

1933

MANUAL PARA PROPIETARIOS

**CONJUNTO RESIDENCIAL
"LOS ALTOS I"**

**URBANIZADORA LA ROSA, C.A.
URBANIZACION EL CASTILLEJO
GUATIRE, DTTO. ZAMORA
EDO. MIRANDA**

Su vivienda no comienza en la puerta de su casa, ella forma parte de un Conjunto o Condominio en el cual Usted tiene derechos y obligaciones establecidos en el Documento de Condominio y el Reglamento del mismo, cuya copia le fue entregada en el momento de la protocolización del documento de compra.

Estacionamiento.

Cada apartamento tiene derecho a usar en forma exclusiva un puesto de estacionamiento, el cual está identificado en el plano anexo al Documento de Condominio. Los visitantes deberán estacionar en la calle.

Vialidad.

El cuidado de la vialidad interna de la parcela es responsabilidad de los copropietarios. Además nadie podrá obstaculizar el libre tránsito de la misma.

Iluminación.

La Iluminación de las vías, áreas de estacionamiento y esparcimiento será suministrada por la empresa de energía eléctrica local (ELEGGUA). El pago de tal servicio será un gasto común, al cual cada propietario debe contribuir en la proporción establecida en la facturación del Condominio.

Áreas de esparcimiento.

La Parcela consta de algunas áreas de uso común, las cuales deberán ser mantenidas y supervisadas por los Propietarios del Conjunto. Del buen estado de las mismas dependerá en gran parte que el valor de su vivienda se incremente.

De ser convenido por la comunidad, dichas áreas podrán ser dotadas de facilidades de diversión para los niños.

1.581,17
790,59
210,82
4.261,07

0.93
319,23
1.581,17

ACUMULO

Basura.

La recolección de basura se hará directamente de los basureros ubicados al pie de la escalera de los edificios y luego se llevará a los depósitos de recolección del Conjunto de donde será retirada por los servicios de Aseo Urbano del Municipio.

Mantenimiento.

La responsabilidad del buen funcionamiento del Conjunto depende de todos y cada uno de los habitantes del mismo, de la Administración del Condominio y del responsable del Conjunto, quien podrá habitar el llamado Local de Mantenimiento del Conjunto.

El edificio está diseñado para minimizar los gastos comunes de mantenimiento que requiere el mismo. Sin embargo, las escaleras, ductos de basura, recolectores, equipos de ventilación, las áreas y caminos de circulación deberán ser cuidados y mantenidos por los copropietarios.

Escaleras.

Las escaleras han sido construidas de forma tal que den acceso a los diferentes apartamentos reduciendo así los costos de mantenimiento. Las escaleras deben ser utilizadas de acuerdo a como fueron diseñadas; no pueden ser sobrecargadas, ni se puede obstaculizar el libre tránsito por las mismas, ya que no son de uso exclusivo de un apartamento, y por lo tanto no pueden utilizarse para fiestas ni como depósito.

Ductos de Basura.

Los miseros están adheridos a la escalera y la recolección se hace en pipotes en la parte inferior. Los ductos no pueden ser removidos ni golpeados.

La basura debe ser depositada en bolsas plásticas para que pueda ser transportada. El propietario que no respete el uso de las bolsas plásticas será responsable por los olores o roedores que afecten a la comunidad.

El responsable del Conjunto.

El responsable del Conjunto tendrá las siguientes funciones:

- Cobrará los gastos comunes relacionados en el recibo del Condominio.
- Hará directa o indirectamente la recolección de basura desde los edificios hasta los depósitos de almacenamiento del Conjunto.
- Será responsable del mantenimiento de las áreas comunes con la colaboración de los condóminos.
- Lectura de los medidores de agua.

Distribución del apartamento.

El apartamento se describe en el esquema anexo. La base de la estructura del mismo son pantallas de concreto y en algunos casos las divisiones internas son de mampostería.

La ventilación del baño se hace por un ducto central que sale por el Techo del edificio.

Las puertas que tiene el apartamento son: la de entrada, metálica para mayor seguridad, y la del baño. Para colocación de las puertas y áreas de closets, deberá asesorarse con técnicos en la materia para colocarlas en los marcos ya instalados.

El apartamento dispone igualmente de áreas de closets, así como de una habitación de usos múltiples para satisfacer los requerimientos del usuario dependiendo de sus necesidades.

La utilización de rejas está regulada por el Documento de Condominio y en caso de que se apruebe su colocación, ésta deberá ser hecha por un especialista que garantice la seguridad necesaria.

Instalaciones eléctricas.

Al ocupar el apartamento debe solicitarse el servicio a la empresa (ELEGGUA) de Guatire, la cual colocará el medidor respectivo. La instalación eléctrica del apartamento se describe en el esquema anexo donde puede distinguirse la distribución original, pudiendo hacerse extensiones racionales a otros puntos del apartamento.

La carga máxima de diseño es de 3.3 KVA por vivienda. No está previsto el uso de cocina eléctrica grande, así como de ningún otro gran consumidor de energía eléctrica. Si se desea colocar debe consultarse previamente con un técnico y con la compañía de electricidad de Guatire (ELEGGUA).

Las extensiones dentro del apartamento deben ser hechas con cable de plomo (o su equivalente garantizando así la fijación de toma corrientes, zocates o suiches).

Cuando se requieran cargas fuera de lo previsto en el diseño, la empresa eléctrica local, le cobrará las instalaciones necesarias para la ampliación de la carga desde el medidor hacia afuera, correspondiéndole al propietario las que se efectúen dentro de su vivienda.

