	<p style="text-align: center;">COMUNICACIÓN INTERNA</p>	<p style="text-align: center;">CÓDIGO FM-03</p>
		<p style="text-align: center;">VERSIÓN 01</p>

Santa Marta, 1 de noviembre de 2023

**No. 3**

Señores (as)  
**PROPIETARIO (AS)**  
**CONJUNTO RESIDENCIAL VENCIA CENTRAL**  
**ESM**

**Asunto: avance habilitación áreas comunes**

Cordial saludo,

En virtud de las funciones del consejo de administración, definidas en el reglamento de propiedad horizontal del CRVC; se le informa a la comunidad en general, que:

**1. Zona BBQ, canchas, gimnasio biosaludable y salón social.**

Según lo establecido el numeral 29 del artículo 110 del RPH, el consejo debe:


*“(...) 29). Establecer el reglamento para la operación y el uso de las facilidades comunales del conjunto.*


En desarrollo de esta disposición, se encuentran en construcción del reglamento y plan de financiamiento para la operación y administración de las siguientes áreas comunes; lo cual se incluyó en el plan de trabajo del consejo, así:

ZONA COMÚN A REGLAMENTAR	CONSEJERO A CARGO
Piscinas	Oscar González - vocal
Zona BBQ	Jorge Molano - Suplente
Gimnasio	Lizeth Cárdenas - Suplente
Parque infantil	María Cristina - Suplente
Cancha	Alfredo Leal - Tesorero
Uso parqueaderos comunales	Jhon Ortiz - Vicepresidente

No obstante, se han venido prestando algunas áreas comunes, con pautas dadas por el administrador, mientras se genera lo anterior.

**Conjunto Residencial Venecia Central**  
 NIT 901.585.659-1

 Dirección notificaciones:  
 Carrera 5ª. No. 34-385, barrio San Pablo,  
 Santa Marta (Magdalena) - Colombia  
 (+57) 324 1748125  
 [admonveneciacentral@gmail.com](mailto:admonveneciacentral@gmail.com)

	<p>COMUNICACIÓN INTERNA</p>	<p>CÓDIGO FM-03</p>
		<p>VERSIÓN 01</p>

## 2. Piscinas del conjunto

Según lo establecido el numeral 28 del artículo 110 del RPH, el consejo debe:

*“(...) 28). Establecer el reglamento para el uso de la piscina que se desarrolle en las siguientes etapas, así como aprobar el **plan de seguridad de la misma**” (negrilla fuera de texto).*

Así las cosas, en relación con esta disposición, ya se tiene desarrollar el respectivo reglamento de uso de la piscina, el cual será sometido a aprobación por el consejo en los próximos días para su conocimiento, así como el respectivo presupuesto para su puesta en funcionamiento calculado con la rotación de personas que se estima usuaria, el cual incluye tanto los gastos recurrentes, como los bienes que deben ser adquiridos en cumplimiento de las exigencias normativas.

En cuanto a los aspectos de seguridad de esta zona común, es pertinente informales que con ocasión a la reunión convocada por el consejo, para conocer y analizar el informe que a título propio realizó el ingeniero electromecánico José Gabriel Rodríguez Silva, propietario del apartamento 707 torre 2; sobre los aspectos eléctricos de la copropiedad<sup>1</sup>; se informaron sendas deficiencias en las instalaciones eléctricas del conjunto, entre estas, las del *sistema pararrayos* instalado, el cual según nos informó el ingeniero, no atiende los diseños finales. Por lo tanto, presuntamente esta situación no genera totalmente las condiciones de seguridad en caso de recibir descargas eléctricas de origen natural, lo cual podría poner en riesgo la vida de las personas que usen dicha zona húmeda.


En consecuencia, este órgano colegiado decidió aplazar la apertura de la piscina, hasta que se revise con Promotora Jiménez y el comité de recepción de áreas comunes, y se valide que las deficiencias del sistema mencionado, no pone en riesgo la vida de las personas.

