

FOLLETO DE ELECCIÓN DE CONDOMINIO

**DEPARTAMENTO DE REGULACIÓN COMERCIAL Y
PROFESIONAL DE FLORIDA
División de Condominios, Tiempos Compartidos y Casas
Móviles de Florida
2601 Blair Stone Road
Tallahassee, Florida 32399-1030**

Teléfono: (850) 488-1122

Facsímile: (850) 488-7149

www.myfloridalicense.com/condo



ELECCIÓN DE SU CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

La junta directiva de su asociación de condominios debe ser elegida mediante el proceso prescrito en el Capítulo 718 de los Estatutos de la Florida y la Regla 61B-23.0021 del Código Administrativo de la Florida, a menos que su asociación tenga 10 unidades o menos y haya adoptado un procedimiento de elección alternativo en sus reglamentos (consulte Procedimientos de elección alternativos, a continuación). Este folleto resume el proceso prescrito por los estatutos y reglamentos.

La junta de administración estará compuesta por cinco miembros, a menos que el condominio tenga cinco o menos unidades.

La junta estará compuesta por no menos de tres miembros en condominios con cinco o menos unidades que sean corporaciones sin fines de lucro.

Cualquier vacante en la junta de administración causada por la expiración de un mandato debe cubrirse mediante la elección de un nuevo miembro de la junta. La elección debe celebrarse el mismo día y lugar que la reunión anual de su asociación. A menos que se disponga lo contrario en los reglamentos de la asociación, la reunión anual y la elección se llevarán a cabo dentro de las 45 millas de la propiedad del condominio. Los apoderados no se pueden usar en estas elecciones. Las personas son elegidas para la junta por boleta escrita o máquina de votación. Boletos, sobres y cualquier otro artículo utilizado en el proceso electoral deben mantenerse entre los registros oficiales de la asociación durante al menos un año a partir de la fecha de la elección a la que se refieren estos artículos.

Es importante tener en cuenta que los comités de nominaciones están prohibidos por ley. Los comités de búsqueda se pueden utilizar para alentar a las personas a postularse para la junta, sin embargo, no tienen autoridad para nominar candidatos para la junta. Los candidatos se nominan a sí mismos notificando a la asociación su intención de postularse para la junta (consulte Avisos de intención, a continuación).

DURACIÓN DEL MANDATO DE LOS MIEMBROS DE LA JUNTA EN CONDOMINIOS

Los mandatos de todos los miembros de la junta expirarán en la reunión anual y dichos miembros de la junta podrán presentarse a la reelección, a menos que los reglamentos prohíban lo contrario.

Miembros de la junta pueden servir mandatos de más de 1 año si lo permiten los reglamentos o los artículos de incorporación.

Un miembro de la junta no puede servir más de 8 años consecutivos que ocurran a partir del 1ro de julio de 2018, a menos que sea aprobado por un voto afirmativo de los propietarios de unidades que representen dos tercios de todos los votos emitidos en la elección o a menos que no haya suficientes candidatos elegibles para llenar las vacantes en la junta en el momento de la vacante.

Si el número de miembros de la junta cuyos mandatos expiran en la reunión anual es igual o superior al número de candidatos, los candidatos se convierten en miembros de la junta a partir de la clausura de la reunión anual.

A menos que se disponga lo contrario en los reglamentos, las vacantes restantes se cubrirán con el voto afirmativo de la mayoría de los directores que componen la nueva junta, incluso si hay menos de quórum o incluso 1 director. (Esto sería una cita.)

ELEGIBILIDAD DE LOS CANDIDATOS

Una persona debe ser elegible para servir en la junta directiva en el momento de la fecha límite para presentar un aviso de intención de postularse (al menos 40 días antes de la elección programada), para que su nombre aparezca como candidato adecuado en la boleta electoral o para servir en la junta.

En una asociación de más de 10 unidades, los copropietarios de una unidad no pueden formar parte de la junta directiva al mismo tiempo, a menos que posean más de una unidad o que no haya suficientes candidatos elegibles para llenar las vacantes en la junta en el momento de la elección.

Una persona que ha sido suspendida o destituida por la división bajo este capítulo, o que está atrasada en el pago de cualquier contribución a la asociación, no es elegible para ser candidata a miembro de la junta y no puede figurar en la boleta.

Una persona que haya sido condenada por cualquier delito grave en este estado o en un Tribunal de Distrito o Territorial de los Estados Unidos, o que haya sido condenada por cualquier delito en otra jurisdicción que se consideraría un delito grave si se cometiera en este estado, no es elegible para ser miembro de la junta a menos que los derechos civiles de dicho delincuente hayan sido restaurados por un período de no menos de 5 años.

