



# Keystone Towers NEWS & VIEWS

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

Volume 3 Issue 11

June 2026

## 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..... Amarily 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.

## HURRICANE SEASON

June marked the beginning of the Atlantic Hurricane Season. The Hurricane Procedures for **Keystone Towers Condominium** are presented below for your review so you can prepare an individual plan in advance for your family and you. Some residents have lived through hurricanes in the past and some residents are new to South Florida and have never experienced the preparations, effects, and aftermath of a hurricane. Please use this guide as a reminder to take the time necessary to implement the following:

1. Develop your evacuation plan
2. Strengthen and secure your unit by ensuring all windows and doors lock properly
3. Review your insurance policies
4. Gather hurricane supplies, non-perishable items, prescription medicines, etc.
5. Think about any special needs your family and you may have
6. Don't forget to plan for your pet
7. Let's not be caught off-guard



Forecasters with NOAA's National Weather Service are predicting a below-normal hurricane season for the Atlantic basin this year. NOAA's outlook for the 2026 Atlantic hurricane season, which runs June 1 to November 30, predicts a 35% chance of a near-normal season, a 10% chance of an above-normal season, and a 55% chance of a below-normal season.

The agency is forecasting a total of 8-14 named storms (winds of 39 mph or higher). Of those, 3-6 are forecast to become hurricanes (winds of 74 mph or higher), including 1-3 major hurricanes (category 3, 4 or 5 with winds of 111 mph or higher). NOAA has a 70% confidence in these ranges. An average season has 14 named storms with seven hurricanes, including three major hurricanes.

*Please be sure to read the Keystone Towers Condominium Hurricane Building Plan presented below because it addresses equipment that will be shut down if a major hurricane is headed this way. If an evacuation order is given and you choose to stay, you may not have electricity, running water, air conditioning, cable TV, internet, elevators, etc.*

If you are not a full-time resident of Keystone Towers, please make sure that your balcony and patio furniture and other personal items are all stored indoors during Hurricane Season.

*Continued on page 2*

## **Hurricane Season** (cont. from page 1)

Please contact me directly at [keystonetowermgmt@att.net](mailto:keystonetowermgmt@att.net) or at 305.944.8656 if you have any questions regarding our Keystone Towers Condominium Hurricane Plan. Wishing you and your family well this Hurricane Season.

### **KEYSTONE TOWERS CONDOMINIUM HURRICANE BUILDING PLAN**

The following procedures will be put into effect by the Board of Directors should a hurricane or storm impact our area and the Evacuation Order has been given by the City of Miami.

The two **Elevators will be shut down** as a proactive approach to protect essential equipment when sustained winds reach 45 mph and the hurricane becomes an imminent threat. The essential personnel, in agreement with the Board of Directors, will begin to shut down the building's applicable mechanical systems (**Common Area Air Conditioners, Domestic water pumps, Boilers, and pool equipment may also be shut down as a precaution.**)

After sustained winds have dropped below 45 mph and an all-clear has been issued, essential personnel will return to the community as soon as physically possible.

**Please note:** Several residents did stay in the building during Hurricane Irma and some found it difficult because of leaks in their unit and the constant sounding fire alarm. The loss of both power and elevator service was challenging. The management company will not endanger staff by assigning them to the building if an evacuation order is given.

**Hurricane Shutters:** If you have hurricane shutters, Unit Owners shall be responsible for properly installing their hurricane shutters when weather conditions require it. It is an owner's responsibility to install and remove hurricane shutters after the storm. The building staff will not put up or remove any individual unit owner's shutters.

