

Secretaría  
GOBIERNO



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

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

DATOS GENERALES

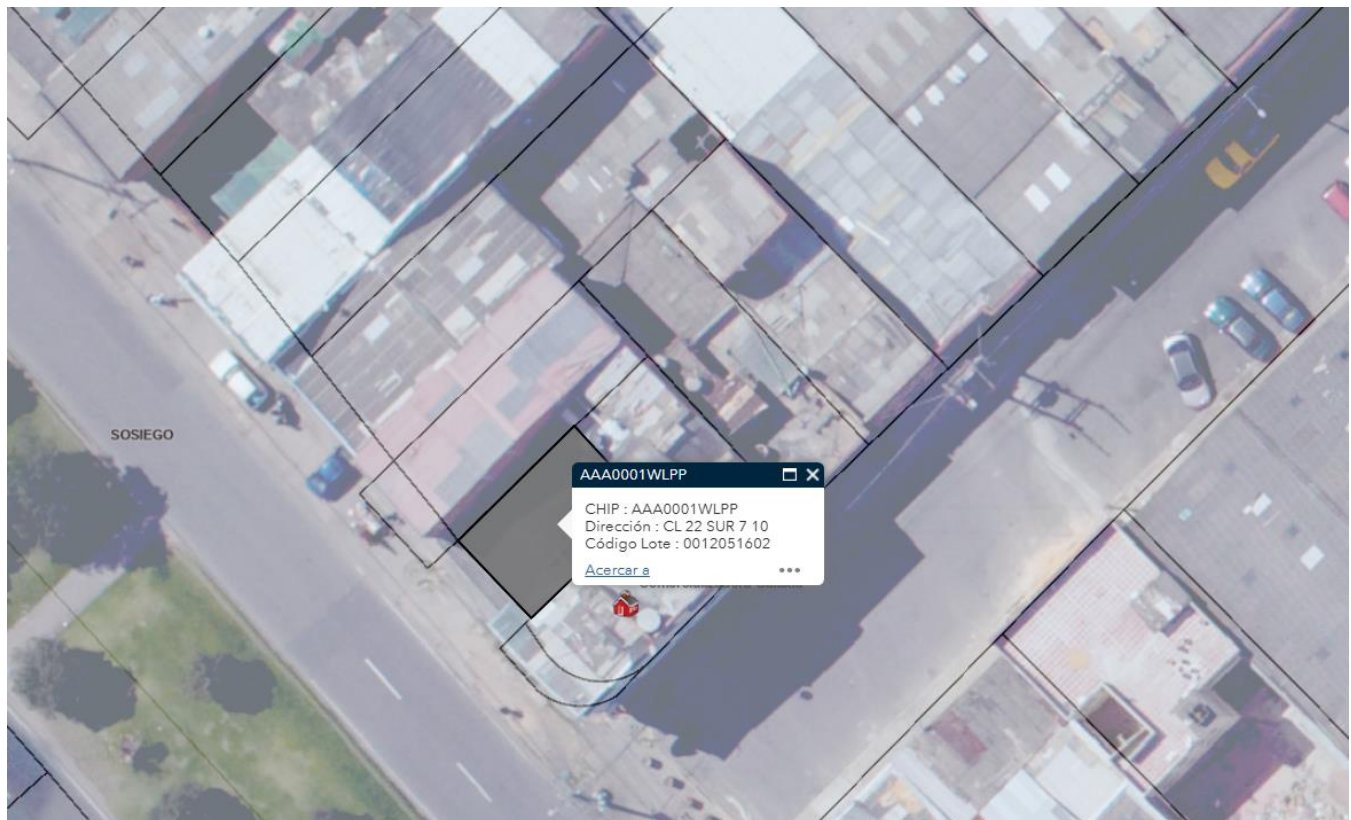
FECHA VISITA	07/04/2026	No. PRELIMINAR	20235430083713
OBJETO VISITA	ESTABLECIMIENTO COMERCIAL	No. ACTUACIÓN ADMINIST.	2023544490101684E
DIRECCION DEL INMUEBLE	Calle 22 Sur #7 - 10 Sosiego		
NOMBRE DE LA PERSONA QUE ATIENDE		No. DE IDENTIFICACIÓN	C.C.
NOMBRE DEL PROPIETARIO DEL INMUEBLE		No. DE IDENTIFICACIÓN	

