

|                                                                                            |                                                                                                         |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| DEPENDENCIA SECRETARIA DEL INTERIOR                                                        | No. CONSECUTIVO<br>2-IPU10-202607-00069190                                                              |
| OFICINA PRODUCTORAS: AREA DE INSPECCIONES DE POLICIA URBANAS Y RURALES.<br>CÓDIGO TRD.2100 | SERIE/SUBSERIE: PROCESOS / procesos verbales abreviado<br>Código serie-subserie (TRD) 2100.58 2100.58.8 |

AUTO No. 2-IPU10-202607-00069190  
(24 de julio de 2026)

POR MEDIO DEL CUAL SE RECHAZA UN ESCRITO DE QUERELLA  
RADICADO 062-2026

El suscrito Inspector de Convivencia y Paz No. 10, en ejercicio de la competencia establecida en el artículo 206 de la Ley 1801 de 2016, procede a pronunciarse del escrito de querella allegado a este despacho e interpuesta por el **Edificio Aziz Condominio P.H.**, representado legalmente por la señora **Nancy Wandurraga Hurtado** por la presunta perturbación a la posesión y mera tenencia en el inmueble ubicado en la Carrera 25 No 18-39, barrio San Francisco de la ciudad de Bucaramanga contra la constructora Creser S.A.S NIT 901.870.999, representada legalmente por la señora FANNY FLOREZ LAMUS..

DE LA COMPETENCIA PARA AVOCAR CONOCIMIENTO

La Ley 1801 de 2016 en su Artículo 206, numeral 2 establece las atribuciones de los inspectores de policía urbanos en los siguientes términos:

*“(...) 2. Conocer de los comportamientos contrarios a la convivencia en materia de seguridad, tranquilidad, ambiente y recursos naturales, derecho de reunión, protección a los bienes y privacidad, actividad económica, urbanismo, espacio público y libertad de circulación”*  
(Subraya fuera del texto)

Conforme lo anterior, es clara la competencia que posee el despacho para iniciar y darle trámite a las querellas que se enmarquen dentro de lo previsto en el mencionado artículo 77 de la ley 1801 de 2016, Igualmente, el procedimiento a seguir es el proceso verbal abreviado previsto en el Artículo 223 de la Ley 1801 de 2016, el cual indica lo siguiente:

*“(...) Se tramitarán por el proceso verbal abreviado los comportamientos contrarios a la convivencia, de competencia de los Inspectores de Policía, los alcaldes y las autoridades especiales de Policía (...)”*

DEL ESCRITO DE LA QUERELLA INTERPUESTO

Procede este despacho a realizar el análisis preliminar del escrito de querella presentada por el Edificio Aziz Condominio P.H., representado legalmente por la señora Nancy Wandurraga Hurtado, contra la sociedad Constructora Creser S.A.S NIT 901.870.999, con ocasión de las presuntas afectaciones derivadas de la ejecución del proyecto constructivo Edificio Baum P.H., ubicado en la carrera 25 No. 18-77 Barrio San Francisco de este municipio predio colindante.

Que una vez examinados el escrito de querella, los hechos expuestos y la documentación allegada, este despacho advierte que la solicitud no reúne los presupuestos jurídicos necesarios que permitan su admisión como querella policiva en los términos previstos en el artículo 77 de la Ley 1801 de 2016, por cuanto el conflicto planteado no versa propiamente sobre la comisión de un comportamiento contrario a la posesión cuya competencia corresponda a esta autoridad, sino sobre presuntas afectaciones técnicas, ambientales y constructivas derivadas de la ejecución de una obra civil, así como sobre el eventual incumplimiento de compromisos adquiridos entre la representante legal de la copropiedad y el ingeniero residente de la constructora Juan Sebastián Arenas, plasmados en actas de vecindad No. 001 y mesa técnica del 7 de mayo de 2026 donde se llegó a un acuerdo vinculante entre las partes.

De la lectura integral del escrito de la querella se evidencia que la parte querellante pretende que esta Inspección de convivencia y paz No. 10 ordene el cumplimiento del acuerdo plasmado en la mesa técnica del 7 de mayo de 2026, en concordancia con lo acordado en el acta de vencida No. 001 de 15 de enero de 2026, que consistían en la implementación de medidas tales como la instalación de poli sombras, mallas de protección, cerramientos perimetrales, sistemas de mitigación del material particulado, protección de la piscina y de las zonas comunes, mantenimiento de equipos de aire acondicionado, limpieza permanente de áreas comunes y demás actuaciones relacionadas con el manejo técnico de la obra,

|                                                                                            |                                                                                                         |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| DEPENDENCIA SECRETARIA DEL INTERIOR                                                        | No. CONSECUTIVO<br>2-IPU10-202607-00069190                                                              |
| OFICINA PRODUCTORAS: AREA DE INSPECCIONES DE POLICIA URBANAS Y RURALES.<br>CÓDIGO TRD.2100 | SERIE/SUBSERIE: PROCESOS / procesos verbales abreviado<br>Código serie-subserie (TRD) 2100.58 2100.58.8 |

Dichos requerimientos, por su naturaleza, suponen valoraciones especializadas en materia urbanística, ambiental, estructural, sanitarias, las cuales escapan al ámbito funcional atribuido a las Inspecciones de Convivencia y Paz de Bucaramanga.

