



Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio
República de Colombia

RESOLUCIÓN NÚMERO

(**0459**)

12 JUL. 2016

"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

#4

"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 ajustar la modelación urbanística y financiera del Macroproyecto a la realidad normativa y ambiental 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 financiero ajustado a éste.

Que la Secretaría de Vivienda de la Gobernación delegada por la Gobernación de Santander autorizó a la doctora Olga Lucía Ortiz Galvis para radicar la modificación, la que efectuó mediante radicado 2016ER0004215 del 20 de enero de 2016, anexando 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.
6. Actualización de la estructura financiera del Macroproyecto, respecto presupuesto general, obligaciones urbanísticas para equipamientos y cierre financiero.

"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.""

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 para 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 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 remitió 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.

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 adopción al Macroproyecto de Interés Social Nacional, según consta en los correos electrónicos que soportan la sesión virtual realizada el 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.

"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.""

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 del 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 el día 26 de mayo de 2016, el municipio de Piedecuesta por medio del jefe de la Oficina Asesora de Planeación, remitió al Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio mediante correo electrónico, solicitud de aclaración a cuatro interrogantes, cuyas respuestas se incluyen en la presente resolución:

- 1. Se plantea la modificación del artículo 54 y 55 de la Resolución 0750 de 2014, CRONOGRAMA DE ACTIVIDADES PARA LA EJECUCIÓN DEL MACROPROYECTO Y CRONOGRAMA DE EJECUCIÓN, pero en este no se define el año de inicio, se está dejando abierto por lo que no se tiene claridad cuando arrancará la ejecución del Macroproyecto, por lo tanto solicitamos de manera respetuosa se ponga una fecha límite de ejecución del Macroproyecto. Así mismo establecer el plazo máximo de inicio de este proyecto, dado que vemos con preocupación la expectativa que existe sobre el mismo y el Municipio debe saber con qué área cuenta de manera inmediata para el desarrollo de vivienda prioritaria y social, y para la planificación de servicios públicos en el resto del territorio de Piedecuesta, teniendo en cuenta que en la actualidad las áreas de expansión en su mayoría cuenta con planes parciales aprobados y viabilidad de servicios con anterioridad a la adopción del Macroproyecto Pienta, y estos están igualmente supeditados para su desarrollo y ejecución a los permisos de captación de aguas y construcción de Plantas de Tratamiento, con el que supeditaron el otorgamiento de la disponibilidad inmediata de servicios al Macroproyecto, en los documentos de viabilidad otorgadas por la Piedecuestana de Servicios y Ruitoque ESP, dejando en contexto que el municipio requiere de un equilibrio en el desarrollo de vivienda de interés social y vivienda de estrato medio y alto, industria y comercio, para poder soportar las obligaciones de subsidios y programas de gobierno, que demandará la población que accederá al 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.""

Sobre el particular, el artículo 54 de la Resolución 0750 de 2014, definió para el Macroproyecto de Interés Social Nacional "Pienta - Homenaje al Bicentenario de la Independencia", el cronograma de actividades y ejecución, determinando que el Macroproyecto se desarrollará en una sola unidad de actuación, dividida en 8 etapas. De igual manera se definió el tiempo estimado de ejecución de las unidades de vivienda, el cual será de 12 años y se estableció que el periodo de la construcción de la vivienda VIP será de 3 años.

Respecto a definir una *fecha límite de ejecución del Macroproyecto y establecer el plazo máximo de inicio de este proyecto*, es importante precisar que la ejecución del Macroproyecto depende de factores externos entre los que se encuentran el comportamiento del mercado inmobiliario que permite determinar las ventas de las unidades de vivienda y comerciales, los periodos de solicitud de permisos y licencias ante las entidades competentes, las condiciones técnicas y las demoras presentadas durante la ejecución de las obras de urbanismo.

La determinación de las áreas para el desarrollo de vivienda prioritaria y social, está definido en el cronograma de ejecución, donde se determina la etapa a ejecutar, el potencial y tipo de vivienda.

