

DATOS GENERALES

FECHA VISITA	18/02/2026	No. PRELIMINAR	20235410043372
OBJETO VISITA	ESTABLECIMIENTO COMERCIAL	No. ACTUACIÓN ADMINIST.	2023544490101075E
DIRECCION DEL INMUEBLE	Carrera 1 Bis # 22 D - 83 Sur		
NOMBRE DE LA PERSONA QUE ATIENDE		No. DE IDENTIFICACIÓN	C.C.
NOMBRE DEL PROPIETARIO DEL INMUEBLE	LUZ MERY PERILLA JIMÉNEZ	No. DE IDENTIFICACIÓN	C.C. 51.734.679

ASPECTOS TECNICOS

CONSULTA NORMA

BARRIO:	SAN CRISTÓBAL	ÁREA DE ACTIVIDAD:	ÁREA DE ACTIVIDAD DE PROXIMIDAD - AAP - RECEPTORA DE SOPORTES URBANOS
No. DECRETO	555 DE 2021	CHIP:	AAA0002JCMR

UBICACIÓN SEGÚN SINUPOT



REGISTRO FOTOGRAFICO



VISTA INTERNA DEL PREDIO

NO NOS ATENDIERON

NOMENCLATURA



OBSERVACIONES VISITA
<p>Al momento de realizar la inspección al predio objeto de la visita, se evidenció que corresponde a una edificación esquinera, con frente sobre dos vías, lo que le otorga una mayor exposición visual y accesibilidad desde el espacio público.</p> <p>La construcción presenta una altura de cuatro (4) niveles, con una volumetría consolidada que evidencia un desarrollo progresivo. En términos generales, la edificación se encuentra en condiciones constructivas aparentes estables, sin que a simple vista se identifiquen fallas estructurales evidentes; sin embargo, se observa heterogeneidad en algunos acabados, lo cual sugiere posibles intervenciones o adecuaciones realizadas en diferentes momentos.</p> <p>En cuanto a la configuración física del primer nivel, se identifican cuatro (4) unidades independientes con acceso directo desde el espacio público, ubicadas sobre uno de los costados del predio. Estas unidades cuentan con cerramientos metálicos tipo cortina o reja, los cuales se encontraban cerrados al momento de la visita. El resto del primer nivel presenta accesos independientes que conducen al interior del inmueble.</p> <p>Respecto a los niveles superiores, se observa una continuidad en la volumetría del inmueble, con fachadas en ladrillo a la vista, combinadas con elementos de ornamentación en color blanco, principalmente en marcos de ventanas y otros detalles arquitectónicos. La edificación cuenta con ventanería perimetral, lo que permite la iluminación y ventilación natural de los espacios interiores.</p> <p>El cuarto nivel o nivel superior se aprecia como un espacio cubierto que hace parte de la volumetría del inmueble, con área construida definida. No obstante, desde la inspección visual externa, no es posible determinar con precisión sus condiciones internas, distribución espacial ni características técnicas detalladas.</p> <p>En términos generales, el predio presenta una ocupación total del lote, con una implantación que aprovecha al máximo el área disponible, manteniendo alineación con el paramento de las vías circundantes. No se evidencian retiros frontales significativos.</p> <p>Finalmente, se deja constancia de que la presente observación se realizó únicamente desde el reconocimiento visual externo, sin acceso a todas las áreas internas del inmueble, por lo que cualquier apreciación se limita a las condiciones perceptibles desde el exterior.</p>

CONSULTA DE OFICINA

1. Al consultar en el aplicativo VUC, para el predio querellado se obtiene el siguiente certificado catastral:

**Certificación Catastral**

ESTE CERTIFICADO TIENE VALIDEZ DE ACUERDO A LA LEY 527 de 1999 (Agosto 18)
Directiva Presidencial No.02 del 2000, Ley 962 de 2005 (antirrámites) artículo 6, parágrafo 3. En concordancia
con la resolución 1040 de 2023 Artículo 8.3 "Derecho constitucional de Habeas Data".

