



**AGRUPACIÓN DE VIVIENDA QUINTAS DE SERREZUELA
MANUAL PARA MODIFICACIONES, REPARACIONES,
MANTENIMIENTOS Y OBRAS NUEVAS 2026**

Respetados propietarios:

Les informamos que con el fin de mejorar el control de las obras que se realizan en la Agrupación, el personal que ingresa a la copropiedad por temas de seguridad, los tiempos de trabajo en las unidades residenciales, y las intervenciones a zonas comunes.

La Administración ha decidido generar este manual de apoyo para compartirles información de importancia en relación al tema de construcciones y reparaciones locativas.

- **Fundamento Legal:**
- Ley 675 de 2001
- RPH (Arts. 17, 23, 29, 30, 53, 77, 82, 86, 87), aprobado en Acta de Asamblea General Ordinaria No. 39 del 16 de marzo de 2023.
- Acuerdo No. 090906 del Consejo de Administración
- Acta de Asamblea General Ordinaria No. 018 del 27 de marzo de 2011.

1. DISPOSICIONES GENERALES

- Este manual aplica a todo propietario, tenedor, contratista o trabajador que realice cualquier tipo de obra, reparación locativa, modificación estructural o no estructural, o mantenimiento en unidades privadas que pueda afectar bienes comunes (vías, andenes, redes, zonas verdes) o la tranquilidad del conjunto.
- **Artículos RPH aplicables:** 17 (modificaciones), 77 (requisitos), 23 (sostenimiento bienes comunes).

2. PROCEDIMIENTO PARA OBRAS NUEVAS O MODIFICACIONES MAYORES



(Aplica a construcciones nuevas, ampliaciones de área construida, modificaciones de fachada, cerramientos que no sean setos, intervención de redes, o cualquier obra que requiera licencia municipal)

Paso 1 – Solicitud inicial: Enviar correo a Administración y Consejo de Administración con:

- Descripción detallada de la obra.
- Planos de localización y fachadas (Fase I del art. 82 RPH).
- Carta de compromiso de cumplir el RPH y este manual.

Paso 2 – Aprobación conceptual: El Consejo de Administración (con concepto del Administrador) aprueba o rechaza el proyecto en un plazo máximo de 15 días hábiles, verificando:

- Cumplimiento de aislamientos (art. 81 RPH: anterior 10m, posterior 20m, lateral 7m).
- Índices de ocupación (máx 35%) y construcción (máx 40%) (art. 82 RPH).
- No afectación de zonas comunes, senderos peatonales ("camino de la vida"), ni paisaje.

2. PROCEDIMIENTO PARA OBRAS NUEVAS O MODIFICACIONES MAYORES



Paso 3 – Gestión de licencia municipal: El propietario obtiene licencia de construcción ante la Alcaldía de Mosquera (art. 77 literal c RPH).

Paso 4 – Registro de obra y pago de expensas: Antes de iniciar, el propietario debe:

- Estar a paz y salvo en cuotas de administración (art. 28 parágrafo RPH).

Pagar la "Cuota Mensual de Sostenimiento" establecida en el **Acuerdo No. 090906** del Consejo de Administración, aprobado por la Asamblea General Ordinaria de Copropietarios según **Acta No. 018 del 27 de marzo de 2011** (página 23 del acta, punto 8), cuyos parámetros son:

TIPO DE OBRA	VALOR DE LA CUOTA MENSUAL DE SOSTENIMIENTO
Construcción total de la Quinta (obra nueva)	Una (1) cuota ordinaria mensual vigente
Construcción en obra gris	50% de una cuota ordinaria mensual vigente

2. PROCEDIMIENTO PARA OBRAS NUEVAS O MODIFICACIONES MAYORES



- La cuota se causa desde la aprobación del inicio de la obra hasta su terminación.
- Se paga conjuntamente con la cuota mensual de administración.
- Diligenciar y enviar el **Formato de Autorización de Ingreso** (anexo al manual) con 1 días hábiles de anticipación, listando todo el personal.
- Presentar **póliza de responsabilidad civil extracontractual** (art. 82 RPH – numeral 8.2).
- Presentar **estudio de suelos** (art. 82 RPH – numeral 8.1 literal b)

3. PROCEDIMIENTO PARA REPARACIONES LOCATIVAS Y MANTENIMIENTO MENOR

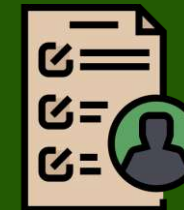


(Aplica a: reparaciones internas que no modifican estructura ni fachada, pintura interior, cambio de pisos internos, arreglos de redes internas, mantenimiento de jardines privados, etc.)

