

KOA TOWERS

Live in the ocean city, between green spaces.

MANUAL DE PROPIETARIO

ESPAÑOL

Powered by
 **ONIX LIVING**



ÍNDICE

- 01. Bienvenida
- 02. Ubicación y amenidades
- 03. Instalaciones
- 04. Contratación de servicios
- 05. Mantenimiento general
- 06. Garantía de vivienda
- 07. Recomendaciones
- 08. Directorio



01. BIENVENIDA

Estimado(a):

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

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

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



	Puente vehicular Nichupté. (En construcción)		Aeropuerto Internacional de Cancún.			AREKA TOWERS		ZIENNA
	Estación de Tren Maya. (En construcción)		Puntos de interés cercanos.			K&A TOWERS		VILLALTA

AMENIDADES Y SERVICIOS

	Alberca tipo infinity		Zona chill en roof top
	Alberca familiar		Gimnasio climatizado
	Áreas verdes		Cancha de pádel
	Koa working		Salón de eventos
	Asadores en roof top		Zona de mesas con pérgolas en rooftop
	Área infantil		Zona de yoga
	Ludoteca		Palapa con snack bar y asadores
	Estacionamiento para invitados		Seguridad 24/7



03. INSTALACIONES

Instalación eléctrica: El cableado interior de tu vivienda es calibre 12 THW, para contactos e iluminación el cual se encuentra oculto en losa, firmes y muros; los apagadores, contactos y placas son de marca SIMON o similar.

NOTA: LA PREPARACIÓN ELÉCTRICA DE LOS A/A ES A 220 V.

Instalación hidráulica: Para el servicio de agua, se cuenta con un ramaleo interior en tu vivienda con tubería y accesorios de CPVC hidráulico. Tu vivienda cuenta con un boiler automático de la marca Optimus con capacidad de 38 litros.

Instalación sanitaria: La red de la vivienda es de PVC sanitario, los muebles de baño y coladeras hasta el colector principal el cual baja por un ducto hasta la red principal de aguas negras.

Salida de voz y datos: Canalización en poliducto eléctrico naranja o similar ocultas en muros hacia registros generales.

Instalación de gas: Tanque estacionario con medidor independiente para cada unidad, con tres salidas (cocina, secadora y boiler) c/u con válvula de esfera.

Contrataciones con la compañía de Gas Imperial.

04. CONTRATACIÓN DE SERVICIOS

CFE: La contratación e instalación se debe realizar en el centro de atención a clientes en sucursal mencionada. Se deberán facilitar escrituras de la unidad, identificación oficial y documentación proporcionada que recibió por parte del equipo de postventa en el correo de acta de entrega de su unidad. Presentar documentación en la siguiente sucursal: Av. Coba 173, Edificio Las cumbres, 77508, Cancún Q. Roo Horario de 8 am a 4 pm.

<https://www.cfe.gob.mx/hogar/nuevocontrato/pages/paracontratar.aspx>

Gas imperial: Comunícate al siguiente número telefónico 998 162 4764. Necesitarás la siguiente documentación para realizar tu contrato: identificación oficial, acta de recepción de la unidad, escrituras, email, no. de celular y cédula fiscal en caso de requerir factura. Horario de lunes a viernes de 9 am a 5 pm.

Aguakan: Debes esperar a que te llegue el primer recibo para poder acudir a la oficina más cercana y presentarlo, junto con escrituras e identificación para realizar el cambio de nombre de propietario.

<https://oficina.aguakan.com/tramite/cambio-de-nombre>

Internet: Teléfono 998 769 9201





05. MANTENIMIENTO GENERAL

Con las siguientes recomendaciones buscamos prolongar la vida útil de tu vivienda, a través de un uso correcto de la misma y un mantenimiento adecuado. El mantenimiento sistemático de tu casa, además de mejorar la calidad de vida de quienes la habitan, le dará un número importante de beneficios.

Baños e instalaciones hidrosanitarias: Para prevenir que se obstruya la tubería sanitaria evita tirar basura en ella, sobre todo en el WC; evita también la acumulación de cabellos en el lavabo y regaderas, así como basura en el fregadero y lavabo. Cuando la vivienda no esté habitada deberás revisar y rellenar las ranuras de los muebles y coladeras periódicamente para evitar malos olores por evaporización del agua por falta de uso.

Servicios sanitarios: Un problema recurrente es el desbordamiento del tanque o fugas de agua, por lo que se aconseja mantener limpios el tanque del WC y los orificios de salida de agua, retirar el sarro y sedimentos para evitar que se obstruya la tubería sanitaria. Verificar que el depósito de descarga y la llave del flotador estén en el nivel correcto y renovar empaque, o bien, sustituir los que sean necesarios.

