

Preguntas frecuentes sobre finanzas actualizadas el 21 de enero de 2025

P1. ¿Qué son las reservas?

Una tarifa de mantenimiento que se destina a un fondo, llamado "Fondo de Reserva", que se utilizará para pagar reparaciones importantes inevitables en el futuro. Ahora se exige que los costos de reparación importantes se paguen con el tiempo en lugar de una evaluación especial. El costo anual se llama gasto de reserva o costo de reserva. Hay dos tipos de reservas en Florida:

- "SIRS" significa Estudio de Reserva de Integridad Estructural que cubre elementos importantes como restauración de concreto y reparaciones de techos.
- Reservas "normales" que cubren elementos que no se consideran estructurales pero que siguen siendo importantes, como los ascensores.

P2. ¿Por qué pagamos tanto por las reservas?

El costo de reparar un elemento importante, como el techo, siempre estuvo ahí, simplemente no era visible para los propietarios hasta que se necesitaba una evaluación especial para pagarlo. El objetivo del Fondo de Reserva es acumular suficiente efectivo para pagar todas las reparaciones importantes cuando ocurran sin utilizar una evaluación especial. Por tanto, el coste de reserva sustituye en cierta medida a las cuotas especiales. La reserva básicamente cambia el momento en que el propietario tiene que pagar, una cantidad a lo largo de varios años ahora a un Fondo de Reserva o cantidades mayores más adelante en evaluaciones especiales.

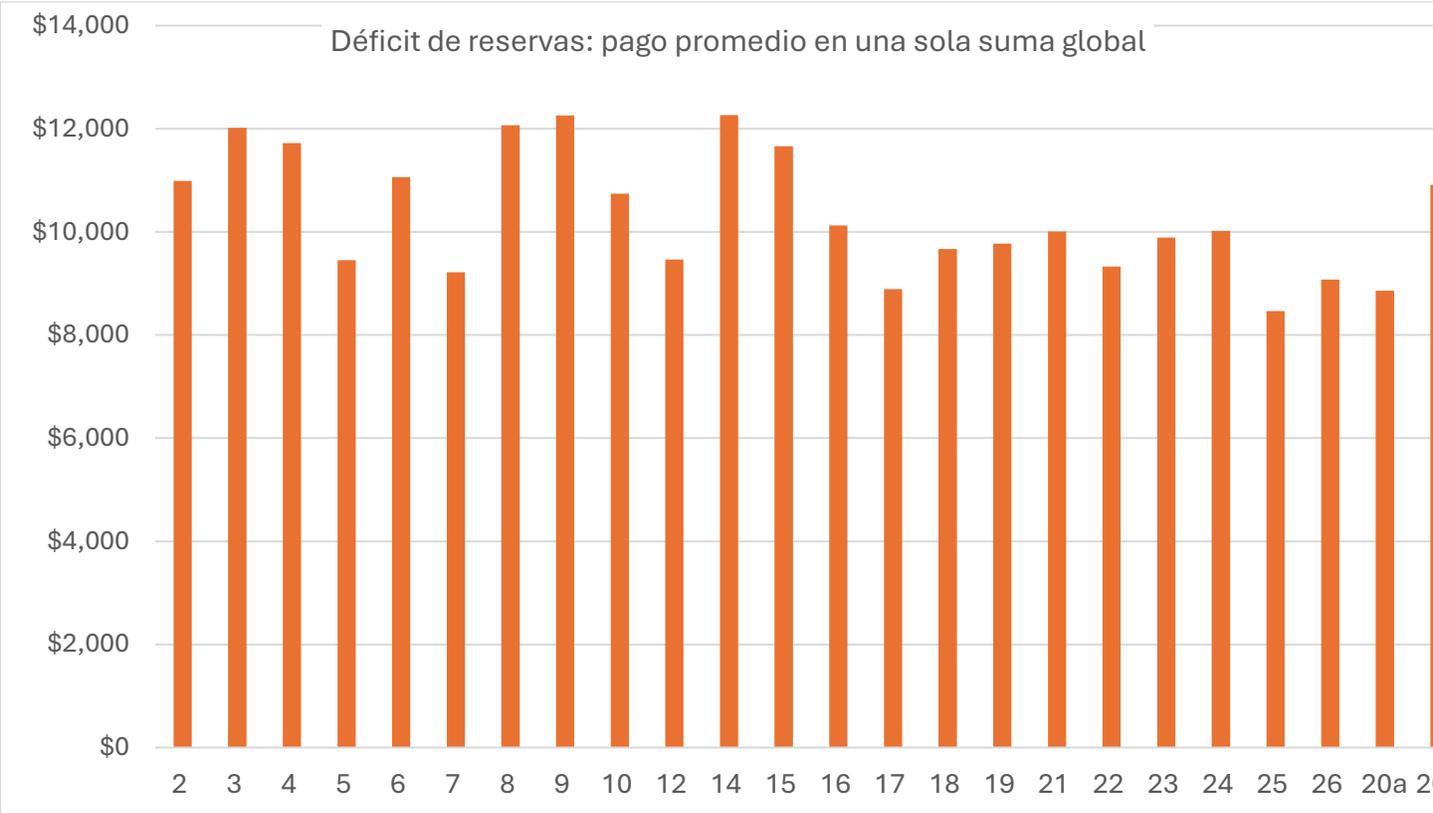
Los estatutos de Florida en la sección 718 ahora exigen que las asociaciones de condominios como LCG utilicen costos de reserva en lugar de evaluaciones especiales. También elimina la opción de que los propietarios puedan renunciar votando los costos de reserva para la porción "SIRS". Ya no se puede financiar parcialmente al 3% o al 5% mediante el voto de los propietarios como lo habíamos hecho en el pasado. Esto significa que ya no podemos utilizar evaluaciones especiales para reparaciones "SIRS". También significa que cuando una asociación de condominios como LCG no financió completamente sus reservas, ahora tiene que ponerse al día con los pagos faltantes, lo que llamamos "déficit de reservas".

