

**FOLLETO DE ELECCIONES
PARA LAS ASOCIACIONES DE
CONDOMINIOS Y COOPERATIVAS**

DEPARTMENT OF
BUSINESS AND PROFESSIONAL REGULATION
Division of Florida Condominiums, Timeshares and Mobile Homes
1940 North Monroe Street
Tallahassee, Florida 32399-1030
Telephone: (850) 488-1122
Facsimile: (850) 488-7149

www.MyFlorida.com



ELIGIENDO SU JUNTA DIRECTIVA

La junta directiva de su asociación de condominio o de cooperativa tiene que ser elegida por el proceso delineado en el Capítulo 718 o 719, Estatutos de la Florida, y la Regla 61B-23.0021 o 61B-75.005, Códigos Administrativos de la Florida, a menos que su asociación haya adoptado otros procedimientos en su reglamento de una sociedad anónima (Vea *Procedimientos Alternativos de Elecciones*, abajo). Este folleto sirve para resumir el procedimiento requerido por los estatutos y las reglas.

Cualquier posición en la junta que esta disponible a causa del vencimiento del término de un miembro debe ser reemplazado eligiendo un nuevo miembro a la junta. La elección debe de tomar lugar el mismo día que la reunión anual. En condominios, a menos que su asociación haya adoptado otros procedimientos en su reglamento de sociedad anónima, la reunión anual y la elección serán celebradas a 45 millas de la propiedad del condominio. Los poderes especial para votar no se pueden usar para la elección. Personas se elegían a la junta por boleta escrita o por maquina de votación. Boletas, sobres y otros artículos usados en el proceso electoral se tienen que conservar entre los archivos oficiales de la asociación por lo menos un año desde el día del elección pertinente.

Es importante recordarse que comisiones de nominación son prohibidas por los estatutos. Comisiones buscadoras se pueden usar para estimular individuales a perseguir una posición en la junta, sin embargo estas no tienen autoridad para nominar candidatos. Los candidatos se nominan ellos mismos cuando avisan al la asociación de su intento a perseguir una posición en la junta (vea *Avisos de Intento*, abajo).

LIMITES DE MANDATO EN LA JUNTA DIRECTIVA DE CONDOMINIOS

En condominios, los términos de todos los miembros de la directiva expirarán en la reunión anual y tales miembros de la directiva pueden colocarse para la reelección a menos que sean permitidos de otra manera por el reglamento de sociedad anónima.

En caso que el reglamento de sociedad anónima permitan términos escalonados de no más de 2 años y sobre la aprobación de una mayoría de los intereses de votación, los miembros de la directiva de la asociación pueden servir términos escalonados de dos años.

Si no hay personas interesadas o demostrando su intento de perseguir una posición en la junta cuyo miembro ha expirado término; tal miembro de la junta cuya ha expirado el termino automáticamente estara en la junta de la administración y no necesita colocarse para la reelección.

ELEGIBILIDAD DEL CANDIDATO EN CONDOMINIOS

En una asociación de condominio de más de 10 unidades, los copropeitarios de una unidad pueden no desempeñar servicios en la junta de directiva al mismo tiempo.

Una persona que ha sido suspendida o quitada por la División bajo este capítulo, o que es más de 90 días delinciente en el pago de gravámenes regulares, no son elegible para desempeñar servicios en la junta de directiva.

Una persona que se ha condenado por un crimen en este estado o en un distrito de los Estados Unidos o una Corte Territorial, o que se ha condenado por una ofensa en otra jurisdicción que sería considerada un crimen si estuviera confiada en este estado, no es elegible para desempeñar servicios en la junta de directiva a menos que al tal criminal les regresaron sus derechos civiles por un período de mas de 5 años.

PREVIO AVISO

Dos avisos se tienen que enviar o entregar a mano a los propietarios antes del día de la elección, además del aviso de la reunión anual.

