



11200 SW 71st Street  
Miami, Florida 33173

**Snapper Creek Townhouse  
Homeowners Association, Inc.**

Phone: 305.279.5383  
Fax: 305.279.7964

# Snapper Creek Townhouse Homeowners Association, Inc.

## **Pautas del Comité de Control Arquitectónico (“ACC”)**

# **2008**

Aprobadas por la Junta Directiva el 4 de marzo de 2008  
4 de marzo de 2008

**Revisado el 28 de Marzo de 2017**

Copyright Snapper Creek HOA, Inc 2008

Esta versión en español de las pautas del comité de control Arquitectonico solo como cortesía y para información solamente. La version oficial y aprobada por la Asociacion es la versión en Ingles.

## *Introducción*

Hoy en día, muchas comunidades planificadas se gobiernan a sí mismas esencialmente como Asociaciones de Condominios o Asociaciones de Propietarios de Casas. La ley estatal dispone imponer una serie de estándares mínimos a cada una de ellas, pero las reglas de una asociación en particular pueden ser más estrictas que las leyes estatales, si se redactan con ese nivel de exigencia.

Las Asociaciones de Propietarios existen por razones obvias. Hacen posible el debido mantenimiento de las áreas comunes y permiten la aplicación y cumplimiento de las normas de la comunidad con respecto a la apariencia y las reglas de conducta en aras del bien común. En comunidades donde las personas viven cerca unas de otras, se debe alentar el mayor respeto para con los vecinos a fin de que prevalezcan la paz y el tranquilo disfrute de la propiedad. También es deseable que las comunidades planificadas compuestas de townhouses u otro tipo de unidades múltiples de viviendas que tengan normas uniformes de apariencia exterior, no solo para fines de una mayor armonía y belleza sino también la razón más práctica para que los valores de la propiedad se establezcan o aumenten. La casa que adquirimos es una de las más grandes inversiones que hacemos y es deseable que aumente de valor a lo largo del tiempo. El control y la uniformidad en la apariencia exterior ayudan grandemente a lograr estos objetivos, de acuerdo con los expertos en cuestiones de bienes raíces.

Cuando compramos una propiedad en una comunidad que tiene una asociación, esto nos brinda la oportunidad de poder elegir una junta gobernante que nos represente como propietarios. También nos comprometemos a acatar las reglas que establezca esa junta y que aparezcan escritas en los documentos que rigen la asociación. En Snapper Creek, siempre ha habido comités creados y autorizados para ayudar a la Junta Directiva a gobernar la comunidad. El Comité de Control Arquitectónico (“ACC” por “Architectural Control Committee”) es uno de ellos, y recibe y revisa las solicitudes para cualquier tipo de adición o alteración a la apariencia exterior de una unidad, y le hace recomendaciones a la Junta sobre si debe aprobar o rechazar la solicitud de un propietario. Muchos propietarios no entienden que ese Comité existe para ayudarlos y no para hacerles difícil la vida. Las pautas del ACC sirven para exponer claramente las opciones que tienen los propietarios dentro de las normas generales y también puede reflejar las disposiciones que imponen los códigos de Construcción y Zonificación del Condado de Dade, y que hay que cumplir en todo caso. Por ejemplo, la obtención del permiso de los vecinos forma parte del proceso de emisión de permisos y no es una regulación especial que imponga el Comité. La Asociación coopera con las autoridades del condado y, en algunos casos, el Código contiene disposiciones para relajar ciertas normas que de lo contrario serían aplicables. Por lo tanto, a los propietarios les conviene seguir los debidos procedimientos al presentar su solicitud al ACC antes de obtener el permiso para una mejora exterior. El hacer una alteración o adición sin haber obtenido el permiso causará que no solo el Condado de Dade sino también la Asociación impongan multas o tomen algún tipo de acción, que incluyen el quitar o retirar la alteración que no satisfaga las disposiciones. La previa aprobación del ACC constituye normalmente un requisito para obtener el permiso del condado, así que por favor vengán a la oficina de la Asociación y consigan la información y los formularios antes de seguir adelante con el proceso.

El Comité de Control Arquitectónico se reúne una vez al mes, normalmente el segundo jueves a las 7:30 p.m. en punto en el Clubhouse. **No se permite** dar audiencia formal a los casos sin cita previa (“walk in”). Usted debe presentar su solicitud a la oficina varios días antes de la reunión programada para permitir la preparación de los expedientes y la agenda. Sin embargo, todos los propietarios están invitados a asistir a estas reuniones siempre que importe que sus asuntos se estén considerando en la agenda o no, así que siéntase en libertad de venir y hacer preguntas o sencillamente observar el proceso y aprender algo nuevo.

## *Preguntas más frecuentes*

***¿Qué es el “ACC”?*** El Comité de Control Arquitectónico es uno de los dos comités asesores permanentes legalmente establecidos en el Acta de Constitución (“Articles of Incorporation”) así como en la Declaración de Convenios, Condiciones y Restricciones de Snapper Creek Townhouse Homeowners Association, Inc. El ACC funciona por la autoridad que le concede la Junta Directiva y de acuerdo con esta..

***¿Qué hace el “ACC”?*** El “ACC” establece las normas que rigen toda alteración y/o adición de colores exteriores, terminados, detalles arquitectónicos, artículos accesorios y estructuras de las unidades de “townhouses” y lotes, y publica pautas con el fin de informar a los propietarios.

***¿Por qué es necesario esto?*** La Junta Directiva ha determinado que una armonía general y la uniformidad en la apariencia dentro de la comunidad, aunque de todas maneras permitiendo formas de expresión individual, son propicias para mantener los valores de las propiedades y para el bien común..

***¿Cómo pueden hacer esto, si yo soy el dueño de mi casa?*** Snapper Creek Townhouses es una comunidad planificada sujeta a ciertas Restricciones específicas incluidas en la Escritura de Propiedad aprobadas por los gobiernos del estado y del condado que, en algunos casos, permiten que se impongan regulaciones más estrictas que las que se encuentran en los códigos de Construcción y Zonificación del condado.