Para LCG, la porción "SIRS" de las reservas debe estar financiada al 100% antes del 30 de junio de 2026.

Los costos de reserva han aumentado dramáticamente para todos los condominios en Florida, no sólo para LCG, porque la mayoría de los condominios necesitan ponerse al día con varios años de pagos faltantes.

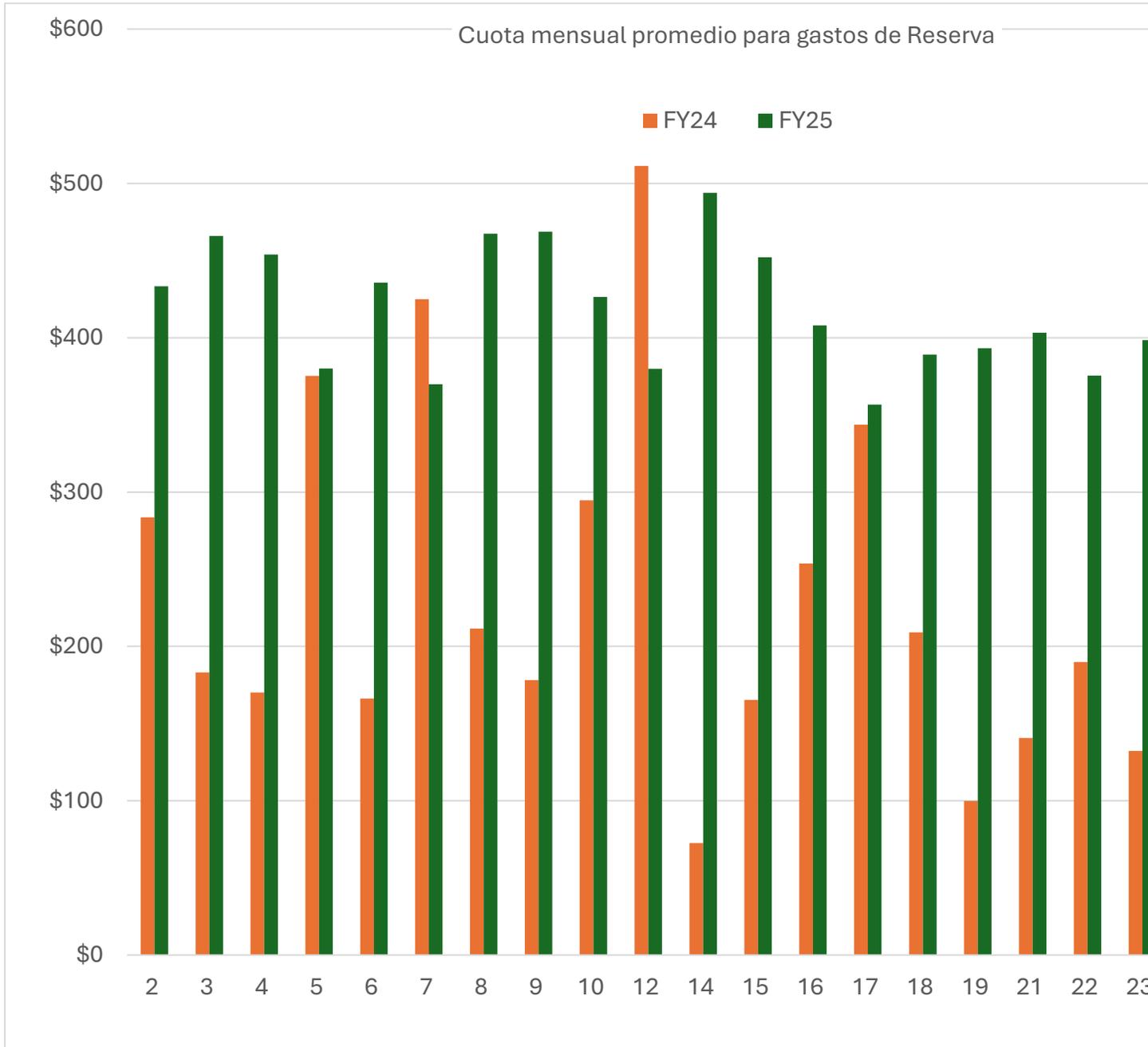
P3. ¿Cuánto necesitamos tener en nuestro presupuesto para tener el 100% de financiación de las reservas en la fecha de vencimiento? Además, ¿cuánto debe tener cada edificio para financiar completamente las reservas?

El 100% de las reservas es de \$11,7 millones, reducido por nuestro Fondo de Reserva de \$2,9 millones, el déficit de reservas es de \$8,8 millones al 30 de junio de 2024. Estos montos se basan en un informe preliminar para SIRS y están sujetos a cambios. Si cada propietario paga una suma global para cubrir el déficit de reserva, el monto promedio por edificio se muestra en el cuadro a continuación:



Utilizando pagos mensuales en lugar de una suma global única, desde el 1 de julio de 2024 hasta el 30 de junio de 2026, podemos distribuir los costos del déficit de reservas en 24 meses para cubrir la parte obligatoria "SIRS" y durante un período más largo para la parte "normal" del reservas como 36 meses. Para hacerlo, necesitamos presupuestar un gasto de reserva para el próximo presupuesto, el período comprendido entre el 1 de julio de 2024 y

el 30 de junio de 2025, denominado “FY25”, un aumento significativo en comparación con el año pasado FY24 para la mayoría de los edificios:



El monto exacto variará según el tamaño de su unidad y se mostrará en los documentos de su presupuesto.

P4. ¿Cuándo terminarán estos grandes pagos?

Si pagamos todo el déficit de reservas en una sola suma global, los pagos mensuales de las reservas se reducirán inmediatamente a un nivel de mantenimiento bajo.

Si, en cambio, pagamos todo el déficit de reservas en pagos mensuales desde el 1 de julio de 2024 hasta el 30 de junio de 2026, y repartimos la parte “normal” de las reservas en 36 meses, por ejemplo. Los pagos mensuales seguirán siendo altos durante 2 años, se reducirán significativamente en el tercer año y se reducirán a un nivel de mantenimiento bajo en el cuarto año.

P5. Una vez que se logre el 100% de financiación, ¿se reducirán las tarifas de mantenimiento?

