

INFORME ANUAL DE GESTIÓN ADMINISTRATIVA

Conjunto Residencial Vallesue

Periodo: Año 2025

1. Introducción

El presente informe tiene como propósito presentar a la Asamblea de Propietarios el resumen de las principales actividades, gestiones administrativas, financieras, operativas y de convivencia desarrolladas durante el año 2025 en el Conjunto Residencial Vallesue. Durante este periodo se adelantaron acciones orientadas al mantenimiento de la infraestructura, el fortalecimiento de la seguridad, la recuperación de cartera y la mejora de los procesos administrativos del conjunto.

2. Gestión Administrativa

Durante el periodo evaluado la administración desarrolló diferentes actividades orientadas a garantizar el adecuado funcionamiento de la copropiedad, el cumplimiento del reglamento de propiedad horizontal y la correcta prestación de los servicios necesarios para la comunidad.

Entre las principales acciones se destacan:

- Aplicación del sistema contable SISCO para mejorar los procesos financieros.
- Seguimiento permanente a contratos de mantenimiento y servicios.
- Atención a requerimientos de propietarios y residentes.
- Coordinación con el Consejo de Administración para la toma de decisiones relevantes.

3. Gestión Jurídica

Durante el año se adelantaron diferentes actuaciones jurídicas con el fin de proteger los intereses de la copropiedad. Dentro de estas se destaca el proceso relacionado con la empresa prestadora del servicio de agua Aqualia, buscando la defensa de los derechos del conjunto frente a posibles afectaciones.

Normalización de Energía (ENEL - Prabyc) Uno de los hitos del año fue la gestión para la instalación de medidores de energía en las torres 4A a 13B. Se atendieron visitas técnicas de ingenieros de ENEL y se gestionaron requerimientos judiciales ante el Juzgado Segundo Municipal de Flandes para garantizar el derecho al servicio individualizado.

4. Gestión Financiera

Recaudo y Cartera: Se implementó una estrategia mixta de recuperación:

- *Cobro Persuasivo:* Envío de correos y mensajes.
- *Mesas de Conciliación:* Se analizó la posibilidad y se asistió a una capacitación en la Cámara de Comercio del Tolima para facilitar acuerdos de pago extrajudiciales, no se finalizó el proceso porque sale muy onerosos para la copropiedad.
- *Resultados:* Se lograron acuerdos significativos con unidades residenciales

La gestión financiera se centró en la optimización de recursos y la recuperación de saldos pendientes.

- Estado de Cartera: Al 31 de diciembre de 2025, la cartera total por cobrar asciende a \$313.198.318.
- Concentración de la Deuda: Existe una alta concentración de morosidad en un grupo reducido de unidades. Solo 18 inmuebles (con deudas superiores a \$5.000.000 cada uno) representan el 75.37% de la deuda total, sumando \$236.044.129.
- Gestión con la Constructora: La deuda a nombre de Prabyc suma \$105.779.086, de los cuales \$87.498.540 corresponden a 5 apartamentos pendientes por entregar.
- Resultados de Recuperación: A través de acuerdos de pago, se gestionó una deuda total de \$19.645.957, de la cual se recuperaron efectivamente \$16.645.301.

Estructura de Deudores (Análisis Vertical)

Rango de Deuda	No. Aptos	Valor Total	% Participación
Más de \$5.000.000	18	\$236.044.129	75.37%
\$1.000.001 a \$5.000.000	24	\$54.666.186	17.45%
\$1 a \$1.000.000	92	\$22.488.003	7.18%

ESTADO	VALOR	%	APTOS	%
ESPERANZA	126,341,001	40.34%	9	2.80%
YENNI	75,852,850	24.22%	5	1.56%
APTOS PARA ABOGADO	61,647,112	19.68%	24	7.48%
ACUERDOS DE PAGO	11,668,492	3.73%	11	3.43%
MENOR A 2 CUOTAS	7,223,279	2.31%	60	18.69%
MAYOR A 2 CUOTAS	12,185,038	3.89%	211	65.73%
PRABYC	18,280,546	5.84%	1	0.31%
	313,198,318	100%	321	100.00%

5. Infraestructura y Mantenimiento

Durante el año 2025 se ejecutaron diferentes actividades de mantenimiento correctivo con el fin de conservar en buen estado las zonas comunes del conjunto.

Entre las principales actividades realizadas se encuentran:

- Impermeabilización en áreas necesarias.
- Reparación y mantenimiento correctivo del sistema de piscinas.
- Mejoras en iluminación en diferentes zonas del conjunto.
- Intervenciones en redes hidráulicas.
- Sondeos y mantenimiento del sistema de alcantarillado.

6. Seguridad

Con el objetivo de fortalecer las condiciones de seguridad del conjunto, se mantuvo la prestación del servicio de vigilancia privada mediante empresa especializada, realizando supervisión permanente al cumplimiento de las funciones del personal asignado.

Adicionalmente, se realizaron revisiones al sistema de cámaras de seguridad y a los protocolos de control de acceso con el fin de mejorar las condiciones de protección para los residentes.

7. Convivencia

El Comité de Convivencia atendió diferentes situaciones relacionadas con el cumplimiento del Manual de Convivencia y la adecuada interacción entre residentes.

Durante el periodo se registraron:

- - 20 llamados de atención por faltas leves.
- - 54 reportes por faltas catalogadas como graves o muy graves.

En todos los casos se procuró aplicar los procedimientos establecidos en el Manual de Convivencia y en la normativa de propiedad horizontal, garantizando el debido proceso y promoviendo la solución pacífica de los conflictos.

8. Seguridad y Salud en el Trabajo (SST)

Durante el año se adelantaron actividades relacionadas con el cumplimiento del Sistema de Seguridad y Salud en el Trabajo, incluyendo revisiones de extintores, elementos de seguridad, capacitaciones y protocolos preventivos orientados a reducir riesgos dentro de la copropiedad y cumpliendo con la presentación de los estándares SG-SST.

9. Proyectos y Proyecciones 2026

Para el próximo periodo se proyecta continuar fortaleciendo los procesos administrativos y operativos del conjunto, así como desarrollar iniciativas que contribuyan al bienestar de la comunidad.

Entre las principales iniciativas proyectadas se encuentran:

- - Mejoras en infraestructura y mantenimiento preventivo.
- - Fortalecimiento del sistema de seguridad.
- - Implementación de mejoras tecnológicas para la gestión administrativa.
- - Continuar con estrategias de recuperación de cartera.

