Lista de cumplimiento: inspección de hitos y SIRS

Asociaciones de condominio en Florida · edificios de tres o más pisos habitables

Inspección de hitos (§553.899)

- [ ] Confirme si cada edificio tiene tres o más pisos habitables y es total o parcialmente condominio o cooperativa residencial.
- [ ] Encuentre la fecha límite: el 31 de diciembre del año en que el edificio cumple 30 años (desde el certificado de ocupación) y luego cada 10 años. Pregunte al departamento de construcción si exige la primera a los 25 años.
- [ ] Dentro de 14 días del aviso del departamento de construcción, informe a los dueños que la inspección es obligatoria y cuándo vence.
- [ ] Complete la Fase 1 (visual, con arquitecto o ingeniero con licencia) dentro de 180 días del aviso.
- [ ] Si la Fase 1 encuentra deterioro estructural sustancial: inicie la Fase 2 y obtenga el informe de avance dentro de 180 días del informe de la Fase 1. Las reparaciones deben comenzar dentro de 365 días.
- [ ] Dentro de 45 días de recibir el informe: entregue el resumen del inspector a cada dueño, publíquelo en un lugar visible y en el sitio web de la asociación si es obligatorio.
- [ ] Pida al ingeniero una tabla con cada recomendación, su plazo y el número de página.
- [ ] Ponga cada punto con fecha en la agenda de la junta como "pendientes del ingeniero" hasta cerrarlo; archive la carta de cierre del ingeniero de cada uno.
- [ ] Anote en el calendario la reinspección de 10 años el mismo día que llega el informe.

Estudio de reservas de integridad estructural (§718.112(2)(g))

- [ ] Tenga un SIRS para cada edificio de tres o más pisos habitables, al menos cada 10 años, hecho por un ingeniero o arquitecto con licencia, o un especialista certificado en reservas o analista profesional de reservas.
- [ ] Revise la fecha límite: las asociaciones existentes al 1 de julio de 2022 o antes debían completar el primer SIRS antes del 31 de diciembre de 2025 (a más tardar el 31 de diciembre de 2026 si se hace junto con una inspección de hitos que vence entonces). Cooperativas: 31 de diciembre de 2024 (§719.106).
- [ ] Cada funcionario o director firma una declaración jurada de que recibió el estudio. Pida al abogado de la asociación que la prepare; el DBPR no ofrece un formulario.
- [ ] Dentro de 45 días: informe al DBPR por la cuenta en línea de la asociación y entregue a los dueños una copia o un aviso de que está disponible.
- [ ] Asociaciones de 25 unidades o más: publiquen el estudio y las declaraciones juradas en el sitio web.
- [ ] Guarde el estudio como registro oficial por al menos 15 años; entréguelo, o una declaración de que no existe, a los compradores en una reventa.

Fuentes: Estatutos de Florida §553.899, §718.112(2)(g) y (h), §719.106; página del SIRS del DBPR de Florida. Información general, vigente a octubre de 2026. No es asesoría legal; sus documentos de gobierno, sus pólizas y su abogado son los que rigen.

- [ ] No renuncie ni reduzca las reservas de los componentes del SIRS (presupuestos adoptados desde el 31 de diciembre de 2024).

Antes de la temporada de huracanes

- [ ] Compare los componentes del SIRS con lo que asegura la póliza maestra.
- [ ] Mantenga juntos el informe de hitos, el SIRS, las cartas de cierre y las fotos con fecha, listos para un reclamo.

Fuentes: Estatutos de Florida §553.899, §718.112(2)(g) y (h), §719.106; página del SIRS del DBPR de Florida. Información general, vigente a octubre de 2026. No es asesoría legal; sus documentos de gobierno, sus pólizas y su abogado son los que rigen.