

GUÍA GRATUITA PARA JUNTAS DE CONDOMINIO, PROPIETARIOS Y ADMINISTRADORES

El recorrido del propietario

Qué revisar antes de su inspección de hito



> **Salvar su edificio es proteger a las personas que viven en él.**

40 Year Help

Miami-Dade y Broward · Hablamos español
40yearhelp.com · (954) 295-8434

BORRADOR · SIN REVISAR · SOLO DEMOSTRACIÓN · PUEDE CONTENER INEXACTITUDES

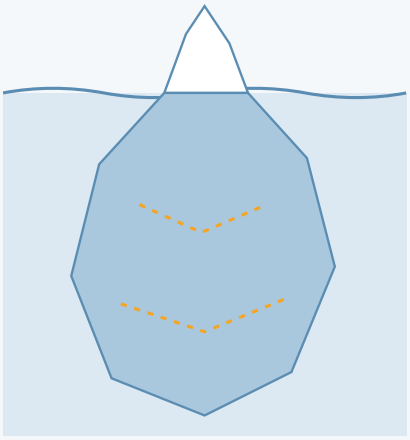
POR QUÉ IMPORTA

El riesgo es real. También se puede prevenir.

El 24 de junio de 2021, parte de Champlain Towers South en Surfside se derrumbó y 98 personas perdieron la vida. Años antes se habían documentado señales de advertencia. En 2022 Florida aprobó la ley de inspecciones de hito, para que el estado de ningún edificio quede desconocido por mucho tiempo.

La mayoría de los edificios están en buen estado. Pero el concreto cerca del agua salada envejece más rápido de lo que parece, y los problemas más serios suelen empezar donde nadie mira. Una junta que conoce su edificio a tiempo tiene más tiempo, más opciones y menos costos, y sus residentes están más seguros.

Esta guía le ayuda a recorrer su propio edificio con mejor ojo, para prepararse para la inspección y señalarle al ingeniero lo que le preocupa.



Ver el iceberg no salva a nadie. Cambiar el rumbo, sí.

LO QUE SE VE

- Grietas
- Manchas de óxido
- Concreto desprendido

LO QUE NO SE VE

- Acero oxidándose dentro del concreto
- Agua atrapada en losas y jardineras
- Informes y registros de reparación que faltan
- Parches viejos sin documentar
- Infracciones abiertas en el registro de la propiedad

Las señales visibles son solo la punta. Este recorrido le ayuda a detectar las pistas; actuar a tiempo es lo que protege a las personas.

Esta guía le prepara. No reemplaza la inspección.

Solo un ingeniero o arquitecto con licencia en Florida puede realizar una inspección de hito y determinar si un edificio es seguro. Nada en esta guía es una evaluación estructural. Si ve algo que le preocupa, llame a un profesional ahora. No espere a la fecha límite.

BORRADOR · SIN REVISAR · SOLO DEMOSTRACIÓN · PUEDE CONTENER INEXACTITUDES

LA LEY, EN RESUMEN

Inspecciones de hito en Florida

Qué edificios	Edificios de condominio y cooperativa con tres o más pisos habitables.
Cuándo	Antes del 31 de diciembre del año en que el edificio cumple 30 años, y luego cada 10 años. Su departamento de construcción local puede exigir la primera a los 25 años por la exposición al agua salada.
Quién	Un ingeniero o arquitecto con licencia en Florida.
Fase uno	Un examen visual de la estructura del edificio, dentro de los 180 días siguientes al aviso del departamento de construcción local.
Fase dos	Solo si la fase uno encuentra un deterioro estructural sustancial: una revisión más detallada, que puede incluir pruebas.
Reparaciones	Deben comenzar dentro de los 365 días después de que el informe de la fase dos llegue al departamento de construcción.
Propietarios informados	La asociación debe entregar el resumen del inspector a cada propietario dentro de 45 días y publicarlo en la propiedad.

> Miami-Dade y Broward también tienen sus propios programas de recertificación (la norma original de los "40 años"). Las fechas varían según el edificio: consulte con su departamento de construcción local, o con nosotros.

Cambie el rumbo a tiempo, en tres pasos

01

Conozca su fecha

Busque el año del certificado de ocupación y pregunte al departamento de construcción cuándo vence su inspección.

02

Recorra el edificio

Use la lista de las páginas siguientes. Fotografíe lo que encuentre.

03

Llame a un ingeniero ya

No al llegar la fecha límite. Detectar a tiempo significa reparaciones menores y más opciones.

Fuentes: Estatutos de Florida § 553.899 (2026); Condado de Miami-Dade, Minimum Inspection Procedural Guidelines for Building Structural Recertification.

BORRADOR · SIN REVISAR · SOLO DEMOSTRACIÓN · PUEDE CONTENER INEXACTITUDES

EL RECORRIDO

Recórralo con un teléfono y una libreta.

Vaya piso por piso, por dentro y por fuera. Tome una foto de todo lo que marque, con algo como referencia de tamaño (una moneda o una llave). Estas son las áreas que las propias guías de inspección del condado piden al ingeniero revisar.

