

ACTUALIZACION LEGAL

PROTEGER
GUIAR
EMPODERAR



Preparado por
DANIA S. FERNANDEZ, ESQ.
DANIA S. FERNANDEZ & ASSOCIATES, PA

2025



Introduccion

La Sesión Legislativa de Florida de 2025 comenzó el 4 de marzo, trayendo cambios importantes para las asociaciones comunitarias. Muchas leyes se centraron en la seguridad, gobernanza y responsabilidad financiera, continuando la respuesta del estado a la tragedia del Champlain Towers South en 2021.

Uno de los avances principales fue el Proyecto de Ley 913, conocido como la “Ley de Condominios y Cooperativas”, que fue firmado como ley. Esta legislación de 191 páginas introduce cambios significativos a la Ley de Condominios, incluyendo gobernanza, informes financieros y responsabilidades de mantenimiento.

Para ayudar a nuestros clientes a mantenerse informados y en cumplimiento, nuestro despacho ha preparado un resumen claro de las disposiciones clave del Proyecto de Ley 913, junto con otros proyectos de ley relevantes aprobados en esta sesión.

House Bill 913

Companion Bill Senate Bill 1742

Entrada en vigor: 1 de julio de 2025

CAMS / Reglas de Conflicto de Interés (s.468.432, s.468.4335, s.468.436)

- Se añade una sección que prohíbe a cualquier persona cuya licencia de administrador de asociaciones comunitarias (CAM) haya sido revocada tener participación directa o indirecta en, o empleo con, una empresa de administración de asociaciones durante un período de 10 años después de la revocación.
- Se prohíbe a los CAM o empresas CAM ejecutar actos que, aun cuando sean solicitados por la asociación, violen leyes estatales o federales.
- Se añaden cláusulas obligatorias a los contratos de servicios de CAM/empresa CAM.
- Se refuerza la definición de conflicto de interés para administradores y empresas, incluyendo la divulgación de vínculos financieros y la obligación de obtener múltiples ofertas si surgen posibles conflictos en contratos de cierto valor.
- Se eliminan los requisitos anteriores de adjuntar contratos con conflictos al orden del día de las reuniones, pero se exige incluir detalles del conflicto en las notificaciones de reuniones.
- Los contratos pueden ser anulados si se viola el estatuto de conflicto de interés.
- Cada administrador debe identificar en su cuenta de licencia en línea la empresa para la que trabaja y las comunidades donde presta servicios.
- Las empresas de administración deben listar en su cuenta de licencia en línea a todos los administradores que emplean.

Poder de Administración (s.718.111)

- Los CAM/empresas CAM que brinden servicios a asociaciones deben contar con todas las licencias exigidas por la parte VIII del capítulo 468.
- La junta directiva es responsable de verificar el cumplimiento de los requisitos de licencia antes de firmar contratos.
- La asociación puede rescindir un contrato si la licencia del CAM o de la empresa es suspendida o revocada durante la vigencia del mismo, mediante notificación escrita.



Inspecciones de Hitos (s.553.899)

- Se añade el término "pisos habitables" al requisito obligatorio de inspección de hitos.
- Los profesionales que presenten ofertas para realizar inspecciones o reparaciones deben divulgar cualquier vínculo de propiedad o relación con las empresas que ejecutarán el trabajo.
- No divulgar esta información hace que el contrato sea anulable y expone al profesional a sanciones disciplinarias.
- Se amplían los requisitos de informe por parte de las agencias locales encargadas de hacer cumplir el código sobre edificios sujetos a inspecciones de hitos, incluyendo estadísticas de finalización, designaciones de inseguridad y números de licencia de los administradores, con fecha límite del 31 de diciembre de 2025.

Definiciones (s.718.103)

- Se proporciona una definición de "videoconferencia."
- La notificación de reuniones realizadas por videoconferencia debe incluir un hipervínculo y número telefónico de acceso, y debe proveerse un lugar físico donde los propietarios puedan asistir en persona.
- Todas las reuniones realizadas en este formato deben ser grabadas y la grabación debe conservarse como registro oficial de la asociación.
- Para condominios después del 1 de julio de 2025, la sección s.718.110(4)(6) aclara que las enmiendas que cambien el tamaño, alteren materialmente los accesorios de la unidad, o modifiquen el porcentaje de gastos comunes compartidos por el propietario deben ser aprobadas por los propietarios afectados y los acreedores hipotecarios.

