



**AUDIENCIA PUBLICA**  
**PROCESO VERBAL ABREVIADO**  
**ART 223 LEY 1801 DE 2016**  
**INSPECCION CUARTA DE POLICIA**  
**AV 31 NUMERO 43 A-32**



CO-SC-CER143688



SC-CER143688



GP-CER143691

**ACTA DE AUDIENCIA PÚBLICA**

<b>RADICADO:</b>	2024-05-12
<b>COMPORTAMIENTO CONTRARIO:</b>	Articulo 92 numeral 12.
<b>INTERESADO:</b>	Unidad RESIDENCIAL "LA VIDA ES BELLA". Representante legal: DIANA RESTREPO CHABERRA. CC 43.843.284 lavidaesbellaedificio@gmail.com
<b>IDENTIFICACION:</b>	Nit 901-011-143-0
<b>PRESUNTO INFRACTOR:</b>	ARGEMIRO DE JESUS DUQUE DUQUE C C. 70.829.171.
<b>LUGAR DEL HECHO:</b>	CL. 37 # 45-200, Calle vieja, Bello-(ANT)

Siendo las 8:00 am, del día 10 de abril de 2025, en sala de audiencias de la **INSPECCIÓN CUARTA DE POLICÍA**, se instala y falla audiencia del procedimiento verbal abreviado audiencia art 223 de la ley 1801 de 2016, por comportamientos relacionados con el cumplimiento de la normatividad que afectan la actividad económica. Art 92 Numeral 12 Ley 1801 de 2016, incumplir las normas referentes al



**AUDIENCIA PUBLICA**  
**PROCESO VERBAL ABREVIADO**  
**ART 223 LEY 1801 DE 2016**  
**INSPECCION CUARTA DE POLICIA**  
**AV 31 NUMERO 43 A-32**



CO-SC-CER143688



SC-CER143688



GP-CER143691

uso del suelo y las disposiciones de ubicación, destinación o finalidad, para que fue construida. Diligencia suspendida de la audiencia del proceso verbal abreviado el día 29 enero de 2025, con el fin de verificar las pruebas y analizar la ponderación de derechos en controversia.

### **CONDICERACIONES DEL DESPACHO**

Para desarrollar y/o ejercer una actividad económica en Colombia, se requieren unos requisitos establecidos por la ley, y entre ellos existen las normas referentes al uso del suelo, la cual es la indicación normativa sobre la actividad que se puede desarrollar en un determinado espacio geográfico de conformidad con lo proyectado y reglamentado por la respectiva autoridad de la unidad orgánica catastral.

Conforme el numeral 7 del artículo 313 de la Constitución Política "(...) Corresponde a los concejos: (...) 7. Reglamentar los usos del suelo y, dentro de los límites que determine la ley, vigilar y controlar las actividades relacionadas con la edificación y enajenación de inmuebles destinados a vivienda. (...)".

Lo anterior se traduce en que el concepto de uso de suelo es un documento donde se informa el uso o usos al que se podría destinar un inmueble de acuerdo con las

	<p><b>AUDIENCIA PUBLICA</b></p> <p><b>PROCESO VERBAL ABREVIADO</b></p> <p><b>ART 223 LEY 1801 DE 2016</b></p> <p><b>INSPECCION CUARTA DE POLICIA</b></p> <p><b>AV 31 NUMERO 43 A-32</b></p>	   <p>CO-SC-CER143688      SC-CER143688      GP-CER143691</p>
---	---	--

normas urbanísticas aplicables, y que actividad económica está permitida en ese suelo del Municipio.

En el Municipio de Bello está reglamentado por el Decreto 193 de 2011 en su Artículo 42, y el acuerdo 033 de 2009 Por medio del cual se adopta la revisión y ajuste del plan de ordenamiento territorial de Bello, y se encuentra los articulados 223 y siguientes:

“SECCIÓN II -ZONAS DE COMERCIO Y SERVICIOS (ZCS) ARTÍCULO 223. De las zonas de comercio y servicios.

Definición: Son aquellas zonas destinadas para los usos comercial y de servicios, entendido, el primero como la actividad destinada al intercambio de bienes al por mayor y detal y el segundo como las actividades de apoyo a la producción y al intercambio de bienes que satisfacen las necesidades cotidianas o básicas de la población.”.

