

## GUIA PARA COMPRAR UN CONDOMINIO

### DEPARTAMENTO DE REGULACIÓN COMERCIAL Y PROFESIONAL

*División de Condominios, Tiempo Compartido, y Casas Móviles de la Florida*

---

---

#### INTRODUCCIÓN

Los condominios representan un segmento significativo del mercado inmobiliario de la Florida. Sin embargo, muchos compradores potenciales de condominio desconocen el concepto de condominio o las disposiciones del Capítulo 718 de los Estatutos de la Florida, la Ley de Condominios. El objetivo de este folleto es el de proporcionar información importante a los compradores potenciales para que tengan en cuenta antes de realizar una compra.

#### PARTE UNO: PUNTOS A CONSIDERAR ANTES DE COMPRAR UNA UNIDAD

Un condominio es una forma de bien inmueble formada por unidades habitacionales y bienes comunes. Las unidades habitacionales son las partes de la propiedad del condominio que están sujetas a propiedad exclusiva. Los bienes comunes son porciones de la propiedad del condominio que no están incluidos en las unidades. La propiedad proporcional de los bienes comunes es accesoria a la unidad habitacional, lo que significa que se vende junto con la misma y no se la puede separar de ella. Cada participación de la propiedad de la unidad en los bienes comunes es la misma proporción por la cual el propietario de la unidad compartirá en los costos de administración del condominio. La forma de propiedad de condominio, por lo general asociada con edificios altos, puede también encontrarse en edificios de apartamentos con jardín, viviendas lineales, estructuras semi-adosadas, viviendas unifamiliares, campamentos para casas móviles y campamentos vehiculares recreativos. Un condominio puede ser residencial, comercial o una mezcla de ambos.

La Ley de Condominios establece que una asociación, por lo general una sociedad sin fines de lucro, es responsable de la administración del condominio. Las responsabilidades de la asociación incluyen el mantenimiento, la reparación y protección del terreno y las instalaciones en el condominio tales como piletas de natación, canchas de tenis, ascensores, etc. La asociación del condominio está manejada por un directorio, nombrado en principio por el constructor, pero que luego lo hacen los propietarios de las unidades elegidos como directores

El **Acta de Reconocimiento del Condominio** es un documento que describe la propiedad del condominio, los límites de la unidad, los bienes comunes, y otras mejoras. La lectura de este documento le ayudará a entender de qué va a ser propietario cuando compra una unidad de condominio. Un comprador por lo general obtiene la propiedad y la posesión exclusiva de todo lo que está adentro de las superficies interiores sin terminar de paredes, pisos y cielorrasos de la unidad, incluidas las divisiones interiores, armarios, aparatos eléctricos y accesorios. El terreno y las partes estructurales del edificio son por lo general, bienes comunes. El acta establece también las responsabilidades por el mantenimiento por parte de los propietarios de las unidades y de la asociación.

La vida en el condominio requiere que usted viva en proximidad con sus vecinos, respetando restricciones sobre el uso de su unidad y bienes comunes, y que se involucre personalmente en la administración de la asociación de su condominio. Para proteger su inversión, es importante que asista a las reuniones para mantenerse informado de los temas que pertenecen a la administración del condominio.

Usted puede comprar una unidad de condominio a través de un constructor o de un particular. La División no regula este último caso. Cuando realiza la compra ya sea a través de un constructor o de un particular, debe tener presente lo siguiente:

- ¿Cuáles serán sus derechos de propiedad y de votación en la asociación?
- ¿Cuál será su participación en el porcentaje de los gastos comunes?
- ¿Cuáles son las restricciones en el uso de los bienes comunes y de la unidad?