Cabe recordarse que el ejercicio de la función de policía se encuentra sometido al principio de legalidad y de competencia, razón por la cual las autoridades administrativas únicamente pueden ejercer las atribuciones que les han sido expresamente conferidas por la Constitución y la ley.

En consecuencia, esta Inspección de convivencia y paz No. 10, carece de facultades para determinar si una obra cumple las especificaciones técnicas de los cerramientos, la suficiencia de los sistemas de control de emisiones de polvo, la idoneidad de las medidas de mitigación ambiental, el cumplimiento de las obligaciones derivadas de una licencia urbanística o la eventual afectación estructural ocasionada por una construcción vecina, materias cuyo conocimiento corresponde a las autoridades de policía especial creadas precisamente para tales fines.

Ahora bien, los inspectores de convivencia y paz no pueden sustituir las competencias asignadas a la Secretaría de Planeación Municipal, a las Curadurías Urbanas, a la autoridad ambiental competente, a la Oficina Municipal de Gestión del Riesgo, a la Secretaría de Salud o a cualquier otra entidad especializada encargada de ejercer vigilancia y control sobre el desarrollo de proyectos constructivos y el cumplimiento de las normas ambientales y sanitarias.

De igual manera, aunque la parte querellante fundamenta su solicitud en los artículos 27, 105 y demás disposiciones concordantes de la Ley 1801 de 2016, del análisis preliminar de los hechos no se advierte una adecuación típica clara que permita subsumir directamente que el incumplimiento al acta No. 001 de 15 de enero de 2026, y la mesa técnica realizada el día 7 de mayo de 2026, se constituya en una conducta tipificada como un comportamiento contrario a la perturbación a la posesión, cuya competencia corresponda a esta autoridad. Por el contrario, la controversia gira alrededor de aspectos tales como la generación de material particulado, el manejo de residuos de construcción, la afectación de bienes comunes de la copropiedad, durante la ejecución de la obra, materias que requieren estudios especializados, cuyo conocimiento corresponde a otras autoridades de policía especiales y administrativas, como se evidencia el incumplimiento de un acuerdo entre particulares que debe ser dirimido según el caso, ante la jurisdicción ordinaria.

Así mismo, las actas de vecindad, las comunicaciones intercambiadas entre las partes, las mesas técnicas y los compromisos asumidos durante el desarrollo de la obra constituyen elementos documentales que podrán servir de fundamento para las actuaciones administrativas o judiciales que correspondan; sin embargo, dichos instrumentos no modifican la competencia funcional de esta Inspección de convivencia y paz, ni otorgan la potestad al despacho asumir la vigilancia y cumplimiento de obligaciones contractuales o el pago de indemnizatorias derivadas de tales acuerdos.

Avocar conocimiento del escrito de la querella en los términos planteados implicaría que esta autoridad asumiera funciones que el legislador ha reservado expresamente a autoridades especiales, pues tendría que pronunciarse sobre la suficiencia de las medidas de mitigación ambiental implementadas por la constructora, la conformidad técnica de los cerramientos de obra, el impacto de las emisiones de material particulado sobre la salud de los residentes, la protección de las zonas comunes de la copropiedad, el funcionamiento de los sistemas de filtración de la piscina, la afectación de equipos privados y la eventual responsabilidad por los daños ocasionados durante la ejecución del proyecto constructivo, un pronunciamiento en ese sentido desbordaría claramente las competencias asignadas a las Inspecciones de Convivencia y Paz por el artículo 206 de la Ley 1801 de 2016.

|                                                                                               |                                                                                                            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| DEPENDENCIA SECRETARIA DEL INTERIOR                                                           | No. CONSECUTIVO<br>2-IPU10-202607-00069190                                                                 |
| OFICINA PRODUCTORAS: AREA DE INSPECCIONES DE POLICIA<br>URBANAS Y RURALES.<br>CÓDIGO TRD.2100 | SERIE/SUBSERIE: PROCESOS / procesos<br>verbales abreviado<br>Código serie-subserie (TRD) 2100.58 2100.58.8 |

No obstante, lo anterior, este despacho reconoce la relevancia de los hechos puestos en conocimiento, especialmente aquellos relacionados con la posible afectación de la salud, la salubridad, la seguridad, el ambiente sano y la tranquilidad de los residentes del Edificio Aziz Condominio P.H., incluidos los menores de edad que residen y habitan en la copropiedad.

En virtud de los principios de coordinación, colaboración armónica y eficacia administrativa, resulta procedente poner tales circunstancias en conocimiento de las autoridades de policía especiales que ostentan competencia material para verificar los hechos denunciados y adoptar las medidas preventivas, correctivas o sancionatorias a que haya lugar.

