

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

Santa Marta, 25 de noviembre de 2023

No. 9

Señor (a)
PROPIETARIO (A)
CONJUNTO RESIDENCIAL VENCIA CENTRAL

Asunto: informe reunión revisión servicio de vigilancia e instalación de cámaras de seguridad del conjunto.

Cordial saludo,

Con ocasión a las gestiones que viene desarrollando el consejo de administración en el marco del RPH y la Ley 675 de 2001, en relación con la gestión de consejería frente a las contrataciones por parte de la administración; nos permitimos informar acerca de los resultados de la reunión realizada el día de hoy, la cual tenía por objeto revisar los temas relacionados con el contrato de vigilancia actual; entre ellos, los acuerdos contractuales y las condiciones de ejecución a la fecha, así como la adquisición e instalación de las cámaras y demás tecnología dentro del componente de seguridad del conjunto.

Dicha reunión fue realizada en las instalaciones del Conjunto Residencial Venecia Central, y fueron convocados: la empresa **Nápoles Ltda.** (Anexo 01), el señor **Jeisler Francisco Fernández** (Anexo 02), el señor Luis Romero, administrador y los miembros del consejo de administración.

Así las cosas, siendo las 9:00 horas del presente día, asistieron a la reunión:

- El señor Ferney Giraldo – Gerente de Seguridad Nápoles Ltda.
- El señor Luis Romero – administrador y representante legal de la copropiedad.
- Los consejeros Alejandra Zabala Campos (secretaria), John Jaime Ortiz (vicepresidente), Óscar Gonzáles (vocal), Angélica Gómez (Presidente) y de manera parcial el señor Alfredo Leal (Tesorero).


Por su parte el señor Jeisler Francisco Fernández **no asistió** y, en su defecto, emitió respuesta escrita la cual se adjunta al presente comunicado y donde no se explican las razones de su inasistencia (Anexo 3).

En este sentido, del desarrollo de la reunión, se extraen los aspectos más relevantes para conocimiento de toda la comunidad.

- 1. En relación con el contrato de vigilancia.** El contrato se pactó por la administración actual y el consejo anterior, de acuerdo con lo siguiente:

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

	<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>

Objeto: “(...) prestación remunerada de servicios de vigilancia y seguridad privada en la modalidad de vigilancia fija en el CONJUNTO RESIDENCIAL VENECIA CENTRAL PROPIEDAD HORIZONTAL ubicado en la de acuerdo con la oferta de cotización No. DCRN-SM-2023 presentada por el CONTRATISTA el veinte (20) de junio del 2023...”

Condiciones del servicio: 1 puesto, servicio de seguridad y vigilancia privada 24 horas sin arma, de lunes a domingo incluido festivos.

Valor total: \$130.256.076 M/cte.

Valor mensual: \$10.854.675 M/cte.

Plazo: doce (12) meses

Fecha de inicio: 01 de agosto de 2023

Valores agregados: un (01) bono de reinversión por valor de \$11.000.000 M/Cte., de acuerdo con las siguientes condiciones:


PRIMERO: EL CONTRATISTA ofrece al **CONTRATANTE**, de su mera liberalidad, un plan complementario al servicio contratado, y en tal virtud entregara un retorno de inversión por valor de **ONCE MILLONES DE PESOS MCTE. (\$11.000.000)**, los cuales serán destinados a la implementación y mantenimiento de equipos de tecnología bajo las siguientes condiciones:

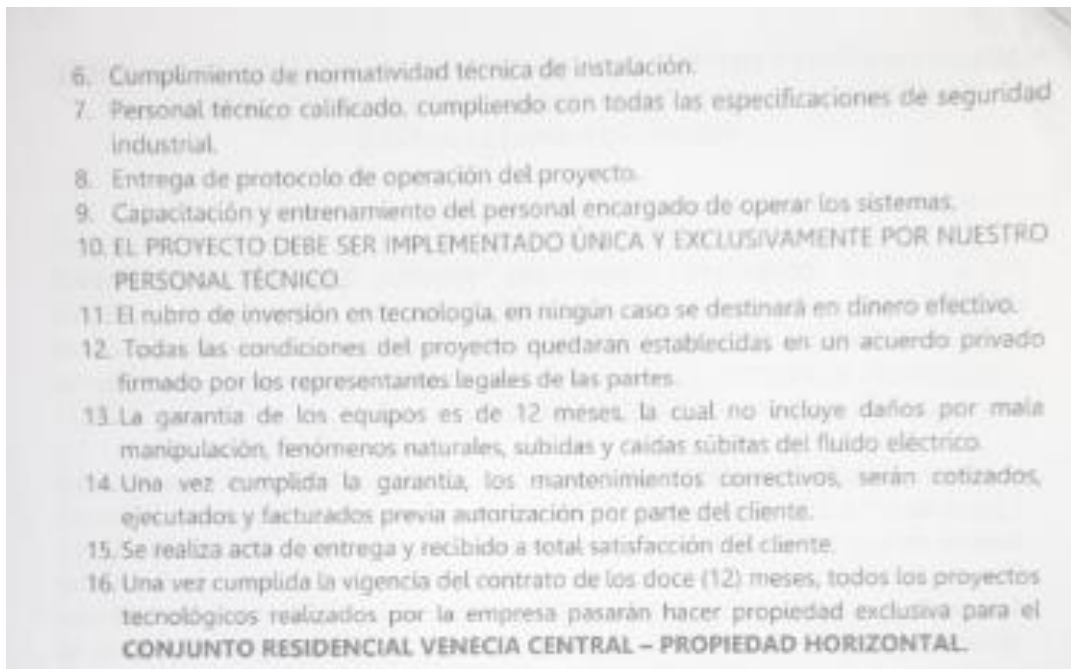
1. Una vez se realice la visita técnica, (PENDIENTE POR REALIZAR) por parte de nuestro director de tecnología, entre las dos partes se escogerán los proyectos de tecnología.
2. Se entregarán las fichas técnicas de los equipos.
3. El proyecto iniciará su implementación, a los diez (10) días hábiles posteriores al pago de la primera factura.
4. Entrega de cronograma de actividades que contempla fase de diseño, implementación, pruebas, entrenamiento, interventoría, entrega.
5. Proceso de interventoría por parte del cliente.

Fuente: extraído del documento anexo al contrato aportado por Nápoles SAS, en reunión del 25/11/2023, denominado “ACUERDO PRIVADO DE ENTREGA DE HERRAMIENTAS DE APOYO CELEBRADO ENTRE EL CONJUNTO RESIDENCIAL VENECIA CENTRAL – PROPIEDAD HORIZONTAL Y SEGURIDAD PRIVADA NÁPOLES LIMITADA” (página 1).

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

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



Fuente: extraído del documento anexo al contrato aportado por Nápoles SAS, en reunión del 25/11/2023, denominado "ACUERDO PRIVADO DE ENTREGA DE HERRAMIENTAS DE APOYO CELEBRADO ENTRE EL CONJUNTO RESIDENCIAL VENECIA CENTRAL – PROPIEDAD HORIZONTAL Y SEGURIDAD PRIVADA NÁPOLES LIMITADA" (página 2).


Según se indicó por el señor Ferney, la empresa Nápoles realizó **estudio de seguridad del conjunto**, el cual fue entregado al administrador para lo correspondiente. Este estudio incluía el análisis técnico para la ubicación de cámaras y de acuerdo con las necesidades del conjunto. Es el documento base para implementar el proyecto de instalación de cámaras y demás dispositivos tecnológicos.

De los aspectos identificados en la reunión y que requieren atención por el administrador y los responsables del proceso, se observó que el **contrato no se encuentra perfeccionado**, toda vez que no ha sido firmado por la empresa Nápoles SAS; solo por el administrador del conjunto; pese a que su fecha de inicio fue el 01 de agosto de 2023.

De otra parte, según nos indicó el señor Ferney, la empresa Nápoles Ltda. llegó al conjunto por amistad entre el señor Jaime Heredia y el(la) representante de dicha firma, quien fue convocado por el señor Heredia para atender la contingencia que atravesaba el conjunto por abandono del puesto de la empresa AXIS durante el mes de julio-2023. Posteriormente, la empresa Nápoles Ltda. presentó propuesta para participar en la escogencia del

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

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

proveedor definitivo, siendo seleccionada. Al respecto, se adjunta **cuadro comparativo de las ofertas** y sus soportes (Anexo 4).

Adicionalmente, se pudo validar que el valor del bono antes mencionado, ya fue ejecutado y corresponde a la adquisición de cámaras para la copropiedad.

2. En relación con la instalación del circuito cerrado de televisión (CCTV - cámaras para el conjunto por bono de reinversión).