Para la dirección calle 37 número 45-200, Calle Vieja, está contenido el uso del suelo en los artículos 222,223 y 369, y así lo certifico mediante Radicado 2025-002557 el 12 de febrero de 2025, el secretario de Planeación Municipal, el cual indicó que - para esa dirección la actividad comercial establecida era:



**AUDIENCIA PUBLICA**  
**PROCESO VERBAL ABREVIADO**  
**ART 223 LEY 1801 DE 2016**  
**INSPECCION CUARTA DE POLICIA**  
**AV 31 NUMERO 43 A-32**



CO-SC-CER143688



SC-CER143688



GP-CER143691

En cuanto a lo que se indica de que la dirección está sometida al régimen de propiedad horizontal, se expone que la determinación del uso del bien también se encuentra sujeto a lo contemplado en el reglamento de la propiedad horizontal ajustándose a la normativa urbanística, lo anterior, está sustentado a través de la Ley 675 de 2001 por medio del capítulo II en sus articulados 4 y 5 y, en el capítulo IX en su articulado 32.

Lo anterior significa que el uso de suelos general para la dirección calle 37 número 45-200, Calle Vieja, se puede ejercer la actividad comercial de venta de víveres, pero sin consumo de licor dentro del establecimiento o fuera de él, pero debe acogerse lo indicado en la Ley 675 de 2002, reglamento de propiedad Horizontal, ya que la copropiedad esta acogida por esta ley,

Además del uso del suelo establecido en el Plan de ordenamiento del municipio de Bello , se tiene que el conjunto residencial Urbanización la vida es bella-Propiedad Horizontal, está sometido a Régimen de propiedad horizontal mediante escritura pública once mil ochenta (11.080) de octubre 06 de dos mil veintitrés (2023), notaria Quince del circuito de Medellín, y por lo tanto se le aplican las normas establecidas en la Ley 675 de 2002, que en cuanto al régimen de propiedad horizontal concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre bienes comunes, su finalidad es garantizar la



**AUDIENCIA PUBLICA**  
**PROCESO VERBAL ABREVIADO**  
**ART 223 LEY 1801 DE 2016**  
**INSPECCION CUARTA DE POLICIA**  
**AV 31 NUMERO 43 A-32**



CO-SC-CER143688



SC-CER143688



GP-CER143691

seguridad y la convivencia pacífica entre los copropietarios, así como la función social de la propiedad (Art. 1 Ley 675 de 2.001), se tienen unas obligaciones de los propietarios respecto de los bienes de dominio particular o privado (art. 18 Ley 675 de 2.001), artículo que en su numeral primero manifiesta

**ARTÍCULO 18.** Obligaciones de los propietarios respecto de los bienes de dominio particular o privado. En relación con los bienes de dominio particular sus propietarios tienen las siguientes obligaciones: 1. Usarlos de acuerdo con su naturaleza y destinación, en la forma prevista en el reglamento de propiedad horizontal, absteniéndose de ejecutar acto alguno que comprometa la seguridad o solidez del edificio o conjunto, producir ruidos, molestias y actos que perturben la tranquilidad de los demás propietarios u ocupantes o afecten la salud pública.

En caso de uso comercial o mixto, el propietario o sus causahabientes, a cualquier título, solo podrán hacer servir la unidad privada a los fines u objetos convenidos en el reglamento de propiedad horizontal, salvo autorización de la asamblea. En el reglamento de copropiedad se establecerá la procedencia, requisitos y trámite aplicable al efecto. Ver Sentencia Corte Constitucional 738 de 2002

2. Ejecutar de inmediato las reparaciones en sus bienes privados, incluidas las redes de servicios ubicadas dentro del bien privado, cuya omisión pueda



**AUDIENCIA PUBLICA**  
**PROCESO VERBAL ABREVIADO**  
**ART 223 LEY 1801 DE 2016**  
**INSPECCION CUARTA DE POLICIA**  
**AV 31 NUMERO 43 A-32**



CO-SC-CER143688



SC-CER143688



GP-CER143691

ocasionar perjuicios al edificio o conjunto o a los bienes que lo integran, resarciendo los daños que ocasione por su descuido o el de las personas por las que deba responder.

