

MANUAL DE PROPIETARIO

ESPAÑOL

ALDEA SAVIA

TULUM

Powered by
 **ONIX LIVING**



ÍNDICE

- 01.** Bienvenida
- 02.** Ubicación y amenidades
- 03.** Instalaciones
- 04.** Contrataciones de servicios
- 05.** Códigos de color
- 06.** Ampliaciones o adecuaciones
- 07.** Mantenimiento general
- 08.** Garantía de vivienda
- 09.** Recomendaciones
- 10.** Directorio



01. BIENVENIDA

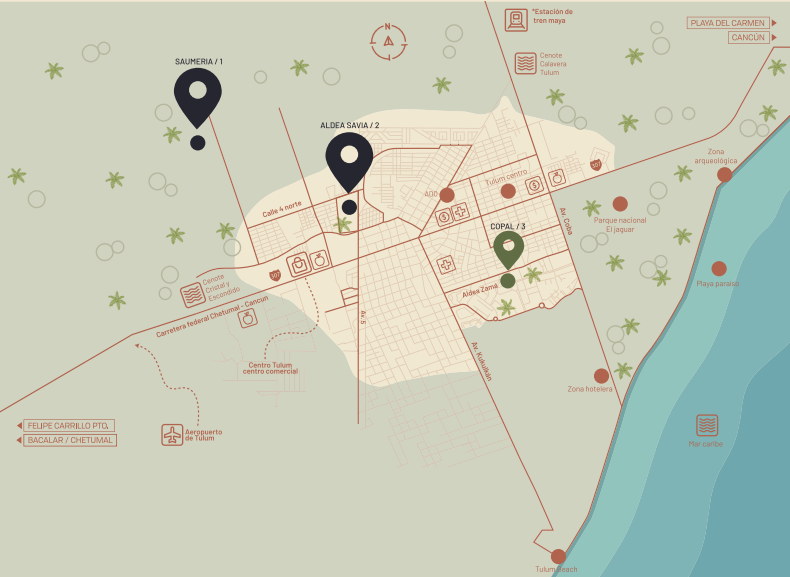
Estimado (a):

Onix Living te da la más cordial bienvenida, nos entusiasma mucho que seas parte de la comunidad de **Aldea Savia**.

Estamos comprometidos contigo para hacer de esta una experiencia única y placentera y es por eso que creamos este "manual de propietario" con la finalidad de brindarte las herramientas necesarias para mantener tu patrimonio en óptimas condiciones.

Nos importa mucho lograr tu entera satisfacción así que el desarrollo está diseñado y construido con la calidad y el sello que nos caracteriza, siempre enfocándose en la armonía, la funcionalidad, la estética y sobre todo la conservación del medio ambiente.

02. UBICACIÓN Y AMENIDADES



Av. 5 Norte, Región 012, Smza 006, Calle 19,
Colonia Tumben Kaa. C.P. 77780, Tulum, Q.Roo.

ESTACIÓN DE TREN MAYA 15 min.	HOSPITALES 05 min.	SAUMERIA / 1	SELVA / ÁREAS NATURALES
CENTRO TULUM CENTRO COMERCIAL 03 min.	BANCO 06 min.	ALDEA SAVIA / 2	TERRITORIO / TULUM
AEROPUERTO DE TULUM 36 min.	SUPERMERCADO 10 min.	COPAL / 3	MAR CARIBE
PLAYA 10 min.	CENOTES 10 min.	Calles	

AMENIDADES Y SERVICIOS

2 Albercas residenciales con carril de nado	2 Albercas para niños	2 Albercas tipo infinity panorámica (6 x 13 mts)
3 Gimnasios climatizados	Zona de asadores pergolados	Zona de esparcimiento
Cancha de pádel	Zona chill	Zona de juegos para niños
Zona de hamacas	Espacio para reuniones	Parque para mascotas
Comunidad privada	Doble acceso controlado	Estacionamiento para invitados

AMENIDADES SERVICIOS





03. INSTALACIONES

- **Instalación eléctrica:** Cableado interior de cobre calibre 12 para equipos y alimentación que permanecen ocultos en la losa, firmes y muros; los apagadores, contactos y placas son de plástico.
- **Instalación hidráulica:** Para el servicio de agua, el ramaleo interior en tu vivienda es de tubería, los accesorios y conexiones son de CPVC.
- **Instalación sanitaria:** La red de distribución es de PVC sanitario en la descarga de todos tus muebles hasta la línea principal de cada condominio donde se encuentra el registro sanitario, en este debes realizar tu mantenimiento preventivo.
- **Instalación de aire acondicionado:** Se colocó una preparación para la instalación de aire acondicionado.
- **Salida telefónica y de T.V. :** Están canalizadas en poliducto eléctrico naranja o similar ocultas en losa.



