

Eldorado Towers



A Newsletter for the Residents of the Eldorado Towers Condominium

Volume 18 Issue 10

October 2022



3675 North Country Club Drive
Unit 209, Aventura, FL 33180

ASSOCIATION OFFICERS

President..... Greg Salazar
Treas./Secretary ... Monna Gissy
Director Sara Azmi
Director Stuart Diamond
Director Samuel Gilfarb
Manager..... Elaine Rubio
Newsletter Editor

IMPORTANT NUMBERS

Office..... 305 682-2100 Ext 0
Main (305) 682-2100
Lobby 3 (305) 682-2100-ext.18
Lobby 4 (305) 682-2100-ext.15

Published monthly at no cost for
Eldorado Towers by
Coastal Group Publications, Inc.
Contact CGP at (305) 981-3503 or
www.cgpnewsletters.com
to advertise in one of our
newsletters or to get a free
newsletter for your property.

Message From Your Board President

Dear residents,

As I've mentioned in our previous board meetings, the new condo law which will take effect on January 1st, 2025, was a result of the collapse of Champlain Towers in Surfside. I have attended a few seminars hosted by our local mayors and state representatives on the new laws taking effect. I also have been proactively working to make certain

that our building is structurally safe and up to code. As I've indicated before, after the collapse of Champlain Towers, I immediately asked our contracted engineering firm on-site, G.M. Selby Engineering, to perform a structural testing of both of our buildings. The structural testing was performed shortly thereafter and the results were favorable. Our buildings are structurally solid and safe. This was great news for us. I provided this report to our property insurance company. I continue to proactively work with our insurance carrier in providing information on the condition of our buildings. The new law taking effect in 2025 requires that condo associations proactively work and take all necessary actions in making sure residential buildings are following proper protocol in keeping and maintaining buildings safe and up to code.



Here are the key requirements of the new law:

1. Mandatory Structural Inspections for Condominium and Cooperative Buildings. The Legislature has imposed a statewide structural inspection program for aging condominium and cooperative buildings, requiring milestone inspections for each building that is three (3) stories or more in height by December 31 of the year in which the building reaches thirty (30) years of age, based on the date the certificate of occupancy for the building

Continued on page 2

From Board President (cont. from page 1)

was issued, and every ten (10) years thereafter. If a building is located within three (3) miles of a coastline, the milestone inspections must be performed at twenty (25) years of age, and every ten (10) years thereafter.

These milestone inspections consist of a structural inspection of a building, including an inspection of load-bearing walls and primary structural members and systems by a licensed architect or engineer authorized to practice in state of Florida for the purposes of attesting to the life safety and adequacy of the structural components of the building, and, to the extent reasonably possible, determining the general structural condition of the building as it affects the safety of such building. A critical part of the milestone inspection is an engineer or architect’s determination of any necessary maintenance, repair or replacement of any structural component of the building.

The milestone inspection process is divided into two (2) phases. Phase 1 requires that a licensed engineer or architect submit the milestone inspection report to the local building department (or other municipal enforcement agency). This report consists of a visual examination of habitable and non-habitable areas of a building, including the major structural components of the building, and provides an assessment of the structural conditions of the building.

Phase 1 must be completed within 180 days after an association receives notice from its local building department (or other municipal enforcement agency). It is important to keep in mind, however, that associations should not wait until they receive notice from their local building department to get this process started. Any association approaching its 30-year anniversary (or 25 years, as applicable) should plan ahead and prepare for the milestone inspection process.

Phase 2 of the milestone inspection must be performed if substantial structural deterioration is identified during Phase 1. Phase 2 may involve destructive or non-destructive testing necessary to fully assess the areas of structural distress in order to confirm that the building is structurally sound and safe for its intended use. As part of this Phase 2, the architect or engineer recommends a program for fully assessing and repairing distressed and damaged portions of a building.