Este cronograma también define como será la planificación de los servicios públicos, toda vez que en el momento de solicitar la respectiva licencia de urbanización, en este caso por etapa, se debe acreditar la certificación sobre la disponibilidad inmediata de los servicios públicos domiciliarios, tal como lo establece el numeral 3 del artículo 2.2.6.1.2.1.8 de la Resolución 1077 de 2015.

En relación con la viabilidad de servicios públicos existente para los planes parciales adoptados en el municipio de Piedecuesta, es pertinente mencionar que la misma debió ser otorgada por parte de la(s) empresa(s) de servicio(s) público(s) tomando como referencia la capacidad para atender la demanda propuesta y no se debe ver afectada por factibilidades otorgadas con posterioridad para otros proyectos; al momento de otorgar factibilidades por parte de la(s) empresa(s) de servicio(s) público(s) se presume que con las obras que deben ejecutar los urbanizadores se tiene cobertura total para las unidades de vivienda propuestas independientemente de que la empresa otorgue factibilidad para otros proyectos urbanísticos.

- 2. En la Resolución de modificación es necesario hacer aclaración sobre los servicios públicos con el fin de tener claridad al momento de otorgar la aprobación del proyecto urbanístico general y de las respectivas licencias de urbanismo y construcción, por cada etapa, dado que de acuerdo al artículo 59 de la Resolución 0750 de 2014, LICENCIAS DE URBANIZACIÓN. "Se deberá obtener la aprobación de un único Proyecto Urbanístico General para la Unidad de Ejecución. Por cada etapa 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.""

deberá solicitar y obtener licencia de urbanización y de construcción, de conformidad con lo previsto en el Decreto 1469 de 2010, o la norma que lo adicione, complemente, modifique o sustituya. En todo caso, no podrá expedirse la correspondiente licencia de URBANIZACIÓN si los propietarios de los inmuebles que conforman cada etapa no acreditan la certificación sobre la disponibilidad inmediata de los servicios públicos domiciliarios para la totalidad de los predios que hacen parte de la misma y los demás requisitos establecidos en la normativa vigente."

El artículo 2.2.6.1.2.4.2 del Decreto 1077 de 2015 define el proyecto urbanístico general como el planteamiento gráfico de un diseño urbanístico que refleja el desarrollo de uno o más predios cuando se haya adoptado el respectivo instrumento de planificación, en este caso el Macroproyecto, los cuales requieren de redes de servicios públicos, infraestructura vial, áreas de cesiones y áreas para obras de espacio público y equipamiento, involucrando las normas referentes a aprovechamientos y volumetrías básicas, establecidas en la resolución de adopción.

El Macroproyecto al desarrollarse por etapas, en su proyecto urbanístico debe reflejar el desarrollo progresivo de la urbanización, definiendo la ubicación y cuadro de áreas para cada una de las etapas. Para cada etapa se podrá solicitar y expedir una licencia de urbanización y/o construcción, siempre que garantice la accesibilidad, el cumplimiento autónomo de los porcentajes de cesión y cuente con la certificación sobre la disponibilidad inmediata de los servicios públicos domiciliarios, tal como lo establece el numeral 3 del artículo 2.2.6.1.2.1.8 de la Resolución 1077 de 2015.

3. *"En el artículo 33, REGIMEN DE USOS, donde definen la vivienda Multifamiliar en conjunto cerrado, es necesario aclarar la entrega de áreas de cesión tipo B."*

Al respecto este Ministerio acoge la solicitud, incorporando la obligación por parte del constructor de ceder a los copropietarios las áreas tipo B en proyectos de vivienda multifamiliar en conjunto cerrado, teniendo en cuenta los lineamientos del Plan Básico de Ordenamiento Territorial de Piedecuesta sobre el tema.