En la presentación de Financiamiento 101 en el sitio web de LCG, verá que las tarifas de mantenimiento tienen dos tipos: mantenimiento anual llamado “operativo” y reparaciones mayores llamadas “reservas”.

Sí, si todos los supuestos utilizados en la preparación del presupuesto para el año fiscal 25 son ciertos, en particular si:

- El informe final SIRS reduce sus costos a un nivel comparable a los utilizados en el presupuesto del año fiscal 25;
- las estimaciones de costos de reparación no cambian más allá de la inflación esperada, utilizamos el 3% anual;
- no se produzcan daños nuevos o inesperados;
- el deterioro ocurre como se esperaba, por ejemplo a los techos les quedan 2 años de vida útil;

entonces la porción de las tarifas de mantenimiento para las “reservas” se reducirá significativamente a un nivel de mantenimiento bajo.

Por otro lado, se espera que la parte de las tarifas de mantenimiento para “operar” crezca con la inflación cada año.

Mostraremos los niveles esperados con una previsión presupuestaria de cuatro años en sus documentos presupuestarios.

P6. Si ya estoy pagando el 100% de la financiación, ¿cuánto tiempo y cuánto tardará mi edificio en alcanzar los montos de nuestras reservas financiadas?

Estamos utilizando el número máximo de 24 meses antes del 30 de junio de 2026 para todos los edificios, independientemente de la votación que se produjo en el presupuesto del año pasado. La parte “normal” del déficit de reservas se pagará en el tercer año. Esto significa que utilizando pagos mensuales, el déficit de reservas tanto para las reservas “Normal” como para las “SIRS” alcanzará el 100% en 3 años.

Consulte la pregunta número 3 anterior para conocer los montos promedio por edificio.

Los edificios que votaron el 100% pueden esperar aumentos menores que los edificios que votaron por el 60% en el presupuesto del año pasado.

P7. ¿Las reservas se mantendrán en cuentas separadas para cada edificio en lugar de en conjunto?

Las reservas se mantienen en cuentas contables separadas para cada edificio, de modo que cada edificio pueda contabilizarse fácilmente. No están en cuentas bancarias separadas, ya que tener 26 cuentas bancarias adicionales sería difícil de gestionar para nosotros y para los bancos. Actualmente estamos buscando consolidar las varias cuentas que ya tenemos, para atraer tasas de interés más altas.

Todos los presupuestos, reservas y gastos operativos se gestionan por separado para cada edificio. No existen transferencias ni subvenciones cruzadas entre ningún edificio.

Sólo los gastos y reservas de áreas comunes son compartidos por todos.

P8. ¿Se mantendrán los fondos en cuentas aseguradas que devenguen intereses?

Sí lo harán. Trabajamos para obtener los beneficios de la banca asociativa: mayores tipos de interés, mejor protección y un servicio más adaptado. Actualmente estamos completando una solicitud para un banco de asociación (Centennial Bank) y en breve transferiremos nuestros fondos de reserva. Mientras tanto, trasladamos fondos a un CD y comenzamos a cobrar intereses competitivos cada mes sobre \$150 000 (hasta la fecha, casi \$2000 en 3 meses). Todos los edificios tienen y recibirán las mismas tasas de interés sobre su respectivo Fondo de Reserva.

P9. ¿Quién supervisará la gestión y seguridad de las reservas de la Asociación?

Respuesta. La Junta es responsable de la gestión de las reservas de la Asociación, al igual que de todos nuestros activos físicos y financieros. La Junta puede optar por formar un nuevo Comité LCG y delegar parte del trabajo de inversión al Comité , pero la Junta conserva la autoridad final con respecto a todas las decisiones. Al votar por miembros individuales de la Junta cada año, los propietarios tienen voz y voto en la gestión de los fondos.

El Comité de Finanzas informará, al menos anualmente en sus documentos presupuestarios, los ingresos por inversiones o intereses devengados en los Fondos de Reserva. Además, nuestras finanzas están sujetas cada año al cuidadoso escrutinio de un auditor independiente que reporta a las autoridades.

P10. ¿Tendrán los propietarios que pagar dinero adicional para monitorear, administrar y salvaguardar estos fondos?