Upon completion of the Phase 1 or Phase 2 milestone inspection, the architect or engineer submits a signed and sealed copy of the inspection report, together with a summary of the material findings and recommendations, to the association and to the building official of the local government which has jurisdiction. The association must then distribute a copy of the inspector-prepared summary of the inspection report to each unit owner by U.S. Mail or personal delivery and by electronic transmissions to those unit owners who previously consented to receive notice by electronic transmission. Additionally, the association must post a copy of the inspector-prepared summary in a conspicuous place on the condominium or cooperative property and publish both the full report and inspector-prepared summary on the association’s website (if applicable).

All buildings that received a certificate of occupancy **on or before** July 1, 1992 have **until December 31, 2024** to complete their initial milestone inspection. Please note that the statute is unclear as to whether those associations that have already completed recertification

Continued on page 3

**FROM YOUR ON-SITE SPECIALIST
BUYING, SELLING AND LEASING**

WHATEVER SHE LISTS TURNS TO SOLD



FEATURED UNITS:

JUST LISTED:
2605 & 2606 Combined one of a kind unit.
Panoramic Ocean and Golf views. Wow!!

JUST SOLD: 904

JUST REDUCED:
2br 2 bths unit 2106 \$399k

COVERED PARKING FOR SALE

Call for a FREE EVALUATION of your Property! No obligation.

FROM YOUR ON-SITE SPECIALIST
Heather Lopez
REALTOR-ASSOCIATE®
786-390-7586

INTERNATIONAL DIAMOND SOCIETY AWARD
Heatherlopez72@gmail.com • <http://heatherlopez.cbintouch.com>



RESIDENTIAL REAL ESTATE, INC.

20803 Biscayne Blvd.
Suite 102
Aventura, FL 33180




- ✓ Sales
- ✓ Listings
- ✓ Rentals
- ✓ Property Management

From Board President (cont. from page 2)

in either Miami-Dade or Broward County would be required to take any additional steps by this date. Associations must arrange for the milestone inspection to be performed and are held responsible for ensuring compliance with these new statutory requirements. Associations are responsible for all costs associated with the performance of the milestone inspections. Noncompliance with these requirements may result in a determination that a building is unsafe for human occupancy.

The new statute delegates to local enforcement agencies the ability to prescribe timelines and penalties with respect to compliance with the milestone inspection requirements. Additionally, individual counties may adopt ordinances requiring associations to schedule or commence repairs for substantial structural deterioration within a specified time after receipt of the Phase 2 inspection report, provided that repairs in any event must commence within 365 days after receipt of the report.

2. Structural Integrity Reserve Study and Reserve Requirements.

In addition to the already existing statutory reserve requirements, the Legislature has imposed the requirement of a structural integrity reserve study. A structural integrity reserve study is a study of reserve funds required for future major repairs and replacement of common areas based on a visual inspection of the common areas. The visual inspection portion of the structural integrity reserve study must be performed by a licensed engineer or architect. The

structural integrity reserve study must identify the common areas being visually inspected, as well as the estimated remaining useful life and the estimated replacement cost or deferred maintenance expense of the common areas being inspected, and must provide a recommended annual reserve amount that achieves the estimated replacement cost or deferred maintenance expense of each common area being visually inspected by the end of the estimated remaining useful life of the common area.

Associations must have a structural integrity reserve study completed at least every ten (10) years after the condominium or cooperative's creation for each building on the property that is three stories or higher. In addition, **unit-owner controlled** associations existing on or before July 1, 2022 must have a structural integrity reserve study completed by December 31, 2024 for each building on the condominium or cooperative

property that is three stories or higher in height.

The amount to be reserved in an association's annual budget must now be determined by the association's most recent structural integrity reserve study, which must be completed by December 31, 2024. If the amount to be reserved for an item is not in the association's initial or most recent structural integrity reserve study, or the association has not completed a structural integrity reserve study, the amount must be computed using a formula based on estimated remaining useful life and estimated replacement cost or deferred maintenance expense of the reserve item.

