CHEQUEfectivo

COM-3223-2017

15 de Diciembre de 2017

Señores
SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
Ciudad de Panamá
República de Panamá

Estimados señores.

Cumpliendo con la cláusula tercera del convenio de inscripción de valores suscrito con la Bolsa de Valores de Panamá y el acuerdo número 2-2008, de la Superintendencia del Mercado de Valores, que contiene las obligaciones de los emisores en cuanto a comunicarle a la Bolsa de Valores de Panamá S.A. y a todos los tenedores registrados sobre cualquier hecho relevante, se pone de presente que es de nuestro conocimiento que la empresa Asterix Holding S.A. está realizando una **oferta privada** con el fin de permutar sus acciones por VCNs de los tenedores de la emisión de Chequefectivo S.A. del programa rotativo de valores comerciales negociables por un monto de hasta diez millones de dólares (usd$10.000.000), aprobadas por la resolución No 3-14 del 03 de enero de 2014 y que mediante resolución No 422-16 de 01 de julio de 2016, la Superintendencia del Mercado de Valores aprobó la modificación de sus términos y condiciones.

Adjuntamos los documentos de la oferta:

1. Presentación Oferta de Permuta
2. Oferta de Permuta Tenedores de Panamá

2.1 Aceptación Oferta de Permuta

3. Informe Técnico del Avalúo Macro Proyecto Pienta

3.1 Anexos del Avalúo

4. Estados Financieros 2015 y 2016 D.F. Puyana
5. Certificado de Existencia y Representación Legal D.F. Puyana
6. Composición Accionaria de D.F. Puyana
7. Enajenación de Acciones – Registro de Accionistas

VIGILADO Superintendencia de Sociedades

8. Titulo Accionario Asterix Holding S.A.

Si bien la oferta no tiene una fecha límite, el oferente evaluara el resultado de la misma el 09 de enero de 2018.

Cualquier duda al respecto no duden en contactar al siguiente personal de Chequefectivo S.A.:

Juan Hernán Ortiz
CEL: +57 318-651-6418
Email: jhortiz@chequefectivo.com

Rodolfo Becerra
CEL: +57 318-651-6406
Email: rbecerra@chequefectivo.com

Luis Polo
CEL: +57 318-336-4071
Email: lufepolo@chequefectivo.com

Cordialmente,

CHEQUefectivo
NIT: 900115 567-3

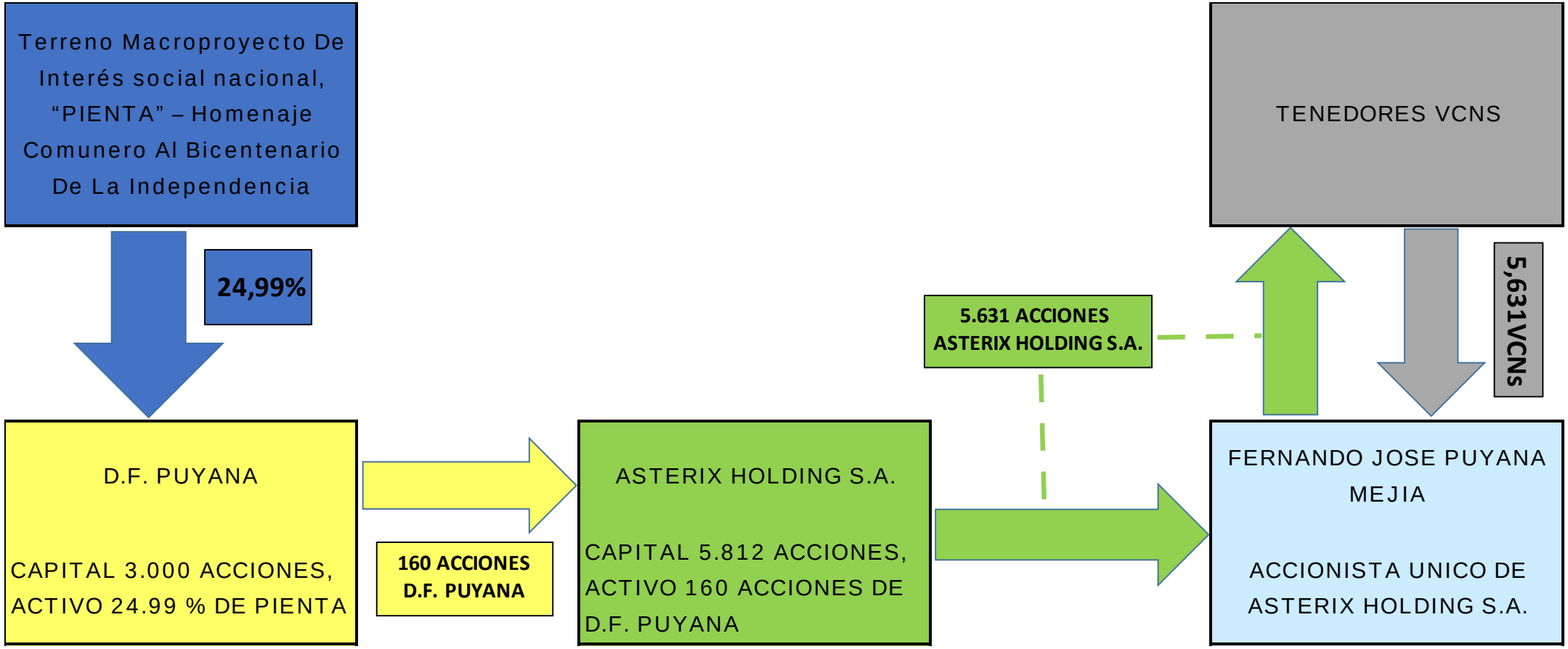
JUAN HERNAN ORTIZ ZAMBRANO
Representante legal.
Teléfonos: 57-1-645 3201 – 57-1-601 88 92
Cc: Bolsa de Valores de Panamá
Aramo Fiduciary Services Inc
Sweetwater Securities INC.

VIGILADO Superintendencia de Sociedades

OFERTA DE PERMUTA

COMPLIANCE S.A. – TENEDORES EMISION DE VCNs de CHEQUEFECTIVO S.A.

DIAGRAMA DE LA PERMUTA



DESCRIPCION DE LA PERMUTA

1. D.F. PUYANA es dueño del 24,99% del Terreno Macroproyecto De Interés Social Nacional, “PIENTA” – Homenaje Comunero Al Bicentenario De La Independencia, siendo este su único Activo y su Capital esta constituido por 3.000 Acciones.
2. ASTERIX HOLDING S.A. es dueño de 160 acciones de D.F. PUYANA, siendo este su único Activo y su Capital esta constituido por 5.812 Acciones.
3. COMPLIANCE S.A. es el accionista único de ASTERIX HOLDING S.A.
4. COMPLIANCE S.A. ofrece 5.631 acciones de ASTERIX HOLDING S.A. por los 5.631 VCNs de los tenedores de la emisión de Chequefectivo S.A.
5. La oferta quedará en firme si por lo menos el 80% de los tenedores aceptan la permuta.

PROYECCION FINANCIERA PIENTA – LICENCIAMIENTO ACTUAL

AÑO	2018	2019	2020	2021	2022
INGRESOS TOTALES	$ -	$ -	$ 52.409.332.790	$ 52.409.332.790	$ 80.521.671.711
TOTAL A PAGAR A LOS PROPIETARIOS	$ -	$ -	$ 29.663.682.359	$ 29.663.682.359	$ 45.575.266.189
TOTAL A PAGAR A LOS PROPIETARIOS	USD 0	USD 0	USD 11.409.109	USD 11.409.109	USD 17.528.949
PORCENTAJE DE PIENTA (24,99%)	USD 0	USD 0	USD 2.851.136	USD 2.851.136	USD 4.380.484
VALOR POR ACCION (3.000 ACCIONES)	USD 0	USD 0	USD 950	USD 950	USD 1.460
VALOR DE ACCIONES DE ASTERIX (155 ACCIONES)	USD 0	USD 0	USD 147.309	USD 147.309	USD 226.325

AÑO	2023	2024	2025	2026	2027
INGRESOS TOTALES	$ 113.897.718.737	$ 113.897.718.737	$ 113.897.718.737	$ 101.873.962.047	$ 101.873.962.047
TOTAL A PAGAR A LOS PROPIETARIOS	$ 64.466.108.805	$ 64.466.108.805	$ 64.466.108.805	$ 57.660.662.519	$ 57.660.662.519
TOTAL A PAGAR A LOS PROPIETARIOS	USD 24.794.657	USD 24.794.657	USD 24.794.657	USD 22.177.178	USD 22.177.178
PORCENTAJE DE PIENTA (24,99%)	USD 6.196.185	USD 6.196.185	USD 6.196.185	USD 5.542.077	USD 5.542.077
VALOR POR ACCION (3.000 ACCIONES)	USD 2.065	USD 2.065	USD 2.065	USD 1.847	USD 1.847
VALOR DE ACCIONES DE ASTERIX (155 ACCIONES)	USD 320.136	USD 320.136	USD 320.136	USD 286.341	USD 286.341

AÑO	2028	2029	2030	2031	TOTAL
INGRESOS TOTALES	$ 81.431.429.811	$ 81.431.429.811	$ 81.431.429.811	$ 81.431.429.811	**$ 1.056.507.136.851**
TOTAL A PAGAR A LOS PROPIETARIOS	$ 46.090.189.273	$ 46.090.189.273	$ 46.090.189.273	$ 239.230.949.821	**$ 791.123.800.000**
TOTAL A PAGAR A LOS PROPIETARIOS	USD 17.726.996	USD 17.726.996	USD 17.726.996	USD 92.011.904	**USD 304.278.385**
PORCENTAJE DE PIENTA (24,99%)	USD 4.429.976	USD 4.429.976	USD 4.429.976	USD 22.993.775	**USD 76.039.168**
VALOR POR ACCION (3.000 ACCIONES)	USD 1.477	USD 1.477	USD 1.477	USD 7.665	
VALOR DE ACCIONES DE ASTERIX (155 ACCIONES)	USD 228.882	USD 228.882	USD 228.882	USD 1.188.012	**USD 3.928.690**

ANEXOS

1. OFERTA Y ACEPTACION DE PERMUTA.
2. AVALUO del Terreno Macro proyecto De Interés social nacional, “PIENTA” – Homenaje Comunero Al Bicentenario De La Independencia.
3. ESTADOS FINANCIEROS de D.F. PUYANA.
4. CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACION LEGAL DE D.F. PUYANA.
5. CERTIFICACION DE COMPOSICION ACCIONARIA DE D.F. PUYANA
6. ENAJENACION DE ACCIONES DE D.F. – REGISTRO DE ACCIONISTAS
7. TITULO ACCIONARIO de D.F. PUYANA a nombre de ASTERIX HOLDING S.A.

OFERTA DE PERMUTA

I. OFERENTES:

FERNANDO JOSE PUYANA MEJIA, identificado con C.C. 5.567.940, y domicilio en Bucaramanga, en adelante, y para los efectos del presente contrato, el "**COMPRADOR**".

ASTERIX HOLDING S.A. inscrita a la Ficha Folio No. 155657788, de la sección de persona mercantil de registro público de Panamá en adelante, y para los efectos del presente contrato, la "**SOCIEDAD**".

II. DIRIGIDA A:

Tenedores del Programa Rotativo de Valores Comerciales Negociables de la emisión y oferta pública de Valores Comerciales Negociables de Chequefectivo S.A. registrados y autorizado por la Superintendencia del Mercado de Valores según Resolución SMV No. 3-14 de 3 de enero de 2014, en adelante, y para los efectos de la presente oferta, los "**VENDEDORES"**.

III. ANTECEDENTES:

1. La **SOCIEDAD** tiene como activo único la propiedad de 160 acciones de **D.F. PUYANA MEJIA S. EN C.A.**, sociedad Colombiana, identificada con Nit. 830.512.738-5, con domicilio en Bucaramanga, en adelante, **"D.F. PUYANA"**.

2. **D.F. PUYANA** es una sociedad en comandita, cuyo capital está compuesto por 3.000 acciones**.**

3. **D.F. PUYANA** tiene como activo único el 24.99% del Terreno Macroproyecto De Interés social nacional, "PIENTA" – Homenaje

Comunero Al Bicentenario De La Independencia, en adelante **"PIENTA"**.

4. El área total de **PIENTA** corresponde a 1.249.800,59 M^2 y está avaluado en $791.123.800.000 COP – $272.801.310 USD. El 24.99% de **PIENTA** corresponde a 312.325,17 M^2 y está avaluado en $197.701.837.620 COP – $68.173.047 USD a una tasa de Cambio de $2900 COP por $1 USD.

5. El **COMPRADOR** es accionista único de la **SOCIEDAD,** cuyo capital está compuesto por 5.812 acciones. Para efectos de la presente oferta, propone entregar **5.631 acciones** de la SOCIEDAD, avaluadas en **$5.631.000 USD**, en adelante, las "**ACCIONES**".

6. Los **VENDEDORES** son titulares de **5.631 VCNs**, cuyo valor corresponde a **$5.631.000 USD**, del Programa Rotativo de Valores Comerciales Negociables de la emisión y oferta pública de Valores Comerciales Negociables de Chequefectivo S.A. registrados y autorizado por la Superintendencia del Mercado de Valores según Resolución SMV No. 3-14 de 3 de enero de 2014, en adelante, los "**VCNs**".

IV. OFERTA:

1. El **COMPRADOR**, por medio de la presente oferta, manifiesta su intención de adquirir los derechos correspondientes a los **VCNs** de propiedad de los **VENDEDORES**.

2. En contraprestación, ofrece las **ACCIONES** de su propiedad en la **SOCIEDAD**.

3. La compra de los **VCNs** de los **VENDEDORES** a cambio de las **ACCIONES** se materializará a través de un contrato de permuta.

V. CONDICIONES:

1. La presente oferta será vinculante y se entenderá en firme si, y solo si, es aceptada por los **VENDEDORES** que representen el **80%** del valor total de los **VCNs** en circulación.

2. En caso de que se perfeccione la permuta, las **ACCIONES** serán traspasadas al vehículo comercial propuesto por los **VENDEDORES**, que facilite la administración del negocio.

Por el COMPRADOR y la SOCIEDAD,

WILSON JOSE GOMEZ HIGUERA
C.C. 79.950.684
Representante Legal de
ASTERIX HOLDING S.A.

ACEPTACION DE OFERTA DE PERMUTA

Por medio de la presente yo, _____, identificado con cedula/pasaporte_____ de _____ en mi calidad de representante legal de _____, inscrita a la Ficha Folio No. _____, de la Sección de Persona Mercantil De Registro Público de Panamá, tenedor de _____ VCNs, Valores Comerciales Negociables de Chequefectivo S.A., registrados y autorizado por la Superintendencia del Mercado de Valores según Resolución SMV No. 3-14 de 3 de enero de 2014, **ACEPTO** la oferta de permuta de FERNANDO JOSE PUYANA MEJIA, y permutaré _____ VCNs por _____ acciones de ASTERIX HOLDING S.A., inscrita a la Ficha Folio No. 155657788, de la Sección de Persona Mercantil De Registro Público de Panamá, a través de un contrato de permuta, siempre que el oferente tenga la aceptación de la permuta por el 80% del total de los tenedores de los VCNs, Valores Comerciales Negociables de Chequefectivo S.A., registrados y autorizado por la Superintendencia del Mercado de Valores según Resolución SMV No. 3-14 de 3 de enero de 2014, tal y como se estipula en la oferta de FERNANDO JOSE PUYANA MEJIA.

La presente aceptación conlleva el compromiso, irrevocable, de firmar el contrato de permuta con FERNANDO JOSE PUYANA MEJIA, a más tardar, dentro de los veinte (20) días calendario siguientes a la fecha en que les sea remitido dicho documento.

Cordialmente,

_____
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Cédula/Pasaporte XXXXXXXXXXXXX
REPRESENTANTE LEGAL
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Nestor E. Jiménez Alvarez
Arquitecto - Avaluador

AVALÚO COMERCIAL DEL TERRENO MACROPROYECTO DE INTERES SOCIAL NACIONAL "PIENTA" – HOMENAJE COMUNERO AL BICENTENARIO DE LA INDEPENDENCIA

AVALÚO C-069-17
SECTOR GUATIGUARÁ - PIEDECUESTA – SANTANDER
JULIO DE 2.017

Miembro Lonja Inmobiliaria
SOCIEDAD COLOMBIANA DE ARQUITECTOS

Calle 142 No. 13-44 Oficina 808
Teléfonos: (1) 527 8855 • 311 247 8201
E-mail: nestorjimenezalvarez@gmail.com
Bogotá, D.C. - Colombia

CÁLCULO DEL VALOR RAZONABLE
PLAN PARCIAL "PIENTA".

1. INTRODUCCIÓN

En el presente estudio técnico se está atendiendo la solicitud realizada por los interesados al cálculo para establecer el valor razonable de los terrenos que conforman el Plan Parcial "Pienta".

Es importante mencionar, que las fechas en las cuales se realizan los desarrollos potenciales serán al 21 de julio de 2017, y dichos cálculos estarán basados en la normatividad vigente establecida mediante Resolución No. 750 del 21 de noviembre de 2014 expedida por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, mediante la cual se adoptó el Macroproyecto de Interés Social Nacional "*Pienta – Homenaje Comunero Bicentenario de la Independencia"*
Está Resolución fue modificada por la Resolución No. 0459 de 12 de julio de 2.016 "por la cual se modifica la Resolución número 750 del 21 de noviembre de 2014, por el cual se adopta el Macroproyecto de Interés Social Nacional "*Pienta – Homenaje Comunero Bicentenario de la Independencia"*

2. INFORMACIÓN GENERAL

2.1 SOLICITANTE: Chequefectivo S.A.

2.2. RADICACIÓN: C-069-17

2.3. PAIS: Colombia

2.4 DEPARTAMENTO: Santander

2.5 MUNICIPIO: Piedecuesta

2.6 VEREDA: Barroblanco

2.7 SECTOR: Rural

2.8 TIPO DE AVALÚO: Comercial.

2.9 TIPO DE INMUEBLE: Lote rural (sin urbanizar).

2.10 CÉDULA CATASTRAL: 00-00-0007-0134-000.

2.11 DESTINO ECONOMICO: Predio urbanizable no urbanizado.

Calle 142 No. 13-44 Oficina 808
Teléfonos: (1) 527 8855 • 311 247 8201
E-mail: nestorjimenezalvarez@gmail.com
Bogotá, D.C. - Colombia

2.12 FECHA DE APORTE DOCUMENTOS: 16 de julio de 2017.

2.13 FECHA DE INSPECCION Y RECONOCIMIENTO: 16 de julio de 2.017

2.14 FECHA DEL INFORME: 21 de julio de 2.017

2.15 VALUADOR ACTUANTE: Las labores de inspección reconocimiento, investigación y ponencia del inmueble fueron realizadas por el Arq. NÉSTOR JIMÉNEZ ÁLVAREZ, valuador de bienes inmuebles, miembro de la Lonja Inmobiliaria de la Sociedad Colombiana de Arquitectos, con Matricula Profesional 25700-056924 y Registro de Avaluador 2570005924.