***¿Por qué no puedo pintar mi casa de cualquier color que yo quiera?*** La cuota trimestral de mantenimiento incluye una asignación mediante la cual la Asociación es responsable de pintar periódicamente el exterior de las unidades, lo cual se llama “el programa de pintura”. El “ACC” recomendó una paleta de colores, aprobada por la Junta Directiva, después de revisar y recibir los comentarios de los propietarios. Los colores del programa actual de pintura son uniformes a lo largo de toda la comunidad. De manera similar, el “ACC” dispone una lista de los colores aprobados para cosas tales como toldos, contraventanas para huracanes, tejamaniles (“shingles”) y rejas antirrobo.

***¿Qué es todo lo que el “ACC” regula?*** Básicamente, todo cambio o adición exterior que necesite permiso del condado también tiene que ser aprobado por el “ACC” antes de permitir la solicitud de dicho cambio o adición. Los procedimientos se describen en estas pautas. Además, ciertos elementos que no necesitan permiso del condado también están regulados, tal como la colocación de antenas satelitales. El índice del contenido menciona las cosas más comunes por las que hay que presentar la solicitud a este Comité. Aunque ciertos artículos no aparezcan mencionados, de todas maneras pueden estar sujetos a revisión por el “ACC”.

***¿Cómo consigo la aprobación del “ACC”?*** Usted debe leer estas pautas y seguir las instrucciones. Si tiene preguntas que no se consideren aquí, puede asistir a una reunión del “ACC” y hacer esas preguntas. El propósito del Comité es ayudar a los propietarios con los procedimientos requeridos. Y recuerde, cuando tenga alguna duda... ¡pregunte!

***¿Por qué mi vecino tiene una estructura que ustedes no me aprobaron a mí?*** Todas las solicitudes se revisan individualmente. Por lo general, todos nos regimos por estas pautas. En algunos casos, ciertos propietarios han hecho caso omiso de las regulaciones del condado y de la Asociación y han puesto ilegalmente estructuras que no se ciñen a las normas. La Asociación o el Condado pueden tener o no una acción pendiente contra tales infracciones, pero la presencia de una adición o alteración que no se ciñan a las normas no sienta precedente.

*¿Y qué si no me molesto en conseguir todos estos permisos y aprobaciones?* El código del condado dispone que se envíen citaciones a los propietarios infractores. Si la infracción no se rectifica, al propietario se le puede multar hasta que se quite o retire la alteración o adición por cuenta del propietario. La Asociación tiene reglas semejantes que aplica a los infractores con el pleno vigor de la ley. El Comité de Control Arquitectónico no puede eximir ni tampoco exime a los propietarios del requisito de obtener el permiso del condado. Cada propietario, o su contratista con licencia, tiene la responsabilidad de obtener la aprobación del “ACC” y el permiso.

### **Cómo solicitar la aprobación del ACC**

1) Obtenga en la oficina y lea una copia de las Pautas del ACC y los materiales de la solicitud antes de presentar la solicitud de los permisos del Condado de Miami-Dade. Para la mayoría de los permisos, el Condado exige una carta de aprobación de la Asociación.

2) Llene el Formulario de Solicitud del ACC (ACC Application Form), tomando nota de las cosas que haya que presentar junto con el formulario. Este formulario incluye una lista de verificación de estas cosas que hay que presentar, entre las que se encuentran:

*-Copia del levantamiento topográfico que indica la ubicación de la mejora propuesta*

*-Dibujos a escala de la mejora propuesta, que incluye planos, elevaciones y secciones, según corresponda. Algunas cosas solamente tienen que incluir detalles y especificaciones estándar que lleven el sello de aprobación del Condado de Dade. Para otras, tales como casetas, un folleto detallado puede ser suficiente.*

*-Las personas que estén corrigiendo una infracción existente deben proporcionar fotografías de “antes” y “después”.*

*Las fotografías del sitio también le sirven de mucha utilidad al ACC para determinar la naturaleza de la mejora propuesta.*

*-Especificaciones o muestras de materiales, colores y terminados.*

*-Verificación del estatus de haber pagado las cuotas de mantenimiento (lo cual por lo general lo hace la oficina antes de preparar la agenda de la reunión del Comité)*

*-Ciertas mejoras de propiedades adyacentes al Canal, tales como extensiones de cercas, pueden necesitar permisos adicionales de la South Florida Water Management Authority.*

3) Llene el formulario de Renuncia a Objetar (Waiver of Objection”) que exige el Condado de Dade.

4) Envíe los materiales de la solicitud --en duplicado-- a la oficina de la Asociación varios días antes de la reunión del ACC. Usted no tiene que asistir a la reunión, pero siéntase bienvenido a hacerlo.

5) El ACC revisará las solicitudes presentadas a tiempo *antes de las reuniones*. Los propietarios que asistan a la reunión se les dará audiencia primero, en orden de llegada. Los miembros del ACC pueden hacerles preguntas a los solicitantes que estén presentes. Si se proporciona información insuficiente o incompleta, esto causará que se retrase la aprobación de la solicitud hasta que se suministre la información que falte.

6) La oficina le enviará al propietario una carta de aprobación o denegación, después de la próxima reunión de la Junta Directiva en la cual se revisen las recomendaciones del ACC.

7) El propietario o el contratista entonces lleva la carta de la Asociación y el formulario de Renuncia a Objetar (Waiver of Objection) al Departamento de Construcción y Zonificación (Building and Zoning Department) para solicitar el permiso, si corresponde.

# **Pautas del ACC – Índice del contenido**

## **Procedimiento para presentar la solicitud / Lista de verificación**

### **1.0 Adiciones: Espacios cerrados**

#### **1.1 Adiciones: Techo de patio**

#### **1.2 Espacios cerrados forrados de “tela metálica” (o sea, “screen”, ahora por lo general hecha de plástico) y soportes para enredaderas**

