

ENGLISH

Holidays

We hope that everyone has a Very Safe and Happy Holiday Season. If you are leaving for an extended period you may wish to stop your mail, leave a key sealed in an envelope with a neighbor in case of an emergency and inform the Association who to contact.

Gym

The Master Association has already placed an order to replace three pieces in the gym (Bicycle, Elliptical, and Treadmill) and waiting are for delivery which should occur the last week of December or the first part of January. Owners, please advise your tenants that we are monitoring the gym and any future damage caused by neglect will be billed to the owner.

Parking Lot

We have already signed a contract to seal coat the parking lot within the Las Brisas Community and hope to start this in the next few weeks. This time we are going to allow the black top to dry for 48 hours instead of 24 hours, which will give it a longer lasting appearance.

The Board is aware of the need for additional parking of Motorcycles/Scooters in the Condo 6 and 7 areas. We will be relocating this area directly across from where it is currently located and due to the number of users it will increase this to two parking spaces so as to not block each other in.

Community Rules

We have been working with the Association Attorney to revise and clarify many of the rules of the community. The meeting to approve the revisions of the Rules and Regulations will take place in the very near future. Owners, it would benefit you to provide a new copy of the rules to your tenants as enforcement will go against the Owner and the Owner will have to recoup the losses from their tenants. Everyone is welcome to come to the meeting if you have questions. Most rules will remain the same other than clarification.

Entry System

During 2024 we have spent more money than previous years to repair and fix items at the entry gate. Most of these repairs have been due to the negligence of the visitors, vendors or delivery services entering the property. On average the cost to repair just one of the white arms runs about \$600. The Association has been monitoring the issue and when we are able to locate the person responsible, we give them the option to pay for the repair or submit it to their insurance. When we cannot locate the person or company, we contact the Doral Police Department and provide them with information and fill out a Hit and Run report with the vehicle information. About 85% of the time

when you see the gate non-operational it is due to someone causing an issue and not the system itself.

Note that on certain days, if you approach the gate and one side is open without the other side being blocked, we must do this to make updates to the system. We thank you for your emails and concerns about the issue. Also note that we ask that you do not prop open the walk-in gates with rocks. The walk-in gates are normally left open Mon-Fri during the time for children to go to school (7am - 8:30 am) then closed until the time for them to return home (1pm - 3:30 pm). Outside of these hours DO NOT leave the gate open. This will be considered a nuisance, and we will be using video to determine who is leaving the gate open and provide the information to the Compliance Committee to determine if a fine should be assessed to the home. If you have problems entering with the reader system on the Resident side, please go to the office to determine if a replacement reader is required. PLEASE DO NOT MOVE the reader in the front entry!

Halloween Treat / Future Community Events

Thanks to Owner Soraya Hernandez for helping to organize a small event during Halloween which the Community children really enjoyed. We are looking forward to creating additional events as we have done in the past. During 2025 we hope to have a 4th of July, Halloween and end of year Holiday Event pending funding availability. If you have a company and would like to sponsor one of these events or another special occasion for the Community please reach out to the Master Board at Master@lasbrisasdoral.com and Doral Management at lasbrisas@doralmanagement.com with your ideas.

Dumpster Area

The Board has been working diligently to get repairs done to several of the wooden fences that surround the metal trash containers. Since we are doing this as one larger project, as some must be completely rebuilt due to poor construction in some cases, it is taking a little longer than we hoped due to the need to get three quotes for the repairs and permits in some cases. If you see a dumpster door left open, please take the time to close it as it is your money being spent to repair items like this.

Please be advised those who are throwing away furniture, construction debris, bulky items and not breaking down large boxes thrown into the dumpster, the Association has no other option than to bill the Owner when this occurs as Waste Management will not remove these items. The minimum cost of removing items is \$250.00. This fine does not go before the Compliance Committee and will be billed immediately to the home. If you see someone doing this and can provide a picture and address, it will be welcomed. Boxes that are not broken down cause the garbage bins to flow over, which creates overage. The Association gets charged extra for the overage, which causes the monthly assessments to increase, so the owners are paying extra for something that could be avoided. All Contractors are to remove any debris they create and are not allowed to use the Community Dumpsters.

