

La Voz del Venetia

Edición de invierno - enero 2012

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

*Sharon Dodge, Presidenta
Loretta Alkalay, Vice Presidenta
Emilio Mena, Secretario/Tesorero
Janine Oliveira, Gerente de la Propiedad
Email: manager@venetiacondo.org*

RECUERDE VOTAR. La reunión anual del corriente año se llevará a cabo el 25 de enero a las 7 PM en la sala grande de reuniones en el entrepiso (Mezzanine). Esta es la reunión más importante del año y solicitamos a todos los propietarios del Venetia a que asistan en persona.

Saludos para el Nuevo Año. Estimados propietarios y residentes del Venetia, la Junta de Directores, la Empresa de Administración Continental, la Empresa de Seguridad Delta y los Servicios de Limpieza Ivy se unen en desearles lo mejor para este nuevo año 2012.

La **mejor NOTICIA** para este nuevo año es que **una vez más se reducirá la cuota de mantenimiento mensual, a \$593.01 por mes** para cada unidad residencial y a \$135.05 por mes por cada unidad comercial. La nueva cuota comenzará el 1 de febrero del 2012.

Esta reducción de las cuotas mensuales es la segunda rebaja consecutiva (luego de la primera rebaja que se hiciera el año pasado) siendo ahora un total de más de cien dólares de rebaja desde el año 2010. Este es el resultado de ardua labor y planeamiento por parte de la Junta de Directores y de la Administración en un esfuerzo que ha llevado UN AÑO DE DURACIÓN reduciendo los costos de los contratos de nuestros proveedores y gastos básicos de operación, mientras continuábamos con nuestra agresiva política de cobros, junto a los continuos esfuerzos para reducir la deuda bancaria que se arrastraba de muchos años atrás.

La razón por la cual es importante bajar las cuotas de mantenimiento para los propietarios del Venetia es que somos conscientes de que los "que siempre pagan a tiempo" han sobrellevado la carga de los propietarios que "no pagan" durante muchos años y estamos de manera, lenta pero segura, resolviendo este problema para favorecer a los buenos pagadores en el Venetia. También, tener una cuota mensual menor de seguro impulsará las ventas en el Venetia y además podría aumentar el valor de nuestra propiedad. Tenemos razones para sentirnos optimistas acerca de nuestro resurgimiento como resultado de una responsabilidad compartida de parte de mayor cantidad de propietarios en el Venetia. Una cuota de mantenimiento más baja es parte del cambio en nuestro edificio.

No prevemos que haya necesidad de hacer una evaluación especial (Special Assessment) a los propietarios este próximo año.

LA REUNIÓN ANUAL DEL PRESUPUESTO SE REALIZÓ EL 20 DE DICIEMBRE DEL 2011. La Junta votó de manera unánime por la aprobación del PRESUPUESTO del 2012 que incluye la reducción de la cuota de mantenimiento para todos los propietarios de unidades. El voto se llevó a cabo luego de una discusión. Nuestro Contador Mark Gerstle proporcionó un reporte conservador pero optimista. Nuestro contador nos entregará un reporte escrito que se distribuirá a todos los propietarios a la brevedad.

La Junta de Directores ha pedido que de **ahora en adelante nuestro Contador realice un reporte cuatrimestral para ser entregado a los propietarios de unidades.** Esto seguramente ayudará a todos los propietarios y a los potenciales propietarios a entender las mejoras pasadas y futuras, como así también los desafíos que afronta el Venetia.

.....

AHORA – EMISIÓN EN VIVO DE LAS REUNIONES DEL VENETIA.

La reunión del Presupuesto de Diciembre fue la segunda emisión en vivo de reuniones de la Junta de Directores del Venetia. De hora en adelante, los propietarios y los residentes interesados quienes no pueden asistir a una reunión en persona, podrán mirar desde su casa a través de sus computadoras.

Dado que alrededor del 60% de los propietarios de unidades no viven en el Venetia, esto ayudará a que participen y se mantengan informados. Además de poder ver las reuniones en transmisión en vivo, **también estamos publicando los enlaces de las grabaciones de nuestras reuniones anteriores que se pueden volver a ver todas las veces que se desee y a cualquier hora.**

Las transmisiones en vivo y las transmisiones grabadas se pueden ver en **nuestro sitio de la red: <http://www.venetiacondo.org>.**

Por lo tanto si no le es posible asistir a alguna de nuestras reuniones en persona, le invitamos a que visite nuestro sitio de red y presione el enlace para ver una **transmisión en vivo. (Clik en el enlace titulado "Venetia Live")**

.....

