ALCALDÍA MUNICIPAL DE CHÍA

DECRETO NÚMERO 220 DE 2026

(Octubre 16)

POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL NO. 2, UBICADO EN LA ZONA DE EXPANSIÓN URBANA 1 DEL MUNICIPIO DE CHÍA Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES.

El ALCALDE DEL MUNICIPIO DE CHÍA, CUNDINAMARCA

En ejercicio de sus facultades constitucionales y legales, en especial de las que le confieren el artículo 315 de la Constitución Nacional, el artículo 27, numeral 5, de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 29 de la Ley 2079 de 2021; el artículo 91 de la Ley 136 de 1994 modificado por el artículo 29 de la Ley 1551 de 2012, el Decreto Nacional 1077 de 2015, el Acuerdo 100 de 2016 y,

CONSIDERANDO

I. Que el artículo 311 de la Constitución Política asigna a los municipios como entidades fundamentales de la división político-administrativa del Estado, la función de *"(…) prestar los servicios públicos que determine la ley, construir las obras que demande el progreso local, ordenar el desarrollo de su territorio, promover la participación comunitaria, el mejoramiento social y cultural de sus habitantes y cumplir las demás funciones que le asignen la Constitución y las leyes."*

II. Que la Ley 388 de 1997, en su artículo 3º, establece que *"El ordenamiento del territorio constituye en su conjunto una función pública, para el cumplimiento, entre otros, de los siguientes fines: (...) 2. Atender los procesos de cambio en el uso del suelo y adecuarlo en aras del interés común, procurando su utilización racional en armonía con la función social de la propiedad a la cual le es inherente una función ecológica, buscando el desarrollo sostenible. 3. Propender por el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes, la distribución equitativa de las oportunidades y beneficios del desarrollo y la preservación del patrimonio cultural y natural. (…)"*

III. Que el inciso segundo del numeral 3 del artículo 6 ibidem, modificado por el artículo 2 de la Ley 2037 de 2020, señala que el ordenamiento del territorio municipal y distrital, entre otros aspectos, *"(…) incorporará instrumentos que regulen las dinámicas de transformación territorial de manera que se optimice la utilización de los recursos naturales, humanos y tecnológicos para el logro de condiciones de vida dignas para la población actual y las generaciones futuras.".*

IV. Que, el artículo 8 ibidem, modificado por el artículo 27 de la Ley 2079 de 2021, sobre la acción urbanística señala que: *"(...) La función pública del ordenamiento del territorio local se ejerce mediante la acción urbanística de las entidades distritales y municipales, referida a las decisiones administrativas y a las actuaciones urbanísticas que les son propias, relacionadas con el ordenamiento del territorio y la intervención en los usos del suelo (...)"*. Adicionalmente, prevé que en todo caso las acciones urbanísticas deberán estar autorizadas o contenidas en los Planes de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que los desarrollen o complementen.

V. Que de acuerdo con lo establecido por el artículo 19 de la ley 388 de 1997 *"Los planes parciales son los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales, en los términos previstos en la presente ley. (...)"*

VI. Que en el artículo 27 ibidem, modificado por el artículo 29 de la Ley 2079 de 2021, se establece el procedimiento para la aprobación y adopción de los planes parciales.

VII. Que el Parágrafo 6º del artículo 29 de la Ley 2079 de 2021, modificatorio del artículo 27 de la Ley 388 de 1997, en relación con la aprobación y adopción de los planes parciales, señaló las siguientes reglas, en el procedimiento:

> ***Parágrafo 6º.*** *Si durante el término que transcurre entre la expedición del acto administrativo de viabilidad de un proyecto de plan parcial y su adopción, se suspende provisionalmente por la Jurisdicción de lo Contencioso Administrativo el plan de ordenamiento territorial con base en el cual se formuló el plan parcial, el solicitante tendrá derecho a que el plan se estudie y apruebe con base en las normas vigentes al momento de la expedición del referido acto administrativo, siempre y cuando en la providencia que adoptó la suspensión provisional no se haya incluido disposición en contrario."*

VIII. Que el artículo 38 de la Ley 388 de 1997 establece que *"En desarrollo del principio de igualdad de los ciudadanos ante las normas, los planes de ordenamiento territorial y las normas urbanísticas que los desarrollan deberán establecer mecanismos que garanticen el reparto equitativo de las cargas y los beneficios derivados del ordenamiento urbano entre los respectivos afectados. Las unidades de actuación, la compensación y la transferencia de derechos de construcción y desarrollo, entre otros, son mecanismos que garantizan este propósito".*

IX. Que el principio de concordancia normativa del artículo 100 de la Ley 388 establece *que "(...) las normas urbanísticas que se expidan para una determinada área o zona del municipio deben estar en armonía con las determinaciones del plan de ordenamiento territorial, de acuerdo con los niveles de prevalencia señalados en la presente ley."*

X. Que el Decreto - Ley 19 de 2012 estableció en su artículo 184 que los planes parciales en suelos urbanos o de expansión urbana, asignarán los

usos y tratamientos del suelo dentro de su área de planificación, de conformidad con la clasificación general de usos y tratamientos previstos en el Plan de Ordenamiento Territorial. (…)

XI. Que el Decreto Nacional 1077 de 2015, reglamenta las disposiciones relativas a los planes parciales contenidas en la Ley 388 de 1997, en lo concerniente al procedimiento para su formulación, adopción y contenido.

XII. Que el artículo 2.2.2.1.4.1.3 del decreto 1077 de 2015, establece como condición para realizar actuaciones de urbanización en predios urbanizables no urbanizados en suelo de expansión urbana, la adopción del respectivo plan parcial.

XIII. Que según con la clasificación del suelo determinada en el artículo 12 del Acuerdo 100 de 2016 Plan de Ordenamiento Territorial (POT), los predios que integran el presente plan parcial se encuentran ubicados en el área pre - delimitada como Plan Parcial No. 2 en el Mapa CU-8 "Áreas Sujetas a Plan Parcial" en el suelo de expansión urbana.

XIV. Que de conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.4.1.1.3 del Decreto Nacional 1077 de 2015, el día 18 de octubre de 2016 MARÍA ANGÉLICA BOSSA GARCÍA, identificada con la cedula de ciudadanía No. 32.906.056 expedida en Cartagena en su condición de apoderada especial de la SOCIEDAD FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. vocera del FIDEICOMISO CHÍA COLON propietaria del lote identificado con matrícula inmobiliaria 50N-475620, a través de los radicados 20169999925168 y 20169999928357 solicitó determinantes del Plan Parcial No. 2, las cuales fueron expedidas por la Directora de Ordenamiento Territorial del Departamento Administrativo de Planeación Municipal mediante oficio 20170104300360 del 05 de enero de 2017, que a su vez incorporaron las determinantes establecidas por la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca CAR mediante oficio No 20162154533 del 16 de diciembre de 2016.

XV. Que el plan parcial de que trata este Decreto se origina en la formulación radicada en legal y debida forma identificada con el radicado 20179999911547 del 10 de mayo de 2017, de conformidad con el artículo 2.2.4.1.1.6 del Decreto 1077 de 2015 por MARÍA ANGÉLICA BOSSA GARCÍA, identificada con cédula de ciudadanía No. 32.906.056 expedida en Cartagena, en su condición de apoderada especial de la SOCIEDAD FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. vocera del FIDEICOMISO CHÍA COLON, en calidad de propietaria de uno de los predios objeto del plan parcial No. 2.

CONFORMACIÓN PREDIAL		
FOLIO DE MATRÍCULA	**CÉDULA CATASTRAL**	**PROPIETARIO**
50N-475620	25175000000000004039200000000	Fiduciaria Bogotá S.A. Vocera del Fideicomiso Chía Colón - Fidubogotá S.A.
50N-20398084	25175000000000004377900000000	Municipio de Chía
50N-20695447	25175000000000004823400000000	Servicio Nacional de Aprendizaje SENA

XVI. Que el predio identificado con la matricula inmobiliaria 50N-20695447 cuenta con licencia de parcelación y construcción No. 724 de 2007 totalmente ejecutada, por lo tanto, constituye un área de manejo especial no objeto de reparto de cargas y beneficios de conformidad con lo dispuesto en el Parágrafo 2 del artículo 2.2.4.1.5.1 del decreto 1077 de

2015 que reza: *"(...) Parágrafo 2. En observancia de lo dispuesto en el artículo 38 de la Ley 388 de 1997, aquellos inmuebles localizados al interior del área de planificación del plan parcial que hubieren sido el resultado de cesiones, afectaciones u otras obligaciones, no serán objeto del reparto de cargas y beneficios, tales como: 1. Las vías, parques, zonas verdes, espacios públicos y equipamientos existentes. 2. Los inmuebles afectados en los términos del artículo 37 de la Ley 9ª de 1989 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya. 3. Los inmuebles adquiridos por las entidades competentes para adelantar obras del plan vial, de infraestructura de servicios públicos domiciliarios o destinados a equipamientos públicos, que para su desarrollo deberán acogerse a la reglamentación del plan parcial. 4. Los predios que tengan licencias urbanísticas vigentes, los cuales se regirán por las condiciones definidas en la respectiva licencia. 5. Los predios que hayan ejecutado la totalidad de las obras contempladas en la licencia de urbanización y entregado y dotado las cesiones correspondientes... (...)"*

XVII. Que dentro del trámite del plan parcial de que trata el presente Decreto y de conformidad con el Decreto Nacional 1077 de 2015 se surtieron las siguientes actuaciones:

A. <u>Solicitud de Determinantes</u>

A través de las comunicaciones radicadas bajo los números 20169999925168 y 20169999928357, se presentó solicitud de determinantes para la formulación del Plan Parcial No. 2 ubicado en el suelo de expansión urbana del municipio de Chía, las cuales fueron expedidas por la Dirección de Ordenamiento Territorial adscrita al Departamento Administrativo de Planeación Municipal mediante radicado 20170104300360 del 05 de Enero de 2017, quien incorporó las determinantes establecidas por la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca CAR mediante oficio 20162154533 del mes diciembre de 2016.

B. <u>Radicación del Proyecto.</u>

Con la comunicación 20179999911547 del 10 de mayo de 2017, se radicó la propuesta de formulación del Plan Parcial No. 2. Mediante oficios 20170104319146 de 7 de julio de 2017 y 20170104320130 del 17 de julio de 2017 la administración municipal envía observaciones ambientales, urbanísticas y de movilidad a la apoderada para el plan parcial; la apoderada mediante radicado No. 20179999920486 del 16 de agosto de 2017 solicitó a la Dirección de Ordenamiento Territorial prórroga para dar respuesta a las observaciones, y el 18 de agosto de 2017 bajo el oficio No. 20170104323191 la Dirección de Ordenamiento Territorial otorga prórroga para la atención de observaciones, y finalmente la apoderada del Plan Parcial, mediante radicación No. 20179999923261 del 15 de septiembre de 2017, da respuesta a las citadas observaciones.

Mediante oficio aclaratorio 20170110230772 del 26 de octubre de 2017, la Dirección de Educación y Seguridad Vial de la Secretaría de Movilidad Municipal, emite Concepto Favorable condicionado para la operación del proyecto, en términos de tránsito y seguridad vial.

La Empresa de Servicios Públicos Domiciliarios de Chía Emserchía E.S.P. emite observaciones mediante Oficio No. 20170080011097 del 4 de octubre de 2017. Así mismo, el 12 de octubre de 2017, se radica atención a observaciones adicionales de Emserchía mediante el oficio 20179999924910.

El 21 de noviembre de 2017 a través del oficio 20170104333216, la Dirección de Ordenamiento Territorial suspende los términos del trámite del Plan Parcial, en espera de una respuesta por parte de Emserchía.

Mediante oficio No. 201801043227128 con fecha 30 de agosto de 2018, la Dirección de Ordenamiento Territorial reinicia el trámite de formulación del Plan Parcial.

C. <u>Información pública: citación a propietarios, vecinos y demás interesados</u>

De conformidad con el artículo 2.2.4.1.1.8 del decreto 1077 de 2015 se surtió la fase de información pública a propietarios, vecinos y demás interesados en el área objeto del plan parcial, para lo cual se adelantaron las siguientes actuaciones:

1. La Dirección de Ordenamiento Territorial con el oficio DOT-1168-2017 realizó la convocatoria para realizar la jornada de socialización que se llevó a cabo el 26 de julio de 2017 en el salón Vive Digital de la biblioteca Hoqabiga, el cual fue entregado a los propietarios y/o poseedores de los predios colindantes al plan parcial.

2. Así mismo, se generó el aviso 0001-2017 invitándose a la jornada de socialización previamente referida.

3. En vista que se debió aplazar la jornada de socialización la Dirección de Ordenamiento Territorial cita el promotor del Plan Parcial a socialización con los propietarios, vecinos y propietarios, la cual se realizó el día 11 de octubre de 2017 en la Unidad deportiva Bojacá en el Municipio de Chía.

4. A través del comunicado DOT 1564/2017, se citó a la comunidad de la zona de influencia del Plan Parcial 2, a la jornada de socialización del proyecto de Plan Parcial No. 2, que se llevó a cabo el miércoles 11 de octubre de 2017, en la Unidad Deportiva de Bojacá, Ubicada en la Carrera 11 con Calle 25, a partir de las 6:00 p.m.

5. La convocatoria también se realizó mediante publicación en la página web del municipio en el enlace https://www.chia-cundinamarca.gov.co/2017/Notificaciones%202017/Invitaci%C3%B3n%20socializaci%C3%B3n%20Plan%20Parcial%202.pdf

6. De igual manera, se generó el aviso 0002-2017 invitándose a la jornada de socialización a realizarse el 11 de octubre de 2017.

El 11 de octubre de 2017 se desarrolló la jornada de socialización, en la cual la Dirección de Ordenamiento territorial informo que se contaba con un plazo de veinte (20) días para que la comunidad presentará observaciones y sugerencias sobre el Plan Parcial No. 2.

En el citado plazo, no recibió observación alguna.

D. Concepto favorable de viabilidad

Con el fin de verificar el cumplimiento de las normas urbanísticas y pronunciarse sobre su viabilidad, la Dirección de Ordenamiento Territorial del Departamento Administrativo de Planeación Municipal realizó el estudio del proyecto de plan parcial, encontrando que después de realizadas las correcciones solicitadas, éste, se ajustaba a las normas vigentes del Acuerdo 100 de 2016 Plan de Ordenamiento Territorial; por lo que mediante Resolución 3908 del 20 de septiembre de 2018, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, emite el concepto favorable de viabilidad del proyecto de Plan Parcial No. 2, acto administrativo que se notificó el 21 de septiembre de 2018.

Atendiendo a que mediante la Resolución 3908 del 20 de septiembre de 2018, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, emitió el concepto favorable de viabilidad del proyecto de Plan Parcial No. 2, y que posteriormente a través del Auto del 22 de abril de 2019 el Juez Primero Administrativo Oral de Zipaquirá, ordenó la suspensión provisional de los efectos del Acuerdo 100 del 29 de julio de 2016 *"Por medio del cual se adopta la revisión general y ajustes al Plan de Ordenamiento Territorial – POT del Municipio de Chía (...) "* el Plan Parcial No. 2, podrá ser estudiado y aprobado con base en las normas vigentes al momento de la expedición del acto administrativo de viabilidad, es decir con base en el Acuerdo 100 del 2016, en cumplimiento del Parágrafo 6 del artículo 29 de la Ley 2079 de 2021.

E. Concertación Ambiental

- El municipio de Chía con radicado 20161139394 CAR del 22 de noviembre de 2016, solicitó el pronunciamiento de la CAR sobre las determinantes ambientales, con base en las cuales se adelantaría la concertación ambiental.
- La Corporación mediante oficio con radicado 20162154533 del 16 de diciembre de 2016, remitió al municipio de conformidad con el Acuerdo Municipal 100 de 2016, las determinantes ambientales para el plan parcial No. 2.
- El municipio mediante el radicado 20181140386 del 25 de septiembre de 2018, solicitó el pronunciamiento de la Corporación con base en la cual se adelantará la concertación ambiental del plan parcial No. 2, de acuerdo con lo descrito en el Decreto 1077 de 2015.
- La Corporación mediante el radicado 20182151924 del 04 de octubre de 2018, realizó requerimiento de información del plan parcial, respecto al proyecto de Decreto como soporte de la formulación del plan parcial.
- El municipio mediante el radicado 20181143255 del 10 de octubre de 2018, remite en medio magnético CD, la propuesta de Decreto para el plan parcial No. 2 del municipio de Chía.
- La Corporación mediante el radicado 20182154821 del 23 de octubre de 2018, manifiesta al municipio que verificada la información suministrada cumple con los requerimientos mínimos del decreto 1478 de 2013 (compilado en el Decreto 1077 de 2015) para iniciar la

evaluación y concertación de los asuntos ambientales, y por lo tanto se requiere hacer la visita de campo.

- La Corporación con el oficio 20192112430 del 19 de febrero de 2019, y de acuerdo con los memorandos emitidos por las áreas técnicas como soporte se remiten las consideraciones ambientales al municipio para que este ajuste el DTS, proyecto de decreto y cartografía del plan parcial No. 2, para continuar con el proceso de concertación ambiental.
- El municipio con el radicado 20191118033 del 11 de abril de 2019, remite la respuesta a las consideraciones, con el fin de iniciar las sesiones de concertación ambiental.
- Con relación con el trámite del plan parcial No. 2, la Corporación mediante el oficio 20192134669 del 24 de mayo de 2019, solicitó al municipio que se pronunciara sobre la viabilidad del plan parcial No. 2, por la suspensión del Acuerdo 100 de 2016 del POT de Chía.
- El municipio mediante radicado CAR 20191126591 del 05 de junio de 2019, le comunicó a la Corporación que, según Auto del 22 de abril de 2019 el Juez Primero Administrativo Oral del Zipaquirá, ordenó la suspensión provisional de los efectos del Acuerdo 100 del 29 de julio de 2016.
- El municipio mediante radicado 20191127640 del 11 de junio de 2019 informó a la Corporación que el Acuerdo 100 de 2016 del POT, se encuentra suspendido de manera provisional hasta que se resuelva su legalidad y considera que es la DGOAT, quien decida respecto a la viabilidad o no en materia ambiental del proyecto.
- La Corporación, mediante oficio 20192143143 del 27 de junio de 2019, da respuesta sobre la viabilidad del plan parcial y ordena la devolución de los documentos de este.
- La Corporación con oficio 20192146063 del 12 de julio de 2019, hace la devolución de los documentos al municipio del plan parcial No. 2 de Chía.
- La Dirección de Ordenamiento Territorial del municipio de Chía, mediante el radicado 20191141036 del 27 de agosto de 2019 interpuso recurso de reposición en contra del oficio 20192146063 a través del cual la CAR ordenó la devolución de los documentos del proyecto del Plan Parcial No. 2
- La Corporación mediante el radicado 20192166490 del 1 de octubre de 2019 rechazó el recurso de reposición interpuesto indicando:

> *"Es evidente que el proceso de concertación debe finalizar con un acto administrativo, que para nuestro caso, es una resolución que acoge el acta y declara los asuntos concertados, pero para ello es necesario agotar todos y cada uno de los pasos establecidos en el procedimiento de la Corporación, por lo que para el Plan Parcial No. 2 del municipio de Chía, se requería llevar a cabo las sesiones de concertación a través de mesas de trabajo para luego consignar los resultados de estas en un acta que revisada previamente por las partes, se suscribe y que forma parte integral del acto administrativo que firma el Director General de la Corporación."*

En ese sentido y considerando que no se culminó la etapa de mesas de concertación, se definió la improcedencia de acceder a la petición de declarar concertado el instrumento y se reiteró que, en atención a la suspensión del Acuerdo 100, era procedente la devolución de la documentación al municipio a efectos que en el marco de sus competencias defina la viabilidad o no de continuar el trámite.

- El municipio con radicado 20201155914 del 22 de septiembre de 2020, expone los argumentos técnicos y jurídicos y solicita a la Corporación, que se informe si es viable reiniciar este procedimiento según los argumentos presentados por el promotor inmobiliario del plan parcial No. 2.
- La Corporación mediante el radicado 20202167551 del 28 de septiembre de 2020, solicita al municipio, que, en el marco de sus competencias, sustente y absuelva, la viabilidad del plan parcial ante la suspensión provisional del Acuerdo 100 de 2016 del POT y especificar con cuál Plan de Ordenamiento Territorial debería culminar el proceso de concertación ambiental.
- El municipio mediante el oficio con radicado 20211080655 del 20 de agosto de 2021, remite a la Corporación, el documento técnico de soporte, cartografía y anexos con radicado 20181140386 del 25 de septiembre de 2018.
- La Corporación, mediante el radicado 20212079302 del 13 de septiembre de 2021, señala que la Corporación evaluará las propuestas de planes parciales que cumpla con el lleno de requisitos de ley.
- La Corporación, mediante el radicado CAR 20212116072 del 21 de diciembre de 2021 complementó la comunicación CAR 20212079302, mediante los cuales se da respuesta al radicado 20211080655, precisando que el actuar de la Corporación frente a los procesos de concertación del Plan Parcial No. 2 se ajustó a lo contemplado en la normatividad, llegando hasta la expedición del documento de consideraciones que fue resuelto por el municipio. En cuanto a la viabilidad de continuar con el trámite de adopción del Plan Parcial y en virtud de la reunión celebrada el 31 de noviembre de 2021 con el Municipio y los fundamentos contenidos en el radicado 20211080655, la Corporación consideró que:

  "Se dan los presupuestos procesales para dar trámite a la radicación de la propuesta del mencionado plan parcial, por lo que se tendrá en cuenta lo dispuesto en el Parágrafo 6 del Art. 29 de la Ley 2079 de 2021, relacionado con la normatividad vigente al momento de la expedición de la Resolución 3908 de 2018, que viabilizó dicho plan, correspondiendo entonces, la actualización de las determinantes ambientales entre otras, lo dispuesto en la Resolución 957 de 2019, por el cual se aprobó el ajuste y actualización del documento denominado "Plan de Ordenación y Manejo de la cuenca hidrográfica -POMCA - del Río Bogotá". Así mismo, se precisó que se dan las excepciones contenidas en los numerales 3 y 4 del auto de aclaración de la medida cautelar ordenada por la magistrada en el incidente de desacato de la Acción Popular 2001-00479-02 y, por tanto, la medida cautelar no es aplicable al caso concreto. Y de acuerdo con la información suministrada por los equipos técnicos y áreas de la Corporación, remitió al municipio la actualización de las determinantes ambientales que aplican al plan parcial No. 2 para su incorporación y ajuste.

- La Corporación mediante el radicado 20222064363 del 22 de agosto de 2022, invita al municipio para reunión de asistencia técnica para el 24 de agosto de 2022 con el fin de precisar y aclarar el estado actual y establecer las directrices a seguir de acuerdo con los procedimientos de la Corporación, para la concertación ambiental.
- El municipio mediante el radicado 20221089287 del 18 de octubre de 2022, atiende las directrices impartidas en la última reunión respecto al proceso de concertación del plan parcial, y presentan nuevamente los documentos que conforman el plan parcial.

- La Corporación mediante el radicado 20222098291 del 15 de noviembre de 2022, da respuesta al municipio, y le informa que la documentación presentada da cumplimiento a los requisitos mínimos para iniciar la evaluación y concertación ambiental del plan parcial No. 2, por lo que le solicita coordinar la fecha de visita de campo.
- El día 02 de diciembre de 2022, se realizó visita de la cual participaron el municipio y los promotores del proyecto, y de acuerdo con esto la Dirección de Gestión del Ordenamiento Ambiental y Territorial, solicitó los conceptos técnicos a las áreas técnicas de la Corporación y del cual se presentan las consideraciones correspondientes al proyecto del plan parcial No. 2.
- La Corporación mediante el oficio con radicado 20232002840 del 26 de enero de 2023 remitió al municipio las consideraciones ambientales al proyecto del plan parcial No. 2.
- La Secretaría de Planeación y la Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía del municipio mediante el radicado 20231017885 del 27 de febrero de 2023, remite la respuesta a las consideraciones ambientales para la concertación ambiental del plan parcial No. 2
- La Corporación mediante el oficio con radicado No. 20232019925 del 29 de marzo de 2023, solicita al municipio ajustar el contenido de la consideración diez (10), respecto al estudio de riesgos por inundación por encharcamiento y se convoca a reunión presencial para el 31 de marzo de 2023 para verificar el alcance de la concertación y definir el cronograma del proceso.
- El municipio mediante el radicado 20231033414 del 14 de abril de 2023, dio respuesta a las consideraciones ambientales del oficio No. 20232019925 para la concertación ambiental del plan parcial No. 2.
- La Corporación mediante el oficio con radicado 20232027322 del 27 de abril de 2023, solicita complementar los sustentos técnicos y jurídicos según reunión del 17 de abril de 2023, los cuales son necesarios para el inicio de la mesa de concertación programada para el 02 de mayo de 2023.
- El municipio mediante el radicado 20231038912 del 28 de abril de 2023, envía información adicional para el soporte de la respuesta a las consideraciones ambientales.
- La Corporación programa y convoca al municipio para para las sesiones de concertación de los días 2, 8, 15 y 23 de mayo de 2023.
- La Corporación programa y convoca al municipio para las sesiones de concertación de los días 2, 5, 9 y 21 de junio de 2023.
- La promotora, mediante el radicado 20231076869 del 09 de agosto de 2023 presentó los documentos técnicos requeridos en el marco de la concertación ambiental del plan parcial respecto al informe de amenaza y riesgo por encharcamiento y el oficio de EMSERCHÍA en el que prorroga y actualizan la factibilidad de servicios públicos para el proyecto.
- La Corporación mediante el oficio con radicado 20232071443 del 18 de agosto de 2023, le informa al promotor y al municipio que se remitieron al grupo de riesgos de la Corporación los estudios para su respectivo concepto.
- La Dirección de Gestión del Ordenamiento Ambiental y Territorial, mediante el memorando 20233081268 del 25 de agosto de 2023 se remiten los estudios detallados al grupo de riesgos de la DGOAT para su concepto respectivo.

- El grupo de riesgos de la Dirección de Gestión del Ordenamiento Ambiental y Territorial, mediante el memorando 20233081856 del 28 de agosto de 2023 remite el informe respectivo, sobre el cual señala que en lo referente al análisis de la amenaza, vulnerabilidad y riesgo se concluye que cumplen con la normatividad ambiental vigente.
- La Corporación y el Municipio realizaron mesas de trabajo los días 7 de marzo, 30 de abril, 30 de mayo de 2024, 22 de agosto, 11 de septiembre y 10 de octubre de 2024.
- A través del oficio 20242038162 del 14 de mayo de 2024, la Corporación solicitó al municipio el análisis técnico y jurídico del proceso, así como la precisión acerca de los cambios que pretenden realizar a la propuesta de plan parcial.
- De acuerdo con lo acordado en las mesas de trabajo, el municipio radicó el oficio 20241111580 del 01 de noviembre de 2024 adjuntando la propuesta ajustada, posteriormente, mediante radicado 20241118378 del 21 de noviembre de 2024, allegó el DTS ajustado y la documentación complementaria.
- La Dirección de Gestión de Ordenamiento Ambiental y Territorial, aprobó el Acta de Concertación de los asuntos ambientales del proyecto del Plan Parcial No. 2, procediendo a suscribirla el 5 de marzo de 2025, tanto por la CAR, como por el municipio de Chía.

Que la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca, CAR, expidió la **Resolución 50257000144 de 13 marzo de 2025** en cumplimiento de lo prescrito en el numeral 5º del artículo 31 de la Ley 99 de 1993 y con fundamento en los artículos 27 de la Ley 388 de 1997 y 2.2.4.1.2.2 del Decreto 1077 de 2015, declarándose concertados los asuntos ambientales del proyecto del Plan Parcial No. 2, del municipio de Chía – Cundinamarca, de conformidad con los considerandos expuestos en este acto administrativo y el contenido del Acta de Concertación suscrita por las partes el 5 de marzo de 2025.

Que la Resolución 50257000144 del 13 marzo de 2025 fue notificada personalmente al señor alcalde del municipio de Chía Leonardo Donoso Ruiz, el 27 de marzo de 2025.

F. <u>Factibilidad de servicios públicos.</u>

Las empresas de servicios públicos se pronunciaron sobre la factibilidad y/o disponibilidad de la prestación de servicios públicos, de la manera relacionada a continuación:

EMPRESA	OFICIO
EMSERCHÍA - E.S.P.	Factibilidad de servicios de acueducto, alcantarillado y aseo, Oficio 20169999931908 del 29 de diciembre de 2016. Factibilidad de servicios de acueducto, alcantarillado y aseo, Oficio 20179999904179 del 23 de febrero de 2017. Actualización Factibilidad de prestación de servicios Oficio 20180060007974 del 24 de Julio de 2018. Prorroga factibilidad de servicios públicos 20230062010565 del 26 de julio de 2023. Actualización de la factibilidad de servicios de acueducto, alcantarillado y aseo con el oficio 20230062015604 del 12 de octubre de 2023.
GAS NATURAL CUNDIBOYACENSE S.A. E.S.P.	Disponibilidad de servicio Gas Natural oficio CD-008871-2025 expedido el 6 de mayo de 2025.

EMPRESA	OFICIO
CODENSA S.A. E.S.P.	Disponibilidad de Servicio de Energía Eléctrica Oficio No. 766785146 expedido el 03 de marzo de 2025.

XVIII. Que si bien mediante el Acuerdo 100 del 29 de julio de 2016, se adoptó la revisión general y ajustes al plan de ordenamiento territorial - POT - del municipio de Chía - Cundinamarca, adoptado mediante Acuerdo 17 de 2000, el Juzgado Primero Administrativo Oral de Zipaquirá, expidió el Auto de Suspensión Provisional del Acuerdo 100 de 2016, el día 22 de abril de 2019 dentro del proceso judicial de nulidad simple 25899333300120180022500. El auto de suspensión fue notificado por estado número 18 del 23 de abril de 2019, en consecuencia, la suspensión provisional quedo ejecutoriada y entró a regir el 24 de abril de 2019, decisión confirmada en segunda instancia por el Tribunal Administrativo de Cundinamarca sección primera – Subsección "A" del 18 de Julio de 2019.

No obstante, es necesario tener en cuenta la previsión contenida en el Parágrafo 6 del artículo 27 de la Ley 388 de 1997 Artículo modificado por el artículo 29 de la Ley 2079 de 2021. que reza "*sí durante el término que transcurre entre la expedición del acto administrativo de viabilidad de un proyecto de plan parcial y su adopción, se suspende provisionalmente por la Jurisdicción de lo Contencioso Administrativo el plan de ordenamiento territorial con base en el cual se formuló el plan parcial, el solicitante tendrá derecho a que el plan se estudie y apruebe con base en las normas vigentes al momento de la expedición del referido acto administrativo, siempre y cuando en la providencia que adoptó la suspensión provisional no se haya incluido disposición en contrario",* en consecuencia, atendiendo a que la Resolución de Viabilidad 3908 del 20 de septiembre de 2018 es previa al Auto del 22 de abril de 2019, mediante la cual el Juez Primero Administrativo Oral de Zipaquirá, ordenó la suspensión provisional de los efectos del Acuerdo 100 del 29 de julio de 2016, es viable culminar con el proceso mediante el cual se adopta el presente plan parcial con base en el Acuerdo 100 de 2016. Lo anterior de conformidad con el oficio ODJ-179-2023 emitido por la Oficina de Defensa Judicial del municipio donde se sustentó jurídicamente que la providencia que adoptó la suspensión provisional del Plan de Ordenamiento Territorial no incluyó disposición en contrario respecto a la continuidad del proceso del Plan Parcial 2.

De igual manera, se hace necesario precisar que el 17 de octubre del 2025 dentro del proceso judicial de nulidad simple 25899333300120180022500 se emitió sentencia denegando las pretensiones de la demanda, la cual fue notificada el 20 de octubre de 2025 al municipio de Chía a través de su apoderado judicial.

El Juzgado Primero Administrativo del Circuito Judicial de Zipaquirá, dentro del proceso judicial 25899333300120180022500, el dieciocho (18) de diciembre de dos mil veinticinco (2025), declaró que la medida cautelar de suspensión provisional de los efectos del Acuerdo 100 de 2016 proferida mediante auto del 22 de abril de 2019 y confirmada por el Tribunal Administrativo de Cundinamarca el 18 de julio de 2019 cesó en sus efectos de manera automática, por virtud del pronunciamiento definitivo contenido en la sentencia del 17 de octubre de 2025, mediante la cual se negó la nulidad del acto administrativo demandado.

