

GUÍA GRATUITA

Comprar en Southwest Ranches

Guía para compradores en Southwest Ranches, Florida: los terrenos, los vecindarios, los caballos y la zonificación, el pozo y el séptico, y qué revisar antes de hacer una oferta.



Preparado por Leslie Merino, The Merino Group
Lifestyle International Realty · themerinogroup.com

BIENVENIDO

Southwest Ranches, FL: guía de vecindarios y bienes raíces

Southwest Ranches es un municipio rural del suroeste de Broward que se incorporó en el año 2000 para conservar sus lotes grandes, su carácter ecuestre y sus espacios abiertos. Las casas suelen estar en terrenos de un acre o más, muchas con establos, pistas para montar o espacio para construirlos, y buena parte del municipio depende de pozos privados y pozos sépticos.

Comprar aquí exige otro tipo de investigación: la zonificación, el terreno aprovechable, el drenaje, los permisos y los servicios pesan más que en un suburbio típico. En esta guía le explicamos lo básico, y para conocer a fondo las reglas y la vida diaria del municipio puede leer la Southwest Ranches Guide (southwestranchesguide.com), que apoya The Merino Group.

Lo que buscan los compradores aquí

Casas y terrenos

La mayoría de las propiedades son casas unifamiliares hechas a la medida en lotes grandes, desde casas de estilo rancho hasta fincas más nuevas. Muchas tienen establo, corrales, picadero o espacio para construirlos, y algunas zonas son conocidas por sus senderos para caballos. También hay algunas comunidades nuevas de casas grandes en lotes grandes.

A diferencia de casi todo Broward County, muchas calles no tienen asociación de propietarios. Eso da más libertad al dueño y también le deja más mantenimiento.

Cómo moverse

Southwest Ranches está entre Davie, Cooper City, Pembroke Pines y Weston. Griffin Road y Sheridan Street son las vías principales de este a oeste, y la I-75 y la U.S. 27 quedan cerca, hacia el oeste. Las compras del día a día se hacen en las ciudades vecinas, a pocos minutos.

Qué revisar antes de comprar

- **Zonificación y tamaño del lote.** La zonificación define qué se puede construir y cuántos animales se pueden tener. Confírmela con el municipio antes de planear un establo o una ampliación.
- **Área aprovechable.** El drenaje, las servidumbres y las zonas bajas pueden reducir la parte del lote que realmente se puede usar.
- **Pozo y pozo séptico.** Haga analizar el agua del pozo e inspeccionar el sistema séptico junto con la casa.
- **Permisos.** Confirme que establos, cercas, piscinas y ampliaciones tuvieron permiso.
- **Zona de inundación y seguro.** Revise ambos para la dirección exacta.

Para saber más

Las reglas del municipio sobre caballos, establos y retiros, y cómo es el día a día, están en la Southwest Ranches Guide (en inglés).

Escuelas

Las escuelas públicas de Southwest Ranches pertenecen a Broward County Public Schools. Los límites de asignación escolar pueden cambiar, así que confirme con el distrito qué escuelas corresponden a una dirección.

Mudarse a Southwest Ranches, FL: lo que debe saber antes de comprar

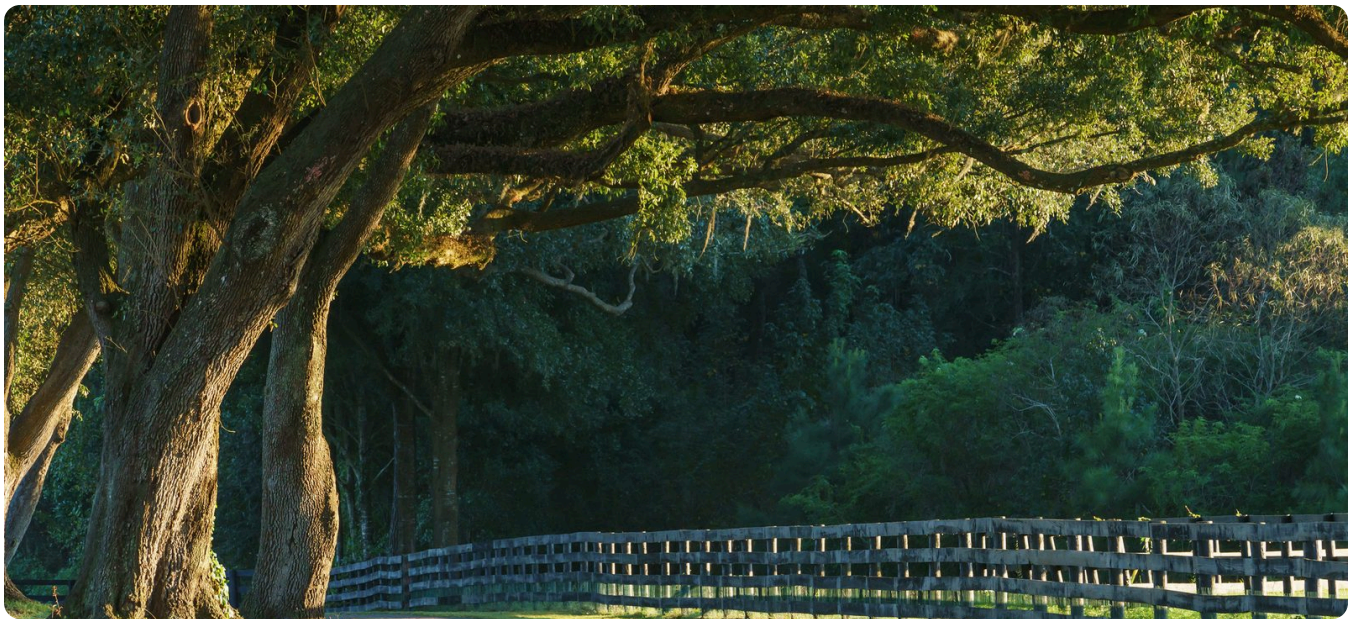
Southwest Ranches no se parece al resto de Broward. Los lotes empiezan en un acre, más o menos, los senderos para caballos ocupan el lugar de las aceras y la mayoría de las casas tienen su propio pozo y su propio pozo séptico. Comprar aquí exige una investigación distinta a la de un suburbio típico. En esta guía repasamos lo que conviene revisar antes de hacer una oferta.

