

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.

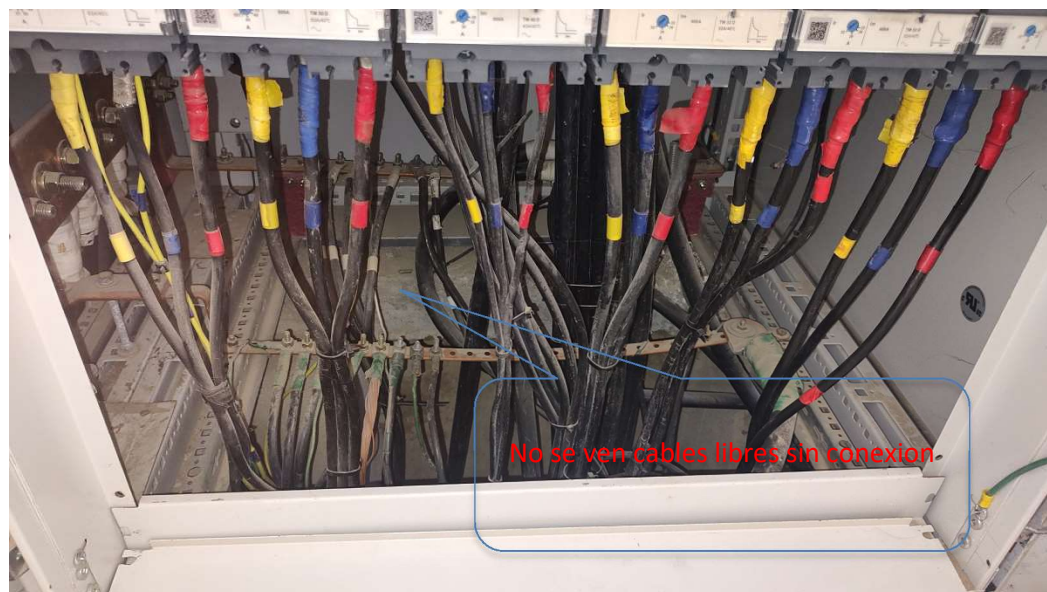
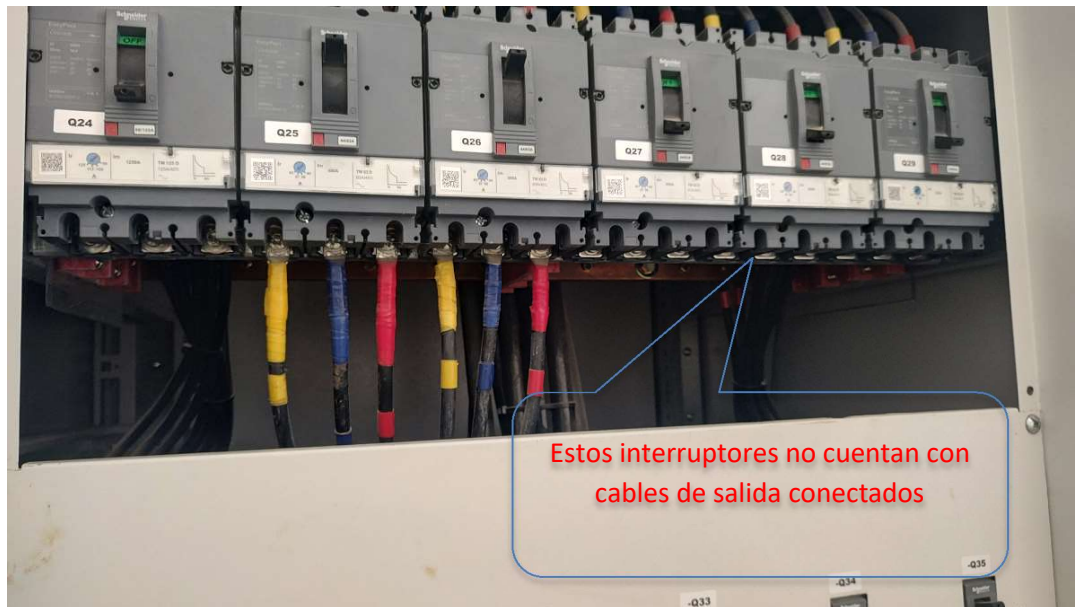
El día de ayer 12 de octubre de 2023 estuvieron funcionarios de la empresa AIR-E en el conjunto con la orden de suspender el servicio de energía de las zonas comunes, ante el no pago de esta factura (problema heredado de las malas prácticas con las que actúa PJ y de lo cual realice otro informe de su 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