Desagües y coladeras: Es importante mencionar que pueden aparecer obstrucciones en el drenaje, mantén limpios los registros y coladeras, evita obstruirlos con basura, revisalos periódicamente, cambiar empaque y sustituir en caso de ser necesario, así evitará humedades y malos olores.

Registros: Para evitar que se obstruya la tubería, no arrojes basura en ella, revisa y remueve sedimentos solidificados en el WC, ya que pueden afectar o dañar su correcto funcionamiento.

Regaderas: El problema que puede presentarse es la obstrucción de las perforaciones por acumulación de sarro, será necesario desarmarla y limpiarla; te sugerimos no apretar demasiado las llaves para evitar dañarlas. En el caso de las coladeras en el área de regadera es necesario retirar los cabellos y residuos de jabón que se acumulen.

Muebles y accesorios de baño y cocina: El mal uso de los muebles y accesorios de baño y cocina puede generar que se desprendan o se rompan, evita apoyarte con fuerza sobre los alimentadores y trampas.

Instalación eléctrica: Las incidencias más usuales son provocadas principalmente por sobrecalentamientos, por lo que se deberá evitar conectar equipos para los cuales no esté diseñada la instalación, saturar los contactos, utilizar multicontactos y mojar los accesorios eléctricos (contactos, apagadores, timbres, etc.)



Pisos: La falta de limpieza en un piso provoca que se raye con el polvo y la tierra, en un tiempo corto se opacará y perderá su textura original. Se sugiere utilizar un tapete en los accesos de tu vivienda para evitar que entre tierra y pudiera dañar el piso. Cuando necesites mover tus muebles coloca un pedazo de alfombra o franela debajo de las patas y muévelos con precaución.

Puertas: Las fallas más comunes son el deterioro de las bisagras por azotar la puerta y la oxidación causada por la humedad, evita golpear y azotar las puertas, limpia y lubrica sus herrajes. Desármalos si es necesario para ajustarlos, evita el contacto de la puerta con el agua; la humedad la daña. Cuando la vivienda no esté habitada debe ventilarse periódicamente para evitar la deformación de las puertas.

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; mantenerlas libres de polvo.

Impermeabilizante: Para evitar humedades y filtraciones deberá revisar la terraza periódicamente y limpiar los desagües.

Focos: Cuando sea necesario reemplazarlos, se sugiere adquirir un foco ahorrador, esto traerá como beneficio un ahorro en el costo de la luz, se recomienda para evitar el efecto invernadero, así seremos amigables con el medio ambiente.

Pintura: Las recomendaciones para el mantenimiento de la pintura exterior deberán apegarse al código de colores del prototipo, el cual está siendo entregado junto con los documentos de tu vivienda.





06. 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, ésta 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 clic en el siguiente botón donde se te solicitará información para identificar la problemática y así poder darte una respuesta a la brevedad.

CLIENTES ONIX LIVING

07. 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 dará por terminada anticipadamente.

·Realizar el mantenimiento de acuerdo a las recomendaciones de este manual.

·No realizar trabajos que intervengan y alteren las instalaciones eléctricas, hidráulicas, sanitarias y acabados (vicios ocultos), ya que si no fue error, alteración o mala instalación por parte de la constructora la garantía emitida se dará por terminada anticipadamente.

·No realizar modificaciones interiores, alterando estructura, sin avisar al departamento de postventa, de ser así la garantía emitida se dará por terminada anticipadamente





08. DIRECTORIO

Emergencia general en el estado de Quintana Roo 911

Cruz Roja Cancún +52 (998) 884 1616

Hospital General de Cancún +52 (984) 234 0000

Policía Turística +52 (998) 885 2277

Policía Municipal +52 1 (998) 283 2070

Bomberos +52 (998) 884 1202

Protección Civil +52 (998) 887 4341



KOA TOWERS

Live in the ocean city, between green spaces.

