



Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio
República de Colombia

RESOLUCIÓN NÚMERO

()

"Por la cual se modifica la Resolución 0750 de 21 de noviembre de 2014, "Por la cual se adopta el Macroproyecto de Interés Social Nacional Pienta – Homenaje Comunero al Bicentenario de la Independencia, localizado en el municipio de Piedecuesta, departamento del Santander.""

LA MINISTRA DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO

En ejercicio de sus facultades constitucionales y legales, y en especial las conferidas en el artículo 2.2.4.2.1.4.1 del Decreto 1077 de 2015 y

CONSIDERANDO

Que mediante Resolución 0750 de 21 de noviembre de 2014 el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio adoptó el Macroproyecto de Interés Social Nacional denominado "Pienta – Homenaje Comunero al Bicentenario de la Independencia", ubicado en el municipio de Piedecuesta, departamento del Santander, en aplicación de lo establecido en el artículo 79 de la Ley 1151 de 2007, por la cual se adoptó el Plan Nacional de Desarrollo, previo cumplimiento de los trámites y requisitos establecidos en el Decreto 4260 de 2007.

Que mediante Sentencia C-149 de 2010, la Honorable Corte Constitucional declaró inexecutable el artículo 79 de la Ley 1151 de 2007, por medio de la cual se crea la figura de los Macroproyectos de Interés Social Nacional, precisando en el numeral segundo de la parte resolutive, que ésta decisión surte efectos hacia el futuro, con fundamento en lo que se transcribe a continuación:

"Para la Corte, la inconstitucionalidad de la norma acusada está determinada en términos de validez jurídica es decir, de oposición entre la ley y la Constitución, y no de eficacia. La posibilidad de que mediante megaproyectos se puedan modificar de manera automática cualquier POT del país, termina generando una grave inseguridad jurídica sobre los mismos. Resulta inadmisibles que

"Por la cual se modifica la Resolución 0750 de 21 de noviembre de 2014, "Por la cual se adopta el Macroproyecto de Interés Social Nacional Pienta-Homenaje Comunero al Bicentenario de la Independencia, localizado en el municipio de Piedecuesta, departamento del Santander.""

actos administrativos adoptados por una autoridad del orden nacional terminen convirtiéndose en instrumentos de planeación que se sobrepongan a los POT. Aclaró que no es que se impida la viabilidad de Macro Proyectos de interés Social Nacional, sino que ello debe hacerse bajo el marco de los principios constitucionales. Hay proyectos efectivos de intervenciones urbanísticas, pero no es interrumpiendo la autonomía de los municipios. En el caso concreto, la sentencia tiene efectos hacia el futuro, con lo cual no se produce traumatismo alguno, es decir, se aplicaría para nuevos Megaproyectos y no para aquellos que se encuentren en curso".

Que de conformidad con lo previsto en el artículo 2 de la Resolución 204 de 2010, *"Por medio de la cual se dicta el procedimiento interno para la adopción de Macroproyectos de Interés Social Nacional, se establecen requisitos técnicos financieros y legales complementarios para su formulación y se crea el comité evaluador"*, a la fecha de expedición de la mencionada sentencia, el Macroproyecto de Interés Social Nacional "Pienta - Homenaje Comunero al Bicentenario de la Independencia", se encontraba en etapa de formulación.

Que la Gobernación del departamento de Santander como promotor del Macroproyecto identificó la necesidad de modificar la resolución de adopción, buscando actualizar la modelación urbanística y financiera del Macroproyecto, respecto la inconsistencia presentada entre la modelación urbanística en la etapa de formulación, la cual fue ajustada en cumplimiento a los requerimientos del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible expuestos en el concepto ambiental con radicado 2014ER0001829 del 14 de enero de 2014, y el modelo de la estructura financiera.

Que la señora Olga Lucía Ortiz, como apoderada del Gobernador de Santander, mediante radicado 2016ER0004215 del 20 de enero de 2016, presentó el Documento Técnico de Soporte que contiene la propuesta de modificación a la Resolución 0750 del 21 de noviembre de 2014, identificando la necesidad de realizar ajustes en los siguientes aspectos:

1. Exclusión de la vivienda no VIS en las áreas de actividad del Macroproyecto.
2. Ajuste en las normas volumétricas respecto las disposiciones sobre alturas, antejardines, semisótanos, rampas y escaleras.
3. Ajuste en la regulación de estacionamientos acorde con el estudio de tráfico y movilidad, incluyendo estacionamientos para motocicletas.
4. Ajuste en el potencial de viviendas, de acuerdo con la modelación urbanística:
5. Ajuste en el cálculo de los índices de edificabilidad del Macroproyecto.

"Por la cual se modifica la Resolución 0750 de 21 de noviembre de 2014, "Por la cual se adopta el Macroproyecto de Interés Social Nacional Pienta-Homenaje Comunero al Bicentenario de la Independencia, localizado en el municipio de Piedecuesta, departamento del Santander.""

6. Actualización de la estructura financiera del Macroproyecto, respecto presupuesto general, obligaciones urbanísticas para equipamientos y cierre financiero.
7. Actualización del Documento Técnico de Soporte y de la cartografía del Macroproyecto de Interés Social Nacional.
8. Ajuste en la numeración del articulado de la resolución 0750 del 21 de noviembre de 2014.

Que el día 3 de febrero de 2016 se efectuó mesa de trabajo técnica entre el equipo de Macroproyectos del MVCT y el equipo promotor del Macroproyecto, en la que se revisó el contenido del Documento Técnico de Soporte que expone la modificación a la Resolución de adopción, en los componentes urbanístico y financiero.

Que el día 11 de febrero de 2016, evaluado el componente urbanístico del Documento Técnico de Soporte aportado, se realizó el traslado al promotor del Macroproyecto mediante correo electrónico, de las observaciones generadas al Documento Técnico de Soporte.

Que de acuerdo con la mesa de trabajo adelantada y con las observaciones generadas en el componente urbanístico en la evaluación del Documento Técnico de Soporte, el promotor del Macroproyecto presentó ante el MVCT mediante correo electrónico del día 2 de marzo de 2016 el Documento Técnico de Soporte de modificación a la Resolución de adopción del MISN, de conformidad con el procedimiento previsto en la Resolución 204 de 2011, desarrollando únicamente los componentes urbanístico y financiero, en la medida que los demás componentes no fueron objeto de ajustes por parte del promotor en su iniciativa de modificación a la resolución de adopción presentada ante este Ministerio.

Que de acuerdo con lo establecido en los literales a) y d) del artículo 8 de la Resolución 204 de 2011, modificado por el artículo 5 de la Resolución 967 de 2015, el Director de Espacio Urbano y Territorial del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, emitió concepto de viabilidad urbanística y financiera de fecha 7 de marzo de 2016, y recomienda aprobar la solicitud de modificación a la resolución de adopción del Macroproyecto de Interés Social Nacional "Pienta - Homenaje Comunero al Bicentenario de la Independencia".

Que en cumplimiento de lo dispuesto en el literal e) del artículo 8 de la Resolución 204 de 2011, modificada y adicionada por la Resolución 967 de 2015, corresponde al Comité Evaluador pronunciarse sobre la viabilidad de modificación a la resolución de adopción del Macroproyecto.

