

PROPERTY MANAGEMENT

Property Mgr. Karol Welcome
 mirasolmanager@gmail.com
Admin. Asst. Marcela Barreto
 mirasolcondo@gmail.com
Admin. Asst. Luisa Soto

IMPORTANT #'S:

General..... (305)672-2642 or
 (305)672-2643
Fax (305) 538-7753
Front Desk.....(305)532-0526
Email mirasolcondo@gmail.com

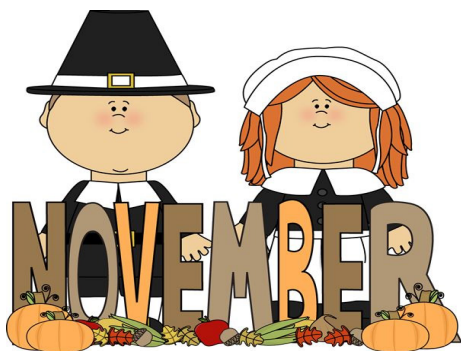
ASSOCIATION OFFICERS

President..... Mario Gutierrez
Vice President Kelly Swenson
Secretary.....Guillermo Feria
Treasurer Peter Carril
Director Francesca Losito
Director Michael Collin

OFFICE HOURS (HORAS DE OFICINA)

Mon-Fri (*lunes-viernes*)... 9:00am-5:00pm
Saturday (*sábado*)Closed (*Cerrado*)
Sunday (*domingo*).....Closed (*Cerrado*)

Mirasol Ocean Towers
 2655 Collins Avenue
 Miami Beach, FL 33140



Published monthly at no cost for
 Mirasol Ocean 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.

PROJECT UPDATES

ELSS Sprinklers and Hallway Renovations

We have received permits from the City of Miami Beach (COMB) to begin construction on the hallways and are waiting for approval for the new sprinkler system. Both projects are to begin around the same time. The installation of the sprinklers will start on the bottom floor and proceed upward while the construction for the hallways will begin on the top floor and move downward. All sprinklers will be mounted in the hallways and pipes will be hidden from view by the new ceilings.

The Decorating Committee and the Board of Directors are about to complete the final design for the hallways. The neutral color tiles will run the full length of the hallways and the decorative tiles will be installed at the elevator landings. Both tiles are on display in the lobby. A “diamond” pattern, using the decorative tiles, was selected for the elevator landings.



Pool and Pool Area Renovations

The architectural drawings for the pool are completed and 90% of the drawings for the pool area have been submitted to the Board. After all the drawings are received and approved by the Board of Directors, we will put the project out for construction bids. We are projecting work to begin on the pool in the spring / summer of 2023.

Ramp Project

We have received comments from the COMB and the contractor needs to make slight modifications to the design of the handrails. The modification to the plans should be completed soon.

Navigating the Mirasol Website

Our new management team has provided the residents of the Mirasol with a personalized website that is specific to the needs of our association members. To begin using the website, please call or stop by the office and speak to Marcela, our administrative assistant. Marcela will send you an email with a link to the Mirasol website along with instructions for setting up your unique password.

After creating your password, you can begin using the features of the website. The Events Calendar lists the times and days for board meetings, committee meetings, special events, and deadlines for payments and registrations. If you would like to post a meeting or event in this section of the website, please contact Marcela with your information.

In the Documents and Forms section, you will find financial, engineering reports, condo rules and regulations, and other documents relating to the condominium association.

Project Updates (cont. from page 1)

The Classified section is where you can buy and sell merchandise and list / search professional services. You can also find pet services here. The Classified section is the Mirasol's very own Marketplace.

Your monthly association dues can also be paid through the secure section of the website. After logging into the website, scroll to the bottom of the homepage until you reach Frequently Asked Questions. Click on "How can I pay my monthly maintenance fees" and you will see a link to the Miami Management Secure Payment Area for the Mirasol. Here you can pay your monthly fee by check or credit card. There is a \$3 fee for paying by check and a \$45 fee for credit cards.

The website is a useful and productive tool for all residents. Please use and contribute to it.

Mirasol's 50-Year Recertification Results

The 50-year recertification for the Mirasol was completed by Pistorino & Alam Consulting Engineers and submitted to the Board of Directors on December 27, 2021. The full report was sent to all association members along with a detailed description of the deficiencies and the repairs that were needed. If you did not receive a copy of the report and would like one, please download the PDF version from the Documents and Forms section of the Mirasol Condominium Association website.

