

Condominios Sierra Madre

Club Santiago, Manzanillo, México

Directrices de construcción, requisitos de aprobación y aplicación

La siguiente información describe pautas importantes que deben observarse al solicitar permiso para remodelar unidades en Condominios Sierra Madre. Además de proporcionar información sobre aprobaciones, lineamientos y cronogramas, la solicitud representa los Estatutos de la Asociación de Condominios Sierra Madre como se describe en el Reglamento original de la Ley de Condominios del Artículo 947 del Código Civil en el Estado de Colima el 29 de enero de 1965. Esto ha sido modificado de vez en cuando por los cambios propuestos en las Juntas Generales Anuales y votados por el grupo de propietarios. Este documento proporciona una descripción completa de las reglas y regulaciones con respecto a la construcción propuesta.

En general, a excepción de la pintura interior, reparaciones de emergencia o reparaciones menores, **cada proyecto de construcción o renovación en Condominios Sierra Madre requiere una solicitud de renovación aprobada.** Esta solicitud debe presentarse antes del **1 de marzo** y será revisada por el **Comité de Diseño y la Junta Directiva** antes de la aprobación de la construcción.

La revisión de la solicitud analiza:

1. **Tiempo de construcción:** para limitar la construcción pesada, los humos ofensivos, el ruido y la interrupción del sitio, la construcción **debe ocurrir solo en estos períodos:**
 - **DEL 15 DE ABRIL al 14 DE JULIO (o el primer lunes después de la Semana Santa, lo que ocurra más tarde)**
 - **1 DE SEPTIEMBRE al 15 DE NOVIEMBRE**

No se permite la construcción durante los períodos de temporada alta de:

 - **DEL 16 DE NOVIEMBRE AL 14 DE ABRIL (o el primer lunes después de la Semana Santa, lo que ocurra más tarde)**
 - **15 DE JULIO al 31 DE AGOSTO**
2. **Los proyectos deben ser estructuralmente sólidos.** (Puede requerir informes de ingeniería que correrán a cargo del propietario).
3. **Los proyectos no deben cambiar significativamente la apariencia exterior de la unidad.** Se necesitan las decisiones del Comité de Diseño y la aprobación de la Junta Directiva.
4. **Los proyectos no deben imponer a la vista o al disfrute tranquilo de las instalaciones de otros.**
5. **Los proyectos deben actualizar la infraestructura de la unidad según sea necesario.** (Electricidad, plomería, líneas de datos, etc.)

Los proyectos de construcción completados sin la aprobación de la Junta o los proyectos que difieran materialmente del diseño aprobado, pueden estar sujetos a demolición a expensas del propietario.

Aplicaciones de renovación

La Solicitud de Modificaciones de la Propiedad debe enviarse al Administrador de la Propiedad o al Presidente del Comité de Diseño a más tardar el **1 de marzo del año de la solicitud**.

Las solicitudes están disponibles en el Administrador de Propiedades de Sierra Madre o descargadas del sitio web de Sierra Madre Condominium en <https://www.condosierramadre.com/rules>. El **solicitante debe ser el propietario legal de la unidad a la que se aplica la solicitud**. Un posible propietario no puede presentar una solicitud de renovación.

Las solicitudes deben incluir:

- Descripción detallada del trabajo a realizar
- Nombres y números de contacto de las personas que realizan el trabajo
- Planos de cambios en paredes, pisos, puertas, ventanas o gabinetes que puedan cambiar la carga en la estructura del edificio, servicios mecánicos o eléctricos
- planos, secciones, alzados, perspectivas y todos los detalles pertinentes que se requieran razonablemente), incluida la información estructural, mecánica y eléctrica suficiente para describir el alcance total de la obra, incluidas las especificaciones de construcción, los materiales y los acabados
- Cronograma para la finalización de la obra

La solicitud y los documentos de respaldo deben ser lo suficientemente completos y claros para evaluar el proyecto. Las solicitudes incompletas o poco claras serán rechazadas tan pronto como sea posible, y el Propietario tendrá dos (2) semanas adicionales para volver a presentar los planes con información suficiente para permitir una revisión y aprobación adecuadas.