Requisitos:

1. Diligenciar el **Formato de Autorización de Ingreso** con el listado del personal (contratistas, ayudantes) y enviarlo con 1 día hábil de anticipación.
2. El personal de obra solo podrá acceder a la unidad autorizada y deberá portar carné o brazalete naranja de identificación entregado en portería.
3. No se permite el ingreso de vehículos de carga pesada (más de 6 toneladas, salvo excepción art. 29 parágrafo 2 RPH) sin autorización expresa del Administrador.
4. Queda prohibido arrojar escombros, materiales o químicos a zonas comunes, cunetas, sumideros o al sistema de alcantarillado (art. 30 RPH y art. 82.8.2.4).

4. HORARIOS PERMITIDOS



DÍA	HORARIO
Lunes a viernes	8:00 a.m. a 5:00 p.m.
Sábados	8:00 a.m. a 1:00 p.m.
Domingos y festivos	Prohibido totalmente

Nota: Fuera de los horarios de trabajo ningún trabajador de obra o contratista podrá estar en el interior de la urbanización.

- **Horario especial para volquetas y vehículos de más de 6 toneladas:** Lunes a viernes de 8:00 a.m. a 4:00 p.m.
- Los días sábados no está autorizado el ingreso de volquetas, mezcladores y vehículos de más de veinte (20) toneladas de carga.
- **Velocidad máxima en vías internas:** 20 km/h (art. 30 RPH).

5. RESPONSABILIDADES ECONÓMICAS DEL PROPIETARIO



CONCEPTO	FUNDAMENTO	OBSERVACIÓN
Cuota Mensual de Sostenimiento – construcción total	Acuerdo No. 090906, Acta de Asamblea No. 018/2011	Valor: una (1) cuota ordinaria mensual vigente
Cuota Mensual de Sostenimiento – obra gris	Acuerdo No. 090906, Acta No. 018/2011	Valor: 50% de una cuota ordinaria mensual vigente
Póliza de responsabilidad civil extracontractual	Art. 82.8.2 RPH (obligación implícita)	Por el valor estimado de la obra.
Recolección y disposición de escombros	Acuerdo No. 090906 punto 12	La administración NO recolecta escombros. Cada propietario debe disponer en vehículos adecuados.
Multas por incumplimiento	Arts. 66, 70, 72 RPH; Acuerdo No. 090906 punto 19	Ver régimen de sanciones (numeral 7 de este manual).

6. PROHIBICIONES ESPECIALES DURANTE OBRAS



1. **No se puede interrumpir u ocupar zonas comunes** (senderos peatonales, vías, zonas verdes, vallados). La ocupación genera multa de 1.5 SMMLV por mes o fracción (art. 30 párrafo 2 RPH).
2. **No se permite el ingreso de vehículos de más de 6 toneladas** salvo excepciones (art. 29 párrafo 2 RPH).
3. **No se pueden ejecutar obras que afecten la armonía arquitectónica** (art. 30 numeral 8 RPH).
4. **No se puede arrojar químicos o escombros al sistema de aguas lluvias o residuales** (art. 82 numeral 8.1 literal g RPH).
5. **No se permite que el personal de obra deambule entre quintas** (art. 31 numeral 10 RPH).
6. **No se pueden hacer quemas de materiales sobrantes** (art. 82 numeral 8.2.4 literal c RPH).
7. **No se permite verter materiales en áreas comunes** (art. 82 numeral 8.2.4 literal g RPH).
8. **Cerramiento obligatorio** en poli sombra verde o negra a una altura de dos (2) metros, en ningún caso se puede extender más allá de los linderos. (art. 82 numeral 8.1 literal f RPH).

7. RÉGIMEN DE SANCIONES APLICABLE A OBRAS

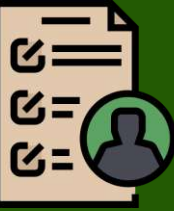
INFRACCIÓN	CALIFICACIÓN	SANCIÓN POSIBLE
No solicitar autorización	Grave	Multa de 1 a 1.5 expensas comunes mensuales (Art. 70 RPH)
No pagar la Cuota Mensual de Sosténimiento	Grave	Multa, intereses de mora (art. 55 RPH), restricción de bienes comunes no esenciales (art. 66 RPH)
Ocupación de zonas comunes (vía, sendero, etc.)	Gravísima	Multa de 1.5 SMMLV por mes, restitución (art. 30 parágrafo 2 RPH)
Daño a vías o zonas comunes no reparado	Gravísima	Multa de hasta 2 SMMLV, reparación a costo del propietario (art. 70 RPH)
Exceso de horario o trabajo en domingo	Leve a grave	Amonestación escrita o multa hasta 1 expensa común (art. 70 RPH)