Que presentado el concepto de viabilidad urbanística y financiera al comité evaluador, éste recomendó dar viabilidad a la modificación de la

"Por la cual se modifica la Resolución 0750 de 21 de noviembre de 2014, "Por la cual se adopta el Macroproyecto de Interés Social Nacional Pienta-Homenaje Comunero al Bicentenario de la Independencia, localizado en el municipio de Piedecuesta, departamento del Santander.""

adopción al Macroproyecto de Interés Social Nacional, según consta en el correo de fecha 17 de marzo de 2016, de conformidad con lo establecido en la Resolución 204 de 2011, modificada y adicionada por la Resolución 967 de 2015.

Que mediante comunicación con radicado 2016EE0023908 del 29 de marzo de 2016, la Dirección de Espacio Urbano y Territorial del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, dio traslado al municipio de Piedecuesta del Documento Técnico de Soporte y sus anexos que sustentan la modificación de la Resolución 0750 del 21 de noviembre de 2014.

Que de acuerdo con la certificación de entrega RN550711112CO emitida por la empresa Servicios Postales Nacionales S.A., el término establecido inició el día 12 de abril de 2016.

Que trascurrido el término establecido en el literal g) del artículo 8º de la Resolución 204 de 2011, el municipio de Piedecuesta no presentó observaciones y recomendaciones al Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, de acuerdo con la certificación expedida por la Coordinación del Grupo de Atención al Usuario y Archivo del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio de fecha 26 de mayo de 2016.

Que una vez agotada la etapa de formulación y cumplidos los requisitos establecidos en el Libro 2, Parte 2, Título 4, Capítulo 2, Sección 1 del Decreto 1077 de 2015, en concordancia con lo dispuesto en la Resolución 204 de 2011, modificada y adicionada por la Resolución 0967 del 11 de diciembre de 2015, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio considera viable proceder con la modificación a la resolución de adopción 0750 del 21 de noviembre de 2014 del Macroproyecto de Interés Social Nacional "Pienta - Homenaje Comunero al Bicentenario de la Independencia" en el Municipio de Piedecuesta, departamento del Santander.

Que en mérito de lo expuesto,

RESUELVE:

Artículo 1. Modificar el artículo 2 de la Resolución 0750 de noviembre 21 de 2014, el cual quedará así:

"Artículo 2. DEFINICIONES. Para efecto de lo dispuesto en la presente Resolución, se adoptan las siguientes definiciones

1. Área de Planificación del Macroproyecto. Es el área identificada mediante coordenadas geográficas que incorporan los predios que conforman las etapas de la 1 a la 8 determinada en el plano M-2 "Delimitación del Macroproyecto".

"Por la cual se modifica la Resolución 0750 de 21 de noviembre de 2014, "Por la cual se adopta el Macroproyecto de Interés Social Nacional Pienta-Homenaje Comunero al Bicentenario de la Independencia, localizado en el municipio de Piedecuesta, departamento del Santander.""

- 2. Aprovechamiento del suelo o aprovechamiento urbanístico.** Es el número de metros cuadrados de edificación para un determinado uso autorizado para los predios.
- 3. Área bruta.** Es el área total de los predios que conforman las etapas de ejecución del Macroproyecto.
- 4. Área neta urbanizable.** Es el área resultante de descontar del área bruta, las áreas para la localización de la infraestructura para el sistema vial principal y de transporte, las redes primarias de servicios públicos y las áreas de conservación y protección de los recursos naturales y paisajísticos.
- 5. Área útil.** Es el área resultante de restarle al área neta urbanizable, el área correspondiente a las zonas de cesión obligatoria para vías locales, espacio público y equipamientos propios de la urbanización.
- 6. Área total construida:** Para efectos del cálculo del índice de construcción, es la parte edificada que corresponde a la suma de la superficie de todos los pisos. Excluye áreas de las instalaciones mecánicas, circulaciones, puntos fijos y ascensores, el área de los estacionamientos y equipamientos comunales ubicados en un piso como máximo, así como el área de los estacionamientos ubicados en semisótanos y sótanos.
- 7. Índice de construcción.** Es el número máximo de veces que la superficie de un terreno puede convertirse por definición normativa en área construida, y se expresa por el cociente que resulta de dividir el área permitida de construcción por el área neta urbanizable del Macroproyecto.
- 8. Índice de ocupación.** Es la proporción del área de suelo que puede ser ocupada por edificación en primer piso bajo cubierta, y se expresa por el cociente que resulta de dividir el área que puede ser ocupada por edificación en primer piso bajo cubierta por el área neta urbanizable del Macroproyecto.
- 9. Aprovechamiento urbanístico básico.** Es el beneficio urbanístico que indica la superficie máxima construible, según usos para suelo urbano y de expansión, a que tienen derecho los propietarios del área del Macroproyecto en forma proporcional a su participación en las cargas locales.
- 10. Cargas locales de la Urbanización.** Las cargas locales son obligaciones urbanísticas a cargo del urbanizador e incluyen entre otros componentes las cesiones y la realización de obras públicas

"Por la cual se modifica la Resolución 0750 de 21 de noviembre de 2014, "Por la cual se adopta el Macroproyecto de Interés Social Nacional Pienta-Homenaje Comunero al Bicentenario de la Independencia, localizado en el municipio de Piedecuesta, departamento del Santander.""

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 locales y peatonales y para la dotación de los equipamientos comunitarios.

En todo caso, serán a cargo de sus propietarios las cesiones gratuitas y los gastos de urbanización previstos en el numeral anterior, es decir las cargas locales.

La construcción de las redes matrices de servicios públicos domiciliarios se regirá por lo dispuesto en la Ley 142 de 1994 y su reglamento o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan.

11. Cargas Generales o Estructurantes. Las cargas generales son obligaciones urbanísticas a cargo del municipio, no obstante, las correspondientes al MISN serán asumidas por el urbanizador, correspondientes al costo de la infraestructura vial principal y redes matrices de servicios públicos y el suelo correspondiente.

12. Cargas Generales Adicionales. Las cargas generales adicionales son aquellas que se encuentran ubicadas por fuera del perímetro del Macroproyecto, pero que se requieren para garantizar la funcionalidad del mismo.

13. Supermanzanas. Área urbana delimitada por vías vehiculares públicas o zonas verdes públicas por sus cuatro costados. las cuales tendrán como área útil mínima individual de 0.99 Has y área útil máxima individual de 9.75 Has."

Artículo 2. Modificar el artículo 8 de la Resolución 0750 de noviembre 21 de 2014, el cual quedará así:

"Artículo 8. LINEAMIENTOS Y NORMAS PARA LOS SISTEMAS ESTRUCTURANTES. Los lineamientos y normas para el desarrollo de los sistemas estructurantes del Macroproyecto son los siguientes:

Lineamientos de urbanismo sostenible y paisajismo:

- Incorporar factores bioclimáticos relativos a ventilación, asoleamiento, infiltración y recarga de acuíferos, y evapotranspiración en el diseño urbano.
- Aprovechar y mantener las visuales de paisajes notables e hitos externos al desarrollo.
- Instalar barreras vegetales en torno a la PTAR y aquellas instalaciones que puedan producir un impacto paisajístico importante. Estas barreras pueden llevarse a cabo con ejemplares

"Por la cual se modifica la Resolución 0750 de 21 de noviembre de 2014, "Por la cual se adopta el Macroproyecto de Interés Social Nacional Pienta-Homenaje Comunero al Bicentenario de la Independencia, localizado en el municipio de Piedecuesta, departamento del Santander.""

arbóreos trasplantados de zonas donde haya sido necesaria su retiro.

