

CONVERSIONES DE CONDOMINIO
Departamento de Regulación Comercial y Profesional
División de Condominios, Tiempo Compartido, y Casas Móviles de la Florida

INTRODUCCIÓN

Las conversiones de condominio son actualmente un segmento en crecimiento del mercado de los condominios en la Florida. Sin embargo muchos compradores potenciales de condominio desconocen las características únicas de un condominio que se creó por la conversión de estructuras residenciales previamente ocupadas en la forma de propiedad de condominio. El objetivo de este folleto es el de proporcionar información importante a los inquilinos y potenciales compradores, la cual se debe tener en cuenta antes de comprar una unidad dentro de un condominio creado por conversión. También querrá volver a ver el folleto de la División, la "Guía para comprar una unidad de condominio" para mayor información general sobre la compra de un condominio. Ambos folletos se encuentran disponibles en nuestro sitio de Internet, o los puede ordenar contactándose con la División. Ver abajo la información para contactarse.

DERECHOS DE LOS INQUILINOS

Antes de o simultáneamente con el primer ofrecimiento de unidades de condominio a una persona, el constructor debe enviar una notificación de intención de conversión (NOIC por sus siglas en inglés), que fue presentada a la División y aprobada por ésta, a todos los inquilinos de las mejoras existentes. A todos los inquilinos se les debe entregar la NOIC dentro de un marco de tiempo de 72 horas. La entrega de la NOIC a los inquilinos desencadena una serie de derechos que estos tienen, como ser:

- Cada inquilino residencial que ha vivido en las mejoras existentes durante por lo menos 180 días antes de la fecha de la NOIC hecha por escrito tiene el derecho de extender el contrato del alquiler que está por terminar, en los mismos términos y por un período de no más de 270 días después de la fecha de la NOIC. Los condados están autorizados a adoptar una ordenanza para extender este período por 90 días adicionales.
- Cada inquilino residencial tiene el derecho a extender el contrato del alquiler que está por terminar, bajo los mismos términos y por un período de no más de 180 días después de la fecha de la NOIC. Los condados están autorizados a adoptar una ordenanza para extender este período por 90 días adicionales.
- Los inquilinos tienen 45 días a partir de la fecha de la NOIC para notificar por escrito al constructor sobre su intención de extender el contrato de alquiler. Los inquilinos pueden extender su contrato de alquiler por el período total o parcial de la extensión.
- Los inquilinos pueden terminar unilateralmente cualquier prórroga que tenga un período sin caducar de por lo menos 180 días, mediante una notificación por escrito de 30 días.
- El constructor puede optar por otorgar a los inquilinos que han sido residentes continuos de las mejoras existentes durante por lo menos 180 días anteriores a la fecha de la NOIC y cuyos contratos de alquiler vencen dentro de los 180 días de la fecha de la NOIC, la opción de recibir al contado un pago por traslado que sea por lo menos igual a un mes de alquiler en consideración por extender el contrato de alquiler por no más de 180 días, en vez de 270 días.
- Todas las comunicaciones de los inquilinos al constructor se consideran hechas al momento de ser depositadas en el correo de los Estados Unidos, con pago del servicio postal, con aviso de retorno, enviadas a la dirección del constructor indicada en la NOIC, o cuando son entregadas personalmente al constructor en esa dirección.
- Todas las comunicaciones de los constructores a los inquilinos se consideran hechas al momento de ser depositadas en el correo de los Estados Unidos, con pago del servicio postal, enviadas por correo certificado o registrado, a la última dirección conocida del inquilino.

- Cada inquilino residencial que ha vivido en las mejoras durante los 180 días anteriores a la NOIC tiene el derecho a la primera opción de compra de la unidad en la cual vive, bajo los siguientes términos:
 - ❖ El inquilino tiene el derecho a la primera opción por un período no menor de 45 días posteriores al envío por correo o a la entrega en mano de los elementos de la compra (folletos, contrato de compraventa, etc.) por parte del constructor. El constructor debe proporcionar los elementos de la compra dentro de los 90 días posteriores a la fecha de la NOIC. El contrato de alquiler queda automáticamente prorrogado por la cantidad de días que supere a los 90 días a partir de la NOIC hasta el momento en que los materiales de la compra sean entregados al inquilino.
 - ❖ Si luego de caducar el derecho a la primera opción, el constructor ofrece la unidad a un precio inferior al ofrecido al inquilino, el constructor se lo debe notificar por escrito al inquilino con anterioridad a la publicación de esa oferta. El inquilino tiene el derecho de la primera opción a comprar al precio más bajo por un período de 10 días posteriores a la fecha de notificación.

