



# Keystone Towers NEWS & VIEWS

*A Newsletter for the Residents of the Keystone Towers Condominium Association, Inc.*

Volume 2 Issue 2

September 2024

## KEYSTONE TOWERS

Condominium Association, Inc.

2000/2020 NE 135 Street  
North Miami, FL 33161

KeystoneTowerMGMT@att.net

### BOARD OF DIRECTORS

President ..... Thomas R. Dougherty

Vice President ..... Ira Leshin

Treasurer ..... Warren Angus

### PROPERTY STAFF

Managed By ... First Service Residential  
305-255-3000

Manager ..... Javier E. Castillo

Maintenance Sup. .... Miguel Naranjo

Janitorial ..... Migdalia Rosales-Benscome

Janitorial ..... Amarilly Campo

Maintenance ..... Jorge Lopez

### IMPORTANT NUMBERS

Main ..... 305-944-8656

Security ..... 786-637-5018

### OFFICE HOURS

Monday– Friday ..... 8am – 5pm



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

## Rules and Regulations Reminders

A reminder to all residents to familiarize yourself with the Association's Rules & Regulations.

### UNIT BALCONY REGULATIONS

Permanent attachment of fixtures such as plants, baskets, containers, chimes, plaques or other objects to the ceilings, floors, walls is not permitted. Wind chimes or any other noise emitting items are not allowed. Nothing placed on balconies, except for potted plants, shall extend above the enclosure of the balconies (railings or parapet walls) and be visible from the ground. Residents are permitted to display the flag of the United States from balconies. Appropriate decorations may be displayed during religious holidays or seasons. All exterior displays must be securely anchored to prevent injury to persons or damage to property in the event of winds & storms. No one may cause wash or sprinkling waters to flow from balconies or cause dirt, debris or damage to windows, walls and balconies of lower units or vehicles parked below. Nothing (including water and cigarettes) may be dropped, thrown or poured from balconies.

- Open-flame barbecuing or cooking on balconies is prohibited.
- No carpeting may be used as a floor covering on any balcony. The material retains moisture and can damage concrete and steel.
- Balconies are not to be used as storage areas. Bicycles are not allowed on balconies.
- No antennas, aerial or satellite dishes may be installed on balconies without prior approval of the Association.

We appreciate your assistance in following the Rules & Regulations  
Thank you, Management

### *Recordatorios de reglas y regulaciones*

*Recordatorio para todos los residentes de familiarizarse con las Normas y Reglamentos de la Asociación.*

### **REGLAMENTOS PARA LOS BALCONES DE LAS UNIDADES**

*No se permite la fijación permanente de objetos como plantas, cestas, contenedores, campanas de viento, placas u otros objetos a los techos,*

*Pasa a la pagina 2*

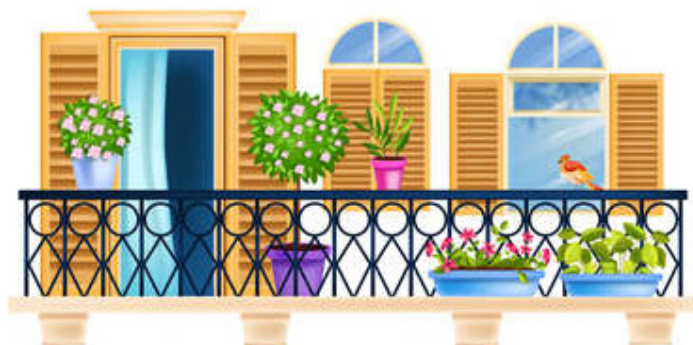
**Recordatorios de reglas y regulaciones**  
(viene de la pagina 1)

pisos o paredes. No se permiten campanas de viento u otros objetos que emitan ruido. No se debe colocar nada en los balcones, excepto plantas en macetas, que sobresalga por encima de los cerramientos de los balcones (barandillas o muros de parapeto) y que sea visible desde el suelo. Los residentes tienen permitido exhibir la bandera de los Estados Unidos en los balcones. Se pueden mostrar decoraciones apropiadas durante las festividades religiosas o estaciones del año. Todas las exhibiciones exteriores deben estar bien sujetas para evitar lesiones a las personas o daños a la propiedad en caso de vientos o tormentas. Nadie debe permitir que el agua de lavado o de riego fluya desde los balcones o cause suciedad, escombros o daños a las ventanas, paredes y balcones de las unidades inferiores o a los vehículos estacionados abajo. No se permite tirar, arrojar o verter nada (incluyendo agua y cigarrillos) desde los balcones.

