

Tabla de contenido

1.0	Bienvenida.....	3
2.0	Introducción	3
3.0	Acceso General a Panamá Pacífico y al P.H. MOSAIC	4
4.0	Administración del P.H. Mosaic	4
5.0	Servicios.....	5
5.1	Servicio de Electricidad	5
5.2	Servicio de Agua	6
5.3	Servicios de Teléfono, Cable e Internet	7
5.4	Servicios de Casilleros, Courier y Fotocopias	7
5.5	Servicios de Salud.....	7
5.6	Servicios Bancarios	8
5.7	Servicios de Emergencia.....	8
6.0	Departamento de Servicio al Cliente	8
6.1	Atención de Garantías Residenciales	8
7.0	Garantías	9
8.0	Comité Arquitectónico	10
9.0	Guía de Mantenimiento para su Apartamento.....	11
9.1	Pisos.....	11
9.1.1	Pisos de Porcelanato	11
9.1.2	Pisos de Madera (donde aplique)	12
9.2	Paredes.....	13
9.2.1	Repello Liso y Pintura	13
9.2.2	Cerámica.....	13
9.3	Cielos Rasos.....	13
9.4	Puertas	14
9.4.1	Puertas de Entrada	14
9.4.2	Puertas de Madera Laminada	14
9.4.3	Puertas de Vidrio Corredizas con Marco de Aluminio	15

9.5	Ventanas.....	15
9.6	Barandas.....	15
9.7	Sistema Eléctrico	15
9.8	Artículos de Baño y Drenajes	16
9.8.1	Grifería.....	16
9.8.2	Drenajes	16
9.8.3	Loza Sanitaria	16
9.8.4	Ducha.....	16
9.9	Muebles de cocina, baños y closets	17
9.9.1	Muebles de Cocina	17
9.9.2	Muebles de baño.....	19
9.9.3	Closets	20
9.10	Electrodomésticos.....	20
9.11	Aires Acondicionados.....	20
9.11.1	Recomendaciones para evitar el exceso de humedad.....	20
10.0	Áreas Comunes.....	21
11.0	Estacionamientos	22
12.0	Recomendaciones de seguridad	23
Anexo A:	Listado de Suplidores y Contratistas	24



1.0 Bienvenida

Reciba usted la más cordial bienvenida a su nuevo apartamento en el P.H. MOSAIC.

Su hogar ha sido construido con los más altos estándares de calidad para garantizarle una vida confortable en compañía de sus seres queridos.

Este manual le permitirá conocer más su nueva vivienda y los cuidados que deberá tener en cuenta para alargar la vida de su propiedad.

¡Bienvenido a su nuevo hogar!

2.0 Introducción

P.H. MOSAIC es un edificio de uso mixto que cuenta con dieciocho locales comerciales, y ciento cuarenta y cinco unidades inmobiliarias para uso residencial.

Este manual del propietario es una guía práctica que tiene como propósito ayudarle durante y después de la adquisición de su nueva propiedad. El mismo responderá muchas de las preguntas que usted pueda tener en referencia a diversos aspectos del apartamento que ha adquirido.

Lea cuidadosamente el manual, ya que el mismo ha sido diseñado para lograr el buen uso y mantenimiento de su vivienda.

Para que la garantía de su apartamento sea efectiva, se debe seguir al pie de la letra las indicaciones presentadas en este documento.

Le invitamos a leer el manual del propietario para informarse sobre pautas de mantenimiento, garantías, servicios y procedimientos de seguridad que deberá seguir en casos de emergencia.

El Departamento de Servicio al Cliente de London & Regional Panamá estará atento a responder todas las inquietudes que usted pueda tener. Por favor escribanos a mosaic@panamapacifico.com.

3.0 Acceso General a Panamá Pacífico y al P.H. MOSAIC

El acceso al proyecto Panamá Pacífico en general estará restringido en un futuro. Por eso, todos los residentes deben solicitar ante las oficinas de la Agencia Panamá Pacífico (APP) un carné para ingresar al área y una calcomanía para su vehículo.

La APP está ubicada sobre el Boulevard Panamá Pacífico (antigua Avenida Brujas) a un costado del centro infantil Howard Kids. La APP ha designado una oficina especial para la solicitud de las calcomanías para los autos y los carnés personales.

Al solicitar el carné personal, una vez la APP haya sido notificada por la promotora, es necesario presentar lo siguiente:

- Copia de la cédula o pasaporte del residente

Antes de comenzar éste trámite, sugerimos contactar al Departamento de Pases Personales al teléfono 504-2472 o al 504-2513 para mayor información.

Al solicitar la calcomanía para los autos es necesario entregar la siguiente documentación:

- Solicitud de calcomanía (formulario suministrado por la APP)
- Copia del Registro Único Vehicular
- Copia de póliza de seguro vehicular vigente
- Copia de la licencia de conducir

Cuando los residentes de Panamá Pacífico entren al proyecto en un vehículo no registrado sin calcomanía, deberán presentar su carnet personal.

Una vez su vehículo esté registrado y lleve la calcomanía, se habilitará la salida por la garita sur del proyecto hacia el sector de Playa Bonita.

4.0 Administración del P.H. Mosaic

La compañía a cargo de la administración del P.H. MOSAIC se llama International Venture Realty S.A. Como administradores, ellos serán responsables por el buen uso y mantenimiento de las áreas comunes de tres torres residenciales y área comercial.

Su oficina está ubicada en el Lobby del edificio C del P.H. MOSAIC en un horario de atención de lunes a viernes de 8:00 am a 5:00 pm y los sábados de 8:00 am a 12:00 pm.