Comunicado Informativo: Estado y Funcionamiento de la Puerta de Acceso Vehicular

Estimados Propietarios y Residentes:

Nos dirigimos a ustedes con el fin de brindar un informe detallado sobre la situación técnica y operativa de la puerta de acceso vehicular principal del conjunto. Es de suma importancia que la comunidad conozca los factores que han afectado su continuidad operativa:

1. Estado Actual y Funcionamiento

Informamos que, a la fecha, el sistema de la puerta **se encuentra funcionando**. No obstante, desde su instalación inicial, el equipo ha enfrentado una serie de inconvenientes externos que han dificultado su uso normal y han requerido intervenciones constantes.

2. Daños por Factores Externos y Repuestos

En diversas ocasiones, el sistema ha sufrido impactos físicos por parte de algunos propietarios y residentes. Estos golpes han comprometido la estructura y el mecanismo, obligando a realizar reparaciones de emergencia. Cabe aclarar que el tiempo de inactividad en estos casos se debió, en gran medida, a la **demora en la entrega de repuestos específicos** por parte de los proveedores.

3. Interferencias y Seguridad Personal

Lamentamos informar que el proceso de instalación y el cumplimiento de las garantías se vieron obstaculizados por el comportamiento de un propietario con conflictos personales ajenos al conjunto. Esta persona hostigó al personal técnico durante sus labores y, en periodos de funcionamiento, bloqueó el sistema al forzar el ingreso de su motocicleta sin permitir la apertura completa de las hojas, lo cual genera bloqueos electrónicos y mecánicos en el sistema de seguridad.

4. Factores Eléctricos

A pesar de que el sistema cuenta con protecciones contra picos de energía, la zona experimentó una serie de fluctuaciones eléctricas continuas en un periodo corto de tiempo. Esta inestabilidad extrema terminó afectando los componentes electrónicos, superando incluso las barreras de protección instaladas.

- **Mano de obra:** Gracias a la gestión con el contratista, las actividades de reparación por garantía **no tuvieron costo alguno** para el conjunto.
- **Costos asumidos:** La copropiedad únicamente realizó el pago de los repuestos necesarios que no estaban cubiertos por el uso indebido o factores externos.

Hacemos un llamado al **uso responsable y al cuidado de los bienes comunes**. El correcto funcionamiento de la puerta depende no solo del mantenimiento técnico, sino también del respeto mutuo y el cumplimiento de las normas de ingreso.

1. INFORMES COMPLEMENTARIOS

Consolidar el estado actual de las áreas críticas del conjunto (Jurídica, Seguridad y Salud en el Trabajo, y Mantenimiento) para facilitar la exposición de resultados

por parte de los expertos y garantizar que la copropiedad comprenda la complejidad de la gestión realizada.

2. EJE JURÍDICO Y RECAUDO DE CARTERA

La gestión legal se ha dividido en dos frentes estratégicos:

- **Defensa frente a Servicios Públicos (Caso Aqualia):** A través de *Asesoramos P.H.*, se han agotado todas las etapas de reclamación administrativa (derechos de petición, recursos de reposición y apelación) contra los cobros por "aforo". Se busca la instalación de un macromedidor sin costo y la devolución de cobros injustificados. El proceso se encuentra actualmente en espera de decisión definitiva de la Superintendencia.
- **Recuperación de Cartera Morosa:** Bajo la dirección de la Dra. Esperanza Peralta, se han impulsado procesos ejecutivos que ya cuentan con sentencias a favor. No obstante, se informa a la asamblea la dificultad técnica de las medidas cautelares debido a que muchos inmuebles están amparados bajo "Patrimonio de Familia Inembargable". Se requiere el apoyo de la comunidad para identificar otros bienes o fuentes de ingreso de los deudores.

3. SISTEMA DE GESTIÓN DE SEGURIDAD Y SALUD EN EL TRABAJO (SG-SST)

Bajo la supervisión de *PROESST*, el conjunto ha logrado avances significativos en el cumplimiento normativo (Decreto 1072/2015):

- **Estado de Implementación:** Se ha ejecutado la identificación de riesgos, capacitaciones al personal operativo y control de contratistas externos.
- **Retos Pendientes:** Es imperativo que la copropiedad apruebe recursos para la señalización completa de áreas comunes y el mantenimiento preventivo de equipos de emergencia, factores críticos para evitar sanciones legales y riesgos de accidentes.

4. MANTENIMIENTO E INFRAESTRUCTURA (GESTIÓN SEBRA S.A.S)

La operatividad del conjunto se ha mantenido bajo altos estándares de limpieza y mantenimiento:

- **Zonas Comunes:** Se han garantizado las labores de aseo, desinfección y mantenimiento preventivo. Como valor agregado a la gestión administrativa, se logró el suministro e instalación de lámparas reflectoras LED para mejorar la iluminación y seguridad de las áreas comunes.
- **Capacitación:** El personal de mantenimiento ha sido incluido en los programas de SST, asegurando que sus labores no generen riesgos para los residentes.

5. GESTIÓN ADMINISTRATIVA Y FINANCIERA

Como Administrador, mi gestión se ha enfocado en:

- **Optimización del Gasto:** Priorizando el mantenimiento preventivo para evitar reparaciones de emergencia más costosas.
- **Transparencia:** El control permanente en oficina, en conjunto con el Contador y la Revisoría Fiscal, asegura que cada movimiento financiero esté debidamente soportado.
- **Acciones Legales:** Se informa que se están tomando medidas legales adicionales contra incumplimientos de terceros y situaciones que afectan el patrimonio, las cuales serán detalladas por los abogados en la sesión plenaria.

6. CONCLUSIÓN PARA LOS PROFESIONALES

Se solicita a los asesores que, al exponer sus informes específicos, hagan énfasis en que cada acción técnica o jurídica es parte de un **plan integral de valorización** de Vallesue. La administración ha proporcionado todas las herramientas y la información necesaria para que sus gestiones sean exitosas, honestas y transparentes

10. Conclusión

La administración, el Consejo de Administración y el comité de convivencia, reiteran su compromiso con la gestión responsable de los recursos del conjunto y con el fortalecimiento de las condiciones de convivencia, seguridad y mantenimiento de la copropiedad.

Atentamente


RICARDO RICO
ADMINISTRADOR



MULTISERVICIOS DE SEGURIDAD MULTISEG LTDA.

Vigilancia Privada

Marzo 10 del 2026

Señores.

