

**DATOS GENERALES**

FECHA VISITA	06/04/2026	No. PRELIMINAR	20235410106022
OBJETO VISITA	ESTABLECIMIENTO COMERCIAL	No. ACTUACIÓN ADMINIST.	2023544490101117E
DIRECCION DEL INMUEBLE	Calle 30 C SUR # 9 - 34 Este		
NOMBRE DE LA PERSONA QUE ATIENDE		No. DE IDENTIFICACIÓN	C.C.
NOMBRE DEL PROPIETARIO DEL INMUEBLE	ANA LUCÍA DEL PERPETUO SOCORRO ORDUZ PEDRO IGNACIO GALEANO	No. DE IDENTIFICACIÓN	61.553.463 2.924.667

**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:	AAA0002ZUXS

**UBICACIÓN SEGÚN SINUPOT**



REGISTRO FOTOGRAFICO





VISTA INTERNA DEL PREDIO



NOMENCLATURA





## OBSERVACIONES VISITA

De acuerdo con la revisión integral de la información documental allegada al expediente y contrastada con lo observado en campo, se tiene que el predio objeto de inspección, identificado con CHIP AAA0002ZUXS y ubicado en la Calle 30 C Sur No. 9 – 34 Este, en la localidad de San Cristóbal, presenta una condición jurídica, física y normativa que permite inferir con claridad su vocación principal de uso residencial. En efecto, conforme a la certificación catastral vigente, el inmueble se encuentra clasificado con destino catastral residencial, bajo la tipología de uso habitacional menor o igual a tres pisos en régimen de no propiedad horizontal, con un área de terreno de 128 m<sup>2</sup> y un área construida aproximada de 294.39 m<sup>2</sup>, lo que evidencia que su desarrollo constructivo ha sido concebido y consolidado como vivienda, sin que se adviertan, desde el punto de vista catastral, modificaciones que impliquen un cambio formal de uso o una adecuación estructural orientada al desarrollo de actividades económicas de carácter permanente o intensivo.

Ahora bien, desde la perspectiva urbanística, y de conformidad con el reporte de uso del suelo emitido con base en las disposiciones del Decreto Distrital 555 de 2021 —Plan de Ordenamiento Territorial vigente—, el predio se localiza en suelo urbano, dentro de un área de actividad de proximidad (AAP), catalogada como receptora de soportes urbanos, y bajo el tratamiento urbanístico de mejoramiento integral. Este tipo de área tiene como finalidad principal la consolidación de tejidos urbanos de carácter residencial, permitiendo de manera complementaria la localización de ciertos usos de comercio y servicios básicos de bajo impacto, siempre y cuando se garantice la compatibilidad con el entorno y se cumplan estrictamente las condiciones normativas establecidas.


En ese sentido, el uso identificado como comercio al por menor en establecimientos no especializados —clasificado bajo el código CIU 4711— puede llegar a ser considerado como un uso complementario permitido dentro de esta categoría de área, específicamente como comercio y servicios básicos tipo 1, con un área inferior a 500 m<sup>2</sup>. No obstante, dicha permisividad no es irrestricta ni automática, toda vez que se encuentra sujeta al cumplimiento de múltiples condiciones normativas, entre las cuales se destacan las limitaciones de área construida destinada a la actividad, la localización del predio respecto a la malla vial, la adopción de medidas de mitigación de impactos urbanísticos, ambientales y de movilidad, y, de manera fundamental, la obligación de contar con la correspondiente licencia urbanística que autorice el desarrollo del uso específico dentro del inmueble.

Es importante resaltar que, conforme a lo dispuesto en el artículo 242 del Decreto Distrital 555 de 2021, el derecho a desarrollar un uso permitido en un predio no se adquiere únicamente con la clasificación normativa del suelo, sino que depende del cumplimiento integral de las obligaciones urbanísticas generales y específicas, así como de la obtención previa de los actos administrativos que habiliten dicho uso, en particular la licencia de construcción o adecuación expedida por la autoridad competente —Curaduría Urbana—. En concordancia con lo anterior, el concepto de uso del suelo tiene un carácter meramente informativo y no constituye, en ningún caso, una autorización para el ejercicio de actividades económicas, razón por la cual su alcance debe ser interpretado de manera restrictiva frente a la verificación del cumplimiento real de la normativa urbanística.

