

La Voz del Venetia

Edición Especial de la REUNIÓN ANUAL - Febrero 2011

*Asociación del Condominio del Venetia
555 Northeast Fifteenth Street
Miami, Florida 33132
Tel: 305.373.0557
Fax: 305.373.1357*

*Sharon Dodge, Presidente
Candace Vassillion, Vice Presidente*

*Paul Ohannessian, Gerente del Edificio
Correo Electrónico: manager@venetiacondo.org*

RESULTADO DE LAS ELECCIONES Y LA REUNIÓN ANUAL. La reunión Anual de este año se llevó a cabo el 20 de Enero. La primera orden del día para esa noche fue la finalización de la votación y el recuento de los resultados para establecer el Consejo de Administración para el año 2011. Sharon Dodge y Candace Vassillion ambas fueron re-electas por la gran mayoría, Sharon recibió 120 votos, Candace recibió 97 votos y Steven Baginski recibió 41 votos.

Sharon Dodge y Candace Vassillion desean agradecer a los propietarios del Venetia por su confianza y apoyo.

Al comienzo de la reunión, el Consejo de Administración aceptó la renuncia por motivos personales, del Director Comercial, Dr. Jay Hess. El Consejo de Administración y los miembros, agradecieron al Dr. Hess por sus años de servicio. Jay nos hizo recordar que él sirvió en el Consejo de Administración en varias oportunidades por muchos más años de los que la mayoría de nosotros sabíamos.

Sharon hizo hincapié que mucho del progreso de los últimos tres años no hubiese sido posible sin su cooperación y su disposición para servir y que todos estamos en deuda con él por su apreciación de la importancia de preocuparse tanto de los intereses Residenciales como de los Comerciales, en su rol de único Director Comercial.

El Dr. Hess continúa sirviendo como nuestro modelo a seguir para apreciar el "panorama general de las cosas", viendo más allá de los intereses particulares o "especiales" en el servicio al Consejo. Nuevamente, ¡muchas gracias, Dr. Hess!

El Abogado de la Asociación, Sr. Michael Góngora, explicó que la vacante de un Director Comercial no se puede llenar por nombramiento y anunció que se llevará a cabo una elección especial para seleccionar el reemplazo del Director Comercial.

Durante la reunión algunos de los propietarios ofrecieron preguntas e inquietudes importantes y se proporcionó valiosa información que afectará de manera positiva la manera en la que se hacen las cosas. De ahora en adelante y a petición, todas las reuniones serán precedidas por un período de "comentarios y discusiones" por los propietarios de unidades, para permitir más participación de parte de los dueños antes de tratar la agenda de la reunión.

¡NUEVAMENTE SE ESTAN FORMANDO COMITÉS!

Luego de tres años de pedidos frecuentes de parte del Consejo de Administración a los propietarios de unidades para servir en comités en el Venetia, finalmente se están volviendo a formar varios comités energizados por nuevos voluntarios que están surgiendo.

El Comité de Seguridad existente y el Comité de Reglas y Quejas, están recibiendo voluntarios nuevos. Si Ud. está más interesado en el Comité de Finanzas que se acaba de volver a convocar o el Comité Ecológico y del Medio-ambiente, (o si Ud. tiene una idea para un nuevo comité) por favor acérquese también. Las descripciones de las responsabilidades generales de los comités se pueden obtener en la Oficina de la Administración y Ud. puede mandar por correo electrónico o dejar aquí su CV o Carta de Intención (una frase simple acerca de su interés y describiendo lo que Ud. cree puede aportar al comité) o contacte directamente a un miembro del Consejo de Administración, si Ud. desea ser un voluntario.

.....

EL VENETIA NO ES LUGAR PARA LA VIOLENCIA: Las discusiones de grupo en la Reunión Anual del 20 de Enero, fueron interrumpidas por un propietario de unidad que "se fue encima" de otro propietario que había expresado una opinión con la que aparentemente él no estaba de acuerdo. Esta es una costumbre arcaica y común en el Venetia que debe terminar.

El uso de violencia física, tal como arañar, pegar, cachetear, patear, empujar y escupir para tratar de imponer un punto de vista de cualquier tipo a un vecino, ya no se tolerará. Hemos recorrido un largo camino de cuando éramos un edificio fuera de control donde la gente se salía con la suya en esto. **La Seguridad va a llamar a la Policía en todos los casos de agresión y la Asociación activamente va a buscar el procesamiento de todas las agresiones que ocurran aquí.**

.....

PRÓXIMA VOTACIÓN PARA RESERVAS Y PARA LA CORRECCIÓN DEL LENGUAJE EN NUESTROS DOCUMENTOS. Hay dos asuntos importantes que necesitan su **voto por el SI (YES):**

El primero es la aprobación del lenguaje que nuestros abogados utilizaron para preparar los documentos de nuestro condominio que reflejan los cambios ya votados por Uds. y que fueron aprobados el año pasado y que son ahora cambios incontestables.