Adicionalmente, se informa a la comunidad que, en relación con las entregas pendientes de las áreas comunes, el día 28/10/2023 fue radicado a la copropiedad, la **entrega por escritura pública, según lo establecido por el artículo 37 del RPH.**

Al respecto, y frente a las presuntas deficiencias socializadas por el ingeniero Gabriel, sumadas a las que se hayan identificado por el comité de áreas comunes, las cuales aún no han sido discutidas con el consejo; este órgano colegiado estudia la posibilidad de iniciar un proceso de interventoría que permita evaluar técnicamente estas construcciones y cuyo objeto recoja todos los aspectos pendientes o deficientes del conjunto (ingeniería civil, hidráulica, mecánica, estructural, etc.) y se permita al copropiedad:

<sup>1</sup> Informe que también fue remitido a todos los copropietarios mediante correo electrónico por el administrador el día 14/10/2023. Se adjunta nuevamente para conocimiento de todos.

**Conjunto Residencial Venecia Central**  
NIT 901.585.659-1

	<p>COMUNICACIÓN INTERNA</p>	<p>CÓDIGO FM-03</p>
		<p>VERSIÓN 01</p>

- Validar frente a los diseños y estudios técnicos del proyecto, frente a lo entregado en la actualidad.
- Así mismo, establecer bajo criterios de calidad, suficiencia y seguridad, los aspectos cumplidos y los que deben atenderse por Promotora Jiménez.

De acuerdo con lo anterior, el consejo ha realizado las siguientes gestiones:

- a. Se convocó desde el día 28/10/2023, al comité de áreas comunes a reunión de empalme, en el que se espera tratar estos temas. En espera de respuesta.
- b. Se realizó el compromiso que una vez se confirme la fecha y hora anterior, se convocará a PJ y a la administración de la copropiedad, para que conjuntamente se revisen los temas de listados.
- c. Se realizará actualización de las cotizaciones de interventoría aportadas por el ingeniero Gabriel Silva, y se solicitará nuevas cotizaciones, para establecer un presupuesto estimado y poder informar con precisión a la honorable asamblea sobre este respecto y tomar las decisiones correspondientes.
- d. Estudiar la posibilidad de iniciar procesos legales contra Promotora Jiménez, orientada a la exigencia del cumplimiento de los diseños, con la calidad que se requiere para este tipo de infraestructuras.

Estaremos informando sobre los avances a toda la comunidad.

Por lo demás, agradecemos su valiosa colaboración.

Cordialmente,



**CONSEJO DE  
ADMINISTRACIÓN**

Conjunto Residencial Propiedad Horizontal

**Conjunto Residencial Venecia Central**  
NIT 901.585.659-1

📍 Dirección notificaciones:  
Carrera 5ª. No. 34-385, barrio San Pablo,  
Santa Marta (Magdalena) - Colombia  
☎ (+57) 324 1748125  
@ [admonveneciacentral@gmail.com](mailto:admonveneciacentral@gmail.com)