Trabajos de emergencia

Las obras de emergencia se pueden llevar a cabo en cualquier momento de la temporada, e incluyen:

- Reparación de fugas de agua
- Fuga de gas
- Fallas en puertas o ventanas
- Inundaciones o efectos de desastres naturales
- Fallas o reemplazos de electrodomésticos que pueden requerir una ubicación de servicio o actualización

Proyectos de Obras Menores

Los trabajos menores que impliquen trabajos de acabado interior no molestos, mantenimiento regular, instalaciones de servicios de televisión e Internet o aquellos que requieran ruido, humos y equipos muy limitados y que puedan completarse fácilmente en 4 horas pueden llevarse a cabo sin una solicitud, pero se debe informar a las unidades vecinas.

Las solicitudes deben presentarse para todos los demás proyectos menores. Se puede considerar el reemplazo de ventanas o puertas en las paredes exteriores y la instalación de nuevos acondicionadores de aire, pero no se debe cambiar las dimensiones de las aberturas de puertas o ventanas, ya que eso puede afectar la integridad estructural de los edificios. Las ventanas deben ajustarse a las aberturas

existentes con las dimensiones del marco y el color para que coincidan con las ventanas existentes. Los acondicionadores de aire deben instalarse en sitios aprobados para las unidades. La construcción debe ajustarse a las instalaciones preexistentes e incluir: una base estructural de concreto o metal, líneas de aire frío que estén enterradas en las paredes exteriores y paredes de celosía para ocultar la unidad que coincidan con los patrones exteriores de las unidades de aire acondicionado existentes. Los aires acondicionados de las unidades que dan a los pasillos interiores entre los edificios se instalarán en el patio de la unidad para que no sean evidentes desde los pasillos. No se permitirán aires acondicionados a lo largo de la entrada de cada escalera del edificio por razones estéticas y de reducción de ruido. Alternativamente, la unidad de aire acondicionado puede estar ubicada inmediatamente adyacente al patio del propietario de la unidad y estar rodeada de celosía y barreras visuales aprobadas por la Junta, no se permitirán aires acondicionados a lo largo de la entrada del pasillo a cada escalera del edificio por razones estéticas y de reducción de ruido. La celosía para patios y manifiestos de aire acondicionado debe coincidir con la existente. Todos los costos de estas adiciones serán asumidos por el propietario de la unidad que instala el aire acondicionado

Los proyectos menores dentro de estas pautas y que no generen ruidos o humos molestos en la construcción pueden ser aprobados por el Comité de Diseño o el Gerente de Edificios de CSM de manera expedita.

Aprobaciones de solicitudes

Las solicitudes serán revisadas **lo antes posible** por el Comité de Revisión de Diseño.

Si se trata de cambios estructurales (incluyendo carga en el piso, reubicaciones de puertas, ventanas, paredes, penetraciones o adiciones como mejoras en el techo) y/o cambios de servicio (alteraciones mecánicas, eléctricas o de plomería), la Solicitud será revisada por el Comité de Revisión de Diseño y la Junta Directiva. Con la aprobación previa del Propietario, el Comité/Junta puede consultar con un Ingeniero Estructural calificado. Si el Ingeniero no está satisfecho, la Solicitud será devuelta al Propietario para que realice cambios que cumplan con los requisitos de Ingeniería. El costo de la revisión del ingeniero será responsabilidad del Propietario.

Si el exterior de la unidad se ve afectado (incluidos los gabinetes exteriores, las persianas, las pantallas, las rejas de seguridad, las unidades de aire acondicionado, la instalación de antenas parabólicas, los azulejos, las alteraciones en el patio y la terraza o cualquier otra cosa que afecte la apariencia exterior), el Comité de Revisión de Diseño y la Junta Directiva revisarán y tomarán una decisión sobre la Solicitud.

