

Secretaría
GOBIERNO



ALCALDIA LOCAL DE SAN CRISTOBAL
INSPECCIÓN DE POLICIA No. 4A

INFORME TECNICO No.
018 - CPS- **013** -2026

DATOS GENERALES

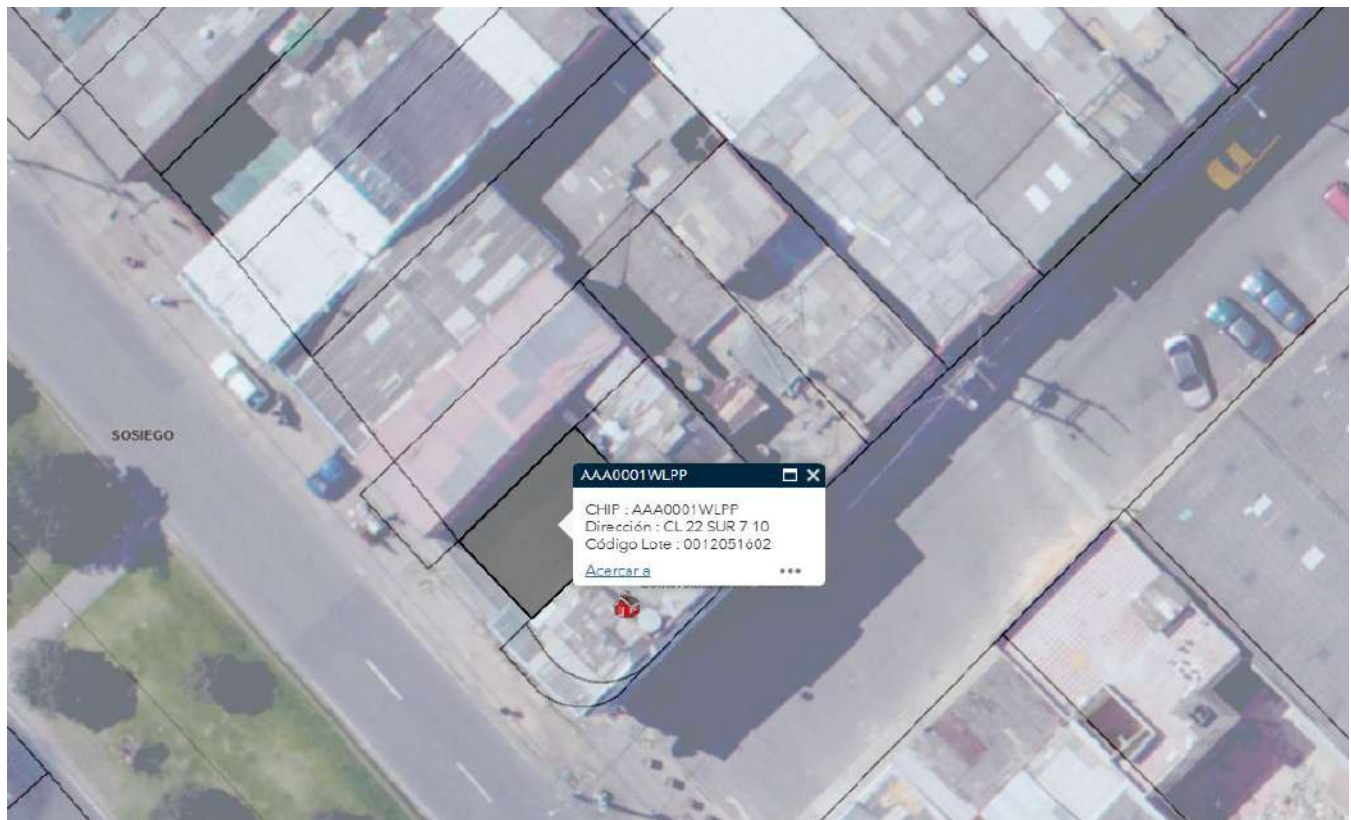
FECHA VISITA	07/04/2026	No. PRELIMINAR	20235430083713
OBJETO VISITA	ESTABLECIMIENTO COMERCIAL	No. ACTUACIÓN ADMINIST.	2023544490101684E
DIRECCION DEL INMUEBLE	Calle 22 Sur #7 - 10 Sosiego		
NOMBRE DE LA PERSONA QUE ATIENDE		No. DE IDENTIFICACIÓN	C.C.
NOMBRE DEL PROPIETARIO DEL INMUEBLE		No. DE IDENTIFICACIÓN	