The members of a **unit-owner controlled** association may determine, by a majority vote at a duly called meeting, to provide no reserves or less reserves than otherwise required under the

Continued on page 4



Mobile (786)-277-7355
Direct (305)-459-5019
patrickjaimez@gmail.com
www.patrickjaimez.com

COLDWELL BANKER
GLOBAL LUXURY

Hablo Español / Falo Português
Selling Real Estate for over 20 years!

DON'T LET COVID-19 STALL YOUR SALE
My exclusive marketing program will reach buyers quickly and virtually through:

- Property Video Tour
- Online Advertising
- Social Media Posts
- Property Website
- Customized Email Distribution
- Virtual Showings

CONTACT ME TODAY TO TELL YOU ABOUT HOW I CAN GET THE MOST ONLINE ATTENTION FOR YOUR PROPERTY.

Call me today for a FREE, no cost obligation, comprehensive market analysis of your property.

From Board President (cont. from page 3)

preceding paragraph (i.e., waive or partially waive). However, effective December 31, 2024, the members of such a unit-owner controlled association may **not** waive or partially waive reserves for items listed on the structural integrity reserve study, which include the following components: (a) roof; (b) load-bearing walls or other primary structural members; (c) floor; (d) foundation; (e) fireproofing and fire protection systems; (f) plumbing; (g) electrical systems; (h) waterproofing and exterior painting; (i) windows; and (j) any other item that has a deferred maintenance expense or replacement cost that exceeds \$10,000 and the failure to replace or maintain such item negatively affects any other structural integrity component, as determined by a licensed architect or engineer performing the visual inspection portion of the structural integrity reserve study. In addition, effective December 31, 2024, the members of a unit-owner controlled association may **not** vote to use reserve funds (or any interest accrued thereon) that are reserved for any of the foregoing items for any other purpose (i.e., other than their intended purpose).

3. Official Records. The Association must maintain a copy of each structural integrity reserve study for at least fifteen (15) years after the study is completed. Additionally, each milestone inspection report and any other report relating to a structural or life safety inspection of condominium or cooperative property must be

maintained by the association for fifteen (15) years after receipt of the report. Note that these reports are available for inspection and copying to both unit owners (or their authorized representative) **and** renters at all reasonable times. Lastly, any milestone inspection report, structural integrity reserve study and/or other inspection report relating to a structural or life safety inspection of condominium property must be posted on the association’s website (if applicable).

4. Officer and Director Fiduciary Duties. If an association fails to timely complete a structural integrity reserve study, such failure is deemed to be a breach of the officers’ and directors’ fiduciary relationship to the unit owners. Additionally, if the officers or directors of an association willfully and knowingly fail to timely have a milestone inspection performed, such failure is deemed a breach of the officers’ and directors’

fiduciary relationship to the unit owners.

5. New Seller Disclosure Obligations. In connection with the sale of a unit, the unit owner must now provide to each prospective purchaser a copy of the inspection-prepared summary of the association’s milestone inspection as well as the association’s most recent structural integrity reserve study (or a statement that the association has not completed a structural integrity reserve study).

6. New Developer Obligations. In addition to all other documents and disclosures that developers must provide to prospective buyers or lessees, developers must now also provide such prospective buyers or lessees with a copy of the inspector-prepared summary of the milestone inspection report as well as a copy of the association’s most recent

Continued on page 5

From Board President (cont. from page 4)

structural integrity reserve study (or a statement that the association has not completed a structural integrity reserve study).

Developers also are now required to have a structural integrity reserve study completed for each building on the condominium property that is three stories or higher in height prior to turnover. Additionally, in connection with turnover, developers are required to issue a milestone inspection report as part of the turnover report, regardless of when the building's certificate of occupancy was issued or the height of the building, which attests to the required maintenance, condition, useful life, and replacement costs of applicable condominium property. The turnover report must also address waterproofing conditions as well as structural conditions, including load-bearing walls and primary structural members and systems. The turnover report must also include a copy of the association's most recent structural integrity reserve study.

It should also be noted that before turnover, a developer-controlled association is no longer permitted to waive or reduce the funding of reserves.