- Está prohibido el uso de barbacoas o cocinar con fuego abierto en los balcones.
- No se permite el uso de alfombras como cubierta del suelo en los balcones. Este material retiene humedad y puede dañar el concreto y el acero.
- Los balcones no deben ser utilizados como áreas de almacenamiento. No se permiten bicicletas en los balcones.
- No se pueden instalar antenas, aéreos o platos satelitales en los balcones sin la previa aprobación de la Asociación.

Agradecemos su colaboración en el cumplimiento de las Normas y Reglamentos.

Gracias, Administración



**Best of Miami Beach**  
Presents  
*Living in Art*



*If your home inspires the spirit and lifts the soul, it is indeed a work of art! Why then sell it as a simple commodity?*  
‘There is no substitution for experience’

**Mitchell Adler** (305) 833-7666  
Lic. R.E. Broker since 1992 BestofMiamiBeach@gmail.com  
BestofMiamiBeach.co/living-in-art



**AVENTURA**  
*Mystic Pointe*  
BUY / RENT / SELL  
**FERNANDO TERRY**  
BROKER OWNER  
WWW.TERRYTERRY.CO  
(786) 325 - 8335  
INFO@TERRYREALTYTEAM.COM

MORE INFO VIDEO TOURS  
  
WWW.TERRYREALTYTEAM.COM

CONDOS FOR SALE  
3600 Mystic Pointe Dr #1408  
2B / 2 BATH 1150 sqft  
\$450,000  
19101 Mystic Pointe Dr #2604  
2 B / 2 BATH 1181 sqft  
\$459,000

**WANTED**  
**PRINT JOBS**  
anything that puts ink on paper

**Denizens | Businesses | Club Promoters**  
**Schools | Restaurants | County | City**  
Events • Reunions • Graduations • Obit Books • Weddings  
Promotional-Branding Materials • Announcements  
Biz Cards • Pamphlets • Brochures  
Yearbooks • Posters-Banners • Vehicle Wraps

**Condo/HOA Managers/BODs**  
**Mgmt Companies-Residential or Commercial**  
Voting/Elections Packages • Annual Notices (w/ affidavits)  
Letterhead • Complete Property Signage  
Parking/Scooter/Bicycle Stickers and Decals  
Window Lettering-Wraps • Newsletters • Binding

**CONTACT MARC** (the newsletter guy)

**cgpimarc@earthlink.net**

**786-223-9417**

for a no obligation quote on your next print job

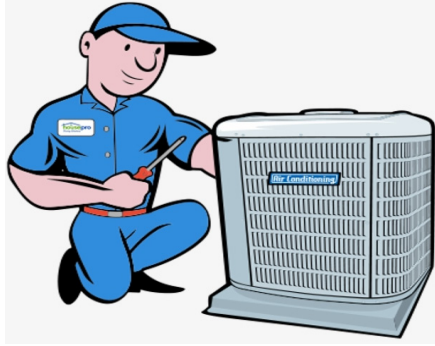
**\* NO JOB TOO BIG OR TOO SMALL \***

Tight time lines, rush jobs ...

we'll do our best to help meet your commitments.

## A/C MAINTENANCE

Residents are reminded that their AC handler air filters should be replaced at least once every 90 days. Dirty filters reduce the amount of air flowing through the unit and could disrupt airflow, causing your AC handler coil to freeze and potentially result in AC compressor damage, with a high repair cost. Also, reduced air flow and/or coil freezing will significantly reduce the system's efficiency, resulting in insufficient cooling and increased electricity cost. Drain pan drain lines should be kept clean by adding one cup of distilled vinegar or a commercially available drain line cleaner to the drain line once per month. When condensation builds up inside the AC's without being drained, water can overflow and leak out of the unit. As with any moist environment, the pan filled with stagnant water can also become a breeding ground for mold. In addition to monthly/quarterly maintenance which residents perform on their own, air-conditioning units (both in units and on the balcony) should be inspected, cleaned, and serviced at least once a year by a professional.



