



Turnberry On The Green Condo Association

The Turning Point

BOARD OF DIRECTORS 2024

GREGORI ARZUMANOV, President

LORETTA WAND,

JOSE VASQUEZ,

Vice President

Treasurer

PETER ILLES,

ALEKSEI MAKSIMOV,

Secretary

Director

Newsletter

Spring 2024

Saludos!

La Junta Directiva desea mantener informados a todos los accionistas sobre lo que sucede en Turnberry on the Green. Recibimos comentarios positivos de muchos de ustedes después del lanzamiento del boletín del año pasado en diciembre de 2023, por lo tanto, estamos tomando la iniciativa de comunicarnos más a menudo con nuestros vecinos.

El boletín de primavera de 2024 le brindará una actualización sobre el primer trimestre de este año.

1. EL MANTENIMIENTO EN 2024 SIGUE SIENDO EL MISMO

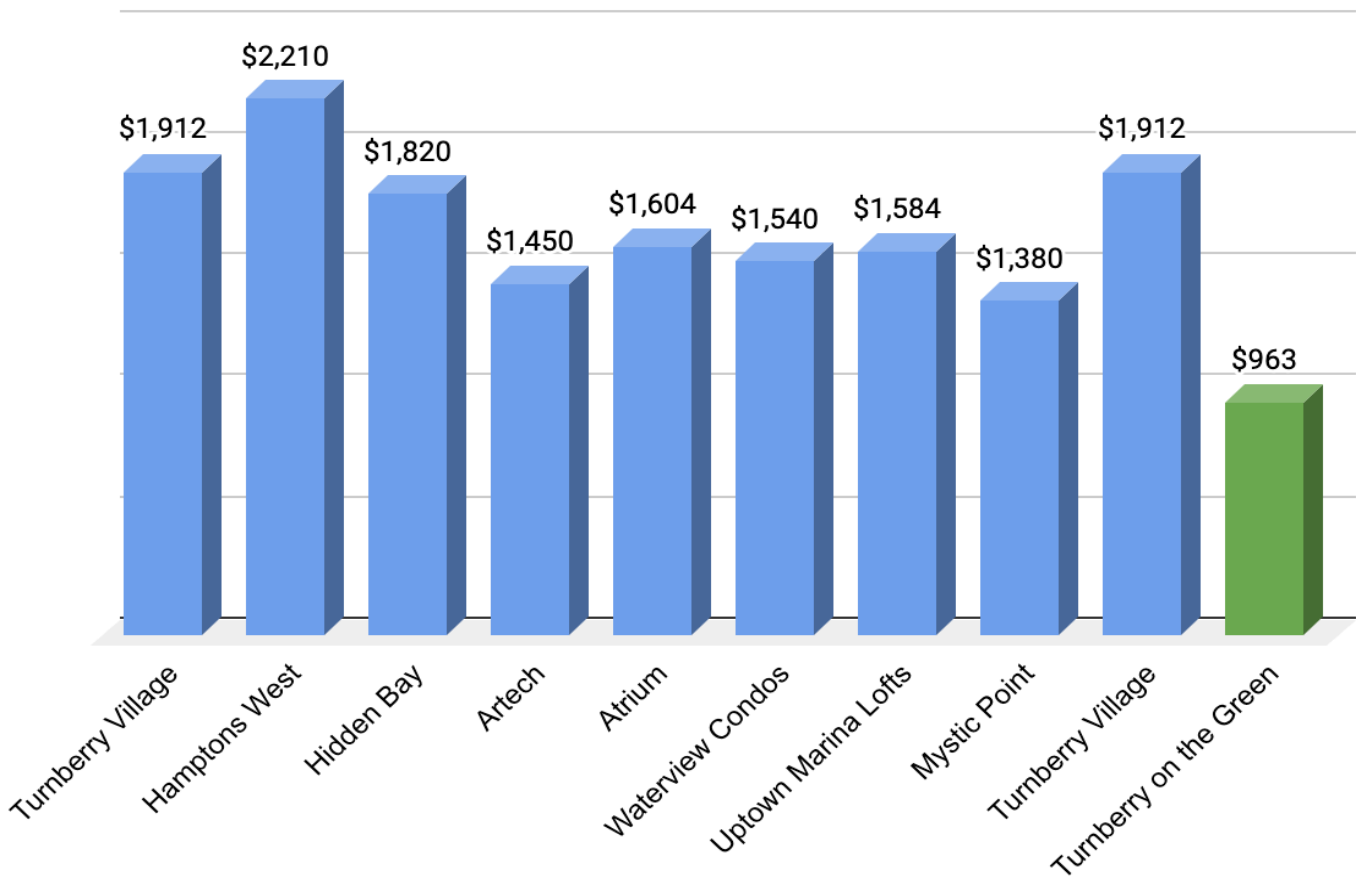
Desde el lanzamiento del último boletín en diciembre de 2023, la Junta Directiva celebró una reunión financiera en la que se consideró la situación financiera de la asociación. Hay un telón de fondo de inflación agresiva y continua: el aumento del precio de los servicios, los materiales componentes, los servicios públicos, las pólizas de seguro y más. Nuestros seguros propios aumentaron un 11%. También tuvimos que aumentar los salarios de los empleados. En el contexto de todo lo anterior, el mantenimiento mensual debería haber aumentado ~11% (alrededor de ~\$90/mes para una unidad de 2 dormitorios). Estamos orgullosos de anunciar que el mantenimiento se ha mantenido igual, aumentando solo \$1 en comparación con 2023.