- Para el desarrollo urbanístico, se deberá proponer un Plan Integral de Gestión de Residuos Sólidos que contemple la aplicación de mecanismos de reducción, reutilización y reciclaje, el cual deberá ser revisado y aprobado por las autoridades competentes.
- En la elaboración del proyecto urbanístico será necesario dimensionar las obras de paso del agua bajo las vías de tal forma que se permita el paso de la creciente máxima, con el objetivo de evitar represamientos por la acumulación de materiales arrastrados por las corrientes de agua.

Criterios de arquitectura sostenible:

- Usar voladizos, aleros, balcones, calados para regular la radiación solar directa en las fachadas. También se recomienda el uso de jardineras, árboles cercanos, jardines verticales, persianas, cortinas, toldos y corredores perimetrales.
- Optimizar la relación muro - aperturas para reducir la inercia térmica, regular la radiación solar en fachadas, establecer las condiciones para optimizar la ventilación cruzada.
- Utilizar materiales constructivos adaptados a la climatología del lugar y aprovechar la iluminación natural.
- Se podrían implementar cubiertas verdes ecológicas, en la cubierta de las edificaciones, mediante plantación de especies herbáceas y arbustivas, para lograr una mejor integración paisajística y una regulación térmica de las edificaciones.
- Se preferirán proyectos urbanísticos y arquitectónicos que estudien y apliquen mecanismos de ahorro de agua y uso de energía alternativa, tales como: mecanismos pasivos de ahorro de agua, aprovechamiento de aguas grises, uso de energías alternativas renovables."

Artículo 3. Modificar el artículo 29 de la Resolución 0750 de noviembre 21 de 2014, el cual quedará así:

"Artículo 29. OBLIGACIONES URBANÍSTICAS PARA EQUIPAMIENTOS. La responsabilidad de la gestión de los inmuebles requeridos, así como de la ejecución de las obras de los equipamientos del Macroproyecto es la siguiente:

CARGAS		
EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS	SUELO	OBRAS
Equipamientos Públicos No. 1, 2	Urbanizador	Municipio

"Por la cual se modifica la Resolución 0750 de 21 de noviembre de 2014, "Por la cual se adopta el Macroproyecto de Interés Social Nacional Pienta-Homenaje Comunero al Bicentenario de la Independencia, localizado en el municipio de Piedecuesta, departamento del Santander.""

CARGAS		
EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS	SUELO	OBRAS
Equipamientos Públicos No. 3, 4	Urbanizador	Municipio y Urbanizador - Obras presupuestadas

Artículo 4. Modificar el artículo 32 de la Resolución 0750 de noviembre 21 de 2014, el cual quedará así:

"Artículo 32. ÁREAS DE ACTIVIDAD. Se definen las siguientes áreas de actividad dentro del Macroproyecto:

Área de Actividad Residencial: Corresponde a aquellas zonas cuyo uso principal se destina para la construcción de vivienda, con excepción de las zonas que específicamente se restringen por razones de incompatibilidad con otros usos asignados, inestabilidad, seguridad u otras razones ambientales, en el que se permite el desarrollo de usos complementarios y restringidos de manera que no causen impacto negativo a la colectividad o el espacio público.

El área de actividad residencial se compone de las súpermanzanas B, D, E, F, G, H, M, Ñ, O, R y S, discriminadas en tipología de vivienda VIP y VIS.

Área de Actividad Comercial: Corresponde al área donde se pueden ofrecer usos comerciales y una oferta de bienes y servicios a diferentes escalas, ubicados exclusivamente en los corredores viales de carácter metropolitano y zonal. El área de actividad comercial se compone de las súpermanzanas A, C, K, L, N, U y T.

Área de Actividad Dotacional: Corresponde a las áreas dónde se pueden ofrecer usos dotacionales privados que presten servicios sociales y/o administrativos, a diferentes escalas. El área de actividad dotacional se localizan en las supermanzanas J, I, P y Q. El urbanizador podrá desarrollar otros usos en estas supermanzanas, si el estudio de olores que deberá ser aprobado por el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, así lo permite. Implicará una modificación al Macroproyecto.

Parágrafo. La delimitación de las Áreas de Actividad del Macroproyecto está definida en el plano U-01 "Propuesta general urbanismo".

Artículo 5. Modificar el artículo 33 de la Resolución 0750 de noviembre 21 de 2014, el cual quedará así:

"Por la cual se modifica la Resolución 0750 de 21 de noviembre de 2014, "Por la cual se adopta el Macroproyecto de Interés Social Nacional Pienta-Homenaje Comunero al Bicentenario de la Independencia, localizado en el municipio de Piedecuesta, departamento del Santander.""

Artículo 33. REGIMEN DE USOS. Los usos generales del suelo aplicables para el Macroproyecto, se clasifican de la siguiente manera:

- **Uso Residencial:** Corresponden a este grupo los suelos cuyo uso se destina para la construcción de vivienda (VIP y VIS), enmarcada dentro de la tipología multifamiliar en cualquiera de los siguientes tipos de soluciones:
 - Vivienda Multifamiliar en Sistema de Urbanización Abierta. Aquella cuyos desarrollos se componen de uno (1) o más bloques o edificios de apartamentos, cada uno con acceso independiente desde una vía pública, espacio público o zona de servidumbre desde el cual se organiza la nomenclatura de los apartamentos que los conforman. Cada bloque cuenta con acceso común a las unidades de vivienda desde las zonas comunes, servidos por puntos fijos y servicios e instalaciones comunes.
 - Vivienda Multifamiliar en Conjunto Cerrado. Es el desarrollo urbanístico arquitectónico compuesto por dos (2) o más bloques o edificios de apartamentos, integrado por áreas de uso y propiedades privadas y comunes y cuyas unidades de vivienda están subordinadas a las áreas de uso y propiedad comunal.
- **Uso Comercial:** Es el designado a un suelo para desarrollar el intercambio de bienes y servicios. De acuerdo a su impacto, se clasifica así:

Comercio Tipo A. Venta de Bienes:

Grupo 1: Tiene cubrimiento local y de bajo impacto urbano ambiental, no se requiere de grandes áreas internas ni externas, no impactan el espacio público y no generan permanencia de flujos peatonal ni vehicular.

El comercio de este grupo es altamente compatible con la vivienda y puede mezclarse con ella dentro del mismo grupo. Pertenecen a este grupo:

CA101 Alimentación y bebida de consumo diario no alcohólica.

CA102 Artículos de farmacia y cosmética.

CA103 Misceláneas y Boutiques.

CA104 Librerías y papelerías.

Grupo 2: Son aquellos establecimientos comerciales que tienen una permanencia entre local y zonal y en razón de esto genera un mayor cubrimiento. Pertenecen a este grupo:

CA201 Textiles al detal.