7. New Division Reporting Requirements. On or before January 1, 2023, associations (except for those coming into existence after July 1, 2022) must report to the Division of Florida Condominiums, Timeshares and Mobile Homes (the "Division") the following information: (1) the number of buildings on the condominium property that are three stories or higher in height; (2) the total number of units in all such buildings; (3) the addresses of all such buildings; and (4) the counties in which all such buildings are located. This information will be used by the Division

to compile a searchable list that will be posted on the Division's website.

The foregoing statutory changes will have a significant impact on association operations. It is critical that our association review the foregoing statutory changes and take the necessary steps to achieve compliance.

Mensaje del presidente de la Junta Directiva

Como mencioné en nuestras reuniones anteriores de la junta, la nueva ley de condominios que entrará en vigencia el 1 de enero de 2025 fue el resultado del colapso de Champlain Towers en Surfside. He asistido a algunos seminarios organizados por nuestros alcaldes locales y representantes estatales sobre la entrada en vigor de las nuevas leyes. También he estado trabajando de manera proactiva para asegurarme de que nuestro edificio sea estructuralmente seguro y cumpla con los códigos. Como he indicado antes, después del colapso de Champlain Towers, inmediatamente le pedí a nuestra firma de ingeniería contratada en el sitio, G.M. Selby Engineering, para realizar una prueba estructural de nuestros dos edificios. Las pruebas estructurales se realizaron poco después y los resultados fueron favorables. Nuestros edificios son estructuralmente sólidos y seguros. Esta fue una gran noticia para nosotros. Proporcioné este informe a nuestra compañía de seguros de propiedad. Sigo trabajando de manera proactiva con nuestra compañía de seguros para brindar información sobre el estado de nuestros edificios. La nueva ley que entrará

Continued on page 6

PHYSICAL & OCCUPATIONAL THERAPY
Are You Suffering From Back Pain, Poor Balance, Weakness?




We offer Ultrasound, Massage, Balance & Vestibular Therapy
Cardiac, Neurological and Senior Rehab
Exclusive 1 on 1. In the Comfort of your Home
Protective Equipment Protocols

THERAPY IN YOUR HOME
Licensed Medicare Provider FL8318

Brian Caits @ 954-328-1505 | bcaits@bellsouth.net

MASSAGE WITH A TOUCH OF CLASS



Facials and Massages
The luxury of a Spa AT YOUR HOME at affordable prices.
Variety of Treatments
New Devices & Techniques
Call today for an appointment
786-897-5243
Adis Ventura Skin Specialist
lic # MA54646/FB9759967

Mensaje del Presidente (cont. from page 5)

en vigencia en 2025 requiere que las asociaciones de condominios trabajen de manera proactiva y tomen todas las medidas necesarias para asegurarse de que los edificios residenciales sigan el protocolo adecuado para mantener los edificios seguros y al día.

Estos son los requisitos clave de la nueva ley:

1. Inspecciones Estructurales Obligatorias para Edificios de Condominios y Cooperativas. La Legislatura ha impuesto un programa de inspección estructural en todo el estado para edificios antiguos de condominios y cooperativas, que requiere inspecciones de hitos para cada edificio que tenga tres (3) pisos o más de altura antes del 31 de diciembre del año en que el edificio cumpla treinta (30) años de antigüedad, con base en la fecha de emisión de la cédula de habitabilidad del inmueble, y cada diez (10) años a partir de entonces. Si un edificio está ubicado dentro de las tres (3) millas de la costa, las inspecciones de hitos deben realizarse a los veinte (25) años de edad y cada diez (10) años a partir de entonces.

Estas inspecciones de hitos consisten en una inspección estructural de un edificio, incluida una inspección de los muros de carga y los elementos y sistemas estructurales primarios por parte de un arquitecto o ingeniero autorizado para ejercer en el estado de Florida con el fin de certificar la seguridad y la idoneidad de la vida de los componentes estructurales de la edificación y, en la medida de lo razonablemente posible, determinar la condición estructural general de la edificación que afecta la seguridad de dicha edificación. Una parte crítica de la inspección de hitos es la determinación de un ingeniero o arquitecto de cualquier mantenimiento, reparación o reemplazo necesario de cualquier componente estructural del edificio.