### **2.0 Reemplazo de techos: Asuntos relacionados con los techos**

#### **2.1 Respiraderos y tubos de escape de gases**

#### **2.2 Antenas satelitales**

#### **2.3 Claraboyas**

#### **2.4 Energía solar**

#### **2.5 Canales y tubos de bajada para la lluvia**

#### **2.6 Barriles para recoger la lluvia**

### **3.0 Alteraciones y reemplazos de fachadas y balcones**

#### **3.1 Balcones**

#### **3.2 Doseles de entrada (“canopies”)**

### **4.0 Ventanas**

#### **4.1 Rejas antirrobo**

### **5.0 Contraventanas tipo Bahama**

### **6.0 Contraventanas antihuracanes**

### **7.0 Toldos**

#### **7.1 Otras estructuras de tela**

#### **7.2 Definición**

#### **7.3 Límites de cantidad**

### **8.0 Puertas**

### **9.0 Casetas de almacenamiento**

#### **9.1 Espacios cerrados para lavadoras y secadoras**

### **10.0 Patios / Terrazas**

### **11.0 Cercas**

#### **11.1 Alternativas especiales para cercas en lotes que dan al lago**

#### **11.2 Extensiones de cercas**

### **12.0 Verjas / Muros sólidos**

#### **12.1 Buzones**

#### **12.2 Números de la dirección de la casa**

### **13.0 Iluminación exterior**

#### **13.1 Se prohíben bombillos de vapor de mercurio**

### **14.0 Temas misceláneos**

## **1.0 Adiciones / Espacio cerrado**

Las adiciones de habitaciones de espacio totalmente encerrado están limitadas al espacio del césped trasero de las unidades y en algunos casos se pueden poner en los espacios laterales de césped o jardín de unidades situadas al final de lotes grandes. Tales adiciones tienen que estar profesionalmente diseñadas para que se integren arquitectónicamente con el diseño del townhouse original y tienen que construirse de bloques de concreto (conocidos en inglés como “CBS” por “concrete block structure”) o algún otro material aprobado por código que sea compatible con el diseño original. Los techos tienen que ser de tejamaniles (“shingles”) de asfalto para que tengan continuidad con la unidad original y las puertas y ventanas tienen que tener un diseño compatible. La inclinación del techo tiene que corresponder a la de la unidad principal, p.ej., 2 ½: 12.

*El tamaño máximo de una adición puede variar, en relación con el tamaño del lote en comparación con la cantidad de cobertura que permite el código. Las autoridades de Construcción y Zonificación se deben consultar antes de preparar el diseño arquitectónico con el fin de confirmar las ubicaciones y tamaños permitidos y sujeto a los ajustes (variaciones) en las distancias entre los linderos y la casa (“setbacks”) que se permiten en las comunidades de townhouses.*

### **1.1 Adiciones /Techo de patio**

Esta adición consiste en un techo cubierto con los costados abiertos o cubiertos con “tela metálica” (o sea, “screen”, ahora por lo general hecha de plástico), construido donde mismo se encuentre, generalmente con el techo de madera y postes de soporte de madera o acero. Estas mejoras tienen que estar profesionalmente diseñadas para que cumplan con los códigos de la construcción y zonificación, e incluyen tener la debida cimentación y/o placas. La cobertura del techo tiene que ser de tejamaniles (“shingles”) de asfalto para que exhiba continuidad con la unidad original y los colores y terminados tienen que ceñirse al programa de pintura que esté en vigor en la fecha de la construcción. La inclinación del techo tiene que corresponder a la de la unidad principal, p.ej., 2 ½: 12. *El criterio normal del “setback” (distancia entre el lindero y la casa) de 20 pies atrás y 12 pies a cada lado se puede ajustar, sujeto a que se les permita a las comunidades de townhouses un variación favorable. Un marco de techo abierto destinado a soporte de enredaderas (“open trellis”) no está sujeto a los mismos requisitos de “setback” que un techo cubierto. Algunos propietarios deciden dejar parte del marco de su techo abierto a cada lado a fin de permitir una estructura general más ancha. Se deben consultar las autoridades de Construcción y Zonificación antes de hacer el diseño para recibir confirmación de estos y otros criterios, ya que las variaciones en las condiciones del sitio pueden afectarlos. Por lo general, estas adiciones están limitadas al área de césped o jardín trasera. .*

### **1.2 Espacios cerrados forrados de “tela metálica” (o sea, “screen”, ahora por lo general hecha de plástico) y soportes para enredaderas – tipo techo cubierto – techo de “tela metálica” – soportes para enredaderas**

Esta categoría incluye techos metálicos de patio prefabricados con poste de soporte que pueden o no incluir costados y puerta forrados de “tela metálica”. Por lo general, el propietario proporciona los detalles y especificaciones certificados y producidos por la fábrica y aprobados por el Condado de Miami-Dade. Los “setbacks”, la inclinación del techo y los criterios de los terminados son los mismos que para las unidades construidas en el terreno (1.1), excepto que se permiten los techos metálicos con terminado de fábrica. Sin embargo, los aleros (“fascia”) y los postes tienen que ceñirse al programa de pintura.

Además, se permiten los espacios cerrados forrados de “tela metálica” (“screen”) que estén compuestos de elementos estructurales de aluminio extrudido y de “tela metálica” de fiberglass. Los colores tienen que ser compatibles con el programa de pintura de la comunidad. Consulte el código de zonificación para enterarse de los tamaños máximos y de las distancias de la casa al lindero (setbacks), que son normalmente un mínimo de 2 pies desde las líneas de la propiedad y que no se deben extender más allá de la pared de una propiedad situada al final del lote. Por lo general, estas adiciones están limitadas al área de césped o jardín trasera. La inclinación de la parte superior tiene que ser igual a la del techo de la unidad.

Se permiten soportes (“trellises”) de madera o metal para enredaderas, incluyendo cimentaciones o bases que cumplan con los códigos para los postes, cuando corresponda, en algunas áreas de césped o jardín frontales y laterales y en todas las áreas traseras. Los soportes para las enredaderas situados al frente por lo general son reparaciones o modificaciones de diseños originales y se han hecho para fines de preservación histórica. Los planos se deberán presentar y el ACC revisará los diseños de los soportes de enredaderas en forma de caso-por-caso. Los colores y los terminados se tienen que ceñir al programa de pintura. El tamaño mínimo de un componente no estructural de un soporte de madera para enredaderas es de 2”x4”.