Un municipio que decidió seguir siendo rural

Southwest Ranches no creció hasta volverse municipio: lo crearon sus vecinos. En marzo de 2000 votaron por incorporarse, en buena parte para evitar que la zona fuera anexada y dividida en lotes suburbanos más pequeños. Esa historia todavía explica cómo funciona el municipio.

- **Contrata casi todos sus servicios.** La policía está a cargo del Davie Police Department; los bomberos y las emergencias médicas, de Davie Fire Rescue junto con el cuerpo de bomberos voluntarios del propio municipio; y la recolección de basura, de Waste Management.
- **El comercio es mínimo a propósito.** Hay dos esquinas comerciales: Coquina Plaza, con un Publix, en Sheridan Street y Dykes Road, y un Tom Thumb en Griffin Road y Dykes Road. A eso se suma una tienda de alimento para animales en South Flamingo Road.
- **No hay aceras y casi no hay alumbrado público.** Las noches son oscuras de verdad, y así lo quiere el municipio.

Casi todas las diligencias, los restaurantes y los gimnasios quedan a 10 o 15 minutos en carro, en Pembroke Pines, Cooper City, Weston o Davie.



Robles junto a una cerca de finca.

Lo primero: la zonificación

En cualquier propiedad, revise antes que nada el distrito de zonificación. De él dependen el tamaño mínimo del lote, cuánto se puede construir y cuántos animales se pueden tener. Los principales distritos residenciales son:

- **RE (Rural Estate):** mínimo de 1 acre neto.
- **RR (Rural Ranches):** 2 acres netos (2.5 brutos).
- **RR-A (Rural Ranches-A):** 2.5 acres netos; es el distrito más restrictivo.
- **A-1 y A-2 (agrícolas):** 2 acres netos o 2.5 brutos para una vivienda.

Algunos lotes antiguos conservan derechos adquiridos, y por eso de vez en cuando aparece una parcela legal de menos de un acre. En todos los distritos la altura máxima es de 35 pies. Las casas de huéspedes se permiten como construcción accesoria en lotes más grandes, con límites de tamaño, y no se pueden alquilar.

Hay una regla del código municipal que pesa más que casi todas: lo que no está expresamente permitido, está prohibido. Si tiene en mente un salón de eventos, un negocio aparte o estacionar una flota de vehículos, revise los usos permitidos antes de comprar, no después.

Caballos, establos y senderos

En Southwest Ranches, los caballos están previstos en el propio código de zonificación. En los principales distritos residenciales (RE, RR y RR-A) se permite un animal de granja por cada 10,000 pies cuadrados de lote, unos cuatro por acre, y se permiten más en los lotes grandes y en los distritos agrícolas.

- **Los establos necesitan permiso.** Toda estructura para resguardar o mantener animales requiere permiso y debe quedar a por lo menos 50 pies de los linderos. En un lote de un acre, eso condiciona bastante el diseño.
- **Revise el historial de permisos.** Un establo o una pista sin permiso se vuelve problema del comprador después del cierre.
- **Los senderos son parte del día a día.** El municipio mantiene más de 25 millas de senderos de uso múltiple, y ver jinetes por el borde de la vía es lo normal.

Las reglas completas por distrito están en la Southwest Ranches Guide de Leslie (en inglés).

Pozo, séptico y servicios

Dé por hecho que la casa tiene pozo y pozo séptico hasta que se confirme lo contrario. Solo algunas propiedades reciben agua por tubería, y el proveedor depende de la ubicación: City of Sunrise, Pembroke Pines Utilities o Cooper City Utilities. Dos casas no muy lejanas pueden tener proveedores distintos, o ninguno.

- **Pida por escrito al vendedor** de dónde viene el agua y confírmelo con la empresa de servicios que le indique.
- **Haga analizar el agua del pozo.** En la zona suele traer hierro y azufre, por eso casi todas las casas tienen un sistema de tratamiento. Pida su historial de mantenimiento.
- **Inspeccione el séptico** aparte de la inspección general de la casa, y compare la capacidad del tanque con el número de habitaciones.
- **Cuente con un generador.** La bomba del pozo funciona con electricidad: si se va la luz, no hay agua.

En vez de una red de hidrantes en todo el municipio, la protección contra incendios depende de pozos especiales de los que se abastecen los camiones de bomberos. Pregúntele a su agente de seguros cómo califica eso la propiedad.



Un caballo pastando detrás de una cerca de madera.