El Primer Aviso de Elecciones

El primer aviso de elecciones se tiene que enviar por correo o entregar a mano a cada propietario de unidad por lo menos 60 días antes de la elección y tiene que contener el nombre y la dirección correcta de la asociación junto con la forma de la certificación para los dueños del condominio. Este aviso debe recordarle a los propietarios que si quieren perseguir una posición en la junta necesitan pesentar sus avisos de intento en escrito por lo menos 40 dias antes del día de la elección. En condominios, hay un requisito adicional que el dueño de la unidad debe presentar un impreso certificación que él o ella ha leído y entiende, al mejor de su capacidad, los documentos de gobierno de la asociación y de la disposición de este capítulo y de cualquier regla aplicable.

El Segundo Aviso de Elecciones

El segundo aviso de la elección se tiene que enviar por correo o entregar a mano a cada propietario de unidad, junto con el aviso de la reunión anual y la agenda, no menos de 14 días y no más de 34 días antes de la elección. Incluido con el segundo aviso son las boletas imprimidas, los sobres para devolver las boletas que estén llenadas y cualquier información de los candidatos que fueron entregado a la junta. En condominios los candidatos de la junta directiva, deben también presentar el impreso firmado de la certificación. (vea *Haciendo Campaña, y Boletas y Sobres*, abajo).

AVISOS DE INTENTO

Cualquier propietario de unidad u otra persona elegible que desee ser considerado un candidato para la junta administrativa tiene que dar su aviso por escrito a la asociación no menos de 40 días antes de las elecciones. Avisos por escrito son efectivo cuando son recibidos por la asociación. El aviso de intento se debe presentar a la asociación por uno o más de los siguientes métodos: correo certificado recibo de vuelta solicitado, entrega personal, correo regular, facsímile (“fax”), o telegrama. Cuando la asociación recibe a tiempo el aviso por entrega personal la asociación tiene que dar un recibo reconociendo la entrega del aviso por escrito.

HACIENDO CAMPAÑA

Los estatutos no prohíben hacer campaña. Además, cualquier candidato puede entregar una hoja de papel de información personal a la asociación por lo menos 35 días antes del día de la elección. El contenido no puede exceder más de un lado de una hoja de papel regular (8½ X 11) y puede incluir información describiendo la educación, las calificaciones del candidato y otros factores que el candidato piensa pertinente. La asociación tiene que distribuir copias de tal hojas de información con el segundo aviso de elecciones. Se puede imprimir los dos lados de una hoja para reducir gastos. Si los candidatos lo permiten por escrito, dos o más hojas de información personal pueden consolidarse en un solo lado del papel. La asociación no puede redactar, cambiar o modificar el contenido de la información personal. La copia original entregada por el candidato se convierte en parte de los archivos oficiales de la asociación.

BOLETAS Y SOBRES

La boleta tiene que contener una lista de todo los candidatos elegible por orden alfabético de apellido, y no puede indicar si un candidato ya ocupa un lugar en la junta. No se puede escribir el nombre de un candidato que no esta imprimido en la boleta. Adicionalmente, la boleta no puede contener un espacio para la firma del votante. A menos que sea una asociación donde todo los intereses votantes no tengan el derecho a un voto completo (votación fraccionaria), o donde todo los intereses votantes no tengan el derecho a votar por cada candidato (votación por clase), toda las boletas deben ser de la misma forma, color y apariencia. En el caso de votación fraccionaria, toda las formas de las boletas utilizadas para cada voto fraccionario debe ser parejo en color y apariencia. Si se usa votación por clase entonces dentro de cada clase separada de intereses votantes, toda las boletas deben ser igual en color y apariencia.