En consecuencia, el plan de ordenamiento territorial contenido en el Acuerdo 100 de 2016 reanudó su aplicación y, por ende, recobró íntegramente su presunción de legalidad y, con ella, los atributos de ejecutividad, ejecutoriedad y obligatoriedad que le son inherentes desde su perfeccionamiento y publicación, y en ese sentido se ratifica como norma aplicable al presente plan parcial.

G. Autos del 2 de diciembre del 2020 y del 16 de diciembre del 2020 en el marco de la Acción Popular No 2001-00479-02

XIX. Que el Tribunal Administrativo de Cundinamarca, Sección Cuarta Subsección "B" Magistrada Sustanciadora, Doctora NELLY YOLANDA VILLAMIZAR DE PEÑARANDA, mediante los ordinales primero y segundo del proveído del 2 de diciembre de 2020 preferido dentro de la Acción Popular No. 2001-00479-02, dispuso:

*"**PRIMERO:** ORDENASE a la CORPORACIÓN AUTÓNOMA REGIONAL DE CUNDINAMARCA SE ABSTENGA DE AUTORIZAR LA CONCERTACIÓN DE ASUNTOS AMBIENTALES a los Planes Parciales que presenten los municipios de la CUENCA DEL RIO BOGOTÁ y que no cumplan con los requisitos de ley.*

***SEGUNDO**: ORDENASE a la ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D. C., AL CONCEJO DEL DISTRITO CAPITAL como también a los ALCALDES DE LOS 46 MUNICIPIOS y A LOS CONCEJOS MUNICIPALES de la Cuenca Hidrográfica del Rio Bogotá y de sus subcuencas relacionadas en la parte motiva de esta providencia que DEN estricto Expediente: 250002315000-2001-00479-02 Demandante: GUSTAVO MOYA ÁNGEL INCIDENTE Nro. 80 – 136 - Orden 4.18 Plan de Ordenamiento Territorial 3 cumplimiento a la orden 4.18 impartida por el Consejo de Estado en la sentencia de 28 de Marzo de 2014 del Consejo de Estado y, en consecuencia, SE ABSTENGAN de autorizar Planes Parciales en caso de que se incumplan los requisitos que la ley exige para la concesión de los mismos y mientras NO SE AJUSTEN LOS PLANES DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, PLANES BÁSICOS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y ESQUEMAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL al POMCA DEL RÍO BOGOTÁ y hasta tanto el tribunal no apruebe el cumplimiento de esta orden de la sentencia."*

Posteriormente, el referido tribunal expidió el auto de aclaración de fecha 16 de diciembre de 2020, en relación con la continuidad de los planes parciales en los entes territoriales objeto de la orden 4.18 del fallo del Honorable Consejo de Estado sobre el Río Bogotá, estableciéndose lo siguiente:

*"En razón de lo anterior, se procede a aclarar que **las medidas adoptadas mediante los ordinales primero y segundo del proveído 2 de diciembre de 2020, no aplica en las siguientes situaciones**:*

1. *Los planes parciales que se encuentran en etapa de formulación y hayan culminado en trámite de concertación de asuntos ambientales con la autoridad ambiental competente y estén pendientes de aprobación o adopción final por parte de las Secretarias Distritales o municipales.*
2. *Los planes parciales que se encuentran en curso de aprobación y radicados conforme a los términos prescritos en el Decreto 88 de 3 de marzo de 2017, en tanto que se encuentren ajustados a las disposiciones del POMCA.*
3. ***Los planes parciales radicados conforme a los términos del Decreto Nacional 1077 de 2015 o la norma que lo modifique, sustituya o adicione y que cumplan con los permisos, autorizaciones y concesiones otorgadas por la autoridad ambiental correspondiente.***
4. ***Los planes parciales que cuenten con estudios detallados de amenaza, vulnerabilidad y riesgo, y que cumplan con los determinantes previstos en el Plan de Ordenación y Manejo de la Cuenca Hidrográfica POMCA 2019 y en el Decreto Nacional 1077 de 2015 o la norma que lo modifique, sustituya o adicione.***

5. *Los planes parciales que se encuentren en trámite o que, ya siendo aprobados, se encuentren en proceso de modificación y no contemplen asuntos o elementos ambientales.*
6. *Los planes parciales que se estén en tratamiento de renovación urbana teniendo en cuenta que se ubican en zonas de ciudad ya consolidadas, previamente urbanizadas y que requieren ser potencializadas dado el grado de su deterioro o las necesidades de ciudad".*

Si bien el Tribunal Administrativo de Cundinamarca profirió el 2 de diciembre de 2020 un auto contentivo de una *"medida cautelar sobre el otorgamiento de Planes Parciales en la cuenca del río Bogotá y subcuencas"*, en el que ordenó a la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca, CAR *"se abstenga de autorizar la concertación de asuntos ambientales a los Planes Parciales que presenten los municipios de la Cuenca del Río Bogotá y que no cumplan con los requisitos de ley"*, y adicionalmente ordenó a las alcaldías y concejos abstenerse de autorizar planes parciales hasta tanto los Planes de Ordenamiento Territorial de los municipios de la cuenca del río se ajusten al Plan de Ordenación y Manejo de la Cuenca Hidrográfica POMCA 2019 del río Bogotá, dichas órdenes fueron objeto de aclaración mediante auto emitido por la misma Corporación el 16 de diciembre de 2020, en el que manifestó que *"las medidas adoptadas mediante los ordinales primero y segundo del proveído 2 de diciembre de 2020, no aplican en los casos referidos anteriormente"*, entre los cuales se encuentran los planes parciales radicados en legal y debida forma de conformidad con lo regulado en el Decreto 1077 de 2015 y que cumplan con los permisos, autorizaciones y concesiones (en caso de que apliquen) otorgadas por la autoridad ambiental competente, de igual manera, que cuenten con estudios detallados de amenaza, vulnerabilidad y riesgo, y que cumplan con los determinantes previstos en el Plan de Ordenación y Manejo de la Cuenca Hidrográfica POMCA 2019 y en el Decreto Nacional 1077 de 2015 o la norma que lo modifique, sustituya o adicione.

De conformidad con lo señalado, se resalta que la instancia judicial reconoció la facultad de llevar a cabo la concertación de los asuntos ambientales de los planes parciales y posteriormente culminar el trámite, es decir, precisó que le corresponde a la autoridad ambiental y al municipio dar trámite a la actuación administrativa de conformidad con lo establecido en los artículos 2.2.4.1.2.2 y subsiguientes del Decreto 1077 de 2015.

En consecuencia y respecto del cumplimiento de las determinantes ambientales, la autoridad ambiental en ejercicio de sus funciones legales, dentro de la etapa de concertación de asuntos ambientales constató esto y culmino su proceso con el respectivo pronunciamiento declarándolos concertados a través de la Resolución 50257000144 de 13 marzo de 2025, expedida por la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca, CAR.

En este sentido, se debe precisar que la Dirección de Gestión de Ordenamiento Ambiental y Territorial de la Corporación, procedió, en

función de lo dispuesto por el Tribunal y en cumplimiento de lo establecido por la normatividad que rige la materia, adelantando la concertación de la propuesta del Plan Parcial No. 2 del municipio de Chía acorde con las determinantes ambientales exigibles y el marco legal aplicable.

En virtud de lo anterior es procedente resaltar que dentro del proceso de concertación se encontró que el plan parcial cumplía las siguientes excepciones:

> *Frente al numeral 3º del Auto del 16 de diciembre de 2020, la propuesta del plan parcial radicado ante la CAR por parte del municipio de Chía para llevar a cabo el proceso de concertación de los asuntos ambientales, una vez viabilizada por la entidad territorial, se da en el marco de las disposiciones contenidas en el Decreto Nacional 1077 de 2015 y las demás normas que regulan la materia.*
>
> *En cuanto al numeral 4º del referido Auto, se precisa que, el Plan Parcial No. 2 del municipio de Chía se encuentra dentro de la excepción expresada en dicho numeral, teniendo en cuenta que, en el marco de lo dispuesto en el Decreto 1807 de 2014 compilado en el Decreto 1077 de 2015, la entidad territorial presentó a la CAR los estudios detallados relacionados con la incorporación de la gestión del riesgo en el instrumento de Plan Parcial Chía 2, y adicionalmente el mismo cumple con las determinantes previstas en el Plan de Ordenación y Manejo de la Cuenca Hidrográfica POMCA 2019.*

De otra parte, el municipio en cumplimiento de la Orden 4.18 de la sentencia del río Bogotá, cuenta con el estudio básico de riesgos actualizado, precisándose que desde la CAR se emitió el Informe Técnico DGOAT No. 03 de 11 de enero de 2022, en el cual se conceptuó: *"El estudio básico DA cumplimiento a la totalidad de las condiciones técnicas mínimas descritas en el Decreto 1077 del 26 de mayo de 2015 "Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio" – Sección 3. Incorporación de la gestión del riesgo en los Planes de Ordenamiento Territorial – Subsección 2. Condiciones técnicas para la elaboración de estudios básicos y detallados, Sub-subsección 1 Condiciones técnicas para la elaboración de estudios básicos."*

Conforme con lo expuesto y en concordancia con las excepciones previstas en los numerales 3º y 4º de los Autos mencionados, en el presente caso procede dar continuidad al trámite del plan parcial, en tanto da cumplimiento a las condiciones judiciales, lo que ha sido verificado durante el proceso llevado a cabo entre el ente territorial y la Corporación.

En este orden de ideas y con base en la verificación del cumplimiento de las normas urbanísticas tenidas en cuenta para la formulación del plan, el municipio procederá a pronunciarse sobre la adopción del plan parcial tal como se contempla en el artículo 2.2.4.1.3.1. del Decreto 1077 de 2015.

XX. Que acorde con lo preceptuado en el Parágrafo sexto del artículo 29 de la Ley 2079 de 2021 el cual modificó el artículo 27 de la Ley 388 de 1997, y teniendo en cuenta que el plan parcial 2 contaba con viabilidad, la decisión aquí adoptada será dando aplicación al plan de ordenamiento territorial con

base en el cual se formuló, es decir, el Acuerdo 100 de 2016, el cual recobró su vigencia, lo que ratifica su aplicabilidad al presente caso.

XXI. Que en vista que se cumplieron las exigencias normativas contenidas en la Ley 388 de 1997, el Decreto 1077 de 2015 y el Acuerdo No. 100 de 2016 Plan de Ordenamiento Territorial, se procede a la adopción del plan parcial No. 2.

XXII. Que la jefe de la Oficina Asesora de Comunicación, Prensa y Protocolo del municipio de Chía certificó, el día 14 de julio de 2026 *"Por medio de la presente certificación nos permitimos informar que el proyecto normativo* ***"POR EL CUAL ADOPTA EL PLAN PARCIAL NO. 2, UBICADO EN LA ZONA DE EXPANSIÓN URBANA 1 DEL MUNICIPIO DE CHÍA"*** *fue publicado el día 03 de julio de 2026 a las 4:38 p.m. y estuvo disponible para comentarios hasta el día 13 de julio de 2026.*

El acto administrativo tuvo comentarios por parte de la ciudadanía"

XXIII. Que la Dirección de Ordenamiento Territorial realizó la revisión y ajuste correspondiente al comentario realizado por un ciudadano.

XXIV. Que, en mérito de lo anteriormente expuesto,

DECRETA

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1. ADOPTAR. El presente Decreto adopta el Plan Parcial No. 2 del Municipio de Chía, Departamento de Cundinamarca, bajo los parámetros de la Ley 388 de 1997 modificados a través de la Ley 2079 de 2021, el Decreto Nacional 1077 de 2015; la Resolución CAR 2358 de 16 de octubre de 2014 por medio de la cual se delimita la ronda del río Frío, la Resolución CAR – DJUR 50257000144 de 13 marzo de 2025, *"Por medio de la cual se declaran concertados los asuntos ambientales de la propuesta del Plan Parcial No. 2 del Municipio de Chía - Cundinamarca"* y el Acuerdo Municipal 100 de 2016 - Plan de Ordenamiento Territorial de Chía vigente.

ARTÍCULO 2. MARCO NORMATIVO APLICABLE. El Plan Parcial No 2[1], se sujetará en todo a lo establecido en el Decreto Nacional 1077 de 2015, el Acuerdo 100 de 2016, y el Decreto Municipal 050 de 2016, por ende, la interpretación de cualquiera de sus disposiciones deberá sujetarse a estos.

ARTÍCULO 3. PRINCIPIOS DEL PLAN PARCIAL. El presente Plan Parcial se fundamenta en los principios del ordenamiento territorial señalados en la Ley 388 de 1997: Función social y ecológica de la propiedad, prevalencia del interés colectivo sobre el particular y distribución equitativa de cargas y beneficios.

ARTÍCULO 4. OBJETIVO GENERAL DEL PLAN PARCIAL. El Plan Parcial tiene como objetivo integrar y articular los lineamientos de ordenamiento territorial del Plan de Ordenamiento Territorial (POT) del Municipio de Chía, Acuerdo Municipal No. 100 de 2016, con la gestión de incorporación y habilitación del suelo de

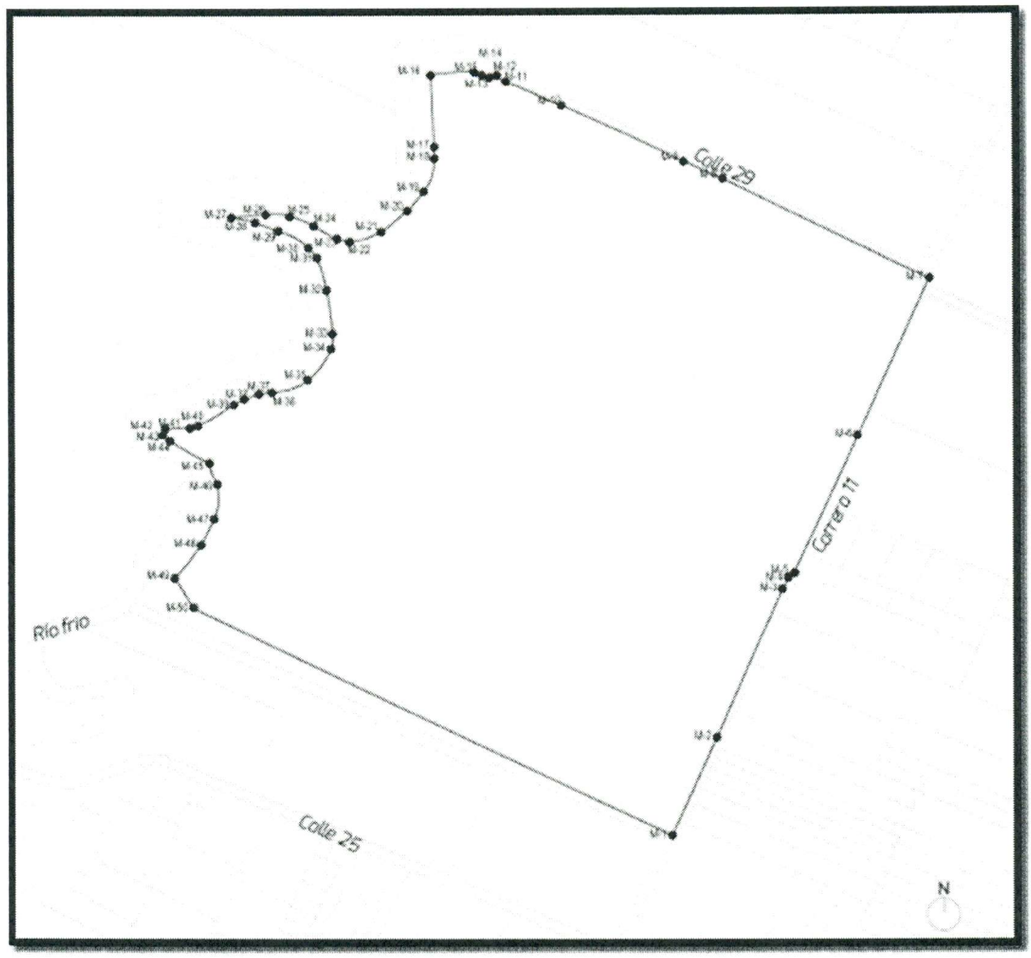
[1] Entiéndase Plan Parcial del Municipio de Chía, Departamento de Cundinamarca, cada vez que se mencione en este documento..

expansión, considerando integralmente todos los aspectos que inciden sobre el crecimiento ordenado tales como: usos del suelo, respeto e integración de la estructura ecológica.

ARTICULO 5. OBJETIVOS ESPECÍFICOS DEL PLAN PARCIAL. Los objetivos específicos del Plan Parcial No. 2 son los siguientes:

- Integrar adecuadamente el suelo de expansión urbana al suelo urbano mediante la plena conexión de sus espacios públicos, corredores viales y de movilidad alternativa, redes de servicios públicos y la densificación de los diferentes usos, aportando a la satisfacción de las necesidades de las zonas aledañas, a través de un tejido urbano ordenado y conectado al casco urbano.
- Generar espacios urbanos que permitan el desarrollo de una buena calidad de vida, entorno a espacios de encuentro y convivencia ciudadana.
- Garantizar una sana mezcla y diversidad de usos con la presencia de servicios e infraestructura social, que permita la autosuficiencia del proyecto y la creación de una subcentral autosuficiente e integrada.
- Garantizar la accesibilidad a pie o en bicicleta a todas las manzanas residenciales, institucionales y equipamientos para privilegiar la movilidad no motorizada.
- Garantizar el reparto equitativo de cargas y beneficios, con el propósito de generar una intervención equitativa desde la perspectiva financiera, que permita atender las necesidades de infraestructura del sector.

ARTÍCULO 6. LOCALIZACIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN. La delimitación del área de Planificación del Plan Parcial se encuentra establecida en el Plano *F1A-"Plano de delimitación del Plan Parcial"* que hace parte integrante del presente Decreto, cuenta con 218.265,05 M² y está delimitado por las siguientes coordenadas:



Levantamiento Topográfico.

Coordenadas Plan Parcial		
No.	**ESTE**	**NORTE**
M-1	4883219,071	2096851,321
M-2	4883255,869	2096931,043
M-3	4883309,989	2097050,944
M-4	4883315,739	2097061,068
M-5	4883319,057	2097063,239
M-6	4883371,968	2097175,507
M-7	4883430,861	2097301,334
M-8	4883262,431	2097381,282
M-9	4883230,809	2097395,437
M-10	4883131,599	2097441,929
M-11	4883086,051	2097461,753
M-12	4883079,231	2097466,548
M-13	4883070,481	2097465,453
M-14	4883068,026	2097466,874
M-15	4883062,748	2097469,588
M-16	4883026,118	2097467,143
M-17	4883028,699	2097408,206
M-18	4883028,666	2097398,770
M-19	4883020,023	2097372,040
M-20	4883006,638	2097356,615
M-21	4882985,013	2097339,921
M-22	4882958,603	2097332,184
M-23	4882949,157	2097334,066
M-24	4882930,147	2097344,070

Coordenadas Plan Parcial		
No.	ESTE	NORTE
M-25	4882910,501	2097352,359
M-26	4882890,918	2097354,053
M-27	4882862,716	2097351,251
M-28	4882881,541	2097347,356
M-29	4882901,074	2097340,243
M-30	4882925,054	2097327,271
M-31	4882932,503	2097319,022
M-32	4882940,270	2097292,794
M-33	4882945,301	2097257,802
M-34	4882943,829	2097245,709
M-35	4882924,712	2097220,689
M-36	4882894,988	2097210,524
M-37	4882884,128	2097209,068
M-38	4882872,751	2097205,140
M-39	4882863,712	2097200,762
M-40	4882833,860	2097183,978
M-41	4882828,442	2097182,440
M-42	4882805,977	2097181,010
M-43	4882805,489	2097177,438
M-44	4882810,348	2097171,567
M-45	4882842,877	2097153,733
M-46	4882849,965	2097136,250
M-47	4882847,422	2097108,242
M-48	4882836,594	2097087,006
M-49	4882814,963	2097060,156
M-50	4882830,034	2097035,434

El plan parcial colinda con:

LINDERO	COLINDANCIA
NORTE	PREDIO IDENTIFICADO CON EL CÓDIGO CATASTRAL 25175000000000004129300000000
OCCIDENTE	RÍO FRÍO
ORIENTE	CARRERA 11
SUR	PREDIOS IDENTIFICADOS CON LOS CÓDIGOS CATASTRALES 25175000000000004093700000000 Y 25175000000000004098400000000

Parágrafo: En caso de requerirse, el desarrollador podrá adelantar el trámite de actualización catastral y/o de cabida y linderos ante el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, sin que se requiera modificación del Plan Parcial para realizar el ajuste de áreas derivadas de la actualización catastral.

ARTÍCULO 7. PREDIOS QUE INTEGRAN EL PLAN PARCIAL. Los predios que conforman el Plan Parcial No. 2 se encuentran identificados de la siguiente manera:

CONFORMACIÓN PREDIAL				
NÚMERO	FOLIO DE MATRÍCULA	CÓDIGO CATASTRAL	PROPIETARIO	ÁREA (HA)
1	50N-475620	25175000000000004039200000000	Fiduciaria Bogotá S.A. Vocera del Fideicomiso Chía Colón-Fidubogotá S.A.	14,75
2	50N-20398084	25175000000000004377900000000	Municipio de Chía	3,57

CONFORMACIÓN PREDIAL				
NÚMERO	FOLIO DE MATRÍCULA	CÓDIGO CATASTRAL	PROPIETARIO	ÁREA (HA)
3	50N-20695447	25175000000000048234000000000	Servicio Nacional de Aprendizaje SENA	3,50
TOTAL				21,82

Parágrafo 1: El predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50N-20695447 de propiedad del Servicio Nacional de Aprendizaje SENA que cuenta con un área de 35.023,07 m², se encuentra parcelado y construido de conformidad con la Licencia 724 de 2007, constituyéndose en un área de manejo especial que se rige por las normas establecidas en la licencia y no podrá modificar sus aprovechamientos sin que previamente se surta el proceso de modificación del Plan Parcial y se asuman las cargas urbanísticas correspondientes.

Parágrafo 2: El área bruta del área de delimitación del presente Plan Parcial corresponde a la suma del área catastral de los inmuebles relacionados en la tabla anterior, es decir. 218.265,05 m^2 y el área de los predios que lo conforman podrá ser verificada y precisada en el trámite de incorporación o actualización del plano topográfico.

ARTÍCULO 8. DOCUMENTOS DEL PLAN PARCIAL. El presente plan parcial estará integrado, además del presente Decreto, por los siguientes documentos:

Cartografía

- F1A - Plano de delimitación del Plan Parcial
- F1B - Planteamiento Urbanístico
- F2A - Red y Perfiles Viales Arteriales 1
- F2B - Red y Perfiles Viales Arteriales 2
- F2C - Red y Perfiles Viales Locales
- F2D - Movilidad Alternativa
- F3 - Cesiones Públicas
- F4 - Espacio Público Efectivo
- F5 - Sistema Ambiental
- F6A - Red Acueducto
- F6B - Red Alcantarillado Pluvial
- F6C - Red Alcantarillado Sanitario
- F7 - Usos y Aprovechamientos
- F8A - Cargas Generales por Suelo
- F8B - Cargas Obra 1
- F8C - Cargas Obra 2
- F9 - Unidades de Gestión Urbanística
- F10 - Etapas de Desarrollo
- F11 - Zonas Generadoras de Plusvalía

Los documentos que se señalan a continuación constituyen el soporte técnico del Plan Parcial, de tal manera que facilitan su interpretación:

- Documento Técnico de Soporte del plan parcial que contiene: Memoria justificativa del plan parcial, presentación del planeamiento urbanístico y de los sistemas estructurantes, instrumentos de gestión legal y financiación con la estructuración del reparto de cargas y beneficios.
- Planos de diagnóstico: D1 – Localización y D2 – cargas generales.
- Levantamiento Topográfico

- Estudio de Suelos
- Estudio Ambiental
- Estudio de Movilidad
- Estudio Hidrológico
- Diseño Hidrosanitario
- Resolución de Viabilidad del Plan Parcial expedida por la Dirección de Ordenamiento Territorial
- Acta de Concertación con la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca, CAR y su correspondiente acto administrativo.
- Oficios de las Empresas Prestadoras de Servicios Públicos.

ARTÍCULO 9. PROYECTO URBANÍSTICO Y ÁREAS GENERALES DEL PLAN PARCIAL. El proyecto urbanístico del presente Plan Parcial se encuentra definido en el Plano F1B – *"Planteamiento Urbanístico"*, el cual establece y determina las áreas públicas, cargas generales y locales, y las áreas privadas resultantes del nuevo diseño urbano donde se concretan los beneficios, usos y aprovechamientos. Las áreas generales del plan se relacionan a continuación:

ÁREA BRUTA	**100,0%**	**218.265,05 M²**
ÁREA DE MANEJO ESPECIAL	16,0%	35.023,07 M²
ÁREA OBJETO DE REPARTO	84,0%	183.241,98 M²
ÁREA OBJETO DE REPARTO	**100,0%**	**183.241,98 M²**

CARGAS GENERALES	**26,9%**	**49.296,94 M²**
PROTECCIÓN AMBIENTAL RÍO FRÍO	**20,2%**	**37.013,95 M²**
RONDA DE PROTECCIÓN (30 m)	5,8%	10.668,77 M²
ZONA DE MANEJO Y PRESERVACIÓN AMBIENTAL (45 m)	14,4%	26.345,18 M²
RESERVA MALLA VIAL ARTERIAL	**6,7%**	**12.282,99 M²**
RESERVA MALLA VIAL - CALLE 29	4,2%	7.718,43 M²
RESERVA MALLA VIAL - CARRERA 11	2,5%	4.564,56 M²

ÁREA NETA URBANIZABLE	**57,1%**	**133.945,04 M²**
ÁREA NETA URBANIZABLE	**100,0%**	**133.945,04 M²**

TOTAL CESIONES	**41,0%**	**54.960,06 M²**
CESIONES OBLIGATORIAS	**40,8%**	**54.650,67 M²**
PARQUES Y ZONAS VERDES	25,0%	33.491,35 M²
EQUIPAMIENTOS	5,0%	6.698,26 M²
VÍAS LOCALES	10,8%	14.461,06 M²
CESIONES ADICIONALES	**0,2%**	**309,39 M²**
ZONAS VERDES ADICIONALES	0,2%	309,39 M²

ÁREA ÚTIL	**59,2%**	**78.984,98 M²**
ÁREA ÚTIL	100,0%	78.984,98 M²

ÁREA ÚTIL RESIDENCIAL	**83,2%**	**65.678,03 M²**
VIS		**8.682,56 M²**
MANZANA RESIDENCIAL 2		8.682,56 M²
NO VIS		**56.995,47 M²**
MANZANA RESIDENCIAL 1		10.684,00 M²
MANZANA RESIDENCIAL 3		13.230,98 M²
MANZANA RESIDENCIAL 4		16.540,23 M²
MANZANA RESIDENCIAL 5		16.540,26 M²
ÁREA ÚTIL - INSTITUCIONAL PRIVADO	**16,8%**	**13.306,95 M²**
MANZANA INSTITUCIONAL 6		8.480,01 M²
MANZANA INSTITUCIONAL 7		4.826,94 M²

Parágrafo 1: El cuadro de áreas del presente artículo podrá ser ajustado en las licencias urbanísticas que se tramiten y obtengan para la ejecución del Plan Parcial como consecuencia de incorporaciones topográficas, catastrales, y/o de la coordinación y aprobación de diseños técnicos definitivos de las obras, siempre y cuando (1) se conserven las características de localización y geometría del espacio público; (2) el área mínima de cesiones públicas no disminuya ni vaya en detrimento del cumplimiento estándar de espacio público y (3) cualquier incremento en el área se incorporará al espacio público del proyecto. De igual manera se deberán adelantar las acciones correspondientes para actualizar la información en los respectivos folios de matrícula inmobiliaria de cada uno de los predios objeto del presente Plan Parcial. Estos ajustes corresponderán a precisiones mínimas y por lo tanto no podrán superar el 5% de los valores correspondientes adoptados por el presente Decreto y en caso de que lo superen podrá procederse al ajuste sin que se genere detrimento en las áreas de cesión a espacio público.

Parágrafo 2: El cuadro de áreas puede presentar variaciones aparentes como consecuencia del manejo de cifras con decimales, sin que ello implique inconsistencias sustanciales en la información contenida.

CAPÍTULO II

SISTEMAS Y ESTRUCTURAS DEL PLAN PARCIAL

SUBCAPÍTULO 1

ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL

ARTÍCULO 10. ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL: La estructura ecológica del Plan Parcial está conformada por una franja de 75 metros a lado y lado del cauce del Río Frío compuesta por 30 metros de Ronda de Protección de Río Frío cuyas coordenadas están establecidas en la Resolución No. 2358 de 2014 de la CAR y 45 metros contiguos a la Ronda de Protección que corresponden a la Zona de Manejo y Preservación Ambiental del Río Frío. La estructura ecológica principal se identifica en el Plano F5 – *"Sistema Ambiental"*.

PROTECCIÓN AMBIENTAL RÍO FRIO	**37.013,95 M²**
RONDA DE PROTECCIÓN (30 m)	10.668,77 M²
ZONA DE MANEJO Y PRESERVACIÓN AMBIENTAL (45 m)	26.345,18 M²

Las coordenadas de la Ronda de Protección de Río Frío establecidas en la Resolución No. 2358 de 2014 de la CAR, son:

Coordenadas Ronda de Protección del Río Frío - Resolución 2358 de 2014 de la CAR			
No.	**Coordenada x**	**Coordenada Y**	**Margen**
1141	1002599.81	1031730.47	Izquierda
1142	1002588.43	1031716.58	Izquierda
1143	1002584.39	1031668.89	Izquierda
1144	1002578.38	1031617.91	Izquierda
1145	1002579.7	1031568.95	Izquierda
1146	1002571.73	1031520.27	Izquierda
1147	1002533.28	1031493.19	Izquierda
1148	1002488.86	1031510.91	Izquierda
1149	1002469.18	1031481.86	Izquierda

Coordenadas Ronda de Protección del Río Frío - Resolución 2358 de 2014 de la CAR			
No.	Coordenada x	Coordenada Y	Margen
1150	1002469.18	1031432.69	Izquierda
1151	1002439.81	1031393.52	Izquierda
1152	1002394.7	1031373.45	Izquierda
1153	1002385	1031347.15	Izquierda
1154	1002387.17	1031297.82	Izquierda
1155	1002355.09	1031261.9	Izquierda
1156	1002307.19	1031250.45	Izquierda
1157	1002279.56	1031223.88	Izquierda
1158	1002300.36	1031180.02	Izquierda
1159	1002281.9	1031134.07	Izquierda
1160	1002275.99	1031089.63	Izquierda
1161	1002257.78	1031045.51	Izquierda
1162	1002261.66	1030997.95	Izquierda
1163	1002236.51	1030954.84	Izquierda
1164	1002206.62	1030915.71	Izquierda
1165	1002168.52	1030896.34	Izquierda
1166	1002153	1030849.96	Izquierda
1167	1002110	1030829	Izquierda
1168	1002063.09	1030819.49	Izquierda

Parágrafo 1: Los canales o vallados abiertos, actualmente no cumplen ninguna función ambiental, ni ecosistémica y además no permiten una conectividad, tal como se definió en el oficio SMA 2952-2023, en consecuencia, podrán ser intervenidos y/o removidos, debiéndose garantizar el adecuado manejo de las aguas lluvias del proyecto con el fin de evitar los riesgos asociados.

Parágrafo 2: La Ronda de Protección del Rio Frío y la Zona de Manejo y Preservación Ambiental serán cedidas y entregadas por parte del desarrollador al Municipio de Chía o la entidad competente.

ARTICULO 11. USOS EN LA ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL. Los usos para dichas áreas se encuentran establecidos en la Resolución CAR 2358 de 16 de octubre de 2014 y el Acuerdo Municipal 100 de 2016 Plan de Ordenamiento Territorial de Chía.

SUBCAPÍTULO 2

SISTEMA DE MOVILIDAD

ARTÍCULO 12. SISTEMA DE MOVILIDAD. El sistema de movilidad del Plan Parcial está compuesto por la malla vial arterial y la malla vial local complementado por el sistema de movilidad alternativo.