## **2.0 Reemplazo de techos: Asuntos relacionados con los techos**

**2.0 El reemplazo de techos** conlleva serios asuntos que afectan la seguridad, los seguros y los valores de la propiedad. Se deben contratar solo contratistas techeros que estén asegurados y que tengan licencia para reemplazar techos. Todo reemplazo de techo hace necesario que se tenga permiso y se hagan inspecciones. La cobertura normal de los techos en Snapper Creek consiste en tejamaniles (shingles) de asfalto de una marca y de un peso aprobados por el Condado de Dade. *Tenga cuidado con “shingles” no aprobados que venden algunas tiendas.* Los colores aprobados incluyen crema (“beige”), pardo claro, canela (“tan”), rojo y combinaciones de estos matices. El gris y el verde **NO SON** colores aprobados por el ACC. La oficina de la Asociación tiene una paleta de colores aprobados para que la puedan ver. Al terminar un nuevo techo, todos los tapajuntas (“flashings”), herrajes, placas escurridizas (“drip strips”), etc., se tienen que pintar para que peguen con el color del reborde o de la pared adyacente de revoque o estuco, según corresponda. *En años recientes, ha habido cambios en el código que exigen el uso de techos de rollos de pizarra granular (“slate”) en algunos techos de salas modelo Aspen que tengan una inclinación insuficiente para llevar “shingles”. El techo que se ponga tiene que tener un color lo más parecido que sea posible al de los “shingles” que se usen en el mismo edificio. Para corregir una infracción, se puede aplicar un revestimiento de techo formulado para este uso a fin de lograr el color requerido. En algunos casos, el ACC puede aprobar que se use este tipo de pintura en un techo en la parte superior – temporalmente, que no exceda 6 meses – para poder prolongar su duración y sellar las goteras. Las aplicaciones de estos materiales se revisan caso-por-caso, pero se aconseja que no se usen sino que se reemplacen los “shingles”. La información sobre el color aprobado para el revestimiento de techos está disponible en la oficina de la Asociación.*

**2.1** Se deben mantener **todos los respiraderos de soffito** preexistentes después de todo reemplazo de techo. Se permiten **ventiladores de cumbrera** de un tipo y marca aprobados por el Condado de Miami-Dade. **Los tubos de respiradero de gases** se deben instalar de acuerdo con el código del Condado. La presencia de diferentes alturas para los actuales tubos para el escape de gases refleja cambios en el código. **Los respiraderos pasivos o de turbina se tienen que colocar** en la pendiente trasera de los techos.



Se permiten **antenas satelitales**, las que se deben colocar en la parte trasera de las unidades vistas desde la calle siempre que sea posible, a no ser cuando las restricciones técnicas hagan necesario otra ubicación que no estorbe, debido a la superficie de montaje. También se permiten **antenas tubulares metálicas de televisión**, las que se deben colocar en la parte trasera de las unidades.

**2.3 Las claraboyas** se revisarán caso por caso. Los diseños deben ser de perfil bajo, compatibles con el diseño de la unidad y hechos de materiales resistentes a la intemperie. La instalación la debe hacer un techero o un carpintero con licencia que tenga experiencia en este tipo de trabajo. El ACC fomenta el nuevo estilo de **claraboyas tubulares solares** que ahorran energía. Es necesario presentar los detalles y especificaciones de fábrica.

**2.4 Las unidades de energía solar y los calentadores solares de agua** se revisarán caso por caso y se deberán colocar en las superficies traseras de los techos solamente.

**2.4.1 Líneas para tender ropa** En cumplimiento con las normas federales, se permiten tendedores, o sea líneas para secar ropa, en las áreas de césped o jardín traseras solamente y deberán quedar por debajo de la parte superior de la cerca para que sean invisibles desde afuera de la propiedad.

**2.5 Canales y tubos de bajada para la lluvia** Se fomenta la colocación de canales y tubos de bajada para la lluvia. Se prefieren los de aluminio enterizos, o sea, sin “costuras” ni soldaduras, los que se deben instalar profesionalmente. El color **blanco** y los colores aplicados de fábrica que se asemejen a los matices del programa de pintura del ACC son aceptables como terminados de calidad superior. De lo contrario, los componentes se deben pintar para que peguen con el color de los aleros y rebordes de madera o del revoque o estuco, según corresponda, para que combine con el color de las unidades. Los tubos de bajada deben tener instalados **bloques de vertedero (“splash blocks”)** u otro tipo de medida para que se lleve el agua o haga que se cuele al subsuelo sin inundar la propiedad ni las áreas comunes. Las **cadena de lluvia** atractivas son un sustituto aceptable de los tubos de bajada de techos bajos si se proporciona el debido drenaje debajo de estas. (*El color aprobado es el **blanco** - Junta Directiva del 25 abril 2013* )

**2.6 Barriles para recoger la lluvia** En vista de las restricciones de agua, se fomenta el uso de barriles para recoger la lluvia. Estos se deben colocar en la parte trasera de las unidades para recibir el agua proveniente de un tubo de bajada desviado.

### **3.0 Alteraciones y reemplazos de fachadas y balcones**

En general, se ha considerado deseable mantener el diseño exterior original de la **fachada** de las unidades. Sin embargo, a lo largo del tiempo, ha sido difícil mantener ciertos tratamientos decorativos. Las áreas problemáticas incluyen paneles decorativos de madera montados en las fachadas encima de las ventanas y en las salas de las unidades Aspen. El ACC está comprometido a trabajar con los propietarios para sugerir materiales alternativos resistentes al deterioro y a los comejenes así como otros medios para mitigar el retiro de “materiales de acento”, como añadir espacio de jardinería, colgar plantas o colocar patrones de franjas de reborde para sustituir paneles de *plywood*. Es poco probable que se apruebe quitar los paneles originales “de acento” o las franjas verticales de reborde sin mitigar su ausencia y se podrán enviar citaciones a los propietarios por tomar este tipo de acción sin haberlo consultado primero con el ACC.

**3.1 Balcones** El diseño original de algunas unidades incluye un balcón cubierto con maderos verticales y baranda horizontal. El ACC examinará las propuestas de balcones con transparente [negro, bronce o fibra de vidrio gris] manteniendo el patrón original de los postes y las maderas horizontales. Se requieren dibujos arquitectónico. Cerramiento de balcones con paneles, paredes sólidas, y / o ventanas que se abren o vidrio fijo para extender espacio de vivienda interior no puede aprobado. Los balcones se han diseñado como terrazas exteriores y deben seguir siéndolo,

evitando la alteración significativa del diseño arquitectónico original. Es obligatorio obtener permiso y quizás también sea necesario obtener una variación de la zonificación.

El Comité está listo para sugerir materiales alternativos que están disponibles y que son resistentes al deterioro y a los comejenes a los propietarios que necesiten reparar este tipo de problemas, en aras de preservar los diseños históricos originales. Sin embargo, el ACC también está dispuesto a considerar enfoques de diseños alternativos que utilicen barras o tubos metálicos y barandas de ese tipo de material terminados en conformidad con el actual programa de pintura. Los propietarios que deseen alterar el diseño original de los balcones de esta manera deben consultar al Comité antes de realizar alteración alguna. Se van a exigir dibujos.