Cuando se da el segundo aviso a los propietarios de unidades, la asociación tiene que darle a cada uno por lo menos un sobre exterior, y un sobre interior con una boleta por cada unidad que pertenece al propietario. Los sobres exterior e interior son para devolver las boletas y asegurar discreción. Cada pequeño sobre interior va contener una boleta completada y no puede tener

ninguna marcas de identificación. El sobre grande exterior tiene que mostrar la dirección, escrita de antemano, de la persona o entidad con autoridad para recibirlo en interés de la asociación. Afuera de este sobre tiene que haber espacios para escribir el nombre del votante elegible, el número de identificación de la unidad, y la firma del votante. Ya cuando el votante elegible completa la boleta, este votante pondrá la boleta dentro del sobre pequeño interior y lo sellará. El sobre pequeño interior será puesto dentro del sobre grande y será sellado igual. Un propietario de mas de un unidad puede meter varios sobres interiores dentro de un solo sobre exterior, pero cada sobre interior no puerder contener mas que una boleta sola. El votante entonces escribirá el número o numeros de identificación de su unidad o unidades por afuera del sobre exterior y lo firmará. Los sobres sellados pueden ser enviados por correo o entregado a mano a la asociación. Cuando la asociación recibe las boletas, no se permite rescindir o cambiar las boletas. Estos sobres recibidos por la asociación so se pueden abrir hasta el día de la reunión de elecciones.

Es importante notar que para una elección regular, este proceso de mandar boletas no es necesario para reemplazar algun posición disponible a menos que hayan dos o más candidatos elegibles para esa posición. Si no hay mas candidatos que posiciones disponibles, entonces antes del día programado para la reunión de elecciones, la asociación tiene que convocar una reunión de los propietarios para notificar a los propietarios de unidades sobre los nombres de la nueva junta o de que una o más posiciones de la junta permanecen disponible, o como sea apropiado de acuerdo a las circunstancias. Alternativamente, el anuncio se puede presentar en la reunión anual.

CONDUCIENDO SU ELECCIÓN

La elección de la junta directiva tiene que tomar lugar el mismo día que la reunión anual. Sus documentos deben indicar cuando su reunión anual debe tomar lugar. En condominios, a menos que su asociación haya adoptado otros procedimientos en su reglamento de sociedad anónima, la reunión anual y la elección serán celebradas a 45 millas de la propediad del condominio. Un quórum no es necesario para conducir una elección; sin embargo, por lo menos 20 porciento de los votantes elegibles tienen que participar en la elección para que sea válido. La asociación tiene que hacer disponibles boletas adicionales en la elección para distribuirlos a votantes elegibles que no han votado. Éstas boletas deben ser manejadas en la misma manera como si ya fueron presentadas, usando los sobres interior y exterior y firmando el sobre exterior.

Como el primer orden de negocios en la reunión de elección, las boletas no depositadas deben ser colectadas. Todas las boletas, aunque fueron sumitidas antes del reunión o durante, tienen que ser manejadas por un comité imparcial en la reunión. El comité imparcial, que tiene que ser nombrado por la junta directiva, no puede incluir miembros corrientes de la junta o sus cónyuges, oficiales o sus cónyuges, o candidatos o sus cónyuges. El comité tiene revisar

la firma y identificación de unidad puesto en el sobre exterior deben ser verificadas en contra de una lista de votantes calificados. Si se encuentra, el nombre del votante es marcado para indicar que ha votado. Cualquier sobre exterior no firmado por el votante es marcado "nulo" y cualquiera boleta que contiene no se contara. Los asuntos conducidos durante la reunión pueden continuar durante este proceso.

El comité imparcial puede, pero no tiene que, verificar la información en los sobres exterior antes de la reunión de elecciones,. Notificación de una reunión del comité para éste propósito tiene que ser anunciada en la propiedad con por lo menos 48 horas de anticipación. La reunión tiene que ser abierta a todos los propietarios y tiene que ser conducida el día de la elección.

