



Bogotá, D.C, 04 de marzo de 2025

Señor/a:

CARLOS ALBERTO ZUBIETA OLIVER

Administrador(a) del Conjunto residencial Senderos de Castilla

Dirección de notificación: senderos.castilla@gmail.com

Dirección: Carrera 2 ESTE No.5 - 20

Bogotá, D.C

Asunto: Informe de Hallazgos

Para Vanti es importante prestarle un servicio eficiente y cercano que les facilite la calidad de vida a los habitantes de la copropiedad a la cual se suministra el servicio público de gas natural domiciliario.

En virtud de lo anterior, por medio de la presente remitimos el informe de hallazgos identificados en visita técnica efectuada por la Compañía el día 13 de febrero de los corrientes y en la que se valoró nuevamente la condición de riesgos en el acceso a los centros de medición del Conjunto Residencial.

De acuerdo con la nueva visita técnica efectuada por nuestros contratistas especializados en valoración de riesgos, se pudo observar que existe una incidencia relacionada con el difícil acceso a los medidores de gas natural lo que se detalla en el informe, mediante el cual se identifican los riesgos y se proponen medidas de prevención y control de peligros encontrados -con relación a la seguridad para la protección contra caídas en alturas-, con el fin de superar la situación de riesgo en el acceso a las zonas comunes en las que se encuentran ubicados los centros de medición.

Así mismo, se presenta una cotización para la realización de los trabajos necesarios, de decidir la Copropiedad y/o propietarios contratar este servicio con Vanti S.A. E.S.P., resulta necesario precisar que las obras aquí informadas podrán en todo caso, contratarse con terceros independientes, para lo cual deberá adelantar las gestiones correspondientes, directamente la copropiedad y/o propietarios de los inmuebles.

En esta cotización se contempla el traslado de los centros de medición. Cuya decisión final será decisión de los usuarios / administración propiedad horizontal.

La Ley de propiedad horizontal consagra como uno de sus objetivos, garantizar la seguridad en los inmuebles sometidos a ella y en sus zonas comunes, tanto para sus residentes como para los visitantes (contratistas, empleados, visitantes etc.), en concordancia con lo indicado en el artículo 2.2.4.6.1 del Decreto 1072 de 2015 y la Resolución 0312 de 2019, lo cual es aplicable las zonas comunes de acceso a los centros de medición.

Objetivos del informe y cotización

- Diagnosticar escenarios e infraestructura adecuada a los predios en las áreas donde los operarios realizan desplazamientos verticales y horizontales con riesgo de caídas en alturas.
- Diseñar e instalar las medidas de protección adecuadas cumpliendo con los lineamientos de la resolución 4272 de 2021 así como las normas técnicas internacionales EN 795 ANSI z359.18 y aquellas que apliquen para la eficacia de sistemas de detención o protección de caídas.
- Plantear adecuaciones locativas que permitan la eliminación de riesgos de trabajo en alturas.
- Asegurar los cálculos de resistencia y certificaciones a lugar, de cada uno de los sistemas instalados según aplique.

Alcance

Las siguientes recomendaciones aplican para el Conjunto Residencial Senderos de Castilla, ubicado en la Calle 7 a Bis c N° 80ª 50, partiendo del diagnóstico inicial en el que se revisaron las áreas donde se encuentran ubicados los centros de medición de gas natural.



Hallazgos

En la visita se evidencia que hay 235 medidores de gas en condiciones de difícil acceso, a continuación, se relacionan las condiciones de su ubicación y accesibilidad:

1. Los centros de medición se encuentran distribuidos en dos áreas principales: el sótano y la entrada del parqueadero. A una altura promedio de 2,10 metros del nivel del suelo, lo que podría requerir una evaluación adicional en términos de accesibilidad y mantenimiento.



Se ha identificado que varios centros de medición están ubicados en áreas colindantes al parqueadero de residentes, lo que genera una complicación para el uso de escaleras móviles y/o la instalación de escaleras fijas. Esta proximidad puede dificultar el acceso seguro y eficiente a los medidores, lo que debe ser considerado para posibles ajustes en la infraestructura o en los procedimientos de mantenimiento.

La infraestructura en la que se encuentran ubicados los centros de medición no es óptima para realizar instalaciones o cualquier tipo de adecuación. Esto se debe a la presencia de vigas y columnas en las áreas específicas, lo que representa un impedimento significativo para realizar perforaciones en dichas zonas. Esta situación limita las opciones de intervención y requiere una evaluación adicional para determinar alternativas viables sin comprometer la integridad estructural.