Santa Marta, Octubre 13 de 2023

Señores

**PROMOTORA JIMENEZ**

**CONJUNTO RESIDENCIAL VENECIA CENTRAL PH**

**Atn: CARLOS JIMENEZ**

**Gerente**

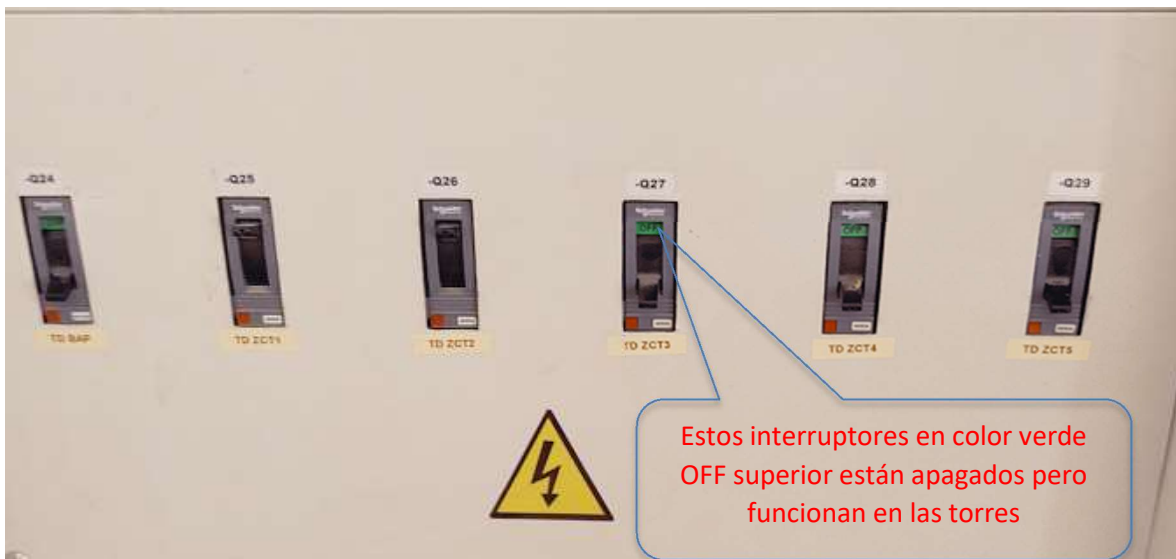
Ciudad

### **REF: CONEXIONES ELECTRICAS CONJUNTO RESIDENCIAL VENECIA CENTRAL PH**

Informe de la revisión realizada el día 13 de octubre de 2023 a las conexiones eléctricas realizadas en los tableros generales del proyecto.

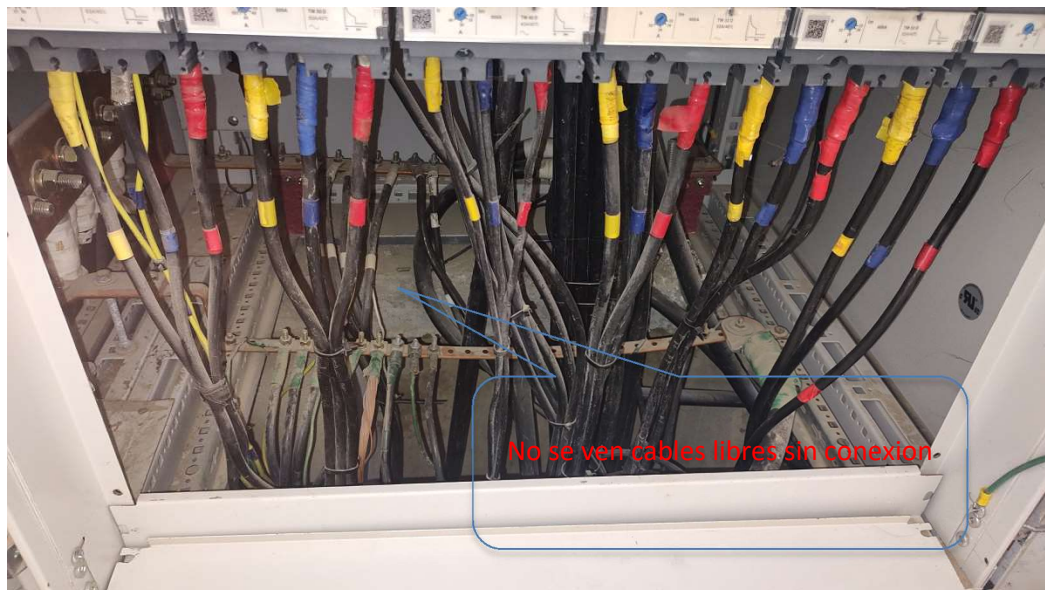
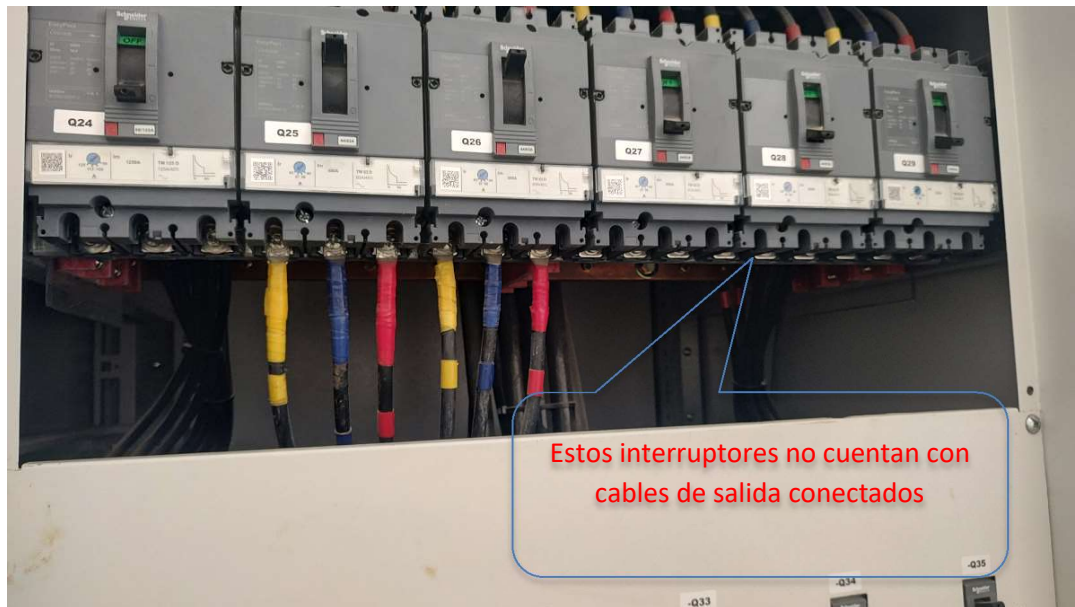
El día de ayer 12 de octubre de 2023 estuvieron funcionarios de la empresa AIR-E en el conjunto con la orden de suspender el servicio de energía de las zonas comunes, ante el no pago de esta factura (problema heredado de las malas prácticas con las que actúa PJ y de lo cual realice otro informe de su conocimiento), quise mostrarle al Sr Luis Administrador del conjunto el tablero de distribución de zonas comunes que sería el lugar desde donde AIR-E nos realizaría la desconexión.