Vote SI (YES) para aprobar el nuevo lenguaje en nuestros documentos que reflejan el cambio a dos Directores residenciales en el Consejo de Administración.

La Asociación también necesita su voto por el SI (YES) **para pasar el 3% de reservas** este año. No hemos tenido reservas por mucho tiempo, pero ahora tenemos una razón muy importante para hacerlo – **Aprobando esta cantidad de reserva aunque pequeña (cerca de \$20 por unidad) nos permitirá solicitar una certificación del FHA (Federal Housing Administration - Administración Federal de la Vivienda) para el condominio Venetia.** Podremos solicitar esta certificación tan pronto como hagamos el depósito del primer pago en una cuenta de reserva.

Las hipotecas garantizadas por la FHA representan un aspecto muy importante del mercado de viviendas y serán la clave de la recuperación en este sector. Las hipotecas aseguradas por FHA le permiten al comprador obtener préstamos con un pago inicial tan bajo como un 3.5% y cubre préstamos de hasta \$400,000 en la mayorías de las áreas.

Aunque no es obligatorio que una asociación obtenga la certificación FHA, esta certificación debería facilitar la aprobación de potenciales compradores. Dado que en estos momentos las hipotecas son difíciles de obtener por compradores de condominios, esto ayudará a incrementar la cantidad de compradores potenciales para nuestras unidades.

Durante los últimos dos años, la mayoría de las ventas en el Venetia han debido ser transacciones "al contado", lo que ha limitado la cantidad de oportunidades de ventas.

La aprobación o certificación del FHA para el condominio Venetia podría resultar en un significativo aumento en los precios de nuestras propiedades dentro de un corto plazo y ayudará con nuestra recuperación. Cuando hay más cantidad de compradores para comprar las mismas propiedades esto resulta en precios más altos y con suerte, un aumento constante en nuestros valores.

La fecha para la votación de las reservas y el cambio en los documentos o para la entrega de los formularios Proxy se ha extendido a Febrero 10th, 2011.

Vote SI (YES) para aprobar el 3% de reservas y los cambios en el lenguaje de los documentos, o firme su formulario proxy y entréquelos a la oficina Administrativa.

.....

NOTICIAS LEGALES:

El Restaurante Mike's termina su demanda contra el Venetia. Mike's y la Asociación lograron resolver sus diferencias en una sesión de mediación que se llevó a cabo el 24 de Enero. Como resultado de este acuerdo, ya no existe un desafío a la presente configuración del Consejo de Administración. ***El Venetia siempre tendrá dos puestos residenciales y un puesto comercial en el Consejo, dado que la ley de prescripción para cualquier otra oposición ha terminado.***

Un juicio hubiese sido un gran gasto para ambas partes, Mike's y el Venetia han ahorrado una gran cantidad al resolver y solucionar de manera amigable este asunto y el acuerdo ha sentado las bases para restaurar una buena relación. Sharon Dodge prometió el apoyo del Consejo de Administración para el negocio de Mike's y la atención a todas la preocupaciones e intereses comerciales en el edificio.

Una concesión importante que se dio a Mike's fue la instalación por parte de la Asociación de un portón que abre a la pequeña piscina circular, que legalmente e indiscutiblemente es un elemento limitado común de la propiedad de Mike en los documentos del Venetia y en su escritura. Mike Shelow estuvo de acuerdo en mantener el portón de la piscina bajo llave excepto en los casos de fiestas o casamientos al lado de la piscina. El acordó además limitar voluntariamente el ruido que podría molestar a los residentes.

.....

NOTICIAS SOBRE EL AGUA:

2011 es oficialmente el "Año de los desafíos del Agua" en el Venetia.

Hace más de un año atrás nos enviaron una notificación de que el Condado había realizado una "auditoria" de nuestras cuentas de agua por los tres años precedentes y que había cambiado nuestra tarifa con carácter retroactivo resultando en un recargo enorme. **De repente nos cobraron medio millón de dólares en cargos pasados aplicando la tarifa comercial de agua, dejando un gran saldo pendiente.** No solo eso, sino que nuestra tarifa aumentó *de ahí en adelante*, ia cuatro veces la vieja tarifa residencial! El saldo pendiente de pago, durante el largo proceso de apelación se encuentra ahora en \$700,000. Si no tuviésemos éxito en oponernos a la facturación y el ajuste de nuestra tarifa, esto se deberá pagar con una cuota extraordinaria (special assessment) de más de \$2000 dólares por unidad para pagar por gastos "pasados" del uso de agua.

Y, si no podemos poner un metro separado para el agua comercial, de aquí en adelante vamos a tener que pagar alrededor de \$130 más por unidad, por mes, por agua en el futuro. Se deberá subir el mantenimiento para cubrir el aumento, en lugar de bajarlo, que fue lo que planeamos y por lo que hemos estado trabajando.