PREVIO AVISO

El primer aviso de elección

El primer aviso de elección debe enviarse por correo, entregarse personalmente o transmitirse electrónicamente a cada propietario de unidad al menos 60 días antes de la elección y debe contener el nombre y la dirección postal correctos de la asociación. Este aviso debe recordar a los propietarios de unidades que si desean postularse para las elecciones, deben presentar sus avisos de intención, por escrito a la asociación no menos de 40 días antes de la elección.

El Segundo Aviso de Elección

El segundo aviso de elección debe enviarse por correo o entregarse a los propietarios de las unidades con el aviso por escrito de la reunión anual que debe incluir una agenda no menos de 14 días, o más de 34 días, antes de la fecha de la elección y debe publicarse de manera visible en la propiedad del condominio al menos 14 días continuos antes de

la reunión anual. Si se va a llevar a cabo una elección, se incluyen con los segundos avisos las boletas impresas, los sobres para devolver las boletas completas y las hojas de información de los candidatos que se hayan presentado a la junta. (Ver Hoja Informativa y Boletas y Sobres a continuación).

AVISOS DE INTENCIÓN

Cualquier propietario de unidad u otra persona elegible que desee ser candidato para la junta de administración debe notificar por escrito a la junta no menos de 40 días antes de la elección. La notificación por escrito es efectiva cuando es recibida por la asociación. Dichos avisos de intención deben enviarse a la asociación por uno o más de los siguientes métodos: correo certificado, acuse de recibo, entrega personal, correo regular de los EE. UU., fax o telegrama. Al recibir una notificación entregada oportunamente por entrega personal, la asociación debe emitir un recibo que reconozca la entrega de la notificación por escrito.

HOJA INFORMATIVA

Cualquier candidato puede enviar una hoja de información personal a la asociación al menos 35 días antes de la elección. Esta hoja no puede exceder un lado de una hoja de papel de 8 1/2 X 11" y puede contener información que describa los antecedentes, la educación y las calificaciones del candidato, así como otros factores que el candidato considere relevantes. La asociación debe distribuir copias de dichas hojas con el segundo aviso de elección. Las hojas de información pueden imprimirse en ambos lados de la página para reducir costos, si los candidatos involucrados lo aprueban por escrito, dos o más hojas de información de los candidatos pueden consolidarse en una sola página. La asociación no podrá editar, alterar o modificar de cualquier otro modo el contenido de la hoja informativa. La copia original aportada por el candidato pasa a formar parte de los registros oficiales de la asociación.

BOLETOS Y SOBRES

El boleto debe enumerar a todos los candidatos elegibles en orden alfabético por apellido y no debe indicar si alguno de los candidatos es titular. No se permiten candidatos por escrito. Además, la boleta no debe tener un espacio para la firma del votante. Excepto en una asociación donde todas las unidades no tienen derecho a un voto completo (votación fraccionada) o donde todas las unidades no tienen derecho a votar por cada candidato (votación de clase), todos los formularios de boleta deben ser uniformes en color y apariencia. En el caso de la votación fraccionada, todos los formularios de boleta utilizados para cada voto fraccionario deben ser uniformes en color y apariencia. Si se utiliza la votación por clase, todos los formularios de boleta para una clase determinada deben ser uniformes en color y apariencia.

Cuando se da el segundo aviso de elección a los propietarios de las unidades, la asociación debe proporcionar a cada propietario de la unidad al menos un sobre exterior y un sobre interior y una boleta por cada unidad propiedad de ese propietario. Los sobres interior y exterior sirven para devolver las papeletas cumplimentadas y garantizar el secreto de la votación. Cada sobre interior más pequeño debe contener una boleta completa y no debe tener ninguna marca de identificación. El sobre exterior más grande debe estar dirigido previamente a la persona o entidad autorizada para recibir las boletas en nombre de la asociación. El exterior de este sobre debe tener un lugar para el nombre del votante elegible, la(s) identificación(es) de la(s) unidad(es) y la firma del votante. Una vez que el votante elegible completa la boleta, el votante la coloca dentro del sobre interior y la sella. A continuación, el sobre interior se coloca dentro del sobre exterior y también se sella.

Un propietario de más de una unidad puede colocar varios sobres interiores en un solo sobre exterior, pero cada sobre interior no puede contener más de una boleta. Luego, el propietario escribe el número (s) de su(s) unidad(es) y firma el exterior del sobre exterior. El sobre sellado puede enviarse por correo o entregarse personalmente a la asociación. Una vez recibida por la asociación, ninguna boleta puede ser rescindida o cambiada. Los sobres recibidos por la asociación no deben abrirse hasta la reunión electoral.