4. *"La obligación de destinar suelo para VIS o VIP que trata el artículo 2.2.2.1.5.3.4. del Decreto 1077 de 2015, establece una alternativa de cumplir con esta obligación mediante 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 para el efecto. Por lo anterior queremos saber si este mecanismo se puede aplicar en el Macroproyecto Pienta y solicitamos asesoría en la implementación del mismo, teniendo en cuenta la cantidad de licencias que se expiden en el Municipio de Piedecuesta que deben cumplir con este requisito, y que no se ha reglamentado o establecido este proceso."*

"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.""

En relación con este punto el artículo 2.2.2.1.5.3.1 del Decreto 1077 de 2015, respecto el cumplimiento del porcentaje mínimo de suelo destinado a vivienda VIP o VIS en suelos con tratamiento de desarrollo y renovación urbana, definió tres alternativas en las cuales el propietario y/o urbanizador podrá optar:

1. En el mismo proyecto.
2. Mediante el traslado a otros proyectos del mismo urbanizador, localizados en cualquier parte del suelo urbano o de expansión urbana del municipio o distrito.
3. 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.

Es importante precisar que con la adopción del Macroproyecto Pienta, se habilitó normativamente el suelo para el desarrollo de vivienda VIP y VIS, comercio y otros. Mediante este instrumento, el Macroproyecto puede ser receptor de la obligación VIP de los proyectos que se propongan en el municipio de Piedecuesta en los términos establecidos en el mencionado decreto.

Que de acuerdo a lo establecido en el numeral 9 del artículo 3 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio publicó en su página web, el proyecto de acto administrativo que modifica la Resolución 0750 de 21 de noviembre de 2014 y su respectiva memoria justificativa, durante el período comprendido entre el 26 de mayo de 2016 y el 01 de junio de 2016, para que en el mencionado término se presentaran observaciones por parte de la ciudadanía en general.

Que durante el período de publicación del proyecto de acto administrativo en la página web del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, el día 3 de junio de 2016, el señor Antonio José Reyes Quintero presentó observaciones a la modificación de la resolución 0750 de 2014, las cuales son atendidas en los siguientes términos:

1. Comentarios y observaciones a la resolución 0750 del 2014

Los objetivos de macro proyecto PIENTA se enfocaron a resolver la problemática social de vivienda de los habitantes del Área Metropolitana de Bucaramanga, sin fijar un criterio que le diera un trato especial a los habitantes del municipio receptor, que en ultimas se verá afectado por un sin número de problemáticas sociales.

"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.""

En los artículos 32 Área de Actividad y artículo 33 Régimen de usos, se planteó la tipología de vivienda no VIS, pero en el cuerpo resolutivo feto profundizar sobre ese tema, que de haberlo hecho se habría garantizado un equilibrio financiero para cometer los megaproyectos dotacionales de educación, salud, recreación, cultura y sociales y además se habría aliviado la carga financiera de los subsidios de servicios públicos que va afectar al municipio de Piedecuesta.

En el Artículo 63 Participación en la plusvalía, en contravía con la autonómica (sic) constitucional de los recursos municipales, se consignó la obligación de destinarlos a obras de Macroproyecto.

Respecto las observaciones planteadas a la Resolución 0750 de 2014, de acuerdo con el numeral 9 del artículo 3 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, y revisados los archivos que reposan en el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, el proyecto de acto administrativo fue publicado en la página web del Ministerio por cinco días hasta el día 7 de noviembre de 2014, con el fin de permitir que el público en general presentara observaciones, para lo cual no hubo observaciones, no obstante, el Macroproyecto nunca ha contado con suelo para vivienda NO VIS, por lo tanto, esta modificación precisa el tipo de vivienda que fue concebida.

"2. Comentarios y observaciones al proyecto resolución modificatoria

a) Artículo 3, modifica el Artículo 29 OBLIGACIONES URBANÍSTICAS PARA EQUIPAMIENTOS.

Traslada la carga de las obras de equipamiento 1 y 2 al municipio.

A aquí (sic) se desconoce la concertación del ministerio con el municipio, observación número 11 (f-20) donde se pacta que esta carga la asume el urbanizador.