Estamos en completo desacuerdo con el Condado por esta acción y la consideramos extremadamente injusta.

El Consejo de Administración, la Administración y los abogados, todos están comprometidos en pelear esta sobre facturación y la tarifa comercial en la totalidad del consumo de agua. Los mantendremos al tanto de todo progreso o cambios en este asunto que es tan crítico para nuestro futuro.

También recientemente nos enteramos que **La Marina Miramar ha estado usando el agua del Venetia sin pagar por lo menos por los últimos 5 años, por su total operación.** No sabremos cuanto esto nos ha costado a todos hasta que venga un auditor para evaluar su uso y nuestra pérdida. Ellos no parecen saberlo, pero están "avisados" del problema y deberán reembolsar al Venetia por el uso de agua pasado.

Durante la reunión anual hubo la asistencia de algunos propietarios que estaban disgustados por no recibir autorización de parte de la Oficina de Administración para reemplazar las lavadoras y secadoras que están actualmente instaladas en algunas unidades.

Ya por varios años, la administración del Venetia ha estado lidiando con los problemas causados por el daño del agua de las lavadoras y las secadoras instaladas en unidades individuales. Muchos casos de "empapadas" han ocurrido a los vecinos que se encuentran debajo o "corriente abajo" de estas maquinas de lavar.

Desafortunadamente la plomería original del edificio del Venetia parece no permitir una actualización para la instalación de las lavadoras/secadores regulares en las unidades. La plomería del Venetia no fue diseñada para que ellas se puedan instalar así que se las considera por el estado de la Florida como una "construcción que no cumple las normas". La plomería de nuestro edificio parece no ser adecuada para el desagüe. Además, se está causando daño por las actuales secadoras, dado que no tienen ventilación. No existe la ventilación para ellas en las paredes de nuestras unidades, así que pelusa altamente inflamable ha estado vertiendo en nuestras paredes.

Nuestros ingenieros en **UCI Engineering** han preparado una declaración, que explica la situación y hace referencia al código de construcción específico del estado de la Florida al que debemos adherirnos. Las copias de este documento están disponibles para que Ud. las retire en las oficinas de Administración del Venetia. (Si prefiere, a su pedido, le enviaremos por correo electrónico o por fax una copia). Y para aquellos de Uds. que están leyendo esta edición de la Voz del Venetia en línea, pueden presionar este enlace a nuestro sitio de Web [venetiacondo.org](http://www.venetiacondo.org) para revisar el documento, titulado "UCI Engineering Report re. Requirements for the installation of Automatic Clothes Washers at Venetia." <http://www.venetiacondo.org/documents>

LAS BUENAS NOTICIAS: Hemos identificado una nuevas y altamente calificada lavadora y secadora manufacturada por LG de bajo consumo de agua y bajo consumo de energía, que parecen estar diseñadas para apartamentos y condominios con plomería similar al Venetia. Estas secadoras/lavadoras LG utilizan un desagüe regular, y la secadora no requiere ventilación. Consumidores han reportado un alto nivel de satisfacción luego de varios años de uso. Estamos haciendo seguimiento de nuestra evaluación de estos electrodomésticos con nuestros ingenieros para un posible uso en nuestro edificio y esperamos muy pronto poder ofrecerles más información acerca de esta opción.

CONSERVACIÓN DEL AGUA: El agua es uno de los recursos más caros con los que lidiamos en el Venetia. Los costos son más altos que nunca. Junto a los demás esfuerzos para reducir los costos y protegernos de las pérdidas debido a la plomería mala y vieja deseamos comenzar a **iconservar, conservar, conservar!**

Podemos ahorrar miles de dólares mientras aprendemos a conservar este recurso tan costoso. **Todos los ahorros de agua resultarán en una cuota menor del mantenimiento mensual.**

Los propietarios y los inquilinos que reporten inodoros con pérdida, pérdidas de agua y goteras, recibirán ayuda para repararlas a muy bajo costo o gratuitamente de parte de nuestro personal de mantenimiento. Por favor contacte a la oficina de Administración para recibir ayuda.

También un Comité para un "Venetia Ecológico" ("Greening of Venetia") se ha formado que procurará acceder a varios programas de iniciativas ecológicas medioambientales, para recibir ayuda para llegar a ser un edificio "certificado ecológicamente", con ahorros en gastos de energía, que es su objetivo principal.

.....

EXPRESA SU PUNTO DE VISTA

*** **'Mi Turno' Busca Entregas.** *Mi Turno es una columna ocasional corta, en la Voz del Venetia, escrita y presentada por un inquilino o propietario del Venetia con un punto de vista excepcional, que es luego seleccionado por los editores para ser incluido, ya que puede llegar a ser de interés general. Por favor presente los artículos por correo electrónico a sharondodge49@gmail.com o impresos a la Oficina de Administración del Venetia.*