ARTÍCULO 13. SISTEMA VIAL. El sistema vial está compuesto por la malla vial arterial que se identifica en el Plano F2A – *"Red y Perfiles Viales Arteriales*" y Plano F2B – *"Red y Perfiles Viales Arteriales*" y la malla vial local que se identifica en el Plano F2C – *"Red y Perfiles Viales Locales",* en concordancia con la Resolución 3177 del 27 de septiembre de 2017.

Malla vial arterial

A. Carga general de suelo para malla vial arterial

Las vías proyectadas por el Plan de Ordenamiento Territorial – Acuerdo 100 de 2016 – constituyen la base para el cálculo del aporte de carga general del presente Plan Parcial, el cual contribuye a la configuración del perfil proporción a los beneficios que le han sido asignados, según se indica en este artículo.

A continuación, se describen las áreas correspondientes a la Malla Vial Arterial que deben cederse en el ámbito del Plan Parcial según los perfiles viales proyectados por el Plan de Ordenamiento Territorial:

MALLA VIAL ARTERIAL	6,7%	12.282,99 M²
RESERVA MALLA VIAL - CALLE 29	4,2%	7.718,43 M²
RESERVA MALLA VIAL - CARRERA 11	2,5%	4.564,56 M²

B. Carga general de suelo para malla vial arterial

El Plan Parcial, en el marco del reparto de cargas y beneficios, asume la construcción de una parte del perfil de la malla vial arterial. A continuación, se describe el perfil completo previsto en el Acuerdo 100 de 2016 de forma general y se precisan las condiciones de la parte de dicho perfil que ejecutará el promotor del plan parcial a título de compensación por edificabilidad adicional, conforme al Estudio de Tránsito aprobado que precisó el perfil general:

- **Perfil completo de la Calle 29 previsto en el en el Acuerdo 100 de 2016:** La Calle 29 con perfil V3 de 30 metros de doble calzada, cada una de dos (2) carriles y berma, con andén y ciclorruta en cada costado de la vía, ubicada entre la Carrera 11 y el puente sobre el Río Frío.

Andén	F. A.	Ciclorruta		F.P	Berma	Calzada		Sep	Calzada		Berma	F.P	Ciclorruta		F.A.	Andén
		↓	↑			↓	↓		↑	↑			↓	↑		
2.2	1.2	2.5		0.6	1.0	7.0		1.0	7.0		1.0	0.6	2.5		1.2	2.2
Sección Total = 30.0																

- **Por cuenta de la compensación para su edificabilidad adicional, el desarrollador del Plan Parcial ejecutará a título de Carga General por obra:** La primera fase de la Calle 29 – Tramo A entre carreras 9 y 11 y tramo B entre carreras 9 y 2 Este, fuera del ámbito del Plan Parcial con un perfil de 13,6 metros de ancho.

Andén	F.P	Bici carril		Sep	Calzada		F.P	Andén
		↓	↑		↓	↑		
1.4	0.6	2.5		0.1	7.00		0.6	1.4
Sección Total = 13.6								

- **Perfil completo de la Carrera 11 previsto en el en el Acuerdo 100 de 2016:** La Carrera 11 con perfil V4 de 20 metros con una sola calzada de cuatro (4) carriles y doble sentido, con andén en cada costado y ciclorruta en su costado occidental, ubicada entre la calle 29 y la Calle 25ª.

Andén	F.P	Bici carril		Sep	Calzada				F.P	Andén
		↓	↑		↓	↓	↑	↑		
1.5	0.6	2.4		0.6	12.8				0.6	1.5
Sección Total = 20.0										

- **Por cuenta de la compensación para su edificabilidad adicional, el desarrollador del Plan Parcial ejecutará a título de Carga General por obra:** La primera fase de la Carrera 11 – Tramo A desde la Calle 26 hasta la Calle 29 dentro del ámbito del Plan Parcial y Tramo A' de la Calle 25 a la Calle 26 fuera del ámbito del Plan Parcial con un perfil de 13, 6 metros de ancho.

Andén	F.P	Bici carril		Sep	Calzada		F.P	Andén
		↓	↑		↓	↑		
1.4	0.6	2.5		0.1	7.00		0.6	1.4
Sección Total = 13.6								

Los perfiles viales correspondientes a la carga general del plan parcial podrán variar en virtud de razones técnicas y de los diseños definitivos, de conformidad con lo que para el efecto determine la autoridad competente, sin que esto implique la modificación del Plan Parcial

El suelo y/o construcción de vías de la malla vial arterial, descritas en el presente artículo, que sean asumidas por los propietarios o promotores del plan parcial y que no sean objeto de compensación por acceso a edificabilidad adicional, deberán ser compensadas con el valor liquidado de la participación en plusvalías y previo un acuerdo de pago, en razón a que constituyen cargas generales de conformidad con el artículo 2.2.4.1.5.2 del Decreto 1077 de 2015.

Malla vial local.

El sistema vial local definido para el Plan Parcial se encuentra identificado en el Plano F2C – *"Red y Perfiles Viales Locales"* y corresponde al 10.8% del Área Neta Urbanizable, cumpliendo así con el mínimo establecido en el artículo 89 del Acuerdo 100 de 2016.

ÁREA NETA URBANIZABLE	100,0%	133.945,04 M²
VÍAS LOCALES	10,8%	14.461,06 M²

Las vías de la malla vial local del presente Plan Parcial son las siguientes:

- El carril de acceso a la U.G.U 1 del Plan Parcial desde la Carrera 11, con dos (2) carriles, con andén en un costado de la vía y ciclorruta en calzada en uno de sus costados. Este carril, se encuentra incorporado al perfil de la obra de primera fase de la obra de carga general de la Carrera 11 de 13.6 m por lo que en su sumatoria compone un perfil total de 25.2 m.

Andén	F.P	Bici carril		Sep	Calzada		Sep.	Bici carril		Sep	Calzada		F.P	Andén
		↓	↑		↓	↑		↓	↑		↓	↑		
1.4	0.6	2.5		0.1	7.0		2.0	2.5		0.1	7.0		0.6	1.4
Sección carril de acceso = 11,6							Perfil Fase 1 Carrera 11 = 13,6							
Sección Total = 25.2														

- La vía local central de la U.G.U 1 del Plan Parcial que funciona como un circuito particular propuesto ampliado y compuesto por la unión de dos perfiles típicos V6 unidos por un separador de 5,5 metros.

Andén	F. P	Calzada ↓ ↓	F. P	Andén	Sep.	Andén	F. P	Calzada ↑ ↑	F. P	Andén
1.4	0.6	6.0	0.6	1.4	5.5	1.4	0.6	6.0	0.6	1.4
Perfil Típico V6 = 10						Perfil Típico V6 = 10				

- La calle de acceso a la U.G.U. 2 desde la Carrera 11 con perfil V6 Ampliado de 12 metros de una sola calzada con 2 carriles, con andén en cada costado de la vía y ciclorruta en calzada en su costado norte.

Andén	Calzada ↓	Calzada ↑	Sep	Bici carril ↓	Bici carril ↑	Andén
1.5	6.0		0.6	2.4		1.5
Sección Total = 12.0						

Parágrafo 1: La malla vial local deberá construirse cumpliendo con las condiciones establecidas en el artículo 86 del Acuerdo 100 de 2016.

Parágrafo 2: La nomenclatura vial usada en el presente Decreto es indicativa y será definida posteriormente por la Secretaría de Planeación Municipal y/o sus Direcciones adscritas.

Parágrafo 3: Las vías deberán sujetarse a los requerimientos técnicos establecidos por la Secretaría de Obras Públicas del municipio.

Parágrafo 4: Se podrán realizar ajustes a las intersecciones establecidas en el sistema vial del Plan Parcial teniendo en cuenta los diseños geométricos definitivos de las mismas, previa aprobación de la entidad competente, sin que se requiera modificación del presente Decreto.

Parágrafo 5: Las condiciones técnicas de los perfiles viales podrán modificarse de conformidad con los estudios de detalle que se realicen al momento de solicitar las licencias y/o en la ejecución de obras.

ARTÍCULO 14. ESTUDIO DE MOVILIDAD. Se deberá cumplir con los siguientes compromisos mínimos derivados de la aprobación del Estudio de Movilidad:

- Construcción de la vía interna denominada "circuito central".

- La construcción de la primera fase del perfil de 13,6 m de ancho de la Carrera 11 entre la Calle 29 y la Calle 25. Con el carril de servicio para la incorporación y salida del proyecto en la U.G.U. 1.

- Se llevará a cabo la construcción de la primera fase de la Calle 29 tramo A entre la Carrera 11 y la Carrera 9, así como el tramo B de la misma Calle 29 entre carreras 9 y 2 Este con un perfil de 13,6 metros.

- Diseño, suministro, obras civiles, construcción e implementación de la regulación semaforizada vehicular y peatonal de la carrera 11 con calle 29.

Diseño, suministro, obras civiles, construcción e implementación de la regulación semaforizada vehicular y peatonal de la calle 29 con carrera 9.

Compromisos del proyecto

1. Señalización

- Elaboración de los diseños de señalización vertical y demarcación horizontal y semaforización, para el trámite ante la Secretaría de Movilidad Municipal incluyendo el suministro e instalación de la señalización vertical y horizontal requerida para la adecuada circulación vehicular, de ciclo usuarios y peatonal, de acuerdo con la propuesta de infraestructura en el área de influencia directa del proyecto.

- Implementación de la señalización y demarcación en los accesos y salidas de las zonas de parqueaderos del Plan Parcial No. 2 y demás zonas que se requieran dentro del Plan Parcial.

- Construcción de los pasos pompeyanos en la totalidad de accesos vehiculares a las agrupaciones en cada una de las manzanas de las Unidades de Gestión del Plan Parcial, con el fin de garantizar la continuidad de los flujos peatonales y de ciclo usuarios. Incluye estudios y diseños e implementación de la señalización vertical.

- Para las intervenciones de semaforización el proyecto debe adelantar las siguientes acciones: Estudios y diseños que definan de manera precisa las características de regulación y control semafórico, movimientos vehiculares habilitados, adecuaciones geométricas y de infraestructura a que haya lugar para dicha instalación.

2. Infraestructura

- Construcción de la totalidad de la malla vial interior del Plan Parcial No. 2 de acuerdo con las etapas de desarrollo del proyecto. La construcción de dichas vías debe considerar las especificaciones técnicas que permitan la circulación de rutas de transporte público.

- Construcción de la red de ciclo rutas internas del Plan Parcial. De acuerdo con las etapas de desarrollo de cada etapa.

- Adecuación de andenes de la totalidad del costado del Plan Parcial y construcción con el fin de ofrecer condiciones de seguridad y comodidad a sus usuarios y a los residentes de la zona. La adecuación de andenes debe proveer la adecuación de rampas para personas con la movilidad reducida y la accesibilidad a predios atendiendo lo dispuesto en el artículo 2.2.3.4.2. del Decreto 1077 de 2015, de acuerdo con las etapas del proyecto.

- Los estudios, diseños de pavimentos y obtención de permisos deben ser presentados a las secretarias de Movilidad y de Obras Públicas para su aprobación de conformidad con los procedimientos de dichas entidades, ejecución de las obras y demás gestiones requeridas serán responsabilidad del representante legal a cargo del proyecto y deberán desarrollarse de manera inmediata una vez terminada la obra y antes dar servicio al público.

Parágrafo 1: Las cargas localizadas por fuera del ámbito del Plan Parcial deberán ejecutarse dentro de los veinticuatro (24) meses siguientes a la entrega material de los predios por parte del municipio, una vez culminado el proceso de gestión predial. La ejecución de estas obras constituye una obligación del Plan Parcial, sin que su cumplimiento condicione la aprobación ni la ejecución de las licencias urbanísticas que se deriven del mismo.

Parágrafo 2: El estudio de movilidad deberá actualizarse en sus diferentes componentes acorde con las condiciones actuales, los perfiles viales y la consolidación del sector.

ARTICULO 15. SISTEMA DE MOVILIDAD ALTERNATIVA. El sistema de movilidad alternativa es el sistema de movilidad peatonal y en bicicleta que se incorpora al sistema de movilidad del plan parcial, identificado en el plano F2C – *"Sistema de movilidad alternativa".*

Parágrafo 1: Los andenes deberán construirse garantizando su continuidad y deberán adecuarse a las normas sobre acceso y circulación de personas con limitaciones físicas, en especial a las normas de accesibilidad establecidas por la Ley 361 de 1997 adicionada por la Ley 1287 de 2009 y reglamentada por el Decreto Nacional 1538 de 2005 compilado en el Decreto 1077 de 2015.

Parágrafo 2: El trazado de senderos y ciclorrutas dentro de los parques es indicativo, este será precisado y concertado en la etapa de Licenciamiento Urbanístico. Se requiere mantener la conectividad de los trazados al interior del Plan Parcial.

Parágrafo 3: El sistema de movilidad alternativa deberá cumplir con las condiciones de accesibilidad establecidas en los numerales 1, 2 y 3 del artículo 2.2.3.4.1.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015 y las normas Técnicas Colombianas para el diseño y construcción de los elementos del espacio público vigentes.

SUBCAPÍTULO 3

SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS

ARTÍCULO 16.- SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS. La definición de las redes de Servicios Públicos básicos será establecida al interior del área objeto de Plan Parcial, de acuerdo con las redes existentes aledañas y/o a la disposición de ampliación de redes establecida por las empresas prestadoras de servicios (EMSERCHIA – GAS NATURAL S.A. E.S.P. y CODENSA E.S.P.), teniendo en cuenta la factibilidad, condiciones y especificaciones técnicas emitida por estas, previa solicitud de los interesados en los siguientes oficios.

EMPRESA	OFICIO
EMSERCHÍA - E.S.P.	Factibilidad de servicios de acueducto, alcantarillado y aseo, Oficio 20169999931908 del 29 de diciembre de 2016. Factibilidad de servicios de acueducto, alcantarillado y aseo, Oficio 20179999904179 del 23 de febrero de 2017. Actualización Factibilidad de prestación de servicios Oficio 20180060007974 del 24 de julio de 2018. Prorroga factibilidad de servicios públicos 20230062010565

EMPRESA	OFICIO
	del 26 de julio de 2023. Actualización de la factibilidad de servicios de acueducto, alcantarillado y aseo con el oficio 20230062015604 del 12 de octubre de 2023.
GAS NATURAL CUNDIBOYACENSE S.A. E.S.P.	Disponibilidad de servicio Gas Natural oficio CD-008871-2025 expedido el 6 de mayo de 2025.
CODENSA S.A. E.S.P.	Disponibilidad de Servicio de Energía Eléctrica Oficio No. 766785146 expedido el 03 de marzo de 2025.

Parágrafo 1: De acuerdo con la Actualización de Factibilidad de prestación de servicios para el Plan Parcial emitida por la Empresa de Servicios Públicos de Chía EMSERCHIA E.S.P, mediante oficio 20230062015604 del 12 de octubre de 2023, el plan parcial se conectará al sistema de acueducto y alcantarillado de la siguiente manera:

Obras Carga General sistema de Acueducto:

- Construcción de la red matriz de acueducto que inicia en la Calle 30 y sube por la Calle 29 hasta el Plan Parcial con un diámetro de 12" desde la vía Chía - Cajicá.

Obras Carga General sistema de Alcantarillado Sanitario

- Construcción de las redes locales para las conexiones de las diferentes manzanas urbanísticas del proyecto a los pozos de inspección del colector ubicado al margen oriental del río Frío, que conduce las aguas residuales la EBAR, incluyendo para la conexión, los diferentes accesorios y requerimientos para la prestación del servicio.

Obras Carga General sistema de Alcantarillado Pluvial:

- Construcción redes para la conexión de las aguas lluvias que drenan del proyecto hasta su conexión con el colector de la Calle 29, a la altura correspondiente entre los pozos MH-22 y MH-23, incluyendo las estructuras complementarias que se requieran.

Parágrafo 2: Con miras a garantizar el abastecimiento del servicio de agua y la presión adecuada en las construcciones con alturas de doce (12) pisos y de conformidad con los lineamientos dados por el RAS, Resolución 0330 de 2017, en cada manzana útil del proyecto se deberá contar con tanques de almacenamiento de agua y equipos hidroneumáticos de presión.

Parágrafo 3: La construcción de las redes matrices de servicios públicos domiciliarios se regirá por lo dispuesto en la Ley 142 de 1994 y la ley 388 de 1997 sus reglamentos o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan. El desarrollo urbanístico de las zonas deberá estar acorde con los resultados de los estudios técnicos y conforme con lo estipulado en las respectivas disponibilidades de servicios públicos emitidas por las empresas de servicios públicos. En todo caso deberá cumplir con las normas RETIE, RETILAP y RAS; los diseños deberán ser sometidos a aprobación de las empresas de servicios públicos, una vez se obtengan las licencias de urbanización respectivas.

SUBCAPÍTULO 4

SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO

ARTICULO 17. SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO PARA PARQUES. En cumplimiento del artículo 89 del Acuerdo Municipal 100 de 2016 (POT), el sistema de espacio público para parques de propiedad pública del plan parcial, se encuentra constituido por las cesiones obligatorias para espacio público en razón a un 25% del área neta urbanizable que se identifica en el Plano F3 – *"Cesiones Públicas"* y adicionalmente por la Zona de Manejo y Preservación Ambiental que será cedida al municipio como compensación por aumento de edificabilidad que se encuentra identificada en el Plano F5 – *"Sistema Ambiental"*.

ÁREA NETA URBANIZABLE	100,0%	133.945,04 M²
PARQUES Y ZONAS VERDES	25,0%	33.491,35 M²

Parágrafo 1: La zona de ronda y la zona de preservación ambiental que no sea cedida para cesiones obligatorias para parques o como carga general para acceder a edificabilidad adicional, es un área afecta al uso público de conformidad con el Decreto 1504 de 1998 compilado en el Decreto 1077 de 2015 pero de propiedad privada, razón por la cual esta área deberá ser adquirida por el municipio para desarrollar cualquier intervención por parte de la administración municipal para adaptarlo al uso público.

No obstante, dicha área podrá ser cedida gratuitamente al municipio, para hacer parte de un proyecto de espacio público que ejecute la administración pública.

Parágrafo 2: De acuerdo con las políticas municipales sobre espacio público y teniendo en cuenta el número máximo de viviendas autorizadas por el presente decreto, el índice de espacio público efectivo del Plan Parcial es 7.19 m² por habitante, conformado por los parques, zonas verdes, plazoletas, la Zona de Manejo y Preservación Ambiental del Río Frío y el 50% de las manzanas destinadas a equipamiento público.

Parágrafo 3: Los promotores, titulares y/o urbanizadores del Plan Parcial y el Municipio de Chía a través de las entidades competentes podrán acordar la entrega anticipada de los suelos destinados a cesiones de suelo para espacio público en los términos de la Ley 388 de 1997 y el Decreto Distrital 845 de 2019 - norma vigente al momento del inicio de la presente actuación.

ARTÍCULO 18. ENTREGA Y DOTACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO. La entrega y dotación de las zonas del espacio público debe realizarse conforme lo establece el Decreto Nacional 1077 de 2015 o las normas que las modifiquen, sustituyan o adicionen.

ARTÍCULO 19. ADMINISTRACIÓN Y MANEJO DE LOS PARQUES Y ZONAS VERDES. De conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.3.3.3 del Decreto Nacional 1077 de 2015 las asociaciones de propietarios que se conformen en el área objeto del plan parcial podrán contratar la administración, mantenimiento y el aprovechamiento económico de los parques y zonas verdes que se localizan al interior del plan parcial, sin que se impida a la ciudadanía su uso, goce, disfrute visual y libre tránsito.

Parágrafo 1: Las cesiones para parques deberán cumplir con las condiciones de accesibilidad establecidas en el artículo 65 del Acuerdo 100 de 2016 Plan de

Ordenamiento Territorial, el numeral 4 del artículo 2.2.3.4.1.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015 y las normas Técnicas Colombianas vigentes para el diseño y construcción de los elementos del espacio público.

Parágrafo 2: De conformidad con lo consagrado en el artículo 87 del Acuerdo Municipal 100 de 2016, los parques y zonas verdes no podrán ser encerrados en forma tal que prive a la ciudadanía de su uso y/o disfrute visual salvo por razones de mantenimiento mejoramiento paisajístico, ordenamiento de distintas formas de recreación activa y/o seguridad. En cualquier caso, la transparencia del cerramiento será de un 90% como mínimo.

SUBCAPÍTULO 5

SISTEMA DE EQUIPAMIENTO PÚBLICO

ARTICULO 20. SISTEMA DE EQUIPAMIENTO COMUNAL PÚBLICO. El Plan Parcial cumple con el porcentaje de cesión de suelo para equipamientos públicos en razón a 5% del Área Neta Urbanizable para actividad residencial que se identifica en el Plano F3 – *"Cesiones Públicas"*, establecido en el artículo 89 del Acuerdo Municipal 100 de 2016.

El equipamiento público del Plan Parcial se identifica en el Plano F3 – *"Cesiones Públicas."*

ÁREA NETA URBANIZABLE	100,0%	133.945,04 M²
EQUIPAMIENTOS	5,0%	6.698,26 M²

Parágrafo 1: Con el fin de mejorar la calidad de vida de los habitantes del plan parcial y la cobertura de los equipamientos públicos, en la cesión de equipamiento del plan parcial, el municipio solo podrá construir equipamientos culturales, de salud, de educación de cualquier escala y de seguridad de escala zonal o vecinal.

Parágrafo 2: Los edificios abiertos al público que se construyan en las cesiones de equipamiento público deberán cumplir con las condiciones de accesibilidad establecidas en el artículo 58 del Acuerdo 100 de 2016 y los artículos 2.2.3.4.2.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

Parágrafo 3: Los usos desarrollados al interior de las áreas destinadas para equipamiento comunal público deben garantizar la mitigación de los impactos negativos que puedan generar, para lo cual se deberán tomar las medidas necesarias para controlar impactos sobre el espacio público, ambientales, de movilidad y sociales en el área de influencia de acuerdo con las normas vigentes y aplicables.

Parágrafo 4: Los promotores, titulares y/o urbanizadores del Plan Parcial, y el Municipio de Chía, través de las entidades competentes podrán acordar la entrega anticipada de los suelos destinados a equipamiento comunal público en los términos de la Ley 388 de 1997, el artículo 2.2.6.1.4.8 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 modificado por el artículo 4 del Decreto Nacional 583 de 2017 y del Decreto Distrital 845 de 2019 -norma vigente al momento del inicio de la presente actuación.

CAPÍTULO III

NORMAS URBANÍSTICAS ESPECÍFICAS

ARTÍCULO 21. SUBDIVISIÓN ESPACIAL. La segregación consiste en la subdivisión del espacio privado o área útil de una urbanización en manzanas y en el presente plan parcial son las siguientes:

ÁREA ÚTIL RESIDENCIAL		
VIS	83,2%	65.678,03 M²
MANZANA RESIDENCIAL 2		8.682,56 M²
NO VIS		8.682,56 M²
MANZANA RESIDENCIAL 1		56.995,47 M²
MANZANA RESIDENCIAL 3		10.684,00 M²
MANZANA RESIDENCIAL 4		13.230,98 M²
MANZANA RESIDENCIAL 5		16.540,23 M²
ÁREA ÚTIL - INSTITUCIONAL PRIVADO	16,8%	16.540,26 M²
MANZANA INSTITUCIONAL 6		13.306,95 M²
MANZANA INSTITUCIONAL 7		8.480,01 M²
		4.826,94 M²

Parágrafo: En las licencias urbanísticas que se tramiten y obtengan para la ejecución del Plan Parcial, se podrán hacer ajustes a las manzanas siempre y cuando no se modifique la conformación de las supermanzanas identificadas en el Plano F1B – *"Planteamiento Urbanístico"*.

ARTÍCULO 22. NORMAS SOBRE USOS DEL SUELO. El Plan Parcial, en su Unidad de Actuación/Gestión Urbanística 1 se encuentra ubicado en áreas de actividad residencial de conformidad con lo establecido en el Plano F7 – *"Usos y Aprovechamientos"*, en las cuales se permiten los siguientes usos:

ÁREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL	
USOS	
Uso Principal	Residencial Unifamiliar, Bifamiliar, Multifamiliar, Agrupada.
Usos Compatibles	Institucional Grupo I, Comercio y Servicios Grupo I
Usos Condicionados	Comercio y Servicio Grupo II, Institucional Grupo II
Usos Prohibidos	Los demás

Parágrafo 1: Los usos que no se encuentren asignados en el presente decreto, están prohibidos.

Parágrafo 2: Los predios que se identifican como usos institucionales en el plano de formulación F7 – *"Usos y Aprovechamientos"* para la Unidad de Actuación/Gestión Urbanística 2, podrán desarrollar los usos institucionales del Grupo I y II acorde con las previsiones contenidas en el Acuerdo 100 de 2016.

Parágrafo 3: Se permite el desarrollo del uso de Comercio y Servicios Grupo I en los primeros pisos de los edificios con uso Residencial.

ARTÍCULO 23. NORMAS SOBRE ESTÁNDARES ARQUITECTÓNICOS. La construcción de las edificaciones deberá dar cumplimiento a lo establecido en los artículos 103 y 104 del Acuerdo Municipal 100 de 1016 para el Área de Actividad Residencial.

TRATAMIENTO DE DESARROLLO						
ÁREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL						
NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES	VIVIENDA UNIFAMILIAR	VIVIENDA BIFAMILIAR	VIVIENDA MULTIFAMILIAR	VIVIENDA AGRUPACIÓN	INSTITUCIONAL	COMERCIO
Área mínima de Actuación Urbanística	120 M2	200 M2	400 M2	1500 M2	1000 M	1000 M2
Frente mínimo de lote	6 ML	8 ML	15 ML	50 ML	10 ML	8 ML
Índice máximo de Ocupación	70%	70%	60%	50%	60%	60%
Índice máximo de Construcción	210%	210%	420%	350%	240%	240%
Retroceso (Antejardín)	3 ML	3 ML	3 ML	5 ML	3 ML	3 ML
Aislamiento Lateral	N.A	N.A	N.A	5 ML	N.A	N.A
Aislamiento Posterior	3 ML	3 ML	3 ML	5 ML	3 ML	3 ML
Voladizo	0.60	0.60	0.60	1.20	1.20	1.20
Número de pisos	3	3	7	7	4	4
Altillos	NO	NO	NO	NO	NO	NO
Área mínima de patio	9 M2	12 M2	N.A	N.A	20 M2	16 M2
Lado mínimo de patio	3 ML	3 ML	N.A	N.A	3 ML	4 ML
Estacionamientos	1/Vivienda	1/Vivienda	1/Vivienda	1/Vivienda	1/200 M2	1/200 M2

Parágrafo 1: Los aspectos tales como alturas por piso, voladizos sótanos, semisótanos, equipamiento comunal y demás estándares urbanísticos y arquitectónicos que no se encuentren contemplados en el presente Decreto se rigen por las normas establecidas en el artículo 104 del Acuerdo 100 de 2016.

Parágrafo 2: De conformidad con el Parágrafo 1 del artículo 4 del Decreto Municipal 050 de 2016 todos los proyectos habitacionales incluidos los de vivienda de interés social podrá alcanzar una altura de doce (12) pisos mediante el sistema de reparto de cargas y beneficios establecido en el presente decreto.

ARTÍCULO 24. ESTACIONAMIENTOS: De conformidad con lo establecido en el artículo 90 del acuerdo 100 de 2016, los proyectos que se desarrollen al interior del plan parcial deberán cumplir con las siguientes cuotas de estacionamientos teniendo en cuenta el uso que desarrollen:

Usos	Estacionamientos privados	Estacionamiento de visitantes	Estacionamiento para motos	Estacionamiento para bicicletas
Residencial multifamiliar	1 por unidad	1 por cada 3 unidades	Una por cada 10 unidades	2 por cada unidad
Residencial conjunto o agrupación	1 por unidad	1 por cada 3 unidades	Una por cada 10 unidades	2 por cada unidad
Residencial multifamiliar VIS-VIP	1 por cada 5 unidades	1 por cada 10 unidades	1 por cada 10 unidades	2 por cada unidad
Comercio y servicios	1 por cada 50 M2 de construcción		1 por cada 200 M2 de construcción	1 por cada 200 M2 de construcción

Parágrafo: Cuando se desarrollen proyectos residenciales con uso de Comercio y Servicios Grupo I en el primer piso, se debe cumplir con la norma de exigencia de parqueaderos para uso Residencial y para uso Comercial y Servicios descrita en el presente artículo.

ARTICULO 25. EDIFICABILIDAD. La edificabilidad del plan parcial está dada por índices de ocupación e índices de construcción básicos y máximos, dependiendo de los usos a desarrollar de conformidad con lo establecido en la Ficha Reglamentaria de las Unidades de Gestión Urbanística que hace parte integrante del presente decreto y el sistema de reparto de cargas y beneficios al que hace referencia el artículo 95 del Acuerdo 100 de 2016 y el Decreto 050 de 2016.

UNIDAD DE GESTIÓN URBANÍSTICA	U.G.U. 1					U.G.U. 2		ÁREA MANEJO ESPECIAL
MANZANA	MANZANA 2	MANZANA 1	MANZANA 3	MANZANA 4	MANZANA 5	MANZANA 6	MANZANA 7	SE RIGE POR LA LICENCIA DE PARCELACIÓN Y CONSTRUCCIÓN OBRA NUEVA EJECUTADA: 724-2007
ÁREA DE ACTIVIDAD	RESIDENCIAL					INSTITUCIONAL		
USO PRINCIPAL	RESIDENCIAL					INSTITUCIONAL		
VOCACIÓN	VIS	NO VIS				INSTITUCIONAL GRUPO 2		
ÁREA ÚTIL	8.683 M²	10.684 M²	13.231 M²	16.540 M²	16.540 M²	8.480 M²	4.827 M²	
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN BÁSICO/ ÁREA NETA	1,00	1,99				1,26		
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN RESULTANTE/ ÁREA NETA	2,20	2,85				1,26		
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN MÁXIMO/ÁREA NETA	3,50	3,50				2,40		
ÍNDICE DE OCUPACIÓN/ÁREA NETA	0,50	0,50				0,60		
TOTAL VIVIENDAS	3.133					-		
VIVIENDAS POR VOCACIÓN	500	2.633				-		
ALTURA BÁSICA	5 PISOS	7 PISOS				RESULTANTE		
ALTURA MÁXIMA	12 PISOS	12 PISOS				RESULTANTE		
ESTACIONAMIENTOS PRIVADOS	1 / 5 VIVIENDAS	1 / VIVIENDA				1 / 200 M²		
ESTACIONAMIENTOS VISITANTES	1 / 10 VIVIENDAS	1 / 3 VIVIENDAS						
MOTOS	1 / 10 VIVIENDAS	1 /10 VIVIENDAS				1 / 500 M²		

Parágrafo 1: La participación en plusvalía deberá liquidarse únicamente teniendo en cuenta el Índice de Construcción Básico resultante de la altura básica, puesto que, al Índice de Construcción Máximo resultante de la altura máxima, se accede al obtener aprovechamientos urbanísticos adicionales por la asunción de cargas generales.

Parágrafo 2: Para la unidad de gestión 2 de propiedad del municipio en calidad de bienes fiscales, se podrá acceder el índice máximo de construcción y altura máxima determinada en el artículo 103 del Acuerdo 100 de 2016 mediante el pago de cargas generales en otras zonas o en dinero con cargo al fondo compensatorio que tenga el municipio para tal fin.

Parágrafo 3: Los índices de ocupación y construcción se calcularán sobre el área neta urbanizable de las manzanas resultantes del plan parcial.