2.16 RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR: El Arq. NÉSTOR E. JIMÉNEZ ÁLVAREZ, no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten los bienes inmuebles, a las propiedades valuada o el título legal de la misma (escritura).

El Arq. NÉSTOR E. JIMÉNEZ ÁLVAREZ, no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicito el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

3 INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1 PROPIETARIO: Fiduciaria Bogotá S.A. Patrimonio Autónomo Fidubogota Macroproyecto Pienta. NIT: 830.055.897-7

3.2 TITULO DE PROPIEDAD: Escritura No 2615 del 01 de Diciembre de 2015 de la Notaria Novena (9ª) del Círculo de Bucaramanga - Santander.
Englobe
A: Fiduciaria Bogotá S.A. Patrimonio Autónomo Fidubogota Macroproyecto Pienta.

3.3 MATRÍCULA INMOBILIARIA: 314-68582 de Piedecuesta – Santander.

3.4 CEDULA CATASTRAL: 00-00-0007-0134-000

3.5 OBSERVACIONES JURÍDICAS: El predio se encuentran libre de gravámenes que impidan su comercialización.

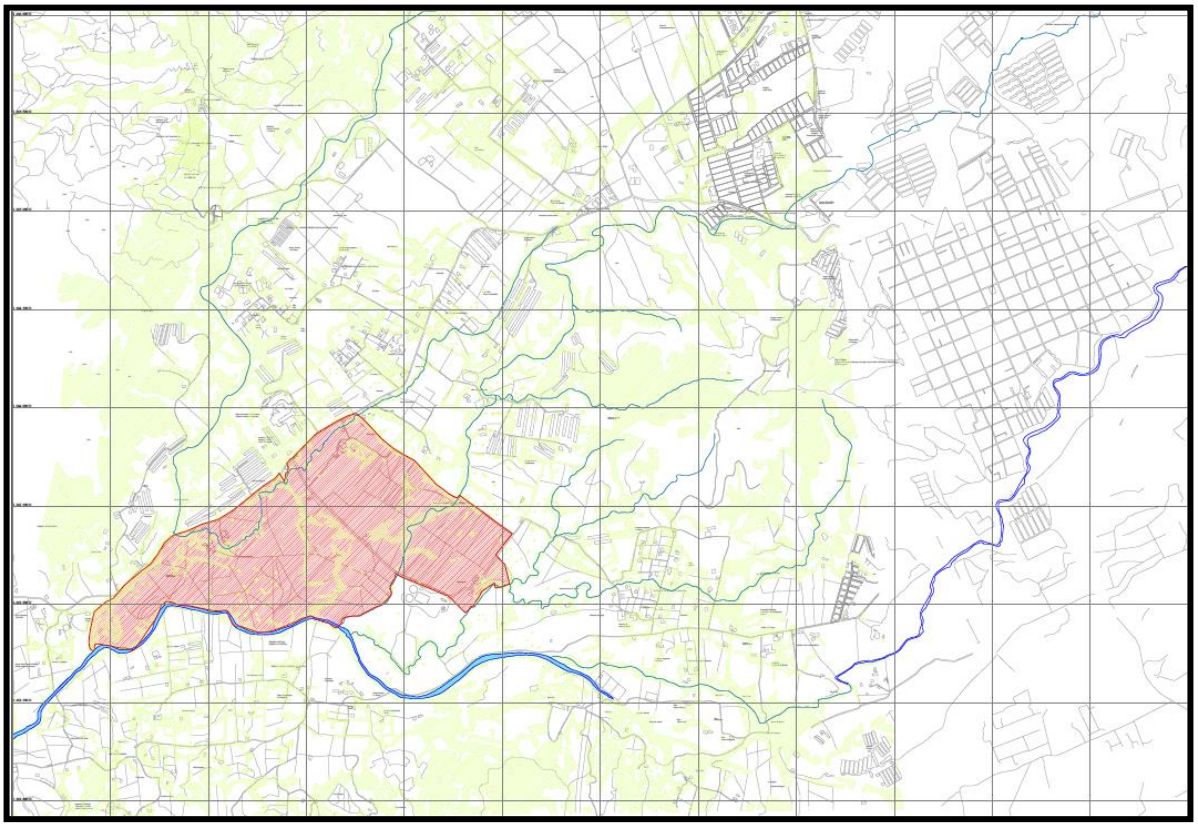
NOTA: *La anterior información no pretende ser un estudio de títulos, este es solo el reflejo de datos tomados de los documentos analizados*

4 DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

4.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR: El Macroproyecto de Interés Social Nacional "Pienta", se localiza al occidente del casco urbano del municipio de Piedecuesta – Santander. Limita por el

Calle 142 No. 13-44 Oficina 808
Teléfonos: (1) 527 8855 • 311 247 8201
E-mail: nestorjimenezalvarez@gmail.com
Bogotá, D.C. - Colombia

Norte con la hoy llamada Transversal Guatiguara. Por el Oriente con terrenos de la finca denominada Morichal y con terrenos de propiedad de Sebastián Rey. Por el Sur, con terrenos de propiedad de Sebastián Rey con la Quebrada Colorada de por medio, con la finca Barroblanquito y terrenos de la PTAR El santuario. Por el Occidente, Con el Río Oro.



4.2 ACTIVIDAD PREDOMINANTE: Actualmente el predio tiene un uso agrícola y ganadero

4.3 ACTIVIDAD EDIFICADORA: En la zona no hay en la actualidad proyectos de construcción. Los proyectos de vivienda se están construyendo dentro del perímetro urbano del municipio

4.4 ESTRATIFICACIÓN SOCIO ECONÓMICA: Según decreto No.750 del 21 de noviembre de 2014, el sector donde se ubican los predios está clasificado como estrato dos (2) para todas las unidades habitacionales; los demás usos permitidos carecen de estrato.

4.5 VÍAS DE ACCESO: En la actualidad, la principal vía de acceso corresponde a la carretera secundaria Guatigurá; la cual es de carácter municipal, de doble carril en doble sentido, en afirmado y en buen estado de conservación. Dentro del predio existe una vía pavimentada que conduce a la PTAR El Santuario y que comunica con el casco urbano.

4.6 INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS: El sector actualmente cuenta con disponibilidad de servicios públicos, como son acueducto y energía veredal.

Calle 142 No. 13-44 Oficina 808
Teléfonos: (1) 527 8855 • 311 247 8201
E-mail: nestorjimenezalvarez@gmail.com
Bogotá, D.C. - Colombia

5 REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

5.1 ESTRUCTURA URBANA

Se toma de la Resolución No. 0459 de 12 de julio de 2.016 "por la cual se modifica la Resolución número 750 del 21 de noviembre de 2014, por el cual se adopta el Macroproyecto de Interés Social Nacional "*Pienta – Homenaje Comunero Bicentenario de la Independencia"*

5.1.1 Sistemas Estructurantes

En la Resolución 750 de 21 de noviembre de 2014, Por medio de la cual se adopta, el Macroproyecto de Interés Social Nacional 'Pienta – Homenaje Comunero al Bicentenario' localizado en el Municipio de Piedecuesta, Departamento de Santander; en su artículo 8 dispuso los lineamientos y normas para los sistemas estructurantes y en ella los Criterios de arquitectura sostenible.

Por lo anterior, el primer criterio cuenta con la siguiente condición "Orientar las edificaciones, con su fachada más larga ubicada en el eje este-oeste, contando con un margen entre 0 y 45º de giro para la latitud en que se encuentra el Macroproyecto, buscando el mejor aprovechamiento de la energía solar para iluminación", no obstante se solicita eliminar dicho criterio, toda vez que este se realiza a partir de buscar el mejor aprovechamiento de la energía solar, ahora bien, el Macroproyecto definió los aislamientos entre edificaciones, retrocesos y alturas que permiten obtener una iluminación natural sobre cada una de las unidades habitacionales.

Por otra parte, la medida restringe el desarrollo inmobiliario, toda vez que el planteamiento urbanístico sufrió un impacto importante por las restricciones ambientales definidas por el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible – MADS, en especial las manzanas destinadas para la Viviendas de Interés Prioritaria – VIP del Macroproyecto, es en estas manzanas las que finalmente se podrían desarrollar un mayor número de viviendas para la población de más bajos recursos, con inclinación de hasta 90° de giro, si bien este tipo de vivienda es el que justifica la puesta en marcha del instrumento de planificación definidos por el Decreto 4260 de 2007.

En conclusión, el criterio al ser eliminado de la resolución de adopción no genera impactos negativos a las unidades habitacionales, ya que se deberán respetar los aislamientos y retrocesos definidos, y si puede aumentar las unidades habitacionales en materia de Interés Prioritario, dándole un número mayor de oportunidad que los colombianos y en especial esta región Santandereana pueda tener una vivienda digna y a bajo costo, tal como lo establece la Constitución Política de Colombia.

ARTICULO 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:

Calle 142 No. 13-44 Oficina 808
Teléfonos: (1) 527 8855 • 311 247 8201
E-mail: nestorjimenezalvarez@gmail.com
Bogotá, D.C. - Colombia

- 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.
- 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.

5.1.2 Sistema de Equipamientos

En la Resolución 750 de 21 de noviembre de 2014, Por medio de la cual se adopta, el Macroproyecto de Interés Social Nacional 'Pienta – Homenaje Comunero al Bicentenario' localizado en el Municipio de Piedecuesta, Departamento de Santander; en su artículo 29 dispuso las obligaciones urbanísticas en materia de equipamientos.

Se propone eliminar la ejecución de obras a cargo del Urbanizador, definidas en el Parágrafo del artículo 29, de acuerdo con las limitaciones y restricciones en la estructura financiera del Macroproyecto, el cual como se indicó en la justificación del presente Documento Técnico de Soporte (DTS), esta se basaba en un planteamiento urbanístico en donde las posibilidades de desarrollar más uso residencial se redujeron por las afectaciones ambientales, el Macroproyecto no podrá asumir la construcción de equipamiento máxime cuando la etapa 1 y 3 del Macroproyecto son deficitarias, para lo cual, el artículo se propone que quede de la siguiente manera:

Calle 142 No. 13-44 Oficina 808
Teléfonos: (1) 527 8855 • 311 247 8201
E-mail: nestorjimenezalvarez@gmail.com
Bogotá, D.C. - Colombia

ARTICULO 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

5.2 NORMAS URBANISTICAS GENERALES

5.2.1 Áreas de Actividad

En la Resolución 750 de 21 de noviembre de 2014, Por medio de la cual se adopta, el Macroproyecto de Interés Social Nacional 'Pienta – Homenaje Comunero al Bicentenario' localizado en el Municipio de Piedecuesta, Departamento de Santander; en su artículo 32 y 33 dispuso las áreas de actividad del MISN y el Régimen de Usos.

De acuerdo con el planteamiento urbanístico del MISN adoptado, se estableció en los artículos 32 y 33, la posibilidad de desarrollar la tipología de Vivienda NO VIS, pero la modelación financiera de la adopción del mismo no contempla este tipo de vivienda, por lo anterior, se solicita modificar dicho artículo, quedando 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".

Calle 142 No. 13-44 Oficina 808
Teléfonos: (1) 527 8855 • 311 247 8201
E-mail: nestorjimenezalvarez@gmail.com
Bogotá, D.C. - Colombia

5.2.2 Régimen de Usos

De acuerdo con lo expuesto anteriormente, el artículo 33 quedaría así:

ARTICULO 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.
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.

Calle 142 No. 13-44 Oficina 808
Teléfonos: (1) 527 8855 • 311 247 8201
E-mail: nestorjimenezalvarez@gmail.com
Bogotá, D.C. - Colombia

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.
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.

Calle 142 No. 13-44 Oficina 808
Teléfonos: (1) 527 8855 • 311 247 8201
E-mail: nestorjimenezalvarez@gmail.com
Bogotá, D.C. - Colombia

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: Institucional Cobertura Zonal:
IZ1 Servicios Administrativos
IZ2 Hospitales I
Z3 Museos
IZ4 Estaciones de Bomberos

Institucional Cobertura Metropolitana:
IM1 Servicios Administrativos
IM2 Universidades
IM3 Hospitales
IM4 Museos

5.2.3 NORMAS VOLUMÉTRICAS

Alturas, Antejardines y Aislamientos

Calle 142 No. 13-44 Oficina 808
Teléfonos: (1) 527 8855 • 311 247 8201
E-mail: nestorjimenezalvarez@gmail.com
Bogotá, D.C. - Colombia

En la Resolución 750 de 21 de noviembre de 2014, Por medio de la cual se adopta, el Macroproyecto de Interés Social Nacional 'Pienta – Homenaje Comunero al Bicentenario' localizado en el Municipio de Piedecuesta, Departamento de Santander; en su artículo 37 dispuso las normas volumétricas en cuanto a las alturas, antejardines y aislamientos.

Se considera necesario ajustar este artículo, por cuanto a:

- La altura máxima por supermanzana producto de los índices de edificabilidad de acuerdo con la estructura financiera, en búsqueda de un equilibrio económico para el desarrollo del MISN;
- Producto del análisis financiero y el cómo llegar a su cierre, se debe modificar la edificabilidad del Macroproyecto en cuanto a densidades, cantidades por tipología de vivienda y en especial los índices de Ocupación y Construcción, y por consiguiente las máximas alturas para VIS y VIP y sus supermanzanas residenciales.

De esta forma, se solicita modificar el número de pisos para la VIP en 6 pisos como máximo, exceptuando la Manzana "O" a 12 pisos, por cuanto en la modelación financiera esta etapa es deficitaria económicamente, pero constructivamente es la máxima edificabilidad para este tipo de vivienda. Igualmente, se propone que la VIS tenga una máxima edificabilidad de 18 pisos por cuanto al cierre de cada una de las etapas con este producto inmobiliario.

Finalmente, se solicita precisar los antejardines producto de las máximas alturas.

Por lo anterior se propone que los artículos queden así:

ARTICULO 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 PUBLICO	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 PUBLICO	5
5	E	VIS	18
	F	VIS	18
	H	VIS	18
	J	DOTACIONAL	5
6	M	VIS	518
	P	DOTACIONAL	5

Calle 142 No. 13-44 Oficina 808
Teléfonos: (1) 527 8855 • 311 247 8201
E-mail: nestorjimenezalvarez@gmail.com
Bogotá, D.C. - Colombia

	U	COMERCIAL	5
	3	DOTACIONAL PUBLICO	5
7	C	COMERCIAL	5
	D	VIS	18
	I	DOTACIONAL	5
8	A	COMERCIAL 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 metros x No. Pisos + 1,50 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 contabilizaran 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 empradizado, 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.

Calle 142 No. 13-44 Oficina 808
Teléfonos: (1) 527 8855 • 311 247 8201
E-mail: nestorjimenezalvarez@gmail.com
Bogotá, D.C. - Colombia

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.

5.2.4 Sótanos

En la Resolución 750 de 21 de noviembre de 2014, Por medio de la cual se adopta, el Macroproyecto de Interés Social Nacional 'Pienta – Homenaje Comunero al Bicentenario' localizado en el Municipio de Piedecuesta, Departamento de Santander; en su artículo 38 dispuso las normas volumétricas en cuanto a los Sótanos.

- Se solicita definir el manejo de sótanos y semisótanos que en la resolución de adopción tan solo se da la posibilidad de construir sótanos; esta medida permite a los diseñadores tener una mayor posibilidad de disposición de estas áreas en las áreas útiles del MISN. Adicionalmente, los semisótanos permiten bajar sobrecostos en la estructura de los edificios.

Por lo anterior, se propone que el artículo quede de la siguiente forma:

ARTICULO 38. SÓTANOS Y SEMISOTANOS. Los sótanos y semisótanos 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. (…)"

Calle 142 No. 13-44 Oficina 808
Teléfonos: (1) 527 8855 • 311 247 8201
E-mail: nestorjimenezalvarez@gmail.com
Bogotá, D.C. - Colombia

5.2.5. Rampas y Escaleras

En la Resolución 750 de 21 de noviembre de 2014, Por medio de la cual se adopta, el Macroproyecto de Interés Social Nacional 'Pienta – Homenaje Comunero al Bicentenario' localizado en el Municipio de Piedecuesta, Departamento de Santander; en su artículo 38 dispuso las normas volumétricas en cuanto a las Rampas y escaleras.

- Se solicita precisar el porcentaje máximo de pendiente de las rampas de acceso vehicular como complemento a las normas urbanísticas.

Por lo anterior, se propone que el artículo quede de la siguiente forma:

ARTICULO 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.

5.2.6. Estacionamientos

En la Resolución 750 de 21 de noviembre de 2014, Por medio de la cual se adopta, el Macroproyecto de Interés Social Nacional 'Pienta – Homenaje Comunero al Bicentenario' localizado en el Municipio de Piedecuesta, Departamento de Santander; en su artículo 42 dispuso las normas volumétricas en cuanto a los estacionamientos.