ASPECTOS TECNICOS

CONSULTA NORMA

BARRIO:	SAN CRISTÓBAL	ÁREA DE ACTIVIDAD:	ÁREA DE ACTIVIDAD ESTRUCTURANTE - AAE - RECEPTORA DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS
No. DECRETO	555 DE 2021	CHIP:	AAA0001WLPP

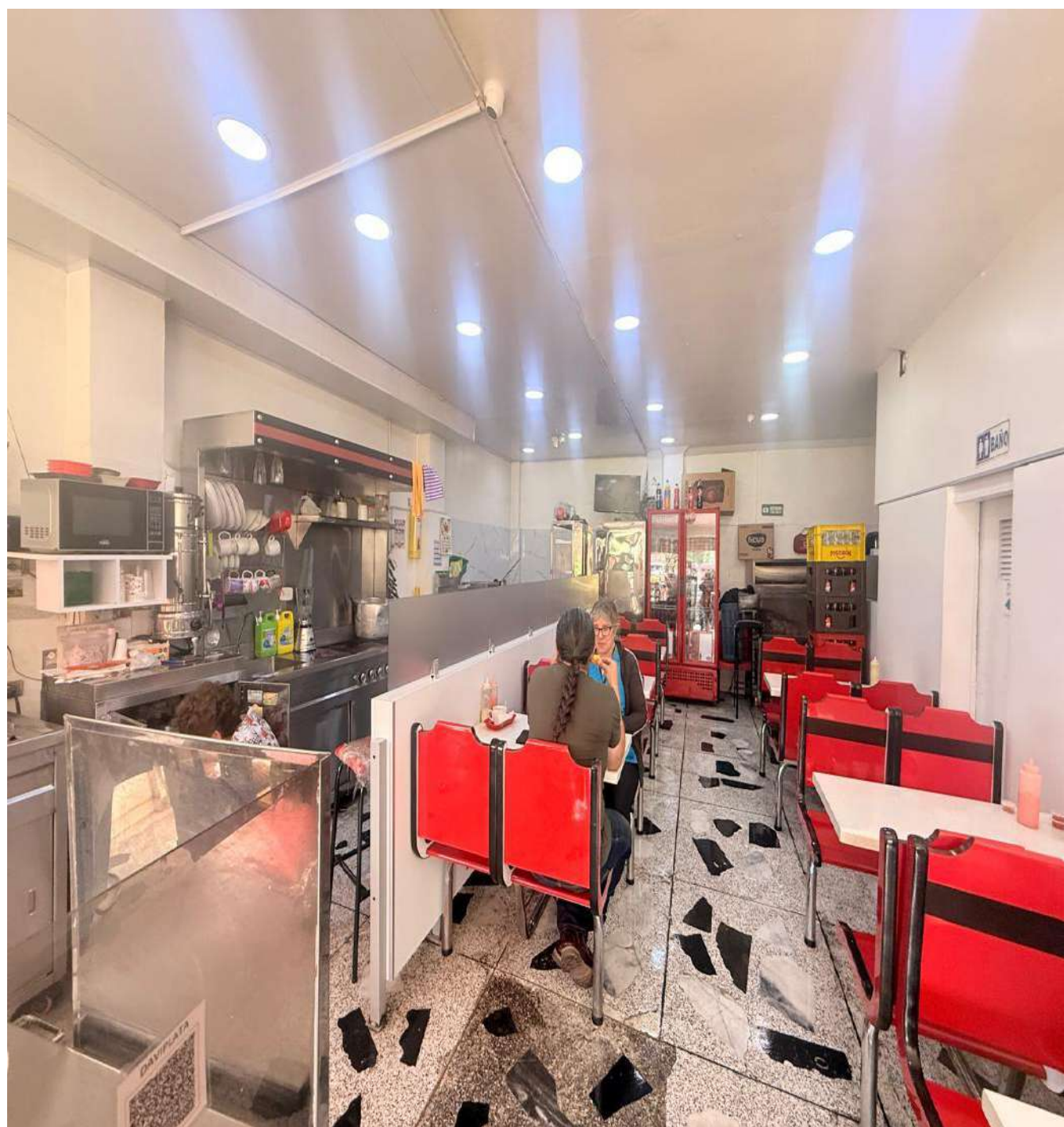
UBICACIÓN SEGÚN SINUPOT



REGISTRO FOTOGRAFICO



VISTA INTERNA DEL PREDIO



NOMENCLATURA



OBSERVACIONES VISITA

Al llegar al predio ubicado en Calle 22 Sur #7 - 10, en la localidad de San Cristóbal, se observó que el edificio tiene cuatro niveles. En el nivel superior, se identifica un uso residencial, mientras que en los niveles inferiores se desarrolla una actividad comercial. En el primer piso se encuentra una cafetería denominada Salón de 11 el punto de buñuelos, y al ingresar al local se pudo verificar que el establecimiento está siendo utilizado como una panadería, donde se ofrecen productos como empanadas, puntos y otros productos de panadería.

El local está dividido en dos áreas: en un lado se ubican mesas (dos filas) para el consumo de los productos, y en el otro lado se observa una cocina de acero inoxidable con un microondas y un espacio al fondo donde están las bebidas gaseosas. Este espacio está segregado por un muro de sobrepuesto en madera con un vidrio como antepecho, que delimita la zona de cocción. En términos de mobiliario, la cocina no supera el 1.20 metros de altura. Esta división espacial permite una clara organización entre el área de preparación de alimentos y la de servicio al cliente.

Se solicitó al propietario los documentos pertinentes para verificar el cumplimiento con la normativa vigente. Es relevante señalar que, según la información proporcionada en los documentos recibidos, el establecimiento no cuenta con un concepto de uso expedido por las autoridades competentes, ni con la correspondiente licencia de construcción. La licencia de construcción es el único documento válido que otorga el derecho para el desarrollo de una actividad específica en un predio, tal como lo establece el Decreto Distrital 555 de 2021 sobre el Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá. La licencia de construcción debe ser obtenida a través de las Curadurías Urbanas, que son las encargadas de emitir estos permisos. Sin ella, no es posible garantizar que el uso actual del predio sea legal, ya que el concepto de uso es indispensable para determinar las actividades permitidas en una propiedad.