No. No hay tarifas adicionales para administrar y monitorear los Fondos Operativos o de Reserva, ya que siempre han sido monitoreados, ya sea por una firma de contabilidad externa o por un Contralor contratado, ambos bajo la instrucción del Administrador de la Propiedad y la supervisión de la Junta. , cuyos miembros (a diferencia del Administrador de Fincas, el Contralor o la firma de contabilidad), no son remunerados.

P11. ¿Por qué pago más que mis amigos en unidades más grandes o casas unifamiliares?

El requisito de financiación total de las reservas especificadas no se aplica a viviendas familiares de 4 pisos o menos. Es posible que tus amigos también estén viviendo en edificios más nuevos cuyos elementos todavía tienen mucha vida útil por lo que es posible que tengan un déficit de reservas menor. Y algunos condominios más nuevos tienen a sus propietarios comprometidos con la financiación total desde el momento de la compra, por lo que ellos también pagarán menos durante un período más largo.

Hay muchas razones por las que las tarifas no se comparan bien entre asociaciones:

- Edad, tamaño, diseño de las edificaciones y sus condiciones;
- El nivel de financiación que han realizado en el pasado;
- Si están sujetos a los requisitos SIRS o no;

- Qué servicios y amenidades de áreas comunes están disponibles: piscina, estanque lacustre, auditorio, etc.

Dentro del mismo edificio LCG, los propietarios de unidades pequeñas siempre pagarán menos que los propietarios de unidades más grandes del mismo edificio. Sin embargo, es posible que el propietario de una unidad pequeña pague más que el propietario de una unidad más grande en un edificio de LCG diferente por muchas razones:

- Nivel de financiación anterior en cada edificio: 100% o 60% de financiación en el presupuesto del año fiscal 24
- El nivel de Fondos de Reserva que se hayan acumulado hasta el 30 de junio de 2023 en cada edificio;
- La diferencia en la antigüedad y los costos de reemplazo de algunos componentes utilizados en las reservas presupuestarias del año fiscal 24 variaron considerablemente, por ejemplo, los costos del techo.
- Las reparaciones importantes realizadas en el pasado variaron significativamente entre edificios, incluso cuando los dos edificios son del mismo tamaño;

Con las nuevas inspecciones en 2024, los costos de los nuevos techos y el inminente requisito SIRS de una financiación del 100%, habrá cada vez mayor paridad entre los edificios.

P12. ¿Por qué no podemos alcanzar la financiación del 100 % con un aumento menor durante un período de tiempo más largo ?

Porque la aplicación de la sección 718 de los Estatutos de Florida requiere que nuestro presupuesto de julio de 2025 a junio de 2026 refleje la financiación total de las reservas SIRS. Por lo tanto, nuestras opciones son grandes aumentos durante estos dos años o una suma global mucho mayor ahora o en el último año. La oportunidad de realizar aumentos menores mediante el uso de un período más largo se nos ha pasado y los propietarios votaron en contra.

Una vez más, LCG no está sola en este caso: muchas asociaciones de condominios en Florida y otros estados tienen problemas similares.

P13. ¿Qué se está haciendo para reducir las exorbitantes tarifas?

Respuesta. Muchos de los factores que impactan nuestras altísimas tarifas son externos y están fuera del control de la Asociación y su Junta. La legislación, el coste del seguro y la

antigüedad del edificio son factores que influyen en nuestras tarifas. Intentamos mantener nuestro edificio para que se preserve su integridad a pesar de su antigüedad, pero eso es caro. Hemos estado tratando de mejorar nuestra gestión financiera revisando nuestros gastos, eliminando servicios innecesarios y reemplazando aquellos ineficientes para obtener un mejor rendimiento de nuestro dinero, e invirtiendo nuestros fondos en instrumentos de mayor rendimiento pero aún protegidos.

P14. ¿Podemos tener una previsión plurianual de las tarifas?

Sí, el Comité de Finanzas preparará una previsión presupuestaria para tres años, basada en las proyecciones a tres años del estudio de reservas.