OWNER'S MANUAL

ENGLISH

Powered by
 **ONIX LIVING**



INDEX

- 01. Welcome
- 02. Location and Amenities
- 03. Installations
- 04. Setting up Utilities
- 05. General Maintenance
- 06. Home Warranty
- 07. Recommendations
- 08. Directory



01. WELCOME

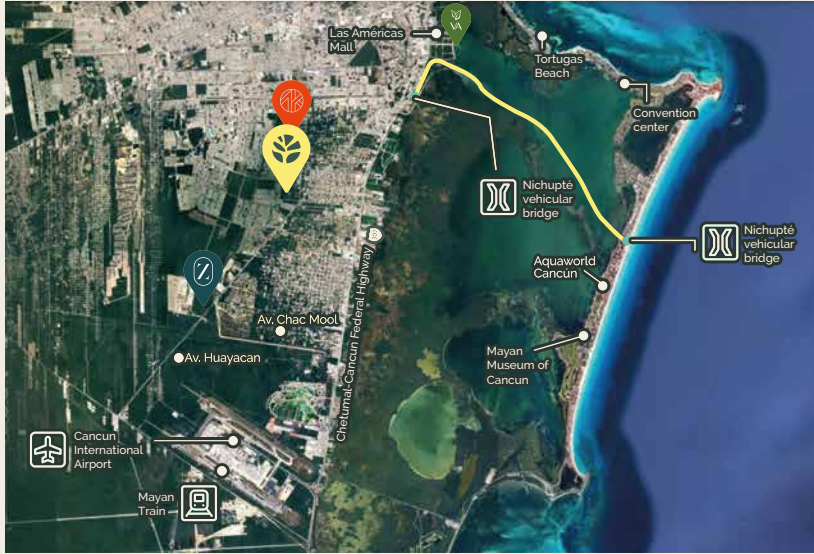
Dear Homeowner:

Onix Living extends a warm welcome to you; we are thrilled to have you as part of the **Koa Towers** community.

We are committed to making this a unique and pleasant experience for you. For this reason, we have created this "**Homeowner's Manual**" to provide you with the necessary tools to keep your property and investment in optimal condition.

Your complete satisfaction is very important to us. Therefore, this development has been designed and built with our signature quality, always focusing on harmony, functionality, aesthetics, and, above all, environmental conservation.

02. LOCATION & AMENITIES



Nichupté
vehicular bridge.
(Under construction)



Cancun
International
airport.



AREKA TOWERS



ZIENNA



Mayan
train station.
(Under construction)



Points of
interest
nearby.



KOA TOWERS



VILLALTA

AMENITIES & SERVICES



Swimming pool
infinity type



Chill zone
on roof top



Swimming pool
familiar



Air-conditioned
gym



Green
areas



Paddle
court



Koa
working



Event
hall



Grills on
roof top



Table area
with pergolas
on rooftop



Children's
area



Yoga
zone



Kids' playroom



Palapa with
snack bar
and Grills



Guest
parking

24/7
security



03. INSTALLATIONS

Electrical System: The interior wiring of your home uses 12 AWG THW gauge wire for outlets and lighting, which is concealed within the slabs, subfloors, and walls. Switches, outlets, and faceplates are SIMON brand or similar.

NOTE: THE ELECTRICAL PRE-WIRING FOR A/C UNITS IS SET TO 220V.

Hydraulic System (Plumbing): Water service is distributed through an internal network within your unit using hydraulic CPVC piping and fittings. Your home's hot water is supplied by an Optimus brand automatic water heater (boiler) with a 38-liter capacity.

Sanitary System (Sewage): The unit's internal network consists of sanitary PVC piping, running from each bathroom fixture and floor drain to the main collector, which descends through a utility shaft to the main sewage network.

Voice and Data Outlets: Wired through orange electrical polyduct conduit (or similar), concealed within the walls leading to the main junction boxes.

Gas Installation: Stationary tank with an independent meter for each unit, featuring three outlets (kitchen, dryer, and water heater), each equipped with a ball valve. Service contracts are to be made with the company Gas Imperial.

04. SETTING UP UTILITIES

CFE (Electricity): The contract and installation of CFE services must be done at the customer service center mentioned below. You must provide the property title deed (escrituras), official ID, and the documentation provided by the Post-Sales team via email in your Unit Handover Act.

Location: Av. Coba 173, Edificios Las Cumbres, 77508, Cancún Q.R.

Hours: 8:00 AM to 4:00 PM.

<https://www.cfe.gob.mx/hogar/nuevocontrato/pages/paracontratar.aspx>

Gas Imperial: Please contact the following phone number: 998 162 4764.

You will need the following documentation to set up your contract: Official ID, Unit Handover Act, Property Title Deed, email address, mobile phone number, and your Tax ID (Cédula Fiscal / RFC) if you require an invoice.

Hours: Monday to Friday from 9:00 AM to 5:00 PM.

Aguakan (Water): You must wait until the first bill arrives to visit the nearest office. Present the bill along with your Property Title Deed and Official ID to process the change of ownership name.

<https://oficina.aguakan.com/tramite/cambio-de-nombre>

Internet: Telephon 998 769 9201





05. GENERAL MAINTENANCE

With the following recommendations, we aim to extend the lifespan of your home through proper use and adequate maintenance. Routine maintenance of your home not only improves the quality of life for those who live there but also offers significant long-term benefits.

