

GUIA PARA DUEÑOS DE VIDA DEL MAR PARA CONSTRUCCION (25-Febrero-2008)

La siguiente información delinea pautas importantes al remodelar unidades en Vida del Mar. Además de proporcionar la información en roles, aprobaciones, pautas, horario y el trabajo de su contratista, el material apoya las regulaciones de VDM y los estatutos del condominio y de la asociación, junto con los períodos y los horario importantes que reflejan el manejo responsable y el interés en nuestros tranquilos ajustes. Al considerar usted su proyecto de construcción, usted debe repasar totalmente el documento los "estándares arquitectónicos, 2007" en la información del dueño en el Web site de "www.vidadelmar.com". Este documento proporciona una descripción más completa de reglas y de regulaciones con respecto a la construcción.

En general, a excepción de reparaciones interiores de pintura o de emergencia, virtualmente cada proyecto de construcción/renovación en VDM requiere una petición y una aprobación de la renovación. La petición, debe ser entregada antes del 15 de marzo, será revisada por el Gerente General y, dependiendo del tipo del proyecto, el comité de estándares arquitectónico del consejo directivo. La revisión se enfoca principalmente en la construcción prevista que:

Concuere con el horario para los requisitos estándares de ruido que limitan la construcción pesada y olores dañinos de mayo 1 a noviembre 30

Sea estructuralmente sano

No Cambie significativamente el aspecto exterior No imponer ante la vista de otros

Actualizar la infraestructura de la unidad (plomería, mejoras eléctricas, líneas de datos, etc.) según lo requerido

Emplee unidades de ahorro de agua en lo posible

Sumisión Del Uso De Renovación:

Aplicaciones para renovar: Aplicaciones para renovación se deben someter al Gerente General a más tardar el 15 de Marzo. Las aplicaciones están disponibles en la oficina de Vida o en el Web site. La aplicación debe incluir el siguiente:

Completa descripción detallada del trabajo incluida en la propuesta

Dibujos de cambios de paredes, pisos, aberturas o gabinetes que pueden cambiar la carga en la estructura del edificio

Fecha para la terminación del trabajo

Los documentos de la aplicación y su soporte deben estar completos y bastante claros para evaluar el proyecto. Las aplicaciones incompletas o confusas serán desaprobadas tan rápido como sea posible y el dueño tendrá hasta el 15 de Marzo para volver a someter planes con la suficiente información para tener en cuenta la revisión y la aprobación adecuadas. El aspirante debe ser el dueño legal antes del 1 de abril del año de la construcción.

Usos para el trabajo de emergencia (Diciembre 1-Abril 30): Los proyectos de trabajo durante la temporada alta pueden ser realizados siempre y cuando sean emergencias – fugas de agua, la falta de artículos domésticos y el reemplazo que pueden requerir cambio de lugar o mejora del servicio, etc. Si se anticipa ruido perturbador u olores de

la construcción, el dueño necesitará someter una aplicación y conseguir el permiso escrito de todos los vecinos afectados para la aprobación.

Aprobaciones De Aplicaciones

La aplicación será revisada lo más rápidamente posible por el Gerente General.

Sin ningunas alteraciones estructurales, impactos exteriores, cambios mínimos: El GG puede aprobar

Si hay cambios estructurales: (incluye la carga sobre el suelo, puerta, ventana, cambios en paredes, penetraciones, o adiciones tales como extensiones de terraza). El GG somete a un ingeniero estructural cualificado para la aprobación. Si el ingeniero no está satisfecho, la sumisión será vuelta para los cambios que acuerden los requisitos del ingeniero. Nota: Los costos de la revisión del ingeniero y/o los cambios serán del dueño.

Si se afecta el exterior: (incluye gabinetes al aire libre, cortinas, pantallas, las unidades de aire acondicionado, azulejo, o cualquier cosa que afecta el aspecto exterior). El comité arquitectónico reparará el uso y aprobará y/o consultará con el consejo directivo en proyectos cuestionables.

Consejos para un proyecto de construcción acertado

Identifique claramente el trabajo que usted desea hacer. Desarrolle una lista de las áreas, cambios, en que usted este interesado.

Los dueños pueden trabajar con cualquier contratista que elijan. Sin embargo se recomienda, que usted hable con otros dueños sobre quién han utilizado para los varios tipos de trabajo, y cómo el trabajo resultó. Siempre que sea posible, vea el trabajo de los posibles contratistas. También, consiga referencias sobre contratistas potenciales, entre en contacto con esas referencias, y pregunte sobre su experiencia. Al entrevistarse con otros dueños, haga los siguientes tipos de preguntas:

¿El trabajo acordado fue terminado de una manera oportuna?