**3.2 El dosel de entrada (“canopy”)** como alternativa a toldos de tela: los propietarios pueden construir un pequeño dosel sólido como techo que se proyecte por encima de la puerta de entrada del frente. Se deberán construir con materiales compatibles con la arquitectura de la unidad y que cumplan con los códigos. Las solicitudes se revisarán caso por caso.

**4.0 Ventanas** Las ventanas reemplazadas tienen que ser arquitectónicamente compatibles con el diseño de la unidad. En la práctica actual, esto significa que el ACC aprobará diseños con patrones de marcos que pueden variar del original, dependiendo de la disponibilidad. Por lo general, las ventanas reemplazadas deben encajar en las mismas aperturas de las originales. En casos en que se solicite una ventana adicional, tal como en las paredes traseras de algunas unidades, la nueva ventana deberá corresponder a la original en tamaño y la colocación de la nueva ventana deberá balancear la fachada. El color de los marcos de las nuevas ventanas debe corresponder al del terminado de los demás marcos en la misma fachada. (Regla para la fachada). Por lo tanto, la introducción de una nueva ventana con un marco blanco hará necesario hacer de nuevo el terminado de los marcos originales que sean visibles en el mismo lado de la unidad. Cada solicitud se revisará individualmente, antes de comenzar el trabajo. Se permiten ventanas anti-impacto. Se permiten los filmes de ahumado color bronce o gris para los cristales. No se aprueban los filmes que generen un “efecto de espejo”. *No se pueden usar **papel metálico, cartón, “plywood” ni materiales similares** para opacar ventanas que sean visibles desde las áreas comunes. Las cintas adhesivas que se coloquen por adelantado a los cristales de las ventanas para protegerlos de las tormentas se deberán quitar prontamente después de que la amenaza haya pasado .[1-jun-09]*

**4.1 Rejas antirrobo** Se permiten las rejas antirrobo, siempre y cuando cumplan con los códigos de seguridad. Las rejas tienen que ser de un diseño sencillo y estar pintadas de acuerdo con el programa de pintura que estén en vigor en la fecha de instalación. Los colores blanco y negro **no son** colores aprobados.

**5.0 Contraventanas tipo Bahama** Las contraventanas tipo Bahama se han utilizado históricamente en esta comunidad y se siguen aprobando, sujeto a que cumplan con el código. El ACC aprobará unidades suplementarias de aire acondicionado de ventana o pared en habitaciones de segundo piso si se colocan de tal manera que las pueda tapar una contraventana tipo Bahama de tamaño adecuado o bien un toldo de tela fijo y aprobado con un tamaño y ángulo similar al de una contraventana tipo Bahama. El toldo se debe ceñir a las pautas del ACC [7.0]. Las ventanas que se alteren para recibir las unidades de aire acondicionado aprobadas deben quedar bien terminadas con material estructuralmente sólido. El cartón, los filmes plásticos y las cintas de metal no son materiales aprobados para este propósito.

**6.0 Contraventanas antihuracanes** Entre los tipos de contraventana que están fijados permanentemente a las unidades y que se pueden aprobar se encuentran las de tipo acordeón, las estilo Bahama de acuerdo con la 5.0, y las de estilo Colonial (contraventanas deslizantes). Las de tipo panel desmontable y las de *plywood* también se permiten, pero se tienen que guardar donde

no se vean mientras no se usen. Los canales fijos que se usan para las contraventanas de paneles se tienen que pintar para que el color combine con el de las paredes. El ACC revisará caso por caso los nuevos estilos de contraventanas que apruebe el Condado de Miami-Dade en el futuro. Todas las solicitudes de contraventanas deberán indicar el color e incluir los detalles del fabricante que lleven la certificación de la aprobación del Condado. Entre los colores aprobados se encuentran bronce, marfil y crema (“beige”). Nota: los colores blanco y negro **no son** colores aprobados. *Nota: Las contraventanas tipo acordeón se tienen que dejar por lo general abiertas cuando los ocupantes estén en la residencia, a no ser que amenace una tormenta. Excepción: los residentes que vayan estar ausentes por un período prolongado y que deseen dejar seguras sus ventanas deberán hacérselo saber a la oficina de la Asociación, la cual lleva un registro con este fin. Al regresar, se deberán abrir las contraventanas.*

[1-jun-09]

**7.0 Toldos** El ACC considera a los toldos como una oportunidad de expresión individual dentro de las normas generales que rigen la apariencia. Los toldos que se pueden aprobar están hechos de tela de acrílico o de fibras sintéticas semejantes. Las telas revestidas de plástico **no están aprobadas**, debido a su tendencia a rajarse y a criar moho. Los toldos hechos de franjas o chapas de metal o madera no serán aprobados. El ACC aprueba una paleta de opciones de colores compatibles con los colores del actual programa de pintura. La oficina de la Asociación tiene una tarjeta de muestras de colores para que la puedan examinar. Los actuales colores sólidos aprobados incluyen: Verde de Cazador (“Hunter Green”), Natural, Canela (“Tan”), Crema (“Beige”), Verde Persia, Verde, Taupe, Bronce Intermedio y **Blanco**. Las combinaciones de franjas aprobadas incluyen Verde-Natural y Taupe-Natural. Otros colores semejantes a estos se revisarán caso por caso. Los colores aprobados están sujetos a cambiar con los nuevos programas de pintura. (Los colores mencionados son descripciones genéricas de las telas ofrecidas por Sunbrella bajo nombres de propiedad intelectual exclusiva.) Se permiten toldos por encima de las ventanas, entradas y en el área trasera de las casas. *Los toldos actualmente no necesitan un permiso del Condado de Miami-Dade.* Se les trata como “estructuras temporales” y por lo tanto pueden ocupar más espacio en la parte trasera que las estructuras permanentes. Las solicitudes deben incluir un dibujo de taller del proveedor y especificar un color aprobado. Los códigos especifican que hay quitarle la tela del toldo al marco de metal cuando se acerque la tormenta. Los marcos metálicos expuestos se deberán volver a cubrir tan pronto pase la tormenta. Se pueden aprobar los toldos retractables pero hay que presentar una solicitud al ACC al igual que con cualquier otro. [1-jun-09]- (El **blanco** como color aprobado - Junta Directiva del 25 abril 2013)