En este proceso detectamos con gran preocupación que las protecciones que alimentan los sub-tableros de distribución de zonas comunes de las torres 3, 4, 5 (tableros que alimentan los equipos de presión de la cubierta, ascensor e iluminación de cada torre) y bombas del conjunto se encontraban apagados, lo cual no es posible ya que estos servicios se encuentran funcionando.



Ante este hallazgo en compañía del Ing. Francisco y el administrador realizamos una revisión de estas instalaciones más a fondo el día de hoy 13-10-2023, en la cual encontramos los siguientes hallazgos:

- Al retirar la tapa que cubre estos interruptores encontramos que estos 4 interruptores marcados TDBAP (tablero de distribución bombas agua potable), TD ZCT3 (tablero de distribución zonas comunes torre 3), TD ZCT4 (tablero de distribución zonas comunes torre 4) y TD ZCT5 (tablero de distribución zonas comunes torre 5), no cuentan con acometidas conectadas, no existen en el interior del tablero cables sueltos pendientes de conexión.



- Ante la gravedad de lo encontrado revisamos el tablero general de acometidas y allí encontramos que el interruptor marcado como Q12 y que debe alimentar el tablero de medida No 2 de la torre 5 se encuentra sin cables conectados.



Este interruptor no cuenta con cables de salida conectados

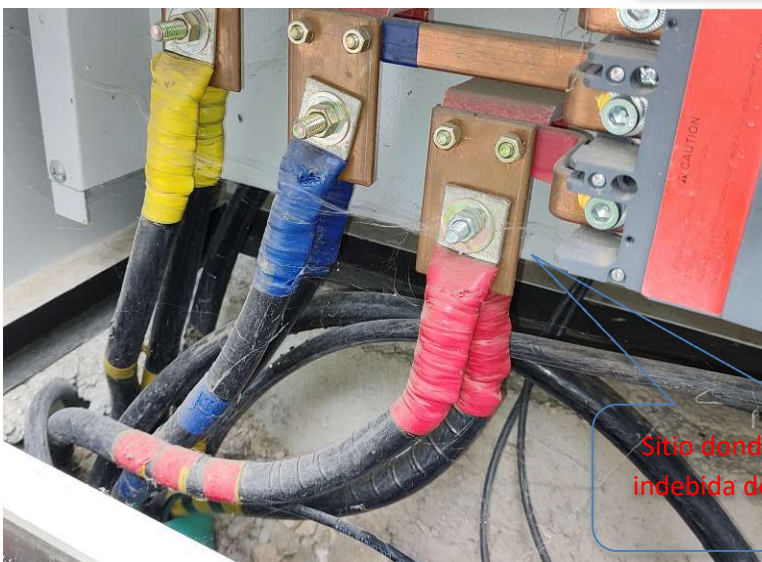


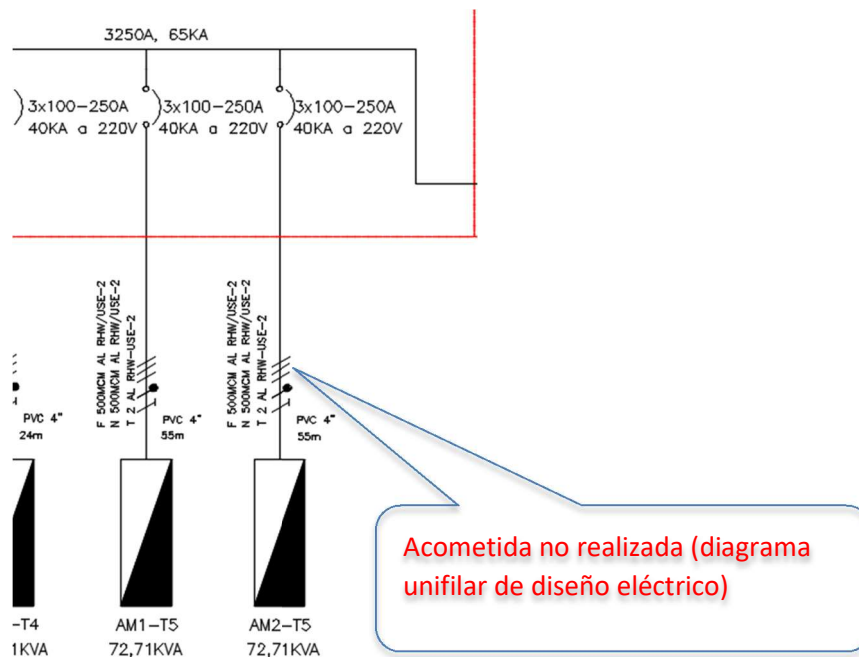
Este interruptor no cuenta con cables de salida conectados

Procedimos a apagar este interruptor y en nada afecto el servicio de energía de la torre 5.

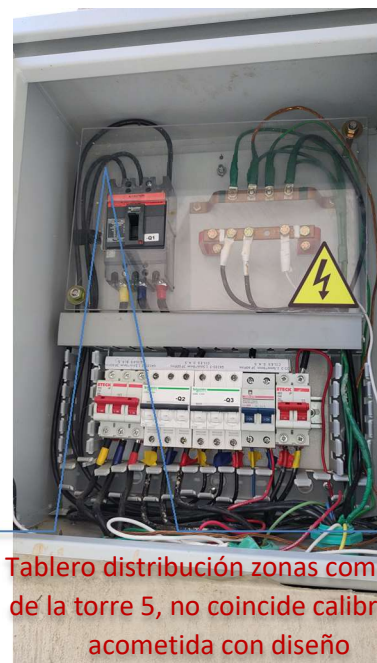
Se procedió a verificar desde donde se estaba dando energía al tablero No 2 de la torre 5 y tableros de zonas comunes y bombas enunciados anteriormente y encontramos lo siguiente:

- El tablero No 2 de la torre 5 se encuentra conectado directamente desde el barraje principal del tablero de medida No 1 de la misma torre 5, esta conexión no se realizó desde el tablero general de acometidas como esta en el diseño, poniendo en riesgo de sobrecarga, cortocircuito e incendio las instalaciones eléctricas del conjunto, además de estar infringiendo las normas técnicas y del operador de la red, con esta conexión se beneficia únicamente P.J. de manera económica, poniendo en riesgo a los habitantes del conjunto. Según diseño cada uno de los tableros de medida llevan una acometida en 3#500+1#500MCM AL y solamente se instaló una para los dos tableros.