Sus teléfonos son 203-7803 o 203-7804 y el celular 6946-3071. De escribirles, podrán hacerlo a administration@phmosaic.com , phmosaic@panamapacifico.com

4.1 Acceso al P.H. MOSAIC

- 1) A cada apartamento se le proporcionará un “Smart Pass” para acceder a la puerta vehicular principal que lleva a los estacionamientos.
- 2) Se entregará dos tarjetas electrónicas por apartamento para el acceso a las puertas principales peatonales.
- 3) En caso de que el propietario requiera tarjetas o controles remotos adicionales, deberá contactar al Departamento de Servicio al Cliente, escribiendo a mosaic@panamapacifico.com. Los mismos tendrán un costo menor.

5.0 Servicios

A continuación presentamos un directorio con los datos de contacto de los servicios que puede llegar a necesitar.

5.1 Servicio de Electricidad

UNION FENOSA

Teléfono: 315-7222 (Servicio al Cliente)

259-9697 (Sucursal de Arraiján)

Dirección: Arraiján cabecera, área municipal

Sitio de web: www.pa.unionfenosa.com

Requisitos para contratación:

- A) Persona Natural
 - Copia de la cédula de identidad personal o pasaporte (o carné de la Dirección de Migración y Naturalización) en el caso de extranjeros.
 - Copia simple de la escritura pública de propiedad, o del certificado de Registro Público, del contrato de arrendamiento o certificado de domicilio expedido por la autoridad competente, que acredite su posesión o tenencia legal del inmueble. En caso de que la persona natural no pueda asistir personalmente a firmar el contrato de suministro, se deberá aportar: Carta de autorización original con copia de la cédula del otorgante y el autorizado.

B) Persona Jurídica

- Copia del certificado de Registro Público de la Sociedad Anónima.
- Copia simple de la escritura pública de propiedad, o del certificado de Registro Público, del contrato de arrendamiento o certificado de domicilio expedido por la autoridad competente, que acredite su posesión o tenencia legal del inmueble.
- En caso de que el representante legal de una sociedad no pueda asistir personalmente a firmar el contrato de suministro, se deberá aportar: Poder notariado y copia de cédula del poderdante (otorgante) y apoderado (autorizado).

5.2 Servicio de Agua

I.D.A.A.N. (Instituto de Acueductos y Alcantarillados Nacionales)

Teléfono: 259-2691/256-2692

Dirección: Arraiján cabecera, área municipal

Sitio de web: www.idaan.gob.pa

Consultas: consultas@idaan.gob.pa

Requisitos de Contratación:

A) Persona Natural

- Escritura Pública registrada o carta extendida por compañía promotora, entidades de gobierno (MIVI, BHN, etc.)
- Carta de autorización notariada, extendida por el dueño (cuando se trata del emisario)
- Fotocopia de la cédula del propietario o inquilino
- Pagar: Derecho de conexión y mano de obra (instalar medidor)

B) Persona Jurídica

Adicional a los requisitos solicitados a persona natural deben presentar pacto social con la siguiente información:

- Nombre de la sociedad propietaria
- Número de R.U.C. de la sociedad
- Número del representante legal de la propiedad
- Número de la cédula del representante legal
- Dirección completa y número de teléfono



5.3 Servicios de Teléfono, Cable e Internet

Los servicios de telefonía, televisión por cable e internet serán provistos por las compañías Cable & Wireless y Cable Onda. Para recibir los paquetes de conexión de ambas compañías, favor referirse la compañía de su preferencia:

CABLE ONDA

Teléfono: 6130-7973 / 390-7512

Sitio de web: www.cableonda.com

Contacto: Bernardo Fuentes, Ejecutivo de Cuenta

Consultas: bfuentes@cableonda.com

CELERO NETWORK CORP

Teléfono: 838-7575

Contacto: Samuel Trujillo / Jose Correia

5.4 Servicios de Casilleros, Courier y Fotocopias

MAILBOXES ETC – Panamá Pacífico

Teléfono: 301-0493

Dirección: International Business Park, Panamá Pacífico

Contacto: Evie Tagarópulos, Gerente

E-mail: store20pa@mbcentralamerica.com

5.5 Servicios de Salud

Centro Medico PANAMEDICA CLINIC

Teléfono: 838-9007

Dirección: Ed. 3825, Planta Baja,
International Business Park, Panamá Pacífico

Horario: Lunes a viernes de 8:00 am a 6:00 pm
Sábados de 8:00 am a 1:00 pm

Farmacia PANAMEDICA PHARMACY

Teléfono: 838-9007 Ext. 203

Dirección: Ed. 3825, Planta Baja,
International Business Park, Panamá Pacífico

Horario: Lunes a viernes de 7:30 am a 6:00 pm



Sábados de 8:00 am a 1:00 pm

Farmacias ARROCHA

Dirección: PH MOSAIC

5.6 Servicios Bancarios

Banistmo	PH Soleo	Citibank	Edificio 3832 IBP
Credicorp Bank	PH Soleo	Banco General	Edificio 3845 IBP
Scotiabank	PH Mosaic		

5.7 Servicios de Emergencia

Bomberos Arraiján:	259-8341	Emergencia:	103
Bomberos Panama Pacifico:	316-1201/02		
Policía:	511-7000	Emergencia:	104
Sinaproc:	316-3200	Emergencia:	*335
Seguro Social:	503-2532		
Ambulancia SEMM:	366-0122		
Ambulancia EMI:	236-6060		
SUME:	911		
Agencia P. Pacifico:	504-2500		

6.0 Departamento de Servicio al Cliente

Hemos creado un departamento de servicio al cliente con el fin de recibir todas las preguntas relacionadas a su residencia, comunidad y servicios dentro del Área Especial Económica Panamá Pacífico. Nuestros agentes podrán ser contactados por correo electrónico a mosaic@panamapacifico.com de lunes a viernes en un horario de atención de 8:00 am a 5:00 pm.