La falsificación de un sobre de boleta utilizado en una elección de asociación de condominios o certificado de votación se castiga como falsificación de conformidad con s. 831.01, F.S., (Falsificación y falsificación).

Es importante tener en cuenta que, para una elección regular, no es necesaria la votación para llenar ninguna vacante a menos que haya dos o más candidatos elegibles para esa vacante. Si no hay más candidatos que vacantes, entonces, a más tardar en la fecha de la elección programada, la asociación debe celebrar una reunión de los propietarios de las unidades para anunciar los nombres de los nuevos miembros de la junta o notificar a los propietarios de las unidades los nombres de los nuevos miembros de la junta, o que uno o más puestos en la junta directiva permanezcan vacantes, según corresponda según las circunstancias. Alternativamente, el anuncio puede hacerse en la reunión anual.

LLEVAR A CABO SU ELECCIÓN

La elección de los miembros de la junta debe tener lugar el mismo día y lugar que la reunión anual. Sus documentos deben indicar cuándo se llevará a cabo su reunión anual. En los condominios, a menos que se disponga lo contrario en los reglamentos de las asociaciones, la reunión anual y la elección se llevarán a cabo dentro de las 45 millas de la propiedad del condominio. No se requiere quórum para celebrar la elección; Sin embargo, al menos el 20 por ciento de los votantes elegibles deben emitir su voto para que la elección sea válida. La asociación debe tener boletas en blanco adicionales disponibles en la elección para distribuir las a los votantes elegibles que aún no han votado. Estas boletas deben manejarse de la misma manera que si se hubieran presentado anteriormente, utilizando tanto el sobre interior como el exterior y firmando el exterior del sobre exterior.

Como primer orden del día en la reunión electoral, se recogen los votos que aún no se han emitido. Todas las boletas, ya sea que se presenten antes de la elección o se entreguen en la elección, deben ser manejadas por un comité imparcial en la reunión electoral. El comité imparcial, que es nombrado por la junta directiva, no debe incluir a los miembros actuales de la junta o sus cónyuges, funcionarios o sus cónyuges o candidatos a la junta o sus cónyuges. El comité debe cotejar la firma y la identificación de la unidad en el sobre exterior con una lista de votantes calificados. Cuando el nombre del votante se encuentra en la lista, el nombre del votante se marca como si hubiera votado. Cualquier sobre exterior que no esté firmado por alguien en la lista de votantes elegibles se marca como "ignorado" y las boletas dentro de él no se cuentan. Los asuntos de la reunión anual pueden continuar durante este proceso.

El comité imparcial puede, pero no está obligado a, verificar la información del sobre exterior antes de la reunión electoral. El aviso de que el comité se reunirá con este propósito debe publicarse con al menos 48 horas de anticipación. La reunión debe estar abierta a todos los propietarios de unidades.

Después de que se haya verificado toda la información del sobre y se hayan marcado los nombres de los votantes elegibles en la lista, se pueden abrir los sobres exteriores. Tan pronto como se abra el primer sobre exterior, las urnas deben cerrarse y no se aceptarán más boletas. Los sobres interiores se retiran primero de los sobres exteriores (que no se ignoraron) y se colocan en un receptáculo. Luego se abren los sobres interiores y se retiran las boletas y se cuentan en presencia de los propietarios de las unidades. Cualquier sobre interior que contenga más de una papeleta se marca como "no considerado" y las papeletas contenidas en el interior no se cuentan. Todos los sobres y boletas, ya sea que no se tengan en cuenta o no, deben conservarse con los registros oficiales de la asociación.

DESEMPATE

En caso de empate, la asociación debe llevar a cabo una segunda vuelta electoral para los candidatos que empataron, a menos que los reglamentos proporcionen un método diferente para decidir los votos empatados. Si se requiere una segunda vuelta, debe celebrarse no menos de 21 días ni más de 30 días después de la fecha de la elección en la que se produjo el empate. Dentro de los siete días posteriores a la elección en la que se produjo el empate en la votación, la junta debe enviar por correo o entregar personalmente a los votantes un aviso de la segunda vuelta de la elección. El aviso debe informar a los votantes de la fecha en que está programada la segunda vuelta electoral, incluir una boleta que cumpla con los requisitos de la boleta electoral regular e incluir copias de las hojas de información de los candidatos presentadas previamente por los candidatos involucrados.

Todos los sobres y boletos, ya sea que no se tengan en cuenta o no, deben ser retenidos por la asociación durante un año.