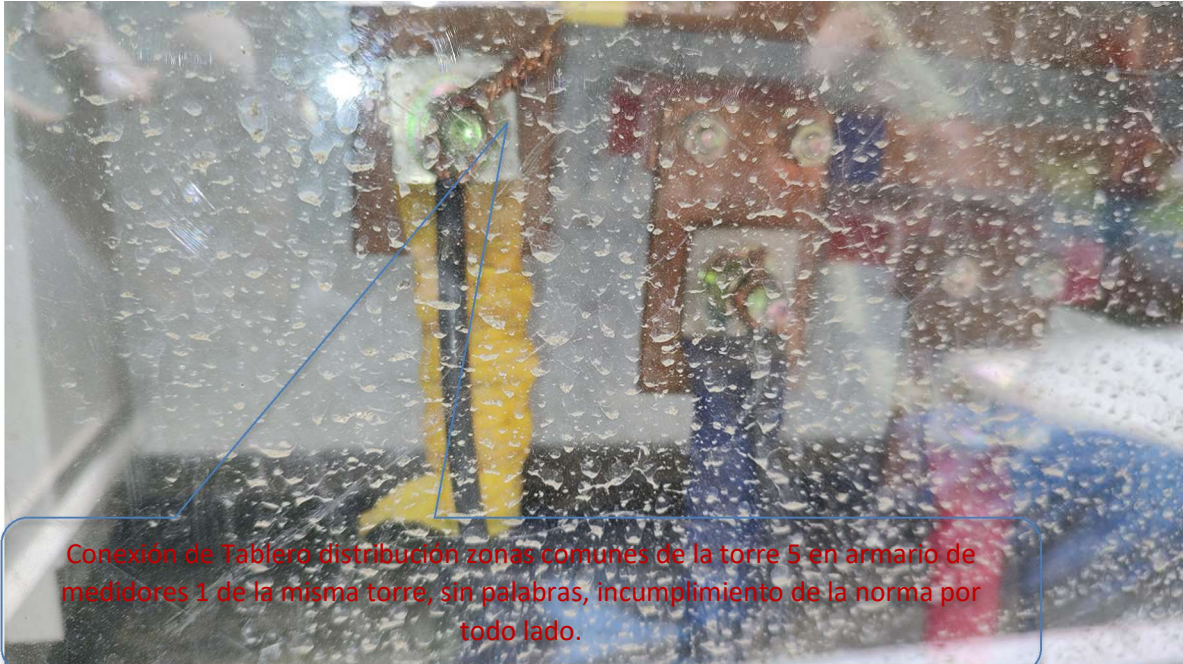




- La acometida del tablero de servicios comunes de la torre 5 no se realizó hasta el tablero de distribución de zonas comunes en la subestación sino que se conectó en forma indebida de los tornillos que ajustan la conexión de la acometida del tablero de medida No 1 de la torre 5 y se realizó en calibres no adecuados y con malas conexiones. (otro ahorro para PJ y riesgo para los propietarios)



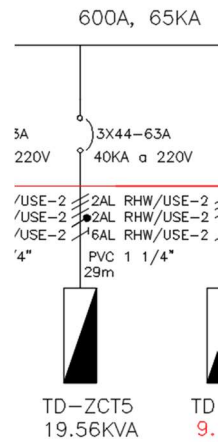




Conexión de Tablero distribución zonas comunes de la torre 5 en armario de medidores 1 de la misma torre, sin palabras, incumplimiento de la norma por todo lado.