- El PBOT de Piedecuesta establece en el artículo 183 Normatividad sector homogéneo futuro desarrollo, que para el desarrollo de viviendas estratos 1 y 2, la relación debe ser de 1 por cada 5 viviendas. Es por este sentido que los estacionamientos privados deben ajustarse a dicha medida para todo el MISN, tanto para la Vivienda de Interés Prioritario como para la Vivienda de Interés Social, ya que esta última no se cuenta con una definición exacta de estratos.
- En cuanto a la medida de estacionamientos de visitantes, que si bien el PBOT de Piedecuesta no está definido y lo deja a decisión de la secretaria de planeación del municipio; para la Vivienda multifamiliar VIP, se considera excesiva, por lo tanto se solicita ajustarse por cuanto a que la modelación urbanística del MISN, exigía una relación de 1 x cada 8 viviendas, dando como resultado 604 estacionamientos máximos, contabilizando el número de viviendas VIP de la presente modificación.
  De acuerdo con lo anterior se baja la relación de estacionamientos por cuanto a los impactos financieros que este genera en el proyecto constructivo de cada manzana, permitiendo el desarrollo de 403 estacionamientos, tomando como máximo potencial el número de viviendas VIP de la presente modificación.
- Adicionalmente, se propone la inclusión de Estacionamiento para motocicletas de comercio Grupos 1, 2 y 3, y Estacionamiento para motocicletas Dotacional Grupos 1 y 2, ya que el PBOT de Piedecuesta no lo contempla; compensando en estos usos la disminución de la exigencia en las viviendas.
- El Estudio de Tráfico y Movilidad que hace parte de la adopción del MISN, en su página 16, Nivel motorización motocicletas. Con base en los datos del Ministerio de Transporte, se tiene que el número de motocicletas se ha incrementado en 97%, más de lo que existía para

Calle 142 No. 13-44 Oficina 808
Teléfonos: (1) 527 8855 • 311 247 8201
E-mail: nestorjimenezalvarez@gmail.com
Bogotá, D.C. - Colombia

principios de la década de los 90 en el departamento. Esto, frente al bajo crecimiento de la población, demuestra que las posibilidades de los habitantes y sus necesidades por adquirir motos han ido aumentando en el transcurso de los últimos veinte años. Es por esto que tanto los usos dotacionales como comerciales deberían tener esta exigencia, mas no cargarla al 100% a la vivienda.

Ahora bien, la relación de la exigencia de cupos de estacionamiento 1 a 12 para los visitantes en el uso residencial VIP se ajusta teniendo en cuenta la información contenida en el estudio de transito mencionado anteriormente, en el cual se adelanta un análisis de los medios de transporte más utilizados para la población localizada en el área metropolitana de Bucaramanga y la clase de recorridos adelantados, identificándose una disminución en el uso del vehículo durante los últimos años y evidenciándose que una cuarta parte de los recorridos diarios se realizan en bicicleta o a pie y corresponden netamente a recorridos internos, mientras que más del 60% de los habitantes hacen uso del transporte público para desplazarse hacia Bucaramanga y Floridablanca. De acuerdo con lo anterior en la presente modificación se puede concluir que es pertinente ajustar la cuota de estacionamientos en la medida esta debe ser acorde con el tipo de personas al que va dirigido el proyecto el tipo de recorridos identificado y los medios de transporte utilizados. Igualmente a través de la implantación general del Macroproyecto se están proyectando dos vías de gran relevancia para la zona en las cuales podrá reforzarse la movilización a través del transporte público, optimizando los flujos y tiempos de recorrido.

- No se modifica la disposición de estacionamientos en los Uso Institucional / Dotacional, tan solo se incorpora los estacionamientos de motocicletas.

Por lo anterior, se propone que el artículo quede de la siguiente forma:

ARTICULO 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
Estacionamiento para motos 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
Estacionamientos para motos. Comercio Grupo 1, 2, 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	

Calle 142 No. 13-44 Oficina 808
Teléfonos: (1) 527 8855 • 311 247 8201
E-mail: nestorjimenezalvarez@gmail.com
Bogotá, D.C. - Colombia

Institucional Grupo 2 Cobertura Local	1 x cada 50 m2
Institucional Grupo 2 Cobertura Zonal	1 x cada 50 m2
Estacionamiento para motos Dotacional Grupos 1 y 2	1 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, ascensores, 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 1,00 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 totalidades 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.

Calle 142 No. 13-44 Oficina 808
Teléfonos: (1) 527 8855 • 311 247 8201
E-mail: nestorjimenezalvarez@gmail.com
Bogotá, D.C. - Colombia

- 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. (…

5.2.7. GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL MACROPROYECTO: TÍTULO V

Destinación de suelo para VIS y VIP.

En la Resolución 750 de 21 de noviembre de 2014, Por medio de la cual se adopta, el Macroproyecto de Interés Social Nacional 'Pienta – Homenaje Comunero al Bicentenario' localizado en el Municipio de Piedecuesta, Departamento de Santander; en su artículo 55 y 56 dispuso en la Gestión y ejecución del Macroproyecto, en cuanto a la destinación de suelo para VIS y VIP y las áreas mínimas de vivienda.

a. Se solicita modificar la numeración de los artículos.
b. De acuerdo con los ajustes solicitados en la edificabilidad, se solicita ajustar el potencial de viviendas y la distribución entre VIP y VIS.
c. Como también se solicita ajustar las áreas para el desarrollo de las viviendas VIS y VIP, de acuerdo con el cálculo de áreas sobre el índice de construcción sobre el Área Neta Urbanizable, dispuesta en las definiciones objeto de esta modificación.

Por lo anterior se propone que el artículo quede así:

ARTICULO 51. 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.

ARTICULO 52. 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)	DESTINACION
Ñ	70.970,295	VIP
R	79.372,218	VIP
S	66.581,955	VIP
O	57.110,340	VIS
B	198.126.100	VIS
E	103.635,866	VIS
F	107.762,121	VIS

Calle 142 No. 13-44 Oficina 808
Teléfonos: (1) 527 8855 • 311 247 8201
E-mail: nestorjimenezalvarez@gmail.com
Bogotá, D.C. - Colombia

G	24.551,107	VIS
H	31.697,501	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	

5.2.8. REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS: TÍTULO V

Destinación de suelo para VIS y VIP.

En la Resolución 750 de 21 de noviembre de 2014, Por medio de la cual se adopta, el Macroproyecto de Interés Social Nacional 'Pienta – Homenaje Comunero al Bicentenario' localizado en el Municipio de Piedecuesta, Departamento de Santander; en su artículo 52 dispuso el Reparto de Cargas y Beneficios, en cuanto a la determinación de la edificabilidad.

a. Se solicita modificar la numeración de los artículos.
b. De acuerdo con lo expuesto en el numeral 5 del presente Documento Técnico de Soporte, se recomienda los índices de edificabilidad de acuerdo con el uso y el máximo número de pisos.

Por lo anterior, se propone que el artículo quede de la siguiente forma:
ARTICULO 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.

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	2.0
	O	VIP	0.3	2.0
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

Calle 142 No. 13-44 Oficina 808
Teléfonos: (1) 527 8855 • 311 247 8201
E-mail: nestorjimenezalvarez@gmail.com
Bogotá, D.C. - Colombia

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

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

6.1 UBICACIÓN: El predio objeto de avalúo ocupa parte de la vereda denominada Barroblanco al occidente del casco urbano del municipio de Piedecuesta - Santander.

Para acceder al predio se toma como referencia la vía doble calzada que de Bucaramanga conduce a Bogotá, en el municipio de Piedecuesta, en el sitio denominado Zoológico de Aves La Fantasía se toma la vía denominada Guatiguará, por espacio de 4.1 kilómetros se llega al predio. Esta vía está pavimentada hasta el Restaurante Puerto Nuevo, después de las instalaciones del SENA C.A.S.A.

6.2 LINDEROS: Los linderos del predio objeto de estudio se encuentran descritos en la Escritura Pública 2615 del 01 de diciembre de 2015, de la Notaría Novena (9ª) del Círculo de Bucaramanga - Santander.

Por el Norte: Iniciando en el mojón 'numero 13 aguas arriba del Río del Hato en una extensión de 558.00 ml hasta llegar al mojón número 14 ubicado en la batea sobre el mismo río que da paso a la carretera Piedecuesta - Girón ahora llamada transversal Guatiguará con la vía mencionada, de este puto siguiendo la misma vía hacia el oriente a una distancia de 141.00 mi encontramos el mojón numere 15 siguiendo la misma dirección a 60.00 ml está situado el mojón número 16, en la misma dirección se sitúa el mojón número 17 a una distancia de 243.00 ml siguiéndola vía hacia el oriente y a una distancia de 385.00 ml encontramos el mojón número 18 en todos estos puntos lindando con la transversa Guatiguará de este en dirección sur en distancia de 43.00 mi encontramos el mojón numero 19 a orillas de la quebrada Chorrogrande siguiendo aguas arriba 60.00 ml de distancia y aguas al medio encontramos el mojón número 20 y luego en dirección norte y a una distancia de 33.00 mi llegamos al mojón número 21 en estos puntos se colinda con terrenos de Irene Rivera del mojón número 21 situado en la vía transversal Guatiguará en dirección oriente y a 231.00 ml al margen de la vía está el mojón número 22, 138.00 ml más al oriente por la misma vía encontramos el mojón número 23 y de este en la misma dirección a una distancia de 87.00 mi encontramos el mojón número 1 estos puntos se linda con la vía transversal Guatiguará. Por el oriente: iniciando en el mojón número 1 en dirección sur recorriendo una distancia de 457.00 ml hasta el mojón número 2 y de este punto en la misma dirección hasta el mojón número 3 recorriendo una distancia de 218.00 ml con terrenos de la finca El Morichal de propiedad de los herederos de la señora Raquel Gamarra hasta encontrar la quebrada Suratoque, en esa misma dirección en el margen opuesta encontraremos el mojón número 3 siguiendo en dirección oriente en una distancia de 30.00 ml encontramos el mojón número 4 de este en dirección está el mojón número 5 a una distancia de 344.00 ml y lindando con terrenos de Sebastián Rey. Por el occidente: de este mojón número 12 aguas abajo en una extensión de 1452.00 ml con el Río de Oro hasta encontrar la desembocadura del Río del Hato en el Río de Oro lugar donde se encuentra el mojón número 13.

Calle 142 No. 13-44 Oficina 808
Teléfonos: (1) 527 8855 • 311 247 8201
E-mail: nestorjimenezalvarez@gmail.com
Bogotá, D.C. - Colombia

Por el sur: del mojón número 5 en dirección occidente a una distancia de 135.00 ml está el mojón número 6 de ahí en la misma dirección encontramos el mojón número 7 a 70 ml de distancia en la misma dirección y 95.00 ml más adelante se sitúa el mojón numero 8 a orillas de la quebrada la Colorada lindando con terreno de Sebastián Rey de este punto aguas abajo y al medio de la quebrad, Colorada en una extensión de 389.00 ml con los terrenos que fueron de la finca Barroblanquito hoy de propiedad del señor Pablo Vesga siguiendo el curso de la quebrada se encuentra el mojón número 9 partiendo de este en dirección norte y a 121.00 ml encontramos el mojón número 10 en la misma dirección y 295.00 ml se sitúa el mojón 11 en el puente sobre la quebrada Suratoque estos lindan con los terrenos de la PTAR el Santuario, del mojón 11 y aguas al medio y aguas debajo de la quebrada Suratoque hasta su desembocadura en el Río de Oro en una extensión de 430.00 ml también con la PTAR el Santuario, donde se encuentra el mojón número 12.

6.3 **TOPOGRAFÍA**: El terreno en general presenta topografía ondulada, con pendientes inclinadas.
De 0% - el 3 %. Plano
De 3.1% - 6%. Suave
De 6.1% -10% Moderado
De 10% - 18% Inclinado
De 18.1% - 25% Muy Inclinado
De 25.1% - 31% Fuerte
De 31.1% a 50% Muy fuerte

6.4 **FORMA GEOMÉTRICA**: Predio de forma irregular

6.5 **ÁREA TERRENO**: Un millón doscientos sesenta y cuatro mil trescientos metros cuadrados (1.264.300 M2)

Dato tomado del certificado de tradición de libertad suministrado.

6.6 **SERVICIOS PÚBLICOS**: El inmueble a avaluar no cuenta con servicios públicos instalados.

7. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN

Al interior del predio existen unas construcciones que no son significativas para este análisis

8. MÉTODOS DE AVALÚO

El presente informe cumple con las normas legales y las metodologías establecidas en la Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi. En desarrollo del trabajo se utilizaron los siguientes métodos para determinar los valores reportados.

Método Residual: Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo.

Calle 142 No. 13-44 Oficina 808
Teléfonos: (1) 527 8855 • 311 247 8201
E-mail: nestorjimenezalvarez@gmail.com
Bogotá, D.C. - Colombia

Para encontrar el valor total del terreno se debe descontar al monto total de las ventas proyectadas, los costos totales y la utilidad esperada del proyecto constructivo. Es indispensable que además de la factibilidad técnica y jurídica se evalúe la comercial del proyecto o sea la real posibilidad de vender lo proyectado.

De acuerdo a la información suministrada por el solicitante en su documento de Soporte Técnico para el Plan Parcial el Pienta se procedió a realizar un ejercicio residual el cual contempla la totalidad del área correspondiente al Plan Parcial.

Conforme a las condiciones actuales del proyecto se estableció el valor de venta de las unidades VIP a tope de los 70 SMMLV y para las unidades VIS el tope de los 135 SMMLV; en el caso de las unidades comerciales, se analizaron las ofertas existentes en el municipio de Piedecuesta. Se siguieron los parámetros establecidos en el documento de soporte técnico en cuanto a cesiones, afectaciones, entre otros, tomando los datos necesarios correspondientes hasta llegar al área útil del proyecto.

El proyecto planteado se desarrollará en ocho (8) etapas, en un total de 11 manzanas para conjuntos multifamiliares de apartamentos conformadas por edificios de seis (6), doce (12) y dieciocho (18) pisos de altura. El uso comercial se desarrollará en siete (7) manzanas, una de las cuales estará destinada a comercio logístico, en alturas de cinco (5) pisos. El uso dotacional se desarrollará en cuatro (4) manzanas, en alturas de cinco (5) pisos. El uso dotacional público se desarrollará en custro (4) manzanas en alturas de cinco (5) pisos. Los usos residenciales VIP y Vis tendrán una ocupación del 30%, los comerciales, comerciales logísticos, dotacionales y dotacionales públicos el 70%. Los índices de construcción para VIP de 1,5 y 2.0, para VIS de 2.0, 3.0, 4.0 y 5.0. Los índices de construcción de comercio, comercio logístico, dotacional y dotacional público de 2.0. Los estacionamientos privados exigidos para VIP es de 1 x cada 5 viviendas y de visitantes 1 x cada 12 viviendas; para VIS los privados son 1 x cada 5 viviendas y visitantes 1 x cada 20 viviendas; en comercio tipo A grupo 1 no exige, en grupo 2, privados 1 x cada 60 M2 y visitantes 1 x cada 250 m2, en tipo B grupo 1 no exige; en grupo 2 1 x cada 60 m2; en grupo 3 privados 1 x cada 60 m2 y visitantes 1 x cada 250 m2; para las motocicletas se exige 1 x cada 8 cupos de vehículos en privados y 2 x cada 8 cupos de vehículos para visitante. En institucional grupo 1 de cobertura local y zonal 1 x cada 100 m2; en el grupo 2 de cobertura local y zonal 1 x cada 50 m2, para motocicletas en ambos grupos 1 x cada 8 cupos de automóviles.

Con base en los lineamientos de edificabilidad y usos establecidos en la Resolución No.750 del 21 de noviembre de 2014, y los ajustes posteriores a la misma, de los cuales se describieron los más relevantes en el párrafo anterior, se han realizado los siguientes cálculos:

Del área bruta del terreno de 1.249.800,59 obtenida del plano topográfico, se descuenta 405.638.59 m2 correspondientes a: Las rondas hidráulicas y causes del Río Oro, Quebrada Chorro Grande Quebrada Suratoque, Quebrada la Colorada (268.722,99 m2), por las vías del plan arterial Transversal Guatiguará, Circunvalas de Guatiguará, Anillo central Piedecuesta (105.384,56 m2), por plantas y colectores PTAR Pienta, aislamiento PTAR El Santuario, Aislamiento PTAR Pienta, servidumbre colector Suratoque (31.531,04); obteniendo el área base para el cálculo de cesiones de 844.162,00 m2.

Del área anterior se descuenta un total de 378.526,57 m2 correspondientes a cesiones urbanísticas locales y zonales, por el sistema de espacio público parque lineal Quebrada Chorro

Calle 142 No. 13-44 Oficina 808
Teléfonos: (1) 527 8855 • 311 247 8201
E-mail: nestorjimenezalvarez@gmail.com
Bogotá, D.C. - Colombia

Grande, parque lineal Quebrada Suratoque, parque lineal sur, parque Pienta, parque lineal Quebrada La Colorada (232.876,87; por el sistema vial local correspondiente al par vial este, par vial oeste y vías locales (101.858,02 m2); por sesiones públicas para equipamiento 1, 2, 3, 4 (43.791,78); obteniéndose un área neta urbanizable de 465.635,33 m2, correspondiente a las manzana VIS (B, D, E, F, G, H, M, con 125.817,67 m2); manzanas VIP (Ñ, O, R, S, con 95.331,49 m2); manzanas comerciales (C, K, L, T, U, con 90.190,46 m2); manzana comercio logístico (A, con 97.465,29 m2); manzanas dotacionales privados (I, J, P, Q, con 56.800,00 m2).

Con base en lo anterior se obtuvo un área total construida de vivienda VIP en las manzanas Ñ, R, S, de 216.992,04 m2 en 6 pisos, con un área vendible de 202.888,49 m2. Un área total construida para vivienda VIP en la manzana O de 57.139,23 m2 en 12 pisos, con un área vendible de 53.425,18 m2. Un área total construida para vivienda VIS en las manzanas B, D, E, F, G, H, M, de 662.595,64 m2 2n 18 pisos, con un área vendible de 619.526,92 m2. Un área total comercial construida en las manzanas C, K, L, N, T, U, de 326.837, 86 m2 en 5 pisos, con un área vendible de 250.030,92 m2. Un área comercial logística en la manzana A de 232.403,66 m2 en 5 pisos, con un área vendible de 198.705,13 m2. Un área total para dotacionales privados en las manzanas I, J, P, Q, de 252.098,27 m2 en 5 pisos, con un área vendible de $208.908,74 m2.

Se adoptó un área de 45 m2 para la vivienda VIP y de 50 m2 para la vivienda VIS, obteniéndose un total de 5.696 viviendas VIP y 12.390 viviendas VIS, las cuales exigen para VIP 1.139 parqueaderos privados y 475 parqueaderos de visitantes, los cuales no se venden y se construyen a nivel de superficie en un área de 28.242,67 m2; para VIS 2.478 parqueaderos privados y 1.239 parqueaderos de visitantes, los cuales no se vendes y se construirán 1.636 en sótano y 2.081 en superficie en una placa de 36.417,50 m2. Para el comercio se exige 4.167 parqueaderos privados para carros, 1.000 parqueaderos de visitantes para carros, 646 parqueaderos privados para motos y 1292 parqueaderos de visitantes para motos, de estos se construirán 2.806 privados para carros en dos sótanos y 2.361 en superficie para carros en una placa de 41.323 m2 y 1.938 parqueaderos para motos en superficie, en un área de 9.069 m2. Adicionalmente se construirá 2.500 m2 de placa para maniobras. En el comercio logístico se requieren 3.312 parqueaderos privados para carros, 795 parqueaderos de visitantes para carros, 513 parqueaderos privados para motos, 327 parqueaderos de visitantes para motos, de los anteriores se construirán 4.107 para carros en sótano y 840 parqueaderos para motos en sótano. Adicionalmente se construirá en superficie una placa de 2.500 m2 para maniobras. Para las áreas dotacionales se requiere 2.521 parqueaderos para carros, 630 parqueaderos para motos, de los cuales se construirán 1.766 parqueaderos en dos sótanos para carros y 755 parqueaderos para carros con 630 parqueaderos para motos a nivel de superficie en una placa de 16.161,75 m2.