Drenaje y zonas de inundación

Las calles desaguan en zanjas abiertas (swales) y canales, no en alcantarillas, y muchas vías junto a los canales no tienen barandas. El drenaje se maneja por niveles: el municipio se ocupa de las zanjas locales y un distrito de drenaje, según dónde quede la parcela, de los canales secundarios.

La zona de inundación cambia de una parcela a otra. Los mapas actuales de FEMA para Broward County rigen desde julio de 2024, así que busque la dirección exacta y pida pronto una cotización de seguro contra inundaciones. Si puede, recorra el terreno en temporada de lluvias. El agua estancada en un potrero o cerca del campo de drenaje del séptico dice mucho.

Impuestos y cargos

La tasa de impuesto propia del municipio ha estado entre las más bajas de Broward, pero es solo una parte de la factura. A ella se suman los impuestos del condado, del distrito escolar y del distrito de drenaje, y los servicios de bomberos y de basura llegan como cargos fijos aparte en la misma factura.

La clasificación agrícola de Florida puede reducir el valor tasado de un terreno dedicado de buena fe a una actividad agrícola comercial, como un vivero o una cría de ganado en funcionamiento. La actividad debe existir el 1 de enero, y la solicitud se presenta ante el Broward County Property Appraiser a más tardar el 1 de marzo. Cubre el terreno que califica, no la casa, y tener unos caballos para montar los fines de semana no basta. Confirme las tasas y los requisitos vigentes con el Property Appraiser.

Escuelas

Southwest Ranches no tiene escuelas propias. Los alumnos asisten a Broward County Public Schools, por lo general a Hawkes Bluff Elementary (dentro del municipio), Silver Trail Middle y West Broward High. Algunas zonas tienen asignadas otras escuelas, como Walter C. Young Middle, así que consulte la dirección exacta en la herramienta Find My Assigned School de Broward Schools. Archbishop McCarthy High School, una secundaria católica privada, queda en Flamingo Road, dentro del municipio.

Lo que debe revisar antes de ofertar

- El distrito de zonificación y los usos permitidos, frente a lo que usted piensa hacer
- Un levantamiento (survey) con las servidumbres; las de senderos, drenaje y servicios son comunes
- La fuente de agua verificada, y pruebas de caudal y de laboratorio del pozo
- La inspección del séptico, la capacidad del tanque y la antigüedad del campo de drenaje
- El historial de permisos de cada estructura, incluidos establos, pistas y casas de huéspedes
- La zona de inundación y una cotización de seguro contra inundaciones
- Si la calle es privada y cómo se reparte su mantenimiento
- Restricciones o convenios (covenants) que aparezcan en el estudio de título

Preguntas frecuentes

¿Southwest Ranches tiene agua de la ciudad?

En su mayoría, no. Casi todo el municipio funciona con pozos privados y pozos sépticos. Algunas zonas reciben agua por tubería de Sunrise, Pembroke Pines o Cooper City, así que verifíquelo en cada propiedad.

¿Se pueden tener caballos en Southwest Ranches?

Sí. En los principales distritos residenciales, el código permite un animal de granja por cada 10,000 pies cuadrados de lote, unos cuatro por acre. Los establos necesitan permiso y deben quedar a 50 pies de los linderos.

¿Cuál es el tamaño mínimo de lote?

Depende de la zonificación: 1 acre neto en RE, 2 acres netos en RR y 2.5 acres netos en RR-A, con algunos lotes antiguos que conservan derechos adquiridos. Confirme con el Town of Southwest Ranches el distrito de la parcela.

¿Hay dónde hacer compras en Southwest Ranches?

Muy poco, y es a propósito. Coquina Plaza, con su Publix, es el centro comercial del municipio. Para casi todo lo demás hay que manejar de 10 a 15 minutos hasta las ciudades vecinas.

Hable con Leslie

Southwest Ranches es el mercado principal de Leslie Merino, y su oficina queda al lado, en Pembroke Pines, donde vivió 15 años. Leslie puede explicarle en español la zonificación, los servicios y los permisos de cualquier propiedad que esté considerando. Empiece por la guía de Southwest Ranches, vea las casas en venta o escríbale a Leslie para conversar sobre una propiedad en particular.

Vecindarios de Southwest Ranches: cómo elegir dónde comprar

Southwest Ranches ocupa unas 13 millas cuadradas, y casi todo son terrenos de un acre o más. En el mapa los vecindarios se parecen, pero cambian en cosas que importan: el tamaño de los lotes, el acceso a los senderos, la garita de entrada y, sobre todo, si la escritura viene con una asociación de propietarios (HOA) obligatoria. Aquí repasamos las principales comunidades y cómo compararlas.

Primero, el tema de la HOA

En la mayor parte de Southwest Ranches no hay HOA obligatoria. Los grandes vecindarios abiertos tienen asociaciones cívicas voluntarias: organizaciones sin fines de lucro que defienden los intereses del vecindario, publican boletines y se reúnen cada mes, pero que no pueden cobrar cuotas obligatorias, aprobar el color de su casa ni poner un gravamen sobre la propiedad.

En esas zonas, el código municipal cumple el papel que en otros lugares cumple la HOA: lotes de un acre o más, retiros para las construcciones de animales, reglas para las cercas y límites a la parte del lote que se puede construir. Esa libertad corre en ambos sentidos. Usted no necesita la aprobación de un comité de arquitectura para su establo, y su vecino tampoco.