Además, es importante mencionar que el predio se encuentra en suelo urbano, dentro del sector de renovación de la zona de San Cristóbal, según el Decreto Distrital 555 de 2021. En este contexto, el predio está ubicado en una zona de actividad económica estructurante, lo que permite el desarrollo de actividades comerciales, como la panadería observada. Sin embargo, la falta de un concepto de uso y de una licencia de construcción debidamente registrada impide la validación formal de las actividades comerciales en el predio. Esto es un incumplimiento de la normativa urbana y de las condiciones necesarias para la operación de establecimientos comerciales en Bogotá.

Por lo tanto, para que el establecimiento continúe operando dentro de la ley, será necesario que los propietarios regularicen la situación y obtengan tanto la licencia de construcción como el concepto de uso correspondiente. Esto no solo es crucial para evitar sanciones, sino también para garantizar que las actividades comerciales se desarrollen en cumplimiento con la normativa urbanística vigente.

Este análisis cubre las observaciones generales del predio, la falta de la documentación adecuada y la necesidad de regularización para el establecimiento comercial, lo cual será esencial para garantizar su funcionamiento legal y en conformidad con las disposiciones urbanísticas del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá.

CONSULTA DE OFICINA

1.

**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 (antitrámites) artículo 6, parágrafo 3. En concordancia
con la resolución 1040 de 2023 Artículo 8.3 "Derecho constitucional de Habeas Data".

Radicación No. W-547603

Fecha: 07/04/2026

Página: 1 de 1

Información Jurídica

Número Propietario	Nombre y Apellidos	Tipo de Documento	Número de Documento	% de Copropiedad	Calidad de Inscripción
1	MARIA NEYSI SILVA GARCIA	C	51978218	50	N
2	JAIRO MARTIN CALDERON	C	74280220	50	N

Total Propietarios: 2

Documento soporte para inscripción

Tipo	Número:	Fecha	Ciudad	Despacho:	Matrícula Inmobiliaria
6	3326	2013-10-17	BOGOTA D.C.	17	050S00913998

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.

