

MEMORANDO

PARA : Dra. LAURA CASTELBLANCO
DE : MYRIAM BERNAL GONZÁLEZ
ASUNTO : Asuntos pendientes por corregir "Conjunto Residencial Balsos de Oviedo"
FECHA : 04 de Marzo de 2005

Cordial Saludo.

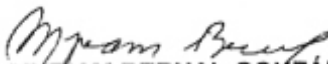
En reunión con los copropietarios efectuada en el día de ayer, se establecieron las siguientes inquietudes que deben corregirse en el Conjunto Residencial.

1. Es preciso sembrar jardín u otro tipo de planta ornamental en los sectores que se miran desde las ventanas de las cocinas de los edificios, dado que tal y como están dejan mucho que desear en su paisajismo y obviamente con el tiempo tiende a empeorar.
2. Es necesario colocar un citófono de torre en la parte exterior de la entrada al Conjunto Residencial, con el fin de garantizar la seguridad y evitar el desplazamiento constante de los porteros, lo cual los vuelve ineficientes.
3. El cuarto de basuras de torre II debería estar ubicado en el sótano, pues en el primer piso afea la estética para el ingreso al edificio y son más notorios los inevitables malos olores, así se sea cuidadoso en la limpieza y se evacúe continuamente.
4. Solicitan los copropietarios "ojos de buey" para los puntos fijos de los sótanos.
5. Continúa filtrando la piscina en el sótano.
6. Alargar la boquilla del shut de basuras en torre I, tal y como se hizo en las demás torres.
7. Hay una bomba de la Torre I que está quemada hace varios días.
8. En los parqueaderos instalaron unos contadores que no van a permitir la fabricación de los closet ofrecidos a los propietarios por la constructora.
9. Los ascensores no tienen sensores, lo cual hace que se cierren brusca e intempestivamente, revistiendo un enorme peligro para todas las personas en especial para los niños y ancianos.
10. Hay goteras en los parqueaderos, las cuales deterioran los vehículos, un ejemplo concreto el parqueadero # 4.
11. La poseta del 2 piso de la torre I está filtrando.
12. Es preciso repavimentar la entrada al Conjunto Residencial y todos los sótanos, puesto que el estado actual es antiestético y dificulta el aseo.

13. Faltan extinguidores en torre II y III.
14. Faltan cortagoteras en las vigas del salón social, que están manchadas.
15. Algunos apartamentos han tenido dificultades con las empresas instaladoras de los gasodomésticos, pues éstas les han dicho que las instalaciones de gas del Conjunto Residencial, no cumplen con la norma técnica del ICONTEC pues las redes son de PVC. Caso concreto el apartamento 1307 de la torre II.
16. No hay ventanilla de aireación para la red de gas en la torre I, lo cual es supremamente peligroso.
17. Los propietarios solicitan que se les instalen detectores de humo, pues son necesarios en un Conjunto Residencial tan grande donde hay mas probabilidades de siniestro.
18. Insisten los copropietarios en que la iluminación de los parqueaderos es deficiente y frente a la afirmación de la constructora de que la iluminación cumple con la norma, solicitan les sea citada dicha norma.
19. El tratamiento de fugas en la red contra incendios se hace con masilla en una forma antiestética.
20. Cuando se hace mantenimiento a la red contra incendios, especialmente cuando se saca a revisión el ducto, se debe generar un plan de contingencia que garantice seguridad.
21. Finalmente solicitan le sea entregada a la administración una copia del Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto Residencial.
22. Hace falta agilizar la señalización en el Conjunto Residencial.

Agradecemos su atención, quedamos en espera de su respuesta.

Atentamente,


MYRIAM BERNAL GONZÁLEZ
Administradora.

CC. DR. JUAN FERNANDO ABAD





CUSEZAR

HOGARES LLENOS DE VIDA

1-GSM 000270
Medellín

Señora
MYRIAM BERNAL G.
Administradora – C. R. Balsos de Oviedo
Ciudad

En respuesta a su comunicación del día 4 de marzo de los corrientes queremos hacer las siguientes aclaraciones:

- La especificación de las zonas verdes a las que usted se refiere es en grama, dado que en esas zonas existen cajas de inspección de las redes hidrosanitarias las cuales deben tener libre acceso para su inspección y mantenimiento. Es responsabilidad de la Administración el mantenimiento de dichas zonas verdes e informar a los propietarios para que se abstengan de arrojar basura a las mismas.
- La decisión de instalar citófonos y medidas de seguridad adicionales corresponde únicamente a la administración del conjunto.
- Los cuartos de los shutes de basura están ubicados según el diseño arquitectónico y su ubicación obedece también a la facilidad de evacuación de dichos cuartos. Queremos recordar, como lo hemos hecho en varias oportunidades, que los cuartos de basura de las torres son sitios de tránsito, y no depósitos permanentes de basura, por lo que depende de los empleados de servicios varios que no se acumulen basuras que generen malos olores en estos lugares. Se revisará la salida del tramo de descarga de la torre 1 para evaluar la necesidad que usted anota.
- Las goteras bajo la zona de la piscina son generadas por la acumulación de agua en la zona técnica que esta situada bajo la zona del piso de gress. Se están haciendo las adecuaciones necesarias para solucionar dicho problema.
- Se dio aviso a EQUIPRESS, empresa encargada de las bombas de impulsión, para que tome los correctivos necesarios.
- Respecto al desagüe del cuarto de bombas de la piscina, haremos la revisión de la situación y se procederá a hacer las reparaciones correspondientes.
- La especificación de los ascensores no incluye un sensor óptico de cerrado, ya que posee sensores de contacto en las puertas. Sin embargo comunicaremos la inquietud a LUCKY GLOBAL DE COLOMBIA para que programe el tiempo de apertura de las puertas.

- El acceso a la urbanización solo tiene una capa de imprimación. La pavimentación de dicha zona se llevará a cabo en los próximos días cuando se haga la pavimentación de la carrera 42 en su empalme con la vía de los Balsos.
- En los próximos días se instalarán los extintores adicionales en la Torre 2. Las Torres 3 y 4 se construyeron según los planos aprobados por Planeación Municipal.
- Las Redes de agua caliente de la unidad están construidas en tubería CPVC de PAVCO especificada para conducción de agua caliente, las cuales tienen certificación de calidad y cumplen las normas ICONTEC Código No. 888.
- El diseño e instalación de la red de gas de la Torre 1 fue el aprobado y recibido por las EMPRESAS PUBLICAS DE MEDELLIN.
- La instalación de detectores de humo es una decisión que debe tomar cada propietario en su apartamento.
- La iluminación de los sótanos obedece al diseño aprobado por PLANEACIÓN MUNICIPAL y por las EMPRESAS PUBLICAS DE MEDELLIN y cumple con los requerimientos exigidos por estas entidades.
- Revisaremos el tratamiento que se está haciendo a las redes de incendio y se harán los correctivos necesarios.
- La señalización de los sótanos se está instalando a medida que se dan al servicio los diferentes espacios; esta, estará terminada una vez se entreguen todas las zonas de parqueadero.
- Desde mediados de febrero se le hizo llegar copia del Reglamento de Propiedad Horizontal a su oficina, sin embargo le recordamos que este es un documento Público que se encuentra en la Notaria Doce de Medellín.

Cualquier inquietud estaremos gustosos en atenderla.

Cordialmente.


LAURA CASTELBLANCO SAAVEDRA
Gerente Sucursal Medellín