A si (sic) mismo contradice la definición 10 del Artículo 1 del modificadorio"

El Artículo 3 el cual hace referencia a las OBLIGACIONES URBANÍSTICAS PARA EQUIPAMIENTOS, mantiene la misma distribución de cargas contenidas en el artículo 29 de la Resolución 0750 del 2014, como se muestra a continuación y en ningún caso contradice la definición 10 del Artículo 1 del presente acto administrativo.

CARGAS		
EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS	SUELO	OBRAS
Equipamientos Públicos No. 1, 2	Urbanizador	Municipio
Equipamientos Públicos No. 3, 4	Urbanizador	Municipio y Urbanizador - Obras presupuestadas

Los usos del suelo y los aprovechamientos urbanísticos definidos en el Macroproyecto no permiten que financieramente el proyecto pueda

"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.""

asumir una carga de construcción de equipamiento público de 15 mil millones de pesos, por lo que se aplica la obligación urbanística con respecto a dejar suelo para tales equipamientos. El promotor adelantará gestiones con otras entidades del orden nacional con el fin de facilitar la construcción de los mismos.

"b) Artículo 4 y 5, modificada Artículo 32. Área de actividad y 33 Régimen de usos.

Se elimina la vivienda no VIS desconociendo todo el debate de las mesas de trabajo que dieron como fruto el Macroproyecto PIENTA, en donde se fijó la necesidad de incluir la vivienda no VIS para así generar un equilibrio financiero y favorecer con un consto (sic) menor la vivienda social."

Al respecto, el Artículo 32, parrafo Área de Actividad Residencial, de la Resolución 0750 del 2014 presentaba una imprecisión en la medida que mencionaba que las manzanas B, D, E, F, G, H, M, Ñ, O, R Y S se componían de tipologías de vivienda VIP, VIS y No VIS respectivamente; al revisar la Resolución 0750 del 2014, los Planos y el Documento Técnico de Soporte que la acompañan, se observó que las referidas manzanas sólo incluían vivienda tipo VIP y VIS. Esto se puede constatar en los artículos 50, 52, 54, 56 y 57 de la Resolución 0750, Plano U1 - Propuesta General y en el DTS (presupuesto).

"c) Artículo 10 modifica Artículo 55, generando Artículo 50 B mostrando un cuadro de AREA TOTAL CONSTRUIDA (sic) con un 1.002.918 metros cuadrados, distribuidos así, VIP 274.034 Metros cuadrados; VIS 728.883 Metros cuadrados.

Este texto va en contra vía con la definición 6 del Artículo 1 del modificadorio, siendo lo correcto lo siguiente: VIP 217.443 Metros cuadrados; VIS 681.902 Metros cuadrados para un Área Total de 899.345 Metros cuadrados."

La definición de área total construida contenida en el numeral 6 del artículo 1 de la presente resolución, aplica estrictamente para el cálculo de índice de construcción, teniendo que cuenta que la información del cuadro que hace parte del artículo 50B corresponde al potencial total de construcción en vivienda, incluyendo aquellas áreas anexas que se requieren para el correcto uso de la misma.

"d) Artículo 13 modifica Artículo 53 ESTRUCTURA (sic) FINANCIERA (en miles)

El Macroproyecto se incrementa en 4986 viviendas, sin embargo el urbanismo pasa de \$ 213.571.252 a \$ 88.806.775; disminuyéndose en \$ 124.764.477.

Se excluye del presupuesto las cargas generales adicionales y algunos ítemes (sic) de las cargas locales y cargas generales; en contravía con las definiciones 10,11 y 12 del Artículo 1 del modificadorio y también lo

"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.""

concertado entre monasterio (sic) y municipio, según observaciones 1 sistemas vial (f-8); 4 alcantarillado pluvial y sanitario (f-13,14 y 15) 11 cargas urbanísticas y obligaciones (f-20).

En el presupuesto se incluyen costos por obras para comercio, comercio logístico y dotacional privado, desconociendo la filosofía y los fines por los cuales surgieron los macroproyectos para la vivienda social.