¿La calidad del trabajo esperado fue de la misma o se compara a otros trabajos realizados para otros clientes?

¿Fue usted informado sobre el progreso del trabajo y también de los problemas que se presentaron?

¿Usted recibió fotos del progreso mientras se realizo el trabajo?

Pida a todos los potenciales contratistas planes y precios específicos para el trabajo que se está discutiendo. Este seguro de que este comparando los precios para el trabajo comparable.

Esté claro sobre comunicar los artículos y características que usted está interesado en. Esté claro que están incluidos en los planes y/o alcance de lo que su contratista le presenta. Aunque, debe de escuchar a su contratista y considerar ideas que él puede tener. Déle a su contratista un cierto margen para hacer ajustes pero sea claro sobre que es importante para usted en el proyecto acabado.

Este seguro en comunicarle a su contratista que usted tiene los mismos estándares en mente. Los estándares mexicanos para la altura de enchufes, la colocación de puertos

de datos, las alturas y las anchuras contrarias, colocación del azulejo, y los finales pueden ser muy diferentes.

Asigne un representante personal para supervisar o comprobar por lo menos en el trabajo hecho o para repararlo usted mismo. Consiguiendo trabajo de construcción hecho al estándar que usted esta interesado y la realización de ajustes necesarios es crítico para conseguir se termine el trabajo como usted previamente vislumbro y en la fecha esperada.

Contratos y pago: Este seguro que su contrato/acuerdo con su contratista incluya fechas claras de terminación. Cualquier ajuste en artículos acabados o una lista de “acabados” debe también conformarse con el horario y las limitaciones del disturbio de ruido/olores. Cualquier trabajo no acabado antes de noviembre 30 que no puede ser hecho sin ruido (lijar, pintar, planeamiento manual, etc.) o sacados del lugar, tendrá que esperar hasta el 1 de mayo para su terminación.

Considere el poner una cláusula de pena en su contrato. La cláusula pudo incluir el acuerdo que el contratista le pagará una cantidad especifica si la construcción no se termina en la fecha del contrato.

Avances y retención: Una vez que se negocio el contrato y los costos totales se convienen, un depósito del 20% del total es la expectativa típica para que el contratista comience el trabajo. Usted pudo haber convenido con su contratista los pagos adicionales. El ultimo pago, aunque, es crítico. Usted debe retener (conservar) el 10% del precio del contrato que se pagará cuando el trabajo se termine a su satisfacción. ¡Recuerde, él esto es su palanca/poder para conseguir el trabajo hecho!

Otros puntos a considerar

Si usted es un nuevo dueño interesado en la renovación de su condo, se recomienda que usted utilice su unidad por una temporada antes de emprender la importante renovación para que usted:

Tenga una sensación de cómo usted desea vivir en su espacio y qué características usted está interesado en

Vea las unidades de otros dueños que han incorporado nuevas características en sus unidades y hablar con ellos sobre sus experiencias adquiridas

Entienda la experiencia de la construcción y las dificultades en México que pueden ser absolutamente diferentes a otros países.

Utilice ventiladores de techo de uso exterior/náutico para todos los espacios en Vida (los de la marca Hunter de Mariner son una buena opción). Los ventiladores interiores, particularmente éstos utilizados afuera, contraen moho rápidamente en este ambiente corrosivo y fallan prematuramente.

Elija artículos domésticos análogos en vez de los digitales. Semejantemente, este ambiente corrosivo de sal y humedad afecta estos complicados instrumentos digitales. Elija artículos simples que duran más tiempo. Cuando usted pueda, proteja los artículos domésticos pequeños (tostadores, microondas, TV, computadora, etc.) con una cubierta plástica para prolongar su vida útil.

Considere los artículos domésticos; accesorios y otros productos disponibles en México. Los artículos traídos de otros países están regulados a inspecciones de aduanas. Encontrar piezas de recambio y el mantenimiento pueden ser difíciles.

Elija artículos para la terraza cuidadosamente. Refrigeradores de Bar y las parrillas (dependiendo de la marca de fábrica) pueden contraer moho y se oxidan rápidamente. Elija los accesorios, altavoces, los tirones de la puerta, las cortinas y las pantallas teniendo en mente consideraciones a lo largo de todo el año de su exposición.

Planee para el futuro. Los toques que usted está interesado ahora pueden parecer de moda hoy. ¿Usted sin embargo estará contento con esta opción dentro de 10 años o será anticuada?