El proceso de inspección de hitos se divide en dos (2) fases. La Fase 1 requiere que un ingeniero o arquitecto con licencia presente el informe de inspección de hitos al departamento de construcción local (u otra agencia de ejecución municipal). Este informe consiste en un examen visual de las áreas habitables y no habitables de un edificio, incluidos los principales componentes estructurales del edificio, y proporciona una evaluación

de las condiciones estructurales del edificio.

La Fase 1 debe completarse dentro de los 180 días posteriores a que una asociación reciba la notificación de su departamento de construcción local (u otra agencia de ejecución municipal). Sin embargo, es importante tener en cuenta que las asociaciones no deben esperar hasta recibir un aviso de su departamento de construcción local para iniciar este proceso. Cualquier asociación que se acerque a su aniversario de 30 años (o 25 años, según corresponda) debe planificar con anticipación y prepararse para el proceso de inspección de hitos.

La Fase 2 de la inspección de hitos debe realizarse si se identifica un deterioro estructural sustancial durante la Fase 1. La Fase 2 puede incluir pruebas destructivas o no destructivas necesarias para evaluar completamente las áreas de falla estructural para confirmar que el edificio es estructuralmente sólido y seguro para su uso previsto. Como parte de esta Fase 2, el arquitecto o ingeniero recomienda un programa para evaluar y reparar por completo las partes deterioradas y dañadas de un edificio.

Una vez completada la inspección de hitos de la Fase 1 o la Fase 2, el arquitecto o ingeniero envía una copia firmada y sellada del informe de inspección, junto con un resumen de los hallazgos materiales y las recomendaciones, a la asociación y al funcionario de construcción del gobierno local que tiene jurisdicción. Luego, la asociación debe distribuir una copia del resumen del informe de inspección preparado por el inspector a cada propietario de unidad por correo de los EE. UU. o entrega personal y por transmisión electrónica a aquellos propietarios de unidad que previamente dieron su consentimiento para recibir notificación por transmisión electrónica. Además, la asociación debe publicar una copia del resumen preparado por el inspector en un lugar visible en la propiedad de condominio o cooperativa y publicar tanto el informe completo como el resumen preparado por el inspector en el sitio web de la asociación (si corresponde).

Todos los edificios que recibieron un certificado de ocupación el 1 de julio de 1992 o antes tienen hasta el 31 de diciembre de 2024 para completar su inspección

Mensaje del Presidente (de la página 6)

inicial de hitos. Tenga en cuenta que el estatuto no es claro en cuanto a si las asociaciones que ya han completado la recertificación en Miami-Dade o en el condado de Broward deberán tomar medidas adicionales para esta fecha. Las asociaciones deben organizar la realización de la inspección de hitos y son responsables de garantizar el cumplimiento de estos nuevos requisitos legales. Las asociaciones son responsables de todos los costos asociados con la realización de las inspecciones de hitos. El incumplimiento de estos requisitos puede resultar en una determinación de que un edificio no es seguro para la ocupación humana.

El nuevo estatuto delega a las agencias de aplicación locales la capacidad de prescribir plazos y sanciones con respecto al cumplimiento de los requisitos de inspección de hitos. Además, los condados individuales pueden adoptar ordenanzas que requieran que las asociaciones programen o comiencen las reparaciones por deterioro estructural sustancial dentro de un tiempo específico después de recibir el informe de

inspección de la Fase 2, siempre que las reparaciones en cualquier caso deban comenzar dentro de los 365 días posteriores a la recepción del informe.