Como ocurre con cualquier pronóstico, cualquier costo más allá del primer año presupuestario está sujeto a cambios.

P15. ¿Pueden cambiar los costos de reserva?

Sí, los costos de reserva se revisan cada año. Los Estudios de Reservas obligatorios que se realizan cada tres años, dan previsiones de costos de reservas en función de la vida útil de los diversos elementos cuya reparación o reemplazo debe financiarse. Esperamos recibir muy pronto un informe para 2024 que contenga los resultados de un Estudio de Reservas de 2024 (el último se realizó en 2020 y los resultados se publican en el sitio web seguro de la Asociación). Si este informe está disponible antes de la finalización del presupuesto, los resultados se utilizarán para actualizar el presupuesto del 1 de julio de 2024 al 30 de junio de 2025. Por lo tanto, todas las cifras están sujetas a cambios.

P16 : En el pasado, bajo un programa llamado "Equidad para los edificios", algunos edificios recibieron compensación de los fondos del área común para pagar las reparaciones o daños a sus edificios. ¿Es seguro asumir que este ya no es el caso?

Sí, es seguro asumirlo. No existen programas de este tipo.

Todos los edificios tienen que depender de su propio Fondo de Reserva para cubrir los daños o reparaciones necesarios en su propio edificio. A su vez, todos los edificios pagan su parte del Fondo de Reserva de áreas comunes, que sirve únicamente para reparar edificios o servicios de áreas comunes. No hay apoyo ni compensación de los fondos del área común para pagar las operaciones o reparaciones de edificios individuales.

P17: Por favor aclare: Re: Folleto, Página #10 de Finacial 102- Normal Common - \$20,000. No conozco ninguna financiación común para los ascensores, los costes recaen en un edificio determinado .

Las reparaciones esperadas de \$20,000 en áreas comunes en la diapositiva #10 no son para ascensores. Se entiende únicamente como un ejemplo de reparaciones previstas de componentes en las áreas comunes . Es sólo ilustrativo y no ha sido incurrido.

P.18: ¿Por qué no hacer la opción por defecto, la financiación parcial en lugar del 100% por defecto?

El Estatuto 718, que rige el funcionamiento de las asociaciones de condominios, ordena que los presupuestos de las asociaciones deben contener el 100% de la financiación de las reservas.

Específicamente 718.112 (2) (f)2.1a. *"Además de los gastos operativos anuales, el presupuesto debe incluir cuentas de reserva para gastos de capital y mantenimiento diferido. Estas cuentas deben incluir, entre otros, el reemplazo de techos, la pintura de edificios y la repavimentación de pavimentos, independientemente del monto de los gastos de mantenimiento diferidos o el costo de reemplazo, y cualquier otro artículo que tenga un gasto de mantenimiento diferido o un costo de reemplazo que exceda los \$10,000. El monto a reservar debe calcularse utilizando una fórmula basada en la vida útil restante estimada y el costo de reposición estimado o el gasto de mantenimiento diferido de cada elemento de reserva. La asociación puede ajustar las evaluaciones de reserva de reemplazo anualmente para tener en cuenta cualquier cambio en las estimaciones o extensión de la vida útil de un elemento de reserva causado por el mantenimiento diferido. Esta subsección no se aplica a un presupuesto adoptado en el que los miembros de una asociación han determinado, por mayoría de votos en una reunión de la asociación debidamente convocada, no proporcionar reservas o menos reservas que las requeridas por esta subsección".*

Por lo tanto, los miembros tienen que votar en contra de la financiación predeterminada de las reservas. Cabe señalar que la opción de financiar parcialmente o renunciar se mantendrá solo por un año más.

P19: ¿Podemos relajar las restricciones de alquiler para permitir alquileres de unidades anuales?

La restricción de alquileres a no menos de tres meses y no más de seis meses está escrita en nuestros documentos de condominio. Para cambiar esto se requiere el voto de la Junta y la aprobación de los miembros. Esto se planteó en una reunión anterior del Consejo y todos los directores votaron en contra.

P20: ¿Se consideran las morosidades en el déficit?