"Por la cual se modifica la Resolución 0750 de 21 de noviembre de 2014, "Por la cual se adopta el Macroproyecto de Interés Social Nacional Pienta-Homenaje Comunero al Bicentenario de la Independencia, localizado en el municipio de Piedecuesta, departamento del Santander.""

CA202 Almacenes de ropa y textiles.

CA203 Artículos para el hogar, electrodomésticos, muebles y similares.

CA204 Artículos en cuero.

CA205 Almacenes de zapatos, carteras y similares.

CA206 Artículos eléctricos, herramienta liviana, ferreterías y almacenes de repuestos.

CA207 Comestibles y similares.

Grupo 3: Son aquellos establecimientos comerciales que producen mediano impacto urbano y ambiental. Pertenecen a este grupo:

CA301 Maquinaria pesada.

CA302 Venta mayorista de insumos agrícolas y de construcción.

CA303 Exhibición y venta de vehículos.

Comercio Tipo B. Venta de Servicios:

Grupo 1: Tiene cubrimiento local y de bajo impacto urbano ambiental, no se requiere de grandes áreas internas ni externas, no impactan el espacio público y no generan permanencias de flujos peatonales ni vehiculares.

El comercio de este grupo es altamente compatible con la vivienda y puede mezclarse con ella dentro del mismo grupo. Pertenecen a este grupo:

CB101 Alquiler de teléfonos.

CB102 Alquiler de trajes.

CB103 Alquiler de películas.

CB104 Salón de belleza.

CB105 Peluquería.

CB106 Cafeterías.

CB107 Fuente de soda.

CB108 Restaurantes.

CB109 Floristería y similares.

CB110 Cajeros automáticos.

Grupo 2: Son todos aquellos establecimientos que tienen cubrimiento zonal y en razón a esto demandan un mayor espacio y una mayor permanencia. Pertenecen a este grupo:

CB201 Cines.

CB202 Tabernas.

CB203 Boleras.

CB204 Clubes sociales.

CB205 Saunas y Turcos.

CB206 Academias de gimnasia.

CB207 Academias de enseñanza.

"Por la cual se modifica la Resolución 0750 de 21 de noviembre de 2014, "Por la cual se adopta el Macroproyecto de Interés Social Nacional Pienta-Homenaje Comunero al Bicentenario de la Independencia, localizado en el municipio de Piedecuesta, departamento del Santander.""

CB208 Agencias de lavanderías y tintorerías.
CB209 Mensajería y encomiendas.
CB210 Encuadernación.
CB211 Remontadoras.
CB212 Oficinas.
CB213 Organizaciones cívicas y comunitarias.
CB214 Consultorios.
CB215 Hoteles.
CB216 Compañías de seguros.
CB217 Agencias de finca raíz.
CB218 Bancos, corporaciones y demás establecimientos de crédito.

Grupo 3: Son aquellos establecimientos comerciales que presentan mediano impacto urbano ambiental, requieren de grandes áreas de ocupación y generan tráfico pesado. Pertenecen a este grupo:

CB301 Bodegas de almacenamiento y depósito no contaminantes.
CB302 Bodegas de correo, embalaje, mantenimiento, celaduría, limpieza, fumigación.
CB303 Oficinas y agencias de atención al cliente de correo, embalaje, almacenamiento, mantenimiento, reparación, celaduría, limpieza, fumigación.
CB304 Talleres de reparación automotriz.
CB305 Diagnosticentros.
CB306 Supermercados y almacenes de cadena.

- **Uso Institucional:** Es el designado a un suelo para desarrollar edificaciones que presten servicios sociales y/o administrativos, aplica tanto a dotacionales privados cómo a dotacionales públicos. De acuerdo a su magnitud e impacto, se clasifica así:

Institucional Grupo 1:

Institucional Cobertura Local:

IL1 Escuelas

IL2 Jardines Infantiles

IL3 Bibliotecas

IL4 Sedes de Juntas Administradoras Locales

IL5 CAI

Institucional Cobertura Zonal:

IZ1 Colegios con áreas de parqueos

IZ2 Jardines Infantiles

IZ3 Iglesias con parqueaderos

IZ4 Dispensarios de Salud

IZ5 Bibliotecas

IZ6 Estaciones de Policía

Institucional Grupo 2:

"Por la cual se modifica la Resolución 0750 de 21 de noviembre de 2014, "Por la cual se adopta el Macroproyecto de Interés Social Nacional Pienta-Homenaje Comunero al Bicentenario de la Independencia, localizado en el municipio de Piedecuesta, departamento del Santander.""

Institucional Cobertura Zonal:

IZ1 Servicios Administrativos

IZ2 Hospitales

IZ3 Museos

IZ4 Estaciones de Bomberos

Institucional Cobertura Metropolitana:

IM1 Servicios Administrativos

IM2 Universidades

IM3 Hospitales

IM4 Museos"

Artículo 6. Modificar el artículo 37 de la Resolución 0750 de noviembre 21 de 2014, el cual quedará así:

"Artículo 37. ALTURAS, ANTEJARDINES Y AISLAMIENTOS.

1. Manejo de Altura: Para edificaciones que desarrollen en las áreas de actividad Residencial, Comercial y Dotacional, se determinará la altura de acuerdo a la tipología y súpermanzana del MISN así:

Etapa	Manzana	Uso	Pisos
1	S	VIP	6
	T	COMERCIAL	5
	4	DOTACIONAL PÚBLICO	5
2	Q	DOTACIONAL	5
	R	VIP	6
3	N	COMERCIAL	5
	Ñ	VIP	6
	O	VIP	12
4	G	VIS	18
	K	COMERCIAL	5
	L	COMERCIAL	5
	2	DOTACIONAL PÚBLICO	5
5	E	VIS	18
	F	VIS	18
	H	VIS	18
	J	DOTACIONAL	5
6	M	VIS	18
	P	DOTACIONAL	5
	U	COMERCIAL	5
	3	DOTACIONAL PÚBLICO	5
7	C	COMERCIAL	5
	D	VIS	18
	I	DOTACIONAL	5
8	A	COMERCIO LOGISTICO	5
	B	VIS	18
	1	DOTACIONAL PÚBLICO	5

"Por la cual se modifica la Resolución 0750 de 21 de noviembre de 2014, "Por la cual se adopta el Macroproyecto de Interés Social Nacional Pienta-Homenaje Comunero al Bicentenario de la Independencia, localizado en el municipio de Piedecuesta, departamento del Santander.""

Disposiciones:

- La altura libre entre placas de piso será como mínimo de 2,40 metros para vivienda y 2.70 para otros usos.
- La altura máxima entre afinados superiores de placas o cubierta no puede sobrepasar 3,80 metros; excepto en los usos de comercio, servicios, equipamiento colectivo y de logística e institucional, en donde la altura entre placas será libre siempre y cuando la altura máxima de la edificación no supere la aplicación de la siguiente fórmula: $3,80 \text{ metros} \times \text{No. Pisos} + 1,50 \text{ metros}$.
- Se considera como piso no habitable los espacios que se destinen a estacionamientos cubiertos o descubiertos, áreas de maniobra y circulación de vehículos, instalaciones mecánicas, puntos fijos y equipamiento comunal privado. Los espacios considerados como no habitables no se contabilizarán como piso dentro de la altura máxima permitida, siempre y cuando se planteen en el nivel de acceso.
- Cualquier espacio habitable destinado para usos de vivienda, comercio, servicios e institucional se contabilizará como piso.