Conjunto Residencial Vallesue 3 etapa

Sr. Ricardo Rico

Administrador

Flandes

Respetada Señor.

Como aliados estratégicos y comprometidos con la seguridad y excelencia en el servicio para nuestros clientes, nos permitimos presentar el informe de gestión operativa y prevención de riesgos, donde se muestra el esquema de seguridad contratado, sus variaciones o novedades, las actividades desarrolladas durante el periodo de los meses de septiembre 2024 y de riesgos de servicios de seguridad física en las instalaciones

CONJUNTO RESIDENCIAL VALLESUE.

1. CAPACITACIONES/ TALLERES/REUNION.

DEFINICION
Toda actividad que implique para el personal de Guardas de Seguridad, la adquisición de nuevos conocimientos o la retroalimentación sobre los conocimientos ya adquiridos y que como resultado final conlleve a integrar procesos y lograr mejores estándares de seguridad para nuestro cliente.

- 01.** Durante los periodos del año de 2025, se realizó capacitación virtual al personal de seguridad enfocado servicio al cliente.

Enero – Servicio Al Cliente

Febrero – ley 1581 2012 ley protección de datos

Marzo – decreto 356 seguridad privada

Abril – Decreto 3222 redes de apoyo de la policía nacional

Mayo – decreto 2535 armamento municiones y explosivos

Junio – Decálogo de las armas

Julio – diligenciamiento de minutas

Agosto – primero auxilios

Septiembre – Manejo de extintores

Octubre – Salud Mental

Noviembre – Conservación Aditiva

Diciembre – conservación visual



MULTISERVICIOS DE SEGURIDAD

MULTISEG LTDA.

Vigilancia Privada

2. SINIESTROS.

Todo evento donde se vean comprometidos negativamente las instalaciones y activos del cliente

01. Durante el periodo del año 2025, no se presentaron siniestros en las instalaciones del Conjunto Residencial Vallesue 3 etapa.

3. INFORMES ADMINISTRATIVOS.

INFORME ADMINISTRATIVO	
Documento donde se desarrolla una metodología con el objetivo de esclarecer la ocurrencia de un siniestro	Desde el conocimiento de los hechos hasta las conclusiones con relación a los móviles y responsables.

Presentados en informes Administrativos de Multiseg Ltda.:

1. Informes de convivencia donde su mayoría son de rayones y golpes en el carro en zonas comunes

4. POSITIVOS.

POSITIVO	
Toda actuación del personal de Seguridad, que detecte e impida la comisión de un hecho que vaya contra los intereses del cliente	Dentro de las instalaciones.

01. Durante el periodo del año de 2025, no se presentó positivos dentro de las instalaciones del Conjunto residencial Vallesue 3 etapa.

5. ROTACIÓN DEL PERSONAL DE SEGURIDAD.

ROTACION DE VIGILANTES	
Todo cambio del personal de Guardas de Seguridad que implique su reemplazo definitivo o por periodos superiores a quince días.	El personal asignado para la ejecución del contrato de vigilancia, del condominio Eden de las cascadas

01. Durante el periodo año del 2025, Ingresaron al esquema de seguridad.



MULTISERVICIOS DE SEGURIDAD

MULTISEG LTDA.

Vigilancia Privada

1. Yerson Alejandro meneses Quiroga
2. Luz Stella Cubillos

6. REUNIONES DE SEGURIDAD

REUNIONES DE SEGURIDAD	
Reuniones que se celebran entre representantes del cliente y de Multiseg Ltda. En forma ordinaria o extraordinaria con el fin de atender los asuntos relacionados con la seguridad	Que obedezcan a un cronograma o compromiso periódico pactado.

Presentados en informes Administrativos de Multiseg Ltda.:

- 01.** Durante el periodo del año 2025, se realizaron 12 reuniones con el señor administrador Ricardo Rico, manifestando conformidad con el servicio de vigilancia.

7. DAÑOS A LA INFRAESTRUCTURA.

En los periodos comprendido durante año de 2025 no se presentó daños a la infraestructura del Conjunto Residencial Vallesue 3 etapa, motivo de atentados o sabotajes por parte de delincuentes o grupos al margen de la ley.

8. GESTION OPERATIVA

Multiseg Ltda., en búsqueda del mejoramiento continuo del servicio y la satisfacción en la prestación del mismo, realizó supervisión permanente y enfocada a la verificación de procesos, procedimientos y ejecución de funciones, capacitación, retroalimentación y recomendaciones enfocadas a la prevención, control y aplicación de normas aplicadas a la minimización de todo tipo de agente que en un momento determinado puede llevar a la consumación de un riesgo.

En la supervisión que se realiza a los puestos de trabajo se verifica estado de los elementos de la verificación de videos filmicos y recorridos a las instalaciones.

Dentro de las políticas del departamento de operaciones se han ejecutado recomendaciones enfocadas a la prevención, análisis de seguridad detallado identificando y valorando el estado actual de los riesgos en las instalaciones, recomendando la aplicación de medidas técnicas que permitan implementar adecuados sistemas de seguridad con el fin de disminuir el nivel de vulnerabilidad que pueda afectar la vida y el patrimonio de los residentes del Conjunto Eden de las cascadas.



MULTISERVICIOS DE SEGURIDAD MULTISEG LTDA.

Vigilancia Privada

9. SEGUIMIENTO DEL PERSONAL.

En el año 2025 no se identificó anomalías con el personal asignado al puesto, ni inclinaciones a cometer ilícitos, ya sea por relación con terceros o beneficios personales.

10. REVISION Y MANTENIMIENTO DE LOS ELEMENTOS DE SERVICIO.

En pro a la mejora continua, se realiza mantenimiento de los elementos asignados para la prestación del servicio de seguridad.

Donde se revisa el estado, el correcto funcionamiento, y el remplazo de piezas defectuosas, con el fin de proporcionar a los guardas elementos aptos para realizar sus funciones acordes al servicio.

11. BIENESTAR PERSONAL DE SEGURIDAD.

Para la compañía **MULTISEG LTDA**, es de vital importancia el personal de empleados que laboran para nuestros clientes quienes, con su compromiso, lealtad, y buen servicio, hacen que cada día se fortalezca el vínculo como aliado estratégico en servicios de seguridad.

Por este motivo la empresa otorga una mención de **HONOR** al vigilante del mes importante; generando sentido de pertenencia, y re afirmando que su bienestar es nuestro compromiso.