Radicación No. W-528948

Fecha: 05/04/2026

Página: 1 de 1

Información Jurídica

Número Propietario	Nombre y Apellidos	Tipo de Documento	Número de Documento	% de Copropiedad	Calidad de Inscripción
1	LUZ MERY PERILLA JIMENEZ	C	51734679	100	N

Total Propietarios: 1

Documento soporte para inscripción

Tipo	Número:	Fecha	Ciudad	Despacho:	Matrícula Inmobiliaria
6	3890	2010-12-14	SANTA FE DE BOGOTÁ	17	050S00478685

Información Física

Dirección oficial (Principal): Es la dirección asignada a la puerta más importante de su predio, en donde se encuentra instalada su placa domiciliaria.

KR 1 BIS 22D 83 SUR - Código Postal: 110421.

Dirección secundaria y/o incluye: "Secundaria" es una puerta adicional en su predio que esta sobre la misma fachada e "Incluye" es aquella que esta sobre una fachada distinta de la dirección oficial.

CL 24 SUR 1 60

CL 24 SUR 1 52

CL 24 SUR 1 64

Dirección(es) anterior(es):

CB 24 BIS 21 43 SUR, FECHA: 2012-07-23

Código de sector catastral:

001301 19 01 000 00000

CHIP: AAA0002JCMR

Cedula(s) Catastra(es)

22S 1BIS 17

Número Predial Nal: 110010113040100190001000000000

Destino Catastral: 21 COMERCIO EN CORREDOR COM

Estrato: 0 **Tipo de Propiedad:** PARTICULAR

Uso: HABITACIONAL MENOR O IGUAL A 3 PISOS NPH

Total área de terreno (m2)

180.0

Total área de construcción (m2)

580.1

Información Económica

Años	Valor avalúo catastral	Año de vigencia
0	974,198,000	2026
1	790,437,000	2025
2	603,334,000	2024
3	564,977,000	2023
4	490,176,000	2022
5	469,995,000	2021
6	466,542,000	2020
7	385,080,000	2019
8	326,546,000	2018
9	301,995,000	2017

La inscripción en el catastro no constituye título de dominio, no sanea los vicios de la propiedad o tradición y no puede alegarse como excepción contra el que pretenda tener mejor derecho de propiedad o posesión del predio. Artículo 1.5., numeral 5 Resolución 1040 de 2023 del IGAC.

MAYOR INFORMACIÓN: <https://www.catastrobogota.gov.co/solicitudes-peticionesquejas-reclamos-y-denuncias>, Punto de Servicio: SuperCADE, TEL. 601 2347600 Ext 7600.

Generada por SECRETARÍA DISTRITAL DE HÁBITAT.

Expedida, a los 05 días del mes de Abril de 2026 por la UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO.

JOHN ALEJANDRO ARISTIZABAL BEDOYA
SUBGTE PARTICIPACION Y ATENCION CIUDADANO(E)

Para verificar su autenticidad, ingrese a www.catastrobogota.gov.co Catastro en línea opción Verifique certificado y digite el siguiente código: **43A72262D621**