Seguro (s.718.111(11))

- Cada asociación de condominio debe mantener un seguro de propiedad adecuado, definido específicamente en el estatuto.
- El requisito anterior de cobertura basada en el "valor asegurado total, costo de reemplazo o cobertura similar" ha sido refinado: ahora la determinación debe basarse en el costo de reemplazo del inmueble establecido mediante una tasación independiente o una actualización de una tasación previa.
- El costo de reemplazo debe determinarse al menos una vez cada tres años.



Registros Oficiales (s.718.111(12))

- Se amplía la lista de registros oficiales para incluir las reuniones por videoconferencia en las que se hayan aprobado actas, las cuales deben conservarse durante 1 año después de su publicación.
- Se agregan estados de cuenta bancarios, libros contables y todos los affidavits.
- A menos que se requiera un período más corto, las asociaciones que deban tener un sitio web deben publicar los registros dentro de los 30 días posteriores a su recepción o creación.
- Las asociaciones también deben mantener suficientes copias del estado financiero más reciente y el presupuesto anual.

Informes Financieros (s.718.111(13))

- El plazo para entregar los informes financieros a los propietarios cambia de “no más tarde de 120 días” a “180 días”.
- Ahora se permite la entrega por correo electrónico.
- Se debe demostrar cumplimiento con este requisito mediante un affidavit firmado por un director u oficial de la asociación.
- Con la aprobación por mayoría de todos los intereses con derecho a voto, las asociaciones pueden preparar ciertos informes financieros alternativos.

Inversión de Fondos de la Asociación (s.718.111(16))

- La junta directiva puede utilizar su mejor criterio para tomar decisiones de inversión prudentes al manejar los fondos operativos y de reserva.
- Debe considerar cuidadosamente el riesgo y retorno para maximizar los rendimientos sin comprometer los activos de la asociación.
- Las asociaciones, incluyendo las multicondominios, pueden invertir fondos de reserva en una o una combinación de:
 - Certificados de depósito (CDs)
 - Cuentas en bancos comunitarios, bancos comerciales, asociaciones de ahorro y préstamo o cooperativas de crédito
- Importante: No se requiere votación de los propietarios para estas inversiones.



Estatutos (s.718.112)

- Las reuniones de la junta directiva pueden celebrarse de forma presencial o por videoconferencia.
- La División debe adoptar reglas que regulen ciertos requisitos para las reuniones.
- Las reuniones de propietarios deben realizarse dentro de un radio de 15 millas de la propiedad del condominio o dentro del mismo condado.
- Las asambleas de propietarios y reuniones anuales pueden celebrarse por videoconferencia; sin embargo, el quórum de la junta debe estar físicamente presente en la ubicación física donde los propietarios puedan asistir.

Reunión de Presupuesto (s.718.112(2)(e))

- Las reuniones de la junta o de los propietarios en las que se considere el presupuesto anual propuesto pueden realizarse por videoconferencia, siempre que se utilice un dispositivo de transmisión de sonido que permita que las conversaciones se escuchen tanto por los asistentes virtuales como presenciales.
- Si el presupuesto anual propuesto implica cuotas que superan el 115% de las cuotas del año fiscal anterior, también se debe incluir simultáneamente un presupuesto alternativo para consideración, el cual no debe incluir gastos discrecionales que no sean obligatorios.

Protecciones contra Huracanes (s.718.113(5)(d))

- Se aclara que la junta directiva debe decidir quién es responsable de los costos de remover o reinstalar protecciones contra huracanes si la declaración, ya sea original o enmendada, no especifica esta responsabilidad.