13. ACERCAMIENTO CON LAS AUTORIDADES.

En el compromiso adquirido como aliado estratégico en soluciones de seguridad con el condominio Eden de las cascadas Se debe tener buenas relaciones con los entes del estado como lo son la Policía Nacional, Bomberos, Defensa Civil, etc. Donde nos permita fortalecer los lazos de amistad, y de esta forma obtener respuestas inmediatas en caso de que se presenten disturbios, o alteraciones dentro de las instalaciones.

- 01.** Durante el periodo año de 2025, Se realizó reunión virtual con el señor patrullero Jairo Arango coordinador de la red de apoyo del Tolima de la policía nacional, con el fin de fortalecer la alianza entre Multiseg y Policía Nacional.

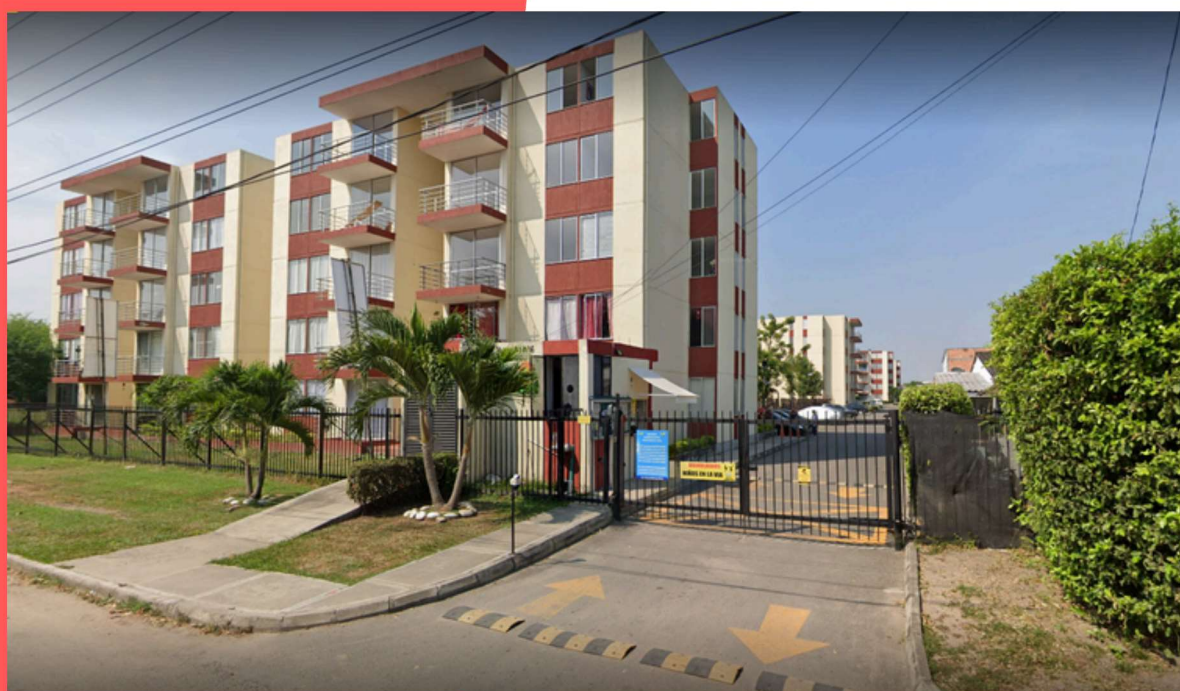
Cordialmente,

Carlos Moreno García
Director Regional
Multiseg Ltda



CONJUNTO
RESIDENCIAL
VALLESUE

INFORME ANUAL 2025



SEBRA S.A.S

INTRODUCCION

El presente informe tiene como objetivo detallar las actividades de aseo y mantenimiento realizadas en el Conjunto Residencial Vallesue durante el año 2025.

Estas labores se ejecutaron con el propósito de garantizar la limpieza, el orden y el adecuado funcionamiento de las áreas comunes, así como de preservar la estética y la seguridad de las instalaciones.

En el desarrollo del documento se describen las tareas realizadas por el personal asignado, incluyendo labores de limpieza en zonas internas y externas, mantenimiento preventivo y correctivo de equipos e infraestructura, así como reportes de novedades y recomendaciones para optimizar los procesos.

Este informe busca brindar a la administración y a la comunidad un registro claro, preciso y verificable del trabajo efectuado, contribuyendo a la transparencia en la gestión y a la toma de decisiones para el mejoramiento continuo del conjunto residencial.

**SEBRA SERVICIOS EMPRESARIALES EN PH &
ADMNISTRACION DE INMUEBLES.**



OBJETIVOS DEL INFORME

OBJETIVO GENERAL

- Documentar y evaluar las tareas de aseo y mantenimiento realizadas en el conjunto residencial, verificando su cumplimiento y efectividad.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Mantener en condiciones óptimas las áreas comunes internas y externas.
- Garantizar el adecuado funcionamiento de la infraestructura y los equipos.
- Identificar necesidades de reparación o mejoras.
- Proporcionar información clara y verificable para la administración y los residentes.

RESUMEN DEL PERIODO DE TRABAJO

Durante el periodo informado, el equipo de aseo y mantenimiento cumplió con las labores programadas, priorizando la limpieza diaria, el mantenimiento preventivo y la atención de novedades reportadas. Asimismo, se realizaron acciones correctivas ante incidencias imprevistas para evitar deterioros y garantizar la seguridad.



PERSONAL ASIGNADO Y HORARIOS DE LABOR

Nombre del colaborador	Cargo	Horario de trabajo	Días asignados
Raul Ortuño	ASEADOR	Mañana: 07:00 a.m. A 12:00 m	Lunes a Viernes Sabado
Lady Saenz	ASEADORA	Tarde: 02:00 p.m. A 4:30 p.m.	Lunes a Viernes Sabado
Cesar Cortes	TODERO	Sábados: Mañana: 07:00 a.m. A 12:00 M Descanso 12:00 A 12:30 p.m. Tarde: 12:30 p.m. A 2:00 pm.	Lunes a Viernes Sabado
Juan Camilo Murillo	SALVAVIDAS	Tarde: 02:00 p.m. A 8:00 p.m. Mañana: 09:00 a.m a 01:00 p.m Tarde: 02:00 p.m a 08:00 p.m	Lunes, Miercoles, Jueves - Viernes Sabado - Domingo

SUMINISTRO DE INSUMOS

Insumos
químicos



Herramientas
(guadaña)



Nuestro servicio incluye el suministro total de los insumos químicos y de aseo para el mantenimiento de la piscina y herramientas para el mantenimiento de las zonas comunes.