04. CONTRATACIONES DE SERVICIOS

El propietario deberá realizar la contratación en las instalaciones del centro de atención a clientes de CFE, los requisitos son los siguientes:

La lista de documentos del desarrollo son:

- Oficio resolutivo y comprobante de pago.
- Aviso de contratación.

Del propietario:

- Rellenar el formato de solicitud con sus datos
- INE
- CURP
- Escritura o documento que acredite la propiedad (copia certificada o contrato de compra venta)
- RFC / CSF no mayor a 30 días
- Correo electrónico
- Número telefónico

CENTRO DE ATENCIÓN A CLIENTES CFE:

Centro centauro norte, esq. Polar poniente.

HORARIO DE ATENCIÓN:

Lunes a viernes, 7:00 – 13:30 hrs.

Atención personalizada 24 hrs CFEMATICOS.

TEL: +52 (984) 871 2535

Para la contratación e instalación de servicios de CAPA (agua potable) será necesario llevar:

- Identificación oficial.
- Constancia de propiedad (escritura notariada o título de propiedad).
- Cédula catastral.

Ubicación del centro de atención a clientes:

Av. Tulum entre cruceo Coba y Escorpión norte.

Tel: +52 (984) 871 2603.





05. CÓDIGOS DE COLOR

El color en la fachada y toda el área exterior está definido con el propósito de mantener la armonía en el desarrollo y aumentar la plusvalía de la vivienda, el color exterior no se podrá modificar.



Fórmula de mezcla de colores:

Marca: Berel.

Berelinte 8003-6353 (naranja) exteriores.

Kalos 1-1206-7723 (beige) interiores.



06. AMPLIACIONES O ADECUACIONES

En **Onix Living** nos preocupamos por el bienestar y desarrollo de tu familia, por tal motivo diseñamos viviendas con la posibilidad de ampliación.

Para realizar dichas ampliaciones deberás seguir los siguientes pasos:

1. Enviar un correo a la dirección **postventa@onixliving.mx** con la solicitud de adecuación o ampliación de su vivienda.
Dicha solicitud deberá incluir planos y detalle sobre la afectación de instalaciones, pisos, carpintería, muros, cancelería y de áreas verdes como jardines, en caso de que se vieran afectados.
2. El departamento de calidad y servicio al cliente estudiará la propuesta y recabará las firmas de autorización del comité de arquitectos y visto bueno de las personas involucradas.

Notas: El propietario deberá respetar los lineamientos de imagen establecidos en el reglamento de condominios.

Las ampliaciones están sujetas a los permisos por parte de las autoridades.

El material de construcción a utilizar deberá ser almacenado en un sólo lugar dentro del área privativa de la vivienda sin invadir espacios ajenos o de uso común tales como estacionamientos, vialidades y amenidades; así mismo, el material a utilizar no podrá ser preparado, mezclado o realizado directamente sobre las circulaciones, áreas comunes o propiedades ajenas.

Una vez terminados los trabajos de remodelación, el propietario deberá retirar completamente y de manera inmediata todos los desechos que resulten de dicha intervención.



07. MANTENIMIENTO GENERAL

Este apartado busca prolongar la vida útil de tu vivienda, por lo que encontrarás recomendaciones tanto de uso como de mantenimiento.

- **Regaderas:** Desarma y limpia la cebolleta de la regadera para eliminar cualquier obstrucción causada por acumulamiento de sarro. En el caso de las coladeras en el área de regadera es necesario retirar el cabello y residuos de jabón que se acumulen.

- **Muebles y accesorios de baño y cocina:** Evita apoyarte con fuerza en los muebles y accesorios de baño para evitar que se desprendan o se rompan.

- **Instalación eléctrica:** Para evitar sobrecalentamientos procura no conectar equipos para los cuales no esté diseñada la instalación, no saturar los contactos al utilizar multicontactos y no mojar los accesorios eléctricos (contactos, apagadores, timbre, etc).

- **Boiler:** El proveedor recomienda drenar el equipo una vez cada dos meses como tiempo máximo ya que el salitre afecta directamente a la resistencia del equipo (todos los equipos cuentan con una llave por la cual se puede realizar el drenado sin la necesidad de retirar el equipo).