El valor por m2 de venta para las unidades VIP se determinó en $1.147.559,78, para un total en ventas VIP de $294.118.592.462,35. El valor por m2 de venta para las unidades VIS se determinó en $1.991.835,90, para un total en ventas de 1.233.995.967.044,67. El valor promedio por M2 de venta en las unidades de comercio se determinó en $5.000.000, para un total en ventas de comercio de 1.634.189.300.000,00. El valor en venta por m2 de comercio logístico se estableció en $3.500.000, para un total en ventas de comercio logístico de $813.412.810.000,00. El valor en venta por m2 para el dotacional se asemejo al comercial adoptándose $5.000.000, para un total en ventas de 1.260.491.350.000,00; para un gran total en ventas del proyecto de $5.236.208.019.507,02.

Los costos por m2 para vivienda VIP en 6 pisos se presupuestaron en $825.440,00 para un total de $179.114.734.937,60. Para la vivienda VIP en 12 pisos con sótanos a $1.263.360,00/m2, para

Calle 142 No. 13-44 Oficina 808
Teléfonos: (1) 527 8855 • 311 247 8201
E-mail: nestorjimenezalvarez@gmail.com
Bogotá, D.C. - Colombia

un total de $72.187.417.612,80; la placa de parqueadero se presupuestó en $161.000/M2 para un valor de $4.547.069.333,33. Para la vivienda VIS en 18 pisos más sótanos a $1.610.560,00/m2, para un total de $1.126.436.146.956,09; la placa de parqueadero tiene un costo de $5.863.217.500,00. Para las construcciones comerciales se presupuestó en $1.800.960,00/m2 para un total de $702.325.521.945,00; la placa de parqueadero y maniobra tiene un costo de $8.515.529.558,32. Para las construcciones de comercio logístico se adoptó el mismo valor que para las construcciones comerciales de $1.800.960,00/m2, para un total de $594.080.784.192,00; la placa de parqueo más manobras tiene un costo de $1.035.692.274,74. Para las construcciones dotacionales se presupuestó en valor de $1.537.760,00/m2, para un total de $448.796.529.275,20; la placa de parqueaderos tiene un costo de $2.602.041.268,45.

Los costos de urbanismo sobre área neta, os cuales incluyen vías arteriales, vías locales, parques, equipamientos, plantas de tratamiento, adecuación de zonas verdes, redes de servicios públicos, se presupuestó sobre área útil en $288.885/m2, para un total de 134.515.062.115,90.

Los costos financieros se calcularon sobre el 60% de los costos directos, tomado la tasa del DTF a 180 días del 5,6%, más 3% adicional. Por lo que para la vivienda VIP en seis pisos, se estimaron en $9.907.755.024,02. En la vivienda VIP de 12 pisos, se estimaron en $3.325.777.454,30. Para la vivienda VIS se estimaron en $54.074.559.896,16. Para comercio se estimaron en $34.140.961.442,67. Para el comercio logístico se estimaron en $28.876.454.058,46. Para el dotacional privado se estimaron en $21.656.405.264,97.

Los honorarios de la gerencia integral del proyecto se estimaron en un 2,5% sobre las ventas, para un valor de $130.905.200.487,68.
Los costos de promoción se establecieron en el 1,5% sobre las ventas, para un valor de $78.543.120.292,61.
La publicidad se estableció en el 1% sobre las ventas, apara un valor de $52.362.080.195,06.
Los gastos administrativos se estimaron en el 1,5% sobre las ventas, para un valor de $78.543.120.292,61.
La utilidad sobre ventas VIP se estimó en el 6%, para un valor de $17.647.115.547.74.
La utilidad sobre las ventas Vis, se estimó en el 8%, para un valor de $98.719.677.363,57.
La utilidad sobre las ventas en comercio se determinó en el 15%, para un valor de 367.140.316.500,00.
La utilidad sobre las ventas en los dotacionales privados se determinó en el 12%, para un valor de $151.258.962.000,00.

De lo anterior se obtiene un valor total de costos de construcción de $4.407.094.252.789,87, por lo que al restar este valor de las ventas obtenemos el valor del lote en bruto de $829.113.766.717,14, equivalente a $663.396,84/M2. Dicho valor corresponde a una incidencia en el proyecto del 15,83%.

Con base en lo anterior se adopta un valor por metro cuadrado de terreno en bruto de **$663.000**.

Calle 142 No. 13-44 Oficina 808
Teléfonos: (1) 527 8855 • 311 247 8201
E-mail: nestorjimenezalvarez@gmail.com
Bogotá, D.C. - Colombia

TRATAMIENTO DE DESARROLLO PLAN PARCIAL **RESOLUCIONES No.750 DEL 21 DE NOVIEMBRE DE 2014 y 0459 DEL 12 DE JULIO DE 2016** **MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO**			
MACROPROYECTO DE INTERÉS SOCIAL NACIONAL "PIENTA"	SECTOR GUATIGUARA - PIEDECUESTA - SANTANDER		
AREA BRUTA DEL PREDIO (m²)			**1.249.800,59**
TOTAL AFECTACIONES GENERALES		**32,46%**	**405.638,59**
AFECTACIONES AMBIENTALES			
RONDAS HIDRAULICAS Y CAUSAS		**21,50%**	**268.722,99**
Río de Oro	10,31%		128.847,47
Quebrada Chorro Grande	7,36%		91.941,40
Quebrada Suratoque	3,16%		39.463,64
Quebrada La Colorada	0,68%		8.470,48
AFECTACIONES URBANISTICAS			
VIAS DE PLAN ARTERIAL		**8,43%**	**105.384,56**
Transversal Guatiguará (POT AMB PV=44 mts)	2,59%		32.358,59
Circunvalar de Guatiguará (PV1=41 mts)	3,75%		46.872,01
Anillo Central Piedecuesta (PV2=33 mts)	1,35%		16.825,07
Anillo Central Piedecuesta (PV2=33 mts)	0,75%		9.328,89
AFECTACIONES POR ZONAS DE MANEJO AMBIENTAL			
PLANTAS Y COLECTORES		**2,52%**	**31.531,04**
PTAR Pienta	0,73%		9.101,97
Aislamiento PTAR El Santuario (Plan Zonal)	0,33%		4.140,65
Aislamiento PTAR Pienta (75 mts)	1,03%		12.848,83
Servidumbre colector Suratoque	0,44%		5.439,59
AREA BASE PARA EL CALCULO DE CESIONES			**844.162,00**
TOTAL CESIONES LOCALES Y ZONALES		**44,84%**	**378.526,67**
CESIONES URBANISTICAS LOCALES Y ZONALES			
SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO		**27,59%**	**232.876,87**
Parque Lineal Quebrada Chorro Grande	8,86%		74.767,66
Parque Lineal Quebrada Suratoque	4,97%		41.916,05
Parque Lineal Sur (Adyacente "A". Inundable Río Oro)	9,18%		77.525,91
Parque Pienta	3,28%		27.665,96
Parque Lineal Quebrada La Colorada	1,30%		11.001,17
SISTEMA VIAL LOCAL (SIN INCLUIR CICLORRUTAS)		**12,07%**	**101.858,02**
Par Vial Este (PV3=33 mts)	5,73%		48.375,31
Par Vial Oeste (PV4=22 mts)	2,52%		21.303,20
Vías Locales (PV5=12 mts)	3,81%		32.179,51
Ciclorruta (PV6=8,50 mts)	0,69%		5.793,77
CESIONES PUBLICAS PARA EQUIPAMIENTOS		**5,19%**	**43.791,78**
Equipamiento 1	0,68%		5.774,46
Equipamiento 2	2,73%		23.041,19
Equipamiento 3	0,41%		3.479,47
Equipamiento 4	1,36%		11.496,66
AREA NETA URBANIZABLE	**A. BRUTA**	**37,26%**	**465.635,33**
	A. NETA	**55,16%**	
ANÁLISIS DE EDIFICABILIDAD			
		AREA OCUPADA	**AREA TOTAL**
ÁREA ÚTIL VIS (Manzanas B, D, E, F, G, H, M)	27,02%	36.810,87	125.817,67
ÁREA ÚTIL VIP (Manzanas N, O, R, S)	20,47%	40.927,11	95.331,49
ÁREA ÚTIL COMERCIAL Manzana C, K, L, N, T U)	19,37%	31.566,66	90.190,46
ÁREA ÚTIL COMERCIAL LOGISTICO (Manzana A)	20,93%	48.732,65	97.465,29
ÁREA ÚTIL DOTACIONAL PRIVADO (Manzana I, J, P, Q)	12,20%	19.880,00	56.800,00

Miembro Lonja Inmobiliaria
SOCIEDAD COLOMBIANA DE ARQUITECTOS
Calle 142 No. 13-44 Oficina 808
Teléfonos: (1) 527 8855 • 311 247 8201
E-mail: nestorjimenezalvarez@gmail.com
Bogotá, D.C. - Colombia

CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD			
	Io	**Ic**	
ÁREA TOTAL VIP CONSTRUIDA M² (Mz. Ñ, R, S)	45,19%	2,71	216.993,04
No. DE PISOS RESULTANTE			6,00
ÁREA TOTAL VIP CONSTRUIDA M² (Mz. Ñ, R, S) - PUNTOS FIJOS			202.888,49
AREA ADOPTADA POR UNIDAD VIP EN M2			45,00
NUMERO DE UNIDADES			4.509,00
ÁREA TOTAL VIP CONSTRUIDA M² (Mz. O)	31,12%	3,73	57.139,23
No. DE PISOS RESULTANTE		-	12,00
ÁREA TOTAL VIP CONSTRUIDA M² (Mz. Ñ, R, S) - PUNTOS FIJOS			53.425,18
AREA ADOPTADA POR UNIDAD VIP EN M2			45,01
NUMERO DE UNIDADES			1.187,00
ÁREA TOTAL VIS CONSTRUIDA M² (Mz B, D, E, F, G, H, M)	30,00%	5,27	662.595,64
No. DE PISOS RESULTANTE			18,00
ÁREA TOTAL VIS CONSTRUIDA M² (Mz. Ñ, R, S) - PUNTOS FIJOS			619.526,92
AREA ADOPTADA POR UNIDAD VIP EN M2			50,00
NUMERO DE UNIDADES			12.390,00
AREA TOTAL COMERCIAL CONSTRUIDA M² (Mz C, K, L, N, T, U)	35,00%	3,62	326.837,86
No. DE PISOS RESULTANTE			5,00
AREA TOTAL COMERCIAL CONSTRUIDA M² (Mz C, K, L, N, T, U) - PTOS FIJOS			250.030,96
AREA TOTAL COMERCIAL LOGISTICO CONSTRUIDA M² (Mz A)	50,00%	2,38	232.403,66
No. DE PISOS RESULTANTE			5,00
AREA TOTAL COMERCIAL LOGISTICO CONSTRUIDA M² (Mz A) - PTOS FIJOS			198.705,13
ÁREA TOTAL DOTACIONAL PRIVADO CONSTRUIDO M² (Mz I, J, P, Q)	35,00%	4,44	252.098,27
No. DE PISOS RESULTANTE			5,00
ÁREA TOTAL EQUIPAMIENTO M² (1, 2, 3, 4) - A CARGO DEL MUNICIPIO	35,00%	4,80	208.908,74
No. DE PISOS RESULTANTE			5,00
EXIGENCIA DE PARQUEADEROS			
PARQUEADEROS PRIVADOS: VIP=1 x c/5 UN.			1.139
PARQUEADEROS DE VISITANTES. VIP= 1 X cada 12 UN.			475
PARQUEADEROS EN SOTANO VIP			0
PARQUEADEROS EN SUPERFICIE VIP			1.614
AREA PARQUEADEROS EN SOTANO VIP			0
AREA PARQUEADEROS EN SUPERFICIE VIP	17,50		28.242,67
PARQUEADEROS PRIVADOS: VIS=1 x c/5 UN.			2.478
PARQUEADEROS DE VISITANTES. VIS= 1 X cada 10 UN.			1.239
PARQUEADEROS EN SOTANO VIS			1.636
PARQUEADEROS EN SUPERFICIE VIS			2.081
AREA PARQUEADEROS EN SOTANO VIS	22,50		36.810,87
AREA PARQUEADEROS EN SUPERFICIE VIS	17,50		36.417,50
PARQUEADEROS PRIVADOS: COMERCIO 1 X 60 M2			4.167
PARQUEADEROS DE VISITANTES. COMERCIO 1 X 250 M2.			1.000
PARQUEADEROS PRIVADOS MOTOS: COMERCIO 1 X 8 AUTOS			646
PARQUEADEROS DE VISITANTES MOTOS: COMERCIO 2 X 8 AUTOS			1.292
PARQUEADEROS EN SOTANO COMERCIO (2 SOTANOS)			2.806
PARQUEADEROS EN SUPERFICIE COMERCIO			2.361
AREA PARQUEADEROS EN SOTANO COMERCIO (2 SOTANOS)	22,50		63.135
AREA PARQUEADEROS EN SUPERFICIE COMERCIO	17,50		41.323
AREA PARQUEADEROS EN SUPERFICIE COMERCIO MOTOS	4,68		9.069
AREA PATIO DE MANIOBRAS COMERCIO M²			2.500
PARQUEADEROS PRIVADOS: COMERCIO LOGISTICO1 X 60 M2			3.312
PARQUEADEROS DE VISITANTES. COMERCIO LOGISTICO 1 X 250 M2.			795
PARQUEADEROS PRIVADOS MOTOS: COMERCIO LOGISTICO1 X 8 AUTOS			513
PARQUEADEROS DE VISITANTES MOTOS: COMERCIO LOGISTICO 2 X 8 AUTOS			327
PARQUEADEROS EN SOTANO COMERCIO LOGISTICO (2 SOTANOS)			4.332
PARQUEADEROS EN SUPERFICIE COMERCIO LOGISTICO			0,00
AREA PARQUEADEROS EN SOTANO COMERCIO LOGISTICO (2 SOTANOS)	22,50		97.465,29
AREA PARQUEADEROS EN SUPERFICIE COMERCIO LOGISTICO	17,50		0,00
AREA PARQUEADEROS EN SOTANO COMERCIO LOGISTICO MOTOS	4,68		3.932,87
AREA PATIO DE MANIOBRAS COMERCIO LOGITICO M²			2.500,00
PARQUEADEROS: INSTITUCIONAL/DOTACIONAL 1 X 100 M²			2.521
PARQUEADEROS MOTOS: INSTITUCIONAL/DOTACIONAL 2 X 8 AUTOS.			630
PARQUEADEROS EN SOTANO INSTITUCIONAL/DOTACIONA			1.766
PARQUEADEROS EN SUPERFICIE INSTITUCIONAL/DOTACIONAL			755
AREA PARQUEADEROS EN SOTANO INSTITUCIONAL/DOTACIONA (2 SOTANO	22,50		39.735
AREA PARQUEADEROS EN SUPERFICIE INSTITUCIONAL/DOTACIONAL	17,50		16.161,75

Calle 142 No. 12-44 Oficina 808
Teléfonos: (1) 527 8852 - 311 247 8201
E-mail: nestorjimenezalvarez@gmail.com
Bogotá - D.C. - Colombia

ANÁLISIS DE VENTAS			
VALOR M² APTO VIP			$ 1.147.559,78
VALOR POR UNIDAD DE APTO VIP			$ 51.635.988,85
TOTAL VENTAS APTOS VIP			$ 294.118.592.462,35
VALOR M² APTO VIS			$ 1.991.835,90
VALOR POR UNIDAD DE APTO VIS			$ 99.596.123,25
TOTAL VENTAS APTOS VIS			$ 1.233.995.967.044,67
VALOR M² LOCALES COMERCIALES			$ 5.000.000,00
TOTAL VENTAS LOCALES COMECIALES			$ 1.634.189.300.000,00
VALOR M² LOCALES COMERCIALES LOGISTICA			$ 3.500.000,00
TOTAL VENTAS LOCALES COMECIALES LOGISTICA			$ 813.412.810.000,00
VALOR M² INSTITUCIONAL			$ 5.000.000,00
TOTAL VENTAS INSTITUCIONAL			$ 1.260.491.350.000,00
TOTAL VENTAS		$ 5.236.208.019.507,02	
ANÁLISIS DE COSTOS			
COSTO TOTAL M² VIP (6 PISOS)			$ 825.440,00
SUBTOTAL COSTOS CONSTRUCCION VIP			$ 179.114.734.937,60
COSTO TOTAL M² VIP (12 PISOS)			$ 1.263.360,00
SUBTOTAL COSTOS CONSTRUCCION VIP			$ 72.187.417.612,80
COSTO PARQUEADEROS PRIMER PISO			$ -
SUBTOTAL COSTOS PLACA	161.000,00		$ 4.547.069.333,33
COSTO TOTAL M² VIS (18 PISOS+2 SOTANOS)			$ 1.610.560
SUBTOTAL COSTOS CONSTRUCCION VIS			$ 1.126.436.146.956
COSTO PARQUEADEROS PRIMER PISO			$ -
SUBTOTAL COSTOS PLACA	161.000,00		$ 5.863.217.500
COSTO TOTAL M² COMERCIO			$ 1.800.960
SUBTOTAL COSTOS COMERCIO			$ 702.325.521.946
COSTO PARQUEADEROS PRIMER PISO			$ -
SUBTOTAL COSTOS PLACA, INCLUYE PATIO MANIOBRAS	161.000,00		$ 8.515.529.558
COSTO TOTAL M² COMERCIO LOGISTICO			$ 1.800.960
SUBTOTAL COSTOS COMERCIO LOGISTICO			$ 594.080.784.192
COSTO PARQUEADEROS PRIMER PISO LOGISTICO			$ -
SUBTOTAL COSTOS PLACA, INCLUYE PATIO DE MANOBRAS	161.000,00		$ 1.035.692.275
COSTO TOTAL M² INSTITUCIONAL/DOTACIONAL			$ 1.537.760
SUBTOTAL COSTOS DOTACIONAL/INSTITUCIONAL			$ 448.769.529.275
COSTO PARQUEADEROS PRIMER INSTITUCIONAL/DOTACIONAL			$ -
SUBTOTAL COSTOS PLACA	161.000,00		$ 2.602.041.268
COSTO DE URBANISMO SOBRE ÁREA NETA	288.885,00		$ 134.515.062.116
OTROS COSTOS: FINANCIEROS VIP (6 PISO)	0,19%		$ 9.907.755.024
OTROS COSTOS: FINANCIEROS VIP (12 PISOS)	0,06%		$ 3.325.777.454
OTROS COSTOS: FINANCIEROS VIS (18 PISOS)	1,03%		$ 54.074.559.896
OTROS COSTOS: FINANCIEROS COMERCIO	0,65%		$ 34.140.961.443
OTROS COSTOS: FINANCIEROS COMERCIO LOGISTICO	0,55%		$ 28.876.454.058
OTROS COSTOS: FINANCIEROS INSTITUCIONAL/DOTACIONAL	0,41%		$ 21.656.405.265
HONORARIOS GERENCIA INTEGRAL DEL PROYECTO	2,50%		$ 130.905.200.488
PROMOCION DEL PROYECTO	1,50%		$ 78.543.120.293
PUBLICIDAD	1,00%		$ 52.362.080.195
GASTOS ADMINISTRATIVOS	1,50%		$ 78.543.120.293
UTILIDAD VIP SOBRE VENTAS	6,00%		$ 17.647.115.548
UTILIDAD VIS SOBRE VENTAS	8,00%		$ 98.719.677.364
UTILIDAD COMERCIO SOBRE VENTAS	15,00%		$ 367.140.316.500
UTILIDAD INSTITUCIONAL/DOTACIONAL SOBRE VENTAS	12,00%		$ 151.258.962.000
TOTAL COSTOS			$ 4.407.094.252.790
VALOR DEL LOTE		**$ 829.113.766.717,14**	
VALOR UNITARIO DE TERRENO EN BRUTO	15,83%	$ 663.396,84	
VALOR UNITARIO ADOPTADO PARA M² DE TERRENO EN BRUTO		**$**	**633.000,00**