ACTIVIDADES DE ASEO REALIZADAS



Limpieza de Áreas Comunes Internas

- Barrido, trapeado y desinfección de pasillos, salones, oficina de administracion.
- Limpieza de vidrios internos.
- Reposición de insumos de aseo en baños.
- Limpieza general de la piscina, lavado de bordes, y cepillado de baldosas, aplicacion de quimicos.
- Limpieza de baños.

Limpieza de Áreas Externas

- Barrido y lavado de andenes, zonas verdes y parqueaderos.
- Retiro de hojas, ramas y residuos sólidos.
- Poda de arboles
- Embellecimiento de jardines
- Guadañada

Manejo y Disposición de Residuos

- Recolección y traslado de residuos a los puntos autorizados.
- Separación de material reciclable.

Desinfección y Control Sanitario

- Aplicación de desinfectantes en zonas de alto contacto.
- Control de plagas en áreas identificadas.
- Recogida de heces de animales



ACTIVIDADES DE MANTENIMIENTO REALIZADAS



Mantenimiento Preventivo

- Pintura de portería incluyendo la ornamentación
- Armado y fundición de tapas de las cajas de agua
- Elaboración muro del aviso del conjunto
- Revisión de sistemas eléctricos y de iluminación.
- Realización de rampa, al ingreso de las torres.

Mantenimiento Correctivo

- Reparación de luminarias dañadas.
- Sustitución de elementos desgastados.
- Ajuste de cerraduras y puertas defectuosas.
- Limpieza de lote que colinda con el conjunto.

CONCLUSIONES

Durante el año 2025 se llevo a cabo el objetivo de documentar y evaluar las tareas diarias de limpieza, mantenimientos preventivos y correctivos, además, llevar un control óptimo de desinfección y saneamiento tanto de áreas comunes internas como externas. Con el fin de brindar el mejor servicio, mejorar la estadia y haciendo que cada espacio del conjunto sea agradable para sus residentes.

LIMPIEZA Y CONTROL DE ZONAS

La presencia permanente de nuestro personal en los pasillos, jardines y zonas sociales asegura un entorno impecable para los residentes.



Limpieza de
áreas
externas



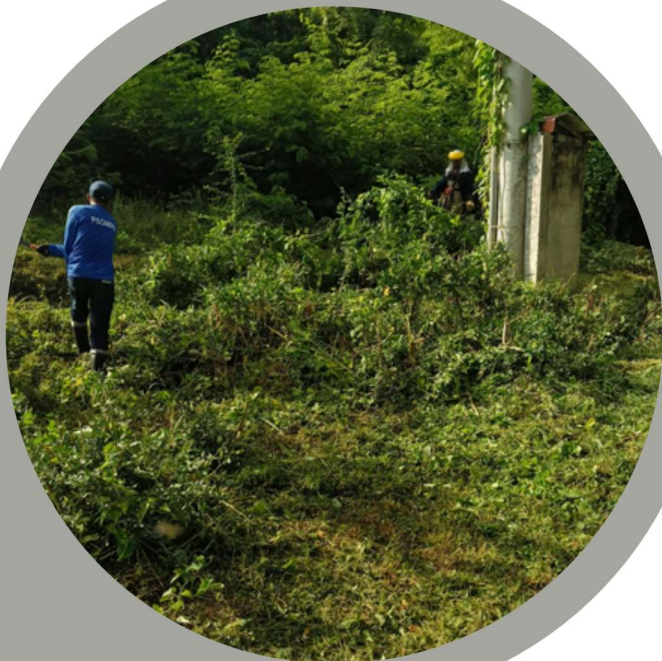
Supervisamos que cada jornada de aseo y mantenimiento cumpla con los estándares de bioseguridad y organización que su conjunto merece.



LIMPIEZA Y CONTROL DE ZONAS



Limpieza de
lote



LIMPIEZA Y CONTROL DE ZONAS



Limpieza y
riego



LIMPIEZA Y CONTROL DE ZONAS



Limpieza de
áreas comunes
internas



LIMPIEZA Y CONTROL DE ZONAS



Limpieza de
áreas comunes
internas



LIMPIEZA Y CONTROL DE ZONAS



Se realizó mediciones constantes para mantener el nivel del PH en el rango óptimo, asegurando que el agua no sea irritante para la piel o los ojos y que el cloro actúe eficazmente.

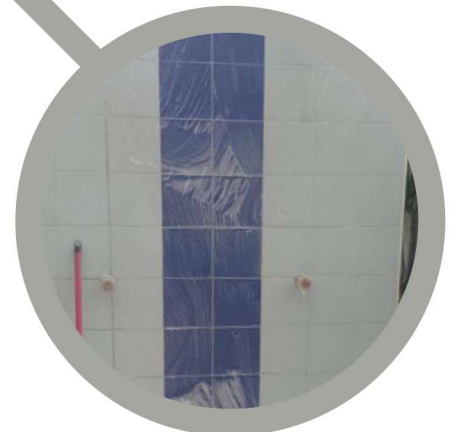
Control de
niveles en PH y
Cloro



Mantenimiento
de piscina



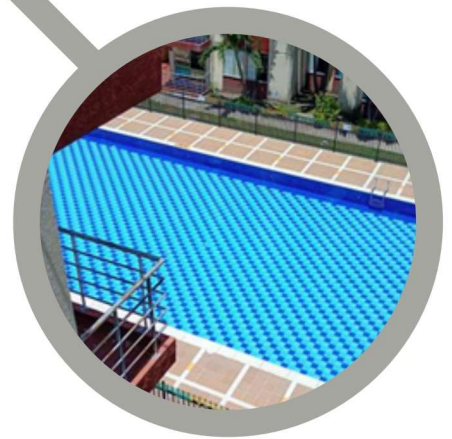
Limpieza de
duchas



LIMPIEZA Y CONTROL DE ZONAS



Mantenimiento
de piscina



Limpieza de áreas
externas, donde se verifica
cuidadosamente el nivel
del PH y Cloro.



DESINFECCIÓN Y CONTROL SANITARIO

Cumplimiento de estándares de salubridad

Se ejecutó con éxito el plan de manejo de plagas programado para este periodo. Esta labor se realizó con productos de baja toxicidad y alta eficiencia, cumpliendo con la normativa de salud pública exigida para la propiedad horizontal.