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-

Av. Carrera 30 No. 25 90, Torre B Piso 2

+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311



CONCEPTO
<p>Según el mismo documento oficial, el uso identificado como: CIIU 9491 – Actividades de asociaciones religiosas Se clasifica como un uso complementario de servicios, el cual: NO figura como permitido para el Área de Actividad de Proximidad (AAP) Esto implica que, desde el punto de vista urbanístico, no existe compatibilidad normativa para el desarrollo de actividades religiosas en este predio, independientemente de su forma de funcionamiento.</p> <p>Adicionalmente, el mismo reporte señala que:</p> <p>El derecho a desarrollar un uso solo se adquiere con el cumplimiento normativo y la correspondiente licencia urbanística.</p> <p>En consecuencia, en ausencia de dicha autorización específica, el uso resulta urbanísticamente no habilitado.</p> <p>Análisis técnico de la visita</p> <p>Durante la inspección se evidenció que:</p> <p>La edificación cuenta con cuatro niveles, con configuración mixta en su distribución interna. El segundo nivel presenta condiciones físicas y espaciales que permiten la concentración de personas en un mismo recinto. El inmueble cuenta con cerramientos y control de acceso, evidenciándose que las actividades se desarrollan a puerta cerrada, sin señalización visible al exterior. No existen elementos externos (avisos, licencias visibles, identificación formal del establecimiento) que permitan verificar la legalidad o habilitación de la actividad.</p> <p>Esta situación permite inferir que la actividad se desarrolla de manera informal o no regularizada, dificultando el control institucional.</p> <p>Afectación a la comunidad</p> <p>De acuerdo con el proceso administrativo (caso ARCO) y los hechos reportados, se evidencia:</p> <p>Generación de contaminación auditiva, asociada a la emisión de sonidos que afectan la tranquilidad del entorno.</p>

La actividad se desarrolla en un contexto urbano de proximidad, donde predominan dinámicas residenciales y de baja intensidad.

La localización del predio (esquinero y con alta exposición) amplifica el impacto del ruido hacia el espacio público y predios colindantes.

En este sentido, la actividad:

Altera las condiciones normales de convivencia ciudadana

Afecta el derecho colectivo a la tranquilidad y al ambiente sano

Genera una externalidad negativa directa sobre los vecinos, especialmente por la concentración de personas y emisión de ruido en horarios no determinados

Del análisis integral técnico y normativo se concluye que:

El uso identificado como actividad religiosa (CIU 9491) NO está permitido en el área donde se ubica el predio, conforme al Decreto Distrital 555 de 2021.

La actividad se está desarrollando sin evidencia de habilitación urbanística, lo que configura una posible infracción al régimen de usos del suelo.

Se evidencia que la actividad se realiza a puerta cerrada, sin identificación formal, lo cual sugiere un funcionamiento no regularizado y dificulta el control administrativo.

La actividad genera impactos negativos en la comunidad, especialmente por contaminación auditiva, afectando la convivencia y la tranquilidad del sector.

Existen elementos suficientes para considerar que la actividad:


Es incompatible con la norma urbanística

No se ajusta a las condiciones del entorno

Genera afectación directa a terceros

RUT	NO APORTA
CAMARA Y COMERCIO	NO APORTA
SAYCO Y ACIMPRO	NO APORTA
CONCEPTO USO DEL SUELO	NO APORTA
BOMBEROS	NO APORTA
SANIDAD	NO APORTA

CONCLUSION

ÁREA EN CONTRAVENCIÓN (M2)	180 m2	ÁREA LEGALIZABLE (M2)	
		ÁREA NO LEGALIZABLE (M2)	
TIPO DE INFRACCIÓN	Si existe infracción Establecimiento comercial		
OCUPC. DE ESPACIO PÚBLICO	SI	NO X	SE DEJÓ CITACIÓN
		SI	NO X
ELABORADO POR	RECIBIDO POR	NOTA	
 Edison Rincón Olaya Ingeniero de apoyo - Inspección de policía 4 A	Fernando Augusto Martínez Inspector 4D Urbano de policía		

Bogotá D.C., 05/04/2026 04:51:36 p. m.

Señor(a)
USUARIO

Asunto: Información uso del suelo

Este reporte de uso del suelo es automatizado de carácter informativo, el cual podría presentar inexactitud; por lo tanto, debe ser corroborado con la información normativa y cartográfica del Decreto Distrital 555 de 2021. La competencia para la emisión de conceptos sobre el uso o usos permitidos en un predio o edificación, de conformidad con las normas urbanísticas del Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen, corresponde a los Curadores Urbanos, según lo dispuesto en el Parágrafo 4 del artículo 2.2.6.1.3.1. del Decreto Nacional 1077 de 2015 - Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, y sus modificaciones.