## MANTENIMIENTO DEL AIRE ACONDICIONADO

*Se recuerda a los residentes que los filtros de aire de sus manejadores de aire acondicionado deben ser reemplazados al menos una vez cada 90 días. Los filtros sucios reducen la cantidad de aire que fluye a través de la unidad y podrían interrumpir el flujo de aire, lo que podría causar que la bobina del manejador de aire se congele y potencialmente dañar el compresor del aire acondicionado, con un alto costo de reparación. Además, el flujo de aire reducido y/o el congelamiento de la bobina disminuirán significativamente la eficiencia del sistema, lo que resultará en una refrigeración insuficiente y un aumento en el costo de electricidad. Las líneas de drenaje de la bandeja de condensación deben mantenerse limpias añadiendo una taza de vinagre destilado o un limpiador de líneas de drenaje disponible comercialmente a la línea de drenaje una vez al mes. Cuando la condensación se acumula dentro de los aires acondicionados sin ser drenada, el agua puede desbordarse y filtrarse fuera de la unidad. Como en cualquier ambiente húmedo, la bandeja llena de agua estancada también puede convertirse en un lugar propicio para el crecimiento de moho. Además del mantenimiento mensual/trimestral que los residentes realizan por su cuenta, las unidades de aire acondicionado (tanto en las unidades como en el balcón) deben ser inspeccionadas, limpiadas y mantenidas al menos una vez al año por un profesional.*

7441 Wayne Ave  
 PARKVIEW POINT  
 #15B

**SOLD**

Call Now!  
 Rosa Jacquelin  
 (786) 239-1283

Video Tour:  
[www.SignatureHomesOfMiami.com](http://www.SignatureHomesOfMiami.com)

**Mobile (786)-277-7355**  
[patrickjaimez@gmail.com](mailto:patrickjaimez@gmail.com)

**COLDWELL BANKER**  
**GLOBAL LUXURY**

PATRICKJAIMEZ PA

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

### FEATURED PROPERTIES

	10261 E Bay Harbor Dr #301	9341 E. Bay Harbor Dr #PH 7-D
	(Boat slip inc.) 2 B / 2.5BA,	2B/2.5BA, 1510 sqft
	1960 sqft \$2,850,000	\$670,000

### THINKING OF BUYING OR SELLING?

TRUST THE ADVICE OF A PROFESSIONAL.

When it comes to **Buying** or **Selling** a home, it is important to trust in a **Real Estate Agent** who cares about your neighborhood as much as you do.

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

## DOCK GUIDELINES for STORM SAFETY

Keystone Towers Condominium highly recommends moving your boat to a safe harbor when we are in the cone of any named storm! All boats remaining docked at Keystone Towers Condominium **MUST** make the following preparations:

- All boats must be securely tied to the dock and fendered. This consists of a bow line, stern line, forward spring line and an aft spring line. All lines used should be in good condition and size appropriate. **NOTE: WHIPS ARE NOT DOCK LINES.** They are to be used in conjunction with dock lines.
- Recommended to use double lines going to separate cleats.
- Loose lines act as whips and should be tied and stowed accordingly.
- All floating docks must be secured to dock in a manner where heavy winds, extreme tides, and rising sea levels will not allow them to break free. Safety lines attached to floating docks and vessels on them is highly recommended. All loose items must be stowed or removed from the vessel.
- Make sure batteries are fully charged and all bilge

pumps are functioning properly.

- Bilge pump switches need to be left in the auto position.
- Boats should be left plugged in with battery chargers on.
- Docks need to be clean with no loose items (hoses stowed and not left out). All vessels and docks should be maintained and kept in a neat, clean and respectable manner. Derelict and nonfunctioning vessels should be removed from the property.
- All hardware attached to docks, pilings and seawalls must be approved by the Keystone Towers Condominium prior to installation.

Violators may be subject to a fine. The 135<sup>th</sup> Street canal is a **NO WAKE ZONE**. All boats should be at idle speed at all times in the lake. You are responsible for any and all damage your boat and boats wake cause to property and other boats.

Remember – You, the vessel owner, are responsible for all damage your boat, floating dock and any items attached or not attached may cause both to other boats and to Keystone Towers Condominium property.

# 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](http://www.diamondremodelers.com)  
[jeff@diamondremodelers.com](mailto: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
- Full Service Contractors
- Popcorn Ceiling Removal
- Plumbing & Electrical Service
- Smooth Ceilings
- Doors / Windows EST. 1980
- 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 10/31/2024

Painting & Services Unlimited Lic. CC948S00437  
Lasora Enterprises, Inc CGC031497 Licensed & Insured General Contractor

# GUÍAS DEL MUELLE PARA SEGURIDAD EN TORMENTAS

Keystone Towers Condominium recomienda encarecidamente mover su barco a un puerto seguro cuando estemos en el cono de cualquier tormenta nombrada. ¡Todos los barcos que permanezcan atracados en Keystone Towers Condominium DEBEN hacer las siguientes preparaciones:

- Todos los barcos deben estar atados de manera segura al muelle y protegidos con defensas. Esto incluye una línea de proa, línea de popa, línea de resorte hacia adelante y línea de resorte hacia atrás. Todas las cuerdas utilizadas deben estar en buenas condiciones y ser del tamaño adecuado. **NOTA: LOS WHIPS NO SON LÍNEAS DE MUELLE.** Deben usarse junto con las líneas de amarre.
- Se recomienda usar líneas dobles que vayan a cleats separados.
- Las cuerdas sueltas actúan como látigos y deben atarse y guardarse adecuadamente.
- Todos los muelles flotantes deben estar asegurados al muelle de manera que los fuertes vientos, mareas extremas y el aumento del nivel del mar no les permitan soltarse. Se recomienda encarecidamente utilizar líneas de seguridad para asegurar los muelles flotantes y las embarcaciones en ellos. Todos los artículos sueltos deben ser guardados o retirados de la embarcación.
- Asegúrese de que las baterías estén completamente cargadas y que todas las bombas de achique funcionen correctamente.
- Los interruptores de las bombas de achique deben estar en la posición AUTO.
- Los barcos deben permanecer enchufados con los cargadores de batería encendidos.
- Los muelles deben mantenerse limpios sin artículos sueltos



(mangueras guardadas y no dejadas afuera). Todas las embarcaciones y muelles deben mantenerse en condiciones ordenadas, limpias y respetables. Las embarcaciones abandonadas y no funcionales deben ser retiradas de la propiedad.

- Todo el hardware adjunto a los muelles, pilotes y muros de contención debe ser aprobado por Keystone Towers Condominium antes de la instalación.

Los infractores pueden estar sujetos a una multa. El canal de la calle 135 es una **ZONA DE NO OLEAJE**. Todos los barcos deben estar a velocidad de ralentí en todo momento en el lago. Usted es responsable de cualquier daño que su barco y el oleaje de su barco causen a la propiedad y a otros barcos.

Recuerde: Usted, como propietario de la embarcación, es responsable de todos los daños que su barco, muelle flotante y cualquier artículo adjunto o no adjunto puedan causar tanto a otros barcos como a la propiedad de Keystone Towers Condominium.



**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.

RamliBoaz License #P17524

## MARIJUANA USE

We want to address an important matter concerning the comfort and well-being of all residents within our community.

Recently, it has come to our attention that the strong odor of marijuana is permeating through various units, creating a nuisance for other residents. We understand that personal choices vary, but it is essential that everyone respects the shared living environment.

To ensure that everyone can enjoy their homes comfortably, we kindly request the following:

- Smoking on Balconies:** If you choose to smoke marijuana, please do so on your balcony rather than inside your unit. This measure will help reduce the odor affecting other residents.
- Lease Agreement Compliance:** Please review and adhere to your lease agreement, which includes clauses related to smoking inside the units. Compliance with these terms is crucial for maintaining a harmonious living environment.

We appreciate your cooperation and understanding in this matter. Our goal is to ensure a pleasant living experience for all residents. If you have any questions or need further clarification, please feel free to contact the management office.

Thank you for your attention to this important issue.

## USO DE MARIHUANA EN LA PROPIEDAD

Queremos abordar un asunto importante relacionado con la comodidad y el bienestar de todos los residentes de nuestra comunidad.

Recientemente, hemos notado que el fuerte olor a marihuana está impregnando varias unidades, lo que genera molestias para otros residentes. Entendemos que las decisiones personales varían, pero es fundamental que todos respeten el entorno compartido.

Para garantizar que todos puedan disfrutar de sus hogares cómodamente, solicitamos amablemente lo siguiente:

- Fumar en los balcones:** Si elige fumar marihuana,

*hágalo en su balcón en lugar de dentro de su unidad. Esta medida ayudará a reducir el olor que afecta a otros residentes.*

- Cumplimiento del contrato de arrendamiento:** *Revise y cumpla con su contrato de arrendamiento, que incluye cláusulas relacionadas con fumar dentro de las unidades. Cumplir con estos términos es crucial para mantener un entorno de convivencia armonioso.*



*Agradecemos su cooperación y comprensión en este asunto. Nuestro objetivo es asegurar una experiencia de vida agradable para todos los residentes. Si tiene alguna pregunta o necesita más aclaraciones, no dude en ponerse en contacto con la oficina de administración.*

*Gracias por su atención a este importante asunto.*

**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](mailto:dredyaguerradds@gmail.com)  
[www.dentistsurfside.com](http://www.dentistsurfside.com)