Jornada de
fumigación



Nota: los productos que se utilizarán son amigables con las mascotas y el medio ambiente

DESINFECCION Y CONTROL SANITARIO



Fumigación
total



Control y prevención:

Áreas intervenidas: depósitos, pasillos, parqueaderos y perímetros.

Propósito: prevención y desinfección de puntos críticos.

Garantía: personal calificado y productos autorizados por entes de salud.



DESINFECCION Y CONTROL SANITARIO



Organización
de reciclaje

Organización
de shut de
basura



MANTENIMIENTOS PREVENTIVOS Y CORRECTIVOS



Reparación de
tapas de cajas
de agua,
alcantarillas



Rampa para
ingreso a torres



MANTENIMIENTOS PREVENTIVOS Y CORRECTIVOS



Pintura y
resane de
paredes

En la
ubicacion de
la porteria



MANTENIMIENTOS PREVENTIVOS Y CORRECTIVOS



Limpieza



Mantenimiento
de singla



MANTENIMIENTOS PREVENTIVOS Y CORRECTIVOS



Limpieza de
lote



lote que
colina con el
conjunto



ADECUACIONES Y MEJORAS PARA EL CONJUNTO



Elaboración
de muro



Aviso principal
del nombre del
conjunto



ADECUACIONES Y MEJORAS PARA EL CONJUNTO



Cambio de
luminarias

Instalacion de
reflectores



Mejoramiento
de iluminación



GESTIÓN DE VALOR AGREGADO: FORTALECIMIENTO DE LA ILUMINACIÓN Y SEGURIDAD

En SEBRA SAS, estamos comprometidos con la seguridad y embellecimiento del conjunto. Como muestra de nuestra alianza y agradecimiento por la confianza depositada, realizamos la entrega del valor agregado e instalación de lámparas reflectoras para las zonas comunes.



Instalación
reflectores



Suministro e instalación de reflectores para el conjunto.

BENEFICIOS DE NUESTROS COLABORADORES

Capacitación SEBRA SAS

En SEBRA SAS, entendemos que nuestro mayor activo es el talento humano. Por ello, impulsamos un programa integral de capacitación en el sistema de gestión de la seguridad y salud en el trabajo (SG-SST),



Capacitación
(SG-SST)



Para SEBRA SAS, la seguridad no es un requisito, es un valor fundamental. Al capacitar a nuestro personal en SST, blindamos la operatividad del conjunto que administramos y priorizamos el bienestar de las persona por encima de todo.

BENEFICIOS DE NUESTROS COLABORADORES

Suministro de dotación y elementos de protección personal (EPP)



Registro Fotografico: Jornada de entrega de dotación -
septiembre 2025 **(SG-SST)**

Garantizamoos el bienestar y la seguridad de nuestros colaboradores mediante la entrega oportuna de dotación, alineada con los estándares de seguridad requeridos para la gestión de propiedad horizontal.



 Sebra S.A.S.

 +57 322 954 6135

 sebrainmobiliariasas@gmail.com

 Cra 11 N° 18-36 b/sucre Gdot.





INFORME JURÍDICO
Asesoría Especializada en Propiedad Horizontal

Flandes, Tolima

Fecha: 12 de marzo de 2026

Señor

RICARDO RICO

Administrador

Conjunto Residencial Vallesue Etapa III

Flandes – Tolima

**REF: INFORME JURÍDICO RESPECTO A LAS RECLAMACIONES –
EMPRESA AQUALIA S.A.S.**

Cordial saludo:

Por medio de la presente, **ASESORAMOS P.H.**, empresa especializada en asesoría legal y jurídica en propiedad horizontal, se permite presentar a usted y a la copropiedad que representa, informe respecto a las reclamaciones adelantadas, a la fecha, representando a su copropiedad.

1. Factura por Aforo - MATRÍCULA No. 5200091055

Respecto de las facturas emitidas bajo la modalidad de aforo, se han adelantado las actuaciones correspondientes conforme al procedimiento establecido en la Ley 142 de 1994, así:

- **Primera etapa – Reclamación directa (Derecho de petición):**
Se presentó reclamación formal ante la empresa prestadora del servicio, contravirtiendo la legalidad y procedencia de las facturas liquidadas por aforo.

- **Segunda etapa – Recursos en sede de la empresa:**
Ante la respuesta desfavorable, se interpuso **recurso de reposición y en subsidio de apelación**, conforme a lo dispuesto en el régimen de servicios públicos domiciliarios. El **recurso de reposición** es resuelto por la misma empresa AQUALIA S.A.S., mientras que el **recurso de apelación** es de conocimiento de la **Superintendencia de Servicios Públicos Domiciliarios**, como autoridad de control y vigilancia del sector.

Actualmente, el proceso se encuentra en trámite ante la **Superintendencia de Servicios Públicos Domiciliarios**, a la espera de decisión de fondo.

Es importante precisar que los términos legales para resolver se encuentran próximos a vencerse; en consecuencia, en caso de configurarse silencio administrativo o mora en la respuesta, se procederá a la **interposición de acción de tutela por vulneración del derecho fundamental de petición**, con el fin de obtener una decisión pronta y de fondo.

2. INSTALACIÓN DE MEDIDOR PARA LA PISCINA

En relación con la necesidad de individualizar el consumo correspondiente a la piscina del conjunto, se adelantaron las siguientes gestiones:

- Se radicaron **dos (2) derechos de petición independientes**, solicitando la instalación del respectivo medidor.
- Ante la falta de una respuesta eficaz, se realizó gestión directa en las instalaciones de la empresa AQUALIA S.A.S.

Como resultado de lo anterior, se logró la **programación de la instalación del medidor**, la cual se encuentra prevista para iniciar en el transcurso de la próxima semana.

3. DESVIACIÓN SIGNIFICATIVA DEL CONSUMO

Frente a la notificación de desviación significativa efectuada por AQUALIA S.A.S., se procedió a interponer **acción de tutela**, con el fin de controvertir las actuaciones de la empresa y proteger los derechos de la copropiedad.

No obstante, dicha acción fue **declarada improcedente**, bajo el argumento de la existencia de otro medio de control judicial idóneo, concretamente la **acción de nulidad y restablecimiento del derecho** ante la jurisdicción de lo contencioso administrativo.

En ese sentido, se evaluará la viabilidad jurídica y estratégica de acudir a dicho medio de control.

4. INSTALACIÓN DE MACROMEDIDOR SIN COSTO

Se ha planteado igualmente la exigencia de instalación de **macromedidor sin costo para la copropiedad**, en aplicación del marco normativo vigente en materia de servicios públicos.