Las normas de uso del suelo y edificabilidad son las contenidas en el Decreto Distrital 555 del 29 de diciembre de 2021 "Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C." y sus modificaciones. En tal sentido, la zona en la cual se localiza el predio de su consulta cuenta con los siguientes parámetros normativos:

INFORMACIÓN DEL PREDIO CHIP: AAA0002JCMR	
Dirección:	KR 1 BIS 22D 83 SUR
Código de lote:	0013011901
Predio se ubica en Propiedad Horizontal:	NO
Tipo de suelo:	SUELO URBANO
Localidad:	SAN CRISTOBAL
Unidad de Planeamiento Local - UPL:	SAN CRISTÓBAL

NORMA DEL PREDIO	
Área de Actividad:	ÁREA DE ACTIVIDAD DE PROXIMIDAD - AAP - RECEPTORA DE SOPORTES URBANOS
Tratamiento Urbanístico:	CONSOLIDACION
Movilidad	
Lote con Frente a Tipo de Vía:	LOCAL
Predio se ubica en Red de Infraestructura Vial:	NO
Patrimonio	
Predio es Bien de Interés Cultural:	NO
Predio se ubica en Sector de Interés Urbanístico:	NO
Predio se ubica en Área de Protección de Entorno Patrimonial:	NO
Otras características normativas	
Predio se ubica en Sector de Uso Residencial Neto:	NO
Predio se ubica en Sector Incompatible con el uso Residencial:	NO
Predio se ubica en Áreas Sujetas al parágrafo 2 del artículo 'Implantación de Parques Industriales Ecoeficientes PIE':	NO
Predio se ubica en Áreas de Desarrollo Naranja 'ADN':	NO
Predio se ubica en Sectores de Producción Artesanal:	NO
Predio se ubica en Sector en Actuación Estratégica:	NO
Predio se ubica en zona de Influencia Directa Aeroportuaria:	NO
Predio se ubica en zona de Influencia Indirecta Aeroportuaria:	NO

Fuente: Decreto Distrital 555 de 2021 y sus reglamentarios. La base de datos geográfica empleada para este reporte es la vigente para la Secretaría Distrital de Planeación, para la fecha de emisión del reporte.

De conformidad con su consulta, el uso definido como CIIU **9491 Actividades de asociaciones religiosas**. Se podría clasificar según el artículo 243 del Decreto Distrital 555 de 2021, como un uso **COMPLEMENTARIO de SERVICIOS DE OFICINAS Y SERVICIOS DE HOSPEDAJE de TIPO 1, Menor a 500 m2**, el cual, **NO** figura como permitido para el **ÁREA DE ACTIVIDAD DE PROXIMIDAD** que es la zona donde se localiza el predio objeto de la consulta.

Con respecto a la Malla Vial Arterial, se establecen las siguientes disposiciones: a) Para la aplicación de las

condiciones 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10 y 12 del artículo 243 del Decreto Distrital 555 de 2021, se entiende como Malla Vial Arterial Construida, las vías arterias construidas total o parcialmente con al menos una calzada terminada. La información sobre las vías mencionadas será identificada y actualizada por el Instituto de Desarrollo Urbano IDU. b) Para la aplicación de la condición 5 del artículo 243 del Decreto Distrital 555 de 2021, la distancia de 100 metros señalada, corresponde a la medida desde el eje central de la vía de la malla vial arterial. c) Para la aplicación de la condición 12 del artículo 243 del Decreto Distrital 555 de 2021, se aclara que los establecimientos de más de 100 m2 de área construida se permiten en predios con frente a vías de la malla vial arterial construida, así como en manzanas comerciales previstas en los proyectos urbanísticos aprobados.