Balcones y bordes de losa

- [ ] Concreto que se descascara, se astilla o se desprende
- [ ] Manchas de óxido o varillas de acero expuestas
- [ ] Grietas en la losa del balcón, sobre todo junto a la pared
- [ ] Agua estancada en el balcón después de llover
- [ ] Barandas flojas, que se mueven u oxidadas

Columnas, vigas y paredes

- [ ] Grietas en columnas o vigas (anote el ancho, vea la guía de grietas)
- [ ] Paredes abultadas, inclinadas o desalineadas
- [ ] Estuco que suena hueco o se está soltando
- [ ] Manchas que siguen la línea de una grieta

Garaje

- [ ] Grietas, manchas o depósitos blancos en el techo
- [ ] Goteras o agua estancada
- [ ] Concreto desprendido en techos, columnas o rampas
- [ ] Óxido en acero expuesto o en los extremos de cables postensados

Techo

- [ ] Agua estancada, membrana con ampollas o rota
- [ ] Drenajes y drenajes de rebose tapados
- [ ] Soportes oxidados bajo equipos de aire acondicionado, tanques y otros equipos pesados
- [ ] Pretiles agrietados o inclinados

Ventanas, puertas y fachada

- [ ] Sellador agrietado o faltante alrededor de ventanas y puertas corredizas
- [ ] Filtraciones o manchas bajo las ventanas después de llover
- [ ] Revestimientos, molduras o piezas decorativas flojas

Alrededor del edificio

- [ ] Agua que corre hacia los cimientos en lugar de alejarse
- [ ] Grietas en paredes cerca del suelo, o puertas que se traban (señales de asentamiento)
- [ ] Muros de contención, rompeolas y jardineras: grietas, filtraciones, inclinación

Guía de grietas (escala del condado)

Capilar	Fina	Media	Ancha
apenas visible	menos de 1 mm	de 1 a 2 mm	más de 2 mm

Una tarjeta de crédito mide unos 0,8 mm de grosor. Si cabe en la grieta, ya no es "fina".

BORRADOR · SIN REVISAR · SOLO DEMOSTRACIÓN · PUEDE CONTENER INEXACTITUDES

LO QUE NO SE VE

Lo que falta suele ser la pista más clara.

Algunas de las señales de advertencia más importantes son ausencias. Los inspectores las buscan, y usted también debería.

No hay informes anteriores

Si nadie encuentra el último informe de inspección o recertificación, nadie sabe lo que decía.

Reparaciones sin papeles

Un parche nuevo o una capa de pintura sobre una grieta puede esconder un problema. Pregunte: quién lo arregló, cuándo y por qué.

Agua que desaparece

El agua que se filtra en una losa, una jardinera o una pared, en lugar de salir del edificio, está llegando al acero.

Óxido que aún no se ve

Las manchas de óxido indican que el acero interior ya se está corroyendo. El acero oxidado se expande y rompe el concreto desde dentro.

Infracciones abiertas

Las guías de inspección preguntan si se revisó el registro de la propiedad por infracciones o casos de estructura insegura. Revíselo primero.

Trabajos aplazados

Reparaciones postergadas en las actas de la junta o en el estudio de reservas año tras año.

Una fecha límite desconocida

Si la junta no conoce la fecha del certificado de ocupación, no sabe cuándo vence la inspección.

Reúna esto antes de llamar al ingeniero

- [ ] Planos originales y certificado de ocupación
- [ ] Informes de inspección y recertificación anteriores
- [ ] Permisos de reparación y facturas de contratistas
- [ ] Actas de la junta sobre filtraciones, grietas o reparaciones
- [ ] Su estudio de reservas
- [ ] Sus fotos de este recorrido

BORRADOR · SIN REVISAR · SOLO DEMOSTRACIÓN · PUEDE CONTENER INEXACTITUDES



Salvar su edificio es proteger a las personas que viven en él.

Ver las señales es el comienzo. Cambiar el rumbo a tiempo es lo que protege a las personas. Si su recorrido le dejó preguntas, la guía cumplió su función. Ayudamos a juntas, propietarios y administradores a realizar la inspección de hito con un ingeniero con licencia, entender el informe y completar las reparaciones.

Solicite una evaluación gratuita →

Le atendemos en español, de principio a fin.

TEL
(954) 295-8434

EMAIL
info@40yearhelp.com

WEB
40yearhelp.com

Esta guía es información general para propietarios y administradores de edificios. No es una inspección de ingeniería, una evaluación estructural ni asesoría legal. Al usarla, el lector reconoce que debe contratar a un ingeniero o arquitecto con licencia en Florida para evaluar su edificio, y que debe consultar a un asesor legal calificado y a su departamento de construcción local para verificar requisitos, plazos y obligaciones. Los requisitos los fijan la ley de Florida y las ordenanzas locales, y pueden cambiar. 40 Year Help no asume responsabilidad por decisiones tomadas solo con base en esta guía.

BORRADOR · SIN REVISAR · SOLO DEMOSTRACIÓN · PUEDE CONTENER INEXACTITUDES