2. Estudio de reserva de integridad estructural y requisitos de reserva. Además de los requisitos de reserva estatutaria ya existentes, la Legislatura ha impuesto el requisito de un estudio de reserva de integridad estructural. Un estudio de reserva de integridad estructural es un estudio de los fondos de reserva requeridos para futuras reparaciones mayores y reemplazo de áreas comunes basado en una inspección visual de las áreas comunes. La parte de inspección visual del estudio de reserva de integridad estructural debe ser realizada por un ingeniero o arquitecto con licencia. El estudio de reserva de integridad estructural debe identificar las áreas comunes que se están inspeccionando visualmente, así como la vida útil remanente estimada y el costo estimado de reposición o gasto de mantenimiento diferido de las áreas comunes que se están inspeccionando, y debe proporcionar un monto de reserva anual recomendado que logre el estimado. costo de reposición o gasto de mantenimiento diferido de cada área común siendo inspeccionada visualmente al final de la vida útil restante estimada del área común.

Las asociaciones deberán contar con un estudio de reserva de integridad estructural realizado por lo menos cada diez (10) años después de la creación del condominio o cooperativa para cada edificio en la propiedad de tres pisos o más. Además, las asociaciones controladas por **propietarios de unidades** existentes el 1 de julio de 2022 o antes deben tener un estudio de reserva de integridad estructural completado antes del **31 de diciembre de 2024** para cada edificio en el condominio o propiedad cooperativa que tenga tres pisos o más de altura.

El monto que se reservará en el presupuesto anual de una asociación ahora debe determinarse mediante el estudio de reserva de integridad estructural más reciente de la asociación, que debe completarse antes del 31 de diciembre de 2024. Si el monto que se reservará para un artículo no está en el presupuesto inicial o inicial de la asociación, estudio de reserva de integridad estructural más

Pasa a la página 8

**TWO
CONVENIENT
LOCATIONS**



**EMERGENCY
CARE 24/7**

DR. EDY A. GUERRA
New Patient Special \$79
(D0210, D0150, D110)

**9456 HARDING AVE.
SURFSIDE, FL 33154
(305) 866-2626**

**4011 W. FLAGLER ST.
CORAL GABLES, FL 33134
(305) 643-1444**

dredyaguerradds@gmail.com
www.dentistsurfside.com

Mensaje del Presidente (de la página 7)

reciente, o la asociación no ha completado un estudio de reserva de integridad estructural, el monto debe calcularse utilizando una fórmula basada en la vida útil restante estimada y el costo de reemplazo estimado o el gasto de mantenimiento diferido del elemento de reserva.

Los miembros de una asociación controlada por propietarios de unidades pueden determinar, por mayoría de votos en una reunión debidamente convocada, no proporcionar reservas o menos reservas que las requeridas de otro modo según el párrafo anterior (es decir, renunciar total o parcialmente). Sin embargo, a partir del 31 de diciembre de 2024, los miembros de dicha asociación controlada por el propietario de la unidad no pueden renunciar ni renunciar parcialmente a las reservas para los elementos enumerados en el estudio de reserva de integridad estructural, que incluyen los siguientes componentes: (a) techo; (b) muros de carga u otros miembros estructurales primarios; (c) piso; (d) fundación; (e) sistemas de ignifugarían y protección contra incendios; (f) plomería; (g) sistemas eléctricos; (h) impermeabilización y pintura exterior; (i) ventanas; y (j) cualquier otro artículo que tenga un gasto de mantenimiento diferido o un costo de reemplazo que supere los \$10,000 y la falta de reemplazo o mantenimiento de dicho artículo afecte negativamente a cualquier otro componente de integridad estructural, según lo determine un arquitecto o ingeniero con licencia que realice la parte de inspección visual del estudio de la reserva de integridad estructural. Además, a partir del 31 de diciembre de 2024, los miembros de una asociación controlada por propietarios de unidades no pueden votar para usar los fondos de reserva (o cualquier interés devengado sobre ellos) que estén reservados para cualquiera de los elementos anteriores para cualquier otro propósito (es decir, que no sea su finalidad prevista).