Según la hoja 21, se destinaron para estas actividades un total de 1 billón 41.867; distribuidos así: \$ 714.434.423 costo directo; \$ 71.443.942 administración; \$ 21.433.182 imprevistos; \$ 178.552.385 Impuestos, honorarios, gestión comercial y financieros; \$ 40.000.000 urbanismo; y \$ 16.000.000 tierras."

En relación con la estructura financiera del Macroproyecto, esta se compone de varios ítems **i) Urbanismo; ii) Costos de construcción – directos e Indirectos-; iii) Impuestos; iv) Honorarios; v) Gestión comercial; vi) Financieros y vii) valor del suelo**, de los cuales no todos tienen dependencia financiera entre ellos como es el caso del **i) Urbanismo y ii) de los Costos de construcción**. Razón por la cual aun cuando se incremente el número de viviendas no necesariamente implica incremento del urbanismo.

El presupuesto de urbanismo incluye todas las cargas locales contenidas en la Resolución 0750 del 2014 y las cargas generales descritas en el artículo 13 literal b).

El Macroproyecto no desconoce la filosofía para la cual fueron creados estos instrumentos en la medida que la inclusión de usos complementarios tales como comercio, comercio logístico y dotacional privado, garantizan la sostenibilidad del mismo.

Como se mencionó anteriormente, la estructura de costos de este Macroproyecto se compone de varios ítems que se deben desagregar por tipo de usos para poder validar la sostenibilidad financiera del macroproyecto.

"e) Artículo 44 modifica Artículo 54 CRONOGRAMA DE ACTIVIDADES. El cuadro presenta un error de ubicación de VIS Y VIP."

Revisado el artículo 54 de la presente resolución y comparándolo con los cuadros contenidos en los artículos 50B ÁREAS MÍNIMAS DE VIVIENDA y 52 DETERMINACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD, no se presentan inconsistencias respecto la ubicación de la vivienda VIP y VIS en cada una de las manzanas y etapas correspondientes del Macroproyecto.

"f) Artículo 17 modifica Artículo 57 FUENTES Y USOS. Según la hoja número, se refleja un ingreso de \$ 973.607.773 por concepto de venta de manzanas para comercio, comercio logístico y

"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.""

dotacional privado, es decir se recaudara \$ 68.259.227 menos de lo que se invierte."

El ingreso derivado de los usos comercio, comercio logístico y dotacional privado corresponde a \$973.667.773 y los costos directos asociados a estos usos ascienden a \$714.439.243, es decir que estos corresponden al 73% de los ingresos.

"3. Propuestas y/o recomendaciones

a) Artículo 4 modifica Artículo 32 Área de actividad.

Se recomienda incluir en uso comercio Tipo 3 Grupo 3, el servicio de parqueadero."

Al respecto, el uso de servicios de parqueadero como uso exclusivo está clasificado como comercio tipo B grupo 2 de cubrimiento zonal, de acuerdo con el PBOT del municipio de Piedecuesta. Este uso puede desarrollarse dentro del uso permitido, toda vez que para cada uso de cubrimiento zonal se requiere de un número mínimo de cupos de parqueadero.

De igual manera, cabe anotar que el régimen de usos establecido en el artículo 32 de la presente resolución, de acuerdo con las mesas de trabajo adelantadas en la etapa de formulación, fue concertado con el municipio de Piedecuesta.

"b) Artículo 9 modifica Artículo 42 estacionamientos.

Se recomienda incluir lo siguiente:

PARÁGRAFO 1: para el uso residencial se requiere los siguientes estacionamientos VIP 967 vehiculares privados; 403 vehiculares visitantes y 967 motocicletas. VIS: 2478 vehiculares privados; 1239 vehiculares visitantes y 1239 motocicletas.

PARAGRAFO 2: el Área de cada estacionamiento vehicular será de 14,90 metros cuadrados y para motocicletas será de 6.75 metros cuadrados."