Parágrafo 4: Teniendo en cuenta que los índices de construcción se otorgan por uso y dado que en las licencias urbanísticas que se tramiten y obtengan para la ejecución del Plan Parcial se podrán hacer ajustes a las manzanas, siempre y cuando no se modifique la conformación de las supermanzanas identificadas en el Plano F1B – *"Planteamiento Urbanístico"*, las áreas útiles podrán desarrollarse con índices de construcción diferentes, siempre y cuando no se supere el índice de construcción máximo asignado por uso para la Unidad de Gestión Urbanística 1 de 299.725,60 M², tal como se muestra a continuación:

Área Vendible

VOCACIÓN	MANZ.	ÁREA ÚTIL	ÁREA NETA URBANIZABLE	PISOS	ÁREA VIV PROMEDIO	VIV	ÁREA VENDIBLE
VIS	MZ 2	8.682,56 M²	14.353,40 M²	12	54 M²	500	27.000,00 M²
	TOTAL	**8.682,56 M²**	**14.353,40 M²**			**500**	**27.000,00 M²**
NO VIS	MZ 1	10.684,00 M²	17.662,04 M²	12	66 M²	507	33.462,00 M²
	MZ 3	13.230,98 M²	21.872,53 M²	12	66 M²	564	37.224,00 M²
	MZ 4	16.540,23 M²	27.343,14 M²	12	66 M²	705	46.530,00 M²
	MZ 5	16.540,26 M²	27.343,19 M²	12	66 M²	857	56.562,00 M²
	TOTAL	**56.995,47 M²**	**94.220,90 M²**			**2.633**	**173.778,00 M²**
TOTAL	**65.678 M²**		**108.574 M²**			**3.133**	**200.778,00 M²**

Edificabilidad Básica

VOCACIÓN	MANZ.	ÁREA ÚTIL	AREA NETA URBANIZABLE	ALTURA BÁSICA	EDIFICABILIDAD BÁSICA	I.C. BÁSICO/ ANU
VIS	MZ 2	8.682,56 M²	14.353,40 M²	5	14.301,43 M²	1,00
	TOTAL	**8.682,56 M²**	**14.353,40 M²**		**14.301,43 M²**	**1,00**
NO VIS	MZ 1	10.684,00 M²	17.662,04 M²	7	36.902,93 M²	2,09
	MZ 3	13.230,98 M²	21.872,53 M²	7	44.167,98 M²	2,02
	MZ 4	16.540,23 M²	27.343,14 M²	7	53.195,17 M²	1,95
	MZ 5	16.540,26 M²	27.343,19 M²	7	53.195,23 M²	1,95
	TOTAL	**56.995,47 M²**	**94.220,90 M²**		**187.461,32 M²**	**1,99**
TOTAL	**65.678 M²**		**108.574 M²**		**201.762,75 M²**	

Edificabilidad Adicional y Resultante

VOCACIÓN	MANZ.	ÁREA ÚTIL	ÁREA NETA URBANIZABLE	ALTURA A COMPENSAR	EDIFICABILIDAD ADICIONAL	ÁREA CONSTRUIDA RESULTANTE	I.C. RESULTANTE/ ANU
VIS	MZ 2	8.682,56 M²	14.353,40 M²	7	17.219,27 M²	31.520,70 M²	2,20
	TOTAL	**8.682,56 M²**	**14.353,40 M²**		**17.219,27 M²**	**31.520,70 M²**	**2,20**
NO VIS	MZ 1	10.684,00 M²	17.662,04 M²	5	15.135,67 M²	52.038,60 M²	2,95
	MZ 3	13.230,98 M²	21.872,53 M²	5	18.743,89 M²	62.911,87 M²	2,88
	MZ 4	16.540,23 M²	27.343,14 M²	5	23.431,99 M²	76.627,16 M²	2,80
	MZ 5	16.540,26 M²	27.343,19 M²	5	23.432,04 M²	76.627,26 M²	2,80
	TOTAL	**56.995,47 M²**	**94.220,90 M²**		**80.743,58 M²**	**268.204,90 M²**	**2,85**
TOTAL	**65.678 M²**		**108.574 M²**		**97.962,85 M²**	**299.725,60 M²**	

CAPÍTULO IV

GESTIÓN DEL PLAN PARCIAL

ARTÍCULO 26. UNIDADES DE GESTIÓN PARA LA EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL. De acuerdo con lo estipulado en el artículo 2.2.4.1.6.1.1 del Decreto 1077 de 2015, el presente Plan Parcial se desarrollará mediante dos (2) unidades de gestión según lo señalado en el Plano F9 – *"Unidades de Actuación Urbanística"*.

CUADRO DE ÁREAS								
TOTAL DEL PLAN PARCIAL			U.G.U. 1		U.G.U. 2		ÁREA MANEJO ESPECIAL	
ÁREA BRUTA	100,0%	218.265,05 M²	100,0%	147.555,00 M²	100,0%	35.686,98 M²	100,0%	35.023,07 M²
ÁREA DE MANEJO ESPECIAL	16,0%	35.023,07 M²	0,0%	0,00 M²	0,0%	0,00 M²	100,0%	35.023,07 M²
ÁREA OBJETO DE REPARTO	84,0%	183.241,98 M²	100,0%	147.555,00 M²	100,0%	35.686,98 M²	0,0%	0,00 M²
CARGAS GENERALES	26,9%	49.296,94 M²	26,4%	38.980,70 M²	28,9%	10.316,24 M²		
PROTECCIÓN AMBIENTAL RÍO FRIO	20,2%	37.013,95 M²	18,7%	27.639,41 M²	26,3%	9.374,54 M²		
RONDA DE PROTECCIÓN (30 m)	5,8%	10.668,77 M²	4,9%	7.297,61 M²	9,4%	3.371,16 M²		
ZONA DE MANEJO Y PRESERVACIÓN AMBIENTAL (45 m)	14,4%	26.345,18 M²	13,8%	20.341,80 M²	16,8%	6.003,38 M²		
MALLA VIAL ARTERIAL	6,7%	12.282,99 M²	7,7%	11.341,29 M²	2,6%	941,70 M²		
RESERVA MALLA VIAL - CALLE 29	4,2%	7.718,43 M²	5,2%	7.718,43 M²	0,0%	0,00 M²		
RESERVA MALLA VIAL - CARRERA 11	2,5%	4.564,56 M²	2,5%	3.622,86 M²	2,6%	941,70 M²		
ÁREA NETA URBANIZABLE	57,1%	133.945,04 M²	73,6%	108.574,30 M²	71,1%	25.370,74 M²		
ÁREA NETA URBANIZABLE	100,0%	133.945,04 M²	100,0%	108.574,30 M²	100,0%	25.370,74 M²		
TOTAL CESIONES	41,0%	54.960,06 M²	39,5%	42.896,27 M²	47,6%	12.063,79 M²		
CESIONES OBLIGATORIAS	40,8%	54.650,67 M²	39,2%	42.896,88 M²	47,6%	12.063,79 M²		
PARQUES Y ZONAS VERDES	25,0%	33.491,35 M²	25,0%	27.148,67 M²	25,0%	6.342,68 M²		
EQUIPAMIENTOS	5,0%	6.698,26 M²	5,0%	5.429,72 M²	5,0%	1.268,54 M²		
VÍAS LOCALES	10,8%	14.461,06 M²	9,5%	10.008,49 M²	17,6%	4.452,57 M²		
CESIONES ADICIONALES	0.2%	309,39 M²	0.3%	309,39 M²	0.0%	0.00 M²		
ZONAS VERDES ADICIONALES	0.2%	309,39 M²	0.3%	309,39 M²	0.0%	0.00 M²		
ÁREA ÚTIL	59,2%	78.984,98 M²	60,5%	65.678,03 M²	52,4%	13.306,95 M²		
ÁREA ÚTIL	100,0%	78.984,98 M²	100,0%	65.678,03 M²	100,0%	13.306,95 M²		
ÁREA ÚTIL RESIDENCIAL	83,2%	65.678,03 M²	100,0%	65.678,03 M²	0.0%	0,00 M²		
VIS	11.0%	8.682,56 M²	13,2%	8.682,56 M²	0.0%	0,00 M²		
MANZANA RESIDENCIAL 2	11.0%	8.682,56 M²	13,2%	8.682,56 M²	0.0%	0,00 M²		
NO VIS	72.2%	56.995,47 M²	86,8%	56.995,47 M²	0.0%	0,00 M²		
MANZANA RESIDENCIAL 1	13.5%	10.684,00 M²	19,8%	10.684,00 M²	0.0%	0,00 M²		
MANZANA RESIDENCIAL 3	16.8%	13.230,98 M²	19,0%	13.230,98 M²	0.0%	0,00 M²		
MANZANA RESIDENCIAL 4	20.9%	16.540,23 M²	16,0%	16.540,23 M²	0.0%	0,00 M²		
MANZANA RESIDENCIAL 5	20.9%	16.540,26 M²	16,0%	16.540,26 M²	0.0%	0,00 M²		
ÁREA ÚTIL - INSTITUCIONAL PRIVADO	16,8%	13.306,95 M²	0.0%	0.00 M²	100,0%	13.306,95 M²		
MANZANA INSTITUCIONAL 6	10.7%	8.480,01 M²	0.0%	0.00 M²	63,7%	8.480,01 M²		
MANZANA INSTITUCIONAL 7	6.1%	4.826,94 M²	0.0%	0.00 M²	36,3%	4.826,94 M²		

Parágrafo 1: Las unidades de gestión deberán cumplir de forma autónoma con las cargas locales que se encuentran señaladas en el artículo 38 del presente Decreto y con las cargas generales correspondientes a la edificación adicional requerida para cada etapa de acuerdo con el reparto de cargas y beneficios, establecido en el Documento Técnico de Soporte que hace parte integral del presente decreto.

Parágrafo 2: Cada unidad de gestión urbanística se desarrollará de manera independiente y deberá contar con una única Licencia de Urbanización por cada unidad de gestión.

ARTÍCULO 27. ÁREA DE MANEJO ESPECIAL. De acuerdo con lo estipulado en el Parágrafo 2 del artículo 2.2.4.1.5.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, el predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20695447 de propiedad del Servicio Nacional de Aprendizaje SENA que cuenta con un área de 35.023 M², es considerado un área de manejo especial que se rige por las normas establecidas en su licencia urbanística No. 724 de 2007.

ARTÍCULO 28. SISTEMA DE EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL. El presente plan parcial se ejecutará por medio de dos unidades de gestión, cada una con su propia con licencia de urbanismo.

La entrega de las cesiones obligatorias se realiza para cada unidad de gestión, de la siguiente manera:

UNIDADES DE GESTIÓN URBANÍSTICA		
ÁREA OBJETO DE REPARTO	**100,0%**	**183.241,98M²**
U.G.U. 1	81 %	147.555,00 M²
U.G.U. 2	19 %	35.686,98 M²

CESIONES OBLIGATORIAS POR ETAPA		
ÁREA NETA URBANIZABLE TOTAL		**133.945,00 M²**
ÁREA NETA EQUIVALENTE ETAPA I	**100,0%**	**108.574 M²**
CESIONES PARQUES	25.00%	27.149 M²
CESIONES EQUIPAMIENTOS	5.00%	5.430 M²
ÁREA NETA EQUIVALENTE ETAPA II	**100,0%**	**25.371 M²**
CESIONES PARQUES	25.00%	6.343 M²
CESIONES EQUIPAMIENTOS	5.00%	1.269 M²

ARTÍCULO 29. CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES RELATIVAS A CADA UNIDAD DE GESTIÓN. Para la expedición de las licencias de urbanismo, el urbanizador garantizará las cargas locales de cada etapa y su participación en las cargas generales de conformidad con lo señalado en los Planos F8A – *"Cargas Generales Suelo"* y F8B – *"Cargas Generales Obra"* y las condiciones señaladas en el presente decreto.

ARTÍCULO 30. OBLIGACIÓN DE DESTINAR SUELO PARA VIP. En cumplimiento a lo establecido en el artículo 2.2.2.1.5.1.1 del Decreto 1077 de 2015 y el artículo 70 del Acuerdo 100 de 2016, la obligación de destinar el 20% de suelo útil residencial a vivienda de interés social prioritario, equivale a 13.135 M².

ÁREA ÚTIL RESIDENCIAL	**65.678,03 M²**
20% DEL ÁREA ÚTIL RESIDENCIAL A DESTINAR A VIP	**13.135,61 M²**

De conformidad con el Decreto 075 de 2013 compilado en el Decreto 1077 de 2015, el Plan Parcial dará cumplimiento a la obligación de Vivienda de Interés Social Prioritario, en etapa de Licenciamiento Urbanístico, mediante la compensación en proyectos que adelanten las entidades públicas que desarrollen programas y proyectos VIS o VIP, a través de los bancos inmobiliarios,

patrimonios autónomos o fondos que creen los municipios y distritos para el efecto.

Parágrafo: Si a la expedición de las licencias urbanísticas no estuviera creado el fondo compensatorio destinado a dar cumplimiento a la obligación de Vivienda de Interés Social Prioritario, estas podrán ser expedidas siempre y cuando se firme un compromiso de pago del titular de la licencia una vez se haya creado el fondo compensatorio.

CAPÍTULO V

SISTEMA DE REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS

ARTÍCULO 31. ÁREAS OBJETO DE REPARTO: De conformidad con el Parágrafo 2 del artículo 2.2.4.1.5.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, las áreas del plan parcial objeto de reparto de cargas y beneficios son:

TOTAL PLAN PARCIAL		U.G.U. 1	ÁREA MANEJO ESPECIAL
ÁREA BRUTA	218.265,05 M²	147.555,00 M²	35.023,07 M²
ÁREA DE MANEJO ESPECIAL	35.023,07 M²	0,00 M²	35.023,07 M²
ÁREA OBJETO DE REPARTO	183.241,98 M²	147.555,00 M²	0,00 M²

De conformidad con lo establecido por los artículos 2 y 38 de la Ley 388 de 1997, y en el Acuerdo 100 de 2016, el Plan Parcial establece mecanismos que garantizan el sistema de reparto equitativo de las cargas y los beneficios, y las condiciones de participación de los diferentes partícipes o aportantes al Plan Parcial.

Por lo tanto, en el presente decreto se determina el régimen de derechos y obligaciones urbanísticas a cargo del (los) propietario(s) del predio objeto de reparto, incluidos en el ámbito de aplicación del Plan Parcial.

Parágrafo: Las obligaciones relativas al reparto equitativo serán asumidas por los titulares del derecho de dominio, sin consideración a posibles cambios o mutaciones en la titularidad del inmueble que se presenten entre el momento de adopción del plan parcial y la solicitud de las correspondientes licencias urbanísticas.

ARTÍCULO 32. REPARTO ENTRE UNIDADES DE GESTIÓN URBANÍSTICA: El reparto de cargas y beneficios del presente Plan Parcial recae únicamente sobre la Unidad de Gestión Urbanística No. 1 (UGU 1), debido a que la Unidad de Gestión Urbanística No. 2 (UGU 2) es de propiedad del Municipio de Chía y en su calidad de bien fiscal tendrá un uso institucional cuyos aprovechamientos corresponden a los básicos establecidos en el Acuerdo Municipal 100 de 2016, razón por la cual la Unidad de Gestión Urbanística No. 2 no accede al presente reparto de cargas y beneficios.

Parágrafo: De acuerdo con lo aquí reglamentado en el artículo 24, la Unidad de Gestión Urbanística No. 2 (UGU 2) podrá, en futuro, acceder el índice máximo de construcción y altura máxima determinada en el artículo 103 del acuerdo 100 de 2016 mediante el pago de cargas generales en otras zonas o en dinero con cargo al fondo compensatorio que cree el municipio para tal fin.

ARTÍCULO 33. DEFINICIÓN DE CARGAS DEL PLAN PARCIAL. De conformidad con el artículo 2.2.4.1.5.1 y 2.2.4.1.5.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015 las cargas generales y locales se definen como:

Cargas locales: Son aquellas que serán objeto de reparto entre los propietarios de inmuebles de las unidades de gestión del plan parcial, e incluyen entre otros componentes, las cesiones y la realización de obras públicas correspondientes a redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía y teléfonos, así como las cesiones para parques y zonas verdes, vías vehiculares y peatonales y para la dotación de los equipamientos comunitarios.

Las cargas urbanísticas locales definidas en este Plan Parcial deben ser asumidas por los propietarios de suelo a prorrata de los aprovechamientos urbanísticos básicos definidos para el plan parcial, en concordancia con el Decreto 1077 de 2015. Su construcción, dotación, entrega y transferencia será asumida por los propietarios y/o urbanizadores, donde dichas cargas deberán ser detalladas en el trámite de las respectivas licencias de urbanización conforme con la cartografía anexa, tal como se describe continuación:

Cesión Suelo Cargas Locales	Área (m²)
Malla Vial Local con Redes Domiciliarias	10.008 M²
Adecuación de Parques, plazoletas y Zonas Verdes	27.149 M²
Adecuación de Franja de Protección Ambiental	20.342 M²
Empradización Equipamiento	5.430 M²
Construcción Tramo C (Salida Vía Chía Cajicá)	4.065 M²
Total	**66.994 M²**

Cargas Generales: Son las cargas correspondientes al costo de la infraestructura vial principal y redes matrices de servicios públicos se distribuirán entre los propietarios de toda el área beneficiaria de las mismas y deberán ser recuperados mediante tarifas, contribución de valorización, participación en plusvalía, impuesto predial, o cualquier otro sistema que garantice el reparto equitativo de las cargas y beneficios de las actuaciones y que cumpla con lo dispuesto en el artículo 338 de la Constitución Política.

Parágrafo: Las cargas locales se entenderán cumplidas cuando se haya culminado la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador y adelantado la entrega material y la titulación de ellas a satisfacción al Municipio por intermedio de la entidad competente, las cuales estarán indicadas en las respectivas licencias de urbanización. Lo anterior, también aplica para las redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos ante las respectivas empresas prestadoras.

ARTÍCULO 34. CARGAS GENERALES DEL PLAN PARCIAL. De conformidad con el Acuerdo 100 de 2016 Plan de Ordenamiento Territorial de Chía y los Decretos Nacionales 2181 de 2006 y 3050 de 2013 compilados en el Decreto 1077 de 2015, las cargas urbanísticas generales que se asumirán en el plan parcial por edificabilidad adicional o para ser compensadas con el valor liquidado de la participación en plusvalías, previo un acuerdo de pago, son:

Cargas Generales por Suelo:

- Suelo perteneciente a la malla vial arterial al interior del plan parcial identificado en el Plano F8A – "Cargas Generales por Suelo"

- Suelo perteneciente a la Zona de Manejo y Preservación Ambiental del Río Frío identificado en el Plano F8A – "Cargas Generales por Suelo"

- La cesión de suelo y redes matrices de servicios públicos que se desarrollen de conformidad con lo señalado en el subcapítulo 3 del capítulo II del presente Decreto.

CARGAS GENERALES POR SUELO	U.G.U. 1
CARGAS GENERALES POR SUELO TOTALES	31.683,09 M²
PROTECCIÓN AMBIENTAL RÍO FRIO	20.341,80 M²
ZONA DE MANEJO Y PRESERVACIÓN AMBIENTAL (45 m)	20.341,80 M²
MALLA VIAL ARTERIAL	11.341,29 M²
RESERVA MALLA VIAL – CALLE 29	7.718,43 M²
RESERVA MALLA VIAL - CARRERA 11	3.622,86 M²

Cargas Generales por Obra dentro del Plan Parcial:

- La construcción del Tramo A correspondiente al perfil completo de la Carrera 11 entre la Calle 29 hasta la Calle 26.

Andén	F.P	Bici carril		Sep	Calzada		F.P	Andén
		↓	↑		↓	↑		
1.4	0.6	2.5		0.1	7.00		0.6	1.4
Sección Total = 13.6								

- Diseño, suministro, obras civiles, construcción e implementación de la regulación semaforizada peatonal de la Carrera 11 con la Calle 29, permitiendo el paso peatonal y de ciclo usuarios.

CARGAS GENERALES POR OBRA	ÁREA A CONSTRUIR EN EL ÁMBITO DEL PLAN PARCIAL
CARRERA 11	**6.532 M²**
TRAMO A (EN EL ÁMBITO DEL PP)	6.532 M²
SEMAFORIZACIONES	**1 UN**
SEMAFORIZACIÓN CALLE 29 CON CRA 11	1 UN

Cargas Generales por Obra en área Influencia Plan Parcial: Como cargas generales del plan parcial se ejecutarán las siguientes obras en el área de influencia inmediata del proyecto, mediante el instrumento de acceso a edificabilidad adicional que ha sido establecido como sistema de reparto de carga y beneficios del plan parcial y si no es suficiente mediante compensación con la liquidación de la participación en plusvalía de este.

Construcción red matriz de acueducto en diámetro de 12" sobre la Calle 29 desde inmediaciones en la intercepción de la autopista vía Cajicá - Chía con la calle 30 (Sector El40) hasta cercanías al ingreso del proyecto en la Carrera 11 Con calle 29; lo cual será definido y aprobado a cabalidad en el desarrollo de los estudios y diseños a detalle que presente el urbanizador.

- La construcción Tramo A de la Calle 29 localizado entre la Carrera 11 y la Carrera 9, con un perfil de 13.6 metros, la cual cuenta con un andén de 2 metros de ancho, 1 calzada de dos carriles de 7 metros, ciclorruta de 2.5 de ancho y un tope que separa ciclorruta de calzada vehicular de 0.1 metros de ancho.

Andén	F.P	Bici carril		Sep	Calzada		F.P	Andén
		↓	↑		↓	↑		

1.4	0.6	2.5	0.1	7.00	0.6	1.4
Sección Total = 13.6						

- La construcción Tramo B de la Calle 29 localizado entre la Carrera 9 y la Carrera 2 Este, con un perfil de 13.6 metros, la cual cuenta con un andén de 2 metros de ancho 1 calzada de dos carriles de 7 metros, ciclorruta de 2.5 de ancho y un tope que separa ciclorruta de calzada vehicular de 0.1 metros de ancho.

Andén	F.P	Bici carril		Sep	Calzada		F.P	Andén
		↓	↑		↓	↑		
1.4	0.6	2.5		0.1	7.00		0.6	1.4
Sección Total = 13.6								

- La adquisición de suelo para la ampliación de la Calle 29 en su perfil de 13,6 metros. El promotor aportará parte de los recursos para la adquisición del suelo previsto para esta carga. El mecanismo de aporte de los recursos que podrá ser la constitución de un patrimonio autónomo o transferencias a un fondo creado para este propósito, será definido por el municipio y el promotor de forma posterior mediante la celebración de un convenio de colaboración.

- La construcción del Tramo A' de la Carrera 11 entre la Calle 26 y la Calle 25, cuya construcción corresponderá al perfil completo de 13.6 m de ancho descrito en el presente Decreto.

Andén	F.P	Bici carril		Sep	Calzada		F.P	Andén
		↓	↑		↓	↑		
1.4	0.6	2.5		0.1	7.00		0.6	1.4
Sección Total = 13.6								

- Diseño, suministro, obras civiles, construcción e implementación de la regulación semaforizada vehicular y peatonal de la Carrera 9 con Calle 29, permitiendo el paso peatonal y de ciclo usuarios.

CARGAS GENERALES POR OBRA	ÁREA A CONSTRUIR FUERA DEL ÁMBITO DEL PLAN PARCIAL
CALLE 29	**19.754 M²**
TRAMO A (ENTRE CARRERA 11 Y CARRERA 9)	4.725 M²
TRAMO B (ENTRE CARRERA 9 Y 2 ESTE)	15.029 M²
APORTE PARCIAL PARA ADQUISICIÓN DE SUELO PARA AMPLIACIÓN CALLE 29	19.754 M²
CARRERA 11	**1.446 M²**
TRAMO A' (ENTRE PP Y CALLE 25)	1.446 M²
SEMAFORIZACIONES	**1 UN**
SEMAFORIZACIÓN CALLE 29 CON CARRERA 9	1 UN
REDES MATRICES DE SERVICIOS PÚBLICOS	**1 UN**

Cargas generales dentro y fuera (ámbito de influencia) del plan parcial: Las cargas generales por obra del presente parcial se estiman de la siguiente manera:

CARGAS GENERALES POR OBRA	ÁREA A CONSTRUIR EN EL ÁMBITO DEL PLAN PARCIAL	ÁREA A CONSTRUIR FUERA DEL ÁMBITO DEL PLAN PARCIAL	VALOR ESTIMADO ($/M²)	VALOR TOTAL
MALLA VIAL ARTERIAL TOTAL				**$ 37.208.143.264**
CALLE 29	**0 M²**	**19.754 M²**	**1.000.000 $/M²**	**$ 24.849.392.139**
TRAMO A (ENTRE CARRERA 11 Y CARRERA 9)		4.725 M²	1.000.000 $/M²	$ 4.725.000.000
TRAMO B (ENTRE CARRERA 9 Y 2 ESTE)		15.029 M²	1.000.000 $/M²	$ 15.029.000.000
APORTE PARCIAL PARA ADQUISICIÓN DE SUELO PARA AMPLIACIÓN CALLE 29		19.754 M²		$ 9.035.043.264
CARRERA 11	**6.532 M²**	**1.446 M²**	**950.000 $/M²**	**$ 7.579.100.000**
TRAMO A (EN EL ÁMBITO DEL PP)	6.532 M²		950.000 $/M²	$ 6.205.400.000
TRAMO A' (ENTRE PP Y CALLE 25)		1.446 M²	950.000 $/M²	$ 1.373.700.000
SEMAFORIZACIONES	**1 UN**	**1 UN**	**840.000.000 $/M²**	**$ 840.000.000**
SEMAFORIZACIÓN CALLE 29 CON CARRERA 9	-	1 UN	420.000.000 $/M²	$ 420.000.000
SEMAFORIZACIÓN CALLE 29 CON CARRERA 11	1 UN	-	420.000.000 $/M²	$ 420.000.000
REDES MATRICES DE SERVICIOS PÚBLICOS	**-**	**1 UN**	**-**	**$ 2.750.000.000**
COSTO TOTAL DE CARGAS GENERALES				**$ 39.958.143.264**

Parágrafo 1: El costo de las cargas urbanísticas generales del presente plan parcial es estimativo y ha sido calculado mediante un presupuesto preliminar con valores a 2026, estos deberán ser actualizados a valores presentes al momento de la ejecución de las obras. Estas obras podrán estar sujetas a modificaciones de acuerdo con las especificaciones técnicas relativas a los estudios de ingeniería de detalle y a la ejecución de las obras, y podrá ser ajustado o modificado en etapas posteriores a la formulación y adopción del Plan Parcial, sin la necesidad de la modificación del mismo.

Parágrafo 2: Para la ejecución de las obras de carga general se deberá realizar un presupuesto ajustado el cual será presentado y concertado con la entidad municipal competente previo a la construcción de estas.

Parágrafo 3: La ejecución de las obras de carga general localizadas por fuera del ámbito de delimitación del Plan Parcial está supeditada a la gestión predial que debe adelantar el municipio, mediante enajenación voluntaria y/o expropiación, así como a la obtención de los permisos de intervención en el espacio público por parte del Municipio. Una vez culminada dicha gestión y entregados formalmente los predios al promotor, este contará con un plazo máximo de veinticuatro (24) meses para ejecutar las obras correspondientes. Dicho plazo podrá ser prorrogado por una sola vez, mediante acuerdo expreso entre el municipio y el promotor, cuando existan razones técnicas debidamente justificadas.

En caso de que el municipio evidencie que la gestión predial requerirá un plazo superior a doce (12) meses, el desarrollador deberá constituir un patrimonio autónomo, en el cual se consignarán los recursos necesarios para la ejecución de las obras de carga general. Una vez efectuada la consignación, se liberarán los derechos de edificabilidad correspondientes en el marco del sistema de reparto de cargas y beneficios del Plan Parcial. La constitución del patrimonio autónomo y las reglas para su funcionamiento quedarán consignadas en un convenio de colaboración y posteriormente en su correspondiente contrato de Fiducia.

Liberados los derechos de edificabilidad, el propietario podrá solicitar las licencias urbanísticas derivadas del Plan Parcial y avanzar en la ejecución de las unidades de vivienda, sin que la materialización de las obras de carga general represente un condicionante para ello.

Parágrafo 4: En el caso que el presupuesto definitivo de la ejecución de las cargas generales por obra sea mayor al valor que se requiere para compensar la edificabilidad adicional y la liquidación de la participación en plusvalía, se priorizará la ejecución las obras de carga general que permitan garantizar la accesibilidad al proyecto.

Las obras de carga general se ejecutarán en el orden señalado en el presente Parágrafo, hasta el valor correspondiente a la compensación de la mayor edificabilidad y la liquidación de participación en plusvalía, de acuerdo al presupuesto detallado de las obras al momento de su ejecución.

ORDEN DE EJECUCIÓN DE LAS CARGAS GENERALES POR OBRA
REDES MATRICES DE SERVICIOS PÚBLICOS
CARRERA 11 TRAMO A (ÁMBITO DEL PLAN PARCIAL)
ADQUISICIÓN DE PREDIOS PARA AMPLIACIÓN CALLE 29
CALLE 29 TRAMO A (ENTRE CARRERA 11 Y CARRERA 9)
CALLE 29 TRAMO B (ENTRE CARRERA 9 Y CARRERA 2 ESTE)
CARRERA 11 TRAMO A' (ENTRE PLAN PARCIAL Y CALLE 25)
SEMAFORIZACIONES

ARTÍCULO 35. SISTEMA DE REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS. De conformidad con el artículo 95 del Acuerdo Municipal 100 de 2016 POT y el Decreto 050 de 2016, para aumentar los índices de construcción básicos resultantes de la Altura Básica, se deberán asumir cargas generales en una o ambas de las siguientes modalidades:

a. Cesión de los suelos requeridos para la malla vial arterial, para las redes de matrices de servicios públicos y zonas de protección de servicios públicos y/o suelos requeridos para la construcción de equipamientos colectivos.
b. Ejecución directa y costo de la totalidad de las obras correspondientes de las cargas generales, tales como vías de la malla vial arterial principal y/o la construcción de redes matrices de servicios públicos domiciliarios y PTAR y/o plantas de tratamiento de potabilización.
c. Ejecución directa y costo de la totalidad de las obras correspondientes de las cargas locales tales como equipamientos colectivos.

En razón a las siguientes equivalencias:

TIPOS DE CESIÓN ADICIONAL	MTS 2 CESIÓN ADICIONAL	MTS 2 CONSTRUCCIÓN ADICIONAL
Transferencia de suelo para las vías de la malla vial arterial y conformación de espacio público efectivo	1	2
Transferencia de suelo para las redes matrices de servicios públicos (Solo aplica en los casos en que no coincida el trazado vial), transferencia de suelo para la construcción de la infraestructura de servicios públicos	1	2
Transferencia de suelo para la construcción de equipamientos colectivos	1	2
Obras de la malla vial arterial	COSTO CONSTRUCCIÓN	MTS 2 CONSTRUCCIÓN ADICIONAL
	1 smmlv	3
Obras de las redes matrices de servicios públicos y/o obras de infraestructura de servicios públicos	COSTO CONSTRUCCIÓN	MTS 2 CONSTRUCCIÓN ADICIONAL
	1 smmlv	3
Obra de infraestructura de equipamientos colectivos	COSTO	MTS 2 CONSTRUCCIÓN

TIPOS DE CESIÓN ADICIONAL	MTS 2 CESIÓN ADICIONAL	MTS 2 CONSTRUCCIÓN ADICIONAL
	CONSTRUCCIÓN	ADICIONAL
	1 smmlv	3

Parágrafo 1: De conformidad con lo establecido en el artículo 7 del Decreto 50 de 2016, por cada tres (3) metros cuadrados de Zona de Manejo y Preservación Ambiental entregados al municipio, se otorgará al desarrollador del plan parcial un metro (1) cuadrado de construcción.

Parágrafo 2: Cuando se asuman cargas generales a través de cesión de suelo, se identificará en la licencia de urbanismo el área a ceder y se expresará así en la Escritura Pública por medio de la cual se protocoliza la licencia.

ARTÍCULO 36. CALCULO PARA LA COMPENSACIÓN DE LA MAYOR EDIFICABILIDAD. Para acceder a la mayor altura en el presente Plan Parcial, desde los 7 hasta los 12 pisos, se genera una mayor edificabilidad de 97.963 m², a compensar asumiendo cargas generales, así:

COMPENSACIÓN EDIFICABILIDAD ADICIONAL	U.G.U. 1
EDIFICABILIDAD ADICIONAL A COMPENSAR	97.962,85 M²
EDIFICABILIDAD ADICIONAL COMPENSADA EN SUELO	29.463,18 M²
COMPENSACIÓN EN SUELO (1/2 M²)	22.682,58 M²
MALLA VIAL ARTERIAL	11.341,29 M²
CALLE 29	7.718,43 M²
CARRERA 11	3.622,86 M²
COMPENSACIÓN EN SUELO (3/1 M²)	6.780,60 M²
ZONA DE MANEJO Y PRESERVACIÓN AMBIENTAL RÍO FRÍO	20.341,80 M²

EDIFICABILIDAD ADICIONAL A COMPENSAR EN OBRA	68.499,67 M²
CARGA GENERAL POR OBRA (1SMMLV a 3 M²)	$ 39.958.143.264

Parágrafo. El costo de las cargas urbanísticas generales del presente plan parcial es estimativo y ha sido calculado mediante un presupuesto preliminar con valores a 2026, estos deberán ser actualizados a valores presentes al momento de la ejecución de las obras.