**7.1 Otras estructuras de tela** Los “gazebos” parecidos a una tienda de campaña, compuestos de tela y “tela metálica” por encima de un marco metálico que se venden en las tiendas, *no necesitan permiso del condado pero sí aprobación del ACC. Los colores se deben ceñir a los de la paleta para toldos (vea la 7.0), y las estructuras se deben mantener debidamente.* Las estructuras visibles que queden al descubierto o sin arreglar podrán ocasionar que se envíe una citación y que se imponga una multa. También se permiten las sombrillas de tela de color aprobado. *Las velas decorativas de tela o de figuras similares usadas para dar sombra y fijadas a una vivienda, árbol o cerca con cables o sogas se revisarán individualmente.* [1-jun-09]

El ACC revisará caso por caso las solicitudes para casas de orquídeas y soportes de enredaderas construidos en el mismo lugar donde estén que utilicen tela para dar sombra, siempre y cuando dichas estructuras no sean significativamente visibles desde afuera o estén parcialmente ocultas por la jardinería. *Se deberán entregar dibujos de todas las estructuras que no sean estándar y los colores se deberán ceñir a los colores aprobados de la paleta para toldos. Todas las coberturas de tela se deberán quitar cuando amenace una tormenta, de acuerdo con la ordenanza del condado.*

[1-jun-09]

**7.2 Definiciones de otras estructuras de tela.** Para los fines de estas regulaciones, las tiendas de campaña para botes y los “carports” que vienen hechos de fábrica y se componen de tela fijada a un marco tubular o hecho de tubos armados por los residentes y cubiertos con una carpa **NO SE CONSIDERAN** ser toldos, gazebos ni sombrillas y por lo tanto no se pueden aprobar, ya que no son compatibles en escala ni apariencia con el carácter residencial de nuestra comunidad. [1-jun-09]

**7.3 Límite de estructuras de lona.** Además de los toldos aprobados fijados a las paredes de las unidades de vivienda, cada propiedad puede tener hasta dos estructuras adicionales de lona por separado que sean de un tipo aprobado. Por ejemplo: una sombrilla de lona y un gazebo tipo tienda de campaña. Los gazebos se permiten solamente en las áreas de césped traseras o laterales. [1-jun-09]

**8.0 Puertas** El ACC considera que las **puertas de entrada del frente** constituyen otra oportunidad de expresión individual.

Aunque son aceptables las puertas sólidas lisas o tipo panel terminadas con un color del programa de pintura, se pueden aprobar otros estilos, que incluyen imitación de madera y madera natural o teñida, las cuales sin embargo se deberán mantener debidamente. Las puertas del frente pueden tener paneles decorativos de cristal. También se puede aprobar una paleta de “colores de acento” compatibles con el programa de pintura. Entre estos se encuentran el Verde de Cazador (Hunter Green), el Negro Brillante (Gloss Black) y otros matices semejantes a los colores de los toldos (vea la 7.0). Se podrán presentar otros colores para su revisión caso por caso. El blanco está aprobado sólo como parte de un tratamiento coordinado de la fachada (lea a continuación). A las puertas blancas individuales de reemplazo con terminado blanco de fábrica se les deberá dar un nuevo terminado durante el próximo programa de pintura. **Las puertas de cristal deslizantes** se podrán reemplazar con puertas de bisagra con un solo o múltiples paneles de cristal (luces). Debido a la actual popularidad de las ventanas y puertas blancas con cristales (conocidas como “estilo francés” o “French doors”), el color blanco será aprobado a condición de que el terminado de todos los marcos de la puerta y de las ventanas que estén en la misma fachada tenga el mismo color (“la regla de la fachada”). También se podrá aprobar el terminado de bronce. Se permiten las **puertas con “tela metálica”** por el lado exterior de las puertas de entrada del frente, las cuales sin embargo tienen que ser de un color y terminado arquitectónicamente compatibles.

**9.0 Caseta de almacenamiento** El ACC reconoce la necesidad de tener un lugar seco y seguro de almacenaje fuera de la unidad de vivienda. Esto se tiene que equilibrar con la apariencia de estructuras que obstruyan y sean altamente visibles por encima de la cerca. Históricamente, el ACC ha permitido que las casetas sean de siete pies por encima del suelo en lugar de los 6 pies de altura para las cercas. Recientemente, sin embargo, se han estado vendiendo menos diseños de casetas de esta altura. Por lo tanto, el ACC ahora permite casetas que no excedan 8 pies por encima del suelo, vistas desde afuera. No se contempla ninguna extensión de esta altura y las casetas que se pasen del nuevo límite causarán una infracción.

Las casetas permanentemente instaladas se deberán construir de materiales aprobados por el Condado de Miami-Dade y fijadas (ancladas) de acuerdo con los códigos. **Las casetas necesitan la aprobación del ACC antes de solicitar el permiso del condado.** Los colores tienen que ser compatibles con el programa de pintura. Las casetas se tienen que ubicar en las áreas traseras o laterales y no se podrán instalar fijándolas a una cerca o usándolas de apoyo. Las casetas por lo general se instalan en una placa de concreto de 4”. *El Condado de Miami-Dade ya no permite las casetas hechas de materiales moldeados o compósitos (plásticos) de más de 24 “ x 48” por 30” de altura, y por lo tanto el ACC no las puede aprobar.* Las casetas que se construyen donde mismo están, en vez de las prefabricadas, se revisarán caso por caso, basado en dibujos preparados profesionalmente. Las casetas no deberán ocupar más del 10% del espacio abierto del lote. **Es necesario obtener permiso para todas las casetas de cualquier tipo.** [1-jun-09]

**9.1 Espacios cerrados para lavadoras y secadoras** No se permiten lavadoras ni secadoras en ningún área al aire libre, incluyendo las traseras.

El espacio cerrado, cubierto y con puertas, se deberá construir sobre una placa de concreto -- en el área trasera solamente -- para albergar efectos electrodomésticos de este tipo. Es necesario tener el debido suministro y drenaje del agua al sistema del alcantarillado sanitario, y cumplir con los códigos. También es necesario tener permiso.