6.1 Atención de Garantías Residenciales

Para brindar un mejor servicio a nuestros propietarios del P.H. MOSAIC, LONDON & REGIONAL PANAMA se ha implementado un servicio llamado GARANTÍAS basado en el siguiente procedimiento:

1. El propietario debe enviar un correo electrónico a mosaic@panamapacifico.com con su solicitud, indicando el número de la unidad y un teléfono de contacto.

2. Una vez recibido el correo electrónico, nuestro personal enviará una respuesta personalizada, confirmando el recibido y que estaremos realizando las gestiones para resolver el problema lo más pronto posible.
3. Se enviará a personal para hacer una evaluación de la situación y verificar si el problema está relacionado con el espacio interno de la unidad residencial o el área exterior (áreas comunes). En caso que el problema se encuentre en el periodo de garantías, dentro de la unidad residencial o esté relacionado con las áreas comunes y se requiera contactar a terceros para su solución, se le enviará una notificación de la fecha y hora programada del servicios, para lo cual Servicio al Cliente estará en comunicación constante con el cliente y el proveedor del servicio para coordinar los trabajos y verificar su finalización de manera satisfactoria.
4. De tratarse de una emergencia que afecte la seguridad e integridad de personas o del espacio, primero se debe contactar a la policía o bomberos y posteriormente se estará enviando personal o representante a atender el caso de manera que la urgencia lo requiera.
5. Las solicitudes que se envíen fuera del horario regular de Servicio al Cliente, se atenderán en el periodo de trabajo de horario normal.
6. Es importante que el día de la inspección y el de la reparación, el propietario o alguien encargado esté presente en el apartamento.
7. El propietario deberá retirar todos los muebles, cortinas, adornos y demás artefactos que obstruyan el área de trabajo.
8. Una vez concluida la reparación y el propietario o el encargado esté satisfecho, el mismo deberá firmar un formulario como constancia del trabajo realizado.
9. Si el propietario no puede cumplir con la cita, deberá notificar al departamento de Servicio al Cliente con 48 horas de antelación. El incumplimiento de este requisito extenderá el tiempo de atención al caso, ya que se deberá reprogramar una nueva cita con el proveedor.

7.0 Garantías

Las garantías no cubren el mal uso o la falta de mantenimiento. Las garantías mencionadas a continuación cubren exclusivamente defectos de fábrica o de construcción. Antes de presentar el reclamo de garantía al Departamento de Servicio al Cliente, por favor verificar que el desperfecto no se debe al uso inadecuado del inmueble.

Las garantías de los materiales, artefactos y mobiliario instalado en su casa serán efectivas siempre y cuando se cumplan con los requisitos mínimos de mantenimiento requeridos por los instaladores y/o suplidores. En caso de que se hagan remodelación en la unidad por parte del propietario, la garantía de materiales, artefactos y mobiliario se perderá en dichas áreas.

La cobertura de su garantía está detallada a continuación:

Equipos, Artefactos y Accesorios

Cerraduras	12 meses
Puertas	12 meses
Ventanas	12 meses
Artefactos sanitarios	12 meses
Mobiliario	12 meses
Grifería	12 meses
Electrodomésticos	12 meses
A/A	12 meses

Construcción

Estructura	12 meses
Sistema Eléctrico	12 meses
Plomería	12 meses
Pisos y Azulejos	12 meses
Filtraciones	12 meses

8.0 Comité Arquitectónico

Con la finalidad de establecer y mantener un control arquitectónico específico del PH MOSAIC, habrá un Comité Arquitectónico del edificio, conformando por tres (3) miembros designados por el promotor, y ejercerán sus cargos hasta tanto sus sucesores sean elegidos, teniendo como objetivo dar las autorizaciones para las obras que deseen efectuar. Éste comité revisa las propuestas, pudiendo solicitar cambios o imponer condiciones, a su discreción, o requerir la autorización de la Asamblea de Propietarios o de los propietarios afectados.

Las solicitudes que se deseen dirigir al Comité Arquitectónico se presentarán bajo las siguientes condiciones:

1. Las solicitudes de trabajo a las residencias, debe ser presentada a la Administración del P.H. MOSAIC con toda la documentación de respaldo. La

Administración se encargará de presentar la solicitud del propietario al Comité Arquitectónico.

2. La solicitud debe ser: a) una nota con la descripción de la obra que se desea realizar; b) planos con especificaciones de ser necesario; c) esquemas técnicos; d) elevaciones; y e) un plano de la unidad mostrando la ubicación de la estructura o mejoras propuestas.
3. El solicitante debe estar paz y salvo con las cuotas de mantenimiento ordinarias y extraordinarias y cualquier otra cuota o pago del PH MOSAIC antes de presentar la solicitud al Comité Arquitectónico.

Toda solicitud que sea presentada para aprobación del Comité Arquitectónico deberá ser evaluada en un periodo máximo de sesenta (60) días calendarios prorrogables o de lo contrario, se entenderá que ha sido aprobada.

Para leer más sobre las facultades del Comité Arquitectónico, por favor refiérase a los artículos 69 al 77 del Reglamento de Copropiedad del P.H, MOSAIC.