Unas pocas comunidades cerradas se crearon con convenios registrados. Allí la HOA sí es obligatoria, con cuotas, garita y normas de arquitectura.



La puerta de un potrero en zona de caballos.

Los vecindarios abiertos

Sunshine Ranches

Sunshine Ranches es el corazón ecuestre del municipio. Abundan las fincas, los establos y las pistas, muchas propiedades tienen acceso directo a los senderos y aquí está el Sunshine Ranches Equestrian Park, con unos 10 acres de senderos para caballos y caminatas. Los lotes suelen tener entre 2 y 2.5 acres.

La Sunshine Ranches Homeowners Association es voluntaria. La membresía ha costado $50 al año, y la asociación publica una revista mensual, el Waggler, cuyos clasificados son el lugar habitual para encontrar proveedores de heno, herradores y mecánicos de remolques. Algunas urbanizaciones dentro de Sunshine Ranches, como Stone Creek, tienen su propia garita o restricciones en la escritura, así que revise el estudio de título de cada parcela.

Rolling Oaks

Rolling Oaks combina casas hechas a la medida en terrenos amplios con senderos ecuestres, y tiene su propio establo comunitario histórico. Los lotes van, por lo general, de 1 a más de 2.5 acres. Rolling Oaks Park tiene senderos para caballos en tres de sus linderos. La Rolling Oaks Civic Association es voluntaria y se reúne en el Rolling Oaks Barn.

Chambers Estates, una urbanización dentro de la zona de Rolling Oaks, tiene muchos lotes con frente a un lago. Algunos listados la describen como cerrada, así que verifique esa condición y cualquier asociación en la parcela que le interese.

Green Meadows

Green Meadows tiene unas 210 casas, construidas sobre todo a finales de los años setenta y comienzos de los ochenta, en lotes de un acre o más. Suele verse como la forma relativamente más accesible de entrar al municipio, y muchas de sus casas se pueden remodelar o, con el tiempo, reconstruir. No se encontró una asociación activa; los vecinos se organizan de manera informal.

Country Estates

Country Estates se extiende por el corredor occidental de Griffin Road, cerca del borde de los Everglades, y tiene un ambiente muy rural. Los lotes suelen ir de 1 a más de 2.5 acres, y su asociación de propietarios es voluntaria. El Country Estates Fishing Hole, un espacio abierto de 16 acres con senderos para caminar y montar, forma parte de los parques del municipio.

Las comunidades cerradas

Landmark Ranch Estates

Landmark Ranch Estates es la comunidad cerrada más conocida del municipio: 44 casas totalmente a la medida, en lotes de unos 2 a 3 acres, detrás de una garita con personal y patrullaje las 24 horas. La Homeowners' Association of Landmark Ranch Estates es obligatoria y cubre la seguridad, las áreas

comunes y las normas de arquitectura. No tiene sitio web público, así que confirme la cuota vigente y cada cuánto se cobra en cualquier casa que esté considerando.

Ivanhoe Estates

Ivanhoe Estates es una comunidad más pequeña, con garita y guardia, en el noreste del municipio. La mayoría de sus casas se construyó a mediados de los años ochenta, en lotes de alrededor de un acre. Su asociación obligatoria cobra cada trimestre, y los formularios y los reglamentos están en el sitio web de la asociación. En la vecina Davie existe además una zona llamada "Ivanhoe" sin garita, así que lea con cuidado las direcciones de los listados.



Amanecer sobre terreno abierto.

Qué cambia con una HOA obligatoria

Si compra en Landmark Ranch Estates o en Ivanhoe Estates, algunas cosas funcionan distinto:

- **Los cambios exteriores necesitan primero la aprobación de la asociación** y después el permiso del municipio. Según la ley de Florida sobre asociaciones de propietarios (capítulo 720), el comité de arquitectura tiene voz formal, y los convenios pueden ser más estrictos que el código municipal.
- **El cierre requiere un certificado de estoppel** de la asociación, que indica las cuotas, las multas y cualquier infracción pendiente en la propiedad. Lo solicita la compañía de título.
- **Las cuotas forman parte de sus gastos fijos.** Pida desde el principio el monto vigente, el calendario de cobro y los reglamentos.

En las zonas voluntarias no hay que pedirle aprobación a ninguna asociación, pero cada establo, cerca o ampliación sigue necesitando permiso del municipio.

Cómo comparar vecindarios

Más que preguntarse cuál es el mejor vecindario, piense en cómo va a usar el terreno:

1. **¿Caballos u otros animales?** Fíjese en el acceso a senderos, el tamaño del lote y el distrito de zonificación. Un establo debe quedar a por lo menos 50 pies de los linderos: en 2.5 acres es fácil, en un acre queda justo.
2. **¿Con garita o sin ella?** Decida si prefiere seguridad con personal y normas que se hacen cumplir, o la libertad de regirse solo por el código municipal. Cada opción tiene sus pros y sus contras.
3. **¿Casa antigua o más nueva?** En algunas zonas hay más casas de los años setenta y ochenta. Reserve presupuesto para actualizarlas y revise el historial de permisos de cada estructura.
4. **¿Servicios y drenaje?** El pozo, el séptico y el agua por tubería varían de una parcela a otra, no de un vecindario a otro. Si puede, recorra la propiedad en temporada de lluvias.
5. **¿Servidumbres y convenios?** Las servidumbres de senderos y las restricciones de escritura aparecen en el levantamiento (survey) y en el estudio de título, a veces en vecindarios sin HOA.