Additionally, we ask all residents to NOT THROW the garbage over the fenced enclosure as it sometimes falls on the ground which Waste Management considers garbage overage. Please open the dumpster door and place the garbage in the bin or recycling bin.

Increasing Budgets in Condo due to SIRS requirements

As everyone reviews the budget for 2025, please know that there are items that are beyond the control of the Property Managers and Board Members. After the Condo Collapsed near the beach a couple of years ago, the State acted without deeply looking into the matter and under pressure created a **SIRS – Structural Integrity Reserve Study**. This makes it mandatory that each condominium save a certain amount of funds for items that must be funded quickly. In some cases, this could cause your individual Condo Association fee to increase several hundred dollars and unfortunately, there is nothing the Board can currently do about this at the time. We may be asking your help to contact our political leaders for the Doral Area and ask for this to be looked at again. This is hurting those who are on fixed incomes such as the elderly and Military Veterans. Hopefully, this will be taken up in the House discussion that begins in March of 2025. We hope that by the summer we will have better news to provide the owners of Las Brisas.

Selling or transferring ownership to your property

In accordance with our Governing Documents, in the event that an Owner desires to sell or otherwise transfer title of his or her Home, such Owner shall give the Board at least 14 days prior written notice of the name and address of the purchaser or transferee, the date on which such transfer of title is to take place, and such other information as the Board may reasonably require. “Other Information” is a New Purchase/Lease Application form as well as a request for an Estoppel Letter.

Additionally, our Governing Documents state that in the event that an Owner is other than a natural person (i.e., and LLC or other corporate entity), that Owner shall, prior to occupying the Home, designate one or more persona who are to be the occupants of the Home and register such persons with the Association. Also, only one person may act on behalf of the unit and the business must designate a since representative.

Dog Registration with Las Brisas

It has been noted that there are an increasing number of dogs in the community. This is a reminder that according to our Rules and Regulations, all dogs must be registered with the Master Association. Once registered the pet will be provided with a tag which must always be worn by the pet while on the common areas. Renters are only allowed to have pets if they are service animals or emotional support, however, they must also be

registered with the community. As always, pet owners are responsible for picking up after their pets. Please refer to the Rules and Regulations regarding Pets.

SPANISH

Vacaciones

Esperamos que todos tengan unas fiestas muy seguras y felices. Si se va por un período prolongado, es posible que desee detener su correo, dejar una llave sellada en un sobre con un vecino en caso de emergencia e informar a la Asociación a quién contactar.

Gimnasio

La Asociación Principal ya ha realizado un pedido para reemplazar tres piezas en el gimnasio (Bicicleta, Elíptica y Cinta de correr) y están a la espera de la entrega, que debería ocurrir la última semana de diciembre o la primera parte de enero. Propietarios, por favor informen a sus inquilinos que estamos monitoreando el gimnasio y cualquier daño futuro causado por negligencia será facturado al propietario.

Estacionamiento

Ya hemos firmado un contrato para sellar el estacionamiento dentro de la Comunidad Las Brisas y esperamos comenzar esto en las próximas semanas. En esta ocasión vamos a dejar que el top negro se seque durante 48 horas en lugar de 24 horas, lo que le dará un aspecto más duradero.

La Junta está consciente de la necesidad de estacionamiento adicional de motocicletas/scooters en las áreas de Condominio 6 y 7. Vamos a reubicar esta zona justo enfrente de donde se encuentra actualmente y, debido a la cantidad de usuarios, la aumentaremos a dos plazas de aparcamiento para no bloquearse entre sí.