Votación Electrónica

Votación Electrónica (s.718.128)

- Si al menos el 25% de los intereses con derecho a voto presenta una petición para que se implemente la votación electrónica en la próxima elección, la junta debe convocar una reunión dentro de los 21 días para adoptar la resolución.
- La junta debe recibir la petición dentro de los 180 días posteriores a la última asamblea anual programada.
- Si no se adopta un sistema formal de votación electrónica, la asociación debe designar una dirección de correo electrónico oficial para recibir boletas electrónicas.
- Los propietarios pueden enviar sus boletas a esta dirección sin seguir las reglas de confidencialidad establecidas en s.718.112(2)(d)4.
 - Las boletas electrónicas deben incluir:
 - Número de unidad
 - Nombre y apellido (como firma)
- Una declaración de renuncia destacada, advirtiendo que el propietario renuncia a la confidencialidad de su voto al enviar la boleta por correo electrónico y ofreciéndole la opción de votar en persona si desea mantener el secreto
- Las boletas deben enviarse antes de la fecha y hora programadas para la reunión donde se realizará la votación.
- Se presume que la asociación ha revisado todos los correos electrónicos relacionados con la dirección oficial si un miembro de la junta, oficial, administrador o agente presenta un affidavit jurado que así lo atestigüe.



Presupuesto Anual / Reservas

- Se aumenta el umbral de reservas de \$10,000 a \$25,000 (o una cantidad ajustada por inflación determinada por la División, lo que sea mayor) para cualquier gasto de mantenimiento diferido o elemento con costo de reemplazo.
- Se permite que las asociaciones que voten para terminar el condominio también voten para renunciar al mantenimiento de las reservas recomendadas por el último Estudio de Reservas para Integridad Estructural (SIRS).
- Las reservas para los elementos listados en el inciso (g) pueden financiarse mediante:
 - Cuotas regulares
 - Cuotas extraordinarias
 - Líneas de crédito
 - Préstamos
- Cualquier cuota extraordinaria, línea de crédito o préstamo requiere la aprobación por mayoría del total de intereses con derecho a voto de la asociación.
- Las asociaciones controladas por los propietarios deben completar un SIRS y pueden obtener una línea de crédito o préstamo para cubrir gastos de capital requeridos por inspecciones de hitos o el SIRS.
- El financiamiento debe ser suficiente para cubrir cualquier porción previamente renunciada o no financiada de las reservas requeridas.
- Los fondos deben estar disponibles de forma inmediata para ser utilizados por la junta sin necesidad de aprobación adicional de los miembros de la asociación.
- Esta información debe incluirse en el estado financiero anual obligatorio.
- No aplica a asociaciones controladas por desarrolladores donde los propietarios no desarrolladores tengan el control por menos de un año, o asociaciones controladas por compradores o cesionarios mayoritarios.



Reservas (s.718.112(2)(f))

- Las juntas ya no necesitan la aprobación de la mayoría de sus miembros para pausar o reducir las contribuciones a las reservas si los funcionarios de construcción locales determinan que el edificio es inhabitable.
- Para presupuestos adoptados el o antes del 31 de diciembre de 2028, si la asociación ha completado una inspección de hitos dentro de los últimos 2 años calendario, la junta puede pausar o reducir temporalmente los fondos de reserva para financiar reparaciones recomendadas por la inspección.
 - Requiere aprobación de la mayoría del total de intereses con derecho a voto de la asociación.
 - No puede aplicarse por más de dos presupuestos anuales consecutivos.
 - No aplica a asociaciones controladas por desarrolladores, asociaciones donde los propietarios no desarrolladores tienen control por menos de un año, ni asociaciones controladas por compradores o cesionarios mayoritarios.
- Las asociaciones que hayan pausado las contribuciones a reservas deben realizar un SIRS antes de reanudar dichas contribuciones para determinar sus necesidades reales de financiamiento.
- Las cuentas de reserva pueden agruparse para dos o más componentes requeridos.
 - Sin embargo, las reservas para componentes identificados en el SIRS solo pueden agruparse con otros componentes del SIRS.
- La reserva en el presupuesto anual propuesto debe ser suficiente para asegurar que los fondos disponibles cubran los gastos proyectados para todos los componentes agrupados, basados en el plan de financiamiento o el cronograma del SIRS más reciente.
- No se requiere votación para que la junta cambie el método contable de reservas entre método de agrupación y método lineal.
- La División debe ajustar anualmente el umbral mínimo requerido según la inflación, utilizando el Índice de Precios al Consumidor para Todos los Consumidores Urbanos, y publicarlo visiblemente en su sitio web.
- La fecha límite para que la División cumpla con este requisito es el 1 de febrero de 2026, y debe hacerlo anualmente a partir de entonces.