2. Manejo de Antejardines: El manejo de antejardines se desarrollara de acuerdo con la siguiente tabla:

USOS	No DE PISOS	ANTEJARDIN
Vivienda Multifamiliar, Dotacional, Comercio y Servicios	1 a 3	3,00
	4 a 5	4,00
	6 a 7	5,00
	8 a 18	10,00
Comercio Logístico	1 a 3	8,00
	4 a 5	10,00

- No se permite el estacionamiento de vehículos en el antejardín.
- Los antejardines no se podrán cubrir ni construir.
- Los antejardines deben mantener el mismo nivel del andén en su totalidad.
- El antejardín deberá ser empedrado, exceptuando las áreas para ingreso vehicular y peatonal.

"Por la cual se modifica la Resolución 0750 de 21 de noviembre de 2014, "Por la cual se adopta el Macroproyecto de Interés Social Nacional Pienta-Homenaje Comunero al Bicentenario de la Independencia, localizado en el municipio de Piedecuesta, departamento del Santander.""

3. Manejo de Aislamientos: Se exige aislamiento entre edificaciones correspondiente a un tercio de la altura de la edificación más alta, con una dimensión mínima de 6,00 metros. El aislamiento entre manzanas vecinas, se calculará desde el eje de la vía o desde el punto medio, del trayecto perpendicular más largo, entre los límites de manzanas vecinas.

Los aislamientos se aplican como dimensión única en la totalidad de la fachada aislada y se exigen a partir del nivel de terreno o a partir del nivel superior del semisótano, cuando éste se plantee.

Disposiciones:

- Los aislamientos se aplican como dimensión única en la totalidad de la fachada aislada.
- Se exige a partir del nivel de terreno o el nivel de acabado de la placa superior del sótano, cuando éste se plantee.
- Cuando en un mismo proyecto urbanístico se combinen espacialmente distintos usos, se aplicará el aislamiento mayor.
- Entre edificaciones con alturas diferentes, el aislamiento será el promedio de las exigencias para cada una.
- Los aislamientos laterales y posteriores exigidos entre edificaciones que presenten fachadas abiertas, se aplicarán a partir del nivel del terreno o a partir del nivel superior del semisótano, cuando éste se plantee.
- Los aislamientos entre edificaciones que presenten fachadas abiertas, se aplicarán a partir del nivel del terreno.
- No se permiten avances de fachada sobre áreas de aislamiento que colinden con zonas verdes."

Artículo 7. Modificar el artículo 38 de la Resolución 0750 de noviembre 21 de 2014, el cual quedará así:

"Artículo 38. SÓTANOS. Los sótanos se permiten en el MISN, cumpliendo con las siguientes disposiciones:

Manejo de Sótanos:

- Los sótanos no podrán sobresalir más de 0.25 m sobre el nivel del terreno, contados entre el borde superior de la placa y el nivel de terreno.
- La altura libre entre placas será como mínimo de 2,30 metros.
- Los usos permitidos en sótanos serán los relacionados con estacionamientos, cuartos de máquinas, basuras y depósitos.

Manejo de Semisótanos:

- Los semisótanos se permiten únicamente a partir del paramento de construcción hacia el interior del predio.

"Por la cual se modifica la Resolución 0750 de 21 de noviembre de 2014, "Por la cual se adopta el Macroproyecto de Interés Social Nacional Pienta-Homenaje Comunero al Bicentenario de la Independencia, localizado en el municipio de Piedecuesta, departamento del Santander.""

- Los semisótanos no podrán sobresalir más de 1.50 metros sobre el nivel del terreno, contados entre el borde superior de la placa y el nivel del terreno. Cuando esta dimensión supere 1.50 metros, se considerará como piso completo."

Artículo 8. Modificar el artículo 39 de la Resolución 0750 de noviembre 21 de 2014, el cual quedará así:

"Artículo 39. RAMPAS Y ESCALERAS. El inicio de las rampas y escaleras se exige a partir del paramento de construcción.

Las rampas vehiculares deben tener un porcentaje de pendiente de máximo el 20%. Las rampas peatonales deben cumplir con los lineamientos contemplados en la NTC 4143 de 2004: Accesibilidad de las personas al medio físico: edificios, rampas fijas."

Artículo 9. Modificar el artículo 42 de la Resolución 0750 de noviembre 21 de 2014, el cual quedará así:

"Artículo 42. ESTACIONAMIENTOS. Las soluciones para estacionamientos, se regirán por las disposiciones contenidas en el siguiente cuadro:

Usos del Área Útil	Estacionamientos Privados	Estacionamientos Visitantes
Uso Residencial:		
Vivienda Multifamiliar VIP	1 x cada 5 viviendas	1 x cada 12 viviendas
Vivienda Multifamiliar VIS	1 x cada 5 viviendas	1 x cada 10 viviendas
Estacionamientos para motocicletas VIP y VIS	1 x cada 5 viviendas	No se exige
Uso Comercial:		
Comercio Tipo A Grupo 1	No se exige	
Comercio Tipo A Grupo 2	1 x cada 60 m2	
Comercio Tipo A Grupo 3	1 x cada 60 m2	1 x cada 250 m2
Comercio Tipo B Grupo 1	No se exige	
Comercio Tipo B Grupo 2	1 x cada 60 m2	
Comercio Tipo B Grupo 3	1 x cada 60 m2	1 x cada 250 m2
Estacionamiento para motocicletas comercio Grupos 1, 2 y 3	1 x cada 8 cupos de automóviles	2 x cada 8 cupos de automóviles
Uso Institucional / Dotacional:		
Institucional Grupo 1 cobertura Local	1 x cada 100 m2	
Institucional Grupo 1 cobertura Zonal	1 x cada 100 m2	
Institucional Grupo 2 cobertura Zonal	1 x cada 50 m2	
Institucional Grupo 2 cobertura	1 x cada 50 m2	

"Por la cual se modifica la Resolución 0750 de 21 de noviembre de 2014, "Por la cual se adopta el Macroproyecto de Interés Social Nacional Pienta-Homenaje Comunero al Bicentenario de la Independencia, localizado en el municipio de Piedecuesta, departamento del Santander.""