De acuerdo con las disposiciones contenidas en el artículo 42 de la presente resolución, se define para cada uso, la exigencia de estacionamientos privados y visitantes, a discreción del urbanizador y al control de su aplicación por parte del curador urbano o secretario de planeación. No es conveniente ligar con un número exacto la exigencia de parqueaderos al uso permitido, teniendo en cuenta la oferta inmobiliaria que se presente para cada manzana y a la dinámica del mercado.

El numeral 1. Disposiciones del artículo 42 de la presente resolución, establece las dimensiones mínimas de longitud y ancho para los cupos de parqueo del Macroproyecto, correspondiente a 4,50 metros x 2,20 metros para vehículos y 2,50 metros por 1,50 metros para motocicleta.

"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.""

"c) Artículo 9 modifica Artículo 53 ESCTRUTA (sic) FINANCIERA.

Teniendo en cuenta el incremento de 4986 viviendas se recomienda:

1. Acoger el presupuesto detallado de urbanismo contenido en la resolución 0750 del 2014, con las siguientes modificaciones e inclusiones:

1.1 incrementar el presupuesto para el equipamiento 1 y 2.

1.2 Ajustar presupuesto de redes de acueducto y alcantarillados

1.3 Se incluya estacionamientos vehiculares con costo de \$ 45.477.600 a razón de \$ 600 metros cuadrados y estacionamientos motocicletas con consto de \$ 5.948.000 a razón de \$ 400 metros cuadrados.

1.4 Ajustar valores de los derechos de conexión de energía acueducto y alcantarillado.

1.5 Incluir costos derechos de conexión gas natural.

1.6 Presupuestar que las redes de energía y comunicaciones sean subterráneas.

2. Se excluya del presupuesto de costos directos los que tengan que ver con obras para comercio, comercio logístico y dotacional privado.

3. Se recalcule los costos directos de administración, imprevistos impuestos, honorarios, gestión comercial y financieros teniendo en cuenta que el valor de los costos directos de vivienda suman \$ 613.899.986."

Revisadas las observaciones se observa que las mismas tienen relación con el Artículo 13 y no con el 9, en este sentido se encuentra que:

1. El presupuesto de urbanismo se encuentra detallado en el Artículo 13 literal a) y este incluye la desagregación de costos por cargas generales y por cargas locales según las fuentes de costos contenidas en el modelo financiero que forma parte del Documento Técnico de Soporte del presente acto administrativo.
2. La estructura financiera del Macroproyecto debe considerar todos los usos Vivienda, Comercio, Comercio Logístico y Dotacional, así como los estacionamientos; ya que el resultado financiero de éstos permite garantizar la sostenibilidad del Macroproyecto.
Por su parte la estructura se debe componer de **i) Ingresos-Ventas; ii) Urbanismo; iii) Costos de construcción – directos e Indirectos-; iv) Impuestos; v) Honorarios; vi) Gestión comercial; vii) Financieros y viii) valor del suelo.**
3. Los costos directos no incluyen impuestos, honorarios, gestión comercial y financieros, estos ítems son presentados como rubros independientes en la estructura financiera. Por su parte, los costos directos hacen referencia a todos los elementos que están asociados de forma directa a la construcción de la vivienda (VIP y VIS); Comercio, Comercio Logístico; Dotacional privado y Estacionamientos los cuales fueron determinados con valores de mercado en la zona.

"d) Artículo 17 modifica Artículo 57 PUENTES (sic) Y USOS

"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.""

Se recomienda ajustar el cuadro así:

En los ingresos calcular el valor de venta de los 244.486 metros cuadrados de Área útil debidamente urbanizada y destinada a comercio, comercio logístico y dotacional privado.

Excluir el ítem de venta de parqueadero.

En los egresos, recalcular todos los ítem de conformidad con mis recomendaciones."

Sobre el particular, el valor de los ingresos se calcula sobre el área vendible de cada uso contenido en el Macroproyecto i) vivienda (VIP y VIS); ii) Comercio, iii) Comercio Logístico; iv) Dotacional privado y, Estacionamientos, lo cual está directamente relacionado con el área útil y los aprovechamientos urbanísticos definidos para cada manzana. Verificado el Artículo 17 se observa que el cuadro desagrega los ingresos o ventas por cada uso.