Como se puede evidenciar en la imagen anterior, el espacio está restringido por una zona de parqueo, lo que genera obstrucción y representa un riesgo de golpe para los colaboradores que se encuentran en la zona.



Finalmente, se anexa informe de interventoría de la visita realizada el mismo 13 de febrero, en este se detallan los hallazgos encontrados y el por qué los accesos a los medidores ubicados en diferentes lugares de la copropiedad NO cumplen con la Res. 4272 del 2021.

Es importante mencionar que, el requerimiento de la compañía se fundamenta en la Clausula 28ª "UBICACIÓN DEL MEDIDOR" del Contrato de Condiciones Uniformes – CCU, en el que se establece que los medidores deben estar ubicados en una zona de fácil acceso. La compañía tendrá el deber de notificar al usuario y/o suscriptor. Si al mes no se allanará a la solicitud, la compañía podrá proceder con la reubicación del centro de medición con cargo al suscriptor.

Por lo anterior, se puede evidenciar una complementariedad de normas, es decir, si bien la cláusula 28ª nos habla de la responsabilidad del usuario de tener el medidor en una zona de fácil acceso, la Resolución 4272 del 2021 nos permite realizar medidas de ingeniería para trabajo seguro en alturas, de tal manera que, cumpliría con lo solicitado en la cláusula 28ª del CCU ¹.

Con base en el diagnóstico inicial, se concluye que la implementación de un sistema de acceso diseñado bajo criterios de ingeniería no es viable debido a las limitaciones físicas del área. El espacio disponible es reducido y su intervención resultaría invasiva para los parqueaderos cercanos, lo que comprometería tanto la seguridad como la funcionalidad del conjunto residencial.

Además, se identificó que la distribución fragmentada de estos equipos dificulta aún más la posibilidad de establecer un sistema de acceso unificado, seguro y eficiente, lo que incrementa los riesgos operativos y complica las labores de mantenimiento y supervisión.



Ahora bien, frente a los costos, en la mayoría de los casos las medidas de ingeniería pueden ser una opción más viable con relación al traslado de los medidores de gas. Para el caso de la copropiedad No es factible instalar medidas de ingeniería por los altos costos que implicaría y las novedades ya mencionadas en párrafos anteriores, es por ese motivo que la compañía les propone la reubicación de los medidores de gas.

Recomendaciones

Dados los hallazgos informados, se recomienda reubicar los medidores de gas, a continuación, se relaciona un diseño del trazado de la tubería propuesto por la empresa contratista ROMEGAS SAS para los medidores ubicados en las diferentes zonas comunes de la copropiedad:



Alternativas de adecuación (propuestas)

Teniendo en cuenta las recomendaciones, se relaciona el costo de cada propuesta incluyendo IVA:



DESCRIPCIÓN DEL ÍTEM	UNID	CANT	VLR UNT 2025 (antes de IVA)	VLR TOTAL
Traslado instalación interna 1/2 en pealpe hasta 12 metros	UND	235	\$ 700.418	\$ 150.317.957
Centro de medición en 3/4"	UND	24	\$ 91.662	\$ 2.009.032
Cierre de flauta en 3/4 hasta 12 medidores	UND	24	\$ 1.253.257	\$ 27.468.657
Construcción de muro en ladrillo para caja de protección hasta 12 medidores	UND	48	\$ 411.457	\$ 18.036.480
Soporte Colgante	UND	60	\$ 22.042	\$ 1.207.800
Metro de tubería pealpe 1/2"	MT	710	\$ 17.634	\$ 11.433.840
Metro de red matriz en galvanizado 3/4"	MT	20	\$ 83.324	\$ 1.521.892
Pintura y señalización	MT	20	\$ 26.451	\$ 483.120
Suministro regulador asociado 30 metros cúbicos	UND	24	\$ 564.284	\$ 12.367.872
suministro de Válvula Vress	UND	259	\$ 25.863	\$ 6.117.373
Suministro Conectores	UND	24	\$ 11.756	\$ 257.664
Caja galvanizado calibre 20 de 1 a 12 medidores	UND	24	\$ 564.284	\$ 12.367.872
TOTAL				\$ 243.589.559

De acuerdo con lo anterior, el traslado de 235 medidores tiene un costo de \$243'589.559 antes de IVA, y con IVA incluido \$289'871.575 COP. A cada usuario le correspondería \$1'233.496.