Bajo este contexto, y en concordancia con lo evidenciado durante la visita de inspección, donde se constató la existencia de una actividad económica desarrollándose al interior del primer nivel del predio —el cual mantiene en su totalidad características físicas, tipológicas y constructivas propias de una edificación residencial—, se configura una situación que requiere un análisis riguroso desde el punto de vista normativo, en tanto no se evidenciaron elementos que permitan establecer que dicha actividad cuenta con el debido soporte legal en términos de licenciamiento urbanístico, adecuación del inmueble para uso comercial o cumplimiento de las condiciones de mitigación exigidas por la normativa vigente.

## CONSULTA DE OFICINA

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



**ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.**  
SECRETARÍA  
Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

## 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-540358  
**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	PEDRO IGNACIO GALEANO	C	2924667	50	N
2	ANA LUCIA DEL PERPETUO SOCORRO ORDUZ D	C	61553463	50	N

**Total Propietarios:** 2      **Documento soporte para inscripción**

Tipo	Número:	Fecha	Ciudad	Despacho:	Matrícula Inmobiliaria
6	369	1990-03-05	BOGOTÁ	17	050S00408743

### 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 30C SUR 9 34 ESTE - 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 30C SUR 9 38 ESTE  
CL 30C SUR 9 30 ESTE

**Dirección(es) anterior(es):**  
CL 31A SUR 10 34 ESTE, FECHA: 2012-07-14  
CL 32 SUR 10 34E, FECHA: 2000-02-10

**Código de sector catastral:** 001307 04 02 000 00000  
**CHIP:** AAA0002ZUXS  
**Número Predial Nal:** 110010113040700040002000000000

**Destino Catastral:** 01 RESIDENCIAL  
**Estrato:** 2      **Tipo de Propiedad:** PARTICULAR

**Uso:** HABITACIONAL MENOR O IGUAL A 3 PISOS NPH

**Total área de terreno (m2):** 128.0      **Total área de construcción (m2):** 294.39

### Información Económica


Años	Valor avalúo catastral	Año de vigencia
0	206,898,000	2026
1	162,583,000	2025
2	154,628,000	2024
3	140,091,000	2023
4	133,861,000	2022
5	133,780,000	2021
6	132,929,000	2020
7	132,953,000	2019
8	129,014,000	2018
9	123,060,000	2017

La inscripción en el catastro no constituye título de dominio, no sana 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 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](http://www.catastrobogota.gov.co) Catastro en línea opción Verifique certificado y digite el siguiente código: **6C6A2262D621**.

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>En atención a la visita de inspección realizada al predio ubicado en la Calle 30 C Sur No. 9 – 34 Este, en la localidad de San Cristóbal, se procedió a la verificación de las condiciones físicas del inmueble, así como del uso actualmente desarrollado en el mismo, en el marco de la presunta afectación a la convivencia por actividad económica.</p> <p>Durante la diligencia, se evidenció que el predio corresponde a una edificación de tipología residencial, de tres niveles, con características constructivas consolidadas, tales como fachada en ladrillo a la vista, elementos de ornamentación metálica en color blanco y cubierta liviana en teja. En el primer nivel se identificó un espacio destinado a actividad económica, mientras que los niveles superiores mantienen una configuración de uso habitacional.</p> <p>Es importante precisar que, al momento de la visita, el establecimiento comercial se encontraba cerrado; sin embargo, la persona que manifestó ser la propietaria del inmueble —una mujer de la tercera edad— atendió de manera voluntaria y colaborativa la diligencia, permitiendo el acceso al espacio para su verificación. Esta situación permitió constatar de manera directa las condiciones reales de la actividad desarrollada en el lugar.</p> <p>Una vez inspeccionado el establecimiento, se evidenció que corresponde a una tienda de comercio básico de baja escala, en la cual se comercializan productos de primera necesidad tales como arroz, aceites, víveres en general, bebidas no alcohólicas, productos empacados y otros artículos de consumo cotidiano. No se observó la venta ni almacenamiento de bebidas alcohólicas, ni la existencia de equipos de sonido, amplificación o elementos generadores de ruido que pudieran ocasionar afectaciones a la tranquilidad del entorno. De igual manera, no se evidenció infraestructura propia de actividades de alto impacto como bares, expendios de licor o establecimientos nocturnos.</p> <p>Desde el punto de vista normativo, y conforme a lo establecido en el reporte de uso del suelo basado en el Decreto Distrital 555 de 2021, el predio se encuentra ubicado en un área de actividad de proximidad (AAP), bajo tratamiento de mejoramiento integral, en la cual se permite la localización de usos complementarios de comercio y servicios básicos. En particular, la actividad observada se enmarca en la clasificación CIU 4711 —comercio al por menor en establecimientos no especializados con surtido compuesto principalmente por alimentos y bebidas—, la cual, según el artículo 243 del mencionado decreto, corresponde a un uso de comercio y servicios básicos tipo 1, con un área inferior a 500 m<sup>2</sup>, considerado como uso complementario permitido dentro de este tipo de áreas urbanas.</p>