3. El propietario del último piso, no puede elevar nuevos pisos o realizar nuevas construcciones sin la autorización de la asamblea, previo cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes. Al propietario del piso bajo le está prohibido adelantar obras que perjudiquen la solidez de la construcción, tales como excavaciones, sótanos y demás, sin la autorización de la asamblea, previo cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes.

4. Las demás previstas en esta ley y en el reglamento de propiedad horizontal.

Además

- Los que surjan del indebido cumplimiento o incumplimiento de las obligaciones

De acuerdo con el artículo 138 de la Ley 675 de propiedad horizontal, en los conjuntos destinados únicamente para la residencia de sus habitantes está totalmente prohibido crear cualquier tipo de negocio, ya que se podría poner en riesgo la integridad de sus vecinos o la misma estabilidad de las obras.



**AUDIENCIA PUBLICA**  
**PROCESO VERBAL ABREVIADO**  
**ART 223 LEY 1801 DE 2016**  
**INSPECCION CUARTA DE POLICIA**  
**AV 31 NUMERO 43 A-32**



CO-SC-CER143688



SC-CER143688



GP-CER143691

Solo en los conjuntos mixtos, en los cuales las viviendas son idóneas para generar comercio, o que cuentan con un espacio específico para la creación de este, se pueden instalar tiendas.

De acuerdo a la escritura 11080 ADICION DE LA NOVENA ETAPA Y CONSTITUCIÓN DE REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL, en su Numeral Séptimo: Artículo 1 CONTENIDO DE LA ADICIÓN, en su ítem **D** indica determinación de los bienes, **y en su ítem H indica**“.....**inclusión de las obligaciones y prohibiciones específicas del sector comercio de la urbanización, aduciendo que los apartamentos no se pueden destinar a usos comerciales.**”

De acuerdo con la respuesta radicado 2025-002557, de febrero 14 del 2025 el secretario de Planeación indica:

Teniendo en cuenta la solicitud en mención, se indican los usos del suelo vinculados a la dirección requerida **CALLE 37 # 45 – 200. CALLE VIEJA.**

*En conclusión, el uso de suelo para el establecimiento de comercio se validará una vez se remita una nueva solicitud con la copia de la Cámara de Comercio para ser analizada; sin embargo, si dentro del reglamento de propiedad horizontal no se encuentra estipulado el uso comercial, se deberá de acatar solo el uso contemplado en el mismo.*



**AUDIENCIA PUBLICA**  
**PROCESO VERBAL ABREVIADO**  
**ART 223 LEY 1801 DE 2016**  
**INSPECCION CUARTA DE POLICIA**  
**AV 31 NUMERO 43 A-32**



CO-SC-CER143688



SC-CER143688



GP-CER143691

Lo anterior significa que el uso de suelos general para la dirección calle 37 N° 45-200, se puede ejercer la actividad comercial, pero sin consumo de licor dentro del establecimiento o fuera de él, pero se debe acoger a lo indicado en la Ley 675 de 2002, reglamento de propiedad Horizontal, ya que la copropiedad esta acogida por esta ley.

Por lo antepuestos el señor **ARGEMIRO DE JESUS DUQUE DUQUE**, quien se identifica con la cedula de ciudadanía **cc 70.829.171**, al ejercer una actividad comercial de venta de vivieres en el apartamento 124 de la torre 6 de LA VIDA ES BELLA, está incumpliendo el reglamento de propiedad horizontal e incumpliendo las obligaciones de los propietarios o residentes del Conjunto residencial LA VIDA ES BELLA, ya que la destinación del uso de suelo es exclusivamente para vivienda, por lo que se configura el tipo contravencional de convivencia estipulado en el art 92 de la ley 1801 Comportamientos relacionados con el cumplimiento de la normatividad que afectan la actividad económica en su numeral 12, incumplir las normas referentes al uso reglamentado del suelo y las disposiciones de ubicación o finalidad para que fue construida la edificación, y por lo que se debe imponer una medida correctiva establecida en el párrafo 2° del mismo artículo Multa general tipo 4 y suspensión definitiva de la actividad.