Bathrooms & Hydro-sanitary Installations: To prevent clogging in sanitary pipes, avoid throwing trash into them, especially in the toilet. Prevent hair accumulation in sinks and showers, as well as food waste in the kitchen sink.

Important: When the property is unoccupied for extended periods, you must periodically check and pour water into floor drains and sink traps. This refills the water seal and prevents foul odors caused by evaporation due to lack of use.

Sanitary Services (Toilets): A recurring issue is tank overflow or water leaks. It is explicitly advised to keep the toilet tank and water outlet ports clean. Remove limescale and sediment to prevent clogging the sanitary piping. Verify that the flush tank and float valve are at the correct level, and renew gaskets or replace parts as necessary.

Drains & Floor Drains: It is important to mention that blockages can occur in the drainage system. Keep inspection chambers and floor drains clean; avoid obstructing them with trash. Check them periodically and replace gaskets if necessary to avoid dampness and bad odors.

Inspection Chambers / Cleanouts: To prevent pipe obstruction, do not throw trash into the drains. Check for and remove solidified sediments in the toilet, as these can affect or damage proper operation.

Showers: A common issue is the obstruction of showerhead nozzles due to limescale accumulation; it will be necessary to disassemble and clean them. We suggest not over-tightening the faucets/handles to avoid damaging the valves. For floor drains in the shower area, it is necessary to remove accumulated hair and soap residue regularly.

Fixtures & Accessories (Bathroom & Kitchen): Misuse of bathroom and kitchen fixtures can cause them to detach or break. Avoid leaning heavily on supply lines, pipes, and traps.

Electrical Installation: The most common incidents are mainly caused by overheating. Therefore, avoid connecting equipment for which the installation was not designed, overloading outlets, using multiple power strips/adapters, and getting electrical accessories wet (outlets, switches, doorbells, etc.).



Flooring: Lack of cleaning causes floors to get scratched by dust and dirt; in a short time, they will become dull and lose their original texture. We suggest using a doormat at the entrance of your home to prevent dirt from entering and damaging the floor. When moving furniture, place a piece of carpet or felt cloth under the legs and move them with caution.

Doors: The most common failures are hinge deterioration caused by slamming the door and oxidation caused by humidity. Avoid hitting or slamming doors; clean and lubricate the hardware. Disassemble them if necessary to adjust. Avoid water contact with the door, as moisture damages the material. When the home is uninhabited, it must be ventilated periodically to prevent door warping.

Window Frames & Aluminum Joinery (Cancelería): Deterioration can be avoided by keeping gaskets, rubber seals, rails, and tracks clean. Lubricate them adequately and replace gaskets and the perimeter seal (caulking) on the interior and exterior of the window; keep them free of dust.

Waterproofing (Roof/Terrace): To prevent dampness and seepage/leaks, you must check the terrace periodically and keep the drains clean.

Lighting: When replacement is necessary, we suggest purchasing energy-saving bulbs (LED). This will result in savings on electricity costs and help avoid the greenhouse effect, making your home more environmentally friendly.

Paint: Recommendations for exterior paint maintenance must adhere to the color code of the prototype/unit type, which is provided along with your property documents.





06. HOME WARRANTY

At Onix Living we offer you a warranty 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 to identify the problem and that way give you an answer as soon as possible.

ONIX LIVING CLIENTS

07. RECOMMENDATIONS TO PRESERVE YOUR WARRANTY

·Land Use: The land use of the property is exclusively residential. In the event the property is used for any other purpose, the issued warranty will be terminated early.

·Maintenance: Maintenance must be performed according to the recommendations in this manual.

·Unauthorized Works: Do not perform work that intervenes with or alters the electrical, hydraulic, or sanitary installations and finishes (latent defects). If the issue is not due to an error, alteration, or poor installation by the construction company, the issued warranty will be terminated early.

Structural Modifications: Do not make interior modifications that alter the structure without notifying the Post-Sales Department. If done without notice, the issued warranty will be terminated early.





08. DIRECTORY

General Emergency Services
of Quintana Roo State 911

Red Cross Cancun +52 (998) 884 1616

General Hospital of Cancun +52 (984) 234 0000

Tourist Police +52 (998) 885 2277

Municipal Police +52 1 (998) 283 2070

Fire Department +52 (998) 884 1202

Civil Protection +52 (998) 887 4341

Taxi Union +52 (998) 689 1143



KOA TOWERS

Live in the ocean city, *between green spaces.*