Calle 142 No. 13-44 Oficina 808
Teléfonos: (1) 527 8855 • 311 247 8201
E-mail: nestorjimenezalvarez@gmail.com
Bogotá, D.C. - Colombia

COSTOS DE URBANISMO			
1. CESION PARA PARQUES PÚBLICOS	**AREA (M2)**	**COSTO M2**	**SUBTOTAL**
2. VIAS LOCALES	232.876,87	$66.124	$15.398.691.976
3. CESIONES PARA EQUIPAMIENTOS COMUNALES PUBLICOS	101.858,02	$460.636,56	$46.919.527.758
4. ZMPA-CONTROL AMBIENTAL	43.791,78	$37.632	$1.647.972.265
5. EQUIPAMIENTO ZONAS VERDES RECREATIVAS PRIVADO	300.254,03	$41.490	$12.457.449.628
6. ESTRUCTURA DE SERVICIOS (URBANISMO) SOBRE AREA UTIL	152.541,35	$59.976	$9.148.820.191
7. VIAS MALLA VIAL ARTERIAL	465.635,33	$83.710	$38.978.426.546
	105.384,56	$575.795,70	$60.679.976.257

COSTOS	VIP (6P)	VIP (12P)	VIS	COMERCIO	C. LOGISTICO	INST./DOTA.
COSTO TOTAL UNITARIO	$ 825.440	$ 1.263.360	$ 1.610.560	$ 1.800.960	$ 1.800.960	$ 1.537.760
COSTO DIRECTO UNITARIO	$ 737.000	$ 1.128.000	$ 1.438.000	$ 1.608.000	$ 1.608.000	$ 1.373.000
COSTO INDIRECTO UNITARIO	$ 88.440	$ 135.360	$ 172.560	$ 192.960	$ 192.960	$ 164.760
COSTO TOTAL DIRECTO/ ATC	$ 159.923.870.480	$ 64.453.051.440	$ 1.005.746.559.782	$ 627.076.358.880	$ 530.429.271.600	$ 400.687.079.710
COSTO EQUIPAMIENTO COMUNAL	$ 0	$ 0	$ 0	$ 0	$ 0	$ 0
COSTO PLACA DE PARQUEO	$ 4.547.069.333	$ 0	$ 5.863.217.500	$ 8.515.529.558	$ 1.035.692.275	$ 2.602.041.268
COSTO URBANISMO	$ 27.539.816.466	$ 0	$ 36.346.809.853	$ 26.054.651.148	$ 28.156.238.809	$ 16.408.655.474
TOTAL COSTO DIRECTO	$ 192.010.756.279	$ 64.453.051.440	$ 1.047.956.587.135	$ 661.646.539.587	$ 559.621.202.683	$ 419.697.776.453
% de los cost 60%	**$ 115.206.453.768**	**$ 38.671.830.864**	**$ 628.773.952.281**	**$ 396.987.923.752**	**$ 335.772.721.610**	**$ 251.818.665.872**

Costos financieros (cf=pa+dtf) sobre el 60% de Costos Directos =	**8,60%**	**8,60%**	**8,60%**	**8,60%**	**8,60%**	**8,60%**
Puntos adicionales (pa)	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
DTF VIGENTE	**5,60%**	**5,60%**	**5,60%**	**5,60%**	**5,60%**	**5,60%**
Financieros $ sobre Costos Directos	$ 9.907.755.024,02	$ 3.325.777.454,30	$ 54.074.559.896,16	$ 34.140.961.442,67	$ 28.876.454.058,46	$ 21.656.405.264,97
Costos financieros sobre Ventas %	**0,19%**	**0,06%**	**1,03%**	**0,65%**	**0,55%**	**0,41%**

9. CONSIDERACIONES GENERALES

Adicionalmente a las características más relevantes de la propiedad, expuestas en los capítulos anteriores; para la determinación del justiprecio comercial materia del presente informe se ha tenido en cuenta las siguientes particularidades:

El Plan Parcial Pienta, se ubica en el sector occidental del casco urbano del municipio de Piedecuesta, donde se construirán conjuntos residenciales unifamiliares y multifamiliares correspondiente a vivienda tipo VIS y VIP. Manzanas comerciales y dotacionales privadas, generando un nuevo polo de desarrollo para el municipio.

El plan parcial Pienta es un macroproyecto respaldado por el Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio del Gobierno Nacional y susceptible de recibir doble subsidio de compra para los beneficiarios, tanto de la nación como del municipio

El proyecto Pienta, se adelanta en un globo de terreno de aproximadamente 125 hectáreas en el que estaba previsto inicialmente construir 18.086 viviendas, con una densidad de 145 viviendas por hectárea, manzaneo que ocupa el 37,26% del área bruta.

Los valores unitarios planteados para terreno tienen correspondencia con la reglamentación urbanística vigente en donde no se incorporan en dichos valores meras expectativas en los precios de los inmuebles, para dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 61 de la ley 388 de 1997 y en artículo 21 del Decreto 1420 de 1981.

Se tuvo en cuenta las características de los proyectos de vivienda disponibles para la venta en el municipio de Piedecuesta, siendo este un factor positivo para una posible comercialización de los

Calle 142 No. 13-44 Oficina 808
Teléfonos: (1) 527 8855 • 311 247 8201
E-mail: nestorjimenezalvarez@gmail.com
Bogotá, D.C. - Colombia

inmuebles objeto de estudio, siempre y cuando el plan parcial no sufra modificaciones estructurales.

El favorable hecho de contar los inmuebles objeto de avalúo con la posibilidad de conexión de todos los servicios públicos dada la acción urbanística a realizar, aunque en la actualidad carece de acueducto y alcantarillado.

El valor del producto inmobiliario propuesto corresponde al mercado de proyectos en venta actualmente en el municipio de Piedecuesta.

10. DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR

- El valuador no es responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma.

- El valuador no revelará información sobre la valuación, ni de cualquiera de los aspectos relacionados con la misma, a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicito el presente avalúo y sólo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

- El presente estudio no comprende en modo alguno la valuación de otros bienes tangibles o intangibles que pudieran estar vinculados de alguna forma a las instalaciones físicas de los inmuebles, como por ejemplo "GoodWill", primas, la valuación de la empresa en marcha o la rentabilidad de la participación tenida sobre la operación del negocio.

- El presente informe se basa en la buena fe del solicitante al suministrar la información y los documentos que sirvieron de base para nuestro análisis, por lo tanto no nos responsabilizamos de situaciones que no pudieron ser verificadas por nuestra firma en su debido momento.

11. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

- La presente valuación se realizó siguiendo las disposiciones en cuanto a metodología establecidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi –IGAC– mediante Resolución número Seiscientos Veinte (620) del 23 de Septiembre de 2008, con el objeto de establecer el valor comercial en el mercado actual, del inmueble que en este informe se ha descrito.

- El contenido del presente informe de avalúo ha tenido en cuenta parámetros establecidos en las NTS S 03 "Contenido de Informes de Valuación" y la NTS I 01 "Contenido de Informes de Valuación de Bienes Inmuebles Urbanos".

- El presente informe ha sido elaborado de conformidad con las normas del "Código Colombiano de Ética del Avaluador", del Registro Nacional de Avaluadores de Fedelonjas y de acuerdo a los parámetros exigidos por la Lonja Inmobiliaria de la Sociedad Colombiana de Arquitectos, Regional Bogotá D.C. y Cundinamarca.

Calle 142 No. 13-44 Oficina 808
Teléfonos: (1) 527 8855 • 311 247 8201
E-mail: nestorjimenezalvarez@gmail.com
Bogotá, D.C. - Colombia

- Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer.
- Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el presente informe.
- El valuador no tiene interés alguno en el inmueble objeto de valuación.
- Los honorarios del valuador no dependen de algún aspecto que ha sido plasmado en el presente informe de valuación.
- El valuador cumple con los requisitos de formación profesional, que le permiten realizar de manera idónea la presente valuación y que está plasmada en el presente informe.
- El valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología del inmueble que se está valorando.
- El valuador ha realizado una visita o verificación personal al bien inmueble objeto de valuación.

Calle 142 No. 13-44 Oficina 808
Teléfonos: (1) 527 8855 • 311 247 8201
E-mail: nestorjimenezalvarez@gmail.com
Bogotá, D.C. - Colombia

12. RESULTADO DEL AVALÚO

El capítulo 8, describe cada una de las unidades valoradas indicando el área, valor unitario y total del avalúo obtenido

ITEM	AREA - (M²)	VALOR UNITARIO ($/M²)	VALOR TOTAL
MACROPROYECTO PIENTA	1.249.800,59	$ 633.000,00	$ 791.123.773.470,00
		AVALUO TOTAL	**$ 791.123.773.470,00**
		VALOR COMERCIAL AJUSTADO	**$ 791.123.800.000,00**

Son: Setecientos noventa y un mil ciento veintitrés millones ochocientos mil pesos M/cte.

Cordialmente,

Arq. NÉSTOR E. JIMÉNEZ ALVAREZ
M.P. 25700 - 05924 C.N.D.
Registro de Avaluador No. 2570005924- Lonja Inmobiliaria de la SCA
Registro Nacional de Avaluador S.I.C. No. 01052012 del 29/06/01

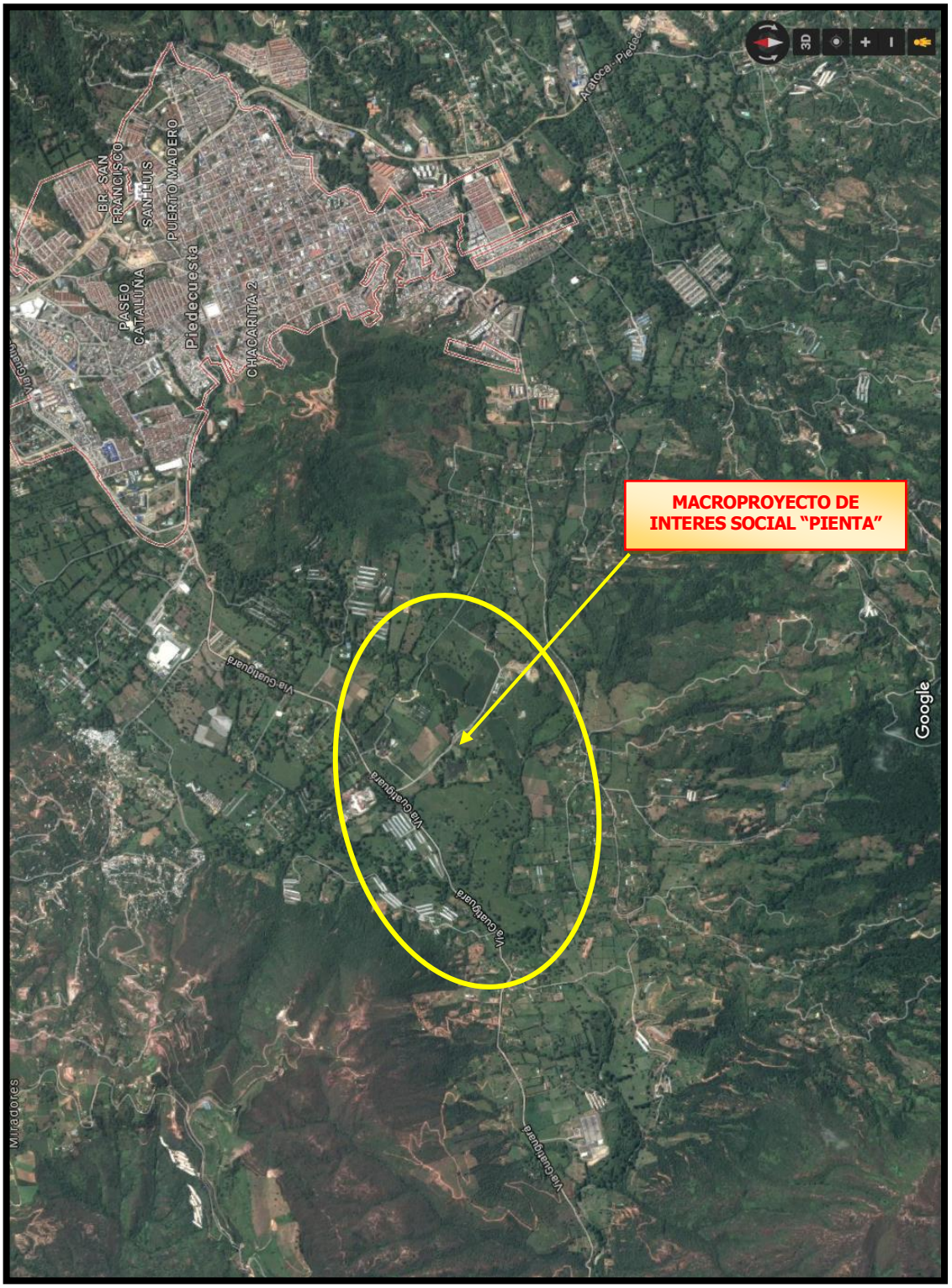
Bogotá D,C., julio 21 de 2.017

Calle 142 No. 13-44 Oficina 808
Teléfonos: (1) 527 8855 • 311 247 8201
E-mail: nestorjimenezalvarez@gmail.com
Bogotá, D.C. - Colombia

13. ANEXO CARTOGRÁFICO

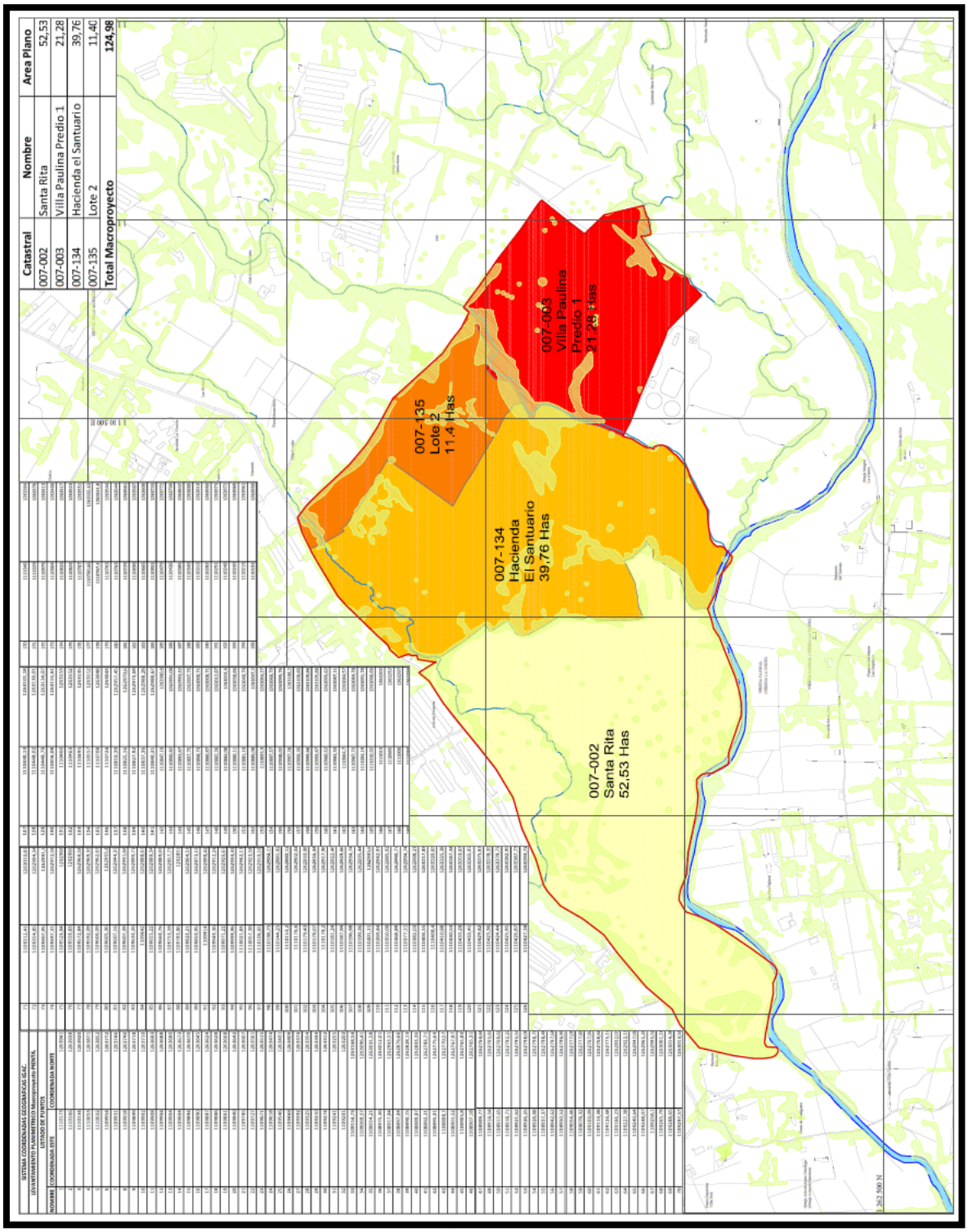
Calle 142 No. 13-44 Oficina 808
Teléfonos: (1) 527 8855 • 311 247 8201
E-mail: nestorjimenezalvarez@gmail.com
Bogotá, D.C. - Colombia