No, ellos no son. El déficit es la diferencia entre el valor de reposición del artículo de reserva y lo que la Asociación determinó que debería haberse recaudado de acuerdo con el nivel de financiación votado por los miembros.

P21: ¿Cuándo vamos a utilizar las reservas?

Las reservas son y han sido utilizadas cuando son suficientes para cubrir el gasto de reparación o reemplazo de un artículo cubierto por reservas. La realidad ha sido que, hasta ahora, rara vez ha habido suficientes fondos de reserva para hacerlo, y de ahí la necesidad de realizar evaluaciones. A medida que las reservas crezcan, eliminarán la necesidad de evaluaciones, excepto para financiar eventos catastróficos inesperados o grandes proyectos planificados.

P22: ¿Cuándo se publicarán la presentación y el vídeo?

El enlace al vídeo se publica en el sitio web durante una semana después de la celebración del ayuntamiento. Los folletos para la primera asamblea se publican en los cuatro idiomas en el sitio web de la Asociación en la pestaña "Rincón Financiero". Los del segundo y tercer ayuntamiento deben publicarse muy pronto, a más tardar el 8/5/2024.

P23: ¿Quién monitoreará a los proveedores de reservas, m2e y Reservas Asociadas?

La Junta Directiva y el Administrador de la Propiedad, con el asesoramiento y la asistencia de un asesor legal, si es necesario, supervisan a los consultores, m2e y las Reservas de la Asociación. Estos últimos han tenido una relación duradera y mutuamente satisfactoria con la asociación y fueron contratados desde el año pasado para realizar el estudio de reservas trianual de rutina a un costo de \$11,180, mientras que m2e se contrató a un costo combinado de \$84,600 para realizar la inspección de hitos. y los SEÑORES. La oferta de

m2e fue solo ligeramente superior a la oferta más baja y un tiempo de finalización mucho más corto que el del postor más bajo.

P24: ¿Se reducirá la HOA después de que pagemos el déficit de reserva?

Sí, lo será, salvo que se produzca un acontecimiento inesperado (que puede ser garantizado mediante una evaluación especial), ya que las reservas a partir de entonces necesitarán financiarse sólo para el uso de ese año y para mantener el ritmo de la inflación.

P25: ¿Qué ha cambiado en la votación sobre los niveles de financiación de las reservas?

Mientras que anteriormente la financiación reducida o renunciada a las reservas era aprobada por la mayoría del quórum, del total de miembros de las reservas comunes y del edificio para las reservas de construcción, este año es la mayoría de los intereses con derecho a voto los que deben aprobar la reducción. o renunciar.

En otras palabras, anteriormente, para las reservas comunes, 429 miembros tenían que estar presentes en la reunión (en persona, por poder o electrónicamente mediante votación electrónica) para formar quórum, y la mayoría de ese quórum (al menos 215 miembros) tenía que Vote para aceptar la financiación alternativa. Ahora es la mayoría de todos los miembros, es decir 429 miembros, la que debe votar por el nivel de financiación alternativo. De lo contrario, las reservas comunes se financiarían por defecto al 100%.

De manera similar, para crear reservas, un edificio de 36 miembros solía necesitar 19 miembros para lograr quórum y 9 miembros para votar por un nivel de financiamiento alternativo. Ahora, se necesitan 19 miembros para votar por el nivel de financiación alternativo, o de lo contrario el edificio pasará a financiar el 100% de las reservas de construcción.

P26: Al revisar el presupuesto para el edificio 4, observo que las reservas necesarias no reflejan la esperanza de vida. Por ejemplo, Asphalt Resurface \$37750 La esperanza de vida de 10 años equivale a \$3775 por año en reservas. ¿Estás pidiendo todo ahora? Por favor explique.

ay dos esperanzas de vida en las reservas: "Vida útil total", que es la vida útil de un componente nuevo, y "Vida útil restante", que es la vida útil de un componente usado. La reserva necesaria utiliza ambos. A continuación se muestra un ejemplo para su edificio:

- El asfalto tiene una esperanza de vida total de 20 años y su reemplazo cuesta \$37,750.
- El asfalto actual en el edificio #4 no es nuevo, tiene 7 años, por lo que tiene una esperanza de Vida Útil Restante de sólo 13 años.
- El uso normal es \$1.887,50 al año = $37.750/20$ para cubrir el deterioro previsto
- Después de 7 años de deterioro la reserva necesaria es $\$13.213 = 1.887,50 * 7$

Este cálculo se determina de acuerdo con las Normas de Estudio de Reservas nacionales. Todos los montos se basan en la información disponible en el momento en que se preparó el presupuesto y se revisarán cada año.