EL MANTENIMIENTO SIGUE SIENDO EL MISMO

Cómo hicimos esto? Eliminamos el gasto asociado con un Gerente y combinamos la responsabilidad del Ingeniero y el Gerente en un solo puesto. Recortamos otros gastos. La Asociación comenzó a brindar un servicio de reparaciones menores dentro de las unidades y a recaudar ingresos, algo que nunca antes habíamos hecho. Gracias a todas estas iniciativas, hemos podido mantener nuestro mantenimiento mensual igual. Ningún otro condominio en Aventura, Hallandale, Hollywood o Sunny Isles ha hecho lo mismo. Hemos mantenido fuerte el valor de mercado de las propiedades manteniendo los gastos operativos lo más bajos posible.

La Junta Directiva recibió comentarios positivos sobre la presentación visual que publicamos en el último boletín que ilustra el historial de nuestros costos de mantenimiento. Por lo tanto, continuamos con el mismo estilo de entrega; revise el cuadro comparativo de análisis de gráficos a continuación:

Monthly HOA fees



2. ACTUALIZACIÓN DE SEGURIDAD DEL GARAJE Y CONTROL DE ACCESO

Como muchos de ustedes saben, la Asociación ha intentado, varias veces en el pasado, modificar nuestro sistema de acceso al garaje para evitar el seguimiento cercano. En años anteriores, la Ciudad de Aventura ha negado nuestras solicitudes alegando que puede causar atascos excesivos de tráfico en Country Club Drive. Con eso en mente, la Ciudad de Aventura finalmente nos ha dado luz verde para proceder.

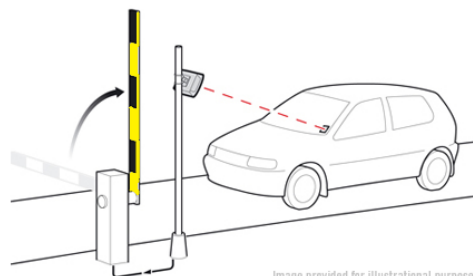
Actualmente el sistema de seguridad y control de acceso al garaje está casi terminado. El único retraso en completar el proyecto se debe a que la Asociación modificó nuestro permiso (para incluir la implementación de brazos de barrera adicionales) y necesitó una nueva aprobación del permiso. En este momento, nuestra puerta sur está cerrada y operando manualmente.