En relación con la adquisición de cámaras y su correspondiente instalación, se tiene que:



- a. La administración actual realizó solicitud de cotización del proyecto de CCTV a varias empresas, con base en el estudio de seguridad realizado por la empresa Nápoles Ltda. Sin embargo, según indicó el señor administrador, solo se recibió una oferta por \$75 millones, cuyo soporte no aportó en la reunión. Este le fue solicitado por el consejo y está pendiente de entrega.
- b. Posteriormente, previa solicitud del consejo y del administrador, este recibió cotización calendarada el día 20 de septiembre de 2023, por parte del señor Jeisler Francisco Fernández, en la cual se indicó el precio de equipos, servicio de instalación, imágenes de 3 tipos de proyectos de cámaras; por valor de \$56.320.000 con una oferta sostenida por 3 días. (Anexo 5)
- c. Se observa en dicha cotización que se ofrece el **servicio de instalaciones sin costo**; no obstante, en el mismo ítem se indica que:


INSTALACIONES EN PROYECTO SIN COSTO ALGUNO

LA EMPRESA INGERCOM SOLO ESTARÁ AUTORIZADA EN EL PROYECTO CCTV VENECIA CENTRAL, PARA INTERVENIR REVISAR, SUPERVISAR TODOS LOS EQUIPOS ELECTRÓNICOS A INSTALAR, Y GARANTIZAR QUE TODOS LOS EQUIPOS INSTALADOS FUNCIONEN SIN NINGÚN TIPO DE INCONVENIENTES, Y BRINDAR GARANTÍA DEL PROYECTO, EL CUAL NOS HACEMOS RESPONSABLES DE CUALQUIER ANOMALÍA QUE SE PRESENTE A FUTURO EN EL PROYECTO, TENIENDO EN CUENTA QUE LAS GARANTÍAS SON DIRECTAMENTE CON EL CONJUNTO VENECIA CENTRAL Y EL PROVEEDOR DE LOS EQUIPOS ADQUIRIDOS POR LA COPROPIEDAD

Fuente: extraído del documento denominado "COTIZACIÓN VENECIA CENTRAL – PROPIEDAD HORIZONTAL Y SEGURIDAD PRIVADA NÁPOLES LIMITADA" (página 1).

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

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

- d. Según se indicó por el señor Jeisler Francisco Fernández en la carta de respuesta a la convocatoria a esta reunión (anexo 3), este manifestó que:

“(...) Si presenté al Consejo anterior, sin ningún costo, una propuesta de instalación de cámaras de acuerdo con el estudio de seguridad realizado por la empresa Nápoles, teniendo en cuenta la propuesta que presentara una empresa recomendada por la empresa de seguridad Nápoles, pero que el costo era bastante elevado, por lo que al revisarla me percaté que estos se podían minimizar y, rediseñé dicha propuesta especificando todos los equipos que se debían comprar para el proyecto de cámaras de VC, respetando ese estudio y manifestando además, que donaría la interventoría para ese proyecto; esta propuesta reduce ostensiblemente el valor de la instalación de cámaras para el Conjunto”.

- e. Ante lo anterior, varios miembros del consejo preguntan sobre el alcance de esta oferta, teniendo en cuenta que no queda claro si en la misma, el señor Fernández realizaría suministro, instalación e interventoría del proyecto; ante lo cual, se indica que la oferta solo abarcaría la interventoría y supervisión, puesto que la instalación la realizaría el señor ELEAZAR RAMSES ROCHA.
- f. Seguidamente se indicó por el administrador, que producto de tres cotizaciones de mano de obra para la instalación de las cámaras, se decidió optar por la propuesta del señor ELEAZAR RAMSES ROCHA. No se aportaron las tres (3) propuestas. No se conoció el valor ni de las propuestas ni del servicio final. De lo anterior, se dejó solicitud al señor administrador.


De lo anterior, según se indicó por el señor administrador **no se cuenta con contratos ni ordenes de servicio** mediante las cuales se consignen las obligaciones de las partes, condiciones del servicio tanto de interventoría como de instalación, entre otros aspectos. La participación del señor Jeisler Francisco Fernández fue autorizada por el consejo anterior, mediante un mensaje de *WhatsApp* del cual no se dio cuenta en la reunión por parte del administrador.

3. En relación con otros dispositivos tecnológicos y bienes de la copropiedad

Ante las quejas presentadas por parte de varios copropietarios a la señora Angélica Gómez, presidenta del consejo; acerca de los **dispositivos de acceso automático a la torre de parqueaderos** (chip electrónico o tarjetas de proximidad), y que han sido suministrados directamente por el señor Jeisler Francisco Fernández, **con costo** a los copropietarios, por valores referenciados hasta de \$70 mil pesos; se solicitó información al señor administrador acerca de este proyecto para la copropiedad, quién indicó no tener conocimiento alguno sobre el tema y no haber dado autorización para la comercialización de dichos dispositivos ni la instalación de ningún sistema para la administración de este acceso.