Envío del Nuevo Paquete de la Enmienda: Por favor tengan en cuenta que se ha enviado por correo a todos los propietarios el sufragio para cambiar los documentos del Venetia para crear cinco (5) puestos en la Junta de Directores en lugar de tres puestos.

Le instamos a que voten por "NO" en esta enmienda.

Esta opción fue ofrecida porque inicialmente la Junta de Directores del Venetia estuvo de acuerdo con algunos dueños de propiedades para "llevarlo

a elecciones”, es decir ofrecerles a los propietarios la opción de emitir su voto por dicha expansión durante la próxima Reunión Anual.

Estuvimos de acuerdo en dar esta opción antes de haber recibido una opinión legal final que nos explicó que la junta no se puede expandir sin aumentar la fuerza del voto comercial, sobre el residencial. Quiere decir, que muy a pesar de nuestros deseos, legalmente no podemos agregar DOS Directores Residenciales a la Junta como habíamos pensado. En su lugar la expansión debería agregar UN Director Residencial y UN Director Comercial. **Este cambio reduciría la fuerza del voto de los miembros residenciales.** Es por este motivo que la Junta de Directores durante la reunión del presupuesto votó de manera unánime por NO APOYAR la expansión de la Junta de Directores a 5 puestos.

.....

BIENVENIDA A NUESTRA NUEVA GERENTE.

Estamos muy complacidos de darle la bienvenida a **JANINE OLIVEIRA** a la oficina de Administración del Venetia. La Sra. Oliveira tiene veinte años de experiencia en administración de propiedades. En sus trabajos previos Janine se enfocó en bajar las cuotas de mantenimiento al controlar los gastos y ayudando a obtener estimados más bajos de parte de los proveedores. La Sra. Oliveira reemplaza al Gerente Interino Johnny Cidel, que reemplazó a nuestro Gerente, Paul Ohannessian luego de que este fuera promovido a la posición de Gerente Regional del Grupo Continental Management.

Paul está trabajando junto a Janine para ayudarla a que de manera pronta y con la mayor eficiencia posible ella pueda desenvolverse con todo su potencial en nuestro complejo edificio.

Si aún no ha conocido a Janine, le sugerimos que realice una visita a la oficina en las próximas semanas para presentarse (no olvide traer sus boletas electorales (Election Ballots) del 2012 y sus formularios de representación (Proxy Forms) en el caso que no pueda participar de las reuniones en la próxima reunión anual.)

.....

NUEVOS HORARIOS DE ATENCIÓN PARA LA OFICINA DE ADMINISTRACIÓN DEL VENETIA.

Este pasado mes de Septiembre, la Administración del Venetia introdujo un horario de atención extendido los lunes después del horario regular y los sábados por la mañana. Estamos muy complacidos de reportar que los lunes extendidos han sido muy populares. Por otro lado las horas del sábado, no fueron utilizadas, así que de ahora en adelante, nuestro horario será el siguiente:

Lunes: 9am a 8pm

Martes a Jueves: 9am a 5pm

Sábados y Domingos: Cerrado

.....

NUEVOS MIEMBROS DE LA JUNTA DE ASESORES: Durante la reunión del Presupuesto el 20 de Diciembre del 2012, la Junta de Directores ratificó los nombramientos de los propietarios de unidades residenciales **Robert Bryan** y **Lisa Dominique** como Miembros Sin Voto de la Junta de Asesores.

Robert Bryan, cuya esposa, Terri, es una propietaria de Venetia de hace ya mucho tiempo, es un Abogado Litigante en su práctica privada con mucha experiencia y conocimiento profundo en las mismas áreas requeridas en el juicio de la Marina en el que estamos implicados. Robert muy generosamente estuvo de acuerdo en proveer un ojo vigilante y servir como Consejero para nuestro pleito contra los propietarios de la marina y de hecho ya ha estado en contacto con nuestros consejeros y otros, ayudando a proveer gerenciamiento y evaluación del caso y aportando asistencia a la Presidenta de la Junta de Directores Sharon Dodge en supervisar el litigio durante los pasados meses, armando estrategias y reduciendo costos, así como también asegurando un resultado más favorable para la Asociación. Luego de revisar todos los documentos y consultar con nuestro abogado, Robert cree que es un caso donde podemos prevalecer y por el que "vale la pena luchar." Estamos muy agradecidos de tener su ayuda y pensamos que también ayudará a reasegurar a los propietarios de unidades también, dado que él provee un equilibrio de poderes dentro de un complejo caso que tiene a itres grupos de abogados trabajando de un lado!