9.0 Guía de Mantenimiento para su Apartamento

A continuación se presentan los cuidados de mantenimiento que el usuario deberá practicar con el inmueble. Algunas de las recomendaciones podrán parecer obvias, sin embargo es importante enumerarlas. El no cumplir con estas recomendaciones mínimas de mantenimiento puede invalidar algunas de las garantías de su inmueble.

9.1 Pisos

Es importante evitar los golpes en el piso sin importar el material de revestimiento del mismo. Golpes con objetos contundentes pueden afectar la capa protectora del piso o llegar a romper algunas de sus piezas.

Evite bloquear los drenajes de piso que encuentre en su apartamento. Bloquearlos con muebles, macetas u otros objetos podría resultar en una inundación de su inmueble.

9.1.1 Pisos de Porcelanato

Deberán ser limpiados con un trapeador húmedo. Evite usar cera o capas protectoras, ya que este tipo de productos deposita una capa sobre el material que puede manchar y/o deteriorar el piso. Para prevenir rayones en el piso, evite deslizar los muebles por el mismo. La garantía cubre defectos de fábrica del material o afectaciones por contracciones de losa, más no daños causados por mobiliario.

Los pisos deberán ser revisados por el propietario anualmente para garantizar que la lechada se encuentra en buen estado. De haberse deteriorado es importante que se vuelva a colocar.

Para evitar cambios de color en la lechada, es recomendable limpiar con un jabón suave regularmente.

9.1.2 Pisos de Madera (donde aplique)

Algunos apartamentos cuentan con pisos de madera (nogal o roble) en las recámaras

A continuación se presentan algunas recomendaciones de los proveedores de los pisos sobre el mantenimiento de los mismos.

- Antes de colocar los muebles sobre el piso de madera, deben instalarse protectores en sus patas para evitar ralladuras cuando estos se mueven en la habitación. Además, se pueden colocar alfombras de área especialmente frente a las entradas. Estas alfombras ayudan a retener el sucio y también absorben humedad, dos problemas que pueden causar daño a su piso.
- El mantenimiento de rutina de los pisos debe ser a base de barrer, aspirar o pasar un trapeador ligeramente húmedo. No limpie con máquinas.
- Humedecer con agua el piso no debe ser parte del mantenimiento de rutina.
- Nunca debe usarse un limpiador a base de aceite.
- Para manchas difíciles, humedezca ligeramente una tela suave con el limpiador de piso y frote directamente sobre la mancha repitiendo la operación según sea necesario.
- Limpie inmediatamente cualquier derrame de líquido con un paño ligeramente húmedo.
- Para pequeñas ralladuras, aplique una capa ligera de cera al área. Rayas más profundas o daños severos pueden requerir lijado en el sitio, reterminado y resellado por un instalador de pisos profesional.
- Cuando el piso haya perdido brillo en áreas de tráfico pesado, pula estas áreas con un cepillo de pulir o paño. Si esto no regresa el lustre, encere solamente aquellas áreas y pula. Tenga cuidado porque mucha cera hace que el piso se vuelva resbaladizo.
- Inspeccione el piso para verificar si presenta alguna contracción o dilatación anormal. En el clima húmedo es necesario monitorear las puertas y ventanas por filtraciones.
- Trate de mantener los niveles de humedad con poca variación entre 35% y 50% todo el año. Una fluctuación de 15% de humedad es perfectamente tolerable.

- No use limpiadores caseros.
- Retoques en un área pequeña pueden resultar diferentes al resto. Dependiendo de la extensión de la reparación, en ocasiones es mejor volver a barnizar todo el piso.

9.2 Paredes

9.2.1 Repello Liso y Pintura

Existe la posibilidad de que las paredes de su propiedad presente fisuras debidos a cambios de temperatura.

Las fisuras son aberturas menores de 1.5 mm que se presentan en el repello. Las fisuras no comprometen la integridad estructural del inmueble. Por el contrario, si surge en su pared una grieta de dimensiones mayores y que traspasa el espesor del repello hasta afectar la pared, es importante que se comunique con el departamento de Servicio al Cliente para coordinar las reparaciones pertinentes.

En caso de que las paredes presenten fisuras, las mismas deberán de ser reportadas por el cliente al correo electrónico mosaic@panamapacifico.com. Se realizará una única reparación de fisuras cuando la edificación cumpla un (1) año de existencia.

La humedad es un factor determinante en el mantenimiento de su vivienda en un clima como el de Panamá. Los hongos y moho crecen en las paredes con la ayuda de la humedad en el ambiente. Se recomienda ventilar su apartamento con frecuencia para evitar el exceso de humedad.

9.2.2 Cerámica

Las paredes revestidas en cerámica deberán ser limpiadas con un paño húmedo y detergentes suaves diluidos en agua.

El propietario deberá revisar las paredes anualmente para garantizar que la lechada se encuentra en buen estado. De haberse deteriorado es importante que se vuelva a colocar. Para evitar cambios de color en la lechada, es recomendable limpiar con un jabón suave regularmente.

9.3 Cielos Rasos

Los cielos rasos son de losa vista con repello liso pasteado y pintado. Al igual que las paredes, los cielos rasos pueden presentar fisuras. Las mismas son normales debido a cambios de temperatura que generan la contracción y expansión del concreto. Los posibles asentamientos del edificio también contribuyen al surgimiento de estas fisuras.

En caso de ver grietas (aberturas mayores a 1.5 mm de espesor), comunicarse inmediatamente con el departamento de Servicio al Cliente para programar la inspección y reparación del caso.

9.4 Puertas

Es importante que el usuario mantenga las bisagras de las puertas engrasadas para garantizar su buen funcionamiento y evitar que se oxiden con el paso del tiempo.