7. RÉGIMEN DE SANCIONES APLICABLE A OBRAS

INFRACCIÓN	CALIFICACIÓN	SANCIÓN POSIBLE
Ingreso de personal no autorizado	Grave	Multa de 1 expensa común, prohibición de ingreso del trabajador
No usar brazaletes o carnet	Leve	Amonestación escrita
Almacenar materiales en zonas comunes	Grave	Multa según art. 70 RPH
Falta de cerramiento en obra	Grave	Multa, suspensión de ingreso de personal hasta subsanar

Procedimiento sancionatorio: Según artículos 74 y 75 del RPH (pliego de cargos, descargos, resolución motivada del Consejo de Administración). Las violaciones al RPH acarrearán multas sucesivas dentro de los límites establecidos por la ley 675 del 2001.

8. OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA Y PERSONAL DE OBRA



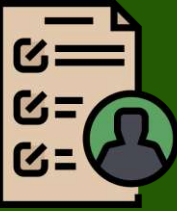
- Portar siempre carnet o brazalete naranja visible.
- Ingresar y salir solo por la portería principal, registrándose en el libro de visitantes.
- Usar dotación de seguridad (casco, botas, chaleco reflectivo) dentro de la obra.
- No consumir alimentos, ni permanecer en zonas comunes.
- No exceder el horario permitido.
- Mantener limpio el frente del lote y las vías aledañas.
- Todo personal permanente debe estar registrado en el **Formato de Autorización de Ingreso**.

9. RESPONSABILIDAD POR DAÑOS Y SEGURIDAD



- **Daños a bienes comunes o de terceros:** El propietario de la Quinta en construcción asumirá la responsabilidad que corresponda, procediendo de inmediato a la restitución de los bienes o pago de las reparaciones
- **Seguridad de materiales, herramientas y maquinaria:** Corresponde totalmente al encargado de la obra designado por el propietario. La Administración y la empresa de vigilancia NO se hacen responsables de elementos que no hayan sido previamente entregados a ellos bajo.
- **Tránsito de vehículos pesados:** Se efectuará únicamente por las vías que indique la Administración, ciñéndose estrictamente a las normas internas.

10. FORMULARIOS Y DOCUMENTOS OBLIGATORIOS



Se deben diligenciar y enviar a **avqserrezuela@yahoo.com** o WhatsApp **3138700645**:

1. Formato de Autorización de Ingreso (descargar de enlace https://drive.google.com/file/d/1zyBdzCodZpf_IWEcmOTNMLY80drSny1N/view?usp=sharing o QR – mismo del manual original).
2. Para obra nueva o modificación mayor: planos, estudio de suelos, póliza, licencia municipal.
3. Para reparaciones: solo Formato de Autorización de Ingreso, salvo que afecte fachada o estructura.

FORMATO DE AUTORIZACIÓN DE INGRESO



Puedes darle clic al siguiente enlace para descargarlo

https://drive.google.com/file/d/1zyBdzCodZpf_IWEcmOTNMLY80drSny1N/view?usp=sharing o puedes leer el código QR.



CONSIDERACIONES FINALES

Les recordamos que:

1. Los horarios de trabajo son de lunes a viernes de 8:00 a.m. a 5:00 p.m. y sábados de 8:00 a.m. a 1:00 p.m. Les agradecemos respetar estos espacios por su seguridad, y no permitir que los trabajadores sobrepasen los tiempos de trabajo por respeto a los vecinos.
2. Les recordamos que la Administración no dispone de recolección de elementos como escombros, madera, vidrios, entre otros. Por lo que, cada quinta debe encargarse de la disposición final de este tipo de elementos.
3. Les solicitamos que exijan a sus contratistas que los trabajadores que vayan a laborar en sus quintas solo tengan acceso a una unidad, ya que se han presentado casos donde los obreros deambulan de una quinta a otra haciendo diversos trabajos y esto ocasiona que sea más vulnerable los temas de seguridad.
4. Les solicitamos que exijan a sus contratistas que los trabajadores que vayan a laborar en sus quintas porten el brazalete naranja de identificación como contratista externo, por seguridad.
5. Les solicitamos a los Propietarios respetuosamente ser exigentes en el tema de orden con los contratistas, para evitar la incurrancia de estas situaciones.



¡MUCHAS GRACIAS!