En particular, la modificación del permiso está relacionada con evitar el seguimiento de vehículos en la puerta sur. Originalmente, planeamos instalar puertas de 2 brazos fuera del garaje; sin embargo, esto plantea un problema para los vehículos "largos". La nueva configuración seguirá previniendo el seguimiento cercano, al tiempo que permitirá que todos los automóviles, incluidos los más largos, entren al garaje. Solicitamos un nuevo permiso el 7 de marzo y estamos esperando su aprobación.

Tenga en cuenta: una de las ventajas del nuevo sistema de seguridad es que sus credenciales móviles pueden funcionar como abridor de puerta de garaje. Para su comodidad, también comenzaremos a lanzar un minitranspondedor que puede instalarse permanentemente dentro de su automóvil para abrir el garaje.

NO TAILGATING

**GATE ARM CLOSES
AFTER EACH VEHICLE**



3. GARAJE – PROYECTO DE REPARACIÓN Y PINTURA

En los últimos 3 meses, hemos reunido 4 ofertas diferentes para reparación y pintura de garajes. Nuestro equipo de ingenieros ha creado un análisis detallado y una categorización del desgaste en el garaje. Recibimos un informe de ingeniería estructural sobre cómo se debe restaurar y reparar el desgaste. En un futuro próximo comenzaremos primero a reparar y luego a pintar el garaje. Me gustaría recordarles que las reparaciones del techo del garaje y la rampa al techo ya se han completado anteriormente. A medida que reparamos cada sección, agradecemos de antemano la cooperación de los propietarios de automóviles para trasladar sus automóviles.

4. EDIFICIO PRINCIPAL – PROYECTO DE PINTURA

Hemos obtenido ofertas para repintar el edificio. Repintamos el edificio por primera vez hace más de 8 años y esta será la segunda vez que lo repintamos. El color del edificio debe coordinarse con el Departamento de Cumplimiento de Códigos de Aventura. Esta vez, es necesario volver a sellar el perímetro de cada ventana debido a la antigüedad del edificio. Se trata de un trabajo enorme, que nunca antes se había realizado, y que prolongará la duración del proyecto de pintura. Pedimos a los residentes que sean pacientes y cooperativos con nuestros proyectos.

Ambos proyectos (reparación/pintura de garajes y pintura de edificios) se completarán sin una evaluación especial. Se financiará con fondos ahorrados por la Junta Directiva mediante la autogestión. Agradezco a todos los miembros de la Junta por su trabajo diligente y dedicado durante los últimos años. El costo aproximado de estos dos proyectos juntos es de \$800,000.

5. PODER LIMITADO

Para cumplir con el Estatuto de Florida y la Declaración de Condominio, algunos de los proyectos de embellecimiento requieren la votación de los miembros. Por lo tanto, la Junta Directiva, después de la publicación de este boletín, enviará un poder limitado.

Por favor apoye nuestros proyectos completando este formulario.

6. VALET interno

Notamos que la calidad del servicio de valet ha disminuido sustancialmente en comparación con hace un año. Pagamos una tarifa alta por hora a Town Park Valet: \$21/hora por cada empleado de valet y \$30/hora por la parte administradora. Tomamos medidas para comunicarnos y mejorar el nivel de servicio, pero no hemos obtenido una respuesta adecuada.

A principios de este año, durante la reunión de la Junta Directiva, los directores votaron para incorporar al valet a un empleo directo en la Asociación, también conocido como "in House". Esto significaría que entrevistaríamos, verificaríamos antecedentes, contrataríamos y administraríamos a todo el personal de valet. Hemos comprado el equipo necesario para operar el servicio de valet internamente. Este equipo ha sido recibido. Si todo va según lo planeado, a partir del 1 de mayo de 2024, el servicio de valet será operado y administrado por nuestra Junta Directiva.