NOTA: El calentador, la parrilla, el horno y el A/A van a 110v.

NOTA: El contacto para la lavadora va a 110v.

- **Pisos:** La falta de limpieza en un piso puede provocar que se raye, procura mantener libre de polvo y tierra para que no se opaque y pierda su textura original. Cuando necesites mover tus muebles sugerimos colocar un trozo de alfombra o franela debajo para protegerlos y moverlos con precaución.

- **Puertas:** Mantenlas en optimas condiciones, evita golpear y azotar las puertas. Limpia y lubrica sus herrajes y evita el contacto de la puerta con el agua (la humedad la daña). Si la vivienda no está habitada debe ventilarse periódicamente para evitar la deformación de las puertas. Utilizar un paño suave y limpio para limpiar las puertas de madera, para la puerta principal brindar un mantenimiento preventivo cada 6 meses ya que esta se encuentra al contacto con el salitre del mar, humedad, sol.

- **Cancelería:** Evita golpear y azotar las puertas y ventanas, lubrica y mantén libre de polvo los seguros, herrajes, carretillas y bisagras para su optimo funcionamiento.

• **Baños e instalaciones hidrosanitarias:** Para prevenir que se obstruyan las tuberías sanitarias evita tirar basura, papel, servilletas, toallitas húmedas en el wc, el almacenamiento de cabello en el lavabo y regaderas, así como la basura y residuos de comida en el fregadero y lavabo. Te sugerimos que cuando la vivienda no esté habitada revise y rellene las ranuras de los muebles de baño y coladeras para evitar malos olores causados por la vaporización de agua debido a la falta de uso.

• **Servicios sanitarios:** Para evitar el desbordamiento del tanque o fugas de agua se aconseja mantener limpio el tanque del WC y los orificios de salida de agua, retirar el sarro y sedimentos para evitar que se obstruya la tubería sanitaria. Recuerda sustituir las piezas cuando estén dañadas o si presentan grietas o fugas.

• **Desagües y coladeras:** Mantener limpias las coladeras de las terrazas y azoteas, se pueden retirar los tornillos que sujetan a rejilla para retirar residuos de basura y hojas para evitar estancamiento de agua.

• **Registros:** Para evitar que se obstruya la tubería, no arroje basura en ellos, es necesario revisar y remover sedimentos solidificados ya que pueden afectar o dañar su correcto funcionamiento.

• **Bahareque:** Mantenlas en óptimas condiciones, evita golpear y azotar las puertas. Limpia y lubrica sus herrajes. Utilizar un paño suave y limpio para limpiar el bahareque de madera, brindar un mantenimiento preventivo cada 6 meses ya que esta se encuentra al contacto con el salitre del mar, humedad, sol.

• **Escalera marina y de caracol:** Mantenlas en óptimas condiciones para evitar su pronta oxidación, brindar un mantenimiento preventivo cada 6 meses ya que esta se encuentra al contacto con la intemperie.



• **Cancelería:** Se evitará el deterioro si se mantienen limpios los empaques, hules, rieles, y guías, lubricarlos adecuadamente, reponer los empaques y el sello perimetral del interior y exterior de la ventana.

• **Impermeabilizante:** Para evitar humedades y filtraciones deberá revisar la azotea periódicamente, limpiar los desagües y barrer la azotea, tener cuidado al colocar alguna instalación (aire acondicionado, antenas, tinaco, etc.) para no perforar la losa y que se generen filtraciones de humedad.

• **Pintura exterior:** Las recomendaciones para el mantenimiento de la pintura exterior deberán apegarse al código de colores del prototipo, consulta el capítulo 07 de este manual.



08. GARANTÍA DE VIVIENDA

En Onix Living te brindamos garantía por vicios ocultos para tu casa o departamento en la cual responderemos por las imperfecciones que pudieran presentarse, esta tendrá vigencia a partir de la fecha de entrega registrada en el acta de entrega recepción.

COBERTURAS

5 años	Estructura	Fisuras de carácter estructural
1 año	Impermeabilización de azotea	Humedades y filtraciones
1 año	Instalación eléctrica	Vicio oculto (mal funcionamiento derivado del cableado)
1 año	Instalación hidráulica	Vicio oculto (fuga interna)
1 año	Instalación sanitaria	Vicio oculto (fuga interna)
1 mes	Carpintería	Mal funcionamiento
3 meses	Cancelería	Mal funcionamiento
1 año	Aire acondicionado	Garantía con proveedor
1 año	Campana, horno y parrilla	Garantía con proveedor
1 año	Calentador	Garantía con proveedor
6 meses	Hidroneumático y bomba	Garantía con proveedor
1 mes	Grifos, llaves y monomandos	Mal funcionamiento
1 año	Pisos	Desprendimiento de pieza (soplado)

Para levantar un reporte de garantía haz click en el siguiente botón donde se te solicitará información para identificar la problemática y así poder darle una respuesta a la brevedad.