UBICACIÓN Y ACCESO AL INMUEBLE



Calle 142 No. 13-44 Oficina 808
Teléfonos: (1) 527 8855 • 311 247 8201
E-mail: nestorjimenezalvarez@gmail.com
Bogotá, D.C. - Colombia

DELIMITACION PREDIOS



Catastral	Nombre	Area Plano
007-002	Santa Rita	52,53
007-003	Villa Paulina Predio 1	21,28
007-134	Hacienda el Santuario	39,76
007-135	Lote 2	11,40
Total Macroproyecto		**124,98**

Miembro Lonja Inmobiliaria
SOCIEDAD COLOMBIANA DE ARQUITECTOS

Calle 142 No. 13-44 Oficina 808
Teléfonos: (1) 527 8855 • 311 247 8201
E-mail: nestorjimenezalvarez@gmail.com
Bogotá, D.C. - Colombia

14. ANEXO FOTOGRÁFICO

Calle 142 No. 13-44 Oficina 808
Teléfonos: (1) 527 8855 • 311 247 8201
E-mail: nestorjimenezalvarez@gmail.com
Bogotá, D.C. - Colombia

15. OTROS ANEXOS

Calle 142 No. 13-44 Oficina 808
Teléfonos: (1) 527 8855 • 311 247 8201
E-mail: nestorjimenezalvarez@gmail.com
Bogotá, D.C. - Colombia

15. OTROS ANEXOS

Calle 142 No. 13-44 Oficina 808
Teléfonos: (1) 527 8855 • 311 247 8201
E-mail: nestorjimenezalvarez@gmail.com
Bogotá, D.C. - Colombia

ELSUSCRITO REPRESENTANTE LEGAL DE LA SOCIEDAD COLOMBIANA DE ARQUITECTOS BOGOTA D.C. Y CUNDINAMARCA

CERTIFICA

Que el Arquitecto **JIMENEZ ÁLVAREZ NESTOR EDUARDO** identificado con cedula de ciudadanía No. 19.259.406 de Bogotá, y Matrícula Profesional No. 25700-05924, es miembro socio número y avaluador de la Lonja Inmobiliaria de la Sociedad Colombiana de Arquitectos Bogotá D.C y Cundinamarca, su membrecía se encuentra vigente hasta el mes de diciembre de 2017.

La presente se expide a solicitud del interesado, a los dos (02) días del mes de febrero de 2017.

Cordialmente,

E Rocha.

ARQ. EDUARDO ROCHA TAMAYO
Representante legal

Aprobó: ERT
Elaboró: MCP

Libertad y Orden

CONSEJO PROFESIONAL
NACIONAL DE ARQUITECTURA
Y SUS PROFESIONES AUXILIARES

Arquitecto

NESTOR EDUARDO JIMENEZ ALVAREZ

C.C. 19.259.406 de Bogotá D.C.

Universidad La Gran Colombia

Fecha de expedición
09/12/1981

Matrícula Profesional
25700-05924

Esta tarjeta es el único documento idóneo que autoriza a su titular para ejercer la profesión de Arquitecto dentro de los parámetros establecidos por la Ley 435 de 1998, y demás normas complementarias con la materia. Este documento es intransferible.

Agradecemos a quien encuentre esta tarjeta devolverla al Consejo Profesional Nacional de Arquitectura y sus Profesiones Auxiliares.

www.cpnaa.gov.co

Presidente CPNAA

21173

Autorregulador Nacional de Avaluadores

CORPORACION AUTORREGULADOR NACIONAL DE AVALUADORES A.N.A.

N.I.T. 900.796.614-2

HACE CONSTAR QUE:

LA SOCIEDAD COLOMBIANA DE ARQUITECTOS
NIT: 860.009.943-1

Es miembro fundador de la Corporación desde el 29 de enero de 2016 y a la fecha del presente certificado cumple con lo dispuesto por los estatutos y reglamentos de la Corporación que le confieren dicha calidad.

La presente constancia se expide a los veintisiete (27) días del mes de julio del año 2016.

ALEXANDRA VIRGINIA SUAREZ PELAYO
Representante Legal
CORPORACION AUTORREGULADOR NACIONAL DE AVALUADORES A.N.A.

Calle 121 No. 7A - 72 Teléfono: 6370810 Ext. 21
e-mail: autorreguladordeavaluadores@gmail.com
Bogotá D.C.

La validez de este documento puede verificarse en la página www.supernotariado.gov.co con el número de PIN

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE PIEDECUESTA
CERTIFICADO DE TRADICIÓN MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado Generado con el Pin No: 3589342423855229 **Nro Matrícula: 314-68582**

Impreso el 3 de Marzo de 2016 a las 08:53:59 am

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

CIRCULO REGISTRAL: 314 PIEDECUESTA DEPTO: SANTANDER MUNICIPIO: PIEDECUESTA VEREDA: BARROBLANCO

FECHA APERTURA: 12/1/2016 RADICACIÓN: 2015-314-6-10049

COD CATASTRAL: 000000070134000

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO** COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

==========

DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS:

ÁREA: 126 HECTAREAS 4,300 MTS2 CUYOS LINDEROS Y DEMÁS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA 2615, 1/12/2015, NOTARIA NOVENA DE BUCARAMANGA. ARTICULO 8 PARÁGRAFO 1º. DE LA LEY 1579 DE 2012, SE ALINDERA ASÍ: POR EL NORTE: INICIANDO EN EL MOJÓN NUMERO 13 AGUAS ARRIBA DEL RIO DE HATO EN UNA EXTENSIÓN DE 558.00 ML HASTA LLEGAR AL MOJÓN NUMERO 14 UBICADO EN LA BATEA SOBRE EL MISMO RIO QUE DA PASO A LA CARRETA PIEDECUESTA GIRÓN AHORA LLAMADA TRANSVERSAL GUATIGUARA CON LA VÍA MENCIONADA, DE ESTE PUTO (SIC) SIGUIENDO LA MISMA VÍA HACIA EL ORIENTE A UNA DISTANCIA DE 141.00 ML ENCONTRAMOS EL MOJÓN NÚMERO 15 SIGUIENDO LA MISMA DIRECCIÓN A 60.00 ML ESTÁ SITUADO EL MOJÓN NÚMERO 16 EN LA MISMA DIRECCIÓN SE SITÚA EL MOJÓN NÚMERO 17 A UNA DISTANCIA DE 243.00 ML SIGUIÉNDOLA VÍA HACIA EL ORIENTE Y A UNA DISTANCIA DE 385.00 ML ENCONTRAMOS EL MOJÓN NÚMERO 18 EN TODOS ESTOS PUNTOS LINDANDO CON LA TRANSVERSAL GUATIGUARÁ DE ESTE EN DIRECCIÓN SUR EN DISTANCIA DE 43.00 ML ENCONTRAMOS EL MOJÓN NÚMERO 19 A ORILLAS DE LA QUEBRADA CHORROGRANDE SIGUIENDO AGUAS ARRIBA 60.00 ML DE DISTANCIA Y AGUAS AL MEDIO ENCONTRAMOS EL MOJÓN NÚMERO 20 LUEGO EN DIRECCIÓN NORTE Y A UNA DISTANCIA DE 33.00 ML LLEGAMOS AL MOJÓN NÚMERO 21 EN ESTOS PUNTOS SE COLINDA CON TERRENOS DE IRENE RIVERA DEL MOJÓN NÚMERO 21 SITUADO EN LA VÍA TRANSVERSAL GUATIGUARÁ EN DIRECCIÓN ORIENTE Y A 231.00 ML AL MARGEN DE LA VÍA ESTÁ EL MOJÓN NÚMERO 22, 138.00 ML MÁS AL ORIENTE POR LA MISMA VÍA ENCONTRAMOS EL MOJÓN NÚMERO 23 Y DE ESTE EN LA MISMA DIRECCIÓN A UNA DISTANCIA DE 87.00 ML ENCONTRAMOS EL MOJÓN NÚMERO 1 ESTOS PUNTOS SE LINDA CON LA VIS TRANSVERSAL GUATIGUARÁ ---------- POR EL ORIENTE: INICIANDO EN EL MOJÓN NÚMERO 1 EN DIRECCIÓN SUR RECORRIENDO UNA DISTANCIA DE 457.00 ML HASTA EL MOJÓN NÚMERO 2 Y DE ESTE PUNTO EN LA MISMA DIRECCIÓN HASTA EL MOJÓN NÚMERO 3 RECORRIENDO UNA DISTANCIA DE 218.00 ML CON TERRENOS DE LA FINCA EL MORICHAL DE PROPIEDAD DE LOS HEREDEROS DE LA SEÑORA RAQUEL GAMARRA HASTA ENCONTRAR LA QUEBRADA SURATOQUE, EN ESA MISMA DIRECCIÓN EN EL MARGEN OPUESTO ENCONTRAMOS EL MOJÓN NÚMERO 3 SIGUIENDO EN DIRECCIÓN ORIENTE EN UNA DISTANCIA DE 30.00 ML ENCONTRAMOS EL MOJÓN NÚMERO 4 DE ESTE EN DIRECCIÓN ESTÁ EL MOJÓN NÚMERO 5 EN UNA DISTANCIA DE 344.00 ML Y ALINDANDO CON TERRENOS DE SEBASTIÁN REY ---- POR EL OCCIDENTE: DE ESTE MOJÓN NÚMERO 12 AGUAS ABAJO EN UNA EXTENSIÓN DE 1452.00 ML CON EL RIO DE ORO HASTA ENCONTRAR LA DESEMBOCADURA DEL RIO DEL HATO EN EL RIO DE ORO LUGAR DONDE SE ENCUENTRA EL MOJÓN NÚMERO 13. ---------- POR EL SUR: DEL MOJÓN NÚMERO 5 EN DIRECCIÓN OCCIDENTE A UNA DISTANCIA DE 135.00 ML ESTÁ EL MOJÓN NÚMERO 6 DE AHÍ EN LA MISMA DIRECCIÓN ENCONTRAMOS EL MOJÓN NÚMERO 7 A 70 ML DE DISTANCIA EN LA MISMA DIRECCIÓN Y 95.00 ML MÁS ADELANTE SE SITÚA EL MOJÓN NÚMERO 8 A ORILLAS DE LA QUEBRADA LA COLORADA LINDANDO CON TERRENO DE SEBASTIÁN REY DE ESTE PUNTO AGUAS ABAJO Y AL MEDIO DE LA QUEBRADA LA COLORADA EN UNA EXTENSIÓN DE 389.00 ML CON LOS TERRENOS QUE FUERON DE LA FINCA BARROBLANQUITO HOY DE PROPIEDAD DEL SEÑOR PABLO VESGA SIGUIENDO EL CURSO DE LA QUEBRADA SE ENCUENTRA EL MOJÓN NUMERO 9 PARTIENDO D ESTE EN DIRECCIÓN NORTE Y A 121.00 ML ENCONTRAMOS EL MOJÓN NÚMERO 10 EN LA MISMA DIRECCIÓN Y A 295.00 ML SE SITÚA EL MOJÓN 11 EN EL PUENTE SOBRE LA QUEBRADA SURATOQUE ESTOS LINDAN CON LOS TERRENOS DE LA PTAR EL SANTUARIO, DEL MOJÓN 11 Y AGUAS AL MEDIO Y AGUAS DEBAJO DE LA QUEBRADA SURATOQUE HASTA SU DESEMBOCADURA EN EL RIO DE ORO EN UNA EXTENSIÓN DE 430.00 ML TAMBIÉN CON LA PTAR EL SANTUARIO, DONDE SE ENCUENTRA EL MOJÓN NUMERO 12.

COMPLEMENTACIÓN:

---

1) LOTE DE TERRENO

MATRÍCULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) MATRICULA(s) (En caso de Integración y otros)

314-21259 314-21261 314-21263 314-52485

La validez de este documento puede verificarse en la página www.supernotariado.gov.co con el número de PIN

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
DE PIEDECUESTA
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado Generado con el Pin No: 3589342423855229 **Nro Matrícula: 314-68582**

Impreso el 3 de Marzo de 2016 a las 08:53:59 am

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

---

ANOTACIÓN: Nro: 1 Fecha 25/9/1992 Radicación 3282
DOC: ESCRITURA 2414 DEL: 27/12/1991 NOTARIA 8. DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: $ 0
ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO : 320 SERVIDUMBRE DE TRANSITO ACTIVA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
A: PUYANA MENENDEZ GUSTAVO

ANOTACIÓN: Nro: 2 Fecha 11/12/2015 Radicación 2015-314-6-10049
DOC: ESCRITURA 2615 DEL: 1/12/2015 NOTARIA NOVENA DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: $ 0
ESPECIFICACION: OTRO : 0919 ENGLOBE
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. PATRIMONIO AUTONOMO FIDUBOGOTA MACROPROYECTO PIENTA NIT 830.055.897-7 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *2*

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: 57372 Impreso por: 57372
TURNO: 2016-314-1-9810 FECHA:3/3/2016
NIS: gX+lhbWmwP/5Y6DsQqy1NX4QnH8N85Keg2vkjbB+UxH3qRL2j9JRAg==
Verificar en: http://192.168.76.54:8190/WS-SIRClient/
EXPEDIDO EN: PORTAL

El registrador REGISTRADOR SECCIONAL OSMIN ALEXANDER SAAVEDRA LAGOS

REPÚBLICA DE COLOMBIA

DEPARTAMENTO DE SANTANDER

NOTARIA 9 NOVENA
Bucaramanga

GERMAN TELLEZ GÓMEZ
NOTARIO

NOTARIA NOVENA

DEL CÍRCULO DE BUCARAMANGA

Es fiel	Primera	Copia de la Escritura Número			2615
De	1	de	diciembre	de	2015

Naturaleza del Acto ENGLOBE

Otorgado por FIDUCIARIA BOGOTA S.A.

Matrícula Inmobiliaria No. 314-21259

A Favor de FIDUCIARIA BOGOTA S A

Valor del Contrato 0.00

Carrera 36 No. 51 - 32 PBX: 647 1961 - Bucaramanga - Colombia
gtelleznot9@hotmail.com

ESCRITURA NÚMERO **DOS MIL SEISCIENTOS QUINCE (No. 2.615)** ----------

FECHA DE OTORGAMIENTO **PRIMERO (01) DE DICIEMBRE DE DOS MIL QUINCE (2.015)** ---

CLASE DE ACTO O CONTRATO: **ENGLOBE** ----------

CÓDIGO REGISTRAL: **0919** ----------

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO: ----------

FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. – NIT. 800.142.383-7, como vocera del Patrimonio Autónomo *FIDUBOGOTÁ MACROPROYECTO PIENTA con Nit. 830.055.897-7*---------

NUMERO DE MATRICULA INMOBILIARIA: **314-21259, 314-21261, 314-21263** y **314-52485** ----------

NUMERO DE PREDIO: **00 00 0007 0134 000; 00 00 0007 01135 000; 00 00 0007 0003 000 Y 00 00 0007 0001 000 – 00 00 0007 0002 000 (Hace parte)** ----------

DIRECCIÓN O NOMBRE DEL INMUEBLE: ----------

A.) **PREDIO NÚMERO 3 – HACIENDA SANTUARIO, UBICADO EN LA JURISDICCIÓN MUNICIPAL DE PIEDECUESTA – SANTANDER, REGIÓN DE BARROBLANCO.** ----------

B.) **LOTE NÚMERO DOS (2) QUE FUERA SEGREGADO DEL INMUEBLE DENOMINADO PREDIO NÚMERO UNO (1) – HACIENDA VILLA PAULINA, DEL COSTADO NOR-ORIENTAL DEL INMUEBLE MENCIONADO PREDIO No. 1 UBICADO EN LA JURISDICCIÓN MUNICIPAL DE PIEDECUESTA.** ----------

C.) **PREDIO 1 HACIENDA VILLA PAULINA, UBICADA EN JURISDICCIÓN MUNICIPAL DE PIEDECUESTA – SANTANDER, EN LA REGIÓN DE BARROBLANCO.** ----------

D.) **UN LOTE DE TERRENO UBICADO EN EL MUNICIPIO DE PIEDECUESTA – DEPARTAMENTO DE SANTANDER.** ----------

EN LA CABECERA DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA, DEPARTAMENTO DE SANTANDER, REPÚBLICA DE COLOMBIA, AL **PRIMER (01)** DÍA DEL MES DE **DICIEMBRE** DEL AÑO **DOS MIL QUINCE (2.015)**, ANTE MÍ, ***GERMÁN TÉLLEZ GÓMEZ*** NOTARIO NOVENO PRINCIPAL DEL CÍRCULO DE BUCARAMANGA -------

COMPARECIÓ (ERON):

JOHANA ANDREA APARICIO RUIDIAZ, mujer, mayor de edad, domiciliada en Bucaramanga, identificada con Cédula de Ciudadanía **63.551.157** de Bucaramanga; actuando como Apoderado Especial de **CAROLINA LOZANO OSTOS**, mujer, mayor de edad, identificada con Cédula de Ciudadanía número 39.692.985 de D.C., quien obra en su condición Representante Legal de la sociedad **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**,

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

GERMAN TELLEZ GOMEZ
NOTARIO NOVENO DEL CIRCULO DE

identificada con Nit. **800.142.383-7**, sociedad anónima de servicios financieros legalmente constituida mediante la escritura pública número tres mil ciento setenta y ocho (3.178) otorgada el treinta (30) de septiembre de mil novecientos noventa y uno (1.991) ante la Notaría Once (11) del Círculo Notarial de Bogotá D.C., con domicilio principal en la misma ciudad, y permiso de funcionamiento concedido por la Superintendencia Bancaria (Hoy Superintendencia Financiera), mediante la Resolución número tres mil seiscientos quince (3.615) del cuatro (4) de octubre de mil novecientos noventa y uno (1.991), todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, el cual junto con el respectivo poder se adjuntan al presente documento, sociedad que actúa como vocera y representante del patrimonio autónomo **FIDUBOGOTÁ MACROPROYECTO PIENTA** *con Nit. 830.055.897-7*; **MANIFESTÓ (ARON):** ----------