CL 22 SUR 7 10 - Código Postal: 110411.

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 22 SUR 7 08

CL 22 SUR 7 12

Dirección(es) anterior(es):

AC 20 SUR 7 12, FECHA: 2012-07-13

CL 20S 7 12, FECHA: 2000-02-11

Código de sector catastral:

001205 16 02 000 00000

CHIP: AAA0001WLPP

Cedula(s) Catastra(es)

20S 7 20

Número Predial Nal: 110010112040500160002000000000

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)**
58.3 251.61

Información Económica

Años	Valor avalúo catastral	Año de vigencia
0	419,870,000	2026
1	330,526,000	2025
2	288,987,000	2024
3	265,164,000	2023
4	255,775,000	2022
5	273,078,000	2021
6	271,072,000	2020
7	231,017,000	2019
8	217,143,000	2018
9	175,569,000	2017

La inscripción en el catastro no constituye título de dominio, no sarea 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 7000.

Generada por SECRETARIA DISTRITAL DE HABITAT.

Expedida, a los 07 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: **313C2262D62f**

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>Concepto:</p> <p>Al solicitar los documentos correspondientes del establecimiento ubicado en la Calle 22 Sur #7 - 10 en la localidad de San Cristóbal, se evidenció que, al momento de la inspección, solo se presentó una Cámara de Comercio a nombre de Lilio Armando Torres Robles, con número de identificación 79041626. Es relevante señalar que esta Cámara de Comercio solamente menciona la actividad económica de código 5613, que corresponde a la actividad de cafeterías. Sin embargo, este documento no es suficiente para validar el funcionamiento del establecimiento, ya que no incluye los requisitos esenciales que exige la normativa vigente para la operación legal de un negocio comercial en Bogotá.</p> <p>El establecimiento no ha presentado los documentos necesarios que son imprescindibles para el cumplimiento de la normativa de seguridad y salubridad. En primer lugar, no se tiene registrado el concepto de uso del suelo, lo cual es fundamental para validar la actividad económica dentro de ese predio. Además, el establecimiento carece de los permisos básicos, como los certificados de Bomberos, de Sanidad, y no se ha presentado el Registro de Operación (RO), todos ellos indispensables para que el establecimiento cumpla con las exigencias de seguridad pública y salubridad para su funcionamiento.</p> <p>Es de extrema urgencia que los responsables del establecimiento presenten los documentos requeridos para poder regularizar la situación y garantizar que el negocio se ajuste a la normativa vigente. De no hacerlo, el establecimiento no debería estar funcionando de manera legal, dado que no cuenta con la documentación adecuada ni con los controles necesarios para asegurar su correcta operación, especialmente considerando que es un negocio con antecedentes de funcionamiento sin los permisos reglamentarios.</p>

Conclusiones:

El establecimiento solo presentó una Cámara de Comercio, sin los documentos adicionales necesarios para operar de forma legal.

La Cámara de Comercio presentada está registrada bajo la actividad económica 5613 (cafeterías), pero no valida el uso del suelo ni la legalidad del establecimiento.

Falta el concepto de uso del suelo, lo cual es obligatorio para poder confirmar que la actividad comercial es permitida en esa ubicación según las normas urbanísticas vigentes.



El establecimiento no cuenta con los permisos de Bomberos, Sanidad ni el Registro de Operación , elementos esenciales para el cumplimiento de la ley.

Es de alta necesidad que el establecimiento obtenga la licencia de construcción o un concepto de uso del suelo emitido por la Curaduría Urbana para que pueda operar legalmente y ajustarse a las regulaciones.

Mientras no se presenten los documentos solicitados, el establecimiento no debería seguir funcionando, ya que no cumple con las normativas legales ni de seguridad necesarias.