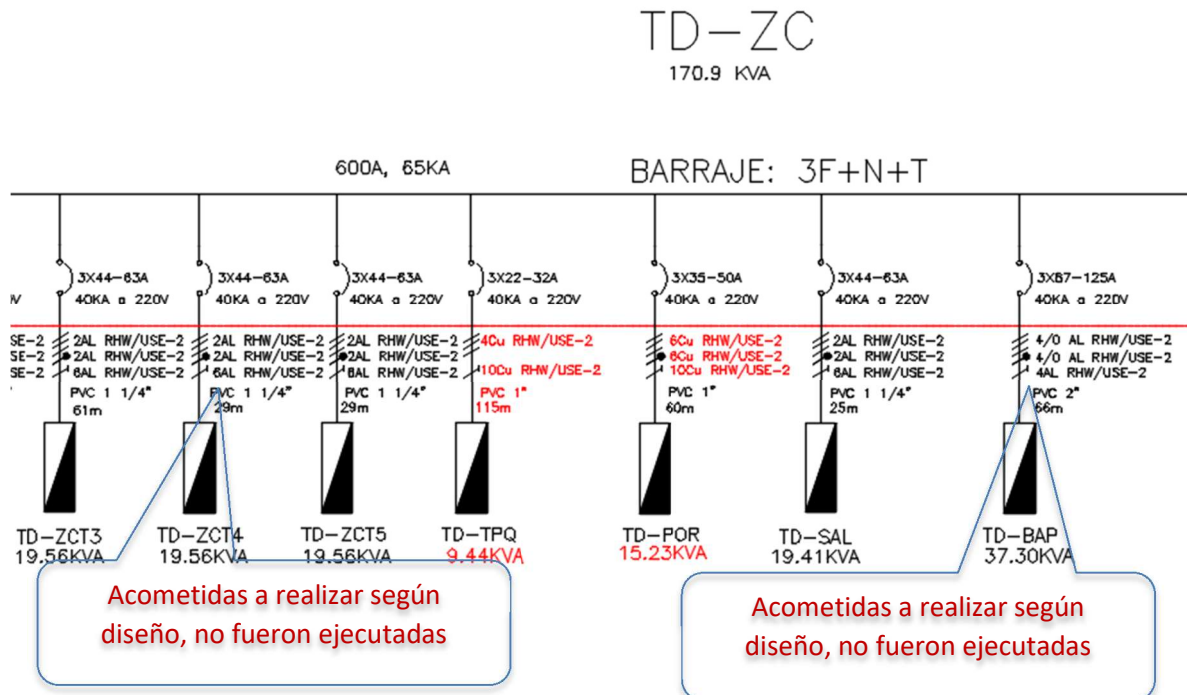


Conexión de Tablero distribución zonas comunes de la torre 5 en armario de medidores 1 de la misma torre, sin palabras, incumplimiento de la norma por todo lado.



- Se revisaron los tableros de distribución de bombas, zonas comunes torre 3 y 4 pero no pudimos determinar desde donde se conectaron, claramente no están conectados desde el tablero general de distribución de zonas comunes como está establecido en el diseño y pueden estar sobrecargando otras

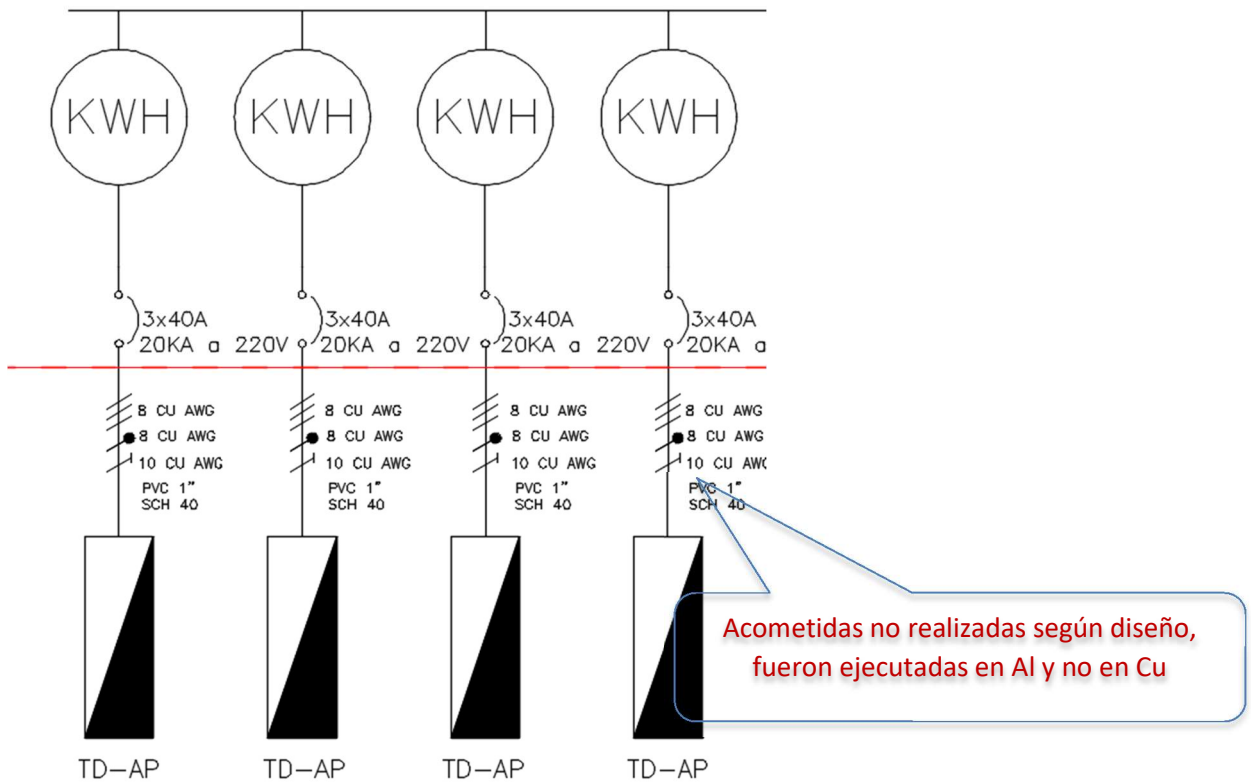
acometidas como pasa con la acometida del tablero de medida 1 de la torre 5.