- ¿Existe algún alquiler o contrato vinculado con la asociación del condominio? De ser así, ¿cuáles son sus términos?
- ¿Entiende todas las disposiciones de los documentos?
- ¿Exactamente de qué ítems sería usted responsable de su mantenimiento?
- ¿La construcción del condominio está terminada? En caso negativo, ¿cuántas unidades se agregarán eventualmente a la construcción del condominio y qué impacto tendrán en el uso de las áreas recreativas?
- ¿Cuál es el plan propuesto para agregar unidades o áreas de recreación al condominio?
- ¿Tiene el constructor la opción de no terminar determinadas instalaciones o áreas recreativas?
- ¿Tiene la asociación antecedentes de haber recibido quejas por parte de los habitantes del condominio?
- ¿Está la asociación actualmente involucrada en algún litigio?
- ¿Tiene la asociación un seguro adecuado?
- ¿La propiedad del condominio tiene un buen mantenimiento?
- ¿Tiene la asociación estipulados fondos de reserva para futuros gastos de capital y proyectos de mantenimiento diferidos?
- Si el condominio se creó por conversión de una estructura residencial previamente ocupada, ¿cuál es el estado de la propiedad? ¿se necesitarán reparaciones mayores en un futuro cercano?
- ¿Cuáles son los antecedentes y la reputación del constructor?
- ¿Cuál es la política de la asociación con respecto a las mascotas?
- ¿Existe alguna restricción con respecto a la venta o alquiler de las unidades?
- ¿Existe alguna restricción con respecto al número de miembros de la familia o invitados que pueden ocupar una vivienda?

Las respuestas a muchas de estas preguntas pueden encontrarse en los “documentos del condominio”. Estos documentos incluyen: **el acta de reconocimiento del condominio, el acta de constitución de la asociación, los estatutos de la asociación, y la hoja con Preguntas Frecuentes y sus Respuestas**. Se requiere que el constructor presente estos documentos ante la División de Condominios, Tiempo Compartido, y Casas Móviles de la Florida, antes de ofrecer las unidades a la venta. Se requiere también que el constructor entregue a cada comprador un juego completo de los documentos. Una vez que usted firma el contrato de compraventa y el constructor le entrega los documentos, tiene 15 días para cancelar la compra. **Lea con detenimiento estos documentos antes de comprar una unidad de condominio, y antes del término de los 15 días del período de cancelación**. Es para su protección y conveniencia que lea cuidadosamente y entienda los documentos del condominio. Si usted compra a un particular en vez de a un constructor, el período de cancelación es de tres días a partir de la fecha de firma del contrato de compraventa.

## PARTE DOS: LA COMPRA

### **Depósitos de reserva**

Un programa de reserva le permite al constructor “probar el mercado” para tomar la decisión de construir un proyecto de condominio. Antes de la construcción, el constructor puede celebrar un contrato de reserva con los potenciales compradores. El contrato de reserva no es un contrato obligatorio dado que les permite tanto al constructor como al comprador, deshacer el contrato en cualquier momento. No se requiere que el constructor construya la propiedad. Cualquier depósito de reserva debe estar completamente consolidado a solicitud por escrito del comprador o del constructor

### **Depósitos de venta**

Si va a comprar una unidad de condominio en donde la construcción, los accesorios o el área verde de la propiedad no están debidamente terminados, la Ley de Condominios requiere que los depósitos de hasta el 10 por ciento del valor de venta deben permanecer depositados en fideicomiso en una cuenta con un fiduciario independiente. Los depósitos que excedan el 10 por ciento el precio de compra deben utilizarse en la construcción presente del condominio, **si así está estipulado en el contrato de compraventa**. Por ejemplo, en la venta de una unidad de condominio valuada en \$100.000, sólo \$10.000 del depósito de la venta debe permanecer en una cuenta en fideicomiso. El resto del depósito de venta puede usarse en la construcción presente de la propiedad. Usted debe controlar su contrato de compraventa para determinar si su depósito de venta completo está protegido.

A continuación se enumeran los documentos clave del condominio, junto con una breve explicación de lo que deben consignar.

