



Montería, 10 de febrero de 2025

Al contestar por favor cite el siguiente código  
**OFICIO S.P.M N°0176 de 2025**

Señor  
**HERNAN DARIO RESTREPO CASTRO**  
Jefe Regional Zona Norte  
CASATORO SA BIC  
Correo: angelina.morales@casatoro.com  
La ciudad

**REFERENCIA:** Radicado No. R202501240140201573 en la plataforma institucional TAMIAS.

**ASUNTO:** Respuesta su solicitud de Concepto de Uso

Cordial saludo,

En atención a su solicitud con radicado No. R202501240140201573, en la cual solicita “Concepto de Uso” referente al predio identificado con Matricula Inmobiliaria No. 140-83144, me permito informarle lo siguiente:

De conformidad con la cartografía que hace parte oficial de la Unidad de Planeamiento UDP 10-01, adoptada mediante Decreto N° 0466 del 10 de octubre del 2024, el polígono identificado con referencia catastral No. 00-01-00-00-0059-1057-0-00-00-0000, se encuentra traslapado por el área de actividad Residencial mixto y por el subsector Único derivado del sector normativo 6. Además, conforme a lo dispuesto en el mapa 29U (TRATAMIENTOS URBANISTICOS) del mismo acuerdo, el predio tiene asignado el tratamiento de Mejoramiento integral complementario.

Que conforme al Plano 2 de Usos permitidos de la UDP 10-01, la actividad CIU 4511 anexada en el Formulario del Registro Único Tributario de CASATORO S.A. BIC, se encuentra restringida en el sector.

SECTOR					6	
CODIGO	USO	TIPO	ESCALA		SUBSECTOR UNICO	
SR	SR5	Comercio y servicios con localización restringida y/o alto impacto	Comercio de vehículos automotores	URBANA	Hasta 1.000 m2	R (1)
				REGIONAL	Más de 1.000 m2	R (1)

Tabla: DOTACIONAL, USO ALTO IMPACTO PLANO 2  
Fuente: Elaboración propia a partir de la UDP 10-01

NOTAS: 1. En vías arteriales.

Por lo tanto, el predio está sujeto al cumplimiento del artículo 325 (Planes de mitigación de impactos urbanísticos) del Acuerdo 003 del 5 de mayo de 2021, “por medio del cual se adopta una revisión general ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería”.

Para poder desarrollar la actividad solicitada, necesario presentar un Plan de Mitigación de Impactos Urbanísticos (PMIU), conforme a lo establecido en el artículo 325 de la normativa del POT. Este plan deberá abordar requerimientos en áreas urbanísticas, de movilidad, ambientales y otros, el documento técnico de soporte – DTS que se presente a la Secretaría de Planeación además de incorporar lo dispuesto por los

**Secretaría de Planeación**

artículos 321, 322, 323, 325 y 326 del Acuerdo 003 de 2021, en su respectivo orden; Medidas de mitigación de impactos, aplicación de las normas sobre emisión de ruido, medidas generales de mitigación de impactos, planes de mitigación de impactos urbanísticos, código de urbanismo y construcción sostenible, debe ser complementado con los siguientes requerimientos:

1. Diagnostico urbano sobre un área de influencia de doscientos (200) mts, en relación con los siguientes puntos:
  - 1.1. Localización del predio donde se va a implantar el proyecto y su área de influencia.
  - 1.2. Accesibilidad al predio y su área de influencia.
  - 1.3. Tipo y condición actual de los usos del suelo
  - 1.4. Tipo y condición actual de vías y estacionamientos
  - 1.5. Condición actual del tránsito vehicular (requiere de estudio de tránsito)
  - 1.6. Tipo y condición actual del espacio público
  - 1.7. Condición actual de la movilidad vehicular y peatonal
  - 1.8. Condición actual del paisaje urbano natural y artificial
    - 1.8.1. Estado de las edificaciones
      - 1.8.2. Altura de las edificaciones
      - 1.8.3. Tipología edificatoria
      - 1.8.4. Vegetación existente
  - 1.9. Condición ambiental actual del predio y su área de influencia en relación con contaminación visual, acústica, odorífera, residuos sólidos y líquidos.
  - 1.10. La ocupación actual de los predios adyacentes, especificando usos del suelo, altura de las edificaciones, la volumetría y la disposición de áreas libres, dimensionando los antejardines.
  - 1.11. Conclusión general sobre los impactos urbanísticos causados por el proyecto a realizar, determinando tipo y causa de ellos, precisando los efectos producidos sobre el entorno inmediato.
2. Formulación del plan de mitigación de impactos urbanísticos con su respectiva planimetría donde se evidencia de manera clara y precisa la siguiente información:
  - 2.1. Descripción escrita y espacial de las propuestas establecidas por el proyecto a realizar para mitigar los impactos urbanísticos causados, mínimo respecto a:
    - 2.1.1. Accesibilidad
    - 2.1.2. Usos del suelo
    - 2.1.3. Vías y estacionamiento
    - 2.1.4. Tránsito
    - 2.1.5. Espacio público
    - 2.1.6. Movilidad urbana y vehicular
    - 2.1.7. Paisaje urbano natural y construido
    - 2.1.8. Ambiente urbano (manejo de ruido, olores, residuos sólidos y líquidos, visuales)
3. Descripción general del proyecto
  - 3.1. Propuesta de implantación del proyecto en el predio identificando áreas privadas y áreas públicas de cesión.
  - 3.2. Propuesta volumétrica y de alturas
  - 3.3. Propuesta de aislamientos a edificaciones existentes
  - 3.4. Propuesta de acceso vehicular y peatonal del proyecto
  - 3.5. Normas urbanísticas aplicadas
    - 3.5.1. Índice de ocupación y construcción
    - 3.5.2. Retiro frontal, posterior, laterales

**Secretaría de Planeación**

- 3.5.3. Altura
- 3.5.4. Voladizos
- 3.6. Etapas de desarrollo previstas
- 3.7. Cronograma detallado donde se señale las acciones a realizar, tiempos, productos y vigencia del plan.
- 4. Documentos anexos:
  - 4.1. Documento de identidad del propietario del predio.
  - 4.2. Los folios de matrícula inmobiliaria de los predios materia del Plan, expedidos con anterioridad no superior a 30 días desde la fecha de la solicitud.
  - 4.3. El certificado de existencia y representación legal expedido con anterioridad no superior a 30 días desde la fecha de la solicitud, cuando se trata de personas jurídicas.
  - 4.4. Poder autenticado cuando se actué como apoderado.
  - 4.5. Certificación expedida por la autoridad competente donde conste la solución a problemas ambientales.
  - 4.6. Documento digital del documento técnico de soporte del plan
  - 4.7. Copia digital de los planos del proyecto a implantar.
  - 4.8. Localización del proyecto en formato shape

La aprobación del Plan de Mitigación de Impactos Urbanísticos – PMIU, estará soportada por el acto administrativo que emita la Secretaría de Infraestructura en donde se autorice el estudio de tránsito.

Por último, se le indica al peticionario que en virtud del numeral 3 del artículo 2.2.6.1.3.1. del Decreto Nacional 1077 de 2015, *“La expedición de estos conceptos no otorga derechos ni obligaciones a su peticionario y no modifica los derechos conferidos mediante licencias que estén vigentes o que hayan sido ejecutadas.”*

Para mayor ampliación de la norma POT, lo invitamos a consultar el sitio web de la Alcaldía de Montería, en donde encontrará información relacionada con el Acuerdo 003 de 2021. Consultar el siguiente enlace: <https://www.monteria.gov.co/publicaciones/5395/pot-plan-de-ordenamiento-territorial-2021-2032/>

Atentamente,

**JHON NEL RODRIGUEZ SANCHEZ**  
Secretario de Planeación Municipal

Proyectó: Lina P. Soto - Contratista S.P.M.  
Revisó: Gilberto A. Gil Betruz - Coordinador POT