Las diferencias calle por calle, como qué cuadras dan a un canal o por dónde pasan las servidumbres de senderos, casi nunca aparecen en una guía general. Ahí es donde pesa la experiencia local.

Preguntas frecuentes

¿Qué comunidades de Southwest Ranches tienen HOA obligatoria?

Sobre todo las comunidades cerradas, en especial Landmark Ranch Estates e Ivanhoe Estates. Sunshine Ranches, Rolling Oaks, Green Meadows y Country Estates no tienen una HOA obligatoria para todo el vecindario, aunque algunas urbanizaciones pequeñas tienen sus propias restricciones.

¿Sunshine Ranches tiene HOA?

No una obligatoria. La Sunshine Ranches Homeowners Association es una organización cívica voluntaria. Afiliarse es opcional y la asociación no puede exigir cuotas.

¿En qué se diferencia una asociación cívica de una HOA?

Una HOA obligatoria nace de convenios registrados: la membresía y las cuotas vienen con la escritura, y la asociación puede hacer cumplir sus reglas. Una asociación cívica voluntaria defiende los intereses del vecindario, pero no puede decidir lo que usted hace con su terreno.

Hable con Leslie

Southwest Ranches es el mercado principal de Leslie Merino, y ella atiende a sus clientes en español y en inglés. Si está entre dos o tres vecindarios, puede ayudarle a comparar parcelas concretas según la zonificación, los servicios, la garita y las reglas de la asociación. Consulte la guía de Southwest Ranches, vea las casas en venta o escríbale a Leslie para empezar. Para conocer a fondo las reglas del municipio, lea su Southwest Ranches Guide (en inglés).

Propiedades para caballos en Southwest Ranches: zonificación, establos y reglas para animales

Southwest Ranches es uno de los pocos lugares del sur de la Florida donde tener caballos está previsto en la zonificación como un uso permitido. Los lotes parten de un acre, hay senderos que conectan los vecindarios y los establos forman parte del paisaje. Eso no quiere decir que todo valga. Cuántos animales puede tener, dónde puede ir un establo y qué negocio ecuestre puede funcionar en la propiedad dependen del distrito de zonificación y del código municipal.

Aquí repasamos las reglas por las que más preguntan los compradores. Los códigos cambian, así que tome esta guía como punto de partida y confirme los detalles de cada parcela con el municipio (Town of Southwest Ranches) antes de comprometerse.

Lo primero: el distrito de zonificación

Antes que cualquier otra cosa, averigüe en qué distrito está la propiedad. De eso dependen el tamaño mínimo del lote, cuánto terreno puede ocupar la casa, cuántos animales se permiten y qué negocios se pueden tener. La mayor parte del suelo residencial se reparte en cinco distritos:

- **RE (Rural Estate):** mínimo de 1 acre neto.
- **RR (Rural Ranches):** 2 acres netos o 2.5 brutos.
- **RR-A (Rural Ranches-A):** 2.5 acres netos; es el distrito más protegido.
- **A-1 (Agricultural Estate):** 2 acres netos o 2.5 brutos para una vivienda.
- **A-2 (General Agricultural):** 2 acres netos o 2.5 brutos para una vivienda, pensado para fincas en producción.

Algunos lotes antiguos conservan tamaños menores por derechos adquiridos, así que el tamaño por sí solo no indica el distrito. Pídale el dato al municipio o al Broward County Property Appraiser antes de encariñarse con una propiedad.



Un caballo pastando detrás de una cerca de madera.

Cuántos caballos permite el código

Los límites están en la Sección 045-030 del código de desarrollo del municipio (Unified Land Development Code) y cambian según el distrito:

- **RE, RR y RR-A:** un animal de granja por cada 10,000 pies cuadrados de lote, unos cuatro por acre. En lotes de más de 4.5 acres netos se permite un animal más por cada 10,000 pies cuadrados si todos los animales tienen techo.
- **A-1:** cuatro animales por acre neto. Desde 3.5 acres netos la cifra puede duplicarse si todos los animales tienen techo, y por encima de 10 acres netos no hay límite.
- **A-2:** no hay restricción de número ni de tipo, siempre dentro de las normas de Florida sobre molestias a los vecinos y de la ley Right to Farm.
- **Fincas reconocidas como tales (bona fide farms), en cualquier distrito:** sin límite de número ni de tipo, siempre que la operación califique según la ley de Florida (F.S. § 823.14).

Para hacerse una idea, una parcela de 2.5 acres en zona RR da para unos diez animales según esa fórmula. En la práctica, lo que de verdad pone el límite es el manejo del potrero, no el código.

Hay detalles que sorprenden incluso a propietarios con años aquí:

- Los potros y otras crías que todavía no se han destetado no cuentan dentro del límite.
- En los distritos RE, RR y RR-A se permiten hasta 25 aves de corral en un encierro a por lo menos 50 pies de los linderos.
- Toda área a la que lleguen los animales debe estar cercada de forma que no salgan a la calle ni a los terrenos vecinos.
- No se permiten cercas de alambre de púas ni de concertina. La cerca eléctrica de bajo voltaje sí está permitida, y las cercas pueden llegar a ocho pies de alto.