De acuerdo al contexto en el cual el señor **ARGEMIRO DE JESUS DUQUE DUQUE**, quien se identifica con la cedula de ciudadanía **cc 70.829.171**, realizó la conducta



**AUDIENCIA PUBLICA**  
**PROCESO VERBAL ABREVIADO**  
**ART 223 LEY 1801 DE 2016**  
**INSPECCION CUARTA DE POLICIA**  
**AV 31 NUMERO 43 A-32**



CO-SC-CER143688



SC-CER143688



GP-CER143691

contravencional de policía establecida en el art 92 numeral 12 de la ley 1801 de 2016, ya que le dio un uso diferente de vivienda al apartamento, al realizar la actividad comercial de venta de víveres, cual inició hace 5 años en el Conjunto residencial la vida es bella apartamento 124, Torre 6, y que la administración y el consejo de administración fue permisivo con ese comportamiento, generándole al señor DUQUE una expectativa de que podía realizar una actividad comercial allí, así estuviera incumpliendo las normas establecidas en el reglamento de propiedad horizontal de la copropiedad, y es allí donde este despacho al imponer la medida correctiva correspondiente y aplicando el principio de proporcionalidad art 8° numeral 12, de la ley 1801 de 2016, de la medida vs el comportamiento contravencional de convivencia realizado, es que impone solo la suspensión definitiva de comercial, ya que considera el despacho desproporcional imponer la multa tipo 4, teniendo que suspender la actividad comercial definitivamente y más aún que llevaba 5 años realizándola, asimismo es razonable pues con el cierre definitivo de la actividad comercial se restablece la convivencia tranquila en la copropiedad y se le da el uso autorizado al inmueble respetando las normas establecidas en el reglamento de propiedad Horizontal, por lo que se le dará para el cierre definitivo del establecimiento de comercio realizado en el apartamento 124 torre 6 del Conjunto residencial la vida es bella ubicado en la calle 37 número 45-200 del municipio de Bello- Antioquia.



**AUDIENCIA PUBLICA**  
**PROCESO VERBAL ABREVIADO**  
**ART 223 LEY 1801 DE 2016**  
**INSPECCION CUARTA DE POLICIA**  
**AV 31 NUMERO 43 A-32**



CO-SC-CER143688



SC-CER143688



GP-CER143691

Por lo anterior el inspector de policía en uso de sus facultades legales y constitucionales:

**RESUELVE**

**PRIMERO: DECLARAR** contravencional mente responsable al **ARGEMIRO DE JESUS DUQUE DUQUE**, quien se identifica con la cedula de ciudadanía **cc 70.829.171**, por el comportamiento relacionado con el incumplimiento de la normatividad que afecta la actividad económica artículo 92, numeral 12, e **IMPONER** la medida correctiva establecida en el párrafo 2° del mismo artículo numeral 12, **SUSPENSIÓN DE LA ACTIVIDAD COMERCIAL DEFINITIVA** del establecimiento de comercio ubicado en el apartamento 124 torre 6 del Conjunto Residencial la vida es bella ubicado en la calle 37 número 45-200 del municipio de Bello- Antioquia por lo que se le dará hasta el **1 de mayo de 2025**, y no se impone la multa tipo 4 de acuerdo a lo estipulado en esta decisión.

**SEGUNDO:** Advertir al señor **ARGEMIRO DE JESUS DUQUE DUQUE**, identificado con la cedula de ciudadanía **C.C N° 70.829.171**, **ABSTENERSE**, en lo sucesivo y en razón por lo que este despacho dicta las medidas correctivas en la presente, a de ejecutar acto alguno que comprometa la seguridad o solidez del edificio o conjunto,



**AUDIENCIA PUBLICA**  
**PROCESO VERBAL ABREVIADO**  
**ART 223 LEY 1801 DE 2016**  
**INSPECCION CUARTA DE POLICIA**  
**AV 31 NUMERO 43 A-32**



CO-SC-CER143688



SC-CER143688



GP-CER143691

producir ruidos, molestias y actos que perturben la tranquilidad de los demás propietarios u ocupantes o afecten la salud pública.”.

**TERCERO:** La presente orden de policía se notifica en **Estrados** y contra la misma procede el recurso de reposición y de apelación que de acuerdo al artículo 318 del Código General del proceso se debe presentar dentro de los tres (3) días siguientes a la notificación de esta providencia.

*Holdertín Becerra Ospina*

**INSPECTOR CUARTO MUNICIPAL DE POLICÍA**  
**MUNICIPIO DE BELLO**