De igual forma, no se encuentra explicación técnica para excluir de las ventas los estacionamientos. Sin embargo, se aclara que en dicho ítem solo se incluyen los parqueaderos privados.

Adicionalmente, los egresos están incluidos de acuerdo a la estructura financiera **i) Urbanismo; ii) Costos de construcción - directos e Indirectos-; iii) Impuestos; iv) Honorarios; v) Gestión comercial; vi) Financieros y vii) valor del suelo** por tanto no requieren ajuste.

"e) Artículo 63 PARTICIPACION EN LA PLUSVALIA.

Se recomienda modificarlo en el sentido de incluir el texto del Artículo 2.2.4.2.1.4.1 del decreto 1077 del 2015 parágrafo 1, según el cual los municipios podrán destinarla de conformidad con el Artículo 88 ley 388 de 1997."

La participación en plusvalía está definida conforme lo establecen los Artículos 74 a 85 de la Ley 388 de 1997 los cuales están acordes con el Artículo 2.2.4.2.1.4.1 del Decreto 1077 del 2015 parágrafo 1, por tanto no es necesario realizar ajustes al respecto.

"f) Teniendo en cuenta que la diferencia entre los rubros de ingresos y egresos pueden estar cercanos a los quinientos mil millones de pesos a favor de los ingresos; se recomienda su destinación para la construcción y dotación de los megaproyectos para educación, salud, recreación, deporte, cultura, guardería, mercadeo y dotación social."

La obligación del desarrollador y/o urbanizador de conformidad con lo establecido en la Ley 388 de 1997 y demás normas, consiste en ceder suelo para el desarrollo de equipamientos, lo cual se constituye en una obligación urbanística a cargo de éste, de acuerdo con los porcentajes establecidos en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial y las normas nacionales aplicables a la materia. El Macroproyecto cede este suelo para la destinación que el municipio considere pertinente de acuerdo con

"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.""

sus necesidades. En cuanto a su construcción, el promotor coadyudará y apoyará en la consecución de recursos con entidades del orden nacional que permitan atender la construcción y/o dotación de los mismos, sin que sea una responsabilidad del desarrollador.

Que dadas las anteriores consideraciones, 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".
- 2. Aprovechamiento del suelo o aprovechamiento urbanístico.** Es el número de metros cuadrados de edificación para un determinado uso autorizado para los predios.
- 3. 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.
- 4. Área bruta.** Es el área total de los predios que conforman las etapas de ejecución del Macroproyecto.
- 5. 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

"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.""

servicios públicos y las áreas de conservación y protección de los recursos naturales y paisajísticos.

6. **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.
7. **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.
8. **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.
9. **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.
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 correspondientes a redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía y teléfonos, así como las cesiones para parques y zonas verdes y vías vehiculares locales y peatonales.

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

"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.""

urbanizador, correspondientes al costo de la infraestructura vial principal y redes matrices de servicios públicos y el suelo correspondiente.

- 12. 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 arbóreos trasplantados de zonas donde haya sido necesaria su retiro.
- Proponer un Plan Integral de Gestión de Residuos Sólidos Para el desarrollo urbanístico que contemple la aplicación de mecanismos de reducción, reutilización y reciclaje, el cual deberá ser revisado y aprobado por las autoridades competentes.
- 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.

"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.""

- 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
Equipamientos Públicos No. 3, 4	Urbanizador	Municipio

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

"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.""

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:

"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. Este tipo de vivienda entregará cesiones tipo B, para ser desarrollados al interior del conjunto. Serán de 15 m² por cada 85 m² de construcción en donde se incluirán zonas para uso recreativo, zona para uso administrativo, salón comunal y zonas para uso educativo.

"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.""

- **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.

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.

"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.""