Por la fase de entrevista han pasado 15 personas, y algunas han sido seleccionadas; debemos dar tiempo para que el proceso de incorporación siga su curso. Después de esto, podemos esperar que el servicio de valet sea mejor que el que hemos experimentado hasta ahora.

La tarifa horaria inicial es de \$16/hora. Esto nos dará la oportunidad de ahorrar más de 60.000 dólares al año.

Para comodidad de nuestros residentes y visitantes, el costo del servicio de valet disminuirá de \$10 a \$7 durante el día y de \$16 a \$10 durante la noche (por servicio).

7. EQUIPO DE SEGURIDAD interno

En la misma reunión del Consejo de Administración, los Directores votaron para llevar los servicios de Seguridad y Conserjería internamente. Los empleados de Seguridad ya comenzaron a trabajar para la Asociación a partir de marzo de 2024. Esto nos permite ahorrar alrededor de \$65,000 por año.

Por supuesto, incorporar todos estos servicios internamente añade una gran responsabilidad al Consejo de Administración de gestionar directamente un total de 44 empleados. Nuestro seguro de compensación y responsabilidad laboral aumentará. Dicho esto, experimentaremos ahorros en general. El dinero que se ahorre a través de este proceso se utilizará para evitar que el mantenimiento aumente en el futuro y, por lo tanto, mantener una mayor comerciabilidad de las propiedades de Turnberry on the Green

8. NUEVO MIEMBRO DE LA JUNTA: José Vásquez

Uno de los 5 Consejeros, Yuri, ha cambiado de profesión y va a estar menos presente; por tanto, ha optado por dimitir. Le agradecemos su dedicación y apoyo a lo largo de los años y le deseamos lo mejor en sus proyectos futuros.

La Junta Directiva ha nombrado un nuevo miembro: José Vásquez. Estamos entusiasmados de colaborar con José en nuestros continuos esfuerzos por brindar servicios equitativos y fortalecer la comunicación en toda nuestra diversa comunidad.

9. NUEVA CONTADORA: Lisette Díaz

La Junta Directiva ha contratado una nueva contadora, Lisette Díaz. Ella es bilingüe en español e inglés. Lisette tiene una larga experiencia en contabilidad y gestión. Estamos felices de que se haya convertido en miembro de nuestro equipo y le deseamos éxito. Muéstrole respeto y paciencia mientras se familiariza con nuestro sistema y nuestros residentes.



10. CAFÉ – ACTUALIZACIÓN

En los últimos 3 meses, hemos obtenido e instalado todos los muebles y algunos electrodomésticos grandes: un refrigerador, barra de ensaladas, vitrinas, etc. También ordenamos y recibimos todos los asientos interiores y exteriores. Todo lo que queda es recibir la aprobación del departamento de salud con una inspección y obtener el permiso final de la Ciudad de Aventura. Por último, nuestro Operador de Café ha solicitado una licencia de Vino y Cerveza, lo que llevará varias semanas.

Trabajo en progreso...



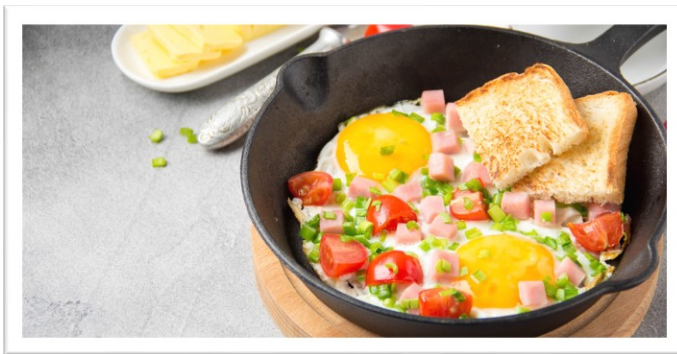
Menú de muestra



Todo tipo de
bebidas: tés, cafés,
lates, batidos...



Menú de muestra, continuación...



Una selección de platos, revueltos, panqueques, gachas y guisos....



Menú de muestra, continuación...