Con relación al uso del suelo, es importante anotar que, el artículo 242 del Decreto Distrital 555 de 2021 - POT indica: "*Sólo se adquiere el derecho a desarrollar un uso permitido una vez cumplidas integralmente las obligaciones normativas generales y específicas y previa obtención de la correspondiente licencia urbanística*".

En virtud de lo anteriormente expuesto, el concepto de uso del suelo no es el documento idóneo para acreditar que una actividad puede realizarse en un establecimiento determinado; el único documento que otorga el derecho para el desarrollo de un uso específico en un predio es la correspondiente a la licencia de construcción expedida por una Curaduría Urbana.

Tenga presente, que, si el predio objeto de consulta cuenta con licencia de construcción aprobada y vigente, los usos o edificabilidad autorizados o permitidos son los consignados en la respectiva licencia.

Toda la información textual y cartográfica del Decreto Distrital 555 de 2021, incluidos sus anexos se encuentra a disposición para consulta de los ciudadanos, a través de la página de esta Secretaría en el siguiente enlace:

<https://www.sdp.gov.co/micrositios/pot/decreto-pot-bogota-2021>

El presente reporte se emite conforme a lo establecido en el artículo 28 Alcance de los conceptos del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011), sustituido según el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015, que determina que, "*Salvo disposición legal en contrario, los conceptos emitidos por las autoridades como respuestas a peticiones realizadas en ejercicio del derecho a formular consultas no serán de obligatorio cumplimiento o ejecución*".