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

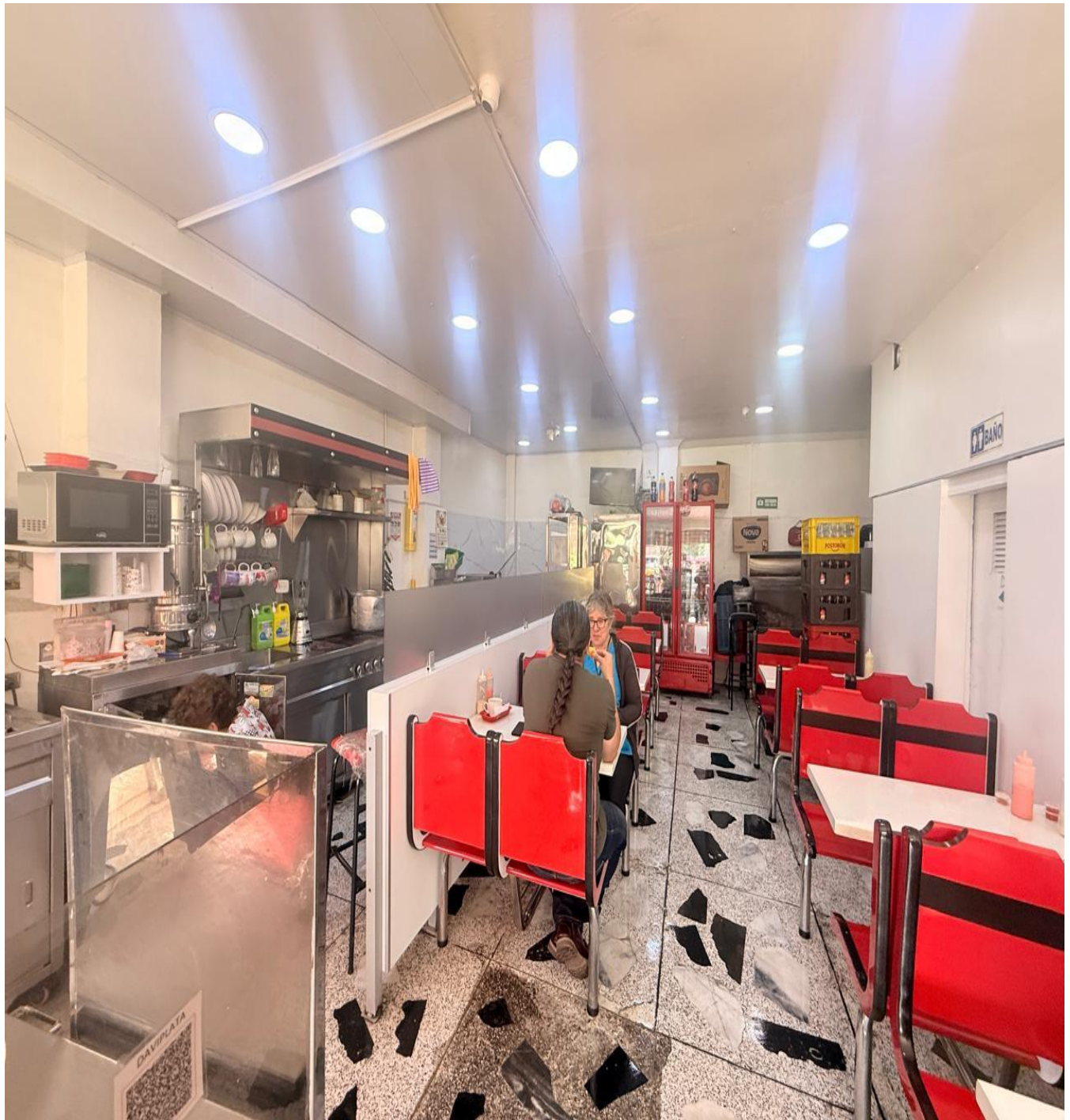


REGISTRO FOTOGRAFICO





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:	Matricula 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 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 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](http://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



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 <u>X</u>	SE DEJÓ CITACIÓN
		SI	NO <u>X</u>
ELABORADO POR	RECIBIDO POR	NOTA	
 Edison Rincón Olaya Ingeniero de apoyo - Inspección de policía 4 A	Fernando Augusto Martínez Inspector 4D Urbano de policía		