No obstante, es preciso señalar que este proceso **depende directamente de la definición del conflicto relacionado con las facturas por aforo**, en la medida en que la determinación sobre la medición del consumo incide en la obligación o no de asumir costos por parte del usuario.

En consecuencia, una vez se obtenga decisión definitiva respecto del proceso de aforo, se procederá a impulsar esta solicitud.

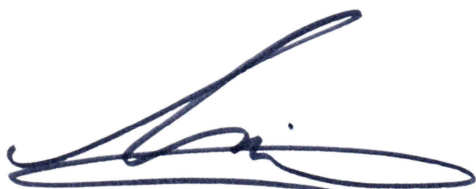
CONCLUSIÓN

Las actuaciones adelantadas evidencian una estrategia jurídica integral orientada a la defensa de los derechos de la copropiedad frente a prácticas que podrían resultar contrarias al régimen de servicios públicos domiciliarios.

A la fecha, varios de los procesos se encuentran en etapa decisoria, especialmente el relacionado con las facturas por aforo, cuyo resultado será determinante para las demás actuaciones en curso.

Se continuará con el seguimiento permanente de cada uno de los trámites y se adoptarán las acciones judiciales y administrativas necesarias para garantizar la protección de los intereses del conjunto residencial.

Atentamente,

A handwritten signature in dark blue ink, consisting of a series of loops and strokes, positioned above the printed name.

CARLOS JULIO MOSCOSO

Director Jurídico

ASESORAMOS P.H.



CONJUNTO VALLESUE – ETAPA 3

**Informe General del Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo
en la Copropiedad**

Fecha: Marzo - 2026



3213875234
3043283906



sandraorozco.sst@gmail.com

1. INTRODUCCIÓN

El presente informe consolida de manera detallada las actividades ejecutadas en el marco del Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo (SG-SST) en el **CONJUNTO VALLESUE - ETAPA 3**, durante el periodo comprendido entre noviembre de 2025 y marzo de 2026. Este documento se presenta a la Administración con el fin de evidenciar el cumplimiento normativo, los avances alcanzados, los riesgos identificados y las acciones implementadas para garantizar la seguridad de residentes, trabajadores y visitantes.

2. MARCO NORMATIVO

Las actividades desarrolladas se ejecutaron conforme a la normatividad vigente en Colombia, especialmente el Decreto 1072 de 2015 y la Resolución 0312 de 2019, que establecen los estándares mínimos del SG-SST.

3. OBJETIVO GENERAL

Garantizar un entorno seguro mediante la implementación, seguimiento y mejora continua del SG-SST, orientado a la prevención de accidentes de trabajo y enfermedades laborales.

4. DESARROLLO DE ACTIVIDADES

4.1 INSPECCIÓN GENERAL DE SEGURIDAD - NOVIEMBRE 2025

Durante la inspección se identificaron múltiples hallazgos críticos y moderados relacionados con riesgos locativos, eléctricos, mecánicos, químicos y biológicos. Entre los principales se destacan: acceso libre a tanques de agua, extintores deteriorados, ausencia de señalización, almacenamiento inadecuado de químicos y falta de rutas de evacuación.

Se emitieron recomendaciones correctivas prioritarias enfocadas en control de accesos, señalización, mantenimiento de equipos y orden y aseo.



4.2 INDUCCIÓN Y REINDUCCIÓN - DICIEMBRE 2025

Se ejecutó capacitación dirigida al personal de la copropiedad abordando temas de identificación de peligros, control de riesgos, normatividad interna y responsabilidades en SST.

Esta actividad permitió fortalecer la cultura preventiva y mejorar el conocimiento del personal frente a sus funciones en materia de seguridad.



4.3 CAPACITACIÓN DE EMERGENCIAS - ENERO 2026

Se realizó capacitación presencial sobre primeros auxilios, uso de extintores y atención de emergencias. Se fortalecieron las competencias de respuesta inicial ante incidentes.

Se evidenció buena apropiación de los temas por parte de los asistentes, aunque se identificó baja participación de residentes.



4.4 INSPECCIÓN DE SEÑALIZACIÓN - FEBRERO Y MARZO 2026

Se evaluaron las necesidades de señalización en todas las áreas del conjunto, identificando la falta de señales de evacuación, riesgo eléctrico, extintores y punto de encuentro.

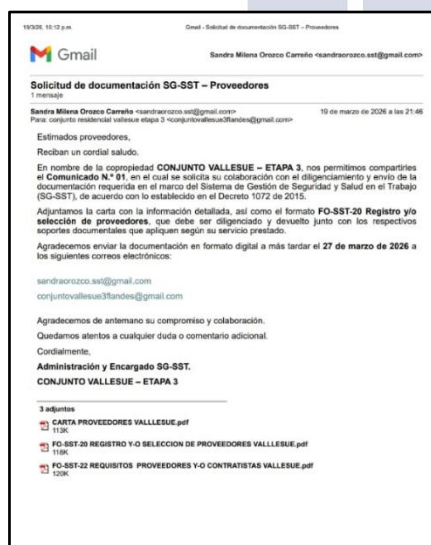
Se generó listado técnico para adquisición de señalización conforme a la NTC 1461.



4.5 GESTIÓN DE CONTRATISTAS - MARZO 2026

Se realizó control documental a contratistas, verificando afiliaciones, certificaciones SST, uso de EPP y cumplimiento de requisitos legales.

Esto permitió reducir riesgos asociados a terceros y fortalecer el control operativo.



4.6 RECURSOS PARA ATENCIÓN DE EMERGENCIAS

Se estableció el directorio de emergencias actualizado y el listado de elementos requeridos para el botiquín, fortaleciendo la capacidad de respuesta ante incidentes.