Como consecuencia de lo anteriormente expuesto, este despacho dispondrá el rechazo del presente escrito de querella presentado por la representante legal de la copropiedad Edificio AZIZ Condominio señora Nancy Wandurraga Hurtado, por falta de competencia funcional e indebida adecuación jurídica de los hechos expuestos, sin perjuicio de remitir copia íntegra del escrito de querella a la secretaría de Planeación Municipal, a la Oficina Municipal de Gestión del Riesgo, a la Secretaría de Salud, conforme a sus competencias legales, deban verificar las condiciones de ejecución del proyecto constructivo y adoptar las medidas correctivas que resulten procedentes, así mismo exhortar a la administradora del Edificio AZIZ condominio PH acudir a la jurisdicción ordinaria a efectos de hacer efectivo lo acordado en el acta de vecindad No. 001 de 15 enero de 2026, y acta de mesa técnica de 7 de mayo de 2026, al respecto hay que traer a colación al artículo **2.2.8.18.4.8 decreto 768 de 2025.**

**Artículo 2.2.8.18.4.8. Falta de competencia de la autoridad de policía.** Cuando el asunto no sea de competencia de la autoridad de policía **ésta la remitirá a la autoridad competente.** Si el asunto se refiere a materias no relacionadas a comportamientos contrarios a la convivencia o cualquier otra atribución reglada de su competencia, se devolverá la solicitud al peticionario con la totalidad de sus anexos, previo auto que así lo ordene

En mérito de lo expuesto, el Inspector de Convivencia y Paz No. 10, en ejercicio de la función de policía y por autoridad de la Ley:

ORDENA

**PRIMERO: RECHAZAR** el escrito de querella policiva presentada por el Edificio Aziz Condominio P.H.,a través de su representante legal señora **Nancy Wandurraga Hurtado**, contra la **Constructora Creser S.A.S NIT 901.870.999.**, por falta de competencia funcional de esta Inspección de convivencia y paz No. 10, para ordenar el cumplimiento de obligaciones plasmadas en el acta de vecindad No. 001 de 15 de enero de 2026, y la mesa técnica realizada 7 de mayo de 2026, imponer directamente las medidas técnicas de obra, ambientales, estructurales y de mitigación solicitadas, conforme a lo expuesto en la parte motiva del presente auto.

**SEGUNDO: REMITIR** copia íntegra de la solicitud y sus anexos a la Secretaría de Planeación Municipal, para que, en el marco de sus competencias, verifique lo relacionado con la licencia urbanística, condiciones de ejecución de la obra, cerramientos, manejo de obra, cumplimiento de normas urbanísticas y posibles afectaciones derivadas del proyecto colindante Edificio Baum P.H.

**TERCERO: REMITIR** copia de la actuación a la Corporación Autónoma Regional para la Defensa de la Meseta de Bucaramanga - CDMB, o autoridad ambiental competente, para que evalúe lo relacionado con la presunta emisión de material particulado, residuos de obra, afectación ambiental y demás condiciones que puedan comprometer el ambiente, la salubridad o la calidad de vida de los residentes del Edificio Aziz Condominio P.H.

**CUARTO: REMITIR** copia de la solicitud a la Oficina Municipal de Gestión del Riesgo de Desastres, para que, dentro del ámbito de sus competencias, verifique si las excavaciones, perforaciones, obras colindantes o condiciones estructurales descritas representan riesgo para la infraestructura del Edificio Aziz Condominio P.H. o para sus residentes.

|                                                                                               |                                                                                                            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| DEPENDENCIA SECRETARIA DEL INTERIOR                                                           | No. CONSECUTIVO<br>2-IPU10-202607-00069190                                                                 |
| OFICINA PRODUCTORAS: AREA DE INSPECCIONES DE POLICIA<br>URBANAS Y RURALES.<br>CÓDIGO TRD.2100 | SERIE/SUBSERIE: PROCESOS / procesos<br>verbales abreviado<br>Código serie-subserie (TRD) 2100.58 2100.58.8 |

**QUINTO: REMITIR** copia de la actuación a la Secretaría de Salud y Ambiente Municipal, para que verifique, si a ello hubiere lugar, las presuntas afectaciones a la salud pública, salubridad y condiciones sanitarias denunciadas por la copropiedad, especialmente frente a la población infantil que hace uso de las zonas comunes.

**SEXTO: NOTIFÍQUESE** y publíquese en el Estado del tablero digital de la Alcaldía de Bucaramanga y líbrense los oficios respectivos.

**SEPTIMO: ORDENAR** el archivo del presente expediente.

**OCTAVO:** Contra la presente diligencia no proceden los recursos de ley.

**NOTIFÍQUESE**



**JORGE ELIÉCER USCÁTEGUI ESPÍNDOLA**  
Inspector de Convivencia y Paz No. 10  
Secretaría del Interior  
Alcaldía de Bucaramanga