Establos, caballerizas y picaderos

El municipio está a favor de los establos, pero no se construyen sin permiso.

- **Hace falta permiso.** Los establos, las caballerizas y los picaderos techados pasan por el trámite de permisos del municipio como cualquier otra estructura.
- **Retiro de 50 pies.** Cualquier edificación, estructura techada, corral o gallinero donde se resguarden o mantengan animales debe quedar a por lo menos 50 pies de los linderos. En un lote de un acre eso condiciona todo el diseño. En 2.5 acres suele cumplirse sin problema.
- **Excepciones para construcciones agrícolas.** Las construcciones agrícolas no residenciales quedan fuera del tope de ocupación del lote, que limita la casa a entre el 8% y el 20% del terreno según el distrito, y del límite de 35 pies de altura. El granero no le quita espacio construible a la casa.
- **Hay una vía para pedir flexibilidad.** La excepción especial para fincas no comerciales (Artículo 155) permite solicitar alivio en retiros, ocupación o altura si se demuestra que la regla limita una práctica agrícola generalmente aceptada.
- **Lo pequeño también se multa.** El alimento debe guardarse a prueba de ratas, y no se puede estacionar ni guardar nada sobre la cuneta de drenaje junto a la calle.

Negocios ecuestres: revise la lista de usos permitidos

Las operaciones ecuestres comerciales son un uso principal permitido en los distritos A-1, A-2, RE y RR, que abarcan la mayor parte del municipio. A diferencia de casi todo Broward, aquí un negocio legítimo de pensión o entrenamiento de caballos está en la lista.

La otra cara del código es estricta. La Sección 045-060 dice que todo uso que no esté expresamente permitido está prohibido. No dé por hecho que una actividad se puede hacer solo porque ya hay caballos en la propiedad. La pensión de caballos, las clases, las clínicas, los eventos y el almacenamiento de remolques a gran escala dependen, cada uno, de que aparezcan en esa lista. Las clínicas y hospitales veterinarios y las perreras comerciales no están permitidos en ninguna parte del municipio. Si piensa tener cualquier negocio en la propiedad, confírmelo con el municipio antes de hacer una oferta.



Un caballo bajo el sol de la tarde.

Los caballos y la clasificación agrícola

La clasificación agrícola de Florida, conocida como *greenbelt*, permite que el terreno dedicado de buena fe a una actividad agrícola comercial se tase por su valor de uso agrícola y no por su valor de mercado. Cubre el terreno que califica, no la casa, y tener caballos para montar los fines de semana no es una operación comercial. Si la propiedad ya tiene la clasificación, pregunte si se mantendría con el uso que piensa darle y consulte al Broward County Property Appraiser antes de contar con ella.

Dónde montar

Más de 25 millas de senderos de uso múltiple, a lo largo de las vías del municipio, conectan los vecindarios con más de 150 acres de parques.

- **Sunshine Ranches Equestrian Park:** 20 acres, con unos 10 acres de senderos ecuestres y de naturaleza.
- **Rolling Oaks Park:** senderos ecuestres en tres de sus costados y un establo histórico restaurado que hoy es espacio comunitario.
- **Country Estates Fishing Hole y Frontier Trails:** 16 y 30 acres de espacio abierto, con senderos para peatones y jinetes.

Qué verificar antes de comprar

1. **El distrito de zonificación.** Define cuántos animales, cuánta ocupación y qué negocios se permiten.
2. **Los permisos de cada estructura.** Hay establos y picaderos sin permiso, y después del cierre el problema es suyo, no del vendedor.

3. **Los retiros.** Mida la distancia entre los establos existentes y los linderos. Una construcción que no cumple la norma actual pero se mantiene por derechos adquiridos puede complicar una remodelación.
4. **El drenaje y la altura del potrero.** Un potrero que pasa toda la temporada de lluvias encharcado es un problema para los caballos. Si puede, recorra el terreno en verano.
5. **Las servidumbres.** Algunas parcelas tienen servidumbres para senderos. Aparecen en el levantamiento (survey) y en el estudio de título.
6. **El campo de drenaje del séptico.** Los caballos y los vehículos pesados no deben pasar por encima, así que ubíquelo antes de planear los potreros.

Preguntas frecuentes

¿Cuántos caballos se pueden tener por acre en Southwest Ranches?

En los distritos RE, RR y RR-A, el código permite un animal de granja por cada 10,000 pies cuadrados de lote, unos cuatro por acre, y algunos más en lotes grandes con todos los animales bajo techo. En A-1 y A-2 los límites son distintos, así que confirme primero el distrito.

¿Hace falta permiso para construir un establo?

Sí. Los establos, las caballerizas y los picaderos techados requieren permiso del municipio, y toda estructura para resguardar animales debe quedar a por lo menos 50 pies de los linderos.

Hable con Leslie

Southwest Ranches es el mercado principal de Leslie Merino. Leslie es REALTOR® con Lifestyle International Realty y atiende a compradores en español y en inglés. Para conocer más a fondo las reglas y la vida diaria del municipio, lea la Southwest Ranches Guide de Leslie (en inglés). También puede consultar la guía de Southwest Ranches o escribirle a Leslie para hablar de una propiedad en particular.

