CAM Help Encaja en el Proceso

Florida CAM Help actúa como un recurso educativo para ayudar a juntas y profesionales a comprender cómo suelen interactuar los requisitos de inspección, la planificación de reservas y las consideraciones de financiación.

Nuestro rol es apoyar la comprensión y la planificación. Cuando la financiación forma parte de una estrategia más amplia y se alinea con las prioridades y el calendario de la junta, las asociaciones pueden explorar las opciones disponibles dentro de ese contexto.

Nota Importante

Esta guía se proporciona únicamente con fines educativos y refleja la estructura y la intención de los requisitos de la HB 913. Las asociaciones deben confirmar su estado actual de cumplimiento y sus obligaciones con profesionales legales y de ingeniería calificados.

Este documento está diseñado para respaldar discusiones informadas de la junta y la colaboración profesional. Puede compartirse con CAMs, miembros de la junta y asesores como referencia general.