Usos del Área Útil	Estacionamientos Privados	Estacionamientos Visitantes
Metropolitana		
Estacionamiento para motocicletas Dotacional Grupos 1 y 2	1 x cada 8 cupos de automóviles	

1. Disposiciones:

- Los estacionamientos se contabilizan sobre el área de ventas y/o servicio de los establecimientos donde se desarrolle el uso.
- El área generadora de estacionamientos para uso comercial, servicios e institucional, corresponde al área construida sin áreas de instalaciones, subcentrales, puntos fijos, circulaciones, estructura, muros de fachada y la propia área de estacionamiento.
- En el evento que se desarrollen varios usos en la misma manzana, el requerimiento total de estacionamientos será la resultante de la suma de la exigencia de cada uno de los usos propuestos en la súpermanzana.
- El tamaño mínimo para estacionamiento de vehículos es de 4,50 metros x 2,20 metros. La circulación de vehículos debe tener mínimo 5,00 metros libres.
- En todos los usos, se exige un (1) espacio de parqueo para personas con movilidad reducida por cada 50 cupos exigidos con dimensión mínima de 4,50 metros x 3,80 metros. En caso de tener menos de 50, se exigirá al menos un cupo por edificación.
- Se podrán construir estacionamientos en sótanos, semisótano y el 50% del primer piso, siempre y cuando no se encuentren sobre la fachada, a excepción del acceso vehicular. También se podrán construir en superficie hasta el 50% de la superficie de las zonas duras, es decir no podrán ocupar más allá del 5% del A.U.Mz.
- Para el comercio Tipo B Grupo 3, se debe destinar una zona de cargue y descargue para parqueo temporal de 6,00 x 12,00 metros y su área de maniobra para un vehículo, por cada 2500 m² construidos.
- Los parqueaderos de motocicletas deben asegurar el espacio adecuado para su estacionamiento y su movilidad. Se debe considerar un largo mínimo de 2,50 metros y un ancho mínimo de 1,50 metros por plaza de estacionamiento para motocicleta, donde se permita el acceso y salida del conductor. Así mismo se debe garantizar el acceso directo al estacionamiento desde una vía público o privada, cuyo ancho mínimo de la calzada de movilidad para las motocicletas no puede ser inferior a 3 metros. No se deben estacionar motocicletas una detrás de otra creando servidumbre al momento de retirar una de ellas. En todo caso, se deberá entregar las plazas de motocicletas con cerramiento para proporcionar seguridad a las mismas.

"Por la cual se modifica la Resolución 0750 de 21 de noviembre de 2014, "Por la cual se adopta el Macroproyecto de Interés Social Nacional Pienta-Homenaje Comunero al Bicentenario de la Independencia, localizado en el municipio de Piedecuesta, departamento del Santander.""

2. Estacionamientos para el uso de equipamiento colectivo: Los estacionamientos se calculan sobre el área resultante de descontar las áreas administrativas del área total generadora. En los establecimientos de educación, cultural y de asistencia se contabilizarán sobre las áreas destinadas a la prestación del servicio básico al público, propio de cada uso, tales como las aulas de clase en el educativo; los salones comunales, salas de lectura y exposiciones en el cultural, excluidos los espacios de servicios complementarios. En los colegios se excluirán los laboratorios, gimnasios, auditorios, oratorios, baños, cocinas y comedores. En caso que exista Norma Técnica Colombiana - NTC debidamente reglamentada, se tomarán las totalidad de normas allí citadas.

3. Accesos vehiculares:

- El acceso vehicular a los predios que desarrollen uso de comercio, servicios e institucional, debe hacerse por vía local o interna.
- No se permiten accesos vehiculares a menos de 20 metros, medidos entre los puntos de terminación de las curvas del sardinel de acceso y el de la esquina más próxima."

Artículo 10. Modificar el artículo 55 de la Resolución 0750 de noviembre 21 de 2014, el cual se ajusta su numeración y quedará así:

"Artículo 50A. DESTINACIÓN DE SUELO PARA VIS Y VIP. El Macroproyecto "PIENTA- Homenaje Comunero al Bicentenario" establece un potencial de viviendas de 17.226 unidades distribuidas en las supermanzanas B, D, E, F, G, H, M, Ñ, O, R y S, de las cuales 4.836 son unidades VIP y 12.390 unidades son VIS."

Artículo 11. Modificar el artículo 56 de la Resolución 0750 de noviembre 21 de 2014, el cual se ajusta su numeración y quedará así:

"Artículo 50B. ÁREAS MÍNIMAS DE VIVIENDA. Para los desarrollos de vivienda por Sistema de agrupación, el tamaño mínimo de la vivienda, es el siguiente:

Área mínima construida de Vivienda:

- Vivienda VIP: 45 m²
- Vivienda VIS: 55 m²

Parágrafo: El área mínima construida de vivienda para VIS podrá ser de 50 m² siempre y cuando el valor de venta sea menor a 125 SMMLV.

El Macroproyecto establece las siguientes áreas para el desarrollo de vivienda VIS y VIP:

"Por la cual se modifica la Resolución 0750 de 21 de noviembre de 2014, "Por la cual se adopta el Macroproyecto de Interés Social Nacional Pienta-Homenaje Comunero al Bicentenario de la Independencia, localizado en el municipio de Piedecuesta, departamento del Santander.""

SUPERMANZANA RESIDENCIAL	ÁREA TOTAL CONSTRUIDA(m2)	DESTINACIÓN
Ñ	70.970,295	VIP
R	79.372,218	VIP
S	66.581,955	VIP
O	57.110,340	VIP
B	198.126,100	VIS
E	103.635,866	VIS
F	107.762,121	VIS
G	24.551,107	VIS
H	31.967,501	VIS
D	105.990,700	VIS
M	156.850,111	VIS
Residencial VIS	728.883,505	VIS
Residencial VIP	274.034,808	VIP
Total Residencial	1.002.918,313	

Artículo 12. Modificar el artículo 52 de la Resolución 0750 de noviembre 21 de 2014, el cual quedará así:

"Artículo 52. DETERMINACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD. Para los suelos dentro de la unidad de ejecución del Macroproyecto, se ha determinado la siguiente edificabilidad, que permite al urbanizador la financiación de las cargas generales, adicionales y locales.

Etapas	Manzana	USO	I.O.	I.C. Máximo
1	S	VIP	0.3	1.5
	T	COMERCIAL	0.7	2.0
	4	DOTACIONAL PÚBLICO	0.7	2.0
2	Q	DOTACIONAL	0.7	2.0
	R	VIP	0.3	2.0
3	N	COMERCIAL	0.7	2.0
	Ñ	VIP	0.3	1.5
	O	VIP	0.3	1.5
4	G	VIS	0.3	2.0
	K	COMERCIAL	0.7	2.0
	L	COMERCIAL	0.7	2.0
	2	DOTACIONAL PÚBLICO	0.7	2.0
5	E	VIS	0.3	5.0
	F	VIS	0.3	5.0
	H	VIS	0.3	5.0
	J	DOTACIONAL	0.7	2.0
6	M	VIS	0.3	3.0
	P	DOTACIONAL	0.7	2.0
	U	COMERCIAL	0.7	2.0
	3	DOTACIONAL PÚBLICO	0.7	2.0

"Por la cual se modifica la Resolución 0750 de 21 de noviembre de 2014, "Por la cual se adopta el Macroproyecto de Interés Social Nacional Pienta-Homenaje Comunero al Bicentenario de la Independencia, localizado en el municipio de Piedecuesta, departamento del Santander.""

Etapa	Manzana	USO	I.O.	I.C. Máximo
7	C	COMERCIAL	0.7	2.0
	D	VIS	0.3	5.0
	I	DOTACIONAL	0.7	2.0
8	A	COMERCIO LOGISTICO	0.7	2.0
	B	VIS	0.3	4.0
	1	DOTACIONAL PÚBLICO	0.7	2.0

Artículo 13. Modificar el artículo 53 de la Resolución 0750 de noviembre 21 de 2014, el cual quedará así:

"Artículo 53. ESTRUCTURACIÓN FINANCIERA. El Macroproyecto de Interés Social Nacional PIENTA- Homenaje Comunero al Bicentenario es de iniciativa pública-privada (Gobernación de Santander y propietarios del suelo), podrá contar con la participación del Gobierno Nacional, el Departamento de Santander y el apoyo del municipio de Piedecuesta.