Cordialmente,

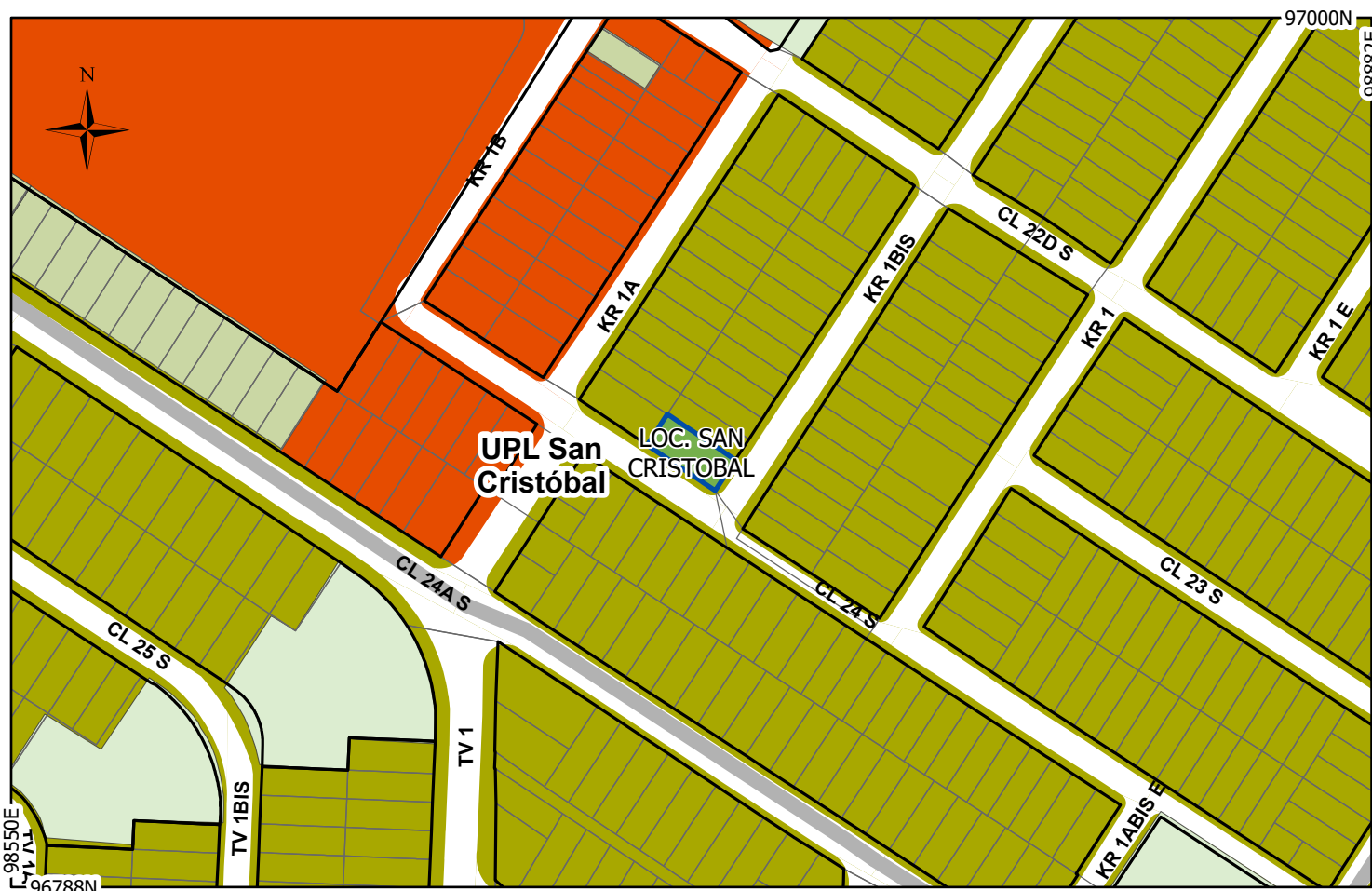
Secretaría Distrital de Planeación

Este reporte de uso del suelo es automatizado de carácter informativo, el cual podría presentar inexactitud; por lo tanto, debe ser corroborado con la información normativa y cartográfica del Decreto Distrital 555 de 2021. La competencia para la emisión de conceptos sobre el uso o usos permitidos en un predio o edificación, de conformidad con las normas urbanísticas del Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen, corresponde a los Curadores Urbanos, según lo dispuesto en el Parágrafo 4 del artículo 2.2.6.1.3.1. del Decreto Nacional 1077 de 2015 - Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, y sus modificaciones.



Imagen parcial localización del predio SINUPOT

Dirección: KR 1 BIS 22D 83 SUR



LEYENDA

Predio

 Predio Seleccionado


Unidad Catastral

 Unidad planeamiento local

 Manzana catastral

 Lote catastral

 Parque


 Estructura ecológica principal

Sistema de Movilidad

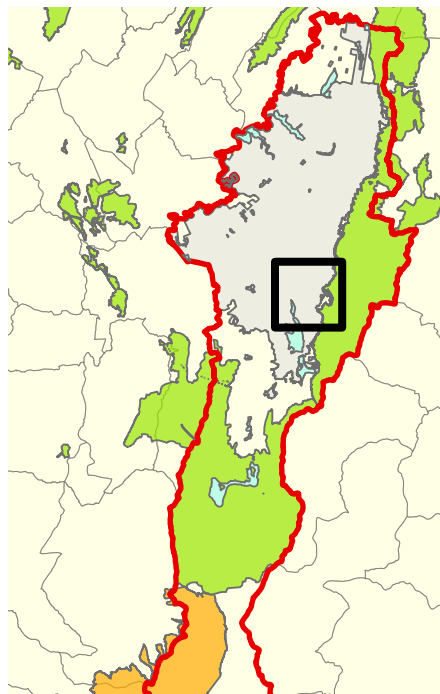
 Malla vial intermedia

Área de actividad

Nombre Área Actividad

 Área de Actividad Estructurante - AAE - Receptora de actividades económicas

 Área de Actividad de Proximidad - AAP - Receptora de soportes urbanos

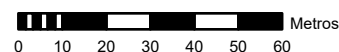


SISTEMA DE REFERENCIA:

Nombre: PCS CarMAGBOG
Datum: CGS CarMAGBOG
Proyección: Transverse Mercator
Meridiano Central: -74,1466
Latitud de Origen: 4,6805
Longitud de Origen: 0,0000
Falso Este: 92.334,8790
Falso Norte: 109.320,9650

ESCALA:

1:1.720



Sistema de Información de
Norma Urbana y Plan de
Ordenamiento Territorial

FUENTE: Base de Datos Geográfica Corporativa - SDP

Bogotá D.C, 05 de abril de 2026 4:51 p. m.