El propietario deberá también ajustar las bisagras con la ayuda de un destornillador cada seis meses para evitar que la puerta se desnivele.

Evite golpear las puertas y el exceso de humedad, ya que esto podría oxidar las puertas metálicas y también perjudicar las puertas de madera.

9.4.1 Puertas de Entrada

La puerta de entrada del apartamento tiene una cerradura con puntos múltiples.

El reglamento del edificio no permite alterar el aspecto de la puerta ni cambiar la puerta principal de entrada del apartamento en ningún momento.

Estas son algunas recomendaciones básicas para el cuidado de la puerta:

- Limpiar los tableros con un paño seco o si se utiliza un paño húmedo, secar en seguida.
- Nunca engrasar la cerradura.

9.4.2 Puertas de Madera Laminada

Las puertas de madera laminada tienen un acabado que las hace más resistentes a la humedad; sin embargo debe tener cuidado en su limpieza. Se recomienda limpiar con paños secos. El exceso de agua puede pudrir las capas de la madera laminada.

La puerta de la lavandería tiene unas rejillas de ventilación del mismo material del resto de la puerta. En ningún momento se debe sellar esta apertura ya que es importante que el cuarto se mantenga ventilado permanentemente.

Las puertas interiores de los inmuebles tienen cerradura de botón. Las mismas no tienen llaves. En casos de emergencia o en casos en que las cerraduras se hayan cerrado por error, se puede desbloquear la cerradura insertando un pin en un orificio que verá junto a la manija en la cara exterior de la puerta.

9.4.3 Puertas de Vidrio Corredizas con Marco de Aluminio

Limpiar el vidrio con un paño húmedo o con líquidos específicos para vidrios. El marco de aluminio debe ser limpiado con un paño seco o con productos para limpiar superficies de aluminio.

9.5 Ventanas

Las ventanas son de vidrio laminado y marco de aluminio pintado. El vidrio de las ventanas deberá ser limpiado con un paño seco o con líquidos especiales para tal fin, evitando el uso de materiales abrasivos. Cuando la ventana se empañe por procesos de condensación, deberá secarla para prevenir exceso de humedad dentro de la unidad de vivienda.

Para que las ventanas corran fácilmente, se debe limpiar regularmente los rieles para que estén libres de polvo o partículas que impidan el buen funcionamiento de las ventanas.

9.6 Barandas

Las barandas de los balcones tienen un acabado en pintura de poliuretano. Aunque esta pintura es muy resistente, no se recomienda utilizar solventes ni jabones para su limpieza. Limpiar con un paño húmedo únicamente.

9.7 Sistema Eléctrico

El sistema eléctrico de los apartamentos es monofásico, de 208/120 voltios.

Los tableros eléctricos están localizados en la sala/comedor y a un lado del pasaplató. Los circuitos estarán identificados en la tapa del panel.

Las instalaciones eléctricas deben ser respetadas tanto en su trazado como en su carga de uso. Cualquier modificación debe ser hecha por un profesional responsable que respete los cálculos originales y los ductos existentes. El sistema eléctrico no debe ser sobrecargado más allá de lo que sus circuitos son capaces de absorber. No conecte hervidores eléctricos, planchas, estufas eléctricas ni otros elementos de excesivo consumo al mismo circuito y que sean encendidos a la vez, ya que estos excesos pueden provocar desde una caída de circuito y corte eléctrico hasta un incendio.

Un cortocircuito se define como una falla en un aparato o línea eléctrica/electrónica por la cual la corriente pasa del conductor activo (o vivo) al neutro en sistemas de corriente alterna o desde el polo positivo al negativo cuando se trata de corriente continua. Este efecto se aprecia por las chispas o el fuego que se genera cuando se produce un cortocircuito, que muchas veces funden los circuitos. La forma más fácil de prevenir un cortocircuito es evitando sobrecargar el sistema eléctrico.

9.8 Artículos de Baño y Drenajes

9.8.1 Grifería

Los grifos de su apartamento son, en su mayoría, de marca Delta. Es de suma importancia que el propietario le dé mantenimiento preventivo a la grifería para evitar que el exceso de humedad y deteriore los muebles del apartamento. Evite trasroscar la grifería cerrando las llaves con una fuerza moderada. Para adquirir piezas adicionales de grifería o repuestos, deberá comunicarse con el suplidor especificado en el listado de suplidores y contratistas al final de este manual.

Se recomienda al propietario utilizar agua y jabón suave para su limpieza y el secado con un paño seco. No se recomienda el uso de líquidos abrasivos para la limpieza de grifos ya que puede deteriorarlos

9.8.2 Drenajes

No se recomienda arrojar desechos sólidos u objetos corrosivos en los desagües ya que los pueden obstruir y/o corroer.

Los pisos de las duchas cuentan con parrillas de desagüe o sumideros. De no utilizar con frecuencia los espacios que cuentan con estos sumideros, vierta agua regularmente en los mismos para evitar que las trampas se sequen por evaporación y surjan malos olores de los mismos.

Evite bloquear los drenajes de pisos. Los drenajes previenen inundaciones en áreas del apartamento expuestas a cantidades considerables de agua.

9.8.3 Loza Sanitaria

Los inodoros de los baños principales, secundarios y visita son de marca TOTO, esta marca es distribuida localmente, por lo que su reemplazo y piezas se pueden adquirir en Ciudad de Panamá con distribuidores locales de losa sanitaria.

En la limpieza de los inodoros, lavamanos y tinas, es importante evitar el uso de productos que contienen sustancias abrasivas y detergentes en polvo que pueden rayar la superficie. También debe evitar el uso de acetona y diluyentes.