Reglas de la comunidad

Hemos estado trabajando con el Abogado de la Asociación para revisar y aclarar muchas de las reglas de la comunidad. La reunión para aprobar las revisiones del Reglamento tendrá lugar en un futuro muy próximo. Propietarios, sería beneficioso proporcionar una nueva copia de las reglas a sus inquilinos, ya que la aplicación irá en contra del propietario y el propietario tendrá que recuperar las pérdidas de sus inquilinos. Todos son bienvenidos a asistir a la reunión si tienen preguntas. La mayoría de las reglas seguirán siendo las mismas, excepto la aclaración.

Sistema de entrada

Durante 2024 hemos gastado más dinero que años anteriores para reparar y arreglar elementos en la puerta de entrada. La mayoría de estas reparaciones se han debido a la negligencia de los visitantes, proveedores o servicios de entrega que ingresan a la propiedad. En promedio, el costo de reparar solo uno de los brazos blancos es de

alrededor de \$ 600. La Asociación ha estado monitoreando el problema y cuando podemos localizar a la persona responsable, les damos la opción de pagar la reparación o enviarla a su seguro. Cuando no podemos localizar a la persona o empresa, nos comunicamos con el Departamento de Policía de Doral y les proporcionamos información y completamos un informe de atropello y fuga con la información del vehículo. Aproximadamente el 85% de las veces, cuando ve que la puerta no funciona, se debe a que alguien está causando un problema y no al sistema en sí. Tenga en cuenta que, en ciertos días, si se acerca a la puerta y un lado está abierto sin que el otro lado esté bloqueado, debemos hacer esto para realizar actualizaciones en el sistema. Le agradecemos sus correos electrónicos y sus preocupaciones sobre el problema. También tenga en cuenta que le pedimos que no abra las puertas con piedras. Las puertas de entrada normalmente se dejan abiertas de lunes a viernes durante el tiempo en que los niños van a la escuela (7 a.m. - 8:30 a.m.) y luego se cierran hasta la hora en que regresan a casa (1 p.m. - 3:30 p.m.). Fuera de este horario NO deje la puerta abierta. Esto se considerará una molestia, y usaremos el video para determinar quién deja la puerta abierta y proporcionaremos la información al Comité de Cumplimiento para determinar si se debe imponer una multa a la casa. Si tiene problemas para ingresar con el sistema de lectura en el lado Residente, diríjase a la oficina para determinar si se requiere un lector de reemplazo. ¡POR FAVOR, NO MUEVA el lector en la entrada principal!

Halloween Treat / Futuros Eventos de la Comunidad

Gracias a la Propietaria Soraya Hernández por ayudar a organizar un pequeño evento durante Halloween que los niños de la Comunidad realmente disfrutaron. Esperamos crear eventos adicionales como lo hemos hecho en el pasado. Durante 2025 esperamos tener un evento festivo del 4 de julio, Halloween y fin de año dependiendo de la disponibilidad de fondos. Si usted tiene una empresa y le gustaría patrocinar uno de estos eventos u otra ocasión especial para la Comunidad, por favor comuníquese con la Junta Directiva de Master@lasbrisasdoral.com y Doral Management en lasbrisas@doralmanagement.com con sus ideas.

Área de contenedores de basura

La Junta ha estado trabajando diligentemente para reparar varias de las cercas de madera que rodean los contenedores de basura metálicos. Dado que estamos haciendo esto como un proyecto más grande, ya que algunos deben ser reconstruidos por completo debido a la mala construcción en algunos casos, está tomando un poco más de tiempo de lo que esperábamos debido a la necesidad de obtener tres cotizaciones para las reparaciones y permisos en algunos casos. Si ve la puerta de un contenedor de basura abierta, tómese el tiempo para cerrarla, ya que es su dinero el que se gasta para reparar artículos como este.