ASISTENCIA EN LA VOTACIÓN

Cualquier persona que requiera asistencia para votar por ceguera, discapacidad o incapacidad para leer o escribir puede solicitar la asistencia de un miembro de la junta de administración u otro propietario de la unidad para emitir el voto de las personas. Si la elección se realiza por máquina de votación, cualquiera de estos votantes, antes de retirarse a la cabina de votación, puede recibir ayuda para identificar la vacante o vacantes específicas y los candidatos para cada uno de ellos. Si un elector solicita ayuda, tanto el elector como el asistente pueden ingresar a la cabina de votación con el propósito de emitir el voto de acuerdo con su elección.

VOTACIÓN ELECTRÓNICA

Asociaciones pueden optar por llevar a cabo elecciones y otras votaciones de miembros a través de un sistema de votación en línea basado en Internet de acuerdo con los siguientes términos:

Cada miembro que vote electrónicamente debe dar su consentimiento, por escrito, a la votación electrónica.

La Asociación tiene que proporcionar a cada miembro un método para:

- Autenticar la identidad del miembro en el sistema de votación en línea.
- Transmitir un boleto electrónico para las elecciones de la junta al sistema de votación electrónica que asegure el secreto y la integridad de cada boleta.
- Verificar la autenticidad de los recibos enviados desde el sistema de votación electrónica.
- Confirmar, al menos 14 días antes de la fecha límite de votación, que el

dispositivo electrónico del miembro puede comunicarse correctamente con el sistema de votación en línea.

Además, el sistema de votación en línea de la asociación de condominios debe ser capaz de:

- Autenticar la identidad del miembro.
- Autenticar la validez de cada voto electrónico para garantizar que el voto no se altere en tránsito.
- Transmitir un recibo del sistema de votación en línea a cada miembro que emita un voto electrónico.
- Permanentemente separar cualquier información de autenticación o identificación de una boleta electrónica para las elecciones de la junta, lo que hace imposible vincular una boleta a un miembro específico.
- Un miembro que vota electrónicamente se cuenta como asistente a la reunión a los efectos de determinar el quórum, y para las asociaciones de condominios, un quórum establecido en base a los miembros que votan electrónicamente solo se limita al tema específicamente identificado en el voto electrónico.

PROCEDIMIENTOS ALTERNATIVOS DE ELECCIÓN *(SOLO aplica para asociaciones de 10 o menos unidades)*

Una asociación puede utilizar procedimientos de votación y elección diferentes de los descritos en el folleto. Esto SOLO se aplica a asociaciones de 10 o menos unidades. Con el fin de adoptar procedimientos electorales alternativos, la mayoría del total de los votantes vota en primer lugar a favor de enmendar los reglamentos para establecer procedimientos alternativos de votación y elección. Este voto puede ser por un poder que delimite específicamente los diferentes procedimientos de votación y elección. Los procedimientos alternativos de votación y elección pueden permitir que las elecciones se lleven a cabo por delegación limitada o general.

CERTIFICACIÓN DE MIEMBROS DE LA JUNTA DIRECTIVA

Dentro de los 90 días posteriores a ser elegido o nombrado miembro de la junta, el miembro de la junta debe certificar por escrito al secretario que ha leído y comprende los documentos rectores y cumplirá fielmente con su responsabilidad fiduciaria. En lugar de esta certificación, dentro de los 90 días posteriores a la elección o nombramiento para la junta, El director recién elegido o nombrado puede presentar un certificado de haber completado satisfactoriamente un plan de estudios educativo administrado por un proveedor educativo de condominio aprobado por la división dentro de 1 año antes o 90 días después de la fecha de la elección o nombramiento. La certificación escrita o el certificado educativo es válido y no tiene que volver a presentarse siempre y cuando el director forme parte de la junta sin interrupción. El incumplimiento de cualquiera de estas dos cosas mencionadas anteriormente significa que el director es suspendido del servicio en la junta hasta que cumpla.

La junta puede cubrir temporalmente la vacante durante el período de suspensión. El secretario hará que la asociación conserve una certificación escrita del director o un certificado educativo para su inspección por parte de los miembros durante 5 años después de la elección de un director o la duración del mandato ininterrumpido del director, lo que sea más largo. El hecho de no tener dicha certificación escrita o certificado educativo en el archivo no afecta la validez de ninguna acción de la junta.

Este folleto ha sido desarrollado como una herramienta educativa para ayudar a las asociaciones a comprender los procesos electorales descritos en la Ley de Condominios. Es imperativo que las asociaciones se refieran al lenguaje que se encuentra en la Ley de Condominios y el Código Administrativo de la Florida, así como a cualquier requisito en los documentos de la asociación antes de comenzar el proceso de elección.