Sándwiches, tazones,
sopas y ensaladas....



Menú de muestra, continuación...



Y por supuesto... Postres.



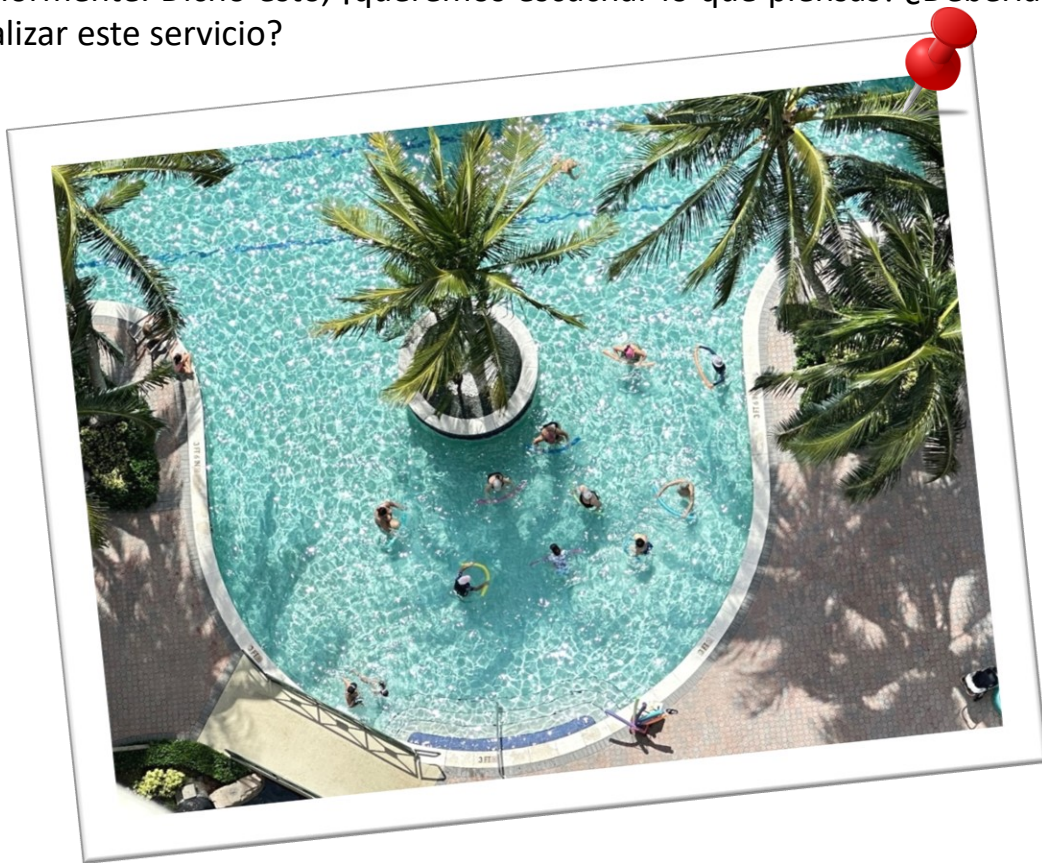
11. PERMISOS DE PISCINA

Estamos felices de anunciar...

El 24 de abril de 2024, el Departamento de Salud de Florida se comunicó con la Asociación y confirmó que la PISCINA PRINCIPAL y la PISCINA PARA NIÑOS “piscina para bebés” cumplen con todos los estándares y se reabrirán en breve.

El jacuzzi se reabrirá una vez que se actualicen los motores, según recomendación del Departamento de Salud.

En vista de este desarrollo tan esperado, la Junta está considerando renovar las sesiones de aeróbic acuático que muchos de nuestros residentes han disfrutado anteriormente. Dicho esto, ¡queremos escuchar lo que piensas! ¿Debería la Asociación revitalizar este servicio?



Todos nosotros en la Junta estamos aquí para mejorar nuestras vidas y sabemos exactamente cómo hacerlo. Gracias por su continua confianza y apoyo.