3. Registros Oficiales. La Asociación debe mantener una copia de cada estudio de reserva de integridad estructural durante al menos quince (15) años después de que se complete el estudio. Además, cada informe de inspección de hitos y cualquier otro informe relacionado con una inspección estructural o de seguridad humana de una propiedad

en condominio o cooperativa debe ser conservado por la asociación durante quince (15) años después de recibir el informe. Tenga en cuenta que estos informes están disponibles para su inspección y copia tanto para los propietarios de unidades (o su representante autorizado) como para los inquilinos en todo momento razonable. Por último, cualquier informe de inspección de hito, estudio de reserva de integridad estructural y/u otro informe de inspección relacionado con una inspección estructural o de seguridad humana de la propiedad en condominio debe publicarse en el sitio web de la asociación (si corresponde).

4. Deberes fiduciarios de los funcionarios y directores.

Si una asociación no completa a tiempo un estudio de reserva de integridad estructural, tal incumplimiento se considera una violación de la relación fiduciaria de los funcionarios y directores con los propietarios de la unidad. Además, si los funcionarios o directores de una asociación deliberada y conscientemente no realizan una inspección de hitos a tiempo, tal incumplimiento se considera una violación de la relación fiduciaria de los funcionarios y directores con los propietarios de la unidad.

5. Obligaciones de divulgación del nuevo vendedor. En relación con la venta de una unidad, el propietario de la unidad ahora debe proporcionar a cada posible comprador una copia del resumen preparado por la inspección de la inspección clave de la asociación, así como el estudio de reserva de integridad estructural más reciente de la asociación (o una declaración de que la asociación no ha completado un estudio de reserva de integridad estructural).

6. Obligaciones de los nuevos desarrolladores. Además de todos los demás documentos y divulgaciones que los desarrolladores deben proporcionar a los posibles compradores o arrendatarios, los desarrolladores ahora también deben proporcionar a dichos posibles compradores o arrendatarios una copia del resumen preparado por el inspector del informe de inspección de hitos, así como una copia del informe de la asociación. estudio de reserva de integridad estructural más reciente (o una declaración de que la asociación no

Mensaje del Presidente (de la página 8)

ha completado un estudio de reserva de integridad estructural).

Ahora también se requiere que los desarrolladores completen un estudio de reserva de integridad estructural para cada edificio en la propiedad de condominio que tenga tres pisos o más de altura antes de la entrega. Adicionalmente, en relación con la facturación, los promotores están obligados a emitir un informe de inspección de hitos como parte del informe de facturación, independientemente de la fecha de emisión de la cédula de habitabilidad del edificio o de la altura del edificio, que acredite el mantenimiento requerido, el estado, la utilidad vida útil y costos de reposición de la propiedad en condominio correspondiente. El informe de rotación también debe abordar las condiciones de impermeabilización, así como las condiciones estructurales, incluidos los muros de carga y los elementos y sistemas estructurales primarios. El informe de facturación también debe incluir una copia del estudio de reserva de integridad estructural más reciente de la asociación.

También se debe tener en cuenta que antes de la rotación, una asociación controlada por desarrolladores ya no puede renunciar o reducir la financiación de las reservas.

7. Requisitos de informes de nuevas divisiones.

El 1 de enero de 2023 o antes, las asociaciones (excepto las que surjan después del 1 de julio de 2022) deben informar a la División de Condominios, Tiempos Compartidos y Casas Móviles de Florida (la “División”) la siguiente información: (1) el número de edificaciones en la propiedad en condominio que tengan tres pisos o más de altura; (2) el número total de unidades en todos esos edificios; (3) las direcciones de todos esos edificios; y (4) los condados en los que se encuentran todos esos edificios. La División utilizará esta información para compilar una lista de búsqueda que se publicará en el sitio web de la División.

Los cambios estatutarios anteriores tendrán un impacto significativo en las operaciones de la asociación. Es fundamental que nuestra asociación revise los cambios estatutarios anteriores y tome las medidas necesarias para lograr el cumplimiento.

CHANGE YOUR CLOCK & CHANGE A BULB!

The National Fire Protection Association and the U.S. Consumer Product Safety Commission recommend that consumers change the battery in smoke and carbon monoxide detectors when we change the clocks for Daylight Saving Time.

