



7655 NW 50 Street, Miami, FL 33166
Tele: (305) 553.9731 Fax: (305) 553.9732
e-mail: info@unlimitedprn.com

Unlimited Property Management thinking about the importance of maintaining our communities informed of those important changes in the laws, attached you will find the most recent modifications to the Florida Statutes that should be known by the Board of Directors of your condominium. Should you have any questions towards this matter please contact the Property Manager of your community.

Without further ado,

Respectfully yours,

UNLIMITED PROPERTY MANAGEMENT

Unlimited Property Management pensando en la importancia de mantener a sus comunidades actualizadas en aquellos aspectos fundamentales para la correcta gestion, anexa a la presente una sintesis de las mas recientes modificaciones al Estatuto de Condominios de la Florida que deben ser conocidos por la Junta de Condominio. Si tienen preguntas relacionadas con el tema, los invitamos a contactar al Property Manager de su comunidad.

Sin más por los momentos nos despedimos de uds.

Atentamente,

UNLIMITED PROPERTY MANAGEMENT



2008 Legislative Changes to Condominium Statutes

1. **Liens for Assessments:** Section 718.121, Florida Statutes (Effective Date of Changes July 1,2008) This section has now been amended to provide that, as a general rule, no lien may be field by the Association against a condominium unit until thirty (30) days after the date on which a notice of intent to file such lien has been delivered to the unit owner by registered or certified mail.(return receipt requested).
2. **Fiduciary Duties:** Section 718.111, Florida Statutes (Effective Date of Changes: October 1,2008). Officers, directors and other agents of the Association are now expressly required to discharge their respective duties in good faith, with the care that an ordinarily prudent person in a like position would exercise under similar circumstances, and in a manner that he or she reasonably believes to be in the interests of the Association. Moreover, any such officer, director or agent will be liable for monetary damages if he or she breaches or fails to perform his or her duties, and such breach or failure constitutes (i) a violation of criminal law; (ii) a transaction from which he or she derived an improper personal benefit, or (iii) recklessness or an act or omission of bad faith, with malicious purpose, or in manner exhibiting wanton and willful disregard of human rights, safety or property.
3. **Insurance:** Section 718.111, Florida Statutes (Effective Date of Changes: July 1,2008. The laws governing insurance coverage(s) maintained by condominium associations have been significantly amended. Some of the more notable changes are as follows:
 - Adequate hazard insurance shall be based upon the replacement cost of the property to be insured as determined by an independent insurance appraisal or update of a prior appraisal.
4. **Election of Directors/ Board Eligibility:** Section 718.112, Florida Statutes (Effective Date of Changes October 1,2008). The condominium act now provides that the terms of all directors of the Association shall expire at the annual meeting (although any such director may sand for reelection unless otherwise sated in the bylaws)



- In condominium association of more than the (10) units, co-owners of a unit may not serve as members of the Board of Directors at the same time.
 - Any person who has been suspended or removed by the Division, or who is delinquent in the payment of any fee or assessment for more than ninety (90) days*, is not eligible for Board membership
5. **Rules and Regulations:** The Board of directors cannot make rules that are in conflict with the formal document
Rules adopted by the board should clarify, not modify the formal documents. For example; if the documents permit pets, the rules cannot take away the right for members to have a pet; however, the rules may establish an area where owners must walk their pets.
To be valid, rules must be reasonable and within the scope and power of the board's authority and consistent with the other governing documents. Rules and regulations may not be discriminatory or arbitrary. Their application must be fair and uniform among owners and renters.
6. **Taxes:** Every association, whether for profit or not-for-profit, is required to file an annual income tax return. A corporation not-for-profit is neither tax exempt nor exempt from filing an annual income tax return.
7. **The Budgeting Process:** Budgeting has two main sections: operating and reserve.
- The operating budget identifies categories of expenses for the day to day activities of the association
 - The board can adjust operating line items throughout the year to reflect changes in the association's circumstances.



