

Comprendiendo los Requisitos de Reservas y SIRS Bajo la Ley 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 dentro de un entorno regulatorio significativamente modificado tras la aprobación de CS/CS/HB 913. La ley introdujo nuevos requisitos de inspección, reservas y divulgación que afectan la manera en que las juntas planifican el mantenimiento estructural, la financiación a largo plazo y el cumplimiento normativo.

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

Las asociaciones siempre deben consultar con abogados calificados, ingenieros con licencia, especialistas en reservas y otros profesionales al tomar decisiones de cumplimiento o financiamiento.

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

HB 913 amplió el marco de seguridad para 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 reemplazo de sistemas críticos del edificio, en lugar de aplazar el mantenimiento debido a reservas insuficientes.

Elementos clave introducidos por la ley 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 inspecciones de hitos (milestone inspections) y planificación de reservas

Componentes Estructurales Sujetos a SIRS

Aunque los requisitos específicos dependen de la edad, altura y tipo de construcción del edificio, un SIRS normalmente aborda componentes como:

- Sistemas de techos
- Muros de carga y elementos estructurales principales
- Pisos, cimientos y sistemas de armazón
- Sistemas de protección contra incendios y materiales ignífugos
- Sistemas de plomería, eléctricos, impermeabilización y componentes exteriores

La vida útil, el costo de reemplazo y el momento adecuado para la reparación deben ser evaluados por profesionales calificados como parte del estudio de reservas.

Inspecciones de Hitos y Planificación de Reservas

Florida CAM Help | www.floridacamhelp.com

Educational resource. Not legal, construction, or financial advice.

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.
- **Los SIRS** se enfocan en la planificación de financiamiento a largo plazo para 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 tomar decisiones secuenciales responsables.

Situación Actual de las Asociaciones (Contexto 2026)

Muchos de los plazos iniciales establecidos por 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 han sido completados
- Entender cualquier dependencia de extensiones o aplazamientos estatutarios
- Verificar el estado actual de cumplimiento con asesoría legal
- Revisar los planes de financiamiento 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 está actualmente en cumplimiento.

Financiamiento de Reservas: Consideraciones de Planificación

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

Enfoques comunes de financiamiento incluyen:

- Financiar completamente las reservas con el tiempo
- Cuotas extraordinarias (special assessments)
- Líneas de crédito
- Financiamiento a largo plazo para la asociación

No todas las asociaciones requerirán financiamiento externo. Muchas juntas pueden cumplir mediante ajustes en reservas, reparaciones por fases o evaluaciones internas.

El financiamiento, cuando se utiliza, generalmente se evalúa después de que las juntas comprendan:

- Hallazgos de inspección
- Déficits en reservas
- Cronogramas de cumplimiento
- Impacto para los propietarios y consideraciones de gobernanza

Ajustes por Inflación y Variabilidad de Costos

El estatuto establece ajustes anuales por inflación para ciertos umbrales monetarios y supuestos de costos.

Las juntas deben evitar depender de cifras estáticas y, en su lugar, confirmar los valores actuales con profesionales que monitorean actualizaciones estatutarias y condiciones del mercado.

Responsabilidades y Divulgaciones de la Junta

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

- Declaraciones juradas requeridas relacionadas con el cumplimiento de reservas
- Obligaciones de divulgación sobre decisiones de financiamiento
- 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, y no recomienda ni respalda contratistas específicos.

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

- Administradores de asociaciones comunitarias
- Asesoría legal de la asociación
- Ingenieros e inspectores con licencia
- Profesionales en estudios de reservas

La comunicación clara entre asesores ayuda a las juntas a tomar decisiones defendibles y bien secuenciadas.

Cómo Encaja Florida CAM Help en el Proceso

Florida CAM Help sirve como un recurso educativo para ayudar a las juntas y profesionales a comprender cómo interactúan típicamente los requisitos de inspección, la planificación de reservas y las consideraciones de financiamiento.

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

Nota Importante

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

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