In the report, the engineers noted that the structural deficiencies identified were a result of the aging process of the building in a harsh and corrosive environment. During their investigation, they did not observe any condition that posed imminent danger to life safety. However, they did recommend that repairs to structural deficiencies identified in the report must be performed as soon as possible to maintain the structural integrity of the parking garage and the residential tower building.

Two critical repairs were listed as priorities. One project, the restoration and repair of the concrete supports for the two cooling towers, was completed last week. Six post tension tendons (cables), located in the roof of the parking garage, are also in need of repair. Work has begun on this project and a temporary solution, the metal shorings near the garage entrance, is in place. Work on the tension tendons should be completed by the spring / summer of 2023.

Florida Senate Bill 4-D "Champlain Towers Bill"

November is the time when your association begins work on the budget for 2023. As is customary every year, owners are offered three options for their quarterly fees. The first is "No Reserves," the second is "Partial Reserves," and the third is "Full Reserves." Most of the time, the choice selected by the members is "No Reserves," which is the lowest price option. The reserve fund is basically a savings account where the Association puts away money for future large ticket items and repairs. Unfortunately, most associations, including the Mirasol, have severely underfunded reserve funds and do not have enough money to cover estimated future expenses.

The day of reckoning is coming soon and owners need to be aware of the new law. During a special session this year, Florida legislators passed Senate Bill 4-D which was subsequently signed into law by Governor DeSantis on May 26, 2022. Among other requirements, the new law requires significant changes to the recertification process for condominiums and establishes new reserve fund rules.

The law now requires statewide recertification of all condominiums that are over three stories tall. Recertification will be required after 30 years, or 25 years if the building is within three miles of the coast, and every 10 years thereafter.

The other important part of the new law is the requirement for condominium associations to have enough money in their reserves to cover all repairs necessary to maintain the structural integrity (building, floors, windows, plumbing, electrical, etc.) of the building. This will likely come as a shock to many associations because before the new law passed, condominium associations in Florida could choose to waive their reserves through a vote. Existing associations, including the Mirasol, must meet this new requirement by December 31, 2024 and can no longer waive reserves and are prohibited from using reserves for a purpose other than that as intended by the new law. This change will have the effect of increasing the annual assessment for condominium owners who live in buildings that have limited or no reserves.

If you would like to comment about the newsletter, please contact me at mirasolnews@yahoo.com.

Thank you.
Mark Feltz, Editor

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

Actualización del proyecto

Rociadores ELSS y renovaciones de pasillos

Hemos recibido los permisos de la Ciudad de Miami Beach (COMB) para comenzar la construcción de los pasillos y estamos esperando la aprobación del nuevo sistema de rociadores. Ambos proyectos comenzarán más o menos al mismo tiempo. La instalación de los rociadores comenzará en el piso inferior y continuará hacia arriba, mientras que la construcción de los pasillos comenzará en el piso superior y avanzará hacia abajo. Todos los rociadores se instalarán en los pasillos y las tuberías quedarán ocultas a la vista por los nuevos techos.

El Comité de Decoración y la Junta Directiva están a punto de completar el diseño final de los pasillos. Los mosaicos de colores neutros se extenderán a lo largo de los pasillos y los mosaicos decorativos se instalarán en los descansos de los ascensores. Ambos mosaicos están expuestos en el vestíbulo. Se seleccionó un patrón de "diamante", utilizando los azulejos decorativos, para los descansos de los ascensores.

Renovaciones de la piscina y áreas de la piscina

Los planos arquitectónicos de la piscina están terminados y el 90% de los planos del área de la piscina se han presentado a la Junta. Después de que todos los dibujos sean recibidos y aprobados por la Junta Directiva, sacaremos el proyecto a licitación para la construcción. Estamos proyectando que el trabajo comience en la piscina en la primavera/verano de 2023.

Proyecto de la Rampa

Hemos recibido comentarios del COMB y el contratista necesita hacer ligeras modificaciones al diseño de los pasamanos. La modificación de los planos debe completarse pronto.

Navegando por el sitio web de Mirasol

Nuestro nuevo equipo de administración ha proporcionado a los residentes de Mirasol un sitio web personalizado que es específico para las necesidades de los miembros de nuestra asociación. Para comenzar a usar el sitio web, llame o pase por la oficina y hable con Marcela, nuestra asistente administrativa. Marcela le enviará un correo electrónico con un enlace al sitio web de Mirasol junto con instrucciones para configurar su contraseña única.