P27: Si estoy pagando solo el 65% de las reservas este año pero debo financiar el 100% el próximo año, entonces, en efecto, ¿estaré pagando el 135% de las reservas?

La verdad es que los porcentajes, al igual que las razones, son relativos, relacionados con una base, a diferencia de los números que son absolutos. Por lo tanto, a menos que la base sea la misma, no se pueden simplemente sumar y restar porcentajes. Y ese no es el caso aquí, por lo tanto las matemáticas son defectuosas. Miremos más bien los números. Queremos, además de lo que ya tenemos, estimamos que necesitamos poner \$10 millones más en nuestras reservas para finales del año fiscal 25/26 para lograr el 100% de financiamiento. Por lo tanto, si pusiéramos \$5 millones este año que viene y \$5 millones más el próximo año, habríamos logrado nuestra meta. Para obtener 5 millones de dólares el próximo año, necesitábamos el nivel de financiación del 65%. El año siguiente, con un nivel de financiación del 100%, recaudaremos otros 5 millones de dólares. Una financiación a un nivel del 135% sería una financiación excesiva y una carga innecesaria.

P28: ¿Qué quiere decir con reservas totalmente financiadas?

El término "reservas totalmente financiadas" no significa que el costo total de reemplazar o reparar el artículo deba estar disponible de inmediato. Significa que usted reserva una cantidad proporcional a la antigüedad del artículo para que, cuando "caduque", pueda repararlo o reemplazarlo inmediatamente. Por ejemplo, si un artículo cuesta \$100.000 y durará 20 años, entonces se deteriora a un ritmo de \$5.000 por año, por lo que necesitarías "reservar" esa cantidad cada año. Así, cuando el artículo tenga 6 años, habrás reservado \$30,000 pero cuando tenga 16 años y solo le queden 4 años más de vida, habrás reservado \$80,000 para su reemplazo, y a los 20 años, estaría el total. costo de reemplazo de \$100,000 disponible. En otras palabras, usted reserva a medida que utiliza el artículo: un acuerdo de lo más equitativo. En caso de vender, habrías contribuido sólo por tu tiempo de uso. Y el nuevo propietario seguiría pagando a las reservas a medida que las utilice.

P28: ¿Qué pasó con los edificios que votaron al 100% en 2023?

Es importante recordar que cada edificio tiene sus propias reservas necesarias y su propio Saldo de Fondo de Reserva (RFB). La contabilidad es completamente separada para cada edificio, sin cruce de costos o remisión de efectivo. La única excepción es para las áreas comunes.

La evaluación de reservas en el año financiero comprendido entre el 1 de julio de 2023 y el 30 de junio de 2024 (FYE23/24) para cada edificio se basó en un voto del 60% o del 100%. Sin embargo, las cuotas se calcularon utilizando una reserva total necesaria de sólo 4,5 millones de dólares. Entonces, incluso si algunos edificios votaron al 100% en el presupuesto FYE23/24, la cantidad de efectivo acumulada para el RFB no fue suficiente para alcanzar el 100% de financiación porque la cantidad de reservas necesarias ha aumentado a \$ 13.9 millones para el 30 de junio de 2026.

Todas las cuotas correspondientes a las reservas recaudadas se remiten en la RFB de sus respectivos edificios. Aquellos que remitieron una cantidad extra por el 100% de los votos, han acumulado un RFB más alto. Esto se puede observar en el siguiente gráfico donde los montos para cada edificio se basan en el promedio recaudado por cada unidad desde el 30 de junio de 2023. También muestra que los RFB al 30 de junio de 2025 para todos los edificios están ahora más cerca de lo que estaban al 30 de junio de 2023.