ÚNICA INFORMACIÓN QUE SE DEBE DAR A CONOCER PARA LA CONVERSIÓN

Dado que la conversión de un condominio es una estructura previamente ocupada es importante conocer las condiciones edilicias antes de tomar una decisión de compra. La ley requiere que el constructor prepare un informe de inspección de la conversión que brinde a los potenciales compradores una información detallada sobre las condiciones del edificio y costos de reparación. Esta información requiere ser respaldada adjuntando una copia de un certificado con el sello de un arquitecto o ingeniero autorizado para ejercer en Florida. Para cada una de las siguientes mejoras se requiere que se de a conocer la antigüedad, la vida útil restante y los costos de reparación estimados:

| | | |
|---------------------------------|---|-----------------------------|
| Techo | Estructura | Protección contra incendios |
| Ascensores | Sistemas de calefacción y refrigeración | Cañerías |
| Sistemas eléctricos | Pileta de natación | Murallones |
| Pavimentación y estacionamiento | Sistemas de desagüe | |

Los datos del edificio incluyen también el uso anterior del edificio y un informe de inspección de termitas, preparado por un operador autorizado para el control de plagas, que debe indicar si existe daño por o infestación de termitas, y en caso afirmativo, si se realizó un tratamiento adecuado.

También se requiere que el constructor proporcione uno de los tres tipos de protección con referencia a las mejoras, y debe revelar cuál protección es la que brinda. A continuación, una breve explicación de estas protecciones:

- Reservas para la conversión: este tipo de protección requiere que el constructor haga una reserva para reemplazar el aire acondicionado, las cañerías y el techo. El monto de la reserva depende de la antigüedad del edificio y de los costos estimados que se dieron a conocer en el informe de inspección del edificio. El tipo de construcción del techo está también considerado dentro de la reserva para la conversión del techo. En términos simples, la reserva de conversión requiere que el constructor compense futuros gastos de reparación mediante el pago por una parte de la vida del componente que ya fue usado.
- Garantía de cumplimiento: este tipo de protección requiere que el constructor obtenga una garantía de cumplimiento que pueda usarse para solventar las reparaciones y el reemplazo de los ítems cubiertos. La garantía se emite a nombre de la asociación por el monto dado a conocer en el informe de inspección del edificio, y cubre el período por el que el constructor hubiera tenido una garantía si no hubiera otorgado reservas para la conversión o la garantía de cumplimiento.
- Garantías del constructor: este tipo de protección requiere que el constructor pague por las reparaciones y el reemplazo de las mejoras durante el período de garantía. El período de garantía comienza con la notificación de la intención de conversión y continúa por tres años a partir de entonces, o con el registro de la declaración de condominio y continúa por tres años a partir de entonces, o un año después del traspaso del control de la asociación por parte del constructor, a los propietarios de las unidades, lo que ocurra en último término, pero en ningún caso por más de cinco años. Si el constructor no logra solventar las reservas para la conversión, se considerará entonces como que otorgó una garantía implícita al comprador de cada unidad.

ANTES DE TOMAR UNA DECISIÓN DE COMPRA

El tema más importante a tratar cuando se compra una unidad en un condominio de conversión es probablemente, el estado de la propiedad. Compare el informe de inspección edilicia con lo que usted puede observar personalmente. A veces hay reparaciones sustanciales que se hacen luego de librar el informe de inspección, averigüe acerca de las discrepancias obvias. Las siguientes son otras preguntas que podría hacer:

- ¿es aceptable para usted el estado físico actual del edificio y las mejoras?
- ¿los espacios verdes están terminados y tienen buen mantenimiento?
- ¿su unidad se vende sujeta a alquiler?
- ¿en un futuro cercano se necesitarán reparaciones mayores? De ser así, ¿cuál fue la opción que eligió el constructor para garantizar las mejoras y cómo le afectarán a usted?

OTROS FOLLETOS INFORMATIVOS PARA COMPRADORES POTENCIALES

Derechos y Responsabilidades de los Propietarios de Unidades de Condominio

Vivir en un condominio en la Florida

Guía para comprar un condominio

Puede obtener este material (sin cargo) solicitándolo a la División de Condominios, Tiempo Compartido, y Casas Móviles de la Florida: 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). Puede también bajar este material desde nuestro sitio de Internet:

E-mail: callcenter@dbpr.state.fl.us

Página de Internet: www.myflorida.com/dbpr/lsc/condominiums/index.shtml