VALOR ANTES DE IVA	\$ 243.589.559,00
VALOR IVA INCLUIDO	\$ 289.871.575,00
VALOR IVA INCLUIDO POR USUARIO	\$ 1.233.496,06

Descuentos:

La compañía asumirá el valor de la certificación (interventoría) posterior a la culminación de las obras. Si deciden ejecutar el traslado de los medidores de gas, la distribuidora también asumirá el valor de la certificación (Revisión Periódica Obligatoria) para cada cuenta contrato.

Importante: Si se encuentran defectos en la instalación no inherentes al proceso de traslado, el usuario debe reparar y solicitar nuevamente visita hasta que cuente con la respectiva certificación. La compañía asume 1 sola visita para certificar el traslado siempre y cuando no se encuentren defectos por este proceso.

Cabe mencionar que, para garantizar el cumplimiento de la Norma en los accesos a las zonas donde están ubicados los medidores de gas, se debe ejecutar una visita de Interventoría (el costo de la misma lo asume también la distribuidora) esto aplica adecuaciones y/o traslado.

Financiación:

Cobro a nombre del conjunto residencial: La administración puede facilitar la cuenta contrato del punto de gas (zonas comunes); en caso de que no cuenten con uno, se deberá crear una cuenta contrato a nombre del conjunto residencial, sin un punto de suministro, es decir, sin contador. El único objetivo es el cargue de los cobros; para ello se solicitará una serie de documentos incluida el acta de la asamblea



donde se apruebe realizar las adecuaciones y que el cobro sea asumido por la administración. Luego, se hará envío del pagaré a la administración quien debe diligenciar de acuerdo con las instrucciones dadas y anexando cedula del representante legal.

Cobro a cada cuenta contrato: el cobro se realiza a la cuenta contrato de gas de cada predio, sin embargo, la administración debe facilitar acta de la asamblea donde se apruebe realizar el traslado y el cobro a cada cuenta contrato de gas. Adicionalmente, cada titular de la cuenta o propietario debe enviar una autorización expresa a la administración solicitando que se cargue el valor de las obras a la cuenta contrato, debe anexar fotocopia de la cedula y documento que lo acredite como propietario del inmueble, en el caso que en la factura no aparezca como el titular de la cuenta. Posteriormente, el administrador deberá enviar esta documentación legible al correo ubicacionmedidores@grupovanti.com.

La empresa ofrece una modalidad de financiación:

- 1-6 meses sin interés.
- 7-36 meses con intereses.

El usuario puede seleccionar el pago diferido de este concepto entre 1 y 6 cuotas, no se generarán intereses de financiación. O puede seleccionar la opción de pago financiado de 7 a 36 cuotas, opción para la cual se generará el cobro de interés remuneratorio, que se fijará mensualmente de acuerdo con la tasa máxima legalmente permitida, conforme sea certificada por la Superintendencia Financiera.

Obras empresas externas/cumplimiento Resolución 4272 del 2021:

Para la realización de las adaptaciones la copropiedad podrá contratar directamente con la empresa avalada por Vanti o con una empresa que realice sistemas de ingeniería bajo la resolución 4272 del año 2021, así mismo, se recomienda verificar las garantías que les puedan ofrecer, lo anterior, debido a que es necesario certificar estos sistemas y los mismos, deben cumplir con los requisitos estipulados en la Resolución. Para ello, Vanti pone a su disposición empresa certificadora, también, puede realizarlo con un organismo que este acreditado para expedir la certificación de conformidad, para ese caso, es necesario que al culminar las obras presenten la siguiente documentación que soporta el cumplimiento de la resolución 4272 del año 2021:

- Dossier técnico de la instalación que contenga: Memorias de cálculo de los sistemas de detención (anclajes de restricción o anclajes de detención si aplica soportes de la competencia de la empresa instaladora, informe de pruebas de resistencia firmado por ingeniero calculista, copia licencia ingeniero calculista).
- Autorización para ingresar a cubierta a inspección visual de los sistemas a auditar.
- Certificaciones y memorias de cálculo de barandas si aplica.
- Certificaciones, memorias de cálculo y/o planos del diseño de sistemas de acceso (escaleras fijas tipo gato) si aplica.