BOTIQUIN - SST		
ELEMENTOS POR COMPRAR PARA EL BOTIQUÍN		
CANT.	MATERIAL DE CURACIÓN Y APOYO	UNIDADES
3	Venda elástica 5x5 yardas	Unidad
3	Venda elástica 4x5 yardas	Unidad
3	Venda elástica 3x5 yardas	Unidad
3	Venda de algodón 3x5 yardas	Unidad
3	Venda de algodón 5x5 yardas	Unidad
1	Baja lenguas	Paquete
1	Espanadrapo de tela	Unidad
1	Gasas limpias (paquete)	Paquete
1	Jabón quirúrgico	Unidad
2	Solución salina 250 c/c o 500 c/c.	Unidad
2	Sales hidratantes	Unidad
1	Termómetro digital	Unidad
1	Tijeras	Unidad
1	Pito/ silbato	Unidad
1	Linterna	Unidad
2	Pilas de repuesto para la linterna	Unidad
1	Curtas adhesivas.	Caja
3	Tapabocas	Unidad
3	Guantes látex	Unidad

DIRECTORIO DE EMERGENCIAS- SST	
CONJUNTO VALLESUE ETAPA 3	
Flandes – Tolima	
LÍNEAS DE EMERGENCIA NACIONALES	
Servicio	Número
Emergencias Generales	123
Policía Nacional	112
Bomberos	119
Defensa Civil	144
Cruz Roja	132
Ambulancia	125
SERVICIOS LOCALES – FLANDES	
Entidad	Contacto
Estación de Policía Flandes	321 939 0766
Hospital Nuestra Señora de Fátima	(6) 240 4402 / 240 4427
Bomberos Voluntarios Flandes	350 571 3406
Alcaldía / Gestión del Riesgo	(6) 240 4692 / 240 4935
Documento elaborado para apoyo al Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo (SG-SST).	

5. RESULTADOS Y LOGROS

- ✓ Cumplimiento de estándares mínimos SG-SST
- ✓ Identificación y control de riesgos críticos
- ✓ Fortalecimiento de cultura de prevención
- ✓ Mejora en la gestión documental
- ✓ Avances en señalización y preparación para emergencias



3213875234
3043283906



sandraorozco.sst@gmail.com

6. HALLAZGOS RELEVANTES

Se identificaron condiciones que requieren intervención prioritaria como deficiencias en señalización, equipos de emergencia, riesgos eléctricos y almacenamiento de químicos.

7. OPORTUNIDADES DE MEJORA

- Incrementar participación de residentes
- Implementar señalización completa
- Ejecutar mantenimiento de equipos
- Fortalecer seguimiento a contratistas

8. ENTREGA DE SOPORTE DE ESTÁNDARES MÍNIMOS

 **Ministerio del Trabajo** Número Radicado: REME-SGSST - 928278 - 2025 - 1

Nombre de la Empresa: CONJUNTO VALLESUE E.T.A.P.3
Tipo Persona: Jurídica Regimen Tributario: Régimen común
Tipo Documento Empresa: Número de Identificación Tributaria: 90099908
Nombre Representante Legal: RICARDO ANTONIO RICO ROBLES Número de Documento: 90099908
Responsable SG-SST: SANDRA MILENA ORDOZCO CARRERAS Correo SG-SST: sandraorozco.ssg@gmail.com
Período Correspondiente: 2025 Número Telefónico fijo: 9
Correo Electrónico: VALLESUEJFLANDES@HOTMAIL.COM Cantidad Trabajadores: 9

Código CNU	Riesgo	Actividad Económica
1949902	Riesgo 1	ACTIVIDADES DE OTRAS ASOCIACIONES N.E.P., INCLUYE ASOCIACIONES DE APOYO A SERVICIOS COMUNITARIOS Y EDUCATIVOS N.E.P.

ESTÁNDARES MÍNIMOS SGSST
TABLA DE VALORES Y CALIFICACIÓN

CICLO	ESTÁNDAR	ESTÁNDAR	ITEM	VALOR ESTÁNDAR	PUNTAJE	CALIFICACION
Planear	1. Recursos	1.1 Recursos financieros, recursos humanos y de otra índole requeridos para desarrollar el Sistema de Gestión de la Seguridad y Salud en el Trabajo	1.1.1 Responsabilidad del Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo SG-SST	0.50	Cumple totalmente	0.50
Planear	1. Recursos	1.1 Recursos financieros, recursos humanos y de otra índole requeridos para desarrollar el Sistema de Gestión de la Seguridad y Salud en el Trabajo	1.1.2 Responsabilidades en el Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo SG-SST	0.50	No aplica	0.50

CICLO	ESTÁNDAR	ESTÁNDAR	ITEM	VALOR ESTÁNDAR	PUNTAJE	CALIFICACION
Actuar	7. Mejoramiento	7.1 Acciones preventivas y correctivas con base en los resultados del SG-SST	7.1.3 Acciones de mejora con base en investigaciones de accidentes de trabajo y enfermedades laborales	2.50	No aplica	2.50
Actuar	7. Mejoramiento	7.1 Acciones preventivas y correctivas con base en los resultados del SG-SST	7.1.4 Elaboración Plan de Mejoramiento e implementación de medidas y acciones correctivas solicitadas por autoridades y ARI	2.50	No aplica	2.50
Total, Valor Estándar Valores Mínimos de Calificación						100.00

Cuando se cumple con el ítem del estándar la calificación será la máxima del respectivo ítem, de lo contrario su calificación será igual a cero (0).

En los ítems de la Tabla de Valores que no aplican para las empresas de menos de cincuenta (50) trabajadores clasificados con riesgo 1, 2, o 3, de conformidad con los Estándares Mínimos de SST vigentes, se deberá otorgar el porcentaje máximo de calificación en la columna "No Aplica" frente al ítem correspondiente.

El presente formulario es documento público. La información aquí consignada debe ser veraz. La inclusión de manifestaciones falsas estará sujeta a las sanciones contempladas en la Ley 599 de 2000, Código Penal Colombiano (artículos 287, 288, 291, 294).

Fecha y hora de generación del Reporte 3/3/2026 8:35 PM
Fecha de Diligenciamiento: 3/3/2026



9. CONCLUSIÓN

El Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo (SG-SST) del **CONJUNTO VALLESUE - ETAPA 3** evidencia avances significativos en su implementación, especialmente en la identificación de riesgos, ejecución de capacitaciones y control de contratistas. Las actividades desarrolladas han permitido mejorar las condiciones de seguridad y fortalecer la cultura preventiva en el personal operativo.

No obstante, se identifican aspectos críticos que requieren atención prioritaria, como la implementación completa de señalización, el mantenimiento de equipos de emergencia, el control de riesgos locativos y el aumento de la participación de los residentes en las actividades del sistema.

Se recomienda continuar con el plan de mejora, garantizar el seguimiento a las acciones correctivas y fortalecer los mecanismos de control y evaluación, con el fin de asegurar el cumplimiento total de los estándares mínimos establecidos en la normatividad vigente.

Atentamente,



Sandra Milena Orozco Carreño

Especialista en Seguridad y Salud en el Trabajo

N° Licencia: 25-1113

3213875234 / 3043283906



3213875234
3043283906



sandraorozco.sst@gmail.com