PRIMERA. RESPONSABILIDAD DE LA FIDUCIARIA. La responsabilidad que adquiere LA FIDUCIARIA es de medio y no de resultado y, por lo tanto, responderá hasta por culpa leve en el desarrollo de su gestión. LA FIDUCIARIA responderá por realizar todas las conductas necesarias para ejecutar las gestiones encomendadas.----------

SEGUNDA: su representada es propietaria fiduciaria de los siguientes inmuebles: ---------

A.) **HACIENDA SANTUARIO UBICADA EN LA JURISDICCIÓN MUNICIPAL DE PIEDECUESTA, REGIÓN DE BARROBLANCO**; que es el saldo de lo adquirido en mayor extensión, el cual se alindera así: **POR EL NORTE:** A partir del mojón número 32 ubicado pasando la quebrada Suratoque donde el lindero parte propiedades con las que son o eran de SEBASTIÁN REY, se sigue por el cauce de la quebrada Suratoque aguas abajo hasta encontrar el mojón número 31 puesto frente del mojón número 10 quebrada al medio, se continúa aguas abajo pasando por el carreteable de penetración de las propiedades del señor REY hasta llegar al mojón número 41 quebrada al medio con propiedades que son o fueron de Fernando José Puyana y otros copropietarios. **POR EL OCCIDENTE:** A partir del mojón número 41 en dirección norte – sur hasta encontrar el mojón número 42 en una longitud aproximada de 47 metros colindante con el lote segregado de propiedad de la Piedecuestana de Servicios y en la misma dirección hasta llegar al mojón número 43 en una longitud aproximada de 363 metros y colindante con la misma propiedad hasta llegar al mojón número 43 ubicado en la quebrada que parte la propiedad que son o fueron de la Sociedad Burgos Mantilla. **POR EL SUR:** partiendo del mojón número 43 aguas arriba de la quebrada la Colorada y/o

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Ca139918685

República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial

Trapiche Santuario hasta encontrar el mojón número 37 siguiendo por la misma toma encontramos el mojón número 36 hasta el mojón número 35 quebrada al medio también con propiedades que son o fueron de la Sociedad Burgos Mantilla, **POR EL ORIENTE:** partiendo del mojón número 35, en una semicurva por cerca viva hasta el mojón número 34 con terrenos que son o fueron de Sebastián Rey de allí con cerca viva y carreteable al medio hasta el mojón número 33 con terrenos que son o fueron de Sebastián Rey, del mojón número 33 haciendo un ángulo de 90º y en dirección norte carreteable y cerca viva al medio con terrenos que son o fueron de Sebastián Rey hasta encontrar de nuevo el mojón número 32 con terrenos que son o fueron de de Sebastián Rey ubicado a orillas de la quebrada Suratoque, punto de partida de este alinderamiento. Área Lote 34 Hectáreas 4300 metros cuadrados ----------

Este inmueble se identifica en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de **Piedecuesta** con la matricula inmobiliaria número **314-21259** y en el catastro con el predio número **00-00-0007-0134-000** ----------

B.) **LOTE NÚMERO DOS (2) QUE FUERA SEGREGADO DEL INMUEBLE DENOMINADO PREDIO NÚMERO UNO (1) HACIENDA VILLA PAULINA, DEL COSTADO NOR-ORIENTAL DEL INMUEBLE MENCIONADO PREDIO Nº. 1, UBICADO EN LA JURISDICCIÓN MUNICIPAL DE PIEDECUESTA, EN LA REGIÓN DE BARRO BLANCO,** con una extensión aproximada de 11 hectáreas. El Lote número dos (2) cuyo alinderamiento es el siguiente: **POR EL NORTE:** a partir del mojón número 9 ubicado sobre el margen derecho de la vía que de Girón conduce a Piedecuesta, se va en sentido suroriental, en la línea semirrecta, hasta encontrar el mojón número 10, que se encuentra ubicado al margen derecho del punto de encuentro con la quebrada Suratoque, **POR EL SUR:** entre el mojón 10 y el mojón número 11, con la quebrada Suratoque, aguas abajo, pasando por un carreteable que pasa cerca del mojón número 10, **POR EL OCCIDENTE:** en un primer tramo desde el mojón número 11 y hasta el mojón número 12 y cercas al medio con el predio del cual se segrega, **POR EL NOROCCIDENTE:** del mojón número 12 al mojón número 13, que se encuentra ubicado al cruce de esta cerca y un carreteable de penetración, nuevamente por el OCCIDENTE, en un segundo tramo, del mojón número 13 hasta el mojón número 15, que está al margen derecho del carreteable anteriormente citado, pasando por el mojón número 14, con el predio del cual este se segregó, **POR EL NORTE:** a partir del mojón número 15, se sigue por el margen derecho de la vía que de Girón conduce a Piedecuesta, hasta encontrar el mojón número 9, punto de arranque de este

GERMAN VELEZ GOMEZ NOTARIO NOVENO DEL CIRCULO DE

alinderamiento. ----------

Este inmueble se identifica en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Piedecuesta con la matricula inmobiliaria número **314-21261** y en el catastro con el predio número **00-00-0007-0135-000** ----------

Este inmueble tiene constituidas unas **servidumbres** así: ----------

De tránsito por el carreteable que va del mojón número 8 al mojón número 5, en sentido norte – suroriente, pasando por los mojones número 7 y 6 respectivamente, a cargo del inmueble denominado PREDIO NÚMERO 2 – HACIENDA VILLA PAULINA CHIQUITA y a favor del terreno denominado LOTE NÚMERO 1, segregado del PREDIO NÚMERO DOS – HACIENDA VILLA PAULINA CHIQUITA de tránsito por el carreteable que va del mojón número 15 y cerca al mojón número 10, en sentido norte sur-oriente, pasando por los mojones número 14 y 13 respectivamente, a cargo del inmueble denominado PREDIO NÚMERO UNO – HACIENDA VILLA PAULINA y a favor del terreno denominado LOTE NÚMERO 2, segregado del PREDIO NÚMERO UNO HACIENDA VILLA PAULINA, en parte y luego a cargo del mismo LOTE NÚMERO DOS (2) hasta llegar al paso de la quebrada Suratoque, toda vez que este carreteable atraviesa en este sentido dicho terreno. De tránsito por el carreteable que va casi al medio de los mojones números 3 y 2 en el sentido norte – sur-oriente arrancando abajo del mojón número 1 por la vía que de Piedecuesta conduce a Girón, por Palogordo a la cual acceden todos los carreteables, a cargo del inmueble denominado PREDIO NÚMERO DOS – HACIENDA VILLA PAULINA CHIQUITA y a favor del terreno que es o era de propiedad FERNÁN ROBLEDO. ----------

De aguas para las que corren y benefician al PREDIO NÚMERO UNO (1) – HACIENDA VILLA PAULINA Y EL LOTE NÚMERO DOS que se le segrega, igualmente las de caños y quebradas que se mencionan dentro del alinderamiento por los englobes y segregaciones e identificaciones anteriores que también benefician a los demás inmuebles. ----------

De Tránsito Activa, según escritura pública número 2414 de fecha 27 de Diciembre de 1991, otorgada en la Notaría Octava del Círculo de Bucaramanga. ----------

C.) **PREDIO 1 HACIENDA VILLA PAULINA, UBICADA EN JURISDICCIÓN MUNICIPAL DE PIEDECUESTA – SANTANDER, EN LA REGIÓN DE BARROBLANCO**, con una extensión total aproximada de 29 Hectáreas, como área neta y sin descontar las vías y se alindera de la siguiente forma: **POR EL COSTADO**

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial

Ca139918866

NORORIENTAL: A partir del mojón número 15 colocado con el cruce de la carretera que de Piedecuesta va a Palogordo y de allí a Girón, en sentido occidente – oriente, hasta el mojón número 11 con el predio que se le segregó denominado LOTE NÚMERO 2 propiedad que pasará a ser de Gustavo Puyana Menéndez, pasando por los mojones 14, 13 y 12, hasta encontrar la Quebrada Suratoque, vía de penetración al medio, hasta el número 11 y cercas al medio, **POR EL COSTADO SUR:** siguiendo el cauce de las mismas aguas abajo, desde el mojón número 11 y continuando quebrada Suratoque al medio, aguas abajo hasta encontrar el mojón número 26, **POR EL SUR-OCCIDENTE:** A partir del mojón número 26, ubicado en la desembocadura de la Quebrada Suratoque en el Río Frío o de Oro, se continúa, por este, aguas abajo hasta encontrar el mojón número 25, de este al 24 en sentido sur-oriente, para continuar del mojón número 24 al 23 en sentido sur-norte y se regresa nuevamente del mojón 23 al 22 en sentido oriente – occidente, cercas al medio con la Hacienda Santa Rita que es o era propiedad de Benito Valdivieso. **POR EL OCCIDENTE:** A partir del mojón número 22 hasta el mojón número 21 en sentido norte – sur, del mojón número 21 al mojón número 20 en sentido occidente – oriente, de allí se va en sentido sur – norte del mojón número 20 al 19, de este último se cruzan en sentido occidente – nororiente hasta encontrar el mojón número 18, del mojón número 18 al 17, por un caño que allí cruza y que en parte constituye alinderamiento, del mojón número 17 en sentido occidente – nororiente hasta encontrar el mojón número 16 que esta al pie de una casa de vivientes de la antigua Hacienda el Diamante. **POR EL NOROCCIDENTE:** A partir del mojón número 16 y siguiendo la carretera al medio que de Girón conduce a Piedecuesta, pasando por Palogordo, hasta encontrar el mojón número 15 punto de partida de este alinderamiento. ----------

Este inmueble se identifica en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de **Piedecuesta** con la matricula inmobiliaria número **314-21263** y en el catastro con el predio número **00-00-0007-0003-000** ----------

El Inmueble antes mencionado soporta una **Servidumbre** de Tránsito Activa, según escritura pública número **2414** de fecha 27 de Diciembre de 1991, otorgada en la Notaría Octava del Círculo de Bucaramanga. ----------

D.) **UN LOTE DE TERRENO UBICADO EN EL MUNICIPIO DE PIEDECUESTA DEPARTAMENTO DE SANTANDER,** de un área aproximada de 52 Hectáreas, alinderado así: **POR EL SUR:** partiendo de la boca toma de la quebrada Suratoque quebrada abajo hasta la confluencia del Río de Oro, al medio con propiedades que son

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

o fueron de Francisco Rosillo y Otro, luego se baja por el Río de Oro, aguas abajo hasta la confluencia con el Río Lato, lindando en todo este trayecto con la Finca de El Pajonal, de propiedad de Felisa Mantilla de Figueroa y Hermanas, **POR EL ORIENTE:** partiendo de la Boca toma citada, vallado y cerca de piedra y alambre al medio con propiedades que son o fueron de Francisco Rosillo y Otro, a dar al camino que conduce a Zapatoca, hoy carretera, **POR EL NORTE:** La carretera o camino que conduce a Zapatoca al medio, con terreno de Julio y Polo Ruiz, **POR EL OCCIDENTE:** Partiendo de la carretera o camino a Zapatoca hasta el Río de Oro que sirve de lindero de este predio con el terreno del Pajonal ya citado. ----------

Este inmueble se identifica en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de **Piedecuesta** con la matricula inmobiliaria número **314-52485** y en el catastro hace parte de los predios números **00-00-0007-0001-000 Y 00-00-0007-0002-000** ----------

TERCERA: Las áreas, cabida y linderos resultantes del englobe que se realiza en este acto fueron determinadas por **LOS FIDEICOMITENTES**, sin intervención de **FIDUBOGOTÁ S.A.** ---

CUARTA: Los inmuebles descritos fueron adquiridos por la fiduciaria Bogotá S.A. Patrimonio Autónomo *FIDUBOGOTÁ MACROPROYECTO PIENTA,* así: Mediante transferencia de dominio a titulo de beneficio en fiducia mercantil efectuada con *PUYANA IRIARTE FRANCISCO, PUYANA MEJÍA JESÚS ENRIQUE, SOCIEDAD D.F. PUYANA MEJÍA S EN C.A., PROMOTORA DE INVERSIONES EL CERRO S.A.S. sigla INVERCERRO S.A.S., CASALINDA S.A., CASTILLO GARCÍA MARÍA NATALIA, CASTILLO GUTIÉRREZ MARÍA ESPERANZA, CASTILLO GARCÍA MAYRA TERESA, CASTILLO GUTIÉRREZ JUAN GABRIEL, CAVANZO GUIZA JOSÉ, CAVANZO GUIZA ÁLVARO Y GALVIS RAMÍREZ Y COMPAÑÍA S.A.;* según escritura pública **0621** del 01 de abril de 2013 de la Notaria **Novena** de Bucaramanga; posteriormente aclarada según escritura pública **1212** del 20 de junio de 2014 de la Notaria **Novena** de Bucaramanga; inscritas a los folios de matriculas **314-21259**, **314-21261**, **314-21263** y **314-52485** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Piedecuesta, respectivamente. ---------

QUINTA: En la calidad indicada, por medio de este público instrumento, procede a *englobar* los inmuebles descritos anteriormente, en un solo cuerpo, el cual de ahora en adelante se identifica y alindera así: ----------

LOTE DE TERRENO UBICADO EN LA REGIÓN DE BARROBLANCO, JURISDICCIÓN DEL MUNICIPIO DE PIEDECUESTA, DEPARTAMENTO DE SANTANDER; *cuenta con un área de 126 hectáreas 4.300 metros cuadrados, alinderado así:* ***Por el norte:*** *iniciando*

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

República de Colombia
Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial
Ca139918687

en el mojón numero 13 aguas arriba del Rio del Hato en una extensión de 558.00 ml hasta llegar al mojón numero 14 ubicado en la batea sobre el mismo río que da paso a la carretera Piedecuesta – Girón ahora llamada transversal Guatiguará con la vía mencionada, de este puto siguiendo la misma vía hacia el oriente a una distancia de 141.00 ml encontramos el mojón numero 15 siguiendo la misma dirección a 60.00 ml está situado el mojón numero 16, en la misma dirección se sitúa el mojón numero 17 a una distancia de 243.00 ml siguiéndola vía hacia el oriente y a una distancia de 385.00 ml encontramos el mojón número 18 en todos estos puntos lindando con la transversal Guatiguará de este en dirección sur en distancia de 43.00 ml encontramos el mojón numero 19 a orillas de la quebrada Chorrogrande siguiendo aguas arriba 60.00 ml de distancia y aguas al medio encontramos el mojón numero 20 y luego en dirección norte y a una distancia de 33.00 ml llegamos al mojón número 21 en estos puntos se colinda con terrenos de Irene Rivera del mojón numero 21 situado en la vía transversal Guatiguará en dirección oriente y a 231.00 ml al margen de la vía esta el mojón numero 22, 138.00 ml mas al oriente por la misma vía encontramos el mojón numero 23 y de este en la misma dirección a una distancia de 87.00 ml encontramos el mojón numero 1 estos puntos se linda con la vía transversal Guatiguará. **Por el oriente:** iniciando en el mojón número 1 en dirección sur recorriendo una distancia de 457.00 ml hasta el mojón numero 2 y de este punto en la misma dirección hasta el mojón numero 3 recorriendo una distancia de 218.00 ml con terrenos de la finca El Morichal de propiedad de los herederos de la señora Raquel Gamarra hasta encontrar la quebrada Suratoque, en esa misma dirección en el margen opuesto encontraremos el mojón numero 3 siguiendo en dirección oriente en una distancia de 30.00 ml encontramos el mojón numero 4 de este en dirección está el mojón numero 5 a una distancia de 344.00 ml y lindando con terrenos de Sebastián Rey. **Por el occidente:** de este mojón numero 12 aguas abajo en una extensión de 1452.00 ml con el Río de Oro hasta encontrar la desembocadura del Río del Hato en el Río de Oro lugar donde se encuentra el mojón numero 13. **Por el sur:** del mojón número 5 en dirección occidente a una distancia de 135.00 ml esta el mojón numero 6 de ahí en la misma dirección encontramos el mojón numero 7 a 70 ml de distancia en la misma dirección y 95.00 ml más adelante se sitúa el mojón numero 8 a orillas de la quebrada la Colorada lindando con terreno de Sebastián Rey de este punto aguas abajo y al medio de la quebrada la Colorada en una extensión de 389.00 ml con los terrenos que fueron de la finca Barroblanquito hoy de propiedad del señor Pablo Vesga siguiendo el curso de la quebrada se encuentra el mojón numero 9 partiendo d este en dirección norte y a 121.00 ml

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

encontramos el mojón número 10 en la misma dirección y a 295.00 ml se sitúa el mojón 11 en el puente sobre la quebrada Suratoque estos lindan con los terrenos de la PTAR el Santuario, del mojón 11 y aguas al medio y aguas debajo de la quebrada Suratoque hasta su desembocadura en el Río de Oro en una extensión de 430.00 ml también con la PTAR el Santuario, donde se encuentra el mojón numero 12. ----------

SEXTA: El inmueble objeto de este englobe queda en su totalidad en cabeza de LA **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.** Patrimonio Autónomo *FIDUBOGOTÁ MACROPROYECTO PIENTA* Nit. 830.055.897-7 ----------

SÉPTIMA: Se solicita al(la) señor(a) Registrador(a) de Instrumentos Públicos de Piedecuesta, tomar atenta nota del contenido de la presente escritura. ----------

PARÁGRAFO: Con el presente instrumento se protocoliza(n) el(los) plano(s) del englobe y folio(s) de matricula(s) inmobiliaria(s) ----------