Después que toda la información en los sobres ha sido verificada y los nombres de los votantes han sido verificados contra la lista de votantes elegibles, los sobres exteriores se pueden abrir. Apenas que el primer sobre exterior es abierto, las urnas electorales deben cerrar y no más boletas deben ser aceptadas. Todos los sobres interiores deben ser removidos de los sobres exteriores y puestos en un receptáculo. Los sobres interiores entonces son removidos de los receptáculos y abiertos para que las boletas puedan ser contadas en la presencia de los propietarios. Cualquier sobre interior que contenga más de una boleta se marca "nulo" y las boletas que están adentro no se cuenten. Todos los sobres y las boletas, aunque sean válidos o nulos, deben ser retenidos en los archivos oficiales de la asociación.

ROMPIMIENTO DE EMPATE

En caso de un empate, la asociación debe conducir una elección de desempate para los candidatos que empatan a menos que el reglamento de una sociedad anónima provea un método diferente para romper empates. Si se necessita, la elección de desempate debe ser conducida por lo menos 21 días, pero no más de 30 días, después que la fecha de la elección en la cual el empate ocurrió. Dentro de siete días después que el voto de empate haya ocurrido, la junta directiva tiene que mandar por correo o entregar personalmente a los votantes una notificación de la elección de desempate. La notificación tiene que informar a los votantes de la fecha en la cual la elección de desempate está programada para tomar lugar, incluir una boleta que se conforma a los requisitos de la boleta regular de elección y incluir copias de cualquiera información previamente entregada por los candidatos en empate.

MÁQUINAS DE VOTACIÓN

Si se usan máquinas de votación, entonces tienen que:

- 1) Asegurar que el proceso de votación se mantenga en secreto.
- 2) Permitir que el individuo vote por el máximo numero de candidatos y posiciones por qual tiene derecho votar, pero no mas.

- 3) Registrar correctamente y contar exactamente todos los votos depositados.
- 4) Proporcionar una luz eléctrica, o un sustituto adecuado, que permita que los votantes lean las boletas de una manera adecuada.
- 5) Proporcionar una cortina o pantalla que esté diseñada para ocultar al votante y sus acciones mientras vote.

ASISTENCIA EN LA VOTACIÓN

Cualquier individuo que necesite asistencia para votar por motivos de ceguera, incapacidad, o inhabilidad de leer o escribir puede solicitar la asistencia de un miembro de la junta directiva o cualquier otro propietario para depositar su voto. Si la elección es por máquina de votación, cualquier votante puede obtener asistencia en identificar las posiciones y los candidatos por la cual va votar antes de entrar al puesto de votación. Si se solicita asistencia, el votante y el ayudante pueden entrar juntos al puesto de votación para votar de acuerdo a los deseos del votante.

PROCEDIMIENTOS ALTERNATIVOS DE ELECCIONES

Una asociación puede usar procedimientos electorales distintos de los que se describen en folleto. En un condominio, esto se aplica solamente a las asociaciones de 10 o pocas unidades. Para adoptar procedimientos alternativos de la elección, se necesita obtener un voto de mayoría de los propietarios para enmendar el reglamento de una sociedad anónima para sportar los procedimientos electorales distintos. Este voto puede hacerse por poderes especiales que especifiquen los procedimientos electorales alternativos. Éstos procedimientos alternativos pueden permitir que las elecciones se conduzcan por poderes limitados o generales.

Éste folleto ha sido diseñado con el propósito educativo de ayudar a las asociaciones a entender los procedimientos electorales establecidos en los Actas de Condominios y de Cooperativas. Es indispensable que las asociaciones se informen de los requisitos establecidos en los Actas de Condominios y Cooperativas, El Código Administrativo de la Florida, y cualquier otros requisitos establecidos en los documentos de la asociación antes que el proceso electoral empiece.

Los estatutos y reglas que conciernen a condominios y cooperativas pueden encontrarse en los siguientes materiales:

Condominios

Sección 718.112(2)(d)3. y 7., Estatutos de la Florida
Regla 61B-23.0021, Códigos Administrativos de la Florida

Cooperativas

Sección 719.106(1)(d)1., Estatutos de la Florida.

Regla 61B-75.005, Códigos Administrativos de la Florida.

Revisado: 02/09