Modificado 11/2024



LOS CONDOMINIOS SIERRA MADRE, A.C.

Solicitud de Modificaciones de Propiedad

FECHA DE SOLICITUD: _____

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S):

UNIDAD #: _____ TELÉFONO #: _____

Por la presente, solicito/solicitamos la aprobación para realizar modificaciones y alteraciones de la propiedad.

Autorizo/Nosotros autorizo y declaro lo siguiente:

Yo/Nosotros somos los propietarios legítimos de las instalaciones.

Por la presente, autorizo a la Junta Directiva o a su designado a inspeccionar las instalaciones y el progreso del trabajo relacionado con esta solicitud, con un aviso razonable y horas razonables. Además, reconocemos y acordamos que la Junta Directiva puede detener la construcción y/o eliminar el trabajo que no se ajuste a los planes aprobados y rectificar las condiciones a la cuenta del propietario.

Yo/Nosotros reconozco y acepto reemplazar y/o rectificar cualquier planta o paisaje eliminado, dañado o interrumpido de otra manera en el "terreno común" como resultado de las renovaciones o alteraciones; por cuenta del propietario y a satisfacción del Consejo de Administración.

Reconozco y acepto mantener un sitio limpio y ordenado durante el período de construcción y rectificar y devolver a su apariencia anterior el sitio y sus alrededores inmediatos al finalizar el trabajo; en su defecto, el Consejo de Administración podrá efectuar un saneamiento de la cuenta del propietario y a satisfacción del Consejo de Administración.

Acepto/Nosotros cumplir con todos los términos y condiciones de las Pautas de Construcción y los Requisitos de Aprobación, los Estatutos y las Reglas y Regulaciones de la Asociación que se apliquen a esta solicitud.

También autorizo a la Junta Directiva a emplear, contratar o contratar a cualquier entidad de consultoría profesional que considere razonablemente necesaria para revisar adecuadamente esta solicitud e inspeccionar el trabajo, cuyo costo se cobrará al propietario siempre que haya notificación previa y que se reciba ese acuerdo de nuestra parte.

Descripción narrativa de la modificación (use páginas adicionales si es necesario):

Fechas previstas de construcción:

Tenga en cuenta si las modificaciones propuestas realizarán algún cambio en el exterior del edificio o tendrán algún impacto en el área común. Sí/No

En su caso, adjunte lo siguiente: (Por favor, marque)

- Renderizado/Perspectiva de las modificaciones
- Planos, Secciones, Alzados de Modificaciones con Dimensiones
- Descripción de Materiales y Acabados
- Nombre (con #'s) del Agente o Representante de los Propietarios que Supervisa el Trabajo

_____ Nombre del contratista (con # de contacto)

_____ Copias de las notificaciones de cortesía enviadas a los vecinos colindantes inmediatos

IMPORTANTE

NO COMIENZE A TRABAJAR HASTA QUE HAYA RECIBIDO LA APROBACIÓN.

Envíe por correo, correo electrónico o entregue personalmente este formulario completo al presidente del Comité de Revisión de Diseño u otro miembro del comité.

Si tiene alguna pregunta, póngase en contacto con el Presidente de la Revisión de Diseño u otro miembro del comité.

Guarde una copia de su Solicitud.

PRESENTADO:

Propietario de la unidad

Fecha de presentación

Aprobado por

Fecha de aprobación

Tenga en cuenta: Este formulario le será devuelto con una comunicación escrita en la que se especificarán las condiciones especiales o los elementos requeridos por la Asociación. Esta comunicación escrita es parte de su aprobación. El incumplimiento de cualquiera de los elementos especificados en esta comunicación escrita anulará su aprobación completa y puede resultar en el cese del trabajo en su unidad y / o sujeto a multas. Informe al administrador de la propiedad de Sierra Madre, quien informará al presidente de la revisión del diseño u otro miembro del comité, cuando se haya completado la renovación, para que se pueda realizar una inspección.