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

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

Esta situación resulta de gran preocupación, ya que no se conoce la operación y control de este sistema, por lo tanto, no podría garantizarse por el consejo ni la administración, la seguridad del acceso de vehículos que realmente residen o son propietarios, ya que no se tiene conocimiento de quienes están asociados al mismo.


En relación con el mantenimiento de dispositivos mecánicos y elementos electrónicos de la copropiedad, como, por ejemplo, los relacionados con las puertas de acceso a parqueaderos; el consejo solicitó explicación al señor administrador sobre los procesos y procedimientos administrativos para la contratación y pago de estos servicios, así como con la compra de repuestos y demás relacionados.

Al respecto, el señor administrador indicó delegar estos aspectos en cabeza de propietarios, sin que mediara una orden de servicio o donde se pactaran las condiciones del mismo.

CONCLUSIONES

1. Se observa con gran preocupación por parte del consejo, que **la gestión de recursos que se viene realizando, carece de formalidad y su gestión documental es somera**, desorganizada y descuidada. Dicha circunstancia pone en riesgo a la persona jurídica, en el sentido de no blindarla respecto de posibles exigencias que esta requiera hacer frente a la deficiente prestación de un servicio (de instalación, de mantenimiento, etc.), así como de la adquisición de bienes; puesto que no queda pactado en un documento, objetos, obligaciones, condiciones, garantías, entre otras cosas.
2. **Los procesos de selección de proveedores no son rigurosos**, incluso son insuficientes o no se hacen. Esta debilidad no le permite a la copropiedad realizar una gestión eficiente en la administración de sus recursos.
3. **La gestión de pagos genera incertidumbre**, toda vez que, según lo indicado por el administrador, para la cancelación de varios servicios menores (mejoras), no se hace exigibles aspectos tales como la seguridad social del proveedor; aspecto que se considera como un riesgo para la copropiedad.
4. **El seguimiento a la instalación de las cámaras es débil**; además de no contar con los documentos contractuales antes mencionados, no cuentan con informes escritos de ejecución ni de interventoría (actas parciales), que permitan dar cuenta al conjunto y a quienes lo administran, sobre el cumplimiento de aspectos técnicos, legales, etc. Se han realizado a partir de la **informalidad y sin la rigurosidad** que este tipo de proyectos exige. Ejemplo de ello, es que no existe certeza si la instalación de las cámaras se realizó atendiendo las recomendaciones y estudio de seguridad realizado por la empresa Nápoles, quién ante la situación confirmó no haber sido convocado para estos trabajos, como idóneo y originario del informe. Se

Conjunto Residencial Venecia Central
NIT 901.585.659-1


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

conoce de recorridos referenciados por el señor Francisco en su comunicado; no obstante, según el administrador, en estos no se observó para la instalación de cámaras, el estudio citado.

Además, no se cuenta con la presencia y disposición del señor interventor de la instalación de cámaras, el señor Francisco Fernández, quién estaría obligado a rendir informe a los órganos de administración (administración, consejo y asamblea), sobre los servicios prestados a la copropiedad, pese a que sea *ad honorem*.

5. **No se tiene certeza de la calificación del equipo que realizó la instalación** y si este cumplió durante la obra, las condiciones y especificaciones propias del proyecto, así como de seguridad industrial y/o protección para el trabajo a realizar. Esta última circunstancia es normativa y de no cumplirse pone en riesgo jurídico y quizás económico a la copropiedad. De esto, la interventoría *ad honorem* tampoco emitió ningún informe a la fecha.
6. Según los documentos contractuales del servicio de vigilancia, y tal como se ilustró en las primeras páginas de este escrito; el desarrollo del proyecto de cámaras en la ejecución del bono otorgado por Nápoles Ltda., debía realizarse conjuntamente y según lo allí pactado; circunstancia que, al contrastarse con lo descrito, **no se corresponde con la instalación desarrollada** hasta la actualidad por parte del consejo anterior, la administración, el señor Francisco Fernández y el señor instalador.
7. **No se tiene certeza sobre el estudio de mercado realizado para la adquisición de las cámaras**, por cuanto el mecanismo empleado no fue la contratación integral del servicio (suministro e instalación), si no la instalación separada del suministro. Por lo tanto, no fue posible identificar el valor de mercado de los bienes, por lo tanto, no fue posible identificar el costo beneficio del proyecto desarrollado hasta la fecha.
8. No se tiene certeza sobre el alcance del servicio del señor Francisco, toda vez que, según el administrador, este además de ser interventor, también se encargó de la adquisición de varios de los bienes.
9. **No se tiene total control por parte del administrador sobre los bienes comunes de la copropiedad**, ni de la instalación de dispositivos o intervenciones que personas ajenas a la función de administración, **realizan de forma arbitraria y sin autorización** o previo acuerdo con el consejo o la administración. Este aspecto contraviene lo dispuesto en el reglamento de propiedad horizontal y vulnera el principio de “bien común” del cual todos debemos decidir, como propietarios.