### **Hurricane Preparedness information for Keystone Towers Owners and Residents:**

Purchase hurricane supplies at the start of Hurricane Season. Be sure to have enough **food and water for at least 5-7 days.**

### **FOOD ITEMS**

- Bottled water
- Special food for dietary needs if applicable
- Small containers of canned meats, canned fruit, soups, etc.
- Dry cereal and crackers
- Granola, protein bars, peanut butter
- Bread
- Canned or bottled juices
- Dry or non-refrigerated milk
- Baby food, if applicable
- Pet food

### **SUPPLIES**

- Battery-powered radio and extra batteries
- Flashlights and extra batteries
- Can opener
- Refill all medicine prescriptions now
- Diapers, if applicable
- Garbage bags and zip lock bags
- Paper plates and cups, plastic utensils
- First Aid Kit

### **HOW TO PREPARE YOUR APARTMENT IF AN EVACUATION IS ORDERED:**

Remove everything from your balcony and patio (furniture, rugs, plants etc.) and bring it inside your apartment.

- **Important** - Be sure your windows and doors are locked. Call a locksmith now and have your locks repaired. This will help prevent your doors from blowing open during a storm.

*Continued on page 3*

**stellar**  
Public Adjusting Services  
Professional Insurance Claim Representation

**CALL US BEFORE YOUR  
INSURANCE COMPANY!!**  
**(305) 396-9110**  
**STELLARADJUSTING.COM**

**CALL US TODAY  
FOR A FREE  
CLAIM  
INSPECTION**

**RE-OPEN OLD & DENIED CLAIMS**

**WATER DAMAGE TO KITCHEN OR FLOORS?**

**LEAKS FROM UNITS ABOVE?**

**AIR CONDITIONER LEAK?**

**SHOWER PAN LEAK?**

**MENTION THIS FLYER  
FOR FREE  
POLICY  
REVIEW**

**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.

Ramlibaraz License #P13524

**Hurricane Season** (cont. from page 2)

- Protect windows by placing rolled up towels on all windows and doorsills.
- Place valuables in waterproof containers and store them in a safe place or take them with you.
- Move all furniture and electronics away from windows and cover with plastic
- Turn refrigerator setting to coldest
- Fill up your bathtub with water (for flushing toilet or bathing)
- Fill up your car with gas
- Make arrangements for your pet if you cannot take your pet with you
- If you need a shelter that accepts pets, dial 3-1-1. All shelters will accept trained service animals.
- Listen to local news on your battery operated radio and stay up to date on the storm's path

**STAY INFORMED WITH KEYSTONE TOWERS CONDOMINIUM**  
 Keystone Towers Condominium will send out mass email distributions and cell phone alerts prior to the storm and after the storm so that we can update everyone on the status of the building. Please keep in mind that communications after a storm are sometimes sporadic (this happened with

Hurricane Irma). Update your new cell phone and email address with Management today. You can email that information to me at [atkeystonetowermgmt@att.net](mailto:atkeystonetowermgmt@att.net)

**STAY INFORMED WITH THE CITY OF MIAMI**  
 Subscribe now for e-mail notifications about significant emergencies and other events affecting this neighborhood.

**See Below Average Tropical Storms and Hurricanes**  
 In terms of quantity, researchers with the Department of Atmospheric Science at Colorado State University predict that the 2026 Atlantic hurricane season will be below average with 8-14 named storms and 3-6 hurricanes.

**More Major Category Hurricanes Expected This Year**  
 This year, CSU researchers predict the Atlantic will produce as many as 3 Category 3, 4, or 5 hurricanes.

**Categorization of Hurricanes:**  
 Category 1 – 74 to 95 mph – Possible 5' storm surge  
 Category 2 – 96 to 110 mph – Possible 6'-8' storm surge  
 Category 3 – 111 to 130 mph – Possible 9'-12' storm surge  
 Category 4 – 131 to 155 mph – Possible 13'-18' storm surge  
 Category 5 – Winds above 155 mph – Possible storm surge over 18'

# NO JOB TOO SMALL

SATISFACTION AND QUALITY GUARANTEED




**YOUR FULL SERVICE CONTRACTOR SINCE 1980**

- **Condo Specialists**
- Kitchens & Bathrooms
- Cabinets & Countertops (New & Resurfaced)
- Garage Conversions
- Room Additions
- Interior & Exterior Painting (**Our Specialty**)

DIAMOND  REMODELERS

305-865-9005

Call Today for your  
**FREE ESTIMATE**  
 Serving Miami-Dade & Broward



Condo Specialists

**www.DIAMONDREMODELERS.com**

Special Discounts will be applied for mentioning this ad.  
 Jeffrey Diamond Lic# CC94BS00437 | Anthony Lasorsa Lic# CGC031497

## LA TEMPORADA DE HURACANES

**Junio marcó el inicio de la Temporada de Huracanes del Atlántico.** A continuación, se presentan los Procedimientos para Huracanes de Keystone Towers Condominium para su revisión, con el fin de que pueda preparar con anticipación un plan individual para usted y su familia.