Certificación Catastral

Radicación No. W-528948

Fecha: 05/04/2026

Página: 1 de 1

ESTE CERTIFICADO TIENE VALIDEZ DE ACUERDO A LA LEY 527 de 1999 (Agosto 18)
Directiva Presidencial No.02 del 2000, Ley 962 de 2005 (antitrámites) artículo 6, parágrafo 3. En concordancia
con la resolución 1040 de 2023 Artículo 8.3 "Derecho constitucional de Habeas Data".

Información Jurídica

Número Propietario	Nombre y Apellidos	Tipo de Documento	Número de Documento	% de Copropiedad	Calidad de Inscripción
1	LUZ MERY PERILLA JIMENEZ	C	51734679	100	N

Total Propietarios: 1

Documento soporte para inscripción

Tipo	Número:	Fecha	Ciudad	Despacho:	Matrícula Inmobiliaria
6	3890	2010-12-14	SANTA FE DE BOGOTÁ	17	050S00478685

Información Física

Dirección oficial (Principal): Es la dirección asignada a la puerta más importante de su predio, en donde se encuentra instalada su placa domiciliaria.

KR 1 BIS 22D 83 SUR - Código Postal: 110421.

Dirección secundaria y/o incluye: "Secundaria" es una puerta adicional en su predio que esta sobre la misma fachada e "Incluye" es aquella que esta sobre una fachada distinta de la dirección oficial.

CL 24 SUR 1 60

CL 24 SUR 1 52

CL 24 SUR 1 64

Dirección(es) anterior(es):

CR 24 SUR 1 43 SUR, FECHA: 2012-07-23

Código de sector catastral:

001301 19 01 000 00000

CHIP: AAA0002JCMR

Número Predial Nal: 1100101130401001900010000000000

Destino Catastral: 21 COMERCIO EN CORREDOR COM

Estrato: 0 **Tipo de Propiedad:** PARTICULAR

Uso: HABITACIONAL MENOR O IGUAL A 3 PISOS NPH

Total área de terreno (m2) **Total área de construcción (m2)**
180.0 580.1

Información Económica

Años	Valor avalúo catastral	Año de vigencia
0	974,198,000	2026
1	790,437,000	2025
2	603,334,000	2024
3	564,977,000	2023
4	490,176,000	2022
5	469,995,000	2021
6	466,542,000	2020
7	385,080,000	2019
8	326,546,000	2018
9	301,995,000	2017

La inscripción en el catastro no constituye título de dominio, no sanea los vicios de la propiedad o tradición y no puede alegarse como excepción contra el que pretenda tener mejor derecho de propiedad o posesión del predio. Artículo 1.5., numeral 5 Resolución 1040 de 2023 del IGAC.

MAYOR INFORMACIÓN: <https://www.catastrobogota.gov.co/solicitudes-peticionesquejas-reclamos-y-denuncias>, Punto de Servicio: SuperCADE. TEL. 601 2347600 Ext 7600.

Generada por SECRETARIA DISTRITAL DE HÁBITAT.

Expedida, a los 05 días del mes de Abril de 2026 por la UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO.

JOHN ALEJANDRO ARISTIZABAL BEDOYA

SUBGTE PARTICIPACION Y ATENCION CIUDADANO(E)

Para verificar su autenticidad, ingrese a www.catastrobogota.gov.co Catastro en línea opción Verifique certificado y digite el siguiente código: **43A72262D621**.