SIRS – Estudio de Reservas para la Integridad Estructural (s.718.112(2)(g))

- Se añade el término "pisos habitables" al requisito obligatorio del SIRS.
- Se aumenta el umbral de reserva de \$10,000 a \$25,000 (o una cantidad ajustada por inflación determinada por la División, lo que sea mayor) para cualquier gasto de mantenimiento diferido o elemento con costo de reemplazo.
- Se elimina el lenguaje que indicaba que un SIRS "podía ser realizado por cualquier persona calificada" y se especifica que todas las partes del estudio deben ser realizadas por:
 - un ingeniero con licencia,
 - un arquitecto con licencia, o
 - una persona certificada como especialista en reservas o analista profesional de reservas.
- Cualquier profesional del diseño (según la definición del s.558.002) o contratista con licencia (según el Capítulo 489) que presente una oferta para realizar un SIRS debe divulgar por escrito a la asociación si tiene intención de presentar una oferta para servicios posteriores relacionados con mantenimiento, reparación o reemplazo recomendados por el SIRS.
 - Estos profesionales no pueden tener un interés de propiedad (directo o indirecto), ni estar relacionados dentro del tercer grado de consanguinidad o afinidad con alguien que tenga interés en la empresa que realiza el SIRS, a menos que se divulgue plenamente por escrito.
- Como mínimo, el SIRS debe incluir un cronograma de financiamiento recomendado (basado en un plan base) que asegure que el saldo de efectivo de reservas permanezca por encima de cero cada año.
- Las reservas recomendadas para elementos que no están incluidos en el SIRS deben identificarse por separado.
- El SIRS debe tener en cuenta los métodos de financiamiento utilizados para cubrir obligaciones de mantenimiento/reserva.
 - Si la asociación planea usar cuotas especiales, préstamos o líneas de crédito, el SIRS debe actualizarse para reflejar cómo estos métodos afectan el cronograma de financiamiento.
 - Si se han realizado reparaciones o reemplazos, el SIRS puede actualizarse para reflejar los cambios en la vida útil o necesidades de financiamiento.
- La asociación debe actualizar el SIRS antes de aprobar cualquier presupuesto si los métodos de financiamiento (cuotas regulares, cuotas especiales, préstamos o líneas de crédito) difieren del plan establecido en el SIRS más reciente.
- Para asociaciones existentes antes del 1 de julio de 2022, el SIRS inicial debe completarse antes del 31 de diciembre de 2025 (cambiado desde el 31 de diciembre de 2024), a menos que se coordine con una inspección de hitos.
- Las asociaciones pueden retrasar la realización del SIRS durante no más de 2 presupuestos anuales consecutivos inmediatamente posteriores a una inspección de hitos, con el fin de concentrarse en reparaciones y mantenimiento recomendados por dicha inspección.
- Los directores y oficiales deben firmar un affidavit reconociendo la recepción del SIRS completado.
- La División deberá adoptar por reglamento el formulario oficial del SIRS, en coordinación con la Comisión de Construcción de Florida.



Condominios Creados Dentro de una Parte de un Edificio (s.718.407)

- Dentro de los 60 días después de que finalice el año fiscal, cualquier propietario de una parte del edificio que no esté bajo régimen de condominio debe proporcionar a la asociación un informe financiero completo que detalle todos los costos compartidos de mantenimiento y operación, incluyendo copias de todos los recibos y facturas.
- Si el propietario no entrega el informe y los documentos de respaldo dentro de ese plazo, la División tiene autoridad para imponer sanciones y hacer cumplir el cumplimiento.
- Dentro de los 60 días después de recibir el informe financiero completo, la asociación de condominio podrá impugnar cómo se están distribuyendo los costos de las instalaciones compartidas, utilizando el proceso de resolución de disputas establecido en el s.720.311.