Lisa Dominique presentó los siguientes comentarios para los lectores de la Voz del Venetia: *"iMe encanta el Venetia! He vivido aquí desde cuando era un edificio de apartamentos de renta, al final de los años 90. La razón por la cual compré una unidad de dos cuartos aquí y mudé por completo las operaciones de mi negocio, es a causa del positivismo y de la bienvenida que recibí de parte de Sharon Dodge cuando la conocí y a causa de las mejoras obvias que se han realizado en el edificio desde que vivi aquí la primera vez. Los inmensos cambios, tan evidentes, y la gran sensación de bienvenida que sentí de parte de los equipos administrativo Continental, de seguridad, de limpieza y de la gente del valet que hacen que esta vez yo desee que el Venetia sea mi hogar permanente.*

Yo entiendo las dificultades y las responsabilidades sin fin de manejar un edificio y sé que puede ser muy desgastante dado que yo misma fui propietaria y administré un edificio de departamentos de 32 unidades en Miami Beach, llamado The Sunrise Apts. durante muchos años. Muchas veces me pregunté de donde sacaba el empuje y el amor por mi edificio. No era solamente porque era la propietaria y tenía la responsabilidad de pagar las cuentas (y tenía que asegurarme que todas las rentas se me pagaran a tiempo, así yo podía pagar mis cuentas.) Yo pienso que fue, o por lo menos en parte, porque los inquilinos llegaron a ser "mi familia" de alguna manera. Era tan maravilloso ser apreciado por el arduo trabajo realizado y aunque había algunos que no eran personas muy agradables que siempre tenían una queja aquí y allá, porque siempre había algo que 'no estaba bien' para ellos. Pero sé que la mayoría de las personas apreciaban el cuidado que se le ponía a sus hogares.

Soy propietaria y he administrado mi propia compañía de vasos promocionales, Sippers by Design, durante los pasados 22 años, con las oficinas aquí en el Venetia, en el entresuelo (Mezzanine). Estoy muy entusiasmada y feliz de servir como asesora a la Junta de Directores de Venetia y espero poder hacer todo de mi parte para poder hacer la diferencia. Juntos podemos ayudar a nuestro maravilloso edificio a ser lo mejor posible. ¡Siento que tengo una nueva "familia" y me "encanta"!

.....

ÚLTIMAS NOVEDADES Y RECORDATORIO DE LA APELACIÓN A LOS IMPUESTOS INMOBILIARIOS: La Firma de **Berman Rennart Vogel and Mandler** quien fue contratada el año pasado por la Asociación del Venetia en nombre de los propietarios de unidades, ha logrado obtener las reducciones de los impuestos inmobiliarios para los propietarios individuales quienes participaron al comienzo de este año. Todos los impuestos que fueron rebajados deben ser pagados antes de la fecha límite de marzo, o los propietarios perderán la reducción del año pasado de 20% en la mayoría de los casos. La legislatura del estado de la Florida ha realizado un cambio en la ley requiriendo el pago para la fecha de marzo o **los dueños de propiedad perderán el derecho a la reducción que les fuera concedida.** Las luchas para bajar las tarifas ya valoradas y por consiguiente el monto de los impuestos pueden significar un desafío para los propietarios que están convencidos que sus unidades, actualmente valen mucho menos de lo que están valoradas. Esta opción de "Se está incluido a menos que desee no incluirse", ha producido un ahorro en impuestos muy conveniente y sin esfuerzo para la mayoría de los propietarios de Venetia en los últimos años pasados. **Por favor recuerde pagar la factura de la compañía por sus servicios, que son basados en el 30% de los ahorros.** La Asociación del Venetia solo paga por el cargo inicial para todas las unidades. El Venetia, contrata o "retiene" a la firma para pelear por una reducción de impuestos para cada una de las unidades de la Asociación, pero cada año Ud. tiene la opción de "Salirse" del programa. Si Ud. no se sale, Ud. está obligado a pagar el 30% de los ahorros como costo por la apelación por reducción de impuestos. Las cartas ofreciendo a los propietarios la oportunidad de salirse del programa, llegarán directamente desde la Firma también este año. Hasta ahora cada año nos ha traído grandes ahorros para los propietarios de unidades que participaron.

.....

MÁS MEDIDAS DE AHORRO DE ENERGÍA Y REDUCCIÓN DE COSTOS SERÁN IMPLEMENTADAS ESTE AÑO. Pronto comenzaremos la instalación de medidores de agua comercial y residencial. Una vez que esta instalación se finalice, podremos instalar **la segunda válvula de agua sin aire.** Estimamos grandes ahorros con la nueva válvula de agua sin aire y un precio justo por el uso de agua de parte de las unidades residenciales.