ARTÍCULO 37. CARGAS LOCALES. Se identifican como cargas locales que deben ser asumidas por el urbanizador de cada etapa, las siguientes:

Cargas Locales dentro del Plan Parcial:

- Suelo para espacios público (zonas verdes, parques y plazoletas) que deberá ser entregado al municipio dotado para el disfrute colectivo y que corresponde a un 25% del A.N.U.
- Suelo para equipamiento colectivo que corresponde a un 5% del A.N.U. La construcción y cesión al municipio de las vías locales.

- El suelo y construcción de redes secundarias de los servicios públicos domiciliarios.
- Malla Vial Local
- Adecuación de Franja de Protección Ambiental.

Cargas Locales fuera del Plan Parcial:

- Construcción del Tramo C, correspondiente a la calle de acceso y salida desde la Vía Chía – Cajicá hacia la Calle 29.

Andén	F.P	Bici carril		Sep	Calzada		F.P	Andén
		↓	↑		↓	↑		
1.4	0.6	2.5		0.1	7.00		0.6	1.4
Sección Total = 13.6								

A continuación, se describe el costo de las cargas locales:

COSTO CARGAS LOCALES	ÁREA A CONSTRUIR	VALOR OBRA	VALOR TOTAL
MALLA VIAL LOCAL CON REDES DOMICILIARIAS	10.008 M²	700.000 $/M²	$ 7.005.943.000
ADECUACIÓN PARQUES, PLAZOLETAS Y ZONAS VERDES	27.149 M²	300.000 $/M²	$ 8.144.601.000
ADECUACIÓN FRANJA DE PROTECCIÓN AMBIENTAL	20.342 M²	80.000 $/M²	$ 1.627.344.000
EMPRADIZACIÓN EQUIPAMIENTO	5.430 M²	50.000 $/M²	$ 271.486.000
OBRAS REDES HIDROSANITARIAS (FACTIBILIDAD EMSERCHÍA)	1 UN	$ 850.000.000	$ 850.000.000
CONSTRUCCIÓN TRAMO C (SALIDA VÍA CHÍA - CAJICÁ)	4.065 M²	1.000.000 $/M²	$ 4.064.950.000
COMPENSACIÓN OBLIGACIÓN VIP (20% ÁREA ÚTIL)			$ 3.644.498.491
COSTO TOTAL DE URBANIZACIÓN - CARGA LOCAL			**$ 25.608.822.491**

Parágrafo: El costo de las cargas urbanísticas locales, estimado en el presente plan parcial, ha sido calculado mediante un presupuesto preliminar con valores a 2026 y podrá estar sujeto a modificaciones de acuerdo con las especificaciones técnicas relativas a la ejecución de las obras, en etapas posteriores a la formulación y adopción del Plan Parcial, sin la necesidad de la modificación del mismo.

ARTICULO 38. APROVECHAMIENTOS Y BENEFICIOS. En el presente Plan Parcial se genera una edificabilidad básica de 125.342 m² y una edificabilidad adicional de 97.963 m² destinadas a uso residencial y se cuantifican de la siguiente manera:

BENEFICIOS BÁSICOS	UNIDADES RESIDENCIALES BÁSICAS	SMMLV POR UNIDAD RESIDENCIAL	VLR VENTA UNIDAD RESIDENCIAL	BENEFICIOS BÁSICOS
BENEFICIO BÁSICO - UNIDADES DE VIVIENDA - TOPE VIS	208	150 SMMLV	$ 236.250.000	$ 49.140.000.000
BENEFICIO BÁSICO - UNIDADES DE VIVIENDA - NO VIS	1.568	-	$ 396.000.000	$ 620.928.000.000
BENEFICIOS BÁSICOS USO RESIDENCIAL	**1.776**			**$670.068.000.000**

BENEFICIOS ADICIONALES	UNIDADES RESIDENCIALES BÁSICAS	SMMLV POR UNIDAD RESIDENCIAL	VLR VENTA UNIDAD RESIDENCIAL	BENEFICIOS ADICIONALES
BENEFICIO BÁSICO - UNIDADES DE VIVIENDA - TOPE VIS	292	150 SMMLV	$ 236.250.000	$ 68.985.000.000
BENEFICIO BÁSICO - UNIDADES DE VIVIENDA - NO VIS	1.065	-	$ 396.000.000	$ 421.740.000.000
BENEFICIOS BÁSICOS USO RESIDENCIAL	**1.357**			**$ 490.725.000.000**

Parágrafo. Los valores de referencia utilizados en esta tabla corresponden al año 2026 y podrán ser objeto de actualización.

ARTICULO 39. VALOR RESIDUAL DEL SUELO. Para estimar el valor residual del suelo del presente parcial generado por los beneficios básicos del proyecto, se definen los costos directos, indirectos y la utilidad del desarrollo inmobiliario y por lo tanto el valor residual es:

VALOR COMERCIAL SUELO	U.G.U. 1	
TOTAL VENTAS ESTIMADAS VIS	$ 49.140.000.000	100,0%
COSTOS DIRECTOS DE EDIFICACIÓN	$ 28.009.800.000	57,0%
COSTO INDIRECTO	$ 15.480.268.391	31,5%
UTILIDAD DEL NEGOCIO INMOBILIARIO	$ 4.914.000.000	10,0%
VALOR COMERCIAL DEL SUELO URBANIZADO VIS	$ 735.931.610	1,5%
VALOR COMERCIAL SUELO URBANIZADO VIS / ÁREA ÚTIL	$ 84.760	

TOTAL VENTAS ESTIMADAS NO VIS	$ 620.928.000.000	100,0%
COSTOS DIRECTOS DE EDIFICACIÓN	$ 280.001.769.451	45,1%
COSTO INDIRECTO	$ 171.756.207.120	27,7%
UTILIDAD DEL NEGOCIO INMOBILIARIO	$ 93.139.200.000	15,0%
VALOR COMERCIAL DEL SUELO URBANIZADO NO VIS	$ 76.030.823.429	12,2%
VALOR COMERCIAL SUELO URBANIZADO NO VIS / ÁREA ÚTIL	$ 1.333.980	

VALOR RESIDUAL SUELO - NUEVO PRECIO DE REFERENCIA	U.G.U. 1
VALOR COMERCIAL DEL SUELO URBANIZADO	$ 76.766.755.039
COSTO DE URBANIZACIÓN - CARGA LOCAL	$ 25.608.822.491
VALOR RESIDUAL ANTES DE CARGA GENERAL	$ 51.157.932.548
VALOR RESIDUAL ANTES DE CARGA GENERAL / ÁREA OBJETO REPARTO	$ 346.704

Parágrafo. Los valores de referencia utilizados en esta tabla corresponden al año 2026 y podrán ser objeto de actualización.

ARTÍCULO 40. PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA. De conformidad con lo prescrito en el artículo 74 de la Ley 388 de 1997 y los artículos 158 y subsiguientes del Acuerdo Municipal 100 de 2016, por medio del cual se adopta la revisión del Plan de Ordenamiento Territorial de Chía, la adopción del presente plan parcial configura hecho generador de participación en plusvalía por cambio en la clasificación del suelo.

Parágrafo 1: El Municipio deberá tener en cuenta las cargas generales asumidas por el urbanizador y descritas en el artículo 35 del presente decreto para ser compensadas de la liquidación del tributo de la participación en plusvalía.

Parágrafo 2: De conformidad con lo establecido en el artículo 78 de la Ley 388 de 1997, el área que se considerará objeto de la participación en la plusvalía será, para el caso de cada inmueble, igual al área total del mismo destinada al nuevo uso o mejor aprovechamiento, descontada la superficie correspondiente a las cesiones urbanísticas obligatorias para el espacio público de la ciudad, así como el área de eventuales afectaciones sobre el inmueble en razón del plan vial u otras obras públicas, las cuales deben estar contempladas en el plan de ordenamiento o en los instrumentos que lo desarrollen.

Parágrafo 3: El área objeto de la participación en plusvalía se encuentra identificada en el Plano F11 – *"Zonas Generadoras de Plusvalía"*.

Parágrafo 4: Para calcular el efecto plusvalía se deberá tener en cuenta que el precio de referencia dos (2) de que trata la Resolución del IGAC 620 de 2008, se deberá calcular únicamente bajo la normatividad establecida como edificabilidad básica.

Parágrafo 5: El promotor **tendrá** la obligación de contratar, por su cuenta, el avalúo y el estudio técnico requeridos para la estimación, cálculo y liquidación del efecto de plusvalía, los cuales deberán ajustarse a los lineamientos establecidos en la normativa vigente. El municipio **tendrá** a su cargo la verificación de dichos estudios, con el fin de validar su pertinencia y exactitud para efectos de determinar la participación en plusvalía.

Una vez efectuado el cálculo y registrada la liquidación en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente, los propietarios podrán solicitar la suscripción de un acuerdo de pago con el municipio. Este acuerdo podrá contemplar el pago anticipado del tributo de participación en plusvalía, a efectos de aplicarlo como dación en pago por concepto de carga general. La estimación establecida en el acuerdo de pago no constituye título ejecutivo.

CAPÍTULO VI

OBLIGACIONES DEL URBANIZADOR

ARTÍCULO 41. OBLIGACIONES GENERALES DEL URBANIZADOR. De conformidad con el artículo 2.2.6.1.2.3.6 del Decreto Nacional 1077 de 2015, serán obligación del urbanizador todas las responsabilidades derivadas de las licencias de urbanismo y construcción, según lo reglamentado en el Decreto 1077 de 2015 y demás normas aplicables.

CAPÍTULO VII

DISPOSICIONES FINALES

ARTÍCULO 42. - CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS DEL PLAN PARCIAL CON LA AUTORIDAD AMBIENTAL. Los lineamientos ambientales que deberá cumplir el Plan Parcial 2, son los contenidos en el Acta de Concertación de los asuntos ambientales suscrita entre la Corporación Autónoma Regional de

Cundinamarca - CAR y el municipio de la CAR, documentos que hacen parte integral del presente Decreto.

ARTÍCULO 43.- REMISIÓN A OTRAS NORMAS. Los aspectos no regulados en el presente Decreto se regirán por las normas contenidas en el Acuerdo 100 de 2016 mediante el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento territorial del Municipio de Chía.

ARTÍCULO 44. MODIFICACIÓN AL PLAN PARCIAL. En caso de ser necesaria la modificación del plan parcial, la misma deberá sujetarse a lo dispuesto en el Parágrafo 4 del artículo 27 de la Ley 388 de 1997 modificado por el artículo 27 de la Ley 2079 de 2021, y en el Parágrafo del artículo 2.2.4.1.3.1. del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015. o en las normas que los modifiquen, adicionen o sustituyan.

ARTÍCULO 45. INCORPORACIÓN EN LA CARTOGRAFÍA. La Secretaría de Planeación a través de las Direcciones de Sistemas de Información y Estadística y Ordenamiento Territorial y Plusvalía efectuará las incorporaciones y anotaciones en la cartografía oficial, relacionadas con la adopción del presente plan parcial.

El trámite de licencias de urbanización no requerirá de actualización vial y cartográfica incorporada en la cartografía oficial del municipio, y las solicitudes de licencia se resolverán de acuerdo con la cartografía adoptada en el plan parcial.

ARTÍCULO 46. LICENCIAS URBANÍSTICAS. Deberán tramitarse ante las autoridades competentes las correspondientes licencias de urbanización y construcción, de conformidad con las disposiciones contenidas en este decreto y en las demás normas vigentes sobre la materia.

Parágrafo: De conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.4.1.7.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, no se requerirá licencia de intervención u ocupación del espacio público para ejecutar las obras que se encuentren previstas en el respectivo plan parcial.

Tampoco se requerirá licencia de intervención u ocupación del espacio público para ejecutar las obras que permitan conectar las vías aprobadas en la licencia de urbanización con las demás vías o espacios públicos existentes de propiedad del correspondiente municipio.

ARTÍCULO 47. DELIMITACIÓN, DESLINDE Y ESCRITURACIÓN DE LAS CESIONES PÚBLICAS. En los planos urbanísticos que hagan parte de las licencias de urbanismo, se delimitarán y deslindarán de manera definitiva las áreas destinadas a parques, vías vehiculares y peatonales, acotándose y amojonándose para cada etapa.

Las áreas de cesión que se destinen para espacio público deberán escriturarse y entregarse al Municipio.

ARTÍCULO 48. EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL. Para efectos de este Decreto se considera efectiva la ejecución del plan parcial cuando se llevan a cabo las cesiones, obras y construcciones de acuerdo con las condiciones señaladas en el mismo.

ARTÍCULO 49. VIGENCIA AL PLAN PARCIAL. La vigencia del presente plan parcial se establece en veinte (20) años contados a partir de la publicación del presente acto administrativo.

ARTÍCULO 50.- IMPROCEDENCIA DE RECURSOS. Por tratarse de un acto de carácter general, contra el presente decreto no proceden recursos, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo - CPACA-.

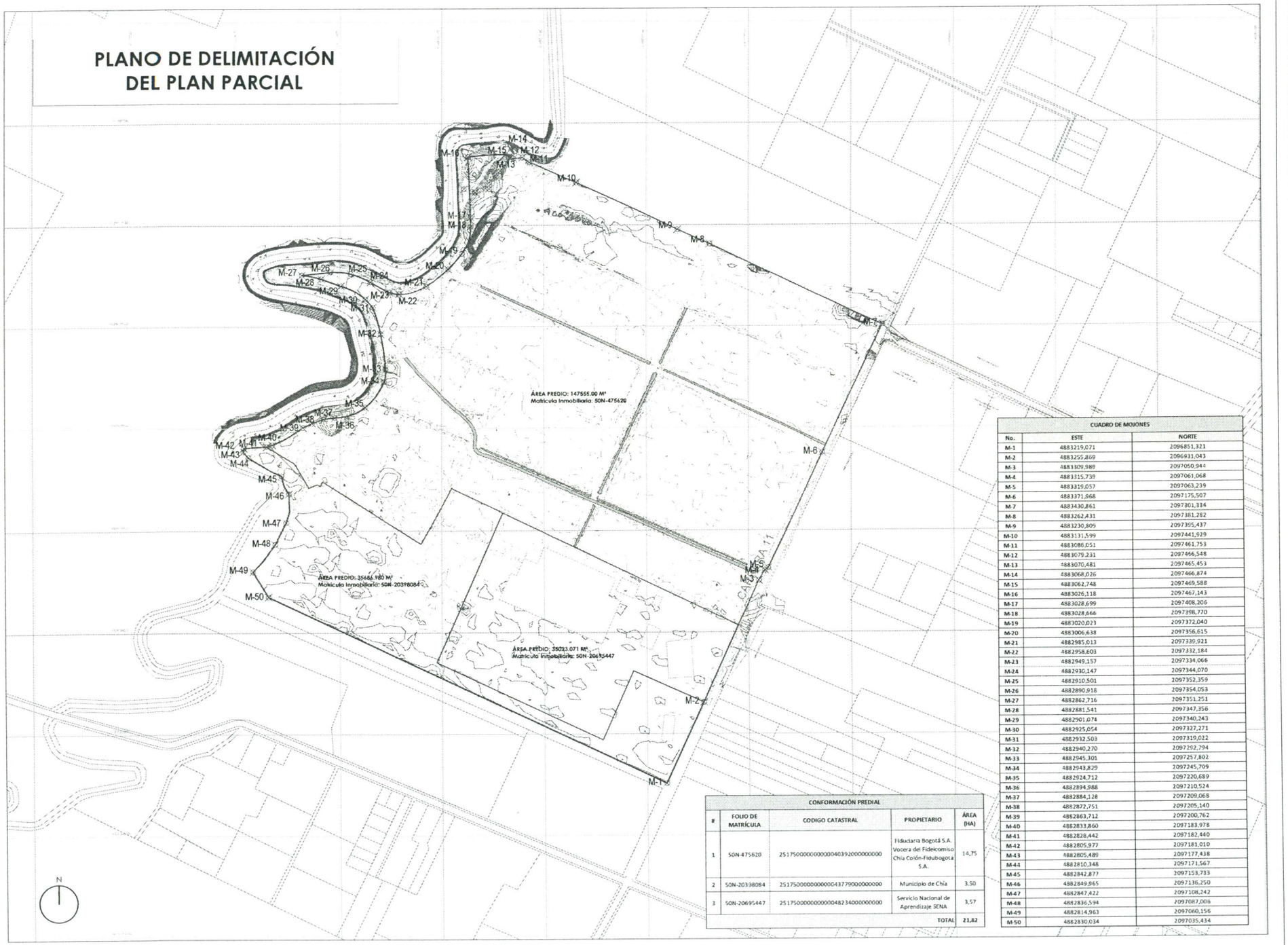
ARTICULO 51.- VIGENCIA. El presente Decreto rige a partir del día siguiente de su publicación, en consecuencia, deberá ser publicado en la página Web del municipio.

COMUNIQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

LEONARDO DONOSO RUIZ
ALCALDE MUNICIPAL

Elaboró: Dr. Iván Darío Bautista Buitrago Profesional Especializado D.O.T.P.
Revisó y Aprobó: Ing. Hilda Alfonso Parada – Secretaria de Planeación.
Arq. Héctor Orlando Ruiz Palacios - Director de Ordenamiento Territorial y Plusvalía.
Revisó Texto Jurídico: Dra. Luz Aurora Espinoza Tobar- Jefe Oficina Asesora Jurídica.

PLANO DE DELIMITACIÓN DEL PLAN PARCIAL



CONFORMACIÓN PREDIAL				
#	FOLIO DE MATRÍCULA	CODIGO CATASTRAL	PROPIETARIO	ÁREA (HA)
1	50N-475620	25175000000000004039200000000	Fiduciaria Bogotá S.A. Vocera del Fideicomiso Chía Corión-Fidubogota S.A.	14,75
2	50N-20398084	25175000000000004377900000000	Municipio de Chía	3,50
3	50N-20695447	25175000000000004823400000000	Servicio Nacional de Aprendizaje SENA	3,57
			TOTAL	21,82

CUADRO DE MOJONES		
No.	ESTE	NORTE
M-1	4883219,071	2096851,321
M-2	4883255,869	2096931,043
M-3	4883309,988	2097050,944
M-4	4883315,739	2097061,068
M-5	4883319,057	2097063,239
M-6	4883371,968	2097175,507
M-7	4883430,861	2097301,334
M-8	4883262,431	2097381,282
M-9	4883230,809	2097395,437
M-10	4883131,599	2097441,929
M-11	4883086,051	2097461,753
M-12	4883079,231	2097466,548
M-13	4883070,481	2097465,453
M-14	4883068,026	2097466,874
M-15	4883062,748	2097469,588
M-16	4883026,118	2097467,143
M-17	4883028,699	2097408,206
M-18	4883028,666	2097398,770
M-19	4883020,023	2097372,040
M-20	4883006,638	2097356,615
M-21	4882985,013	2097339,921
M-22	4882958,603	2097332,184
M-23	4882949,157	2097334,066
M-24	4882930,147	2097344,070
M-25	4882910,501	2097352,359
M-26	4882890,918	2097354,053
M-27	4882862,716	2097351,251
M-28	4882881,541	2097347,356
M-29	4882901,074	2097340,243
M-30	4882925,054	2097327,271
M-31	4882932,503	2097319,022
M-32	4882940,270	2097292,794
M-33	4882945,301	2097257,802
M-34	4882943,829	2097245,709
M-35	4882924,712	2097220,689
M-36	4882894,988	2097210,524
M-37	4882884,128	2097209,068
M-38	4882872,751	2097205,140
M-39	4882863,712	2097200,762
M-40	4882833,860	2097183,978
M-41	4882828,442	2097182,440
M-42	4882805,977	2097181,010
M-43	4882805,489	2097177,438
M-44	4882810,348	2097171,567
M-45	4882842,877	2097153,733
M-46	4882849,965	2097136,250
M-47	4882847,422	2097108,242
M-48	4882836,594	2097087,006
M-49	4882814,963	2097060,156
M-50	4882830,034	2097035,434

PROYECTO:

PLAN PARCIAL
NO. 2

ALCALDÍA MUNICIPAL DE CHÍA
República de Colombia

Leonardo Donoso Ruiz
ALCALDE MUNICIPIO DE CHÍA

Arq. Héctor Orlando Ruiz Palacios
DIRECTOR DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y PLUSVALÍA

PROMOTOR:

CONSTRUCTORA CAPITAL
Tu casa nuestro proyecto

REPRESENTANTE PROMOTORES:

Isabel Cristina Vasquez
REPRESENTANTE PROMOTOR
C.C. 32.567.761 de Yarumal, Antioquia

COORDINACIÓN Y DISEÑO URBANÍSTICO:

MasterPlan

Leonardo Zuluaga
DIRECTOR DE PROYECTOS
ARQUITECTO M.P. A 11472011

CONVENCIONES:

- LÍMITE ÁREA DE INTERVENCIÓN
- MOJÓN
- VALLADOS ANTRÓPICOS

OBSERVACIONES:

ESCALA: 1:2.000
0 10 25 50 75 m

FECHA: JULIO 2024

ARCHIVO DIGITAL:
F1-A_DelimitacionPP.dwg

INFORMACIÓN DE REFERENCIA:
Sistema Cartesiano Magnas-Sirgas
Proyección Transversa de Mercator
Falso_Easting: 1000000,0
Falso_Northing: 1000000,0
Latitud_Origen: 4.596200417
Longitud_Origen: -74.0775079167
Unidad_Lineal: Metro [1,0]

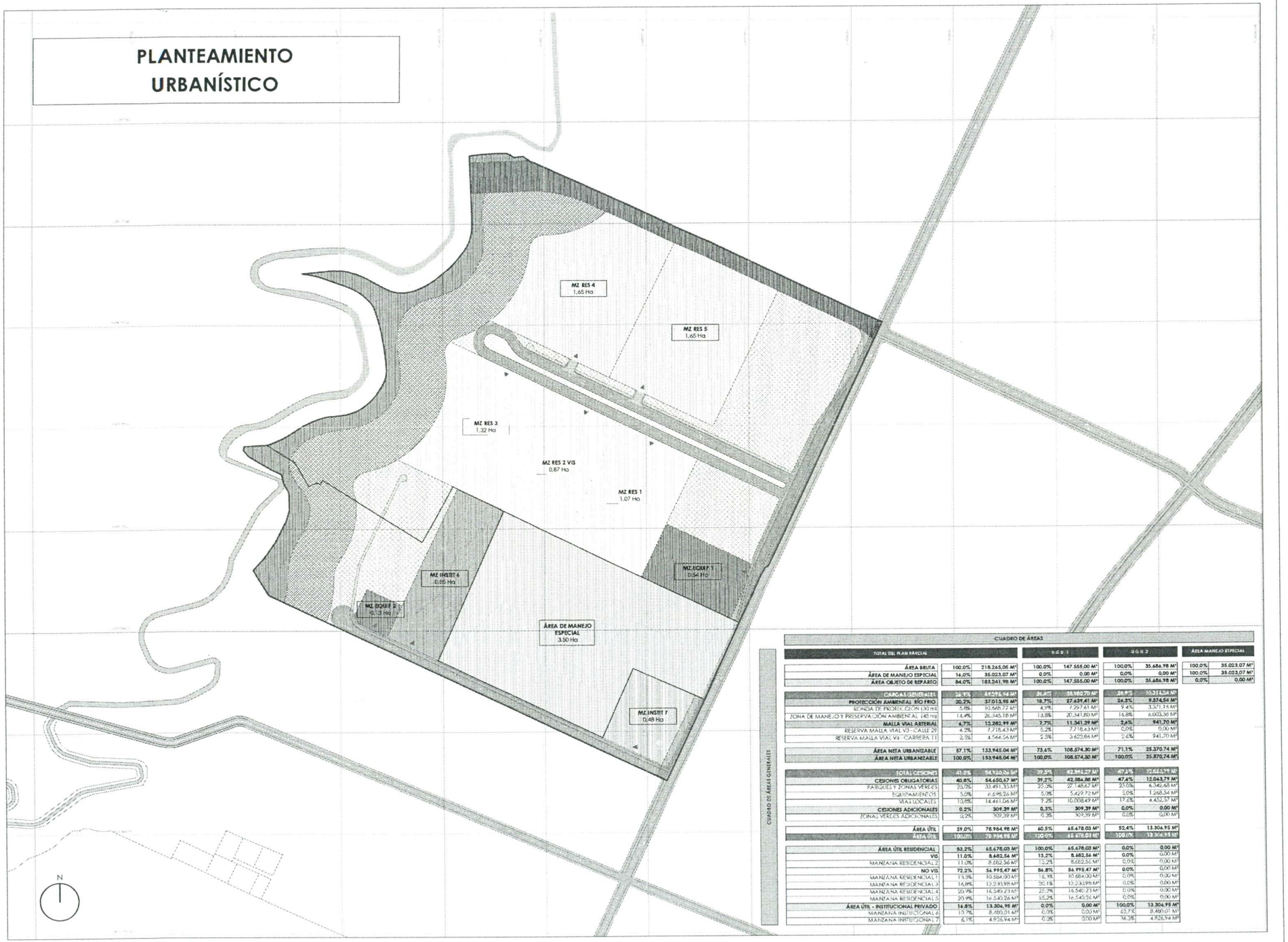
PLANOS DE FORMULACIÓN

PLANO DE DELIMITACIÓN DEL PLAN PARCIAL

PLANO: **F-1A**

DE: F-11

PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO



CUADRO DE ÁREAS GENERALES

CUADRO DE ÁREAS

TOTAL DEL PLAN PARCIAL			UGU 1		UGU 2		ÁREA MANEJO ESPECIAL	
ÁREA BRUTA	100,0%	218.265,06 M²	100,0%	147.555,00 M²	100,0%	35.686,98 M²	100,0%	35.023,07 M²
ÁREA DE MANEJO ESPECIAL	16,0%	35.023,07 M²	0,0%	0,00 M²	0,0%	0,00 M²	100,0%	35.023,07 M²
ÁREA OBJETO DE REPARTO	84,0%	183.241,98 M²	100,0%	147.555,00 M²	100,0%	35.686,98 M²	0,0%	0,00 M²
CARGAS GENERALES	**28,9%**	**63.076,94 M²**	**28,4%**	**41.900,20 M²**	**26,6%**	**9.574,64 M²**		
PROTECCIÓN AMBIENTAL RÍO FRÍO	**20,2%**	**37.013,98 M²**	**18,7%**	**27.639,41 M²**	**26,8%**	**9.374,56 M²**		
FRANJA DE PROTECCIÓN (30 m)	5,0%	10.569,72 M²	4,9%	7.297,61 M²	9,4%	3.371,16 M²		
ZONA DE MANEJO Y PRESERVACIÓN AMBIENTAL (45 m)	14,4%	26.345,18 M²	13,8%	20.341,80 M²	16,8%	6.003,38 M²		
MALLA VIAL ARTERIAL	**6,7%**	**12.282,99 M²**	**7,7%**	**11.341,39 M²**	**2,6%**	**941,70 M²**		
RESERVA MALLA VIAL V3 - CALLE 29	4,2%	7.718,43 M²	5,2%	7.718,43 M²	0,0%	0,00 M²		
RESERVA MALLA VIAL V4 - CARRERA 11	2,5%	4.564,56 M²	2,5%	3.622,86 M²	2,6%	941,70 M²		
ÁREA NETA URBANIZABLE	**57,1%**	**133.945,04 M²**	**73,6%**	**108.574,30 M²**	**71,1%**	**25.370,74 M²**		
ÁREA NETA URBANIZABLE	**100,0%**	**133.945,04 M²**	**100,0%**	**108.574,30 M²**	**100,0%**	**25.370,74 M²**		
TOTAL CESIONES	**41,0%**	**54.920,06 M²**	**39,8%**	**42.894,27 M²**	**47,6%**	**12.043,79 M²**		
CESIONES OBLIGATORIAS	**40,8%**	**54.650,67 M²**	**39,2%**	**42.586,88 M²**	**47,4%**	**12.043,79 M²**		
PARQUES Y ZONAS VERDES	25,0%	33.491,33 M²	25,3%	27.145,67 M²	25,0%	6.345,65 M²		
EQUIPAMIENTOS	5,0%	6.598,26 M²	5,0%	5.329,72 M²	5,0%	1.268,54 M²		
VIAS LOCALES	10,8%	14.461,06 M²	9,2%	10.008,49 M²	17,4%	4.452,57 M²		
CESIONES ADICIONALES	**0,2%**	**309,39 M²**	**0,3%**	**309,39 M²**	**0,0%**	**0,00 M²**		
ZONAS VERDES ADICIONALES	0,2%	309,39 M²	0,3%	309,39 M²	0,0%	0,00 M²		
ÁREA ÚTIL	**59,0%**	**78.984,98 M²**	**60,5%**	**65.678,03 M²**	**52,4%**	**13.306,95 M²**		
ÁREA ÚTIL	**100,0%**	**78.984,98 M²**	**100,0%**	**65.678,03 M²**	**100,0%**	**13.306,95 M²**		
ÁREA ÚTIL RESIDENCIAL	**83,2%**	**65.678,03 M²**	**100,0%**	**65.678,03 M²**	**0,0%**	**0,00 M²**		
VIS	**11,0%**	**8.682,56 M²**	**13,2%**	**8.682,56 M²**	**0,0%**	**0,00 M²**		
MANZANA RESIDENCIAL 2	11,0%	8.682,56 M²	13,2%	8.682,56 M²	0,0%	0,00 M²		
NO VIS	**72,2%**	**56.995,47 M²**	**86,8%**	**56.995,47 M²**	**0,0%**	**0,00 M²**		
MANZANA RESIDENCIAL 1	13,5%	10.684,00 M²	16,9%	10.684,00 M²	0,0%	0,00 M²		
MANZANA RESIDENCIAL 3	14,8%	13.283,98 M²	20,1%	13.283,98 M²	0,0%	0,00 M²		
MANZANA RESIDENCIAL 4	20,9%	16.540,23 M²	25,1%	16.540,23 M²	0,0%	0,00 M²		
MANZANA RESIDENCIAL 5	20,9%	16.540,26 M²	25,2%	16.540,26 M²	0,0%	0,00 M²		
ÁREA ÚTIL - INSTITUCIONAL PRIVADO	**16,8%**	**13.306,95 M²**	**0,0%**	**0,00 M²**	**100,0%**	**13.306,95 M²**		
MANZANA INSTITUCIONAL 6	10,7%	8.480,01 M²	0,0%	0,00 M²	63,7%	8.480,01 M²		
MANZANA INSTITUCIONAL 7	6,1%	4.826,94 M²	0,0%	0,00 M²	36,3%	4.826,94 M²		

PROYECTO:

PLAN PARCIAL
NO. 2

ALCALDÍA MUNICIPAL DE CHÍA
República de Colombia

Leonardo Donoso Ruiz.
ALCALDE MUNICIPIO DE CHÍA

Arq. Héctor Orlando Ruiz Palacios
DIRECTOR DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y PLANEACIÓN

PROMOTOR:

CONSTRUCTORA CAPITAL
Tu vida nuestro proyecto

REPRESENTANTE PROMOTORES:

Isabel Cristina Vasquez
REPRESENTANTE PROMOTORA
C.C. 1036.947.161 de Caramanta Antioquia

COORDINACIÓN Y DISEÑO URBANÍSTICO:

Master Plan
CONSTRUCCIÓN Y DISEÑO

Leonardo Zuloaga
DIRECTOR DE PROYECTOS
ARQUITECTO M.P. A 15.900-311

CONVENCIONES:

- LIMITE ÁREA DE INTERVENCIÓN
- RONDA RÍO FRÍO (30 m)
- SUMA RÍO FRÍO (45 m)
- PARQUES Y ZONAS VERDES
- ZONAS VERDES ADICIONALES
- EQUIPAMIENTOS
- ÁREA ÚTIL RESIDENCIAL
- ÁREA ÚTIL INSTITUCIONAL
- ÁREA DE MANEJO ESPECIAL
- CARGA GENERAL POR MALLA VIAL ARTERIAL CALLE 29
- CARGA GENERAL POR MALLA VIAL ARTERIAL CARRERA 11

NOTA: El trazado de senderos y ciclovías dentro de los parques es indicativo, será precisado y concertado en etapa de licenciamiento Urbanístico. Se requiere mantener la conectividad de los trazados en el proyecto.