El Macroproyecto cuenta con 465.635,45 m² de área útil para vivienda y otros usos, discriminados así: 221.149,16 m² para vivienda y 244.486,29 m² para otros usos. En cuanto a las viviendas y de acuerdo con la modelación urbanística inicial presentada por el Urbanizador, se estima la construcción y venta de 17.226 viviendas de las cuales 4.836 son VIP y 12.390 son VIS.

Se estima que la ejecución del Macroproyecto tendrá un costo total de \$2.157 millones de pesos M/Cte., correspondientes al valor de suelo, las obras de urbanismo de cargas generales y locales de acuerdo con la modelación urbanística inicial.

El presupuesto se discrimina a continuación:

MACROPROYECTO DE INTERES SOCIAL NACIONAL PIENTA	TOTAL Vlr. (miles)	
URBANISMO	\$88.806.775	3,6%
COSTOS DIRECTOS	\$1.645.966.891	66,8%
COSTOS INDIRECTOS	\$32.315.617	1,3%
IMPUESTOS	\$66.677.183	2,7%
HONORARIOS	\$182.480.831	7,4%
GESTIÓN COMERCIAL	\$35.526.396	1,4%
FINANCIEROS	\$72.420.360	3,0%
VALOR DEL SUELO	\$33.802.198	1,4%
TOTAL EGRESOS (Costos + Suelo)	\$2.157.849.777	87,5%

*El valor de suelo se calculo tomando como base el valor promedio del m² (\$27.046) y el área bruta del MP PIENTA (124,98 m²).

"Por la cual se modifica la Resolución 0750 de 21 de noviembre de 2014, "Por la cual se adopta el Macroproyecto de Interés Social Nacional Pienta-Homenaje Comunero al Bicentenario de la Independencia, localizado en el municipio de Piedecuesta, departamento del Santander.""

a. Presupuesto detallado:

Miles de pesos	MACROPROYECTO DE INTERES SOCIAL NACIONAL PIENTA		
EGRESOS			
TERRENO	Área Bruta: 1.249.800,60 m ²	\$27.046/m ²	\$33.802.198 1,4%
URBANISMO			\$88.806.775 3,6%
Cargas Generales			\$59.300.257 2,4%
Transversal Guatiguará (Metropolitana)	Área: 32.358,59 m ²		7.438.888 0,3%
Anillo Central Piedecuesta (i) (Metropolitana)	Área: 16.825,07 m ²		3.867.901 0,2%
Anillo Central Piedecuesta (ii) (Metropolitana)	Área: 9.328,89 m ²		1.608.458 0,1%
Circunvalar de Guatiguará (Zonal)	Área: 46.872,01 m ²		10.775.366 0,4%
PTAR (Pienta, Santuario)	Área: 31.531,04 m ²		35.609.644 1,4%
Cargas Locales			\$29.506.518 1,2%
Parque Lineal Quebrada Chorro Grande	Área: 74.767,66 m ²		4.610.718 0,2%
Parque Lineal Quebrada Suratoque	Área: 41.916,05 m ²		2.584.849 0,1%
Parque Lineal Sur (Adyacente A. Inundables Río Oro)	Área: 77.525,91 m ²		4.780.812 0,2%
Parque Pienta	Área: 27.665,96 m ²		1.706.084 0,1%
Parque Lineal Quebrada La Colorada	Área: 11.001,17 m ²		678.412 0,0%
Vías Locales - Perfil PV5 (Local)	Área: 32.179,51 m ²		3.732.823 0,2%
Par Vial Este - Perfil PV3 (Zonal)	Área: 48.375,31 m ²		8.340.719 0,3%
Par Vial Oeste - Perfil PV4 (Zonal)	Área: 21.303,20 m ²		3.072.101 0,1%
COSTOS INDIRECTOS			\$32.315.617 1,3%
Reglamento PH - Vivienda	\$ 120		2.067.062 0,1%
Reglamento PH - Comercio	\$ 120	Local de 100 m ²	235.323 0,0%
Reglamento PH - C_Logistico	\$ 120	Espacios de 400 m ²	41.833 0,0%
Reglamento PH - Dotacional	\$ 120	Espacios de 100 m ²	181.511 0,0%
Diseños Técnicos y Estudios - Formulación		Ac: 1.934.630 m ²	9.673.148 0,4%
Interventoría			2.296.735 0,1%
Derechos de conexión acueducto (medidores)	\$127 /medidor	21.048 un	2.664.387 0,1%
Derechos de conexión energía (medidores)	\$100 /medidor	21.048 un	2.106.020 0,1%
Derechos de conexión gas (medidores)	\$500 /medidor	21.048 un	10.523.869 0,4%
Retie y Reilab-Regla. técnico e Inst. Eléctricas	\$120 /Und	21.048 un	2.525.729 0,1%

"Por la cual se modifica la Resolución 0750 de 21 de noviembre de 2014, "Por la cual se adopta el Macroproyecto de Interés Social Nacional Pienta-Homenaje Comunero al Bicentenario de la Independencia, localizado en el municipio de Piedecuesta, departamento del Santander.""

Miles de pesos	MACROPROYECTO DE INTERES SOCIAL NACIONAL PIENTA			
COSTOS DIRECTOS	$\Sigma \dot{A}c =$ 1.934.630 m ²	\$850,792/m ²	\$1.645.966.891	66,8%
C_directo VIP	$\dot{A}c =$ 217.443 m ²	\$550 m ²	119.593.449	4,8%
C_directo VIS 5 Pisos	$\dot{A}c =$ 681.902 m ²	\$725 m ²	494.306.537	20,0%
C_directo VIS > 5 Pisos		\$1.000 m ²	-	0,0%
C_directo Comercio	$\dot{A}c =$ 326.838 m ²	\$1.000 m ²	326.837.871	13,3%
C_directo Comercio Logistico	$\dot{A}c =$ 232.404 m ²	\$800 m ²	185.922.928	7,5%
C_directo Dotacional	$\dot{A}c =$ 252.098 m ²	\$800 m ²	201.678.624	8,2%
Parqueaderos en Sótanos			-	0,0%
Parqueaderos (privados + visitantes)	$\dot{A}c =$ 223.945 m ²	\$600 m ²	134.367.102	5,4%
Administración Obras	10,00%		140.910.622	5,7%
Imprevistos	3,00%		42.349.759	1,7%
Inflación				0,0%
IMPUESTOS			\$66.677.183	2,7%
HONORARIOS			\$182.480.831	7,4%
GESTIÓN COMERCIAL			\$35.526.396	1,4%
FINANCIEROS			\$72.420.360	3,0%

b. Ingresos estimados del proyecto. De conformidad con los productos inmobiliarios modelados y el cálculo, la verificación y el ajuste de los índices de edificabilidad desarrollados, se muestra el siguiente cuadro resumen de los ingresos estimados utilizando la mayor edificabilidad:

PRODUCTO	MACROPROYECTO DE INTERES SOCIAL NACIONAL PIENTA			
	Unidades	m ²	VALOR 2015	SMMLV
VIP	4836	45 m ²	\$45.105/Apto \$218.125.362	70 SMMLV
VIS	12390	55 m ²	\$86.987/Apto \$1.077.729.899	135 SMMLV
COMERCIO			\$392.205.445	
COMERCIO LOGISTICO			\$278.884.392	
DOTACIONAL			\$302.517.936	

"Por la cual se modifica la Resolución 0750 de 21 de noviembre de 2014, "Por la cual se adopta el Macroproyecto de Interés Social Nacional Pienta-Homenaje Comunero al Bicentenario de la Independencia, localizado en el municipio de Piedecuesta, departamento del Santander.""