En este sentido, la actividad económica verificada en campo resulta compatible en su naturaleza con el uso del suelo permitido, en la medida en que se trata de un comercio de bajo impacto, orientado a suplir necesidades básicas de la comunidad, sin evidenciarse afectaciones negativas al entorno urbano ni a la convivencia ciudadana. Adicionalmente, se resalta que este tipo de establecimientos cumple una función social relevante dentro del tejido barrial, especialmente en sectores de carácter residencial consolidado.

Ahora bien, si bien durante la visita no se aportaron documentos que acrediten el cumplimiento de requisitos formales como licencias urbanísticas o registros específicos para el desarrollo de la actividad, es importante señalar que la ausencia de dichos soportes no desvirtúa per se la compatibilidad del uso observado con la norma urbanística, sino que constituye un aspecto susceptible de verificación y eventual requerimiento administrativo, bajo un enfoque proporcional y garantista.

Finalmente, se debe tener en cuenta el contexto particular evidenciado en la visita, en el cual la actividad económica es desarrollada directamente por una persona de la tercera edad, quien aparentemente deriva de esta su sustento, lo que impone a la administración un deber de análisis integral que armonice la aplicación de la norma urbanística con los principios de dignidad humana, mínimo vital y función social de la propiedad.

## CONCLUSIONES

### **El uso del suelo es compatible:**

La actividad económica observada (tienda de víveres) se clasifica dentro del CIU 4711, correspondiente a comercio básico tipo 1, el cual se encuentra permitido como uso complementario en el área de actividad de proximidad .

### **Actividad de bajo impacto:**

No se evidenciaron elementos que generen afectación a la convivencia, tales como ruido, expendio de licor, aglomeraciones o actividades nocturnas.

### **Predominio del uso residencial:**

El inmueble mantiene su vocación principal como vivienda, coexistiendo con un uso económico de baja escala.



**No se evidenció afectación a la comunidad:**

La actividad observada no presenta características que alteren el entorno ni la tranquilidad del sector.

**Falta de verificación documental:**


No se aportaron en la visita documentos que acrediten el cumplimiento formal (licencias o registros), lo cual deberá ser objeto de verificación administrativa posterior.

**Condición de vulnerabilidad:**

Se evidencia que la actividad es desarrollada por una persona de la tercera edad, lo cual amerita un enfoque diferencial y proporcional por parte de la administración.

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)	0.00m2	ÁREA LEGALIZABLE (M2)	
		ÁREA NO LEGALIZABLE (M2)	
TIPO DE INFRACCIÓN	NO existe infracción Establecimiento comercial		
OCUPC. DE ESPACIO PÚBLICO	SI	NO <input checked="" type="checkbox"/>	SE DEJÓ CITACIÓN
		SI	NO <input checked="" type="checkbox"/>
ELABORADO POR	RECIBIDO POR	NOTA	
 Edison Rincón Olaya Ingeniero de apoyo - Inspección de policía 4 A	Fernando Augusto Martínez Inspector 4D Urbano de policía		