RUT	NO APORTA
CAMARA Y COMERCIO	N# 5826010399
SAYCO Y ACIMPRO	NO APORTA
CONCEPTO USO DEL SUELO	NO APORTA
BOMBEROS	NO APORTA
SANIDAD	NO APORTA

CONCLUSION

ÁREA EN CONTRAVENCIÓN (M2)	0.00m2	ÁREA LEGALIZABLE (M2)	
		ÁREA NO LEGALIZABLE (M2)	
TIPO DE INFRACCIÓN	Por definir 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		

Certificación Catastral

Radicación No. W-547603

Fecha: 07/04/2026

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	MARIA NEYSI SILVA GARCIA	C	51978218	50	N
2	JAIR MARTIN CALDERON	C	74280220	50	N

Total Propietarios: 2

Documento soporte para inscripción

Tipo	Número:	Fecha	Ciudad	Despacho:	Matrícula Inmobiliaria
6	3326	2013-10-17	BOGOTÁ D.C.	17	050S00913998

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.

CL 22 SUR 7 10 - Código Postal: 110411.

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 22 SUR 7 08

CL 22 SUR 7 12

Dirección(es) anterior(es):

AC 20 SUR 7 12, FECHA: 2012-07-13

CL 20S 7 12, FECHA: 2000-02-11

Código de sector catastral:

001205 16 02 000 00000

CHIP: AAA0001WLPP

Cedula(s) Catastra(es)

20S 7 20

Número Predial Nal: 110010112040500160002000000000

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)**
58.3 251.61

Información Económica

Años	Valor avalúo catastral	Año de vigencia
------	------------------------	-----------------

0	419,870,000	2026
1	330,526,000	2025
2	288,987,000	2024
3	265,164,000	2023
4	255,775,000	2022
5	273,078,000	2021
6	271,072,000	2020
7	231,017,000	2019
8	217,143,000	2018
9	175,569,000	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 07 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: **313C2262D621**.

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-

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

+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311

Bogotá D.C., 07/04/2026 08:54:28 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: AAA0001WLPP	
Dirección:	CL 22 SUR 7 10
Código de lote:	0012051602
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 ESTRUCTURANTE - AAE - RECEPTORA DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS
Tratamiento Urbanístico:	RENOVACION
Movilidad	
Lote con Frente a Tipo de Vía:	ARTERIAL, PARCIALMENTE CONSTRUIDO
Predio se ubica en Red de Infraestructura Vial:	SI
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:	SI
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.	

El predio consultado se encuentra en Suelo de Reserva, definido por el Decreto Distrital 555 de diciembre de 2021. Por consiguiente, para el concepto de Uso de Suelo permitido en su predio elevar consulta a cualquiera de las Curadurías de la ciudad, las cuales tienen la competencia para emitir dichos conceptos.