**10.0 Se permiten los patios y las terrazas** en las áreas de céspedes frontales, laterales y traseras. Los patios pueden componerse de una placa de concreto vaciado reforzado de un mínimo de 4", con o sin losetas, adoquines o terminado decorativo estampado, siempre y cuando todas las placas estén a un mínimo de 24" del lindero o cerca de la propiedad para permitir el debido drenaje del agua. Se fomenta el uso de ladrillos o adoquines de concreto colocados en la arena con espacio entre sí como una alternativa que permite que se filtre más agua de lluvia al subsuelo. El actual código no exige obtener permiso para una placa de concreto vaciado. **Se permiten las terrazas**, a condición de que coloquen marcos tratados a la debida presión y anclajes para el concreto. Se fomenta el uso de sustitutos con polímeros reciclados y compósitos de madera porque son más fáciles de mantener. En cuanto a las placas, estas tienen que tener el debido drenaje. **Se permiten spas y bañaderas de agua caliente** en las áreas traseras y laterales, siempre y cuando cumplan con los requisitos de los códigos relacionados con la plomería y el drenaje.

**11.0 Cercas** Las cercas son una de las estructuras accesorias prominentes en la comunidad. Por lo tanto, la uniformidad de su apariencia agrega valor al atractivo de la propiedad desde la calle. El estándar aprobado para las cercas en Snapper Creek es una cerca de madera de seis pies de altura construida de acuerdo con el código. Esto requiere postes de 4x4 tratados a presión colocados por lo menos 2 pies por debajo del suelo en cimientos de concreto, espacios en centros de 4 pies, con (3) traveseros horizontales de 2x4 de madera tratada a presión, por el lado interno, terminados con tablas verticales tipo "orejas de perro" de 1x6 de madera tratada a presión, clavadas o atornilladas con tornillos galvanizados. NOTA: algunas tiendas venden tablas de menor grosor y tamaño que las que exige el Condado de Dade. Estas fallan prematuramente y no se aprobarán. Adjunto usted tiene a su disposición un detallado dibujo esquemático de la debida construcción de las cercas. Un tratamiento alternativo aprobado para las cercas es el diseño de "**tabla sobre tabla**" que agrega interés visual y fortaleza a la cerca. El diseño "**shadowbox**" **no se puede** aprobar. A todas las cercas se les debe dar un terminado por el exterior con un tinte que pegue con los del actual programa de pintura. El terminado de las cercas interiores queda a opción del propietario. Las cercas traseras de unidades que den al lago o a canales interiores se podrán construir a una altura menor para permitir que se vea el agua. [Vea la 11.1]. [1-jun-09]

**11.1 Alternativas especiales para las cercas traseras** – *se permiten solamente en las áreas traseras que den al lago*

- A. Altura plena de la cerca, la misma que las especificaciones para las cercas frontales y laterales—*vea la 11.0*
- B. Tablas tipo "orejas de perro" o "tabla sobre tabla" que se especifican para la cerca completa —pero altura máxima 36 pulgadas—*vea la hoja con ilustraciones de cercas adjunto*
- C. Aumento de espacio entre las tablas de media altura—hasta el ancho de una tabla (*puede ser menos*)
- D. Arbustos o setos vivos *en lugar* de una cerca—mantenidos bien podados para permitir la visibilidad—*vea la hoja con ilustraciones de cercas adjunto*

*Se permite opción de arco/verja decorativos—ya permitidos en setos vivos o cercas—vea la 12.0 Cerca lateral—se fomenta la transición a una cerca trasera más baja—vea la hoja de ilustraciones de cercas. [1-jun-09]*

**No se permiten:**

Barras o tubos verticales metálicos  
Tablas verticales de 2x2  
Celosías  
Otros diseños y materiales que no cumplan con los requisitos

**Nota:** *Todas las cercas requieren un permiso del Condado de Miami-Dade y la aprobación del ACC.*

*Usted deberá presentar su solicitud al ACC antes de erigir una cerca, lo cual incluye las colocadas en áreas traseras que den al lago. El terminado de las cercas traseras debe ser el mismo que el de las demás—vea la 11.0.*

*Se fomenta la colocación de jardinería en el interior o exterior de las cercas traseras. [1-jun-09]*

*Adjunto a su disposición hojas de diagramas de cercas  
[1-jun-09]*

**11.2 Extensiones de Cercas, Restricciones, etc.** Las vías laterales aka las servidumbres de acceso lateral, ya sean que contengan líneas de utilidad o no, fueron diseñadas para proporcionar tanto espacio abierto como sea posible dentro de nuestra comunidad de viviendas de alta densidad. Por lo tanto, a partir del 23 de febrero de 2017 con la fecha de esta resolución, se prohíben las extensiones de las cercas en patios laterales y / o traseros, de conformidad con los Estatutos de la HOA, la Declaración de Convenios, los Estatutos y las Reglas y Reglamentos. La extensión, alteración o modificación existente de la cerca previamente aprobada, antes del 23 de febrero de 2017 por la administración puede continuar en el lugar hasta que caigan en desuso y / o se requieran reemplazos o reparaciones. En ese momento la cerca no puede ser reemplazada o erigida en el mismo lugar y la cerca debe ser levantada / reubicada a la ubicación original no dentro de una servidumbre de acceso lateral y / o lateral posterior.

Cercas frontales - Las cercas en frente de las unidades modelo de Aspen, Rain Tree y Pines no pueden moverse hacia adelante de las paredes de la sala. Las cercas en frente de los modelos de Birchwood serán revisadas individualmente o caso por caso. La cerca en frente de las unidades de Birchwood debe tener 2 pies de espalda de la acera a la cerca para permitir el paisaje. Una foto de su unidad debe ser proporcionada en el momento de presentar la solicitud para su revisión. La foto se utilizará para identificar el modelo de su unidad.

Todas las cercas requieren un permiso del Condado de Miami Dade y / o la aprobación previa del Comité de Control Arquitectónico (ACC) a través de la aplicación.

**12.0 Verjas / Muros sólidos / Buzones, etc.** Las verjas en las áreas traseras cercadas por lo general siguen la misma construcción y apariencia de la cerca, pero pueden ser de metal decorativo también. Las verjas traseras son necesarias por razones de seguridad y de privacidad. Las verjas frontales son opcionales, pero constituyen una oportunidad adicional para la expresión individual. Muchas verjas frontales son de **madera**, al igual que la cerca adyacente, pero pueden tener la parte superior con cierta figura o un diseño de enrejado abierto, etc. Se pueden aprobar **las verjas de metal**, al igual que los **arcos** decorativos de metal o madera para enredaderas que forman el marco de la entrada al patio. **Los muros sólidos** vinieron originales con algunas unidades Aspen y de otros tipos y pueden reemplazar una cerca de madera en unidades similares. La altura original de un muro sólido de mampostería (conocida también en inglés como “CBS”

por “concrete block structure”) era de aproximadamente 5 pies por encima del suelo—más baja que los 6 pies de altura de las cercas. Los nuevos muros se deberán ceñir al diseño original pero pueden llevar encima barras metálicas puntiagudas de 12”. La construcción de muros requiere un permiso del condado.