9.8.4 Ducha

La puerta de vidrio de la ducha tiene bisagras que deben ser ajustadas por el propietario cada cuatro meses, ya que por el uso las bisagras pueden aflojarse y desnivelar la puerta.

Evite apoyarse en la puerta de vidrio o en los vidrios laterales de la ducha para prevenir accidentes.

9.9 Muebles de cocina, baños y closets

Al momento de la entrega de su apartamento, las puertas de closets, cocinas y baños han sido niveladas y ajustadas. Es normal que se presenten desajustes por el uso regular del mobiliario. El propietario debe ajustar y/o nivelar las puertas usando un destornillador de estrella para ajustar el tornillo del medio de las bisagras. Se recomienda revisar y ajustar las puertas cada tres meses.

La durabilidad y apariencia de los muebles dependen del mantenimiento y limpieza que se les den. A continuación se presentan algunas recomendaciones básicas:

- No utilice esponjas metálicas ni materiales abrasivos para limpiar el mobiliario.
- Evite mojar en forma excesiva el mobiliario. No se recomienda limpiar con mangueras en ningún momento dentro del apartamento.
- Utilice el extractor de grasa en la cocina.
- Abrir la ventana o prender el extractor cuando se baña con agua caliente.
- Verifique periódicamente la plomería de las cocinas para evitar exceso de humedad por fugas que puedan perjudicar el mobiliario.
- No se recomienda colocar cargas excesivas en los closets, cocina y demás mobiliario colgante.
- No coloque artículos oxidados sobre el mobiliario, ya que puede mancharlo.

9.9.1 Muebles de Cocina

Los muebles de cocinas de los apartamentos fueron fabricados por la firma italiana Record Cucine. A continuación se presentan las recomendaciones básicas del fabricante.

ESTRUCTURA

La estructura de los muebles de cocina es de material leñoso de post consumo, certificado con la menor emisión de formaldehidos e hidrófugo, para resistir lo mejor posible las filtraciones de agua y humedad. La estructura es resistente a temperaturas elevadas y al vapor; sin embargo es prudente evitar la acumulación de agua en los muebles, que pueda penetrar en la estructura con el tiempo.

Se recomienda limpiar la estructura con un paño suave o de microfibra y con un detergente neutro.

BASES, PUERTAS Y GAVETAS

Las bases, puertas y gavetas de las cocinas, así como las despensas, son de madera laminada. Record Cucine recomienda para la limpieza de los muebles laminados utilizar

un paño suave o de micro fibra húmedo y un producto detergente neutro. Para manchas más resistentes, se recomienda el uso de cepillos suaves y/o esponjas con detergentes líquidos neutros. Luego elimine los residuos con un paño seco para evitar agrietamientos o manchas opacas.

Evitar utilizar productos que contienen sustancias abrasivas y detergentes en polvo que pueden comprometer la superficie. También debe evitar el uso de acetona y diluyentes.

BISAGRAS

Evite dejar abiertos envases de detergentes, productos químicos o paquetes de sal en el interior de los muebles, ya que podrían iniciar un proceso de oxidación con el pasar del tiempo.

Se aconseja no abrir o cerrar las puertas de manera violenta.

Las bisagras deben limpiarse con un paño seco y con aceite de vaselina.

Se recomienda ajustar las bisagras cada seis meses, ya que con el uso continuo podrían aflojarse.

POMOS Y TIRADORES

Limpie los pomos y tiradores periódicamente, sobretodo los más expuestos al vapor. Use un paño suave y un detergente neutro para su limpieza, o un paño de micro fibra. En caso de suciedad más resistente, utilice cepillos suaves o esponjas con detergentes líquidos neutros. Elimine los residuos de los detergentes con un paño seco para evitar manchas y agrietamientos.

Evite usar estropajos de acero, productos abrasivos y detergentes agresivos que puedan perjudicar la película protectora.

RODAPIES

Los rodapiés pueden ser limpiados con un paño de micro fibra.

SOBRES DE CUARZO

El sobre ha sido sometido a tratamientos impermeabilizantes; sin embargo la eficacia de este tipo de tratamientos dura de dos a tres meses, según el uso que se le dé al sobre. Es muy importante que el propietario renueve periódicamente el tratamiento, utilizando productos específicos para tal fin.

El cuarzo se puede deteriorar y/o manchar con el tiempo. Evite dejar productos de limpieza o líquidos alimenticios (aceite, vino tinto, vinagre, etc.) sobre la superficie. Evite el contacto del ácido cítrico con la superficie, ya que puede quitar el brillo original de la pieza. Limpie el sobre cuando las manchas están aún frescas.

Para lograr una mayor duración del brillo del sobre y evitar reparaciones continuas, se aconseja utilizar en todo momento una tabla para picar. También debe tener cuidado

de no golpear con objetos pesados el sobre, especialmente los cantos, ya que puede dañar la superficie.

Para la limpieza del sobre de cuarzo se recomienda el uso de detergentes neutros y alcohol, o bien detergentes específicos para granito o cuarzo. Se aconseja evitar productos que contengan ácido cítrico.

Para una limpieza más intensa, se pueden usar esponjas de uso doméstico que no causen daño a la superficie.

Evite subirse al sobre, ya que la presión podría romperlo.

FREGADORES

Los fregadores son de acero inoxidable. Después del uso, limpie la superficie del fregador con agua y jabón o un detergente neutro, refregando con una esponja sintética con movimientos que vayan en sentido del satinado de la superficie. Luego enjuague y seque con un paño suave. También puede usar paños de micro fibra para mantener la superficie limpia.