#### **\* Acta de reconocimiento del condominio**

El acta de reconocimiento del condominio es uno de los documentos más importantes dado que es el que crea al condominio (cuando está asentado en los registros oficiales del condado en donde está ubicado el condominio). Algunos de los puntos contenidos en la declaración incluyen: membresía y derecho a votación de los propietarios de las unidades; su participación en los gastos comunes, excedentes comunes, y propiedad de los bienes comunes; las responsabilidades de la asociación y de los propietarios de las unidades en cuanto al mantenimiento; identificación de las unidades; restricciones de uso; la forma en que pueden producirse las modificaciones dentro del condominio; requisitos de seguro de la asociación y de los propietarios de la unidad; derechos del constructor durante el período de construcción y la venta de las unidades; y los procedimientos para modificar el acta.

#### **\* Acta de constitución**

El acta de constitución de la asociación estipula: el objetivo del acta, los poderes otorgados a la asociación, los derechos de los miembros, el número de directores y funcionarios, una cláusula de indemnización para directores y funcionarios y los procedimientos para modificar el acta.

#### **\* Estatutos**

Los estatutos de la asociación se refieren a ítems tales como: tipo, frecuencia y lugar de las reuniones; requisitos para la notificación de las reuniones; poderes y obligaciones de la asociación; obligaciones de los funcionarios y directores; procedimientos para modificar los estatutos; restricciones al uso; informe financiero y toda otra información pertinente.

### **\* Presupuesto operativo estimado**

El presupuesto operativo estimado brinda estimaciones detalladas de distintos gastos comunes que deberán ser compartidos por los propietarios de las unidades. El presupuesto incluye además información importante concerniente a futuros gastos de capital y proyectos diferidos de mantenimiento tales como: reemplazo del techo, pintura del edificio, re-nivelación del pavimento, y otros gastos futuros por encima de los \$10.000.

### **\* Recibo por los Documentos del Condominio**

Recuerde que su **contrato de compraventa con el constructor puede ser cancelado hasta 15 días después de la fecha de celebración del contrato de compraventa y la fecha en que usted reciba los documentos del condominio, lo que ocurra último**. El constructor le pedirá que firme un recibo por los documentos del condominio. Asegúrese de recibir efectivamente todos los documentos enumerados en el recibo. Si la compra la realiza a través de un particular, usted tiene derecho a las copias del acta de reconocimiento del condominio, el acta de constitución, los estatutos y la información financiera más reciente, a expensas del vendedor.

### **\* Hoja de Preguntas Frecuentes y sus Respuestas**

Este documento brinda un resumen de cualquier alquiler u otros acuerdos y restricciones que afectan a la administración del condominio y de la asociación.

### **\* Folleto**

Se requiere que el constructor entregue un folleto a los compradores si el condominio consiste de más de 20 unidades residenciales, o forma parte de un grupo de condominios residenciales que serán entregados por propiedad para ser usados en común por los propietarios de más de 20 unidades. El folleto resume algunos de los puntos principales detallados en los documentos del condominio. Lea los documentos que tienen que darse a conocer para asegurarse que entiende todas las obligaciones y restricciones contenidas en los documentos.

**DISPONIBLE EN LA DIVISIÓN DE CONDOMINIOS, TIEMPO COMPARTIDO,  
Y CASAS MÓVILES DE LA FLORIDA**

Capítulo 718, Estatutos de la Florida, Ley de Condominios

Capítulos 61B-15 al 61B-24, Código Administrativo de la Florida

**OTROS FOLLETOS INFORMATIVOS**

*Derechos y Responsabilidades de los propietarios de unidades del condominio*

*Vivir en un condominio en la Florida*

*Cartilla electoral para las asociaciones de condominios y de cooperativas*

Estos materiales los puede obtener (sin costo) en la División de Condominios, Tiempo Compartido, y Casas Móviles de la Florida en: Northwood Centre, 1940 Tallahassee, Florida 32399-1030 o llamando al 850-488-1122 o a la línea gratuita 800-226-9101 (sólo para la Florida).

Revisado Octubre, 2005