Después de crear su contraseña, puede comenzar a utilizar las funciones del sitio web. El calendario de eventos enumera las horas y los días de las reuniones de la junta, las reuniones de los comités, los eventos especiales y los plazos para los pagos y las inscripciones. Si desea publicar una reunión o evento en esta sección del sitio web, comuníquese con Marcela con su información.

En la sección Documentos y formularios, encontrará informes financieros, de ingeniería, normas y reglamentos del condominio y otros documentos relacionados con la asociación de condominios.

La sección Clasificados es donde puede comprar y vender mercancías y enumerar/buscar servicios profesionales. También podrá encontrar servicios para mascotas. La sección de Clasificados es el propio Marketplace de Mirasol.

Sus cuotas mensuales de asociación también se pueden pagar a través de la sección segura del sitio web. Después de iniciar sesión en el sitio web, desplácese hasta la parte inferior de la página de inicio hasta llegar a Preguntas frecuentes. Haga clic en "Cómo puedo pagar mis cuotas mensuales de mantenimiento" y verá un enlace al Área de Pago Seguro de



Miami Management para Mirasol. Aquí podrá pagar su cuota mensual con cheque o tarjeta de crédito. Hay un cargo de \$3 por pagar con cheque y un cargo de \$45 por tarjetas de crédito.

El sitio web es una herramienta útil y productiva para todos los residentes. Por favor, utilícelo y contribuya.

Resultados de la recertificación de los 50 años de Mirasol

La recertificación de los 50 años para el Mirasol fue completada por Pistorino & Alam Consulting Engineers y presentada a la Junta Directiva el 27 de diciembre de 2021. El informe completo fue enviado a todos los miembros de la asociación junto con una descripción detallada de las deficiencias y las reparaciones que eran necesarias. Si no recibió una copia del informe y desea obtener uno, descargue la versión en PDF de la sección Documentos y formularios del sitio web de la Asociación de Condominio Mirasol.

En el informe, los ingenieros señalaron que las deficiencias estructurales identificadas fueron el resultado del proceso de envejecimiento del edificio

Proyectos (viene de la pagina 3)

en un entorno duro y corrosivo. Durante su investigación, no observaron ninguna condición que representara un peligro inminente para la seguridad de la vida. Sin embargo, recomendaron que las reparaciones de las deficiencias estructurales identificadas en el informe se realicen lo más antes posible para mantener la integridad estructural del estacionamiento y el edificio de la torre residencial.

Dos reparaciones críticas se enumeraron como prioridades. Una es el proyecto, de la restauración y reparación de las dos torres de refrigeración, el cual se completó la semana pasada. Seis cables de tensión posterior, ubicados en el techo del estacionamiento, también necesitan reparación. Se ha comenzado a trabajar en este proyecto y se ha implementado una solución temporal. El trabajo en los cables de tensión debe completarse para la primavera/verano de 2023.

Proyecto de ley 4-D del Senado de Florida “Champlain Towers Bill”

Noviembre es el momento en que su asociación comienza a trabajar en el presupuesto para 2023. Como es

costumbre todos los años, a los propietarios se les ofrecen tres opciones para sus cuotas trimestrales. El primero es “Sin reservas”, el segundo es “Reservas parciales” y el tercero es “Reservas totales”. La mayoría de las veces, la opción seleccionada por los miembros es “Sin reservas”, que es la opción de precio más bajo. El fondo de reserva es básicamente una cuenta de ahorros en la que la Asociación guarda dinero para futuros artículos importantes y reparaciones. Desafortunadamente, la mayoría de las asociaciones, incluida Mirasol, tienen fondos de reserva gravemente insuficientes y no tienen suficiente dinero para cubrir los gastos futuros estimados.

El día de la decisión final se acerca y los propietarios deben conocer la nueva ley. Durante una sesión especial este año, los legisladores de Florida aprobaron el Proyecto de Ley del Senado 4-D, que posteriormente fue promulgado por el gobernador DeSantis el 26 de mayo de 2022. Entre otros requisitos, la nueva ley exige cambios significativos en el proceso de recertificación de condominios y establece una nueva reserva del fondo como regla.

La ley ahora requiere la recertificación en todo el estado de todos los condominios que tienen más de tres pisos de altura. Se requerirá la recertificación después de 30 años, o 25 años si el edificio está dentro de las tres millas de la costa, y cada 10 años a partir de entonces.