Junta Directiva:

GREGORI ARZUMANOV, PETER ILLES, LORETTA WAND, JOSE VASQUEZ , ALEKSEI MAKSIMOV

**Algunos recordatorios... de Anya Bass,
Ayudante Administrativo**



CONTROL DE PLAGAS



La Asociación tiene un contrato con All Florida Pest Control, que incluye servicios para las áreas comunes y unidades de departamentos.

El técnico de control de plagas está aquí tres (3) jueves al mes. Para aprovechar este programa, comuníquese con la recepción y solicite que lo incluyan en la siguiente rotación.* ¡Puede utilizar estos servicios tantas veces como lo necesite y lo alentamos a que lo haga! Las plagas nos afectan a todos; esforcémonos en prevenirlos.

*NOTA: nuestro contrato no incluye citas personales. Si desea programar un horario y un servicio específicos, puede comunicarse con All Florida Pest Control (o cualquier otra empresa de control de plagas con licencia o asegurada de su elección) y hacer arreglos personales por su cuenta.

YOGA

Turnberry on the Green ofrece clases de yoga dos veces por semana los lunes y miércoles por la noche en el estudio del segundo piso; Los horarios exactos están publicados en las puertas del gimnasio y del estudio. Las clases de yoga son gratuitas:

isolo trae tus propias esterillas de yoga!



NO ALIMENTAR A LA VIDA SILVESTRE: AVES

Estimados residentes, ¡no alimenten a los pájaros en sus balcones! Sabemos que estás siendo amable y afectuoso, pero no nos hace ningún bien a nosotros ni a los pájaros. Los pájaros siguen regresando a nuestro edificio para anidar porque recuerdan a Turnberry como su lugar de anidación. ¡Tenemos residentes que regresan a sus hogares después de ausencias prolongadas y encuentran sus balcones y muebles de exterior destruidos por excrementos de pájaros y nidos de pájaros reales!

Amamos a los animales, pero la vida silvestre pertenece a lo "salvaje". Además, algunas especies de aves, incluidas las palomas blancas que vemos a menudo frecuentando nuestro edificio, se aparean de por vida. Por favor, no obligue a otros a destruir nidos de pájaros en un esfuerzo por limpiar sus balcones.



RESERVAS DE ASCENSOR

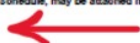

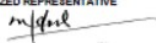
Sólo un recordatorio: todas las reservas de ascensores de servicio requieren un depósito de \$1000 y un Certificado de Seguro (COI) vigente.

A menudo, las reservas de ascensores se hacen en el último momento y puede resultar complicado coordinar entre la empresa de reparto, los instaladores y la disponibilidad del ascensor. Para acelerar este proceso, siga las instrucciones específicas de COI a continuación.

Certificado de requisitos de seguro

Titular del certificado: Turnberry on the Green Condominium Association, Inc.
19501 West Country Club Drive, Aventura, FL 33180

El COI debe incluir la cláusula de **Asegurado Adicional**. *Por ejemplo:* El Titular del Certificado también es un Asegurado Adicional con respecto a Responsabilidad General.

DESCRIPTION OF OPERATIONS / LOCATIONS / VEHICLES (ACORD 101, Additional Remarks Schedule, may be attached if more space is required)	
Certificate Holder is also an Additional Insured. 	
CERTIFICATE HOLDER	CANCELLATION
Turnberry on the Green Condominium Assoc. 19501 West Country Club Drive Aventura, Florida 33180 	SHOULD ANY OF THE ABOVE DESCRIBED POLICIES BE CANCELLED BEFORE THE EXPIRATION DATE THEREOF, NOTICE WILL BE DELIVERED IN ACCORDANCE WITH THE POLICY PROVISIONS.
	AUTHORIZED REPRESENTATIVE 
© 1988-2015 ACORD CORPORATION. All rights reserved.	

ACORD 25 (2016/03)

The ACORD name and logo are registered marks of ACORD