PRODUCTO	MACROPROYECTO DE INTERES SOCIAL NACIONAL PIENTA			
	Unidades	m ²	VALOR 2015	SMMLV
PARQUEADEROS			\$144.548.951	
Devol_ IVA por VIP y VIS			\$51.834.210	
TOTAL INGRESO			\$2.465.846.196	

c. Avalúo de Referencia. El valor inicial del suelo de los predios objeto del presente estudio se determinó con base en los avalúos comerciales solicitados por el promotor a la Lonja Inmobiliaria de la Sociedad Colombiana de Arquitectos, Seccional Santander, Registro Nacional de Avaluadores # 07003791, del mes de abril de 2011. El estudio determinó los siguientes valores:

Para la actualización o indexación del valor del terreno se tomó como referencia la serie histórica del índice de precios al consumidor (IPC) de la ciudad de Bucaramanga 2011-2015 publicada por el Banco de la República (www.banrep.gov.co/es/ipc) y se aplicó la siguiente fórmula:

$$\text{Valor suelo 2011} \times (\text{IPC 2015} / \text{IPC 2011}) = \text{Valor suelo 2015}$$

De esta manera, el valor inicial del suelo, indexado a valor presente del 2015, se estima en VEINTISIETE MIL CUARENTA Y SEIS PESOS (\$27.046) POR METRO CUADRADO, lo que implica que el valor de la totalidad del área delimitada o cuerpo cierto del macroproyecto corresponde a TREINTA Y TRES MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y TRES MILLONES CUATROCIENTOS UN MIL QUINIENTOS VEINTISÉIS PESOS (\$33.653.401.526).

Predio	VALOR COMERCIAL DEL SUELO 2011 ⁽¹⁾			IPC ⁽²⁾		VALOR COMERCIAL DEL SUELO 2015 ⁽³⁾	
	Valor total suelo	Área lote según avalúo	Valor m ² suelo			Valor total suelo	Valor m ² suelo
P-001 Villa Paulina	\$ 7.626.201.000	247.486 m ²	\$ 30.815	2011	101,62	\$ 7.757.330.513	\$ 31.345
P-002 Lote 2	\$ 3.532.200.000	110.000 m ²	\$ 32.111	2012	102,20	\$ 3.592.934.783	\$ 32.663
P-003 Hacienda Santa Rita	\$ 15.262.500.000	500.000 m ²	\$ 30.525	2013	102,52	\$ 15.524.932.657	\$ 31.050
P-004 El santuario	\$ 6.663.625.171	386.813 m ²	\$ 17.227	2014	102,92	\$ 6.778.203.573	\$ 17.523
Total suelo	\$ 33.084.526.171	1.244.299 m²	\$ 26.589	2015	103,37	\$ 33.653.401.526	\$ 27.046
						1,72%	

(1) Tomado de los avalúos realizados por la Lonja Inmobiliaria SCA Santander, abril 2011.

(2) Fuente: Banco de la República.

(3) Valor presente 2015."

Artículo 14. Modificar el artículo 54 de la Resolución 0750 de noviembre 21 de 2014, el cual quedará así:

"Artículo 54. CRONOGRAMA DE ACTIVIDADES PARA LA EJECUCIÓN DEL MACROPROYECTO. El Macroproyecto se

"Por la cual se modifica la Resolución 0750 de 21 de noviembre de 2014, "Por la cual se adopta el Macroproyecto de Interés Social Nacional Pienta-Homenaje Comunero al Bicentenario de la Independencia, localizado en el municipio de Piedecuesta, departamento del Santander.""

Artículo 16. Modificar el artículo 56 de la Resolución 0750 de noviembre 21 de 2014, el cual quedará así:

"Artículo 56. CIERRE FINANCIERO. Para financiar la construcción de las 17.226 unidades de vivienda y de las cargas locales del urbanismo que plantea el Macroproyecto, se proponen diferentes fuentes de recursos como son:

1. La venta de las unidades privadas;
2. Aportes de capital del urbanizador;
3. Créditos de banca corporativa y banca constructor.
4. Subsidios del Gobierno Nacional, entre otros."

Artículo 17. Modificar el artículo 57 de la Resolución 0750 de noviembre 21 de 2014, el cual quedará así:

"Artículo 57. FUENTES Y USOS. El consolidado de fuentes y usos de los recursos de carácter público y privado que se aplicarán en el Macroproyecto se consolidan en el siguiente cuadro:

ITEM	VR. TOTAL	ITEM	VR. TOTAL
FUENTES	\$2.491.474.877	USOS	\$2.135.961.514
Ventas VIP - Recursos privados	\$218.125.362	URBANISMO	\$88.806.775
Ventas VIS - Recursos privados	\$1.077.729.899	COSTOS DIRECTOS	\$1.645.966.891
Ventas Manzanas COMERCIO	\$392.205.445	COSTOS INDIRECTOS	\$32.315.617
Ventas Manzanas COMERCIO LOGISTICO	\$278.884.392	IMPUESTOS	\$66.677.183
Ventas Manzanas DOTACIONAL	\$302.517.936	HONORARIOS	\$182.480.831
Ventas de PARQUEADEROS	\$144.548.951	GESTIÓN COMERCIAL	\$35.526.396
Devolución IVA por VIP y VIS	\$51.834.210	FINANCIEROS	\$72.420.360
		VALOR DEL SUELO	\$33.802.198

Parágrafo. El urbanizador podrá presentar el proyecto ante FONVIVIENDA para que se estudie la viabilidad de asignarle subsidios familiares de vivienda de conformidad con lo previsto en el Decreto 3450 de 2009, los cuales se ejecutarán a través del rubro de Macroproyectos, de conformidad con la normativa vigente, igualmente, se podrá presentar el proyecto a cualquier otra modalidad de subsidios y/o programas de vivienda del Gobierno Nacional."

"Por la cual se modifica la Resolución 0750 de 21 de noviembre de 2014, "Por la cual se adopta el Macroproyecto de Interés Social Nacional Pienta-Homenaje Comunero al Bicentenario de la Independencia, localizado en el municipio de Piedecuesta, departamento del Santander.""

Artículo 18. Comunicación. Envíese copia del presente acto administrativo al Municipio de Piedecuesta, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 2.2.4.2.1.4.1 del Decreto 1077 de 2015.

PUBLÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá, D.C. a los

ELSA NOGUERA DE LA ESPRIELLA
Ministra de Vivienda, Ciudad y Territorio