Por favor, tenga en cuenta que aquellos que están tirando muebles, escombros de construcción, artículos voluminosos y no rompiendo cajas grandes tiradas en el contenedor, la Asociación no tiene otra opción que facturar al Propietario cuando esto

ocurra, ya que la compañía de basura no eliminará estos artículos. El costo mínimo de eliminar artículos es de \$250.00. Esta multa no pasará por el Comité de Violaciones y se facturará inmediatamente a la vivienda. Si ve a alguien haciendo esto y puede proporcionar una foto y una dirección, será bienvenido. Las cajas que no se descomponen hacen que los contenedores de basura se desborden, lo que crea un excedente. A la Asociación se le cobra extra por el excedente, lo que hace que las cuotas mensuales aumenten, por lo que los propietarios están pagando extra por algo que podría evitarse. Todos los contratistas deben eliminar cualquier escombros que creen y no se les permite usar los contenedores de basura comunitarios.

Además, pedimos a todos los residentes que NO TIREN la basura sobre el recinto cercado, ya que a veces cae en el suelo, lo que Waste Management considera un excedente de basura. Abra la puerta del contenedor de basura y coloque la basura en el contenedor o contenedor de reciclaje.

Aumento de los presupuestos en condominios debido a los requisitos de SIRS

Cuando todos revisan el presupuesto para 2025, sepa que hay elementos que están fuera del control de los administradores de propiedades y los miembros de la junta. Después de que el condominio se derrumbara cerca de la playa hace un par de años, el Estado actuó sin investigar a fondo el asunto y, bajo presión, creó un **SIRS – Estudio de Reserva de Integridad Estructural**. Esto hace obligatorio que cada condominio guarde una cierta cantidad de fondos para artículos que deben financiarse rápidamente. En algunos casos, esto podría hacer que su tarifa individual de la Asociación de Condominios aumente varios cientos de dólares y, desafortunadamente, no hay nada que la Junta pueda hacer al respecto en ese momento. Es posible que le pidamos su ayuda para que se comuniquen con nuestros líderes políticos del área de Doral y pida que esto se revise nuevamente. Esto está perjudicando a aquellos que tienen ingresos fijos, como los ancianos y los veteranos militares. Con suerte, esto se abordará en la discusión de la Cámara de Representantes que comienza en marzo de 2025. Esperamos que para el verano tengamos mejores noticias que dar a los propietarios de Las Brisas.

Vender o transferir la propiedad de su propiedad

De acuerdo con nuestros Documentos Rectores, en el caso de que un Propietario desee vender o transferir el título de su casa, dicho Propietario deberá notificar por escrito a la Junta con al menos 14 días de anticipación el nombre y la dirección del comprador o cesionario, la fecha en que se llevará a cabo dicha transferencia de título. y cualquier otra información que la Junta pueda requerir razonablemente. "Otra información" es un formulario de solicitud de nueva compra/arrendamiento, así como una solicitud de una carta de impedimento.

Además, nuestros Documentos Rectores establecen que en el caso de que un Propietario no sea una persona física (es decir, una LLC u otra entidad corporativa), ese

Propietario deberá, antes de ocupar la casa, designar a una o más personas que serán los ocupantes de la casa y registrar a dichas personas en la Asociación. Además, solo una persona puede actuar en nombre de la unidad y la empresa debe designar un representante desde entonces.

Registro de perros en Las Brisas

Se ha observado que hay un número cada vez mayor de perros en la comunidad. Este es un recordatorio de que, de acuerdo con nuestras Reglas y Regulaciones, todos los perros deben estar registrados en la Asociación de Maestros. Una vez registrada, se le proporcionará a la mascota una placa que siempre deberá llevar puesta mientras esté en las zonas comunes. Los inquilinos solo pueden tener mascotas si son animales de servicio o apoyo emocional, sin embargo, también deben estar registrados en la comunidad. Como siempre, los dueños de mascotas son responsables de recoger los desechos de sus mascotas. Por favor, consulte las Reglas y Regulaciones con respecto a las mascotas.