La otra parte importante de la nueva ley es el requisito de que las asociaciones de condóminos tengan suficiente dinero en sus reservas para cubrir todas las reparaciones necesarias para mantener la integridad estructural (edificio, pisos, ventanas, plomería, electricidad, etc.) del edificio. Es probable que esto sorprenda a muchas asociaciones porque antes de que se aprobara la nueva ley, las asociaciones de condominios en Florida podían optar por renunciar a sus reservas mediante una votación. Las asociaciones existentes, incluida Mirasol, deben cumplir con este nuevo requisito antes del 31 de diciembre de 2024 y ya no se podrá renunciar a las reservas y tienen prohibido usar las reservas para un propósito distinto al previsto por la nueva ley. Este cambio tendrá el efecto de aumentar la tasación anual para los propietarios de condominios que viven en edificios que tienen reservas limitadas o nulas.

Si desea comentar sobre el boletín, comuníquese conmigo a mirasolnews@yahoo.com.

Gracia,

Marcos Feltz, Editor

**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

ICE CREAM PUMPKIN PIE

- 1 package (9 ounces) prepared graham cracker pie crust
- 1 pint vanilla ice cream softened
- 1 can (16 ounces) pumpkin
- 1 cup whipped cream
- 3/4 cup sugar
- 2 teaspoons pumpkin pie spice
- 1/2 teaspoon salt

Instructions:

1. Fill piecrust with ice cream; freeze until solid.
2. In medium bowl, combine pumpkin, whipped cream, sugar, pumpkin pie spice and salt.
3. Spoon mixture over frozen layer of ice cream in crust; freeze until solid.
4. To serve, remove pie from freezer and place in refrigerator one hour before serving. Slice and serve with additional whipped cream, if desired.

Cooking tip: Frozen non-fat yogurt and fat-free whipped topping may be used in place of ice cream and whipped cream.



Commissioner
Eileen Higgins
District 5



"With offices in Miami and Miami Beach, we are here to listen to your concerns and connect you to the services and resources you need from Miami-Dade County."

COME VISIT

DISTRICT OFFICE

2100 Coral Way, Suite 400
Miami, Florida 33145
Monday - Friday / 9:00 am - 5:00 pm

MIAMI BEACH OFFICE

1700 Convention Center Drive, ground floor
Miami Beach, Florida 33139
Monday / Wednesday / 9:30 am - 4:30 pm

www.miamidade.gov/district05

305-375-5924

District5@miamidade.gov

@CommishEileen

@CommishEileen

Inside D5 Newsletter

stellar

Public Adjusting Services

Professional Insurance Claim Representation

CALL US BEFORE YOUR INSURANCE COMPANY!!

(305) 396-9110
STELLARADJUSTING.COM



RE-OPEN OLD & DENIED CLAIMS

WATER DAMAGE TO KITCHEN OR FLOORS?

LEAKS FROM UNITS ABOVE?

AIR CONDITIONER LEAK?

SHOWER PAN LEAK?



GOT PROPERTY DAMAGE? GET HELP NOW!

THIS IS SOLICITATION FOR BUSINESS. IF YOU HAVE HAD A CLAIM FOR AN INSURED PROPERTY LOSS OR DAMAGE AND YOU ARE SATISFIED WITH THE PAYMENT BY YOUR INSURER, YOU MAY DISREGARD THIS ADVERTISEMENT.

Room Board License #P16324

7441 Wayne Ave
PARKVIEW POINT - #15B

SOLD

Call Now!
Rosa Jacquelin
(786) 239-1283

Love Where You Live!

Video Tour: www.SignatureHomesOfMiami.com

"A man who stops advertising to save money is like a man who stops a clock to save time." — Henry Ford

CGP publishes monthly newsletters for over 50 condos; each written & delivered to each resident by the board & management.

Advertise to over 30,000 condo residents.

COASTAL GROUP PUBLICATIONS, INC.

305-981-3503 www.cgpnewsletters.com

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 Moldings
- Granite / Marble / Quartz Counter Tops
- All Types of Tiles & Marble Installed

"Your Experienced Handyman"

PAINTING & SERVICES UNLIMITED

- Painting, Condo, House, Apt. Roof Painting
- Popcorn Ceiling Removal
- Smooth Ceilings
- Framing, Drywall & Finishes
- Full Service Contractors
- Plumbing & Electrical Service
- Doors / Windows
- 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 12/31/2022



Receive a 15% discount on any remodeling job!

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

Fast Liquor Delivery @ Wholesale Prices

TAP THAT APP!

LIQUOR | BEER | WINE

LiquorSplit™
TAP THAT APP
FAST DELIVERY!

Find us on: 

Scan, Add Save \$10 discount applies at checkout