Cambios Legislativos del 2008 en los Estatutos de los Condominios

1. **Liens for Assessments:** Sección 718.121, Estatutos de la Florida (Vigente a partir de 01-Julio-08) Esta sección ha sido modificada para determinar que, como regla general, la Asociación solo puede demandar (lien) una unidad del condominio treinta (30) días después de haber notificado al propietario de la misma, via correo certificado y con Acuse de Recibo, que el expediente de la demanda se ha abierto.
2. **Fiduciary Duties:** Sección 718.111, Estatutos de la Florida (Vigente a partir de 01-Octubre-08). Oficiales, directivos y demás agentes de la Asociación que necesiten delegar de buena fé sus responsabilidades, tienen la obligación de escoger a una persona idónea y prudente que se desempeñe en condiciones similares, donde él o ella respete los intereses de la Asociación. Cada uno de tales oficiales, directivos o agentes será responsable por los daños monetarios causados si él o ella falla en la ejecución de sus responsabilidades, y tales fallas constituyen (i) una violación a la ley, (ii) una transacción donde la persona obtenga un beneficio personal impropio, o (iii) negligencia, un acto u omisión de mala fé, con propósitos maliciosos, o irrespetando los derechos humanos, la seguridad o la propiedad.
3. **Insurance (Seguros):** Sección 718.111, Estatutos de la Florida (Vigente a partir de 01-Julio-08). Las leyes que rigen las coberturas de los seguros suscritos por los condominios han sido modificadas significativamente. Entre los cambios mas notables tenemos:
 - La cobertura del Seguro de Riesgo (Hazard) debe determinarse utilizando como referencia el costo de reposición de la propiedad a asegurarse, costo este que debe ser determinado o actualizado (en caso de existir una evaluación anterior) por un seguro independiente.
4. **Election of Directors/ Board Eligibility (Elección de Junta Directiva / Legitimidad de la Junta Directiva):** Sección 718.112, Estatutos de la Florida (Vigente a partir de 01-Octubre-08). El Acta de Condominio debe establecer que la vigencia de los directivos de la Junta de Condominio es de un año, a menos que uno o varios de ellos se estén proponiendo para la re-elección, siempre y cuando los estatutos del condominio (Bylaws) lo permitan.



- En asociaciones de mas de 10 unidades, los co-propietarios de una misma unidad no pueden pertenecer a la Junta de Condominio simultáneamente.
- Cualquier persona que haya sido suspendida o removida por la División, o que tenga un retraso superior a 90 días en el pago de su mantenimiento y/o Special Assessment (Cuota Especial), no puede pertenecer a la Junta.

5. **Rules and Regulations:** La Junta de Condominio no puede crear reglas que entren en conflicto con el documento de condominio.

La reglas adoptadas por la Junta deben estar orientadas a aclarar, no a modificar el documento de condominio. Así por ejemplo, si en el documento se permite tener mascotas, las reglas no pueden eliminar este derecho sino especificar en que áreas del condominio las mascotas pueden estar.

Para tener validez, las reglas deben ser razonables y estar en concordancia tanto con el alcance de la autoridad de la Junta como de cualquier otro documento vigente. Las reglas y regulaciones no pueden ser discriminatorias ni arbitrarias, su aplicación debe ser justa y equitativa a todos los propietarios e inquilinos.

6. **Taxes (Impuestos):** Toda asociación, con o sin fines de lucro, debe realizar su declaración anual de impuestos. Una corporación sin fines de lucro no está exenta del pago de impuestos ni de la realización de la declaración anual.

7. **The Budgeting Process (El Proceso de Preparación de Presupuesto):** La realización del presupuesto comprende dos áreas principales: el Operativo y la Reserva.

- El Presupuesto Operativo comprende aquellos gastos que se derivan de la actividad cotidiana de la asociación.
- La Junta puede realizar ajustes en el Presupuesto Operativo para reflejar los cambios en la operación de la asociación.