Algunos residentes han vivido huracanes anteriormente, mientras que otros son nuevos en el sur de Florida y nunca han experimentado los preparativos, efectos y consecuencias de un huracán. Por favor, utilice esta guía como un recordatorio para tomarse el tiempo necesario para implementar las siguientes medidas:

1. Desarrolle su plan de evacuación.
2. Refuerce y asegure su unidad verificando que todas las ventanas y puertas cierren correctamente.
3. Revise sus pólizas de seguro.
4. Reúna suministros para huracanes, alimentos no perecederos, medicamentos recetados, etc.
5. Considere cualquier necesidad especial que usted o su familia puedan tener.
6. No olvide incluir a sus mascotas en su planificación.
7. No permitamos que la tormenta nos tome por sorpresa.

Los meteorólogos del Servicio Nacional de Meteorología de NOAA predicen una temporada de huracanes por debajo de lo normal para la cuenca del Atlántico este año. El pronóstico de NOAA para la temporada de huracanes del Atlántico 2026, que se extiende del 1 de junio al 30 de noviembre, prevé un 35% de probabilidad de una temporada cercana a lo normal, un 10% de probabilidad de una temporada por encima de lo normal y un 55% de probabilidad de una temporada por debajo de lo normal.

La agencia pronostica un total de entre 8 y 14 tormentas con nombre (vientos de 39 mph o más). De estas, entre 3 y 6 podrían convertirse en huracanes (vientos de 74 mph o más), incluyendo entre 1 y 3 huracanes mayores (Categoría 3, 4 o 5 con vientos de 111 mph o más). NOAA tiene una confianza del 70% en estos rangos. Una temporada promedio registra 14 tormentas con nombre, de las cuales siete se convierten en huracanes, incluyendo tres huracanes mayores.

Por favor, asegúrese de leer el Plan de Huracanes de Keystone Towers Condominium que se presenta a continuación, ya que describe los equipos y sistemas que serán apagados si un huracán importante se dirige hacia nuestra área. Si se emite una orden de evacuación y usted decide permanecer en el edificio, es posible que no tenga electricidad, agua corriente, aire acondicionado, televisión por cable, internet, servicio de ascensores, entre otros.

Si usted no reside a tiempo completo en Keystone Towers, asegúrese de que todos los muebles de balcón y patio, así como otros artículos personales, permanezcan almacenados en el interior durante la temporada de huracanes.

Si tiene alguna pregunta relacionada con nuestro Plan de Huracanes de Keystone Towers Condominium, comuníquese conmigo directamente al correo electrónico [keystonetowermgmt@att.net](mailto:keystonetowermgmt@att.net) o al teléfono 305.944.8656.

Les deseo a usted y a su familia una temporada de huracanes segura.

### PLAN DE HURACANES DEL EDIFICIO KEYSTONE TOWERS CONDOMINIUM

Los siguientes procedimientos serán implementados por la Junta Directiva en caso de que un huracán o tormenta impacte nuestra área y la Ciudad de Miami emita una Orden de Evacuación.

Los dos ascensores serán apagados como medida preventiva para proteger los equipos esenciales cuando los vientos sostenidos alcancen las 45 mph y el huracán represente una amenaza inminente. El personal esencial, en coordinación con la Junta Directiva, comenzará a apagar los sistemas mecánicos correspondientes del edificio (los aires acondicionados de las áreas comunes, las bombas de agua doméstica, las calderas y los equipos de la piscina también podrán apagarse como medida de precaución).