Autoridad de la División (s.718.501)

- Se otorga jurisdicción a la División para revisar registros adicionales e investigar quejas relacionadas con dichos registros, incluyendo:
 - cumplimiento con reparaciones requeridas por inspecciones de hitos,
 - requerimientos para que las asociaciones mantengan pólizas de seguro y fianzas de fidelidad para quienes controlan o dispersan fondos de la asociación, etc.
- Se requiere que las asociaciones creen y mantengan una cuenta en línea con la División a más tardar el 1 de octubre de 2025.
- La información requerida puede incluir:
 - Datos de contacto de directores y CAMs,
 - Hipervínculo al sitio web de la asociación,
 - Número total de edificios,
 - Información sobre las cuotas de la asociación,
 - Nombre de la(s) institución(es) financiera(s) de la asociación,
 - Copia del SIRS y cualquier otro documento requerido por el Departamento dentro de los 5 días hábiles después de la solicitud, en el formato que el Departamento determine.
- Una vez creada la cuenta, la División debe proporcionar a la asociación al menos 45 días de aviso para entregar cualquier información adicional.
- La División puede requerir esta información no más de una vez al año.
- También podrá adoptar reglas para implementar esta subsección según sea necesario.



HOUSE BILL 393 Companion Bill Senate Bill 592 **Entrada en vigor: Al convertirse en ley**

PROGRAMA PILOTO MI CONDOMINIO SEGURO EN FLORIDA **(s.215.55871)**

- Se modifica la definición de "condominio" dentro del Programa Piloto My Safe Florida Condo (Programa) para excluir las unidades independientes construidas sobre parcelas individuales de terreno.
- Se prohíbe que una asociación de condominio solicite una inspección o una subvención a menos que haya cumplido con los requisitos de inspección de hitos y con los requisitos de reserva para integridad estructural (SIRS).
- Se prohíbe que una asociación solicite una inspección o subvención a menos que las ventanas de la propiedad de la asociación o del condominio estén designadas como elementos comunes en la declaración de la asociación.
- Se establece que al menos el 75% de todos los propietarios de unidades que residen en la estructura deben aprobar la solicitud de la subvención (anteriormente se requería el 100%).
- Se aclara que todas las subvenciones del programa deben coincidir en proporción 2:1, es decir, por cada \$2 que aporta el estado, la asociación debe aportar \$1 del costo real del proyecto.
- Se revisan las mejoras de techos que califican para financiamiento bajo el programa.
- Las mejoras deben ser identificadas en la inspección final de mitigación contra huracanes para que la asociación pueda recibir fondos de la subvención.
- Los fondos solo podrán otorgarse para mejoras de mitigación que generen un crédito de mitigación, descuento u otro diferencial en la prima del seguro para el edificio o estructura donde se realice la mejora.
- Como condición para otorgar la subvención, el Departamento debe exigir que las mejoras incluyan todas las aberturas: puertas exteriores, puertas de garaje, ventanas y tragaluces, si es necesario para que el edificio califique para un crédito, descuento o diferencial.



SENATE BILL 948

Companion Bill House Bill 1015

Fecha de entrada en vigor: 1 de octubre de 2025

DIVULGACIONES SOBRE INUNDACIONES

(s.83.152), s.718.503

- Se requiere que los arrendadores de propiedades residenciales en alquiler divulguen cierta información sobre la propiedad y los riesgos de inundación a los inquilinos potenciales.
- Si un inquilino no recibe las divulgaciones y sufre pérdidas o daños significativos debido a una inundación, podrá rescindir el contrato de arrendamiento y tiene derecho a que se le reembolsen los pagos de renta anticipada.
- De manera similar, se exige que el desarrollador de un condominio o cooperativa incluya información sobre riesgos de inundación en el contrato de venta o de arrendamiento a largo plazo de una unidad de condominio o cooperativa.
- Se añade la obligación de que el vendedor revele si tiene conocimiento de daños por inundaciones ocurridos durante su periodo de propiedad.



DANIA S. FERNANDEZ
AND ASSOCIATES, P.A.



Unamos Esfuerzos



www.daniafernandez.com



danialdsfpa.com



305-254-4492