Pozo de agua y pozo séptico: qué revisar antes de comprar en Southwest Ranches

Southwest Ranches se pensó para quedar fuera de la red de servicios típica de los suburbios. Lo normal es que una casa saque el agua de un pozo privado y que las aguas residuales vayan a un tanque séptico con su campo de drenaje, dentro del mismo lote. No es un defecto, es parte del diseño del municipio, pero cambia la forma de evaluar una propiedad. Esto es lo que conviene revisar, y a quién preguntar, antes de comprar.

Las reglas, los proveedores y los requisitos pueden cambiar. Confirme los detalles de cada propiedad con el Departamento de Salud del condado (Broward County Health Department), con el municipio (Town of Southwest Ranches) y con la empresa de servicios que corresponda, y trabaje con inspectores con licencia.

Parta de que la casa tiene pozo

El departamento de Obras Públicas del municipio lo dice sin rodeos: Southwest Ranches se abastece sobre todo de pozos individuales y de sistemas de tratamiento de aguas residuales en cada lote. Con un pozo, el agua sale del subsuelo de su propio terreno y pasa por su propia bomba, su tanque de presión y su equipo de tratamiento.

Solo una parte limitada del municipio tiene agua por tubería, y no la presta una sola empresa. Según dónde esté la parcela, el servicio puede venir de la ciudad de Sunrise, de Pembroke Pines Utilities o de Cooper City Utilities. Dos casas a poca distancia pueden tener proveedores distintos, o ninguno. El condado de Broward no suministra agua aquí. Su papel es regulatorio: el Departamento de Salud del condado supervisa los pozos y los sistemas sépticos.

Antes de hacer una oferta:

- Pida al vendedor que deje por escrito qué tiene la propiedad: pozo o agua por tubería (y de qué proveedor), y séptico o alcantarillado.
- Confirme esa respuesta con el proveedor que le indiquen. Lo que diga el listado no basta como verificación.



Terreno abierto al anochecer.

Lo que conviene saber del agua de pozo

El acuífero poco profundo de la zona suele tener mucho hierro y azufre. Sin tratamiento, manchan la grifería y los sanitarios y dejan mal olor, por eso casi todas las casas con pozo tienen un sistema de tratamiento. Lo habitual es combinar algunos de estos pasos:

- Aireación o cloración
- Filtración
- Ablandamiento del agua

Cómo revisar el pozo

- **Prueba de caudal.** Muestra cuánta agua da el pozo.
- **Análisis de laboratorio.** Mande analizar el agua para saber exactamente qué hay que tratar.
- **Historial de servicio.** Pida los registros del sistema de tratamiento, la edad de la bomba, del tanque de presión y del equipo, y cuándo se cambiaron piezas por última vez.
- **Costos de mantenimiento.** Cuente con el gasto en sal, medios filtrantes y mantenimiento periódico, y con un gasto mayor si el sistema ya está para reemplazo.

El séptico: un sistema privado en su lote

Salvo contadas excepciones, las casas de Southwest Ranches tratan sus aguas residuales con un tanque séptico y un campo de drenaje, con permiso y bajo la regulación del Departamento de Salud del condado. Un sistema bien mantenido no da sorpresas: hay que vaciar el tanque cada pocos años, mantener los vehículos pesados y los caballos fuera del campo de drenaje y cuidar lo que se tira por el desagüe.

Qué debe cubrir la inspección del séptico

- **Inspección con vaciado del tanque.** Aquí es práctica habitual inspeccionar el séptico vaciando el tanque, aparte de la inspección general de la casa.
- **Capacidad frente al tamaño de la casa.** Las ampliaciones y casas de huéspedes que se fueron sumando con los años no siempre vinieron con un séptico más grande. Una casa de seis habitaciones con un tanque pensado para tres es un problema real, y una inspección lo puede detectar.
- **Altura y edad del campo de drenaje.** El nivel freático es alto y el agua estancada en temporada de lluvias es un problema conocido, así que un campo de drenaje bajo puede fallar. Pregunte cuándo se reemplazó por última vez.
- **Espacio para reemplazarlo.** Tarde o temprano el campo de drenaje se rehace. Las distancias mínimas a pozos, canales y establos limitan dónde se puede poner uno nuevo, sobre todo en lotes más pequeños.

Sin electricidad no hay agua

La electricidad la presta FPL. La bomba del pozo necesita corriente, así que en un apagón por huracán una casa sin respaldo también se queda sin agua. Por eso los generadores son comunes en las propiedades grandes de la zona. Revise si la casa tiene generador e interruptor de transferencia, o cuente con instalarlos.



La puerta de un potrero en zona de caballos.

Protección contra incendios y seguro

En el municipio no hay una red de hidrantes. Los camiones de bomberos toman el agua de pozos dedicados a la protección contra incendios, que se inspeccionan cada año. Pregúntele a su agente de seguros cómo califica la protección contra incendios de la propiedad antes de cerrar su presupuesto.

Drenaje e inundaciones

El séptico depende de qué tan bien drena el terreno, así que conviene revisar las dos cosas juntas.

- **Zona de inundación.** Cambia de una parcela a otra. Los mapas de inundación de FEMA vigentes en el condado de Broward entraron en vigor en julio de 2024. Busque la dirección exacta y pida una cotización de seguro contra inundaciones en lugar de suponer.
- **Distrito de drenaje.** Los canales secundarios están a cargo del Central Broward Water Control District al este de SW 148th Avenue (Volunteer Road) y del South Broward Drainage District al oeste. El distrito aparece como un renglón más en la factura de impuestos.
- **Cunetas.** El agua de las calles corre por cunetas abiertas, no por alcantarillas. Mantenerlas despejadas es parte de vivir aquí, y estacionar sobre ellas es una infracción del código.
- **Visita en temporada de lluvias.** Si puede, recorra el terreno en temporada de lluvias. La nivelación y el agua estancada se juzgan mejor en septiembre que en marzo.