- Fichas técnicas de equipos y certificaciones de los mismos para el caso de sistemas que lo requieran como (líneas de vida fijas, portátiles tanto verticales como horizontales).
- Fichas técnicas de equipos y certificaciones de producto para equipos complemento de sistemas de detención o restricción de caídas tales como (mosquetones, descendedores, frenos de cuerda, anillos de anclaje, retráctiles).
- Escaleras portátiles: Certificaciones de producto, ficha técnica del equipo, hoja de vida.

Importante: Se ofrece reunión vía Teams para aclarar el informe de hallazgos, para ello agradecemos que la administración se contacte directamente al correo electrónico ubicacionmedidores@grupovanti.com con el fin de hacernos saber la fecha en la que tienen disponibilidad.

Por último, frente al acceso a las zonas comunes en las que están ubicados los centros de medición, es preciso indicar que existen unas medidas de seguridad mínimas que deben ser tomadas por la copropiedad para garantizar la integridad de cualquier persona que acceda a los espacios y que dicha responsabilidad corresponde a la copropiedad.

Lo anterior teniendo en cuenta que la propiedad horizontal debe contar con sistema de gestión de seguridad y salud en el trabajo, en atención a lo dispuesto en el artículo 2.2.4.6.1 del Decreto 1072 de 2015, en concordancia con lo establecido en el artículo 1 de la Resolución 0312 de 2019, así como lo dispuesto en el artículo 69 de la ley 675 de 2001 que establece que las unidades inmobiliarias tendrán áreas adecuadas y suficientes para atender los servicios, en concordancia con lo dispuesto en el artículo 82 de la misma norma, bajo la cual le corresponde implementar las medidas necesarias para mitigar o eliminar los riesgos que se presenten para acceder o dentro de sus zonas comunes. Estas normas deben ser cumplidas por la copropiedad por ser la responsable de la seguridad de cualquier persona que acceda a los espacios de las zonas comunes, como por ejemplo los propietarios que quieran acceder a revisar la lectura de su medidor, también de su personal y el de sus contratistas como el caso de aseo, mantenimiento, o vigilancia como en el caso de la persona que acompaña a quien toma las lecturas.

A pesar de lo anteriormente expuesto, entendemos que el servicio de gas natural es una necesidad para nuestros usuarios y nuestra intención es prestar un servicio de calidad, confiable y seguro. Por ello, Vanti ha dispuesto un lapso de 3 meses para que usted realice las adecuaciones necesarias para eliminar las situaciones de riesgo detectadas y con ella garantizar el acceso seguro al centro de medición para así evitar la suspensión del servicio a todo el conjunto residencial; así las cosas, agradecemos realizar la solicitud de visita de verificación para confirmar las adecuaciones y eliminación de las condiciones de riesgo al correo ubicacionmedidores@grupovanti.com.

Si desea obtener más información puede elevar su solicitud por cualquiera de nuestros canales de atención o al correo electrónico ubicacionmedidores@grupovanti.com. Finalmente, le informamos que en contra de esta comunicación no proceden recursos y que sus datos serán tratados de acuerdo con la política de tratamiento de datos personales de Vanti S.A. ESP, publicada en nuestra página www.grupovanti.com

Para Vanti S.A. ESP es un placer y un compromiso servirle.



Atentamente,

A handwritten signature in black ink, appearing to be "LFB".

LUISA FERNANDA BELTRAN SALINAS
Servicio y Experiencia al Cliente
Vicepresidencia de Hogar y Comercial
Transcribió: Diana Patricia Barrero Calderón

¹ Cláusula 28ª.- UBICACIÓN DEL MEDIDOR:

Para efectos de su revisión, lectura, mantenimiento y operaciones domiciliarias, los equipos de medida deben estar localizados en zonas de fácil acceso para el personal de LA EMPRESA. Cuando no se cumpla con esta obligación, LA EMPRESA deberá requerir por escrito al/ a la usuario/a para que autorice su reubicación y, en el evento que, dentro del periodo de facturación siguiente al requerimiento, el/la usuario/a no se allane a la solicitud de LA EMPRESA, ésta podrá suspender el servicio y procederá al traslado del equipo de medición con cargo al /a la suscriptor/a o usuario/a. En todo caso, será LA EMPRESA quien realice el traslado la instalación interna para tal fin.

Parágrafo: LA EMPRESA podrá exigir como condición para la reconexión del servicio, la ejecución de los trabajos de reubicación del equipo de medida luego de suspensiones temporales del servicio a solicitud del/de la suscriptor/a o usuario/a o en aquellos casos en los cuales las características de accesibilidad al centro de medición hayan cambiado.