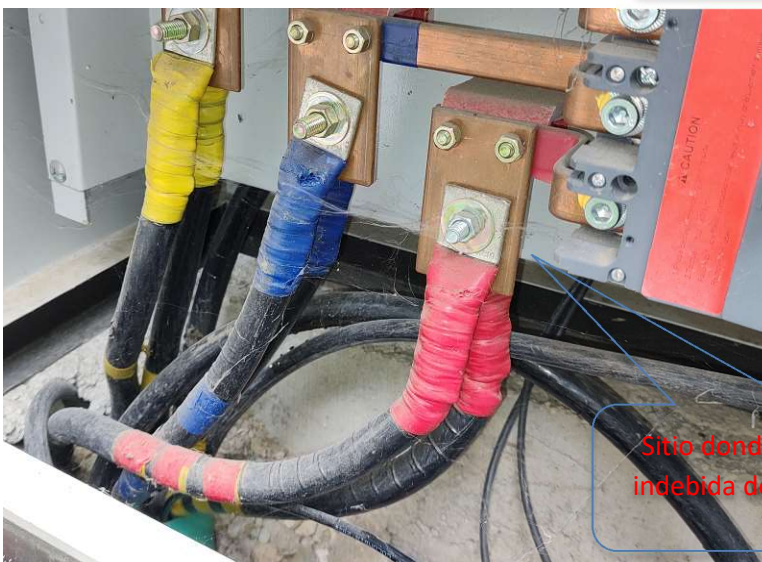


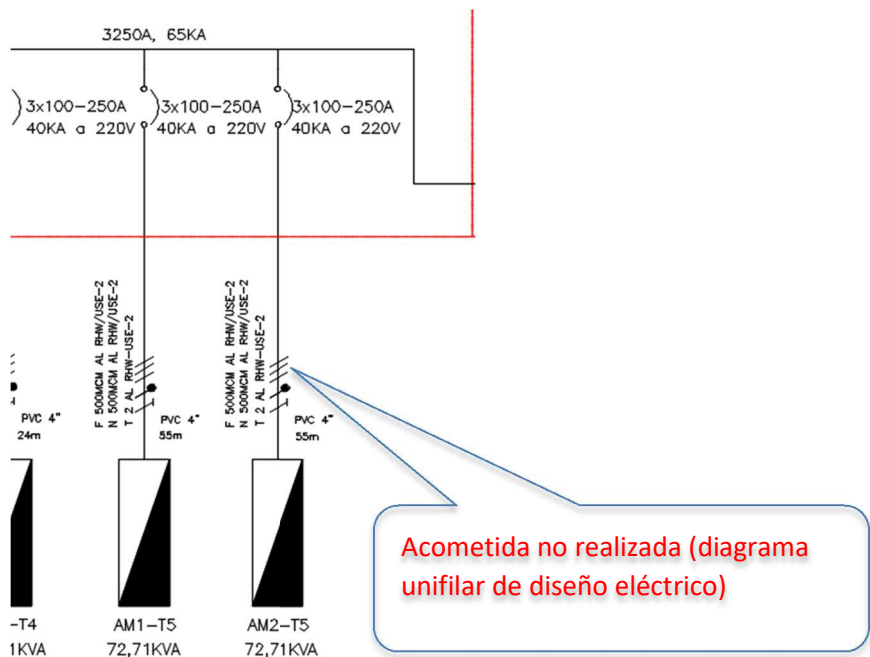
Este interruptor no cuenta con cables de salida conectados

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

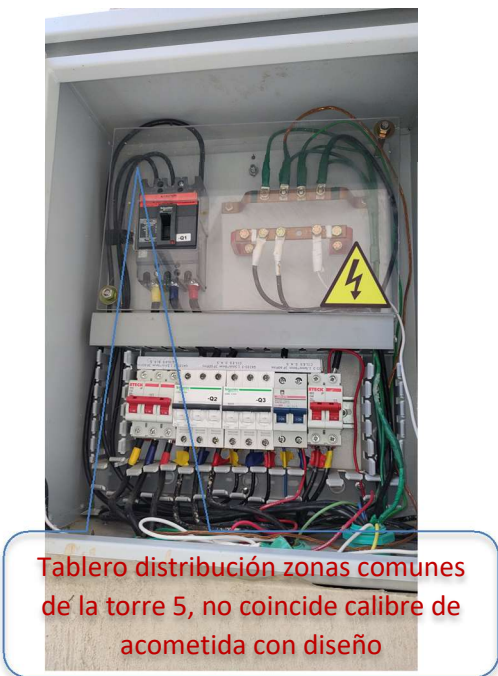
Se procedió a verificar desde donde se estaba dando energía al tablero No 2 de la torre 5 y tableros de zonas comunes y bombas enunciados anteriormente y encontramos lo siguiente:

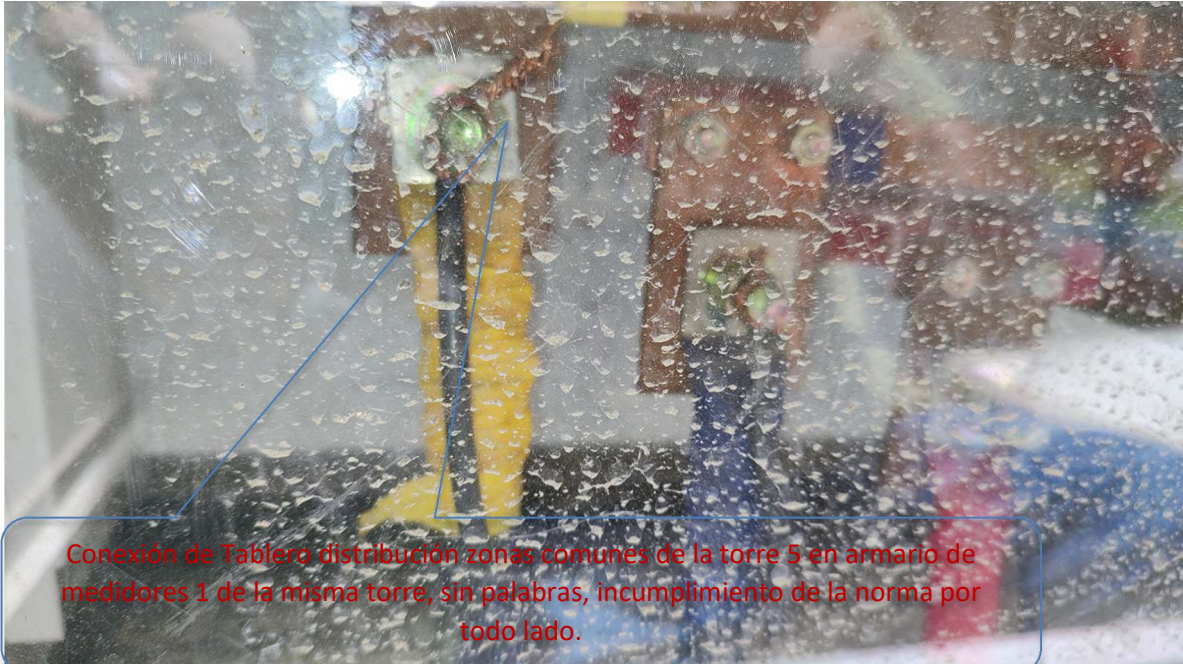
- El tablero No 2 de la torre 5 se encuentra conectado directamente desde el barraje principal del tablero de medida No 1 de la misma torre 5, esta conexión no se realizó desde el tablero general de acometidas como esta en el diseño, poniendo en riesgo de sobrecarga, cortocircuito e incendio las instalaciones 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)

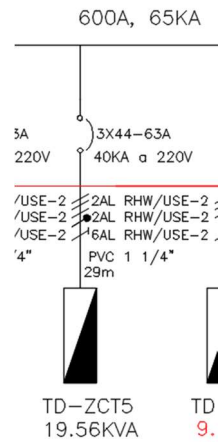




Conexión de Tablero distribución zonas comunes de la torre 5 en armario de medidores 1 de la misma torre, sin palabras, incumplimiento de la norma por todo lado.