El agua aunque sea suficientemente pura puede contener sales, hierro, cal y sustancias químicas que facilitan la formación de manchas de oxidación o corrosión en las superficies de acero inoxidable. Para eliminar estas manchas utilice productos específicos para acero inoxidable, siguiendo las instrucciones del producto.

En caso de manchas resistentes como las de cal o de grasas efervescentes, use alcohol de quemar o vinagre blanco caliente, limpiando con un paño suave. Si después de algún tiempo el acero se presenta opaco, limpie con un detergente.

Se aconseja evitar usar estropajos metálicos, sustancias abrasivas y detergentes en polvo. Tampoco es recomendable dejar esponjas impregnadas con detergente en el fregador, ni detergentes o productos químicos de composición ácida abiertos sobre el fregador. Evite el uso de detergentes que contengan cloro o sus derivados. Si estas sustancias llegan a la superficie de acero inoxidable, lave inmediatamente con mucha agua.

No deje objetos metálicos mojados en el fregador por mucho tiempo. La permanencia de dichos objetos puede provocar la formación de oxidaciones que generan manchas y/u óxido cuya remoción es particularmente difícil. En caso de contactos prolongados, la remoción de las manchas puede llegar a ser imposible.

9.9.2 Muebles de baño

Se recomienda limpiar las superficies de muebles laminados utilizando un paño suave o de micro fibra húmedo y un producto detergente neutro. Evitar utilizar productos que contienen sustancias abrasivas y detergentes en polvo que pueden comprometer la superficie. También debe evitar el uso de acetona y diluyentes.

Para manchas más resistentes, se recomienda el uso de cepillos suaves y/o esponjas con detergentes líquidos neutros. Luego elimine los residuos con un paño seco para evitar agrietamientos o manchas opacas.

9.9.3 Closets

Los closets son de madera laminada de la marca Bertolini. Deben ser limpiados con paños secos para eliminar el polvo. No utilizar agua para su limpieza.

9.10 Electrodomésticos

En todas las cocinas se ha dejado una caja de utilidades para la manguera de la máquina para hielo de las neveras.

En las lavanderías se dejó la previsión para la lavadora y secadora. Para la secadora se dejó la opción para una secadora de gas.

Para todos los electrodomésticos que se hayan adquirido junto con el apartamento, se le entregará al propietario los respectivos manuales. Consultar estos manuales para dar un uso y mantenimiento adecuado a los artefactos.

9.11 Aires Acondicionados

Su unidad viene equipada con sistema de aire acondicionado PANASONIC tipo VRF, las unidades evaporadoras se encuentran en el cielo rasos de la sala/cocina y en las habitaciones. Las condensadoras están ubicadas al final de los pasillos de cada módulo, el acceso a esta área debe ser coordinado con la administración del edificio.

La tecnología Inverter Panasonic consiste en la utilización de dispositivos electrónicos para controlar la potencia de salida de un motor eléctrico de corriente alterno trifásico (el compresor), a través de la modificación de la frecuencia y voltaje de operación.

Durante el primer año a partir de la obtención de certificado de ocupación, el mantenimiento de los aires acondicionados está incluido en la puesta en marcha del sistema, posteriormente se recomienda dar mantenimiento al sistema cada seis meses con la compañía PANASONIC para mantener la garantía de las unidades.

Se le entregará al propietario los respectivos manuales. Consultar estos manuales para dar un uso y mantenimiento adecuado a los artefactos. Todo propietario tiene la obligación de adoptar las medidas pertinentes, para que el funcionamiento, mantenimiento y reparación de sus unidades de aire acondicionado no causen molestias a los demás propietarios.

9.11.1 Recomendaciones para evitar el exceso de humedad

- Mantenga cerradas las puertas de baños.
- Ventile diariamente su apartamento.
- No riegue en exceso las plantas de interior.
- Ventile los baños, sobre todo después de duchas calientes.

- Mantenga limpios los orificios de drenaje de los ventanales y gárgolas en balcones y terrazas.
- Mantenga limpios los rieles de las ventanas.
- No tape rejillas de ventilación existentes en cielos, puertas y ventanas
- Evite el exceso de humedad al interior de su vivienda, disminuyendo el uso de artefactos que produzcan vapor de agua en forma descontrolada, como hervidores eléctricos y vaporizadores

10.0 Áreas Comunes

Todo propietario y/o residente debe ayudar en la limpieza y conservación de las áreas comunes.

Según el capítulo III del Reglamento del P.H. MOSAIC son áreas y bienes de uso común y de dominio de todos los propietarios del edificio:

1. *Las instalaciones de servicios centrales, tales como las de electricidad, luz, desagües, agua, planta eléctrica, espacio para tanque de gas, y demás similares, siempre que éstas sirvan a más de una UNIDAD INMOBILIARIA y los espacios destinados a las mismas. Se entiende que los Locales Comerciales deberán tener siempre sus medidores individuales de agua, electricidad y cualquier otro servicio público, previo al inicio de sus actividades.*
2. *Los cimientos, columnas, vigas, partes estructurales, las vías de entrada y salida del edificio; techos, galerías, vestíbulos, todas las paredes exteriores de las fachadas, de las unidades inmobiliaria.*
3. *Las áreas de acceso, y de circulación vehicular común. Las UNIDADES INMOBILIARIAS para uso comercial no tendrán acceso a los espacios de estacionamientos de uso interno del EDIFICIO, ni a las áreas de acceso como porteros eléctricos.*
4. *El área de medidores eléctricos y transformador eléctrico.*
5. *El área para la tinaquera.*
6. *Las salidas de agua comunes.*
7. *La fachada del EDIFICIO, todos los artefactos, o instalaciones existentes para el beneficio común, puestos ya, o que se instalen en el futuro, y en general todas aquellas áreas que no se encuentren en el interior de las UNIDADES INMOBILIARIAS.*
8. *En general, cualquier otra construcción, artefactos, áreas e instalaciones para el beneficio común que existan en la actualidad o en el futuro en el EDIFICIO.*