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

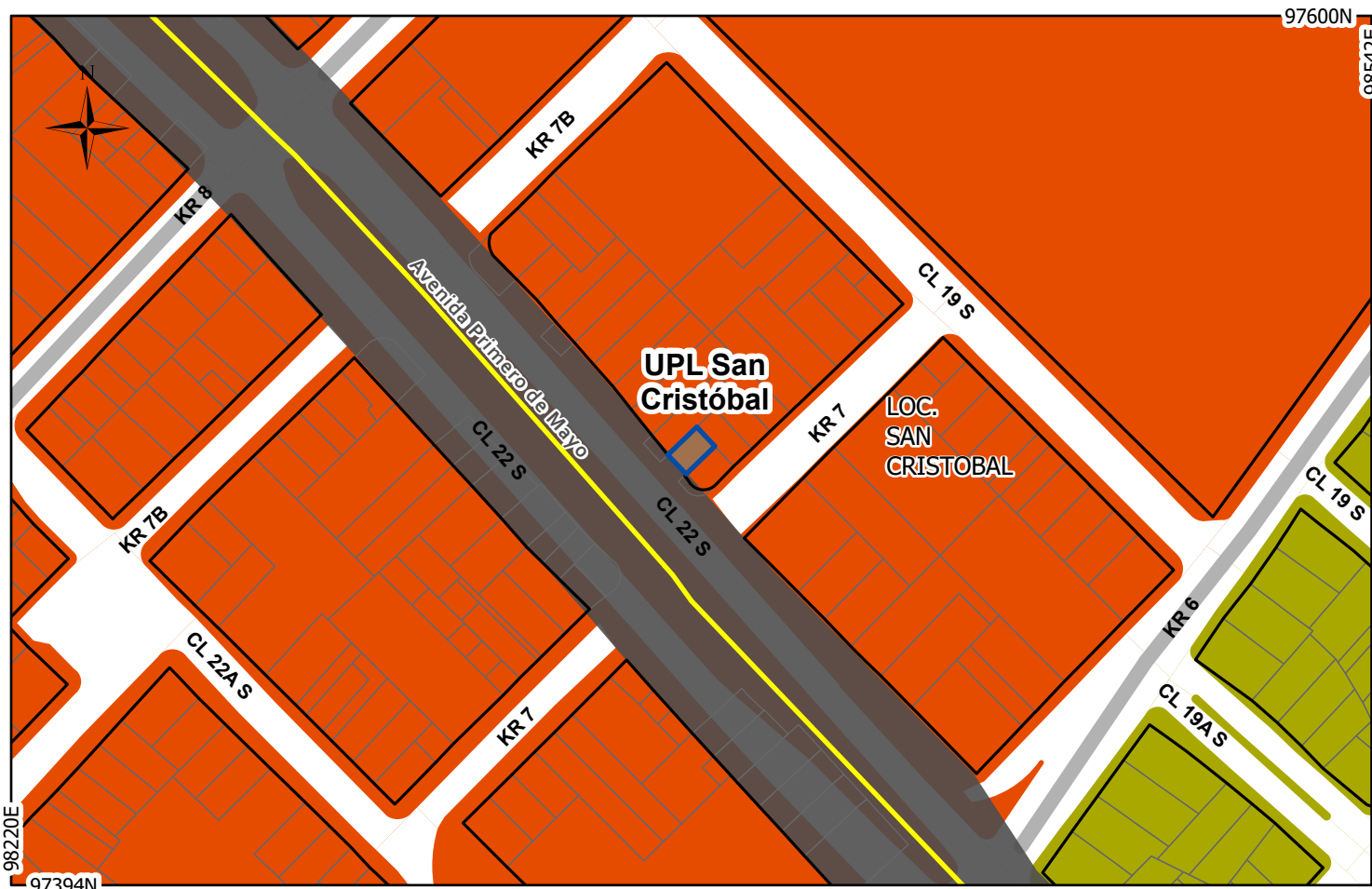
Este reporte de uso del suelo es automatizado de carácter informativo, el cual podría presentar inexactitud; por lo tanto, debe ser corroborado con la información normativa y cartográfica del Decreto Distrital 555 de 2021. La competencia para la emisión de conceptos sobre el uso o usos permitidos en 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: CL 22 SUR 7 10



LEYENDA

Predio

Predio Seleccionado

Unidad Catastral

Unidad planeamiento local

Manzana catastral

Lote catastral

Sistema de Movilidad

Eje vial

Malla vial arterial

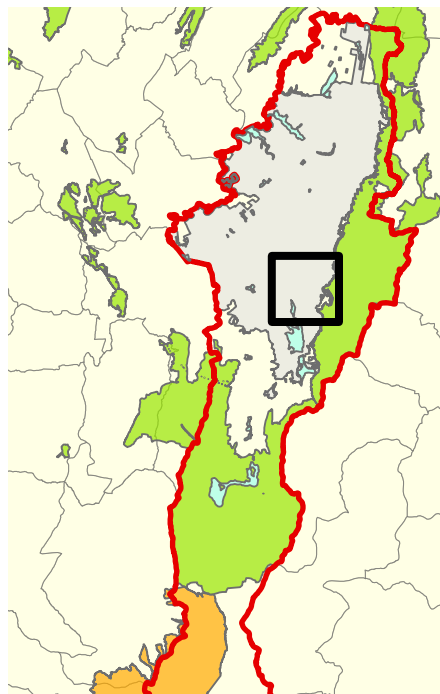
Malla vial intermedia

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

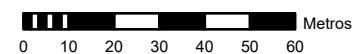


SISTEMA DE REFERENCIA:

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:

1:1.669



Sistema de Información de
Norma Urbana y Plan de
Ordenamiento Territorial

FUENTE: Base de Datos Geográfica Corporativa - SDP

Bogotá D.C, 07 de abril de 2026 8:54 p. m.