CLIENTES ONIX LIVING



09. RECOMENDACIONES PARA CONSERVAR TU GARANTÍA

- El uso de suelo de la vivienda es exclusivamente habitacional, en caso de utilizar la vivienda con otro fin, la garantía emitida se perderá.
- Realizar el mantenimiento de acuerdo a las recomendaciones de este manual.
- Respetar la imagen urbana de este desarrollo, en caso de no respetar dicha imagen la garantía emitida se dará por terminada.
- No realizar trabajos que intervengan y alteren las instalaciones eléctricas, hidráulicas, sanitarias y acabados (vicios ocultos).
- No realizar modificaciones interiores, alterando estructura, sin avisar al departamento de postventa.

El incumplimiento de las anteriores ocasionará el termino de la garantía anticipadamente.

10. DIRECTORIO

ADMINISTRACIÓN DEL CONDOMINIO +51 984 202 4958
gerentegeneral@vnadf.com

INSTALACIONES Y CONTRATACIONES
• Luz - CFE +52 984 8712 535
• Agua - CAPA +52 984 8712 603
• Internet - Seleccione un proveedor local de su confianza.

• Emergencia general en todo el estado de Quintana Roo: 911
• Cruz Roja Playa del Carmen: +52 1 (984) 873 1233
• Tulum Cruz Roja: +52 1 (984) 802 5521
• Ambulancia Akumal: +52 1 (984) 120 1678
• Hospital General de Tulum: +52 1 (984) 871 2271
• Policía Turística: +52 1 (984) 849 7133
• Policía municipal: +52 1 (984) 871 2055
• Bomberos: +52 1 (984) 871 2055
• Policía de tránsito: +52 1 (984) 802 5459
• Protección Civil: +52 1 (984) 871 2688
• Ministerio Público: +52 1 (984) 124 0296
• Sindicato de Taxistas: +52 1 (984) 871 2029
• Emergencias: 066



OWNER 'S MANUAL

ENGLISH

ALDEA SAVIA

TULUM

Powered by
 **ONIX LIVING**



ÍNDEX

- 01.** Welcome
- 02.** Location and amenities
- 03.** Installations
- 04.** Services hiring
- 05.** Color code
- 06.** Extensions or adaptations
- 07.** General maintenance
- 08.** Home warranty
- 09.** Recommendations
- 10.** Directory



01. WELCOME

Dear:

Onix Living gives you the warmest welcome, we are very excited that you are part of the **Aldea Savia** community.

We are committed to you to make this a unique and pleasant experience and that is why we created this "owner's manual" in order to provide you with the necessary tools to keep your heritage in optimal conditions.

It is very important to us to achieve your entire satisfaction, so the development is designed and built with the quality and hallmark that characterizes us, always focusing on harmony, functionality, aesthetics and, above all, environmental conservation.

We hope it will be of help to you.

02. LOCATION AND AMENITIES



North 5th Ave, O12 region, Smza O06, 19th street, Tumben Kaa.
P.C. 77780, Tulum, Q.Roo.

MAYAN TRAIN STATION..... 15 min.	HOSPITALS..... 05 min.	Saumeria / 1	JUNGLE / NATURAL AREAS
CENTRO TULUM SHOPPING CENTER..... 03 min.	BANK..... 06 min.	ALDEA SAVIA / 2	TERRITORY / TULUM
TULUM AIRPORT..... 38 min.	SUPERMARKET..... 10 min.	COPAL / 3	CARIBBEAN SEA
BEACH..... 10 min.	CENOTES..... 10 min.	STREETS	

AMENITIES AND SERVICES

2 Residential pools with swim lane	2 Children's pool	2 Panoramic infinity pool (6x13 mts)
3 Air conditioned gyms	Barbecue area with pergola	Recreation area
Padel court	Chill area	Playground
Hammock area	Meetings area	Pet park
Private community	Double controlled access	Guest parking

AMENITIES SERVICES





03. INSTALLATIONS

- **Electric installation:** 12 Gauge copper interior wiring for equipment and power that remain hidden in the slab, firm and walls; the switches, contacts and plates are made of plastic.
- **Hydraulic installation:** For the water service, the interior branch in your house is made of pipe, the accessories and connections are made of CPVC.
- **Sanitary installation:** The distribution network is made of sanitary PVC in the discharge of all your furniture to the main line of each condominium where the sanitary registry is located, in this you must perform your preventative maintenance.
- **Air conditioned installation:** A preparation for the installation of air conditioning was placed.
- **Telephone and TV. output:** They are channeled in an orange electrical polyduct or similar hidden in the slab.