Según el artículo 41 del Reglamento, son bienes comunes de uso exclusivo de los residentes del edificio:

1. *Portero eléctrico.*
2. *Áreas de acceso a los estacionamientos reservados para las UNIDADES INMOBILIARIAS de uso residencial.*
3. *Escaleras, vestíbulos, acceso peatonal, pasillos y corredores internos del EDIFICIO.*
4. *Ascensores.*
5. *Área común de patio interno.*
6. *Área de la piscina*
7. *Salón de uso múltiple en el nivel 100*
8. *Jardines interiores del EDIFICIO.*
9. *Cuartos para la basura.*

De acuerdo con el artículo 42, son de uso común no exclusivo para las unidades de uso comercial, el espacio verde abierto y la plaza ubicada a lo largo del lado Oeste del EDIFICIO (la "Plaza"), y será operado y mantenido de acuerdo a los estándares de mantenimiento de EL PROMOTOR o su Agente, o por un Administrador seleccionado por la mayoría de los votos de los PROPIETARIOS de las UNIDADES INMOBILIARIAS para uso. La Plaza podrá ser usada para tales fines comerciales y de venta al por menor para beneficio de los PROPIETARIOS de las UNIDADES INMOBILIARIAS para uso comercial, y sus arrendatarios; obligándose a su costo al mantenimiento completo del área de la Plaza que utilicen para estos fines comerciales, y que sea previamente identificada y delimitada por EL PROMOTOR; disponiéndose que los PROPIETARIOS de las UNIDADES INMOBILIARIAS para uso residencial podrán usar y disfrutar de la Plaza para el ingreso, egreso y como un parque para esparcimiento, y la función y apariencia de la Plaza será mantenida como una amenidad y atracción para la PROPIEDAD en general.

El mantenimiento de las áreas comunes estará a cargo de la administración del P.H. MOSAIC. La cuota de mantenimiento para cubrir los gastos mensuales de limpieza y mantenimiento del edificio serán establecidas y comunicadas al momento de adquirir su residencia. Adicionalmente, es responsabilidad de cada propietario el pago de una contribución dirigida a un fondo de administración inicial que se utilizará para amueblar y equipar las áreas comunes dentro de P.H. MOSAIC. Dicha cantidad será comunicada a cada uno de los propietarios en el momento que se adquiere la residencia.

11.0 Estacionamientos

Las reglamentaciones sobre el uso debido de los estacionamientos están detalladas en el artículo 52 del Reglamento del P.H. MOSAIC. Sin embargo, es importante recalcar que los propietarios deben mantener sus espacios de estacionamiento residenciales libres de derrame de aceites, líquidos de freno y otros líquidos en todo momento, bajo el entendimiento de que de no limpiar el espacio de estacionamiento dentro de un periodo

de 48 horas de haber sido requerido a ello por la Administración, la misma podrá ordenar su limpieza, a costa del propietario. Igualmente, la Administración podrá ordenar el remolque del vehículo del propietario que está causando el derrame, también a costa del propietario.

12.0 Recomendaciones de seguridad

El edificio cuenta con cuatro escaleras en las cuatro esquinas de los pasillos internos. Las mismas deberán estar debidamente señalizadas para ser utilizadas en casos de urgencias. La ruta de evacuación del edificio está señalizada en los espacios comunes.

El edificio cuenta con un sistema de detectores de humo en los pasillos comunes cerrados. También podrá encontrar detectores de calor en las cocinas de los apartamentos y detectores de humo a baterías en algunos espacios cerrados dentro de los apartamentos. Es importante que revise cada mes las baterías de los detectores de humo para garantizar su buen funcionamiento.

Los extintores están ubicados en todas las salidas de los pasillos hacia las escaleras.

En caso de emergencia se activarán las sirenas. Las sirenas cuentan con luces integradas que indican que se ha activado el sistema de alarma.

En caso de escuchar las sirenas del edificio, diríjase a planta baja por las escaleras más cercanas a su apartamento. No utilice los elevadores en caso de emergencias. Es importante que usted ya haya localizado la escalera más próxima para poder evacuar de manera ordenada si así fuera necesario.

Anexo A: Listado de Suplidores y Contratistas

LONDON & REGIONAL PANAMA responderá por todas las garantías a sus residentes por un período de un (1) año a través del departamento de Servicio al Cliente. Una vez cumplido este año, le presentamos la lista de contactos de los contratistas y suplidores a quién podrá contactar para seguimientos futuros:

VENTANAS SOLAR (Perfiles de aluminio, ventanas y para ordenar mosquiteros)

JAIRO MIRANDA

270-0852/62

METROPOLITAN KITCHENS – Record Cucine (Muebles de cocina, baños y closets)

Nessim Bassam

300-0095

REPRESENTACIONES IDEALES (Electrodomésticos Whirlpool/ARC)

Domingo Murzi

392-3223

SERVIDEALES (Servicio para electrodomésticos Whirlpool/ARC)

Carlos Duarte

392-3223

Panasonic Latin America (Aires acondicionados)

Vielka Gutierrez

229-2955 ext 1217