

Vida Del Mar

Política de mantenimiento para escaleras, puente peatonal, pasillos y entrada al edificio.

Revisión No.: Original

Con fecha del 20 de enero de 2009

RESPONSABILIDAD GENERAL DE MANTENIMIENTO

Generalmente, Vida Del Mar (VDM) es responsable de mantener y/o de reparar todas las escaleras del área común, puentes peatonales, entradas, vestíbulos y pasillos de todos los edificios residenciales en Vida.

RESPONSABILIDADES ESPECÍFICAS DEPENDIENDO DE TIPOS DE CONSTRUCCIÓN

Lo que sigue resume los varios tipos de materiales usados en estas áreas comunes e indica quien (es decir Vida, los dueños, o ambos) tendrán la responsabilidad del mantenimiento y/o de la reparación de estas áreas. (Para la referencia, vea el anexo A que identifica el tipo de material de construcción actualmente para cada entrada en todos los edificios de Vida, y sus localizaciones respectivas (entradas, puentes peatonales, escaleras, y los pasillos residenciales).

Azulejo original y/o construcción de concreto

VDM es responsable de reparar y de mantener esas áreas comunes hechas de concreto y/o del azulejo original usadas en la construcción inicial de los edificios. Esta responsabilidad incluye la pintura de esas áreas que requieren sobre una base de necesidad así como la reparación del cemento agrietado, etc. VDM reserva el derecho de utilizar otras opciones de materiales, tales como manchas de concreto, etc., si las posibilidades del ahorro y eficacia de costos de estas alternativas concuerdan.

Mantenimiento de dueños en entradas con azulejos

En el pasado, muchos grupos de dueños han optado instalar azulejos de cerámica o de piedra en algunas entradas del área común, de los puentes peatonales, de escaleras, y de pasillos residenciales en sus entradas del edificio. Como política, VDM, a su costo, mantendrá estos materiales a su mejor capacidad. Sin embargo, al hacer eso, VDM no asume la responsabilidad de mantener los azulejos de un exacto color o de textura si los dueños no proporcionan una reserva de azulejos para reemplazo una vez instalado. Si los azulejos originales no están disponibles cuando las reparaciones son necesarias, tentativas serán hechas por VDM de conseguir los azulejos pero los dueños deben comprender que los colores de azulejo están discontinuados a veces y que los colores pueden variar así que un exacto existente puede no ser posible. En todas estas situaciones, VDM intentará emparejar los azulejos tan de cerca como sea posible.

Nuevas colocaciones de azulejo por dueños

En el futuro, un grupo de dueños puede congregarse para instalar y/o substituir nuevos azulejos en entrada, puentes peatonales, escaleras o pasillos residenciales de sus respectivos edificios. En el pasado, tres dueños podían colocar azulejo en pisos y escaleras como deseaban. Esta política ahora requiere que todas los condos usando una entrada común y una escalera que se incluyan en el grupo de dueños del proyecto de azulejo por uniformidad. Hasta ahora, la carencia de este requisito ha resultado en algunos casos donde una entrada/escalera tiene tanto como 3 diversos colores de azulejo. Es la responsabilidad de cada uno de estos grupos de dueños llevar

el costo total (de trabajo y los materiales) de cualquier proyecto. Además, antes de que cualquier instalación del proyecto de azulejo pueda proceder, el grupo debe seguir los procedimientos siguientes:

1. Someten un plan por escrito y obtienen la aprobación del plan del consejo directivo de VDM a través del comité de arquitectura.
2. El azulejo y la lechada seleccionados deben ser de una variedad antideslizante y del color, el tono, o el patrón deben estar en armonía con el aspecto general de los edificios de VDM. La aprobación del color, tono o patrón del azulejo y lechada se reserva al comité de arquitectura (véase las pautas actuales publicadas por el comité de arquitectura) y el comité directivo de VDM.
3. Una mayoría (más del 66%) de dueños de las unidades afectadas por el proyecto propuesto debe aprobar convenir por escrito con el proyecto, el azulejo seleccionado, y acuerda pagar una porción convenida del costo antes de que la colocación pueda comenzar. La asignación de costo convenida no requiere ser una parte igual del costo total para cada dueño, sino que la asignación total en la oferta sometida para la aprobación debe igualar el 100% del costo total (incluyendo cualesquier incremento al costo). Preferiblemente uno pero un máximo de dos de dueños que forman el grupo del proyecto se debe señalar como el contacto que tiene responsabilidad en todos los aspectos del proyecto.
4. El grupo de dueños será responsable de obtener un contratista calificado y de negociar un contrato que incluya el precio y un alcance del trabajo. (Nota: El "alcance del trabajo" debe incluir una cláusula para la cual sostenga el contratista responsable: a) limpiar todos los derramamientos y salpicados de cemento; b) manteniendo el área tan limpia y ordenada como sea posible durante la construcción; c) quitando todos los sobrantes del trabajo a realizar en Vida en la terminación del proyecto; y d) informando al contratista que él no puede limpiar las herramientas, los cubos, etc. en plantas y áreas del jardín, y especificando los días de la semana y de horas del día en que la construcción puede ocurrir. (Una vez más vea las pautas actuales del comité de arquitectura.))
5. El cobro de los costos asignados será responsabilidad del grupo específico de dueños que proponen el proyecto de las personas de contacto especificadas. Ni la gerencia de Vida ni cualquier personal de Vida pueden estar implicados en cualquier cobro monetario o los acuerdos laterales entre dueños, o en la mediación de tales acuerdos, o en subscribir de cualquier responsabilidad financiera referente al proyecto.
6. Todos trabajo relacionado a este tipo de proyecto se deben hacer durante la temporada baja (del 1 de mayo al 30 de noviembre), y se conforman con el resto de las pautas apropiadas de la construcción de VDM establecidas por el comité de arquitectura.
7. Al comprar el azulejo, Vida requerirá al grupo de dueños pedir por lo menos un 5% de azulejos adicionales para almacenaje y uso para cualquier trabajo posible de reparación necesario en el futuro. Si el grupo de dueños está de acuerdo con un patrón con colores múltiples, por lo menos un 5% de azulejos adicionales por cada color deben ser proporcionados. Una vez que este azulejo adicional se utiliza para las reparaciones, la sección sobre referirse a mantenimiento de áreas con azulejos existentes entra efecto por parte de dueños.

Vida (a través de la oficina del GG) supervisará y seguirá cada proyecto de azulejo de entrada su progreso durante la construcción para asegurar que está de acuerdo con todas las reglas y pautas apropiadas de construcción de Vida, y notificará a los contactos señalados por el grupo de dueños cuando el proyecto se termine satisfactoriamente para poder hacer el pago final del grupo de dueños al contratista.