04. SERVICES HIRING

The owner must complete the contract at the CFE customer service center. The requirements are as follows:

The list of development documents are:

- Resolution letter and proof of payment.
- Hiring notice.

From the owner:

- Fill out the application form with your details.
- INE
- CURP
- Deed or document proving ownership (certified copy or purchase agreement).
- RFC / CSF no more than 30 days
- E-mail
- Phone number

CFE CLIENTS SERVICE CENTER:

North centaur center, west polar corner.

OFFICE HOURS:

Monday to friday, 7:00 – 13:30 hrs.

Personalized attention 24 hrs CFEMATICS.

+52 (984) 871 2535

For the contracting and installation of CAPA services (water services) it will be necessary to bring:

- ID.
- Proof of ownership (notarized deed or title deed).
- Cadastral certificate.

Location of the customer service center:

Tulum Ave. between Coba Cruise and North Scorpion.

+52 (984) 871 2603





05. COLOR CODE

The color on the facade and the entire exterior area is defined with the purpose of maintaining harmony in the development and increasing the value of the home, the exterior color cannot be modified.



Color mixing formula:

Brand: Berel.

Berelinte 8003-6353 (orange) exteriors.

Kalos 1-1206-7723 (beige) interiors.



06. EXTENSIONS OR ADAPTATIONS

At Onix Living we care about the well-being and development of your family, for this reason we design homes with the possibility of expansion.

To make these extensions you must follow the following steps:

1. Send an email to postventa@onixliving.mx with the request to adapt or expand your home.

Said request must include plans and details on the affectation of facilities, floors, carpentry, walls, doors and green areas such as gardens, in case they were affected.

2. The quality and customer service department will study the proposal and obtain the authorization signatures of the committee of architects and the approval of the people involved.

Notes: The owner must respect the image guidelines established in the condominium regulations.

The extensions are subject to permits from the authorities.

The construction material to be used must be stored in a single place within the private area of the dwelling without invading external or common use spaces such as parking lots, roads and amenities; likewise, the material to be used may not be prepared, mixed or made directly on the circulations, common areas or properties of others.

Once the remodeling work is finished, the owner must completely and immediately remove all the debris resulting from said intervention.



07. GENERAL MAINTENANCE

This section seeks to prolong the useful life of your home, so you will find recommendations for both use and maintenance.

• **Showers:** Disassemble and clean the shower head to remove any blockages caused by limescale buildup. For shower drains, remove any hair and soap scum that may accumulate.

• **Bathroom and kitchen furniture and accessories:** Avoid leaning heavily on bathroom furniture and accessories to prevent them from becoming loose or breaking.

• **Electrical installation:** To avoid overheating, try not to connect equipment for which the installation is not designed, avoid overloading the outlets when using power strips, and avoid getting electrical accessories (outlets, switches, doorbells, etc.) wet.

• **Heather:** The supplier recommends draining the equipment once every two months at the most, since saltpeter directly affects the equipment's durability. (All equipment comes with a valve that allows draining without having to remove the equipment.)

NOTE: The heater, grill, oven, and A/C are powered by 110V.

NOTE: The outlet for the washing machine is powered by 110V.

• **Floors:** A lack of cleanliness can cause scratches. Try to keep them free of dust and dirt to prevent them from dulling and losing their original texture. When you need to move your furniture, we suggest placing a piece of rug or flannel underneath to protect it and move it carefully.

• **Doors:** Keep them in optimal condition, avoid slamming or banging. Clean and lubricate the hardware and avoid water contact (humidity damages the door). If the home is not occupied, it should be ventilated periodically to prevent warping. Use a soft, clean cloth to clean wooden doors. For the main door, perform preventative maintenance every 6 months, as it is exposed to sea salt, humidity, and sunlight.

• **Door and window hardware:** Avoid banging and slamming doors and windows; lubricate and keep locks, hardware, locks, and hinges free of dust to ensure optimal performance.