ESCALA: 1 : 2.000
0 5 10 25 50 75 m

FECHA: JULIO 2024

ARCHIVO DIGITAL:
F1B_PlanteamientoUrbanistico.dwg

INFORMACIÓN DE REFERENCIA:

PLANOS DE FORMULACIÓN

PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO

PLANO:
F-1B
DE:
F-11

RED Y PERFILES
VIALES ARTERIALES 1

MZ RES 4
1,65 Ha

MZ RES 5
1,65 Ha

MZ RES 3
1,32 Ha

MZ RES 2 VIS
0,87 Ha

MZ RES 1
1,07 Ha

MZ EQUIP 1
0,54 Ha

MZ INSTIT 6
0,85 Ha

MZ EQUIP 2
0,13 Ha

ÁREA DE MANEJO ESPECIAL
3,50 Ha

MZ INSTIT 7
0,48 Ha

TRAMO A ENDIRECHAR CRA 9

CALLE 29

PERFIL TÍPICO CALLE 29

CARRERA 11

PERFIL CARRERA 11 Y CARRIL DE ACCESO A UGU 1

TRAMO A ENDIRECHAR

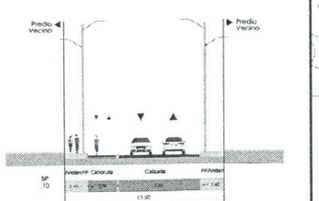
CARRERA 9

CALLE 28

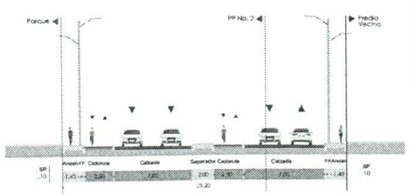
PERFIL TÍPICO CARRERA 11

TRAMO A ENDIRECHAR

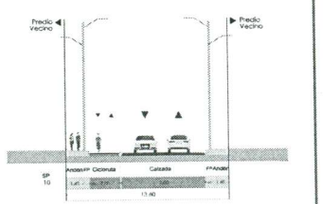
PERFIL TÍPICO CARRERA 11



PERFIL CARRERA 11 Y CARRIL DE ACCESO A UGU 1



PERFIL TÍPICO CALLE 29



N

PROYECTO:
PLAN PARCIAL
NO. 2

ALCALDÍA MUNICIPAL DE CHÍA
República de Colombia

Leonardo Donoso Ruiz
ALCALDE MUNICIPIO DE CHÍA

Arq. Héctor Orlando Ruiz Palacios
DIRECTOR DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y PLUSVALÍA

PROMOTOR:
CAPITAL
Tu vida alrededor proyecto
REPRESENTANTE PROMOTORES:
Isabel Cristina Vasquez
REPRESENTANTE PROMOTOR
C.C. 32.360.761 de Yarumal Antioquia

COORDINACIÓN Y DISEÑO URBANÍSTICO:
MasterPlan

Leonardo Zuleaga
DIRECTOR DE PROYECTOS
ARQUITECTO M.P. A 1191128111

CONVENCIONES:
- LÍMITE ÁREA DE INTERVENCIÓN
- CARGAS GENERALES POR OBRA CALLE 29
- CARGAS GENERALES POR OBRA CRA 11

OBSERVACIONES:

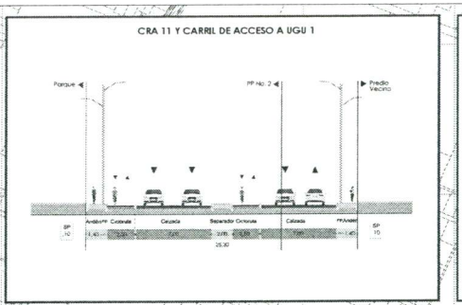
ESCALA: 1 : 2.000
0 5 10 25 50 75 m
FECHA: JULIO 2024
ARCHIVO DIGITAL:
F2A_RedyPerfilesViales(arc).dwg

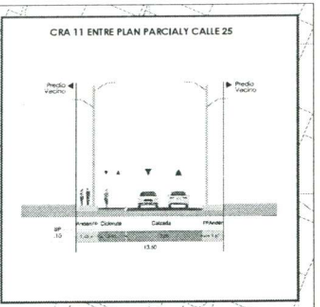
INFORMACIÓN DE REFERENCIA:
Sistema Coordenadas_Magna_Bogota
Proyección Transverse_Mercator
False_Easting: 1000000.0
False_Northing: 2000000.0
Central_Meridian: -74.15
Scale_Factor: 0.9992
Latitude_Of_Origin: 4.6
Linear Unit: Meter (1.0)

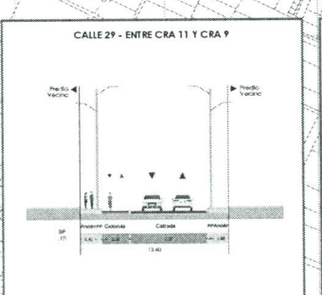
PLANOS DE FORMULACIÓN
RED Y PERFILES VIALES ARTERIALES 1

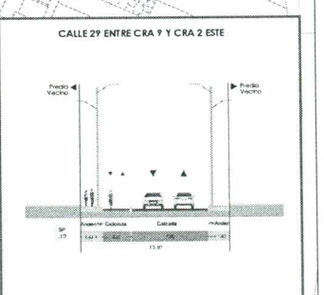
PLANO:
F-2A
DE
F-11

RED Y PERFILES
VIALES ARTERIALES 2











PROYECTO:

PLAN PARCIAL
NO. 2

ALCALDÍA MUNICIPAL DE CHÍA
República de Colombia

Leonardo Donoso Ruiz
ALCALDE MUNICIPIO DE CHÍA

Arq. Héctor Orlando Ruiz Palacios
DIRECTOR DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y PLUSVALÍA

PROMOTOR:

CONSTRUCTORA CAPITAL
Tu vida nuestro proyecto
REPRESENTANTE PROMOTORES

Isabel Cristina Vasquez
REPRESENTANTE PROMOTOR
C.C. 1036.947.961 de Caucasia Antioquia

COORDINACIÓN Y DISEÑO URBANÍSTICO:

Master Plan

Leonardo Zabaraga
DIRECTOR DE PROYECTO
ARQUITECTO MP A 19702001

CONVENCIONES:

- LÍMITE ÁREA DE INTERVENCIÓN
- CARGAS GENERALES POR OBRA CALLE 29
- CARGAS GENERALES POR OBRA CRA 11

OBSERVACIONES:

ESCALA: 1 : 4.000

FECHA: JULIO 2024

ARCHIVO DIGITAL:
F29_Red y Perfiles Viales Art 2.dwg

INFORMACIÓN DE REFERENCIA:

PLANOS DE FORMULACIÓN

RED Y PERFILES VIALES ARTERIALES 2

PLANO:

F-2B

DE

F-11

RED Y PERFILES
VIALES LOCALES

MZ RES 4
1,65 Ha

MZ RES 5
1,65 Ha

CIRCUITO CENTRAL - V6

MZ RES 3
1,32 Ha

MZ RES 2 VIS
0,87 Ha

MZ RES 1
1,07 Ha

CALLE 29

CARRERA 11

CARRERA 9

MZ INSTIT 6
0,85 Ha

MZ EQUIP 1
0,54 Ha

MZ EQUIP 2
0,13 Ha

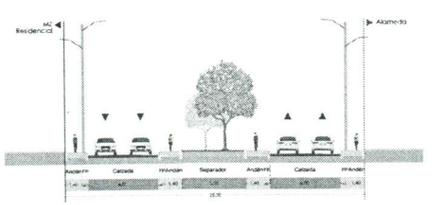
ÁREA DE MANEJO ESPECIAL
3,50 Ha

ACCESO U.G.U 2 - V6 AMPLIADO

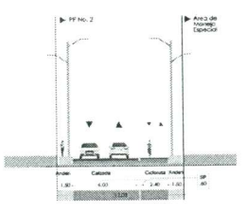
MZ INSTIT 7
0,48 Ha

N

CIRCUITO CENTRAL - V6



ACCESO U.G.U 2 - V6 AMPLIADO



PROYECTO:

PLAN PARCIAL
NO. 2

ALCALDÍA MUNICIPAL DE CHÍA
República de Colombia

Leonardo Donoso Ruiz
ALCALDE MUNICIPIO DE CHÍA

Arq. Héctor Orlando Ruiz Palacios
DIRECTOR DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y PLUSVALÍA

PROMOTOR:

CONSTRUCTORA CAPITAL
Tu vida nuestro proyecto

REPRESENTANTE PROMOTORES:

Isabel Cristina Vasquez
REPRESENTANTE PROMOTOR
C.C. 32.367.761 de Yarumal, Antioquia

COORDINACIÓN Y DISEÑO URBANÍSTICO:

MasterPlan
CONSULTORES URBANOS

Leonardo Zuluaga
DIRECTOR PROYECTOS
ARQUITECTO M.P. A 15720-2011

CONVENCIONES:

- LÍMITE ÁREA DE INTERVENCIÓN
- MALLA VIAL LOCAL

OBSERVACIONES:

ESCALA: 1 : 2.000
0 5 10 25 50 75 m

FECHA: JULIO 2024

ARCHIVO DIGITAL:
F2C_RedyPerfilesLocales.dwg

INFORMACIÓN DE REFERENCIA:
MAGNA-SIRGAS / Origen-Nacional
Proyecto Norte-Sur-este_Planchón
Falso_Este Mag: 1000000.0
Falso_Norte Mag: 1000000.0
Meridiano_Central: -74.0775000
Escala_Factor_Central: 1
Latitud de_Origen: 4.0
Unidad Lineal: Meter (1.0)

PLANOS DE FORMULACIÓN

RED Y PERFILES VIALES LOCALES

PLANO:

F-2C

DE:

F-11

SISTEMA DE MOVILIDAD ALTERNATIVA



PROYECTO:

PLAN PARCIAL
NO. 2

ALCALDÍA MUNICIPAL DE CHÍA
República de Colombia

Leonardo Donoso Ruiz
ALCALDE MUNICIPIO DE CHÍA

Arq. Héctor Orlando Ruiz Palacios
DIRECTOR DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y PLANEACIÓN

PROMOTOR:

CONSTRUCTORA CAPITAL
Tu mejor negocio proyecto

REPRESENTANTE PROMOTORES:

Isabel Cristina Vasquez
REPRESENTANTE PROMOTOR
C.C. 1036.674.1 de Itagüí Antioquia

COORDINACIÓN Y DISEÑO URBANÍSTICO:

Master Plan
DISEÑO URBANO

Leonardo Zalvaga
DIRECTOR DE PROYECTO
ARQUITECTO M.P. A 13-19722-1

CONVENCIONES:

- LÍMITE ÁREA DE INTERVENCIÓN
- PEATONAL
- CICLORUTA
- CRUCES SEMAFORIZADOS

NOTA: El trazado de senderos y ciclovías dentro de los parques es indicativo y será precisado y concertado en etapa de Licenciamiento Urbanístico. Se requiere mantener la conectividad de los trazados en el proyecto.

ESCALA: 1 : 2.000
0 5 10 25 50 75 m

FECHA: JULIO 2024

ARCHIVO DIGITAL:
F2D_SISTEMA MOVILIDAD ALTERNATIVA.dwg

INFORMACIÓN DE REFERENCIA:
MAGNA CENTRAL Origen Única Nacional

Proyección: Transverse_Mercator
False_Easting: 1000000.0
False_Northing: 2000000.0
Central_Meridian: -74.0
Scale_Factor: 1.0
Latitude_Of_Origin: 4.0
Linear Unit: Meter (1.0)

PLANOS DE FORMULACIÓN

SISTEMA DE MOVILIDAD ALTERNATIVA

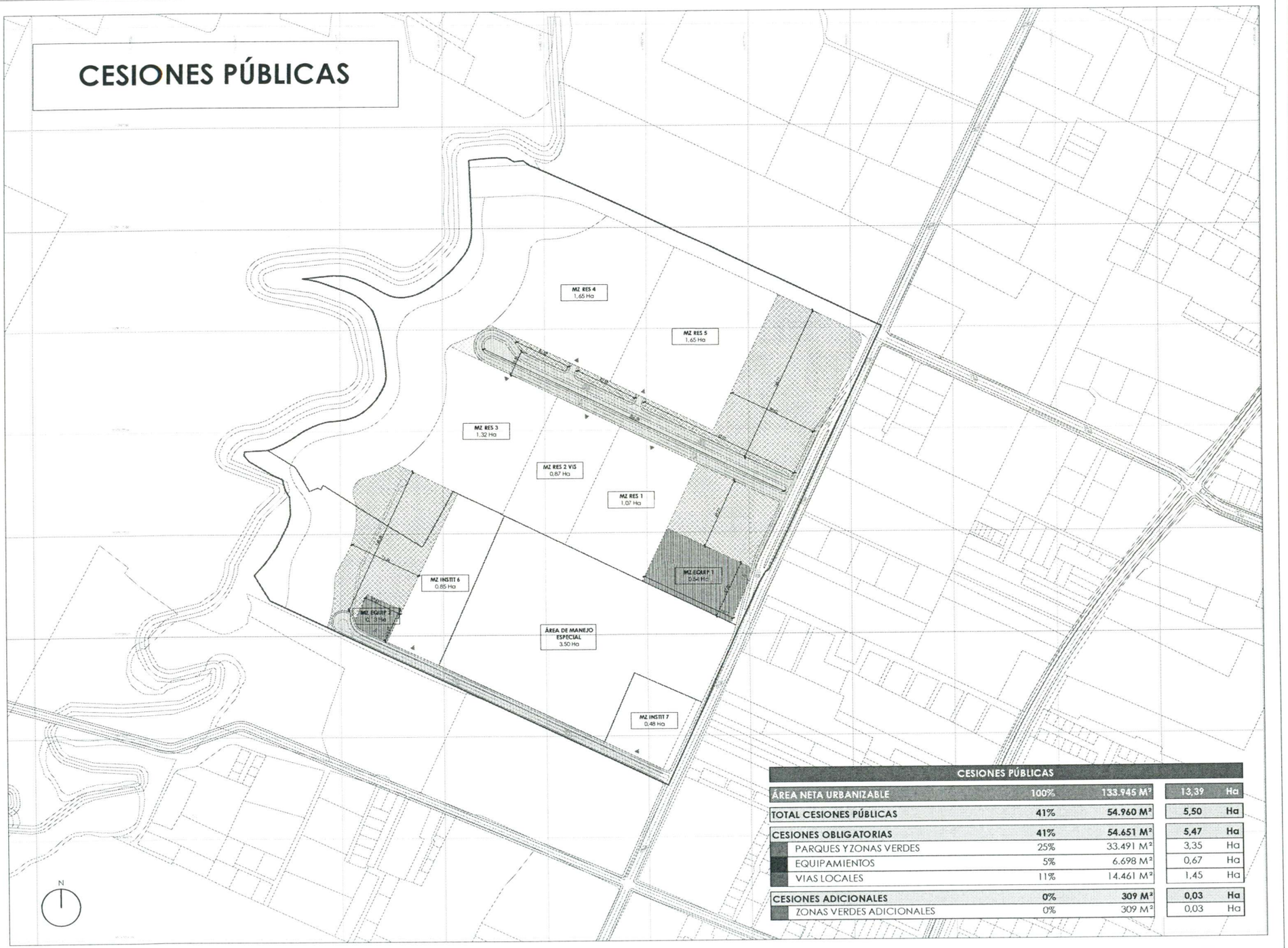
PLANO:

F-2D

DE:

F-11

CESIONES PÚBLICAS



CESIONES PÚBLICAS			
ÁREA NETA URBANIZABLE	100%	133.945 M²	13,39 Ha
TOTAL CESIONES PÚBLICAS	41%	54.960 M²	5,50 Ha
CESIONES OBLIGATORIAS	41%	54.651 M²	5,47 Ha
PARQUES Y ZONAS VERDES	25%	33.491 M²	3,35 Ha
EQUIPAMIENTOS	5%	6.698 M²	0,67 Ha
VIAS LOCALES	11%	14.461 M²	1,45 Ha
CESIONES ADICIONALES	0%	309 M²	0,03 Ha
ZONAS VERDES ADICIONALES	0%	309 M²	0,03 Ha

PROYECTO:
PLAN PARCIAL
NO. 2

ALCALDÍA MUNICIPAL DE CHIA
República de Colombia

Leonardo Donoso Ruiz
ALCALDE MUNICIPIO DE CHÍA

Arq. Héctor Orlando Ruiz Palacios
DIRECTOR DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y PLANEACIÓN

PROMOTOR:
CONSTRUCTORA CAPITAL
TU NUEVO PROYECTO
REPRESENTANTE PROMOTORES:

Isabel Cristina Vasquez
REPRESENTANTE PROMOTOR
C.C. 32.567.761 de Yarumal Antioquia

COORDINACIÓN Y DISEÑO URBANÍSTICO:
MasterPlan

Leonardo Zuluaga
DIRECTOR DE PROYECTO
ARQUITECTO M.P.A. 15172011

CONVENCIONES:
- LIMITE ÁREA DE INTERVENCIÓN
- PARQUES Y ZONAS VERDES
- ZONAS VERDES ADICIONALES
- EQUIPAMIENTOS
- MALLA VIAL LOCAL

OBSERVACIONES:

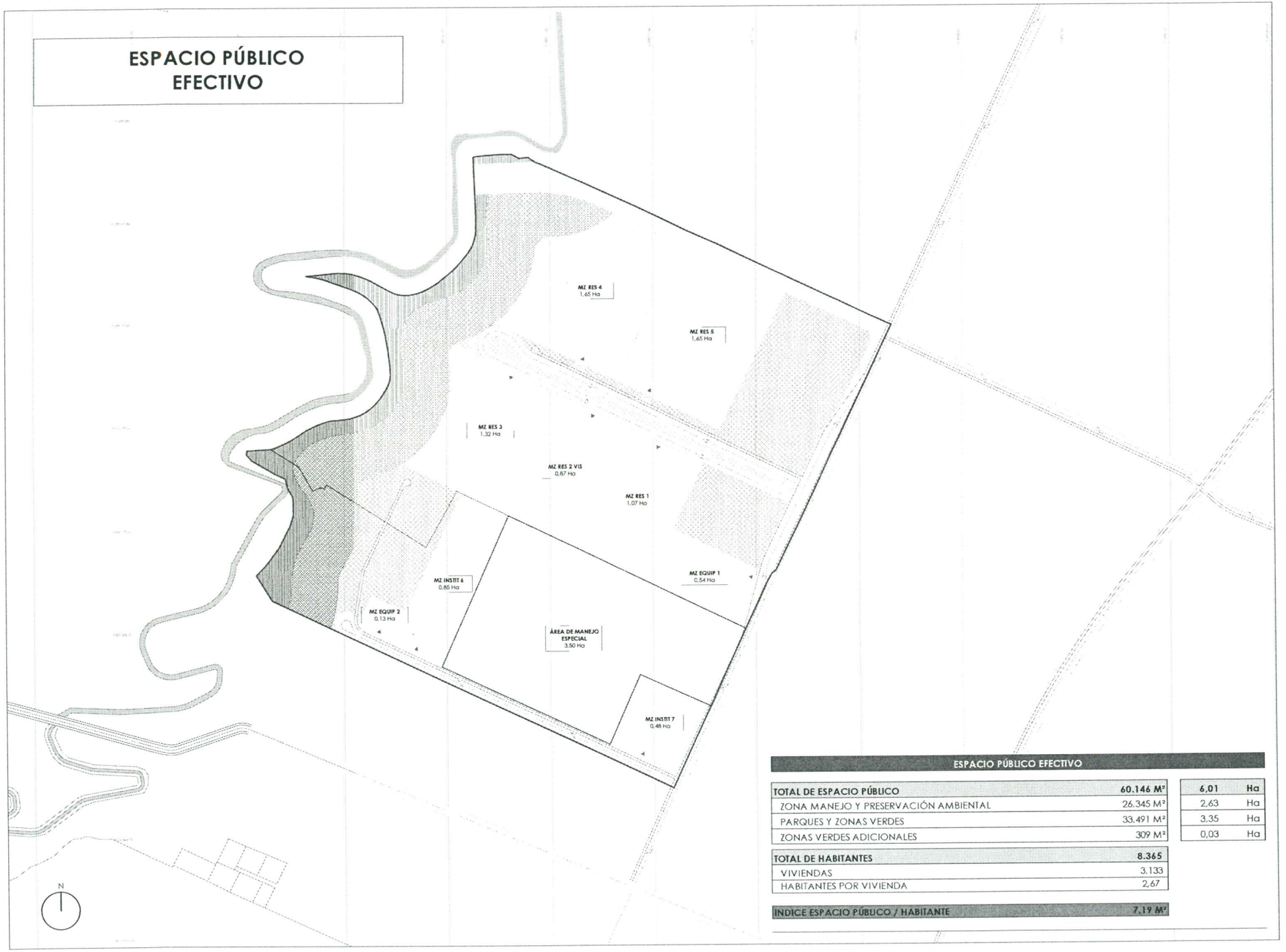
ESCALA: 1 : 2.000
0 5 10 25 50 75 m
FECHA: JULIO 2024
ARCHIVO DIGITAL:
F3_CesionesPublicas.dwg

INFORMACIÓN DE REFERENCIA:
Sistema Coordenadas_Magna
Origen-Nacional
Proyección: transverse_Mercator
False_Easting: 1000000,0
False_Northing: 2000000,0
Central_Meridian: -73,0
Scale_Factor: 0,9992
Latitude_Of_Origin: 4,0
Linear_Unit: Meter (1,0)

PLANOS DE FORMULACIÓN
CESIONES PÚBLICAS

PLANO:
F-3
DE
F-11

ESPACIO PÚBLICO EFECTIVO



ESPACIO PÚBLICO EFECTIVO

TOTAL DE ESPACIO PÚBLICO	**60.146 M²**	**6,01 Ha**
ZONA MANEJO Y PRESERVACIÓN AMBIENTAL	26.345 M²	2,63 Ha
PARQUES Y ZONAS VERDES	33.491 M²	3,35 Ha
ZONAS VERDES ADICIONALES	309 M²	0,03 Ha

TOTAL DE HABITANTES	**8.365**
VIVIENDAS	3.133
HABITANTES POR VIVIENDA	2,67

INDICE ESPACIO PÚBLICO / HABITANTE	**7,19 M²**

PROYECTO:
PLAN PARCIAL
NO. 2

ALCALDÍA MUNICIPAL DE CHÍA
República de Colombia

Leonardo Donoso Ruiz
ALCALDE MUNICIPIO DE CHÍA

Arq. Héctor Orlando Ruiz Palacios
DIRECTOR DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y PLANEACIÓN

PROMOTOR:
CAPITAL
la vida nuestro proyecto
REPRESENTANTE PROMOTORES:

Isabel Cristina Vasquez
REPRESENTANTE PROMOTOR
C.C. 32.567.761 de Yarumal Antioquia

COORDINACIÓN Y DISEÑO URBANÍSTICO:
MasterPlan

Leónardo Zuloaga
DIRECTOR DE PROYECTO
ARQUITECTO M.P. A 15972281

CONVENCIONES:
- LIMITE ÁREA DE INTERVENCIÓN
- ZMPA RÍO NEGRO
- PARQUES Y ZONAS VERDES
- EQUIPAMIENTOS

NOTA 1: METODOLOGICAMENTE SE HAN TOMADO LOS DATOS DE LA ACTUALIZACIÓN POT COVID19 PARA PROYECCIONES DE POBLACIÓN MUNICIPAL Y LAS PROYECCIONES DE VIVIENDAS OCUPADAS Y DESOCUPADAS A NIVEL MUNICIPAL REALIZADOS POR EL DANE PARA EL AÑO 2024, EN EL AREA GEOGRAFICA RELACIONADA CON LA CABECERA MUNICIPAL DE CHIA, SIENDO ESTOS 136.761 HABITANTES Y 51.144 VIVIENDAS.

OBSERVACIONES:

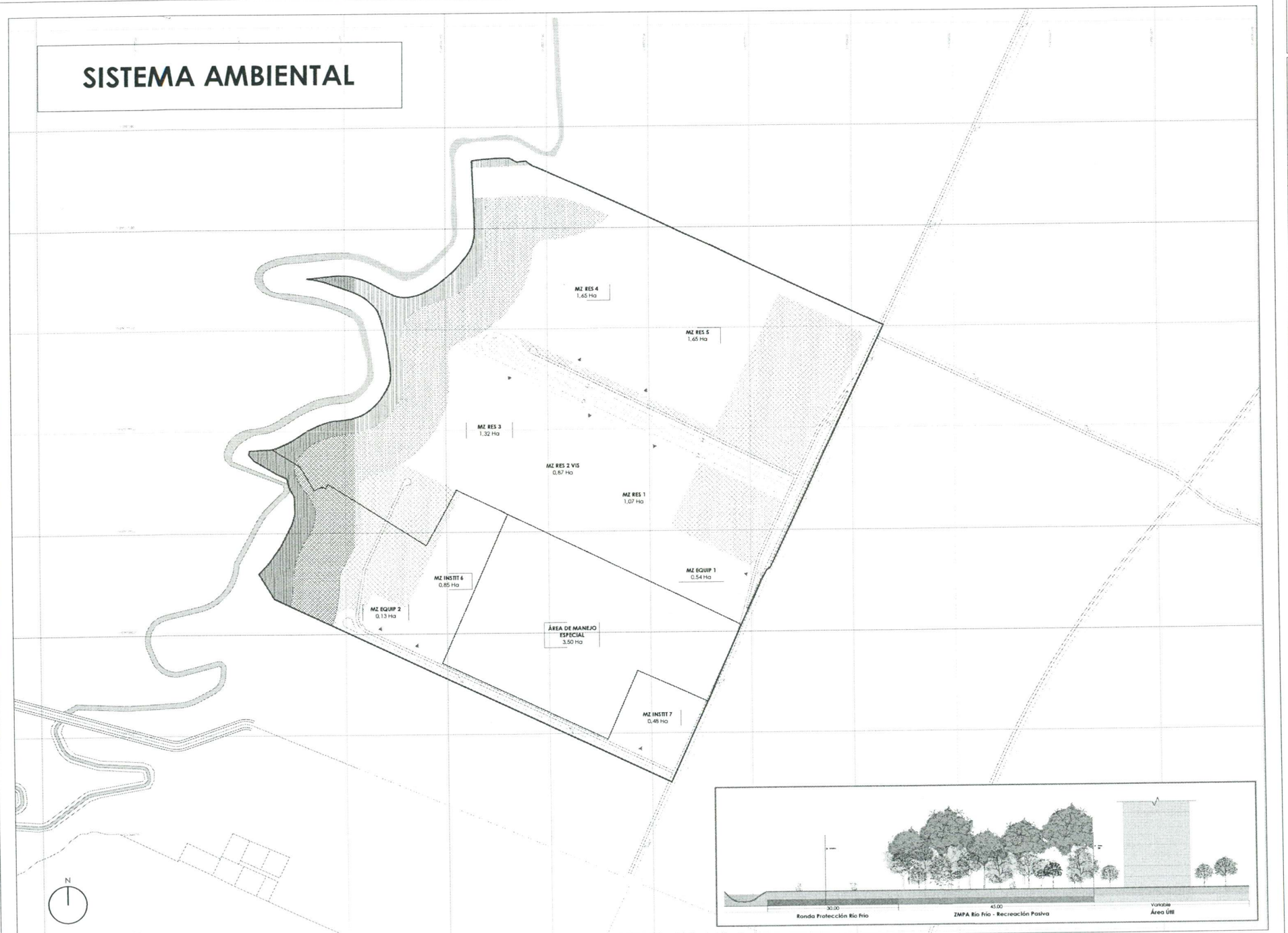
ESCALA: 1 : 2.000
0 12,5 25 50 75 m
FECHA: JULIO 2024
ARCHIVO DIGITAL:
N:_Digitales\PUE\PUEefectivo.dwg

INFORMACIÓN DE REFERENCIA:
Sistema de referencia: Magna Sirgas Nacional
Proyección: Transverse_Mercator
False_Easting: 5000000.0
False_Northing: 2000000.0
Central_Meridian: -74.0
Scale_Factor: 0.9992
Latitude_Of_Origin: 4.0
Linear Unit: Meter (1.0)

PLANOS DE FORMULACIÓN
ESPACIO PÚBLICO EFECTIVO

PLANO:
F-4
DE:
F-11

SISTEMA AMBIENTAL



PROYECTO:

PLAN PARCIAL
NO. 2

ALCALDÍA MUNICIPAL DE CHÍA
República de Colombia

Leonardo Donoso Ruiz
ALCALDE MUNICIPIO DE CHÍA

Arq. Héctor Orlando Ruiz Palacios
DIRECTOR DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y PLUSVALÍA

PROMOTOR:

CONSTRUCTORA CAPITAL
Tu vivir nuestro proyecto

REPRESENTANTE PROMOTORES:

Isabel Cristina Vasquez
REPRESENTANTE PROMOTOR
C.C. 32.567.761 de Yarumal, Antioquia

COORDINACIÓN Y DISEÑO URBANÍSTICO:

Master Plan
CONSULTORES URBANOS

Leonardo Zuluaga
DIRECTOR PROYECTO
ARQUITECTO M.P. A 19902011

CONVENCIONES:

- LÍMITE ÁREA DE INTERVENCIÓN
- ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL - RONDA PROTECCIÓN RÍO FRÍO
- ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL - ZMPA RÍO FRÍO
- CESIONES PARA PARQUES Y ZONAS VERDES
- CESIONES ADICIONALES DE ZONAS VERDES

OBSERVACIONES:

ESCALA: 1 : 2.000
0 5 10 25 50 75 m

FECHA: JULIO 2024

ARCHIVO DIGITAL:
PP_sistemaAmbiental.dwg

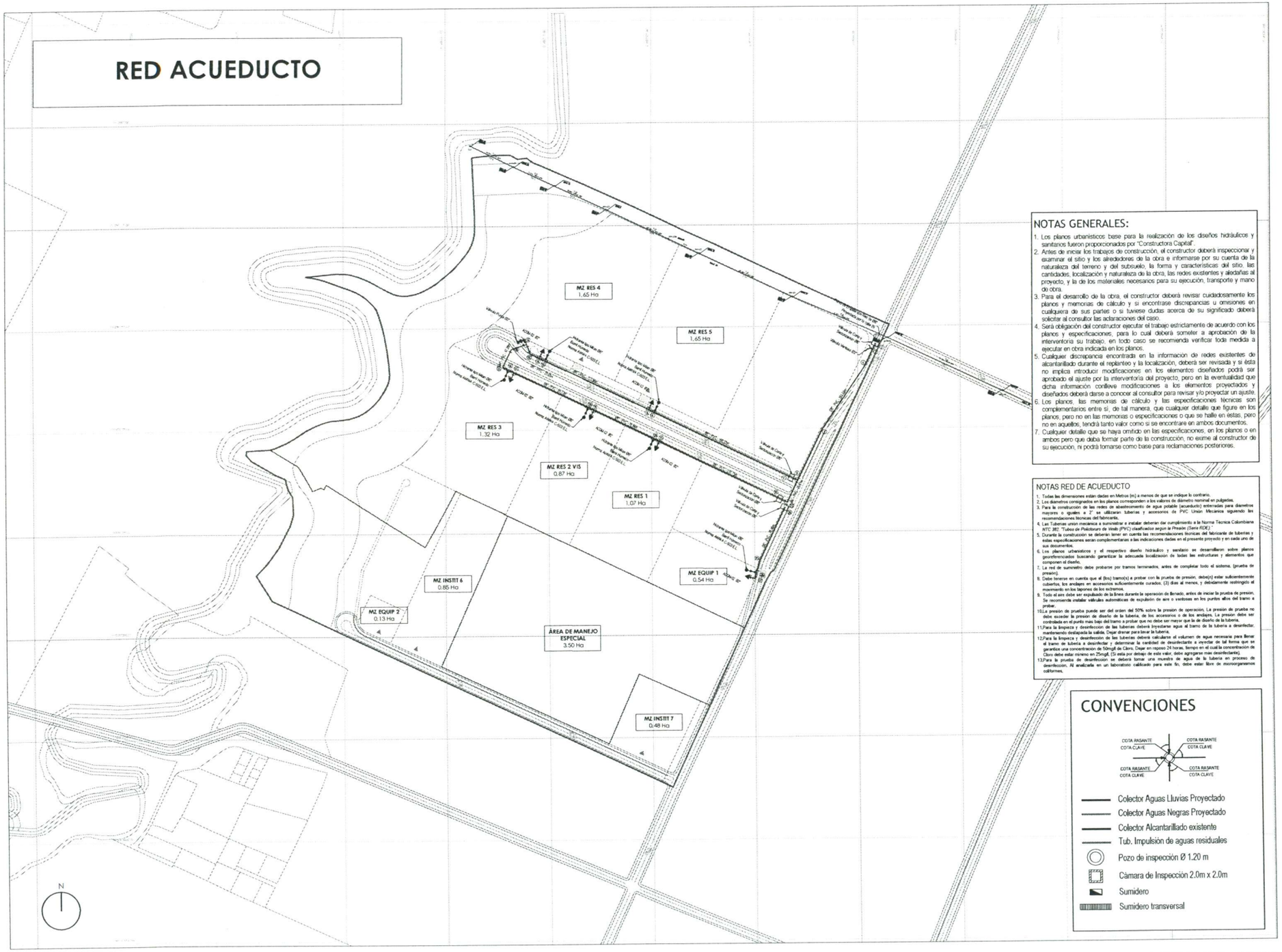
INFORMACIÓN DE REFERENCIA:
Sistema CTM12 - Origen único Nacional
Proyección: Transverse_Mercator
False_Easting: 5000000.0
False_Northing: 2000000.0
Central_Meridian: -73.0
Scale_Factor: 0.9992
Latitude_Of_Origin: 4.0
Linear Unit: Meter (1.0)

PLANOS DE FORMULACIÓN

SISTEMA AMBIENTAL

PLANO:
F-5
DE
F-11

RED ACUEDUCTO



NOTAS GENERALES:

1. Los planos urbanisticos base para la realización de los diseños hidráulicos y sanitarios fueron proporcionados por "Constructora Capital".
2. Antes de iniciar los trabajos de construcción, el constructor deberá inspeccionar y examinar el sitio y los alrededores de la obra e informarse por su cuenta de la naturaleza del terreno y del subsuelo, la forma y características del sitio, las cantidades, localización y naturaleza de la obra, las redes existentes y aledañas al proyecto, y la de los materiales necesarios para su ejecución, transporte y mano de obra.
3. Para el desarrollo de la obra, el constructor deberá revisar cuidadosamente los planos y memorias de calculo y si encontrase discrepancias u omisiones en cualquiera de sus partes o si tuviese dudas acerca de su significado deberá solicitar al consultor las aclaraciones del caso.
4. Será obligación del constructor ejecutar el trabajo estrictamente de acuerdo con los planos y especificaciones, para lo cual deberá someter a aprobación de la interventoría su trabajo, en todo caso se recomienda verificar toda medida a ejecutar en obra indicada en los planos.
5. Cualquier discrepancia encontrada en la informacion de redes existentes de alcantarillado durante el replanteo y la localización, deberá ser revisada y si ésta no implica introducir modificaciones en los elementos diseñados podrá ser aprobado el ajuste por la interventoría del proyecto, pero en la eventualidad que dicha información conlleve modificaciones a los elementos proyectados y diseñados deberá darse a conocer al consultor para revisar y/o proyectar un ajuste.
6. Los planos, las memorias de cálculo y las especificaciones técnicas son complementarios entre sí, de tal manera, que cualquier detalle que figure en los planos, pero no en las memorias o especificaciones o que se halle en estas, pero no en aquellos, tendrá tanto valor como si se encontrare en ambos documentos.
7. Cualquier detalle que se haya omitido en las especificaciones, en los planos o en ambos pero que deba formar parte de la construcción, no exime al constructor de su ejecucion, ni podrá tomarse como base para reclamaciones posteriores.