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 Bolerías.
- CB204 Clubes sociales.
- CB205 Saunas y Turcos.
- CB206 Academias de gimnasia.
- CB207 Academias de enseñanza.
- 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.

"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.""

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 como 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:

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

"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	Pisos
	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

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.

"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.""

- 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.
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.

"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 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.
- 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:

"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
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 m ²	
Comercio Tipo A Grupo 3	1 x cada 60 m ²	1 x cada 250 m ²
Comercio Tipo B Grupo 1	No se exige	
Comercio Tipo B Grupo 2	1 x cada 60 m ²	
Comercio Tipo B Grupo 3	1 x cada 60 m ²	1 x cada 250 m ²
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 m ²	
Institucional Grupo 1 cobertura Zonal	1 x cada 100 m ²	
Institucional Grupo 2 cobertura Zonal	1 x cada 50 m ²	
Institucional Grupo 2 cobertura Metropolitana	1 x cada 50 m ²	
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

"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.""

- 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.
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:

"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 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:

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

"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.""

determinado la siguiente edificabilidad, que permite al urbanizador la financiación de las cargas generales, adicionales y locales.

Etapa	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
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

"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.""

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).

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:		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		
Parque Lineal Sur (Adyacente A. Inundables Río Oro)	41.916,05 m ²		2.584.849
Parque Pienta	Á_ : 77.525,91 m ²		4.780.812 0,2%
Parque Lineal Quebrada La Colorada	Á_ : 27.665,96 m ²		1.706.084 0,1%
Vías Locales - Perfil PV5 (Local)	Á_ : 11.001,17 m ²		678.412 0,0%
Par Vial Este - Perfil PV3 (Zonal)	Á_ : 32.179,51 m ²		3.732.823 0,2%
Par Vial Oeste - Perfil PV4 (Zonal)	Á_ : 48.375,31 m ²		8.340.719 0,3%
	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_Logístico	\$ 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 Retilap-Regla. técnico e Inst. Eléctricas	\$120 /Und	21.048 un	2.525.729 0,1%
COSTOS DIRECTOS	Σ Ác = 1.934.630 m ²	\$850,792/m ²	\$1.645.966.891 66,8%
C_directo VIP	Ác = 217.443 m ²	\$550 m ²	119.593.449 4,8%
C_directo VIS 5 Pisos	Ác = 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	Ác = 326.838 m ²	\$1.000 m ²	326.837.871 13,3%
C_directo Comercio Logístico	Ác = 232.404 m ²	\$800 m ²	185.922.928 7,5%
C_directo Dotacional	Ác = 252.098 m ²	\$800 m ²	201.678.624 8,2%
Parqueaderos en Sótanos			- 0,0%
Parqueaderos (privados + visitantes)	Ác = 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%

"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	
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	
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:

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

"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.""

AÑO	1er año	2do año	3er año	4to año	5to año	6to año	7mo año	8vo año	9no año	10mo año	11avo año	12avo año	13avo año	TOTAL
VIS											1000	1000	628	2628
ETAPA 7														1400
VIS					900	900								1800
ETAPA 8														2232
VIS							800	800	1802					3402

Artículo 15. Modificar el artículo 55 de la Resolución 0750 de noviembre 21 de 2014, el cual quedará así:

"Artículo 55. CRONOGRAMA DE EJECUCIÓN. En el siguiente cuadro se presenta la proyección de inicio de construcción de las unidades de vivienda del Macroproyecto

VIVIENDAS	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9	AÑO 10	AÑO 11	AÑO 12	AÑO 13
Etapa 1													
Etapa 2													
Etapa 3													
Etapa 4													
Etapa 5													
Etapa 6													
Etapa 7													
Etapa 8													

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:

"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.""

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 artículo 2.1.1.1.6.1.1 del Decreto 1077 de 2015, 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."

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

12 JUL. 2016

ELS A NOGUERA DE LA ESPRIELLA

ELS A NOGUERA DE LA ESPRIELLA

Ministra de Vivienda, Ciudad y Territorio