While you’ve got the ladder out to check your smoke detectors, why not **change a bulb**?



Switching to energy efficient bulbs in your ceiling fixtures could save you \$30 a year **per bulb** on your electricity bill. Energy efficient lighting is particularly important in the fall when Daylight Saving Time ends and the days are shorter. The latest generation of energy-saving lighting includes low-energy halogen or LED lighting bulbs that fit in standard light sockets and provide pleasant, uniform light.

7441 Wayne Ave
PARKVIEW POINT #15B

SOLD

Call Now!
Rosa Jacquelin
(786) 239-1283

Love Where You Live!

VIDEO

www.SignatureHomesOfMiami.com



Vivian Aponte Blane, PA

MBA International Marketing Relocation Specialist
 CERTIFIED International Specialist • Keyes Luxury Division

VivianAponteBlane@yahoo.com
 English, Spanish, Italian and French



SOLD for \$268,000!



Building III - Unit 1907-3
 \$289,000 1B/1B updated kitchen

Professional, Knowledgeable, & Superior Service
"No One's More Qualified to Handle Your Real Estate Needs Than Your Neighbor"
I am the expert call me: 305-778-8947

NOW MORE THAN 75 UNITS SOLD IN ELDORADO



Building III \$369,000
 2 beds 2 baths unit 506

SOLD for \$385,000!



Building IV Unit 1006
 \$385,000 2beds 2 baths

FOR RENT



Building III - Unit 704
 \$2,800 Unfurnished

SOLD for \$396,000!



Building IV Unit 2103
 \$396,000. 2 beds 2 baths

UNDER CONTRACT



UNIT109-4 \$278,500
 BUILDING IV

Active & Sold Listing data was accessed through the MLS and information is deemed accurate, but not guaranteed.

DIAMOND REMODELERS

Full Service Contractors

We are committed to the fulfillment of your home improvement needs with an eye towards increasing the value of your real estate asset. Whether you are remodeling a kitchen, bathroom, complete residence or room addition; we are the *Remodeling Experts*, **family owned for 40 years.**

specializing in condo & apartment interiors

Jeff Diamond & Anthony Lasorsa
305-865-9005
www.diamondremodelers.com
jeff@diamondremodelers.com

Kitchen & Bathroom Remodeling

Satisfaction and Quality Guaranteed

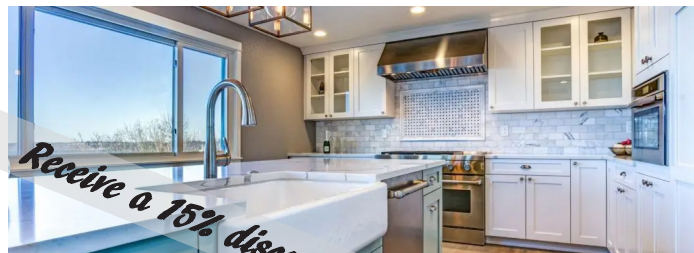
REMODELING • INSTALLATIONS

- Kitchen / Bathroom
- New & Resurfaced Cabinets
- Cabinets / Vanities
- Custom Baseboards / Crown Mouldings
- Granite / Marble / Quartz Counter Tops
- All Types of Tiles & Marble Installed



PAINTING & SERVICES UNLIMITED

- Painting, Condo, House, Apt. Roof Painting
- Full Service Contractors
- Popcorn Ceiling Removal
- Plumbing & Electrical Service
- Smooth Ceilings
- Doors / Windows
- Framing, Drywall & Finishes
- Mirror Installation



- Design & Management Services
- No Job Too Small
- Free Estimates
- Service & Quality at Reasonable Prices
- Commercial & Residential
- Habla Español

15% Off

any remodeling job!

10% OFF Any Service

Valid With Coupon. Not To Be Combined With Other Offers. Exp 11/30/2022

Painting & Services Unlimited Lic. CC94BS00437
 Lasora Enterprises, Inc CGC031497 Licensed & Insured General Contractor