Instalaciones Sanitarias.

Los mismos tienen servicios de aguas negras o de disposición a través de los bajantes que están en los ductos del apartamento y que van a las cloacas del Conjunto.

La distribución de aguas blancas está especificada en el gráfico anexo y consta solamente de agua de temperatura natural.

Para modificaciones o ampliaciones debe consultarse al respecto. El gasto de diseño es de 150 litros por habitante por día.

Medición de los servicios.

En la planta baja del edificio están colocados los medidores de electricidad y el de agua.

La lectura de los medidores de agua del apartamento debe ser hecha por el responsable del Conjunto y la administración distribuirá entre los apartamentos ocupados el gasto total de agua del Conjunto.

La medición del consumo eléctrico la hará la Compañía Eléctrica (ELEGGUA), que le facturará directamente a cada usuario.

USOS

El uso de la vivienda está regido de manera específica en las condiciones aceptadas por Usted y establecidas en el Documento de Condominio, sin embargo ante todo rigen el sentido común y la aplicación de las normas morales y de buenas costumbres.

La Cocina.

El área de la cocina permite colocar la misma en cualquier parte, pero de todas formas se recomienda que se ubique en la zona de mayor ventilación. La cocina prevista puede ser de gas, kerosene o eléctrica pequeña. En el área de cocina puede ser colocado cualquier otro artefacto como lavadora de plato, etc. Como siempre se recomienda asesorarse con especialistas para evitar daños tanto a la propiedad como a la de sus vecinos.

Lavadero.

Se dispone de un área para el lavado de la ropa, sugiriéndose que se instalen sistemas de secado interno en el apartamento.

Basura.

La basura debe ser depositada en bolsas plásticas de tamaño adecuado a la capacidad de los ductos, siendo responsabilidad del usuario los costos de reparación cuando se tape o dañe el ducto por introducir bolsas de gran magnitud, así como por arrojar líquidos y botellas por el mismo.

Electricidad.

Se recomienda que la iluminación que se le ponga a su vivienda sea la más sencilla posible para economizar consumo eléctrico y no sobrecargar las instalaciones. Se recomienda el uso de luces fluorescentes que dan gran nivel de iluminación y consumen poca energía.

Decoración.

Se recomienda la instalación de closets en los sitios previstos, así como de muebles de almacenamiento en la partes superior e inferior del lavamanos.

Humedecimiento en la parte interior de las paredes de ladrillo.

En caso de presentarse síntomas de humedad en las caras internas de las paredes de ladrillo, se recomienda sellar las juntas entre el muro de concreto y el ladrillo con COLMA DUR o similar.

Acabados.

El acabado de la vivienda es el denominado primario, el cual permite a usuario darle la decoración que desea.

En las paredes de mampostería se puede colocar fijaciones o recubrimientos siempre que se haga sin abusar de los materiales.

En las paredes de concreto o ladrillo se recomienda usar los ramplus (raw-plug) haciendo primero el hueco con un taladro.

El piso es de concreto alisado, pudiendose tratar en base a un pulimento de cera que le de brillo. También podrá colocarse alfombra, konker, piso de cerámica en cuyo caso deberá dejarse la rugosidad necesaria para que fijen los pegamentos, por lo tanto en estos casos no se recomienda el tratamiento de cera porque impide tal fijación.

Impermeabilización de los Techos.

La impermeabilización de los techos de los edificios, por especificaciones del contratista no son transitables, y según la empresa a quien la propietaria le contrato este trabajo la vida útil de la impermeabilización es de 3 años, por lo que hay que hacerle mantenimiento para que continúe funcionando, y estos gastos según el Documento de Condominio son gastos comunes del Conjunto y serán facturados proporcionalmente de acuerdo al porcentaje de condominio a todo el Conjunto. Por otra parte toda aquella persona o contratista que perfore la impermeabilización para la instalación de antenas de televisión, techos, depósitos, etc., será responsable por la reposición de la cubierta a sus condiciones originales, cesando así la garantía del fabricante, y los costos de reparación correrán por cuenta del copropietario.

NORMAS IMPORTANTES

Las normas más importantes a ser cumplidas por la comunidad están establecidas en el documento de Condominio. De todas maneras es importante recalcar las siguientes:

- No se podrá hacer ninguna modificación a las instalaciones sanitarias o eléctricas en aquellos ramales o partes que sirvan para el resto del edificio.
- No se podrá sobrecargar el sistema eléctrico con equipos de alto consumo.
- No se deben hacer ruidos molestos que perturben el resto del vecindario.
- No se pueden hacer modificaciones en la fachada.
- No colgar ropa en las ventanas.

PAGOS DE CONDOMINIO

El pago puntual de la cuota; parte que le corresponde a cada propietario sobre los gastos y cargos del condominio es indispensable para la buena marcha y conservación de los servicios y edificaciones que integran el Conjunto, la cual redunda en beneficio directo de la vivienda que Usted acaba de adquirir.

Por lo tanto no es correcto que un vecino moroso que incumpla sus pagos y se atrase en los mismos, perjudique el resto de la comunidad, por tanto aquellos propietarios que se atrasen en dos o más cuotas en sus pagos de condominio, les será suspendido el servicio de agua así como los otros servicios que se prestan hasta tanto no se ponga al día, debiendo cancelar igualmente intereses de mora por su atraso.

**LA VIVIENDA
ES UN BIEN VALIOSO
PARA TI Y LOS TUYOS
¡CUIDALA!**