NOTAS RED DE ACUEDUCTO

1. Todas las dimensiones están dadas en Metros (m) a menos de que se indique lo contrario.
2. Los diámetros consignados en los planos corresponden a los valores de diámetro nominal en pulgadas.
3. Para la construcción de las redes de abastecimiento de agua potable (acueducto) enterradas para diámetros mayores o iguales a 2" se utilizarán tuberías y accesorios de PVC Unión Mecánica siguiendo las recomendaciones técnicas del fabricante.
4. Las Tuberías unión mecánica a suministrar e instalar deberán dar cumplimiento a la Norma Técnica Colombiana *NTC 382: "Tubos de Policloruro de Vinilo (PVC) clasificados según la Presión (Serie RDE)".*
5. Durante la construcción se deberán tener en cuenta las recomendaciones técnicas del fabricante de tuberías y estas especificaciones serán complementarias a las indicaciones dadas en el presente proyecto y en cada uno de sus documentos.
6. Los planos urbanísticos y el respectivo diseño hidráulico y sanitario se desarrollaron sobre planos georeferenciados buscando garantizar la adecuada localización de todas las estructuras y elementos que componen el diseño.
7. La red de suministro debe probarse por tramos terminados, antes de completar todo el sistema, (prueba de presión).
8. Debe tenerse en cuenta que el (los) tramo(s) a probar con la prueba de presión, debe(n) estar suficientemente cubiertos, los anclajes en accesorios suficientemente curados, (3) días al menos, y debidamente restringido el movimiento en los tapones de los extremos.
9. Todo el aire debe ser expulsado de la línea durante la operacion de llenado, antes de iniciar la prueba de presión. Se recomienda instalar válvulas automáticas de expulsión de aire o ventosas en los puntos altos del tramo a probar.
10. La presión de prueba puede ser del orden del 50% sobre la presión de operación. La presión de prueba no debe exceder la presión de diseño de la tubería, de los accesorios o de los anclajes. La presión debe ser controlada en el punto mas bajo del tramo a probar que no debe ser mayor que la de diseño de la tubería.
11. Para la limpieza y desinfección de las tuberías deberá inyectarse agua al tramo de la tubería a desinfectar, manteniendo destapada la salida. Dejar drenar para lavar la tubería.
12. Para la limpieza y desinfección de las tuberías deberá calcularse el volumen de agua necesaria para llenar el tramo de tubería a desinfectar y determinar la cantidad de desinfectante a inyectar de tal forma que se garantice una concentración de 50mg/l de Cloro. Dejar en reposo 24 horas, tiempo en el cual la concentración de Cloro debe estar mínimo en 25mg/l, (Si esta por debajo de este valor, debe agregarse mas desinfectante).
13. Para la prueba de desinfección se deberá tomar una muestra de agua de la tubería en proceso de desinfección, Al analizarla en un laboratorio calificado para este fin, debe estar libre de microorganismos coliformes.

CONVENCIONES

- Colector Aguas Lluvias Proyectado
- Colector Aguas Negras Proyectado
- Colector Alcantarillado existente
- Tub. Impulsión de aguas residuales
- Pozo de inspección Ø 1.20 m
- Cámara de Inspección 2.0m x 2.0m
- Sumidero
- Sumidero transversal

PROYECTO:
PLAN PARCIAL
NO. 2

ALCALDÍA MUNICIPAL DE CHÍA
República de Colombia

Leonardo Donoso Ruiz
ALCALDE MUNICIPIO DE CHÍA

Arq. Héctor Orlando Ruiz Palacios
DIRECTOR DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y PLANEACIÓN

PROMOTOR:
CONSTRUCTORA CAPITAL
Tu vida merece proyectos

REPRESENTANTE PROMOTORES:

Isabel Cristina Vasquez
REPRESENTANTE PROMOTOR
C.C. 1036621421 de Yarumal Antioquia

COORDINACIÓN Y DISEÑO URBANÍSTICO:
MasterPlan

Leonardo Zuluaga
DIRECTOR DE PROYECTOS
ARQUITECTO M.P. A 19402011

CONVENCIONES:
- LÍMITE ÁREA DE INTERVENCIÓN

OBSERVACIONES:

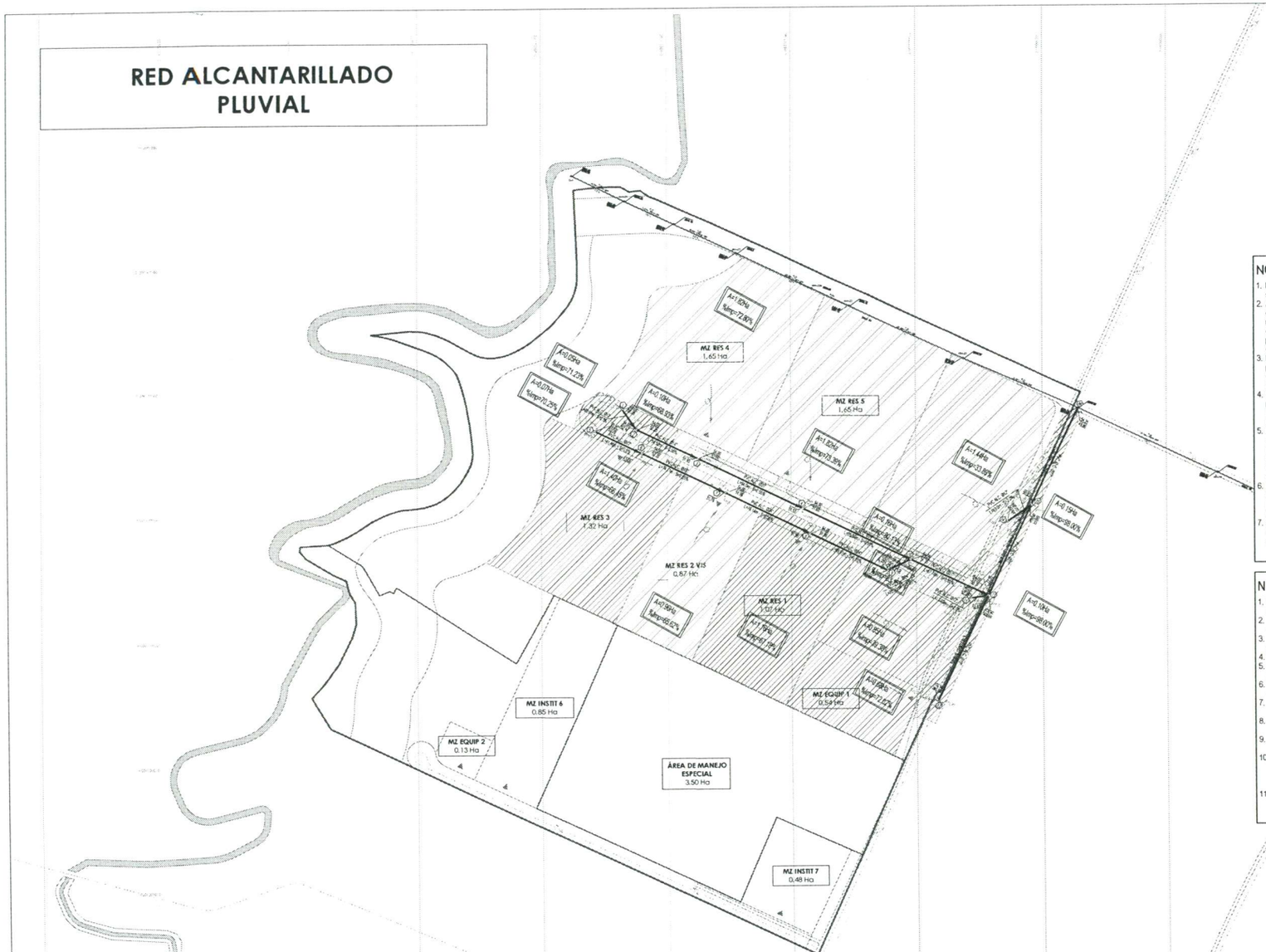
ESCALA: 1 : 2.000
0 5 10 20 40 75 m
FECHA: JULIO 2024
ARCHIVO DIGITAL:
Plan_Red-ACUEDUCTO.dwg

INFORMACIÓN DE REFERENCIA:
Sistema de Coordenadas Proyectadas
Proyección: Transverse_Mercator
Datum: D_MAGNA
Falso_Este: 1000000.0
Falso_Norte: 1000000.0
Meridiano_Central: -74.0775
Unidad: Meter
Latitud_De_Origen: 4.0
Unidad Lineal: Meter (1.0)

PLANOS DE FORMULACIÓN
RED ACUEDUCTO

PLANO
F-6A
DE
F-11

RED ALCANTARILLADO PLUVIAL



NOTAS GENERALES:

1. Los planos urbanísticos base para la realización de los diseños hidráulicos y sanitarios fueron proporcionados por "Constructora Capital".
2. Antes de iniciar los trabajos de construcción, el constructor deberá inspeccionar y examinar el sitio y los alrededores de la obra e informarse por su cuenta de la naturaleza del terreno y del subsuelo, la forma y características del sitio, las cantidades, localización y naturaleza de la obra, las redes existentes y aledañas al proyecto, y la de los materiales necesarios para su ejecución, transporte y mano de obra.
3. Para el desarrollo de la obra, el constructor deberá revisar cuidadosamente los planos y memorias de cálculo y si encontrase discrepancias u omisiones en cualquiera de sus partes o si tuviese dudas acerca de su significado deberá solicitar al consultor las aclaraciones del caso.
4. Será obligación del constructor ejecutar el trabajo estrictamente de acuerdo con los planos y especificaciones, para lo cual deberá someter a aprobación de la interventoría su trabajo, en todo caso se recomienda verificar toda medida a ejecutar en obra indicada en los planos.
5. Cualquier discrepancia encontrada en la información de redes existentes de alcantarillado durante el replanteo y la localización, deberá ser revisada y si esta no implica introducir modificaciones en los elementos diseñados podrá ser aprobado el ajuste por la interventoría del proyecto, pero en la eventualidad que dicha información conlleve modificaciones a los elementos proyectados y diseñados deberá darse a conocer al consultor para revisar y/o proyectar un ajuste.
6. Los planos, las memorias de cálculo y las especificaciones técnicas son complementarios entre sí, de tal manera, que cualquier detalle que figure en los planos, pero no en las memorias o especificaciones o que se halle en éstas, pero no en aquellos, tendrá tanto valor como si se encontrare en ambos documentos.
7. Cualquier detalle que se haya omitido en las especificaciones, en los planos o en ambos pero que deba formar parte de la construcción, no exime al constructor de su ejecución, ni podrá tomarse como base para reclamaciones posteriores.

NOTAS ALCANTARILLADO

1. El plano base de urbanismo para la realización del diseño hidráulico del sistema de alcantarillado fue proporcionado por Constructora Capital.
2. Todas las dimensiones están dadas en Metros (m) a menos de que se indique lo contrario.
3. Todas las elevaciones están dadas en m.s.n.m excepto donde se indique otra unidad.
4. Las cotas indicadas corresponden a las cotas de terreno y claves de las tuberías.
5. Los diámetros consignados en los planos corresponden a los valores de diámetro nominal en pulgadas.
6. Las cotas están dadas a la entrada y salida de las tuberías a los pozos o estructuras de inspección y/o control.
7. Las longitudes de los tramos de alcantarillado indicadas en los planos corresponden a distancias entre ejes de pozos.
8. La rasante de las tapas de los pozos deberá ajustarse al nivel de acabado final en todo caso deberán respetarse las cotas y profundidades proyectadas.
9. Para la construcción de las redes de alcantarillado se proyectó tubería "PVC para alcantarillado" de doble pared tipo PVC Novafort, en los diámetros indicados.
10. Durante la construcción se deberán tener en cuenta las recomendaciones técnicas del fabricante de tuberías y éstas especificaciones serán complementarias a las indicaciones dadas en el presente proyecto y en cada uno de sus documentos.
11. Los planos urbanísticos y el respectivo diseño hidráulico y sanitario se desarrollaron sobre planos georeferenciados buscando garantizar la adecuada localización de todas las estructuras y elementos que componen el diseño.

CONVENCIONES

- Colector Aguas Lluvias Proyectado
- Colector Aguas Negras Proyectado
- Colector Alcantarillado existente
- Tub. Impulsión de aguas residuales
- Pozo de inspección Ø 1.20 m
- Cámara de Inspección 2.0m x 2.0m
- Sumidero
- Sumidero transversal

PROYECTO:
PLAN PARCIAL
NO. 2

ALCALDÍA MUNICIPAL DE CHÍA
República de Colombia

Leonardo Donoso Ruiz
ALCALDE MUNICIPIO DE CHÍA

Arq. Héctor Orlando Ruiz Palacios
DIRECTOR DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y PLUSVALÍA

PROMOTOR:
CONSTRUCTORA
CAPITAL
Tu vida merece primero

REPRESENTANTE PROMOTORES:

Isabel Cristina Vasquez
REPRESENTANTE PROMOTOR
C.C. 1036.941 de Caucasia Antioquia

COORDINACIÓN Y DISEÑO URBANÍSTICO:
MasterPlan

Leonardo Zuloaga
DIRECTOR DE PROYECTO
ARQUITECTO MP A 15192281

CONVENCIONES:
- LÍMITE ÁREA DE INTERVENCIÓN

OBSERVACIONES:

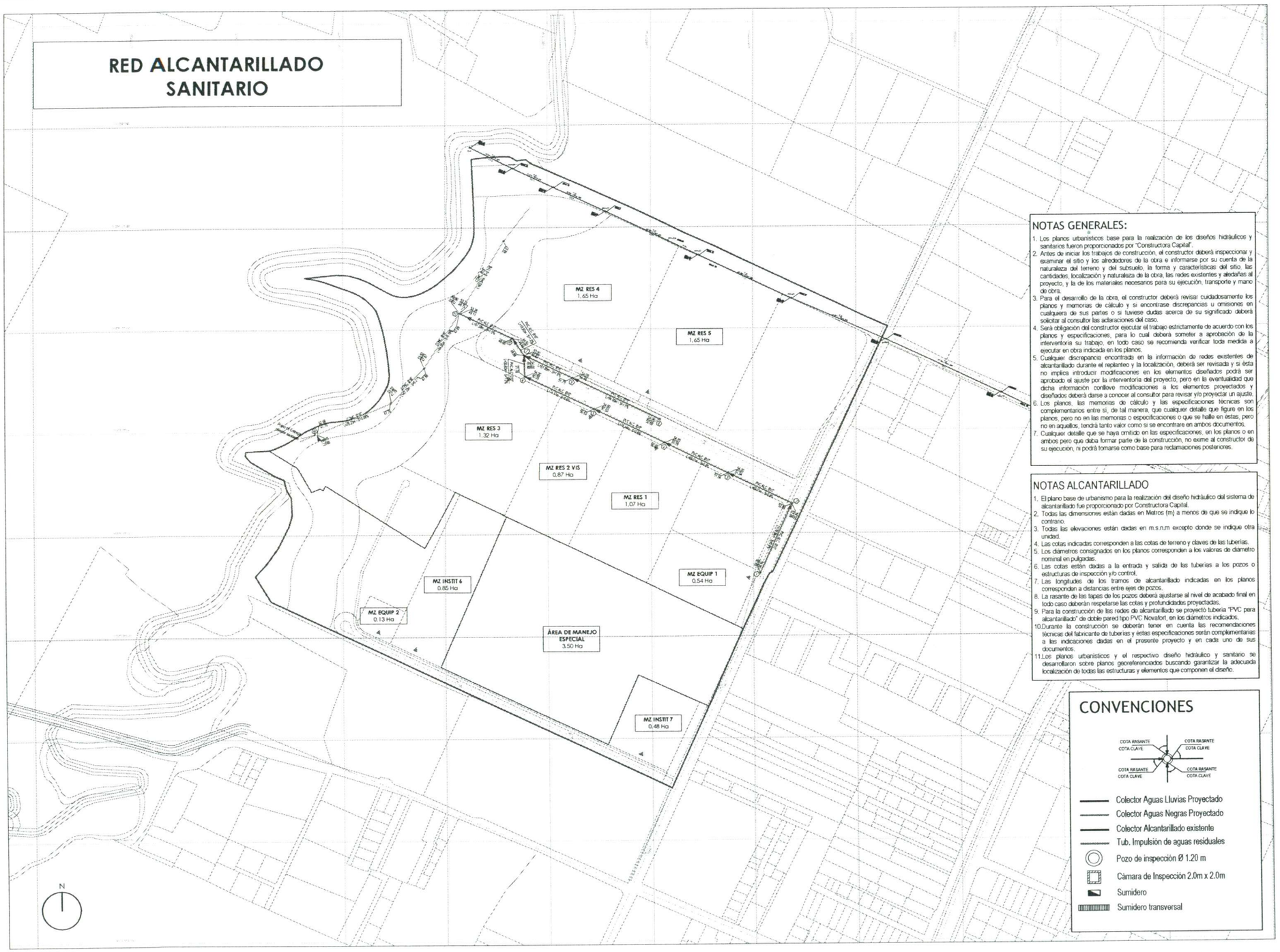
ESCALA: 1 : 2.000
0 25 50 75 m
FECHA: JULIO 2024
ARCHIVO DIGITAL:
Plot_Red-Alcantarillado-PLUVIAL.dwg

INFORMACIÓN DE REFERENCIA:
Sist.Coord.: CTM-12 - Origen Único Nacional
Proyección: Transverse_Mercator
False_Easting: 5000000.0
False_Northing: 2000000.0
Central_Meridian: -73.0
Scale_Factor: 0.9992
Latitude_Of_Origin: 4.0
Linear Unit: Meter (1.0)

PLANOS DE FORMULACIÓN
RED ALCANTARILLADO PLUVIAL

PLANO:
F-6B
DE:
F-11

RED ALCANTARILLADO SANITARIO



NOTAS GENERALES:

1. Los planos urbanísticos base para la realización de los diseños hidráulicos y sanitarios fueron proporcionados por "Constructora Capital".
2. Antes de iniciar los trabajos de construcción, el constructor deberá inspeccionar y examinar el sitio y los alrededores de la obra e informarse por su cuenta de la naturaleza del terreno y del subsuelo, la forma y características del sitio, las cantidades, localización y naturaleza de la obra, las redes existentes y aledañas al proyecto, y la de los materiales necesarios para su ejecución, transporte y mano de obra.
3. Para el desarrollo de la obra, el constructor deberá revisar cuidadosamente los planos y memorias de cálculo y si encontrase discrepancias u omisiones en cualquiera de sus partes o si tuviese dudas acerca de su significado deberá solicitar al consultor las aclaraciones del caso.
4. Será obligación del constructor ejecutar el trabajo estrictamente de acuerdo con los planos y especificaciones, para lo cual deberá someter a aprobación de la interventoría su trabajo, en todo caso se recomienda verificar toda medida a ejecutar en obra indicada en los planos.
5. Cualquier discrepancia encontrada en la información de redes existentes de alcantarillado durante el replanteo y la localización, deberá ser revisada y si ésta no implica introducir modificaciones en los elementos diseñados podrá ser aprobado el ajuste por la interventoría del proyecto, pero en la eventualidad que dicha información conlleve modificaciones a los elementos proyectados y diseñados deberá darse a conocer al consultor para revisar y/o proyectar un ajuste.
6. Los planos, las memorias de cálculo y las especificaciones técnicas son complementarios entre sí, de tal manera, que cualquier detalle que figure en los planos, pero no en las memorias o especificaciones o que se halle en éstas, pero no en aquellos, tendrá tanto valor como si se encontrare en ambos documentos.
7. Cualquier detalle que se haya omitido en las especificaciones, en los planos o en ambos pero que deba formar parte de la construcción, no exime al constructor de su ejecución, ni podrá tomarse como base para reclamaciones posteriores.

NOTAS ALCANTARILLADO

1. El plano base de urbanismo para la realización del diseño hidráulico del sistema de alcantarillado fue proporcionado por Constructora Capital.
2. Todas las dimensiones están dadas en Metros (m) a menos de que se indique lo contrario.
3. Todas las elevaciones están dadas en m.s.n.m excepto donde se indique otra unidad.
4. Las cotas indicadas corresponden a las cotas de terreno y claves de las tuberías.
5. Los diámetros consignados en los planos corresponden a los valores de diámetro nominal en pulgadas.
6. Las cotas están dadas a la entrada y salida de las tuberías a los pozos o estructuras de inspección y/o control.
7. Las longitudes de los tramos de alcantarillado indicadas en los planos corresponden a distancias entre ejes de pozos.
8. La rasante de las tapas de los pozos deberá ajustarse al nivel de acabado final en todo caso deberán respetarse las cotas y profundidades proyectadas.
9. Para la construcción de las redes de alcantarillado se proyectó tubería "PVC para alcantarillado" de doble pared tipo PVC Novafort, en los diámetros indicados.
10. Durante la construcción se deberán tener en cuenta las recomendaciones técnicas del fabricante de tuberías y éstas especificaciones serán complementarias a las indicaciones dadas en el presente proyecto y en cada uno de sus documentos.
11. Los planos urbanísticos y el respectivo diseño hidráulico y sanitario se desarrollaron sobre planos georeferenciados buscando garantizar la adecuada localización de todas las estructuras y elementos que componen el diseño.

CONVENCIONES

- Colector Aguas Lluvias Proyectado
- Colector Aguas Negras Proyectado
- Colector Alcantarillado existente
- Tub. Impulsión de aguas residuales
- Pozo de inspección Ø 1.20 m
- Cámara de Inspección 2.0m x 2.0m
- Sumidero
- Sumidero transversal

PROYECTO:
PLAN PARCIAL
NO. 2

ALCALDÍA MUNICIPAL DE CHÍA
República de Colombia

Leonardo Donoso Ruiz
ALCALDE MUNICIPIO DE CHÍA

Arq. Héctor Orlando Ruiz Palacios
DIRECTOR DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y PLUSVALÍA

PROMOTOR:
CONSTRUCTORA CAPITAL
Tu vida nuestro proyecto
REPRESENTANTE PROMOTORES:

Isabel Cristina Vasquez
REPRESENTANTE PROMOTOR
C.C. 32.362.741 de Yarumal, Antioquia

COORDINACIÓN Y DISEÑO URBANÍSTICO:
MasterPlan
CONSULTORES URBANOS

Leonardo Zuluaga
DIRECTOR DE PROYECTO
ARQUITECTO M.P. A 15-99281

CONVENCIONES:
- LÍMITE ÁREA DE INTERVENCIÓN

OBSERVACIONES:

ESCALA: 1 : 2.000
0 5 10 25 50 75 m
FECHA: JULIO 2024
ARCHIVO DIGITAL:
PLAN_PARCIAL\Formatos\Sanitario.dwg

INFORMACIÓN DE REFERENCIA:
SISTEMA DE COORDENADAS PLANAS
Proyección Transversal_Mercator
Falso_Easting: 1000000.0
Falso_Northing: 1000000.0
Central_Meridian: -74.0
Scale_Factor: 0.9992
Latitude_Of_Origin: 4.0
Linear Unit: Meter (1.0)

PLANOS DE FORMULACIÓN
RED ALCANTARILLADO SANITARIO

PLANO:
F-6C
DE
F-11

USOS Y APROVECHAMIENTOS



ÁREAS DE PROTECCIÓN RURAL	
ÁREAS PERIFÉRICAS A CUERPOS DE AGUA, CAUCES DE AGUA, CHUCUAS, HUMEDALES Y VALLADOS	
USOS	
USO PRINCIPAL	Conservación de suelos y restauración de la vegetación adecuada para la protección de los mismos, conformar la malla vial.
USOS COMPATIBLES	Recreación pasiva o contemplativa.
USOS CONDICIONADOS	Los definidos de acuerdo con la normatividad ambiental legal vigente, siempre y cuando no afecten el cuerpo de agua ni se realicen sobre los nacimientos. Construcción de infraestructura de apoyo para actividades de reacreación, puentes y obras de adecuación y desagüe de instaciones de acuicultura.
USOS PROHIBIDOS	Todos los demás.