Hemos también iniciado nuestro **Proyecto LED** y hasta ahora hemos completado el piso 7mo, 6to, y 5to, del garaje reemplazando las bombillas de 120 voltios con bombillas de LED. Solo con estos pisos, nos beneficiaremos con un ahorro de \$31,317.00 al año. El proyecto continuará este mes con el 4to y el 3er piso que se completarán en el mes de Febrero del 2012.

También estamos investigando la posibilidad de instalar luz de LED y "variadores de frecuencia" en todo el equipo motorizado para ahorrar dinero y energía en el 2012.

.....

SE COMPLETÓ EL PLAN DEL REDISEÑO DE LAS ALFOMBRAS Y DE LOS CORREDORES. El Comité de Diseño realizó un gran trabajo en el desarrollo del plan para la renovación de los corredores interiores durante tres meses de reuniones y trabajo con una diseñadora de interiores para crear un hermoso plano de planta y gama de colores para el interior del Venetia. ¡Los resultados son simplemente maravillosos!

Ud. puede ver los modelos del diseño y los planos para la hermosa alfombra, pintura, iluminación y las soluciones para la señalización en el Lobby. La renovación total para los pisos que tienen mayor daño comenzará en un futuro cercano mientras se finalizan y resuelven los últimos detalles de la selección y compra de materiales. El plan incluye la completa pintura interior del edificio incluyendo las áreas comunes en una nueva y fresca paleta de colores.

.....

EL PROGRAMA DE RENTAS. La compañía Inmobiliaria Grand and Associates Realty dimitió de manera voluntaria de su actual contrato administrativo con la Asociación del Venetia, informando que lo están haciendo para apoyar los esfuerzos del Venetia de asegurar servicios de administración de rentas de alta calidad con el costo más justo y bajo. Se ha puesto el contrato a licitación para la calidad y los parámetros de servicios requeridos y por el precio. Se finalizó la entrevista con varias compañías y un panel de Miembros Asesores de la Junta de Directores asistirá a las presentaciones y dará sus recomendaciones a la Junta de Directores en las próximas semanas. Nuestro programa de rentas juega un rol vital para aumentar la salud financiera del Venetia así como también ha jugado un rol significativo en la reducción del mantenimiento de los costos para los propietarios que pagan responsablemente.

.....

IN MEMORIAM

Hemos perdido a dos miembros de mucho tiempo de la comunidad del Venetia en el 2011.

Dorothy Howell vivió en el Venetia más tiempo que ninguna otra persona. Ella y su esposo, Roland Howell, fueron los primeros residentes del Venetia. ¡Muchas veces nos contaban la historia de cómo ellos se habían mudado antes que ningún otro residente aún antes de tener el Certificado Ocupacional! Dorothy se encontraba enferma y permanecía en su casa desde ya largo tiempo antes de dejarnos, así que muchos de nuestros nuevos residentes nunca llegaron a conocerla. Dorothy era una señora digna, inteligente y muy querida. Ella y Roland eran los guardas de tantos recuerdos y siempre estaban muy interesados en los asuntos del Venetia. Ellos participaban en casi todas las reuniones de la Junta de Directores, sentándose en la fila de adelante, como participantes activos e interesados. Dorothy dejó queridos amigos quienes compartían su vida en sus últimos años, su familia por elección, quienes lamentan su pérdida y la recuerdan con mucho amor.

También de manera trágica, **Mitsuko Martinez**, la esposa de Paco Martinez, falleció de forma imprevista a finales de año. Ella trabajaba en el noveno piso en el negocio que compartía con su marido durante muchos años, así que muchas veces compartimos su compañía. Nos unimos ofreciendo nuestras condolencias a toda su familia y amigos en el Venetia.

.....

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.*

.....

¿Tenemos los datos de su correo electrónico? Estamos tratando de limitar lo más posible las comunicaciones impresas en papel. Para lograr este objetivo, por favor mantenga sus datos de correo electrónico actualizados.

Si Ud. no está recibiendo de manera periódica correos electrónicos importantes, es porque no tenemos su dirección de correo correcta o actualizada.

Por favor proporciónenos una dirección de correo electrónica dónde podamos enviarle la Voz del Venetia (Venetia Voice) y otros avisos importantes de ahora en adelante.

Visítenos en la Oficina de Administración y/o la conserjería en la recepción para darnos sus datos de correo electrónico actualizados, o mándenos un correo a la Oficina de Administración con su nombre y datos de correo electrónico.

.....

La **Voz del Venetia** también se haya disponible en su edición de idioma ingles. Ambas ediciones se envían por correo electrónico a los propietarios y residentes. Si Ud. desea que lo incluyamos en la lista de envíos, por favor provea su dirección de correo electrónico a la Oficina de Administración.