También en la revisión realizada encontramos otras desviaciones realizadas así:

- Las acometidas que van desde los tableros de medida de la torre 3 hasta cada uno de los apartamentos no fue realizada en conductores de cobre como aparece en el diseño sino que fue realizada en conductores de aluminio, los cuales son más económicos y brindan una menor seguridad.
- 





- Las acometidas que van desde los tableros de medida de la torre 4 hasta cada uno de los apartamentos no fue realizada en su totalidad con conductores de cobre como aparece en el diseño sino que algunas fueron realizadas en conductores de aluminio, los cuales son más económicos y brindan una menor seguridad.



Acometidas realizadas según diseño,  
fueron ejecutadas en Cu

Acometidas no realizadas según diseño,  
fueron ejecutadas en Al

- Las acometidas que van desde los tableros de medida de la torre 5 hasta cada uno de los apartamentos no fue realizada como aparece en el diseño y como fue realizada en las demás torres, estas acometidas se realizaron bifásicas trifilares(2 fases + neutro) y en diseño en las otras torres aparece trifásica tetrafilar (3 fases + neutro), todo el sistema es trifásico armario de medidores, protecciones, medidor ya instalado.



Acometidas no realizadas según diseño, fueron ejecutadas bifásicas y todo el sistema es trifásico

Hago envío de este informe técnico debido a la gravedad que representa los hallazgos encontrados.

Este informe no es una revisión técnica de las instalaciones eléctricas del conjunto sino una revisión debida a unos hallazgos en cuatro interruptores apagados de zonas comunes.

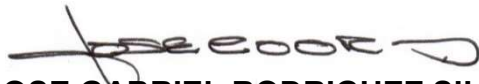
Ante la cantidad y gravedad de lo encontrado y como lo establece el RETIE es responsabilidad de Promotora Jiménez realizar una revisión completa y a fondo de las instalaciones eléctricas del conjunto y corregir todas las anomalías encontradas a la menor brevedad.

Adicional a lo ya expuesto existen varios no cumplimientos del Retie en estas instalaciones tableros sin marcar, acometidas sin marcar, tableros golpeados y dañados (tablero de medida torre 5), tableros sin asegurar, etc, etc, etc, por esta razón PJ debe asesorarse de un profesional en esta materia que les realice la revisión y corrección de las no conformidades de la instalación.

Quedamos muy preocupados por la falta de control que podemos evidenciar de parte de la constructora en el proceso constructivo ya que esto puede estar pasando con las demás especialidades como hidráulico, estructural, etc

Esperamos pronta respuesta.

Cordialmente,



**JOSE GABRIEL RODRIGUEZ SILVA**

Ingeniero Electromecánico

Propietario Apartamento 707 Torre 2

Conjunto Residencial Venecia Central P.H.