Normas Urbanísticas									
UNIDAD DE GESTIÓN URBANÍSTICA	U.G.U. 1					U.G.U. 2		A. MANEJO ESPECIAL
MANZANA	MANZANA 2	MANZANA 1	MANZANA 3	MANZANA 4	MANZANA 5	MANZANA 6	MANZANA 7	
USOS DE ACTIVIDAD	RESIDENCIAL					INSTITUCIONAL		SE RIGE POR LA LICENCIA DE PARCELACIÓN Y CONSTRUCCIÓN OBRA NUEVA EJECUTADA 724-2007
USO PRINCIPAL	RESIDENCIAL					INSTITUCIONAL		
TIPOLOGÍA	VIS	NO VIS				INSTITUCIONAL GRUPO 2		
ÁREA (Ha)	0.683 M²	10.664 M²	13.221 M²	16.540 M²	16.540 M²	8.460 M²	4.827 M²	
ÍNDICE DE OCUPACIÓN (NUEVO ÁREA NETA)	1.00	1.99				1.26		
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN (NUEVO ÁREA NETA)	2.20	2.95				1.26		
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN (NUEVO ÁREA NETA)	2.50	3.50				2.40		
ÍNDICE DE OCUPACIÓN (ÁREA NETA)	0.50	0.50				0.60		
TOTAL VIVIENDAS	3.123					-		
VIVIENDAS POR HECTÁREA	5.00	2.633				-		
ALTURA BÁSICA	5 PISOS	7 PISOS				RESULTANTE		
ALTURA MÁXIMA	12 PISOS	12 PISOS				RESULTANTE		
ESTACIONAMIENTOS PRIVADOS	1 / 5 VIVIENDAS	1 / VIVIENDA				1 / 200 M²		
ESTACIONAMIENTOS VISITANTES	1 / 10 VIVIENDAS	1 / 2 VIVIENDAS						
BICIS	1 / 10 VIVIENDAS	1 / 10 VIVIENDAS				1 / 500 M²		

PROYECTO:
PLAN PARCIAL
NO. 2

ALCALDÍA MUNICIPAL DE CHÍA
República de Colombia

Leonardo Donoso Ruiz
ALCALDE MUNICIPIO DE CHÍA

Arq. Héctor Orlando Ruiz Palacios
DIRECTOR DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y PLANEACIÓN

PROMOTOR:
CONSTRUCTORA CAPITAL
Tu vida nuestro proyecto
REPRESENTANTE PROMOTORES:

Isabel Cristina Vasquez
REPRESENTANTE PROMOTOR
C.C. 32.524.741 de Yarumal Antioquia

COORDINACIÓN Y DISEÑO URBANÍSTICO:
MasterPlan

Leonardo Zuluaga
DIRECTOR DE PROYECTOS
ARQUITECTO M.P. A 17302-311

CONVENCIONES:
- LÍMITE ÁREA DE INTERVENCIÓN
- ZTA RESIDENCIAL
- ZTA INSTITUCIONAL
- ÁREAS DE PROTECCIÓN RURAL

OBSERVACIONES:

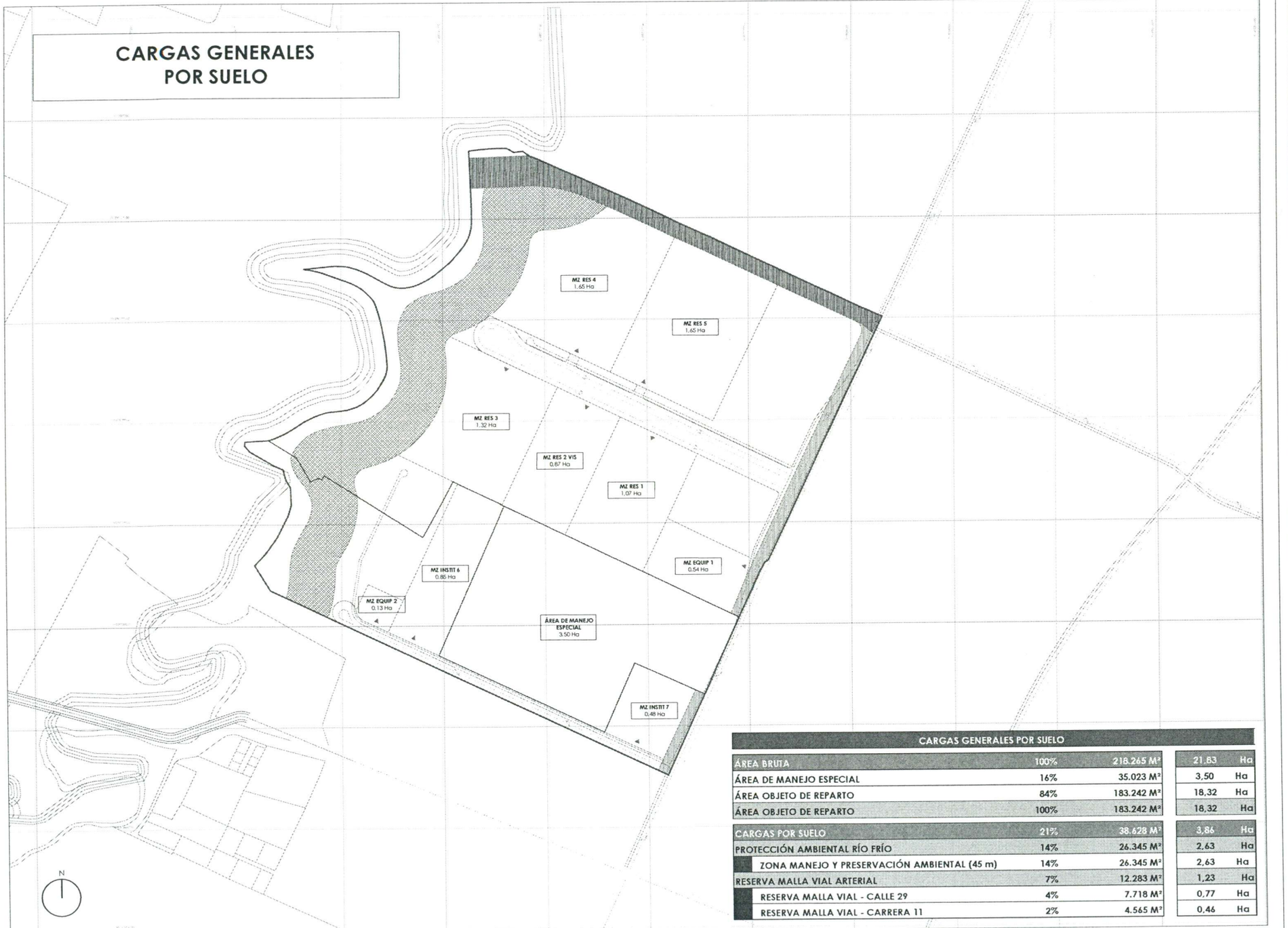
ESCALA: 1 : 2.000
0 5 10 50 75 m
FECHA: JULIO 2024
ARCHIVO DIGITAL:
F:\...\Usos-Aprovechamientos.dwg

INFORMACIÓN DE REFERENCIA:
MAGNA CTM12 - Origen único Nacional
Proyección Transversa de Mercator
False_Easting: 1000000.0
False_Northing: 2000000.0
Central_Meridian: -73.0
Scale_Factor: 0.9992
Latitude_Of_Origin: 4.0
Linear Unit: Meter (1.0)

PLANOS DE FORMULACIÓN
USOS Y APROVECHAMIENTOS

PLANO:
F-7
DE
F-11

CARGAS GENERALES POR SUELO



CARGAS GENERALES POR SUELO				
ÁREA BRUTA	100%	218.265 M²	21,83	Ha
ÁREA DE MANEJO ESPECIAL	16%	35.023 M²	3,50	Ha
ÁREA OBJETO DE REPARTO	84%	183.242 M²	18,32	Ha
ÁREA OBJETO DE REPARTO	100%	183.242 M²	18,32	Ha
CARGAS POR SUELO	21%	38.628 M²	3,86	Ha
PROTECCIÓN AMBIENTAL RÍO FRÍO	14%	26.345 M²	2,63	Ha
ZONA MANEJO Y PRESERVACIÓN AMBIENTAL (45 m)	14%	26.345 M²	2,63	Ha
RESERVA MALLA VIAL ARTERIAL	7%	12.283 M²	1,23	Ha
RESERVA MALLA VIAL - CALLE 29	4%	7.718 M²	0,77	Ha
RESERVA MALLA VIAL - CARRERA 11	2%	4.565 M²	0,46	Ha

PROYECTO:
PLAN PARCIAL
NO. 2

ALCALDÍA MUNICIPAL DE CHÍA
República de Colombia

Leonardo Donoso Ruiz
ALCALDE MUNICIPIO DE CHÍA

Arq. Héctor Orlando Ruiz Palacios
DIRECTOR DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y PLANEACIÓN

PROMOTOR:
CONSTRUCTORA CAPITAL
Tu vida nuestro proyecto
REPRESENTANTE PROMOTORES:
Isabel Cristina Vasquez
REPRESENTANTE PROMOTOR
C.C. 1036.674.161 de Yarumal Antioquia

COORDINACIÓN Y DISEÑO URBANÍSTICO:
MasterPlan

Leonardo Zuluaga
DIRECTOR DE PROYECTOS
ARQUITECTO MP A 19-99281

CONVENCIONES:
- LIMITE ÁREA DE INTERVENCIÓN
- ZONA DE MANEJO Y PRESERVACIÓN AMBIENTAL RÍO FRÍO
- RESERVA MALLA VIAL ARTERIAL CALLE 29
- RESERVA MALLA VIAL ARTERIAL CARRERA 11

OBSERVACIONES:

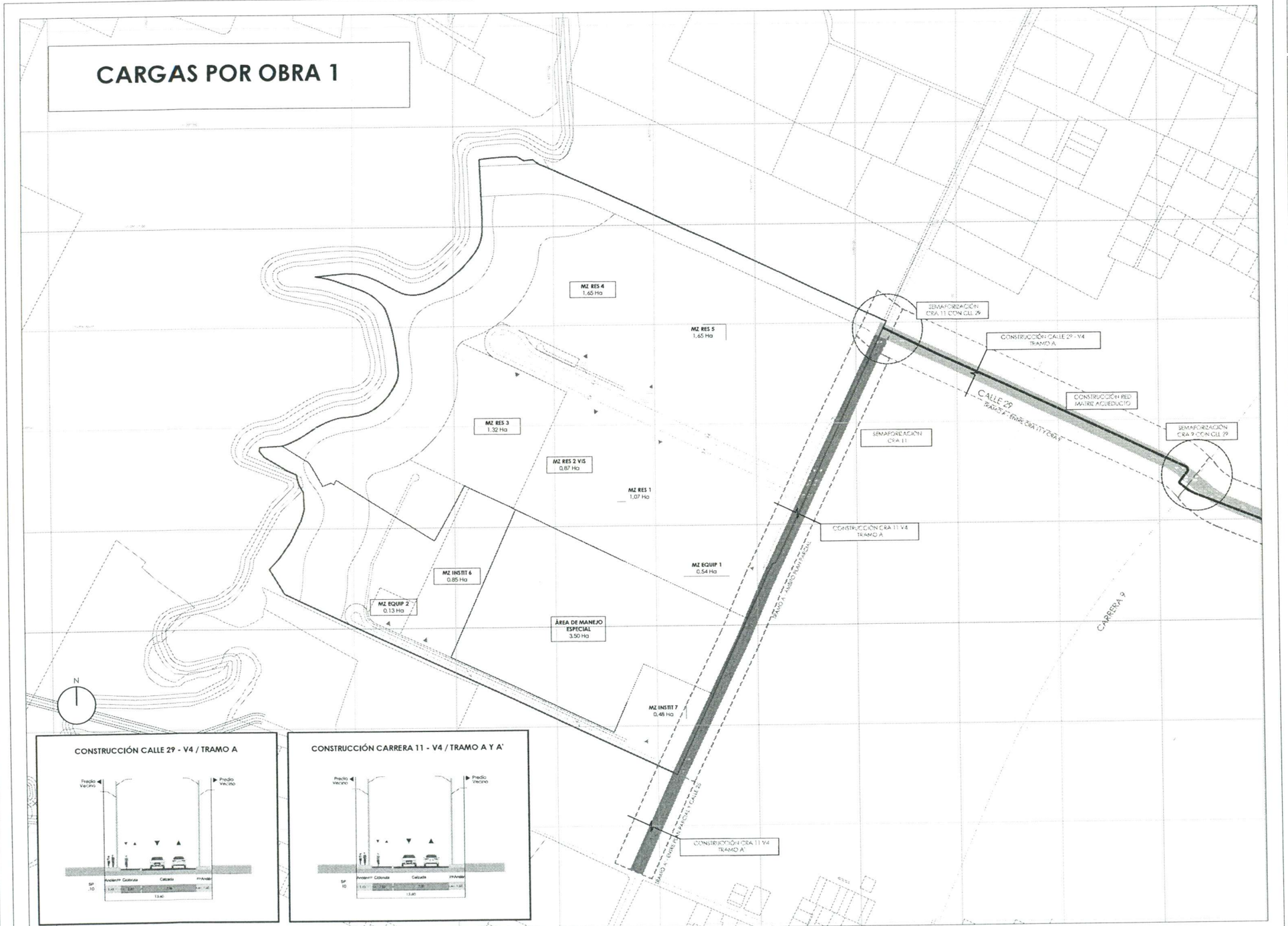
ESCALA: 1 : 2.000
0 5 10 25 50 75 m
FECHA: JULIO 2024
ARCHIVO DIGITAL:
F8A_CargasGeneralesPorSuelo.dwg

INFORMACIÓN DE REFERENCIA:
Sistema de Coordenadas Proyectadas: Transverse_Mercator
False_Easting: 1000000.0
False_Northing: 1000000.0
Central_Meridian: -74.0775
Scale_Factor: 0.9996
Latitude_Of_Origin: 4.0
Linear Unit: Meter (1.0)

PLANOS DE FORMULACIÓN
CARGAS GENERALES POR SUELOS

PLANO:
F-8A
DE:
F-11

CARGAS POR OBRA 1



CONSTRUCCIÓN CALLE 29 - V4 / TRAMO A

CONSTRUCCIÓN CARRERA 11 - V4 / TRAMO A Y A'

PROYECTO:

PLAN PARCIAL
NO. 2

ALCALDÍA MUNICIPAL DE CHIA
República de Colombia

Leonardo Donoso Ruiz
ALCALDE MUNICIPIO DE CHÍA

Arq. Héctor Orlando Rois Palacios
DIRECTOR DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y PLUSVALÍA

PROMOTOR:

CONSTRUCTORA CAPITAL
Tu mejor negocio proyecto

REPRESENTANTE PROMOTORES:

Isabel Cristina Vasquez
REPRESENTANTE PROMOTOR
C.C. 1.036.621.761 de Fusagasugá, Antioquia

COORDINACIÓN Y DISEÑO URBANÍSTICO:

MasterPlan

Leonardo Zuluaga
DIRECTOR DE PROYECTO
ARQUITECTO MAT. A15720811

CONVENCIONES:

- LÍMITE ÁREA DE INTERVENCIÓN

CARGAS GENERALES:

- CARGAS GENERALES POR OBRA CALLE 29
- CARGAS GENERALES POR OBRA CRA 11
- RED MATRIZ DE ACUEDUCTO

NOTA: Los perfiles son indicativos y solo muestran las características y funcionamiento de las obras a ejecutar. Las medidas y especificaciones podrán ser precisadas mediante la ingeniería de detalle.

ESCALA: 1 : 2.000
0 5 10 25 50 75 m

FECHA: JULIO 2024

ARCHIVO DIGITAL:
Plan_Cargas_Obra1.dwg

INFORMACIÓN DE REFERENCIA:

MAGNA CTM12 - Origen único Nacional

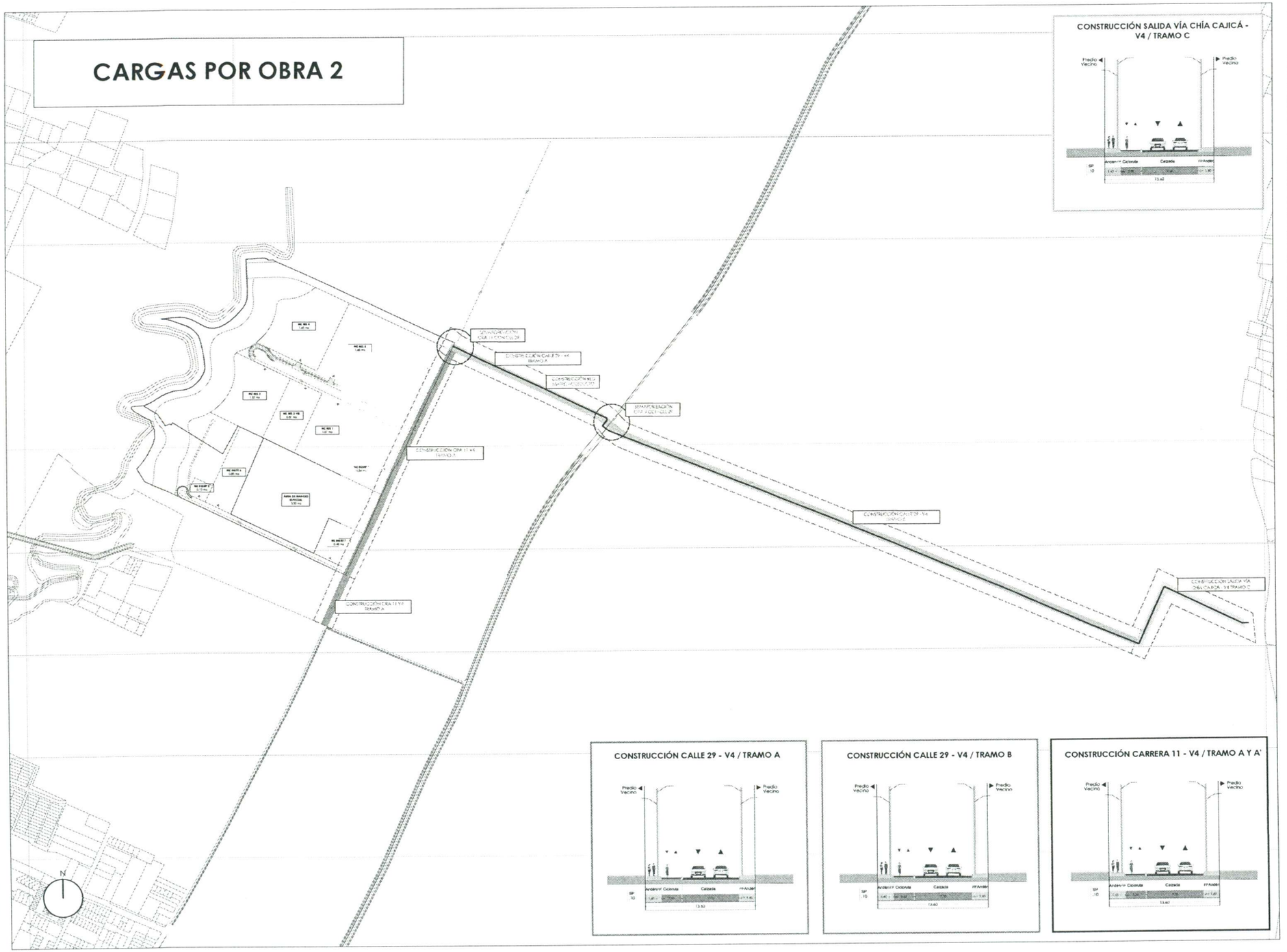
Proyección: Transverse_Mercator
False_Easting: 1000000.0
False_Northing: 2000000.0
Central_Meridian: -73.12
Scale_Factor: 0.9992
Latitude_Of_Origin: 4.0
Linear Unit: Meter (1.0)

PLANOS DE FORMULACIÓN

CARGAS POR OBRA 1

PLANO:
F-8B
DE:
F-11

CARGAS POR OBRA 2



CONSTRUCCIÓN SALIDA VÍA CHÍA CAJICÁ - V4 / TRAMO C

CONSTRUCCIÓN CALLE 29 - V4 / TRAMO A

CONSTRUCCIÓN CALLE 29 - V4 / TRAMO B

CONSTRUCCIÓN CARRERA 11 - V4 / TRAMO A Y A'

PROYECTO:

PLAN PARCIAL
NO. 2

ALCALDÍA MUNICIPAL DE CHÍA
República de Colombia

Leonardo Donoso Ruiz
ALCALDE MUNICIPIO DE CHÍA

Arq. Héctor Orlando Ruiz Palacios
DIRECTOR DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y PLAN VIAL

PROMOTOR:

CONSTRUCTORA CAPITAL
Tu vida alrededor primero

REPRESENTANTE PROMOTORE:

Isabel Cristina Vasquez
REPRESENTANTE PROMOTOR
C.C. 32362761 de Itaumá Antioquia

COORDINACIÓN Y DISEÑO URBANÍSTICO:

Master Plan
URBANISMO & ARQUITECTURA

Leonardo Zuleaga
DIRECTOR DE PROYECTOS
ARQUITECTO M.P. A 13-9920911

CONVENCIONES:

- LIMITE ÁREA DE INTERVENCIÓN

CARGAS GENERALES:

- RED MATRIZ DE ACUEDUCTO
- CARGAS GENERALES - CGA - 1
- CARGAS GENERALES - CALLE 29
- CARGAS GENERALES - CALLE 29

CARGAS LOCALES FUERA DEL PLAN PARCIAL:

- CARGAS LOCALES POR OBRA FUERA DEL PLAN PARCIAL

NOTA: Los perfiles son indicativos y solo muestran las características y funcionamiento de las obras a ejecutar. Las medidas y especificaciones podrán ser precisadas mediante la ingeniería de detalle.

ESCALA: 1 : 4.000

0 40 80 120 160 m

FECHA: JULIO 2024

ARCHIVO DIGITAL:
RE_CargasObra2.dwg

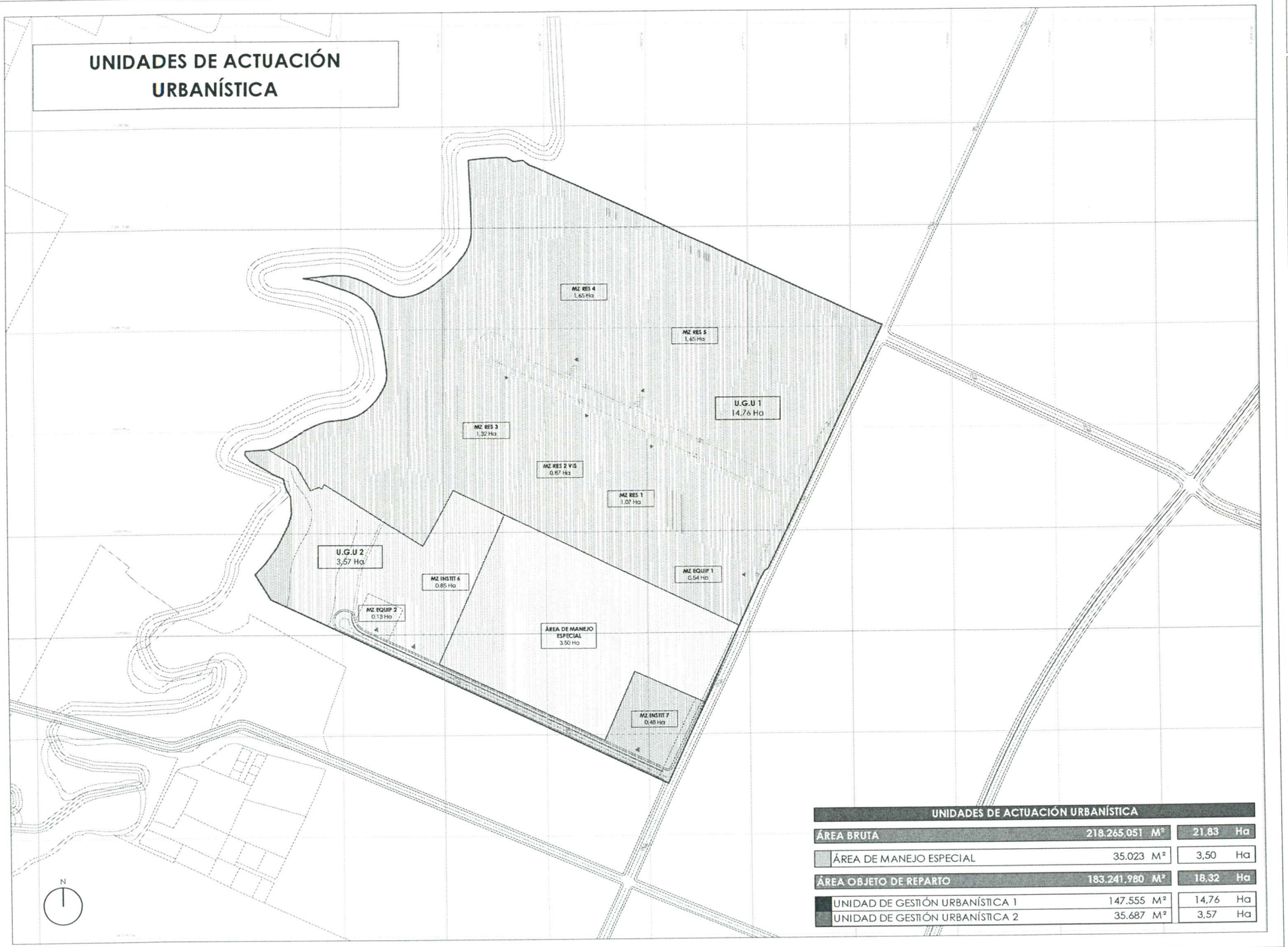
INFORMACIÓN DE REFERENCIA:

PLANOS DE FORMULACIÓN

CARGAS POR OBRA 2

PLANO:
F-8C
DE
F-11

UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA



UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA		
ÁREA BRUTA	218.265,051 M²	21,83 Ha
ÁREA DE MANEJO ESPECIAL	35.023 M²	3,50 Ha
ÁREA OBJETO DE REPARTO	183.241,980 M²	18,32 Ha
UNIDAD DE GESTIÓN URBANÍSTICA 1	147.555 M²	14,76 Ha
UNIDAD DE GESTIÓN URBANÍSTICA 2	35.687 M²	3,57 Ha

PROYECTO:

PLAN PARCIAL
NO. 2

ALCALDÍA MUNICIPAL DE CHÍA
República de Colombia

Leonardo Donoso Ruiz
ALCALDE MUNICIPIO DE CHÍA

Arq. Héctor Orlando Ruiz Palacios
DIRECTOR DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y PLUS VALÍA

PROMOTOR:

CONSTRUCTORA CAPITAL
Tu mejor negocio inmobiliario
REPRESENTANTE PROMOTORES:

Isabel Cristina Vasquez
REPRESENTANTE PROMOTOR
C.C. 32.342.767 de Yarumal Antioquia

COORDINACIÓN Y DISEÑO URBANÍSTICO:

MasterPlan

Leonardo Zuloaga
DIRECTOR DE PROYECTO
ARQUITECTO MP.A 19702-81371

CONVENCIONES:

- LÍMITE ÁREA DE INTERVENCIÓN
- UNIDAD DE GESTIÓN 1
- UNIDAD DE GESTIÓN 2
- ÁREA DE MANEJO ESPECIAL

OBSERVACIONES:

ESCALA: 1 : 7.000
0 5 10 25 50 75 m
FECHA: JULIO 2024
ARCHIVO DIGITAL:
PP_UnidadesMAC_ActuaciónUrbanística.dwg

INFORMACIÓN DE REFERENCIA:
MAGNA-SIRGAS - Origen Unico Nacional
Proyección: Transverse_Mercator
Falso_Este: 1000000.0
Falso_Norte: 1000000.0
Central_Meridian: -73.0
Scale_Factor: 0.9992
Latitude_Of_Origin: 4.0
Linear Unit: Meter (1.0)

PLANOS DE FORMULACIÓN
UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

PLANO
F-9
DE
F-11

ETAPAS DE DESARROLLO URBANÍSTICO



ETAPAS DE DESARROLLO URBANÍSTICO		
ÁREA OBJETO DE REPARTO	**100%**	**183.241,98 M²**
ETAPA I - U.G.U 1	81%	147.555,00 M²
ETAPA II - U.G.U 2	19%	35.686,98 M²

CESIONES OBLIGATORIAS POR ETAPA		
ÁREA NETA URBANIZABLE TOTAL		**133.945 M²**
ÁREA NETA EQUIVALENTE ETAPA I	**100,00%**	**108.574 M²**
CESIONES PARQUES	25,00%	27.149 M²
CESIONES EQUIPAMIENTOS	5,00%	5.430 M²
ÁREA NETA EQUIVALENTE ETAPA II	**100,00%**	**25.371 M²**
CESIONES PARQUES	25,00%	6.343 M²
CESIONES EQUIPAMIENTOS	5,00%	1.269 M²

PROYECTO:
PLAN PARCIAL
NO. 2

ALCALDÍA MUNICIPAL DE CHÍA
República de Colombia

Leonardo Donoso Ruiz
ALCALDE MUNICIPIO DE CHÍA

Arq. Héctor Orlando Ruiz Palacios
DIRECTOR DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y PLUSVALÍA

PROMOTOR:
CONSTRUCTORA CAPITAL
Tu vida nuestro proyecto

REPRESENTANTE PROMOTORES:
Isabel Cristina Vasquez
REPRESENTANTE PROMOTOR
C.C. 1.036.674.741 de Yarumal, Antioquia

COORDINACIÓN Y DISEÑO URBANÍSTICO:
MasterPlan

Leonardo Zuluaga
DIRECTOR DE PROYECTO
ARQUITECTO M.P. A19702011

CONVENCIONES:
- LÍMITE ÁREA DE INTERVENCIÓN
- UNIDAD DE GESTIÓN 1 - ETAPA I
- UNIDAD DE GESTIÓN 2 - ETAPA II
- ÁREA DE MANEJO ESPECIAL

OBSERVACIONES:

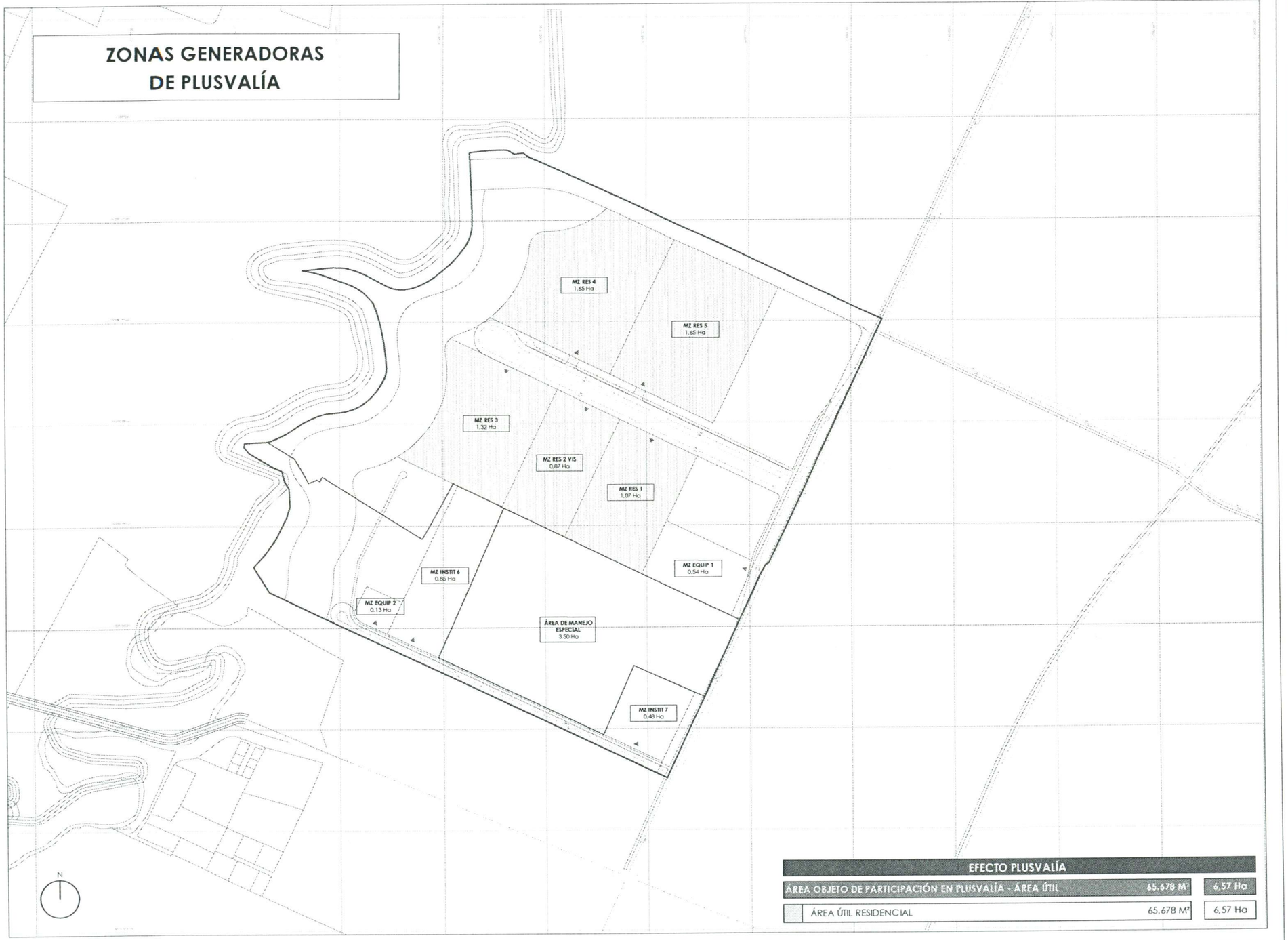
ESCALA: 1 : 2.000
0 5 10 25 50 75 m
FECHA: JULIO 2024
ARCHIVO DIGITAL:
PPO_PropuestaDesarrollo.dwg

INFORMACIÓN DE REFERENCIA:
Sistema CRS-CS - Origen-Único Nacional
Proyección: Transverse_Mercator
False_Easting: 5000000,0
False_Northing: 2000000,0
Central_Meridian: -73,0
Scale_Factor: 0,9992
Latitude_Of_Origin: 4,0
Linear Unit: Meter (1,0)

PLANOS DE FORMULACIÓN
ETAPAS DE DESARROLLO URBANÍSTICO

PLANO
F-10
DE
F-11

ZONAS GENERADORAS DE PLUSVALÍA



EFECTO PLUSVALÍA		
ÁREA OBJETO DE PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA - ÁREA ÚTIL	65.678 M²	6,57 Ha
ÁREA ÚTIL RESIDENCIAL	65.678 M²	6,57 Ha

PROYECTO:
PLAN PARCIAL
NO. 2

ALCALDÍA MUNICIPAL DE CHÍA
República de Colombia

Leonardo Donoso Ruiz
ALCALDE MUNICIPIO DE CHÍA

Arq. Héctor Orlando Ruiz Palacios
DIRECTOR DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y PLUSVALÍA

PROMOTOR:
CONSTRUCTORA CAPITAL
Tu vida nuestro proyecto

REPRESENTANTE PROMOTORES:

Isabel Cristina Vasquez
REPRESENTANTE PROMOTOR
C.C. 32.567.741 de Yarumal, Antioquia

COORDINACIÓN Y DISEÑO URBANÍSTICO:
MasterPlan

Leonardo Zuluaga
DIRECTOR DE PROYECTOS
ARQUITECTO M.P. A-19420-511

CONVENCIONES:
- LÍMITE ÁREA DE INTERVENCIÓN
- ÁREA ÚTIL RESIDENCIAL

OBSERVACIONES:

ESCALA: 1 : 2.000
0 5 10 25 50 75 m
FECHA: JULIO 2024
ARCHIVO DIGITAL:
01_ZonasGeneradorasdePlusvalia.dwg

INFORMACIÓN DE REFERENCIA:
MAGNA-SIRGAS - Origen-Única Nacional
Proyección: Transverse_Mercator
False_Easting: 5000000.0
False_Northing: 2000000.0
Central_Meridian: -74.0
Scale_Factor: 0.9992
Latitude_Of_Origin: 4.0
Linear Unit: Meter (1.0)

PLANOS DE FORMULACIÓN
ZONAS GENERADORAS DE PLUSVALÍA

PLANO:
F-11
DE
F-11