**12.1 Buzones** Prácticamente cualquier diseño aprobado o permitido por el Servicio Postal de los Estados Unidos está permitido. Los de diseño decorativo de metal o madera con “colores de acento” o con decoraciones pintadas permiten la expresión individual. Los buzones verticales situados dentro de la propiedad también son aceptables.

**12.2 Números de la dirección de la casa** Los números pueden ser de metal inoxidable, madera o compósitos, losetas cerámicas y materiales duraderos semejantes. El tipo y tamaño de los números puede variar pero tienen que ser legibles a los vehículos que pasen y sin embargo no ser de un tamaño excesivo. El propietario debe fijar los números debidamente al muro o cerca del frente y mantenerlos en buenas condiciones. Los colores no están regulados pero deben proporcionar un buen contraste con el muro que sirve de trasfondo. Los colores no están regulados pero deben proporcionar un buen contraste con el muro que sirve de trasfondo.

**13.0 Iluminación externa Las luces de decoración** se componen de elementos proporcionados por el dueño montados en la pared al lado de las puertas de entrada frontales o traseras, así como faroles encima de los muros o postes de las rejas e incluyen los postes decorativos de luz en las propiedades particulares. Los elementos de iluminación decorativa no están especificados pero deben ser de buen gusto, proporcionales a su entorno y resistentes a la intemperie. Los colores deben de ser compatibles con los terminados de las unidades. Las formas clásicas y sencillas compatibles con la arquitectura son preferibles a los diseños excesivamente ornamentados que no sean apropiados para el estilo de las unidades. **Los elementos de iluminación funcional** incluyen los focos montados en las paredes o sofitos para que sean visibles desde afuera de la propiedad. Los focos *o las llamadas luces de seguridad* deben estar cubiertos para dirigir la mayor cantidad de luz que sea posible al césped y evitar infringir el derecho de los vecinos a la privacidad y el uso pacífico de sus propiedades. *La palabra “cubiertos” se refiere a un cono o cubierta de metal o plástico opaco “en forma de capuchón” alrededor del bombillo. Los elementos con solamente bombillos reflejantes expuestos no están aprobados. [1-jun-09]*

**13.1 Las luces de vapor de mercurio** nunca han sido aprobadas por el ACC. Se fomenta el uso de bombillos eficientes en energía. Un electricista con licencia deberá realizar el reemplazo de los elementos existentes y la instalación de nuevos elementos de iluminación y esto también puede requerir un permiso. [1-jun-09]

**14.0 Temas misceláneos** Estos incluyen las banderas decorativas de tela, los estandartes, los banderines y las mangas o “calcetines” de viento que ondeen desde astas montadas en la pared o astas verticales situadas en propiedades privadas, y deben ser expresiones de buen gusto de la individualidad. Se fomenta un día la bandera nacional, especialmente en días feriados y de conmemoración de los caídos. Las campanitas que tocan con el viento, las casitas y comederos para las aves y otros artículos que sean visibles dentro de las áreas de césped de la propiedad, todos están permitidos. Se fomentan las decoraciones y luces de los días festivos, que se deben instalar para que funcionen con seguridad y retirarse dentro de un plazo razonable después de las festividades. No hace falta solicitar permiso al ACC para estos artículos pero sí es esencial retirarlos para evitar una citación.

**15.0 Jardinería** Aunque el ACC no es el Comité de Embellecimiento, sí fomenta que se coloquen jardines atractivos en las áreas frontales y las extensiones de las cercas—más allá de un mínimo de estándares-- para aumentar el “atractivo de la propiedad desde la calle” y el valor de la unidad. Además de ser atractivos, las plantas y cestos colgantes y los ornamentos para el césped

bien mantenidos se suman al efecto positivo general. Es deseable la colocación de cascajos de madera (“mulch”), gravilla y piedras decorativas y bordes apropiados.

Históricamente, la Junta Directiva ha permitido y fomentado que los propietarios voluntariamente cuiden la jardinería de las áreas comunes y la mantengan, especialmente las islas entre los espacios de estacionamiento. Reemplazar el césped con “mulch” y plantas xerofíticas, o sea, que se dan en los desiertos, ayuda a ahorrar agua. Los propietarios de las unidades deben mantener sus jardines en buenas condiciones, especialmente sus porciones visibles. Esto incluye también a los propietarios ausentes. A los propietarios se les podrá enviar una citación por concepto de áreas que no estén bien cuidadas, infestadas de malezas o de apariencia deteriorada.

**15.1 Bordes de jardines de concreto extrudido** Un propietario por sí mismo así como también el grupo de vecinos de una sección o área pueden decidir proporcionar, por su propia cuenta, un borde alrededor de una isla u otro tipo de área común que hayan acordado mantener. Comuníquese con la oficina por adelantado enviando su solicitud por escrito y permítale a la asociación tiempo para coordinar y cooperar con el proyecto. La Asociación confirmará y aprobará el lugar y la configuración del borde propuesto. El borde de concreto extrudido deberá ser de un tamaño, perfil y color semejantes a los ejemplares que ya existen en la comunidad Y DISPONIBLE EN LA OFICINA PARA REFERENCIA. El propósito de esto es proporcionar continuidad y uniformidad de apariencia a las futuras mejoras que hagan ya sean personas, grupos de residentes o la misma Asociación. Se permiten desviaciones menores en el patrón del estampado y en pequeñas diferencias de tamaño causadas por los diferentes equipos. El o los residentes que pidan originalmente esta instalación así como sus sucesores serán responsables de su mantenimiento usual así como la renovación periódica del color, resellado, reparaciones, etc.

Se permite la iluminación de buen gusto de la jardinería con bombillos de bajo voltaje o de energía solar . Una copia de las pautas para la jardinería está disponible junto con el formulario de solicitud.

-fin- *[Revisado y actualizado 18 de Septiembre de 2015]*