Lista de revisión del pozo y el séptico

1. Fuente de agua declarada por escrito por el vendedor y confirmada con el proveedor, o prueba de caudal y análisis de laboratorio del pozo.
2. Edad e historial de servicio del equipo del pozo y del sistema de tratamiento.
3. Inspección del séptico con vaciado, capacidad del tanque frente al número de habitaciones y edad del campo de drenaje.
4. Zona de inundación según los mapas de 2024 del condado y cotización del seguro contra inundaciones.
5. Generador e interruptor de transferencia, o un plan para instalarlos.

Preguntas frecuentes

¿Southwest Ranches tiene agua de la ciudad?

En su mayoría, no. El municipio depende sobre todo de pozos privados y sistemas sépticos. Algunas zonas reciben agua por tubería de la ciudad de Sunrise, de Pembroke Pines Utilities o de Cooper City Utilities. El servicio cambia de una parcela a otra, así que verifíquelo en cada propiedad.

¿Hace falta una inspección aparte para el séptico?

Sí. En Southwest Ranches es práctica habitual inspeccionar el séptico vaciando el tanque, y esa inspección es distinta de la inspección general de la casa.

¿Quién regula los pozos y los sépticos?

El Departamento de Salud del condado de Broward otorga los permisos y regula los pozos y los sistemas sépticos en Southwest Ranches. Consulte allí cualquier duda sobre los sistemas de una propiedad.

Hable con Leslie

Southwest Ranches es el mercado principal de Leslie Merino. Leslie es REALTOR® con Lifestyle International Realty y atiende a compradores en español y en inglés. Para saber más sobre servicios, drenaje y la vida diaria en el municipio, lea la Southwest Ranches Guide de Leslie (en inglés). También puede buscar casas en venta o escribirle a Leslie para hablar de una propiedad en particular.

LISTA DE VERIFICACIÓN

Antes de hacer una oferta

Una lista corta que usan nuestros clientes. Llévela a cada visita.

- [ ] **Confirme el distrito de zonificación**
  Pregunte al Town of Southwest Ranches en qué distrito está la parcela. Define cuántos animales puede tener y qué puede construir.

- [ ] **Pida un levantamiento topográfico**
  Conozca los linderos exactos, las servidumbres y dónde están el establo, la cerca o la piscina antes de contar con ellos.

- [ ] **Analice el agua del pozo**
  Pida un análisis de laboratorio de bacterias y contaminantes comunes, y pregunte la antigüedad de la bomba y el tanque.

- [ ] **Inspeccione y vacíe el séptico**
  Que un contratista revise el tanque y el campo de drenaje. Un campo de drenaje dañado es una de las sorpresas más costosas.

- [ ] **Revise los permisos de cada estructura**
  Establos, casas de huéspedes, ampliaciones y cerramientos deben tener permisos registrados en el municipio.

- [ ] **Revise la zona de inundación y el seguro**
  Consulte la zona de inundación de FEMA y pida cotizaciones de viento e inundación temprano; definen el costo mensual real.

- [ ] **Planifique la exención de homestead**
  Si será su vivienda principal, solicítela ante el Broward County Property Appraiser antes del 1 de marzo del año siguiente a la compra.

Preguntas frecuentes

¿Hay HOA en Southwest Ranches?

En gran parte de Southwest Ranches no hay asociación de propietarios y las reglas las pone la zonificación del municipio. Algunas urbanizaciones sí tienen asociación, así que confírmelo para cada propiedad.

¿Se pueden tener caballos en Southwest Ranches?

Muchas propiedades permiten caballos y otros animales, según las reglas de zonificación y tamaño de lote del municipio. Revise las reglas de la parcela exacta antes de comprar.

¿Las casas de Southwest Ranches usan pozo y pozo séptico?

Muchas sí. Incluya una inspección aparte para el pozo y otra para el pozo séptico.

¿Dónde puedo informarme más sobre Southwest Ranches?

Lea la Southwest Ranches Guide en southwestranchesguide.com, o comuníquese con Leslie para hablar de propiedades concretas.

¿Leslie Merino atiende en español?

Sí. Puede escribirle o llamarla en español para hablar de compra, venta o alquiler en Southwest Ranches y las ciudades vecinas.

¿Preguntas sobre una casa o una calle?



Leslie y el equipo trabajan en español e inglés en el suroeste de Broward y el noroeste de Miami-Dade. Llame, escriba o envíe un mensaje y le responderemos el mismo día.

(305) 710-1535

lesliemerinore@gmail.com · themerinogroup.com

Leslie Merino, REALTOR® · The Merino Group
Lifestyle International Realty · 1761 N Flamingo Rd, Pembroke Pines, FL 33028

REALTOR®

EQUAL HOUSING OPPORTUNITY

Información general, vigente cuando se preparó esta guía. Las reglas, cuotas y límites cambian: confirme los detalles de cada propiedad con el municipio, el condado o un profesional con licencia. No es asesoría legal, tributaria ni de seguros.