Una vez que los vientos sostenidos disminuyan por debajo de las 45 mph y se haya emitido el aviso oficial de seguridad, el personal esencial regresará a la comunidad tan pronto como sea físicamente posible.

**Tenga en cuenta:** Varios residentes permanecieron en el edificio durante el Huracán Irma y algunos encontraron la situación difícil debido a filtraciones en sus unidades y al sonido constante de la alarma contra incendios. La pérdida de electricidad y del servicio de ascensores también representó un gran desafío. La empresa administradora no pondrá en riesgo a su personal asignándolo al edificio si se emite una orden de evacuación.

### Persianas contra Huracanes

Si usted cuenta con persianas contra huracanes, será responsabilidad del propietario instalarlas correctamente cuando las condiciones meteorológicas así lo requieran. También será responsabilidad del propietario retirarlas después de la tormenta. El personal del edificio no instalará ni retirará las persianas de ninguna unidad.

## Huracanes (viene de la pagina 4)

### **INFORMACIÓN DE PREPARACIÓN PARA HURACANES PARA PROPIETARIOS Y RESIDENTES**

Adquiera suministros para huracanes al inicio de la temporada.

Asegúrese de contar con suficientes alimentos y agua para al menos 5 a 7 días.

#### **Alimentos**

- Agua embotellada
- Alimentos especiales para necesidades dietéticas, si aplica
- Pequeños envases de carnes enlatadas, frutas enlatadas, sopas, etc.
- Cereales secos y galletas
- Barras de granola, barras de proteína y mantequilla de maní
- Pan
- Jugos enlatados o embotellados
- Leche en polvo o leche que no requiera refrigeración
- Alimentos para bebés, si aplica
- Alimento para mascotas

#### **Suministros**

- Radio portátil a baterías y baterías adicionales
- Linternas y baterías adicionales
- Abrelatas manual
- Reabastezca todas sus recetas médicas ahora
- Pañales, si aplica
- Bolsas de basura y bolsas con cierre hermético (Ziplock)
- Platos y vasos desechables, utensilios plásticos
- Botiquín de primeros auxilios

### **CÓMO PREPARAR SU APARTAMENTO SI SE ORDENA UNA EVACUACIÓN**

- Retire todo de su balcón o patio (muebles, alfombras, plantas, etc.) e introdúzcalo dentro de su apartamento.
- **Importante:** Asegúrese de que todas las ventanas y puertas estén cerradas con llave. Si es necesario, contacte a un cerrajero para reparar sus cerraduras. Esto ayudará a evitar que las puertas se abran por la fuerza del viento.
- Proteja las ventanas colocando toallas enrolladas en los marcos inferiores de ventanas y puertas.
- Coloque los objetos de valor en recipientes impermeables y guárdelos en un lugar seguro o llévelos consigo.
- Aleje muebles y equipos electrónicos de las ventanas y cúbralos con plástico.
- Ajuste el refrigerador a la temperatura más fría.
- Llene la bañera con agua (para descargar el inodoro o para higiene personal).
- Llene el tanque de combustible de su vehículo.
- Haga arreglos para sus mascotas si no puede llevarlas

con usted.

- Si necesita un refugio que acepte mascotas, marque el 3-1-1. Todos los refugios aceptan animales de servicio entrenados.
- Escuche las noticias locales mediante su radio a baterías y manténgase informado sobre la trayectoria de la tormenta.

### **MANTÉNGASE INFORMADO CON KEYSTONE TOWERS CONDOMINIUM**

Keystone Towers Condominium enviará correos electrónicos masivos y alertas a teléfonos celulares antes y después de la tormenta para mantener a todos informados sobre el estado del edificio.

Tenga en cuenta que las comunicaciones después de una tormenta pueden ser intermitentes (como ocurrió durante el Huracán Irma). Actualice hoy mismo su número de teléfono celular y dirección de correo electrónico con la administración enviando la información a [keystonetowermgmt@att.net](mailto:keystonetowermgmt@att.net).

### **MANTÉNGASE INFORMADO CON LA CIUDAD DE MIAMI**

Suscríbase para recibir notificaciones por correo electrónico sobre emergencias importantes y otros eventos que puedan afectar a esta comunidad.