• **Bathrooms and plumbing installation:** To prevent plumbing clogs, avoid throwing trash, paper, napkins, and wet wipes down the toilet, hair accumulation in the sink and shower, and trash and food waste in the sink and toilet. We suggest that when the home is unoccupied, you check and fill the gaps in bathroom fixtures and drains to prevent unpleasant odors caused by water vapor due to lack of use.

• **Sanitary Services:** To prevent tank overflows or water leaks, it is advisable to keep the toilet tank and water outlets clean, removing scale and sediment to prevent clogging of the plumbing. Remember to replace parts when they are damaged, cracked, or leaking.

• **Drains and gutters:** Keep the drains on terraces and rooftops clean. You can remove the screws holding the grates to remove debris and leaves and prevent water stagnation.

• **Manholes:** To prevent pipe blockages, do not throw trash in them. It is necessary to check and remove solidified sediment, as it can affect or damage their proper functioning.

• **Bahareque:** Keep them in optimal condition, avoid banging or slamming the doors. Clean and lubricate the hardware. Use a soft, clean cloth to clean the bahareque wood. Perform preventive maintenance every 6 months, as it is exposed to sea salt, humidity, and sunlight.

• **Marine and spiral staircases:** Keep them in optimal condition to prevent premature rusting. Perform preventative maintenance every 6 months, as they are exposed to the elements.



• **Cancellation:** Deterioration will be avoided if the gaskets, rubbers, rails, and guides are kept clean, lubricate them properly, replace the gaskets and the perimeter seal on the inside and outside of the window.

• **Waterproofing:** To avoid moisture and leaks, you must periodically check the roof, clean the drains and sweep the roof, be careful when placing any installation (air conditioning, antennas, water tank, etc.) so as not to perforate the slab and generate moisture leaks.

• **Exterior paint:** The recommendations for the maintenance of the exterior paint must adhere to the color code of the prototype, see chapter 7 of this manual.



08. HOUSING WARRANTY

At Onix Living we offer you a guarantee for hidden defects for your house or apartment in which we will respond for any imperfections that may arise, this will be valid from the date of delivery registered in the delivery - reception certificate.

COVERAGES

5 years	Structure	Structural cracks
1 year	Roof waterproofing	Humidity and leaks
1 year	Electrical installation	Hidden defect (malfunction resulting from the wiring)
1 year	Hydraulic installation	Hidden defect (internal leak)
1 year	Sanitary installation	Hidden defect (internal leak)
1 month	Carpentry	Bad function
3 month	Cancellation	Bad function
1 year	Air conditioned	Warranty with supplier
1 year	Hood, oven and grill	Warranty with supplier
1 year	Heater	Warranty with supplier
6 month	Hydropneumatic and pump	Warranty with supplier
1 month	Taps, faucets and mixer taps	Bad function
1 year	Floors	Piece detachment (blowing)

To raise a warranty report click on the following button where information will be requested for identify the problem and that way give you an answer as soon as possible.

ONIX LIVING CLIENTS



09. RECOMMENDATIONS TO KEEP YOUR WARRANTY

- The land use of the house is exclusively residential, in case of using the house for another purpose, the guarantee issued will be lost.
- Carry out maintenance according to the recommendations in this manual.
- Respect the urban image of this development, in case of not respecting said image, the issued guarantee will be terminated.
- Do not carry out work that interferes with and alters the electrical, hydraulic, sanitary and finishing installations (hidden defects).
- Do not make interior modifications, altering the structure, without notifying the after-sales department.

Failure to comply with the above will result in the termination of the guarantee in advance.

10. DIRECTORY

CONDOMINIUM MANAGEMENT +51 984 202 4958
gerentegeneral@vnadf.com

FACILITIES AND CONTRACTS
•Electric energy - CFE +52 984 8712 535
•Water services - CAPA +52 984 8712 603
•Internet - Select a local provider you trust.

•General emergency throughout the state of Quintana Roo: 911
•Red Cross Playa del Carmen: +52 1 (984) 873 1233
•Tulum red cross: +52 1 (984) 802 5521
•Akumal ambulance: +52 1 (984) 120 1678
•Tulum General Hospital: +52 1 (984) 871 2271
•Tourist Police: +52 1 (984) 849 7133
•Municipal police: +52 1 (984) 871 2055
•Firemen: +52 1 (984) 871 2055
•Transit police:..... +52 1 (984) 802 5459
•Civil protection: +52 1 (984) 871 2688
•Public ministry: +52 1 (984) 124 0296
•Taxi Drivers Union: +52 1 (984) 871 2029
•Emergencies: 066



ALDEA SAVIA
TULUM