Conjunto Residencial Venecia Central
NIT 901.585.659-1


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

10. No se cumple el reglamento por el administrador ni por el señor Francisco Fernández y el proveedor de instalación, en relación con los horarios establecidos para la realización de obras. Según se observó por la presidenta del consejo, se autorizó por el administrador, intervenciones al área de recepción en horas nocturnas.
11. No menos importante, se observa **falta de respeto e injurias** a varios miembros del consejo, por parte de algunos copropietarios, que no tienen claro las funciones de los órganos de administración, así como sus propios deberes y obligaciones como parte de esta comunidad. Lo anterior, según se informó a este consejo a través de algunos miembros de la comunidad preocupados e interesados en la sana convivencia, referente a la información distorsionada y engañosa sobre las gestiones aquí plasmadas, publicadas en medios no oficiales.

En suma, el consejo evalúa el desempeño y cumplimiento del administrador. Asimismo, estudia las estrategias para corregir los aspectos que requieran de su intervención como órgano colegiado; entre ellas:

1. Exigir al proveedor de la instalación, a través del administrador, a que culmine las obras y ponga en funcionamiento el sistema de CCTV para el conjunto.
2. Instar al interventor de la instalación, a que presente el correspondiente informe de interventoría, ante el administrador y el consejo.
3. Instar al propietario Francisco Fernández, a que presente la propuesta del proyecto para el acceso contralado y por contacto a la torre parqueaderos, para ser evaluada por el consejo y socializada a la comunidad. Es importante que todos la conozcan, y sea la comunidad quién decida su conveniencia, previo estudio del costo-beneficio. De lo contrario, el consejo deberá tomar decisiones sobre su continuidad, dada la incertidumbre sobre el monitoreo de este sistema, el cual no está en poder de la administración del conjunto.
4. El consejo a través del administrador, solicitará al contratista Nápoles Ltda., una vez entregada la instalación, un acompañamiento técnico para validar conjuntamente con el administrador y el consejo, la instalación realizada. Como resultado de esta, se propone realizar el análisis integral del proyecto, e identificar los requerimientos para lograr un sistema integral para el conjunto, ya que la instalación vigente solo aborda parte de la necesidad.
5. El consejo indicó al señor administrador, que, para su gestión de compras o contratación de servicios, implemente procesos rigurosos, con el cumplimiento normativo respectivo y de forma documentada; incluyendo los casos en los que

Conjunto Residencial Venecia Central
NIT 901.585.659-1

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

considere la prestación de servicios por parte de un copropietario, ya sea con costo o *ad honorem*. Así mismo, le solicitó la búsqueda de mínimo 3 cotizaciones/propuestas para la adquisición de bienes y servicios, para ser evaluadas y seleccionar la que más le convenga a la copropiedad.

6. Frente a la desinformación y circunstancias que deterioran la sana convivencia, y no contribuyen a la gestión conjunta para atender los temas de la copropiedad; el consejo trabajará arduamente para socializar las novedades que se presenten durante la gestión, como también recibirá los diferentes comentarios, sugerencias, quejas, etc., de todos los copropietarios que, de manera respetuosa y por los canales oficiales, deseen realizar.

Así mismo, invita a la comunidad a mantenerse informada a partir de los canales oficiales y omitir información engañosa y generada por personas que no contienen el contexto real de lo que sucede en nuestro conjunto.

También se invita a la comunidad a revisar el reglamento de propiedad horizontal disponible en la página web o podrá solicitarlo a la admiración.

Recuerde señor(a) propietario (a) que podrá consultar todos los comunicados y soportes en nuestra página Web: www.veneciacentral.com.

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