### **2026: Se Espera una Temporada Inferior al Promedio**

En términos de cantidad, los investigadores del Departamento de Ciencias Atmosféricas de la Universidad Estatal de Colorado predicen que la temporada de huracanes del Atlántico de 2026 estará por debajo del promedio, con entre 8 y 14 tormentas con nombre y entre 3 y 6 huracanes.

### **Se Esperan Más Huracanes Mayores Este Año**

Los investigadores de CSU predicen que el Atlántico podría producir hasta 3 huracanes de Categoría 3, 4 o 5.

### **Clasificación de los Huracanes**

**Categoría 1** – 74 a 95 mph – Posible marejada ciclónica de hasta 5 pies

**Categoría 2** – 96 a 110 mph – Posible marejada ciclónica de 6 a 8 pies

**Categoría 3** – 111 a 130 mph – Posible marejada ciclónica de 9 a 12 pies

**Categoría 4** – 131 a 155 mph – Posible marejada ciclónica de 13 a 18 pies

**Categoría 5** – Más de 155 mph – Posible marejada ciclónica superior a 18 pies

## PARKING NOTICE TO ALL RESIDENTS

### Reminder – Guest Parking Rules & Enforcement

Dear Residents,

This is a reminder to all residents and their guests regarding the parking regulations in place at our community. Due to high occupancy rates and limited parking availability, strict adherence to the parking rules is essential for the benefit of all residents.

Please note the following:

- GUEST PARKING IS LIMITED TO A MAXIMUM OF 48 HOURS.
- Any vehicle parked in a guest space for more than 48 hours will be towed without notice at the owner's expense.
- VEHICLES IN GUEST SPACES ARE CHECKED DAILY.
- Swapping out vehicles or rotating them between guest spaces in an effort to bypass the 48-hour limit is strictly prohibited and will result in towing enforcement.
- Guest parking is intended for short-term visitors only and must not be used for regular or overflow parking by residents or their households.

Failure to comply with these policies may result in loss of guest parking privileges and additional enforcement actions as permitted by the Association's rules and regulations.

We appreciate your cooperation in maintaining a fair and functional parking system for all.

## AVISO A TODOS LOS RESIDENTES

### Recordatorio – Reglas Y Aplicación De Estacionamiento Para Visitas

Estimados Residentes:

Este es un recordatorio para todos los residentes y sus invitados sobre las normas de estacionamiento establecidas en nuestra comunidad. Debido a los altos niveles de ocupación y la disponibilidad limitada de espacios, es esencial cumplir estrictamente con las reglas de estacionamiento para el beneficio de todos.



Tenga en cuenta lo siguiente:

- El estacionamiento para visitas TIENE UN LÍMITE MÁXIMO DE 48 HORAS.
- Cualquier vehículo estacionado en un espacio de visita por más de 48 horas será remolcado sin previo aviso, a costo del propietario.
- LOS ESPACIOS DE VISITAS SON VERIFICADOS A DIARIO.
- Cambiar vehículos o rotarlos continuamente entre espacios de visita con el fin de evadir el límite de 48 horas está estrictamente prohibido y resultará en la remoción del vehículo.
- El estacionamiento de visitas está destinado únicamente para estancias cortas de invitados, y no debe ser utilizado por residentes o sus familiares como estacionamiento habitual o adicional.

El incumplimiento de estas normas puede resultar en la pérdida del privilegio de utilizar espacios de visitas y en medidas adicionales de cumplimiento, conforme a las reglas y reglamentos de la Asociación.

Agradecemos su cooperación para mantener un sistema de estacionamiento justo y funcional para todos.



PATRICKJAIMEZ PA

Mobile (786)-277-7355  
patrickjaimez@gmail.com

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

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

## THINKING OF SELLING OR BUYING?

I CAN HELP. I AM AT YOUR SERVICE.

Get Honest Experienced Help Selling or Buying your Home.

**TRUST** the **advice** of a professional.

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

When you are ready to buy or sell **give me a call**, your local real estate expert.

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