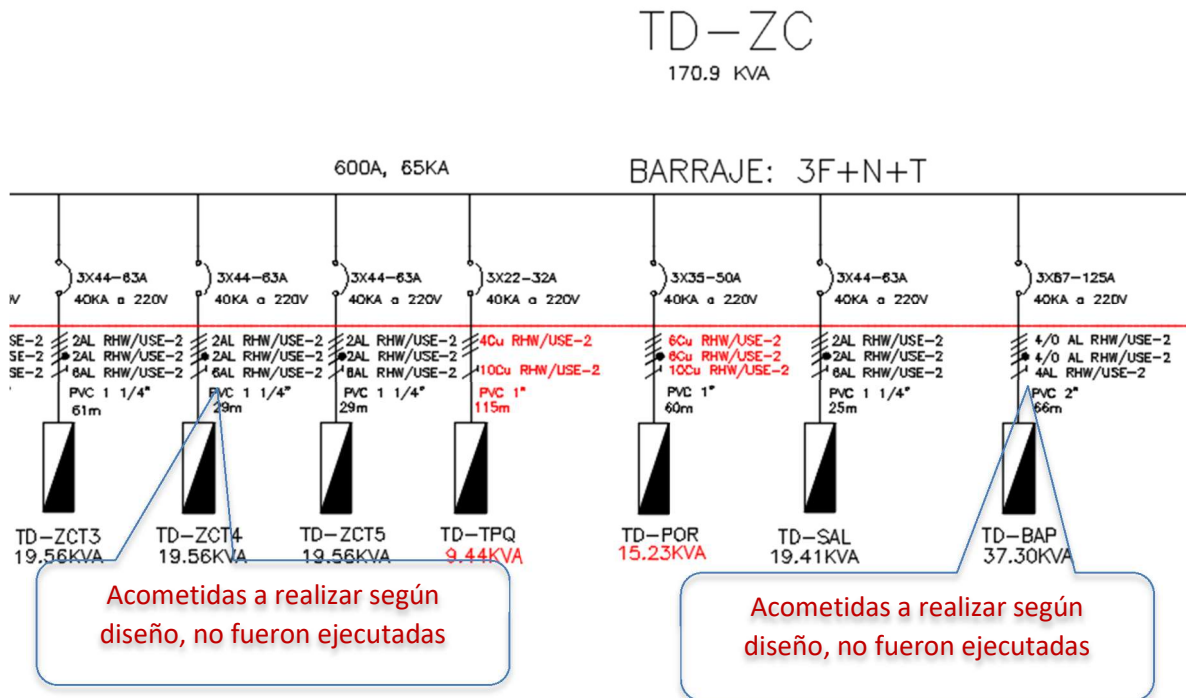


Conexión de Tablero distribución zonas comunes de la torre 5 en armario de medidores 1 de la misma torre, sin palabras, incumplimiento de la norma por todo lado.



- 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

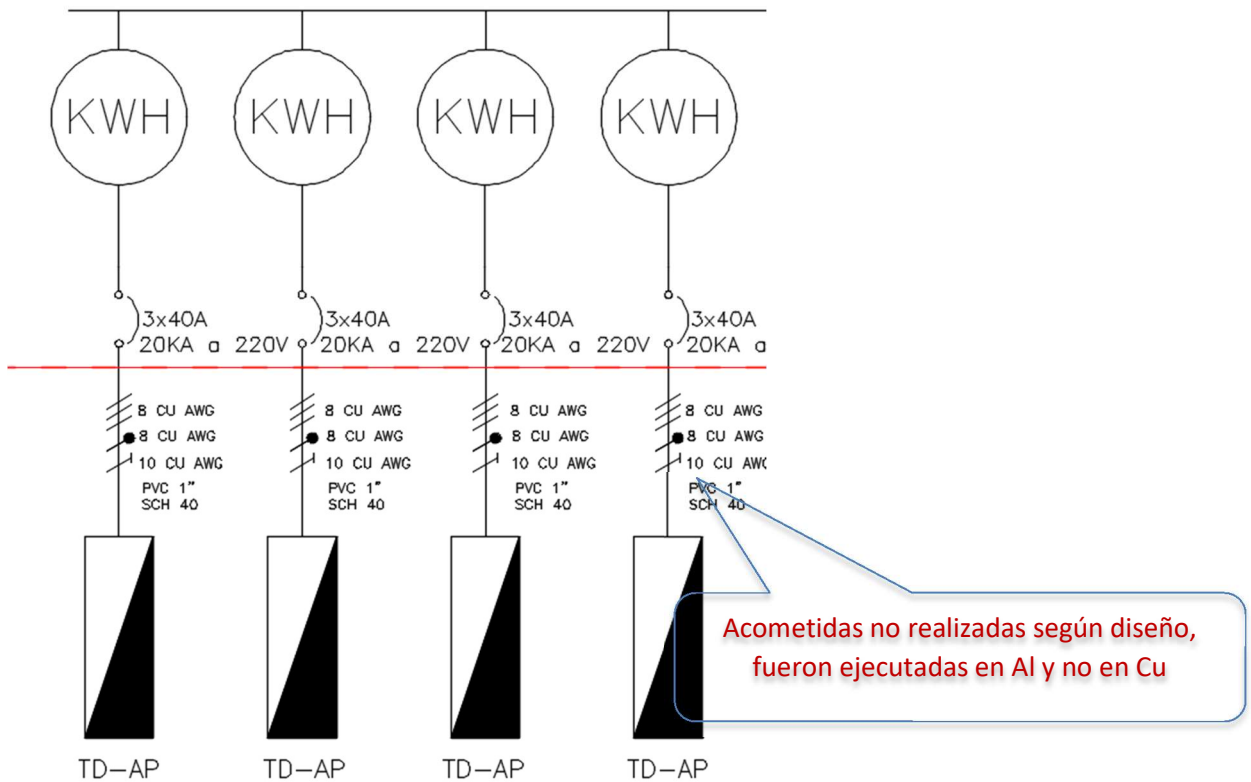
acometidas como pasa con la acometida del tablero de medida 1 de la torre 5.



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.