---

HASTA AQUÍ LA MINUTA PRESENTADA

LEÍDO QUE LE (S) FUE EL INSTRUMENTO PRECEDENTE AL (A LOS) EXPONENTE(S) OTORGANTE(S) QUIEN(ES) DESPUÉS DE VERIFICAR CUIDADOSAMENTE SU(S) NOMBRE(S) COMPLETO(S), ESTADO(S) CIVIL(ES), EL NUMERO DE IDENTIDAD DE SU(S) DOCUMENTO(S) Y TODAS LAS INFORMACIONES DEL (LOS) INMUEBLE(S), ÁREAS, MATRICULA, NUMERO DE IDENTIFICACIÓN PREDIAL, UBICACIÓN. ASÍ COMO QUE LOS PAZ Y SALVOS PREDIAL Y DE VALORIZACIÓN CORRESPONDEN AL (LOS) INMUEBLE(S) OBJETO DE ESTA ESCRITURA, DECLARAN QUE TODAS LAS INFORMACIONES CONSIGNADAS EN EL PRESENTE INSTRUMENTO SON CORRECTAS Y EN CONSECUENCIA ASUME(N) LA RESPONSABILIDAD QUE SE DERIVE DE CUALQUIER INEXACTITUD EN LOS MISMOS, CONOCEN LA LEY Y SABEN QUE EL NOTARIO RESPONDE DE LA REGULARIDAD FORMAL DE LOS INSTRUMENTOS QUE AUTORIZA PERO NO DE LA VERACIDAD DE LAS DECLARACIONES DE LOS INTERESADOS, TAMPOCO RESPONDE DE LA CAPACIDAD O APTITUD LEGAL DE ESTOS PARA CELEBRAR EL PRESENTE CONTRATO (ART. 9o. D.L. 960/70); POR LO ANTERIOR Y EN SEÑAL DE SU ASENTIMIENTO LO FIRMA (N) POR ANTE MI Y CONMIGO EL NOTARIO, QUIEN LE (S) ADVIRTIÓ SOBRE LAS FORMALIDADES LEGALES QUE DEL CONTRATO SE DERIVAN EN FORMA ESPECIAL LO RELACIONADO CON EL REGISTRO DE LA PRESENTE ESCRITURA EN LA OFICINA

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Ca139918688

República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial

VIENE DE LA HOJA: Aa027714194/ ----------

CORRESPONDIENTE, DENTRO DEL TERMINO PERENTORIO DE **DOS (2) MESES**, CONTADOS A PARTIR DEL OTORGAMIENTO DE ESTE INSTRUMENTO, CUYO INCUMPLIMIENTO CAUSARA INTERESES MORATORIOS POR MES O FRACCIÓN DE MES DE RETARDO, CONFORME A LO ESTIPULADO EN LA LEY 223 DE 1.995 Y DECRETO 650 DE 1.996. ----------

DERECHOS NOTARIALES: $129.600 ----------

SUPER: $4.850 ----------

FONDO: $4.850 ----------

IVA: $20.736 ----------

RESOLUCIÓN 0641 DEL 23 DE ENERO DE 2015 ----------

LO ESCRITO EN OTRO TIPO DE LETRA "SI VALE" DOY FE ----------

ESTA ESCRITURA SE EXTENDIÓ EN LAS HOJAS DE SEGURIDAD NÚMEROS:

Aa027714191/ Aa027714192/ Aa027714193/ Aa027714194/ Aa027714045/ ----------

---

LA OTORGANTE,

NO SE REALIZA VERIFICACIÓN CON EL SISTEMA BIOMÉTRICO YA QUE LA OTORGANTE ES REPRESENTANTE LEGAL DE UNA ENTIDAD CREDITICIA Y NO COMPARECE ANTE LA NOTARIA, POR LO QUE LA ESCRITURA SE EFECTÚA POR EL SISTEMA TRADICIONAL ----------

NOTARIA NOVENA DE BUCARAMANGA
OTORGAMIENTO

CC63551157
APARICIO RUIDIAZ
JOHANA ANDREA
01/12/2015 04:27:23

Dra. JOHANA ANDREA APARICIO RUIDIAZ

C.C. No. 63.551.157 de Bucaramanga

Apoderada Especial FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. – vocera del Patrimonio Autónomo *FIDUBOGOTÁ MACROPROYECTO PIENTA*

EL NOTARIO,

GERMAN TELLEZ GÓMEZ
NOTARIO NOVENO DEL CIRCULO DE BUCARAMANGA

Germán Téllez Gómez
01 DIC 2015
Notario Noveno Bucaramanga

Recepción:	Extensión:	Otorgamiento:	Revisión:	Cierre:
VALENE	*Paola Vera*			

República de Colombia

DIARIO OFICIAL

Libertad y Orden

Fundado el 30 de abril de 1864

Año CLII No. 49.944 Edición de 24 páginas • Bogotá, D. C., domingo, 24 de julio de 2016 • ISSN 0122-2112

MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO

RESOLUCIONES

RESOLUCIÓN NÚMERO 0459 DE 2016

(julio 12)

por la cual se modifica la Resolución número 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 de 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 número 1077 de 2015, y

CONSIDERANDO:

Que mediante Resolución número 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 de 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 número 4260 de 2007.

Que mediante Sentencia C-149 de 2010, la honorable Corte Constitucional declaró inexequible 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 resolutiva, que esta 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 inadmisible que 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 número 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 este.

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 número 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.

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 número 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 número 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 número 204 de 2011, modificado por el artículo 5° de la Resolución número 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 número 204 de 2011, modificada y adicionada por la Resolución número 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, este 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 número 204 de 2011, modificada y adicionada por la Resolución número 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 número 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 8° de la Resolución número 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.

LA IMPRENTA NACIONAL DE COLOMBIA

Informa que como lo dispone el Decreto número 53 de enero 13 de 2012, artículo 3°, del Departamento Nacional de Planeación, a partir del 1° de junio de 2012 los contratos estatales no requieren publicación ante la desaparición del Diario Único de Contratación Pública.

DIARIO OFICIAL
Fundado el 30 de abril de 1864
Por el Presidente **Manuel Murillo Toro**
Tarifa postal reducida No. 56

DIRECTORA: DIOSELINA PARRA DE RINCÓN

MINISTERIO DEL INTERIOR
IMPRENTA NACIONAL DE COLOMBIA
DIOSELINA PARRA DE RINCÓN
Gerente General

Carrera 66 Nº 24-09 (Av. Esperanza-Av. 68) Bogotá, D. C. Colombia
Conmutador: PBX 4578000.
e-mail: correspondencia@imprenta.gov.co

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 número 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 cuándo 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.*

Sobre el particular, el artículo 54 de la Resolución número 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 cómo 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 número 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 número 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 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 número 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 número 1077 de 2015.

3. *"En el artículo 33, RÉGIMEN 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 número 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".*

En relación con este punto el artículo 2.2.2.1.5.3.1 del Decreto número 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 número 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 1° de junio de 2016, para que en el mencionado término se presentaran observaciones por parte de la ciudadanía en general.

Que durante el periodo 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 número 0750 de 2014, las cuales son atendidas en los siguientes términos:

1. *Comentarios y observaciones a la Resolución número 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 últimas se verá afectado por un sin número de problemáticas sociales.

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 fato 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 número 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 aqui (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 modificatorio".*

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 número 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 número 1, 2	Urbanizador	Municipio
Equipamientos Públicos número 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 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 asi generar un equilibrio financiero y favorecer con un consto (sic) *menor la vivienda social".*

Al respecto, el artículo 32, párrafo Área de Actividad Residencial, de la Resolución número 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 número 0750 del 2014, los Planos y el Documento Técnico de Soporte que la acompañan, se observó que las referidas manzanas solo incluían vivienda tipo VIP y VIS. Esto se puede constatar en los artículos 50, 52, 54, 56 y 57 de la Resolución número 0750, Plano U1 -Propuesta General y en el DTS (presupuesto).

"c) Artículo 10 modifica artículo 55, generando artículo 50 B mostrando un cuadro de ÁREA TOTAL CONSTRUIDAD (sic) *con un 1.002.918 metros cuadrados, distribuidos asi, VIP 274.034 Metros cuadrados; VIS 728.883 Metros cuadrados.*

Este texto va en contra vía con la definición 6 del artículo 1° del modificatorio, 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 ESCRUCTURA (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 ítenes (sic) *de las cargas locales y cargas generales; en contravia con las definiciones 10, 11 y 12 del artículo 1° del modificatorio y también lo 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 urbanisticas y obligaciones (f-20).*

En el presupuesto se incluyen costos por obras para comercio, comercio logistico 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 asi: $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 número 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 logistico y dotacional privado, es decir se recaudará $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 requieren los siguientes estacionamientos VIP 967 vehiculares privados; 403 vehiculares visitantes y 967 motocicletas. VIS: 2478 vehiculares privados; 1239 vehiculares visitantes y 1239 motocicletas.

Parágrafo 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.

"c) artículo 9° modifica artículo 53 Escruta (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 costo 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 recalculen 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 estos 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.*

Se recomienda ajustar el cuadro asi:

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

Excluir el item de venta de parqueadero.

En los egresos, recalcular todos los item 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 participación en la plusvalía.

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 este, 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 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 IV, Capítulo II, 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 de 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 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 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 ha y área útil máxima individual de 9.75 ha."

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 a 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.

• 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 número 1, 2	Urbanizador	Municipio
Equipamientos Públicos número 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 supermanzanas 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 supermanzanas A, C, K, L, N, U y T.

Área de Actividad Dotacional: Corresponde a las áreas donde se pueden ofrecer usos dotacionales privados que presten servicios sociales y/o administrativos, a diferentes escalas. El área de actividad dotacional se localiza 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.** ***Régimen 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.

• **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.

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.

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 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 supermanzana 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

Etapa	Manzana	Uso	Pisos
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 LOGÍSTICO	5
	B	VIS	18
	I	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 metros x número Pisos + 1,50 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 desarrollará de acuerdo con la siguiente tabla:

USOS	NÚM. DE PISOS	ANTEJARDÍN
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 empradizado, 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 este 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 este 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 este 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:

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	1 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 supermanzana.

• 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 m^2 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. Asimismo, se debe garantizar el acceso directo al estacionamiento desde una vía pública 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 de que exista Norma Técnica Colombiana (NTC) debidamente reglamentada, se tomarán la 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 m^2

• Vivienda VIS: 55 m^2

Parágrafo: El área mínima construida de vivienda para VIS podrá ser de 50 m^2, 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 (m^2)	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.

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 LOGÍSTICO	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 m^2 de área útil para vivienda y otros usos, discriminados, así: 221.149,16 m^2 para vivienda y 244.486,29 m^2 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 moneda corriente., 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 INTERÉS 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 calculó tomando como base el valor promedio del m^2 ($27.046) y el área bruta del MP PIENTA (124,98 m^2).

a. Presupuesto detallado:

Miles de pesos	MACROPROYECTO DE INTERÉS SOCIAL NACIONAL PIENTA			
EGRESOS				
TERRENO	Area Bruta: 1.249.500,60 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 Guaiguará (Metropolitana)	A : 32.358,59 m^2		7.438.888	0,3%
Anillo Central Piedecuesta (i) (Metropolitana)	A : 16.825,07 m^2		3.867.891	0,2%
Anillo Central Piedecuesta (ii) (Metropolitana)	A : 9.328,89 m^2		1.608.458	0,1%
Circunvalar de Guaiguará (Zonal)	A : 46.872,01 m^2		10.775.366	0,4%
PTAR (Pienta, Santuario)	A : 31.531,04 m^2		35.609.644	1,4%
Cargas Locales			$29.506.518	1,2%
Parque Lineal Quebrada Chorro Grande	A : 74.767,66 m^2		4.610.718	0,2%
Parque Lineal Quebrada Suratoque	A : 41.916,05 m^2		2.584.849	0,1%
Parque Lineal Sur (Adyacente A. Inundables Río Oro)	A : 77.525,91 m^2		4.780.812	0,2%
Parque Pienta	A : 27.665,96 m^2		1.706.084	0,1%
Parque Lineal Quebrada La Colorada	A : 11.001,17 m^2		678.412	0,0%
Vías Locales - Perfil PV5 (Local)	A : 32.179,51 m^2		3.732.823	0,2%
Par Vial Este - Perfil PV3 (Zonal)	A : 48.375,31 m^2		8.340.719	0,3%
Par Vial Oeste - Perfil PV4 (Zonal)	A : 21.303,20 m^2		3.072.101	0,1%
COSTOS INDIRECTOS			**$32.315.617**	**1,3%**
Reglamento PH - Vivienda	$120		2.067.082	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	10.523.889	0,4%
Retie y Retilap-Regla. Técnico e Ind. Eléctricas	$120/Ucd	21.048 un	2.525.729	0,1%
COSTOS DIRECTOS	$\sum$ Ac = 1.934.630 m^2	$850.792/$m^2$	**$1.645.966.891**	**66,8%**
C_directo **VIP**	Ac = 217.443 m^2	$550 m^2	119.593.449	4,8%
C_directo **VIS 5 Pisos**	Ac = 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**	Ac = 326.838 m^2	$1.000 m^2	326.837.871	13,2%
C_directo **Comercio Logístico**	Ac = 232.404 m^2	$800 m^2	185.922.928	7,5%
C_directo **Dotacional**	Ac = 252.068 m^2	$800 m^2	201.678.624	8,2%
Parqueaderos en sótanos			-	0,0%
Parqueaderos (privados + visitantes)	Ac = 223.945 m^2	$600 m^2	134.367.102	5,4%

Miles de pesos	MACROPROYECTO DE INTERÉS SOCIAL NACIONAL PIENTA		
Administración Obras	10,00%	140.919.622	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 INTERÉS SOCIAL NACIONAL PIENTA			
	Unidades	m²	VALOR 2015	SMMLV
VIP	4836	45 m²	$45.105/Apto	70 smmlv
			$218.125.362	
VIS	12390	55 m²	$86.987/Apto	135 smmlv
			$1.077.729.899	
COMERCIO	$392.205.445			
COMERCIO LOGÍSTICO	$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:

Valor suelo 2011 X (IPC 2015/IPC 2011) = 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 m2 suelo			Valor total suelo	Valor m2 suelo
P-001 Villa Paulina	$ 7.626.201.000	247.486 m2	$ 30.815	2011	101,62	$ 7.757.330.513	$ 31.345
P-002 Lote 2	$ 3.532.200.000	110.000 m2	$ 32.111	2012	102,20	$ 3.592.934.783	$ 32.663
P-003 Hacienda Santa Rita	$ 15.262.500.000	500.000 m2	$ 30.525	2013	102,52	$ 15.524.932.657	$ 31.050
P-004 El Santuario	$ 6.663.625.171	386.813 m2	$ 17.227	2014	102,92	$ 6.778.033.573	$ 17.523
Total suelo	$ 33.084.526.171	1.244.299 m2	$ 26.589	2015	103,37	$ 33.653.401.526 (Valor comercial del suelo 2015)	$ 27.046

(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 desarrollará en una sola unidad de actuación, dividida en 8 etapas de ejecución. El plazo para la ejecución del Macroproyecto será de 13 años. El desarrollo de vivienda VIP podrá ser ejecutado en un término no menor a 3 años. El siguiente es el cronograma estimado de ejecución:

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
TOTAL	641	1580	1572	1999	900	900	800	800	1802	420	1978	1900	2014	17226
VIS	500	500	572	0	0	0	0	0	0	0	978	900	1386	4836
VIP	141	1080	1000	1999	900	900	800	800	1802	420	1000	1000	628	12390
ETAPA 1														2700
VIP											378	300	450	1128
ETAPA 2														2304
VIP	500	500	572											1572
ETAPA 3														3462
VIP											600	600	936	2136
ETAPA 4														420
VIS										420				420
ETAPA 5														2568
VIS	141	1000	1000	1999										4140
ETAPA 6														2400
VIS											1000	1000	628	2628
ETAPA 7														1450
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:

ÍTEM	VR. TOTAL	ÍTEM	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 LOGÍSTICO	$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	$33.892.198

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 12 de julio de 2016.

La Ministra de Vivienda, Ciudad y Territorio,

Elsa Noguera de la Espriella.

(C. F.).

D.F. PUYANA MEJIA S. EN C.A.
NIT:830.512.738-5
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2016

	Notas	2016	2015
ACTIVOS			
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes de efectivo		-	-
Activos financieros	4	984.943.140	984.943.140
Deudores comerciales y otros		-	-
Inventarios		-	-
Pagos anticipados		-	-
Total activos corrientes		**984.943.140**	**984.943.140**
Activos no corrientes			
Activos financieros		-	-
Deudores		-	-
Propiedades de inversión		-	-
Propiedades, planta y equipo		-	-
Activos intangibles		-	-
Activos por impuestos diferidos		-	-
Total activos no corrientes		-	-
Total activos		**984.943.140**	**984.943.140**
PASIVOS Y PATRIMONIO			
Pasivos corrientes			
Obligaciones financieras		-	-
Proveedores		-	-
Cuentas por pagar		-	-
Impuestos corrientes por pagar	5	49.721.000	49.721.000
Obligaciones laborales		-	-
Anticipos y avances recibidos		-	-
Total pasivos corrientes		**49.721.000**	**49.721.000**
Pasivos no corrientes			
Obligaciones financieras		-	-
Provisiones		-	-
Pasivos por impuesto diferido		-	-
Total pasivos corrientes		-	-
Total pasivos		**49.721.000**	**49.721.000**
Patrimonio de los accionistas			
Capital suscrito y pagado		3.000.000	3.000.000

Apropíaciones	932.222.140	932.222.140
Reservas	-	-
Ganancias acumuladas por adopción NIIF Pymes	-	-
Ganancias acumuladas	-	-
Total patrimonio de los accionistas	**935.222.140**	**935.222.140**
Total pasivos y patrimonio de los accionistas	**984.943.140**	**984.943.140**

Fernando José Puyana Mejia
c.c. 5.567.940
Representante Legal

Johanna Cuadros López
T.P. 184841-T
Contadora Publica

D.F. PUYANA MEJIA S.EN C.A.
NIT:830.512.738-5
ESTADO DEL RESULTADO INTEGRAL
PARA LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2016

	Notas	2016	2015
Ingresos de actividades ordinarias		-	-
Costo de ventas		-	-
Ganancia bruta		-	-
Otros ingresos		-	-
Gastos de ventas y distribución		-	-
Gastos de administración		-	-
Gastos financieros		-	-
Otros gastos		-	-
Ganancia antes de impuesto a la renta y CREE		-	-
Gasto por impuesto a la renta y Cree		-	-
Ganancia del período		-	-

Fernando José Puyana Mejia
c.c. 5.567.940
Representante Legal

Johanna Cuadros López
T.P. 184841-T
Contadora Publica

D.F. PUYANA MEJIA S. EN C.A.
NIT:830.512.738-5
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO POR LOS AÑOS
TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2016

	Capital suscrito y pagado	Superavit de capital	Reservas	Ganancias acumuladas adopción NIIF	Ganancias acumuladas	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2014	935.222.140	-	-	-	-	935.222.140
Aportes de los accionistas	-	-				-
Ganancia del período					-	-
Apropiaciones			-		-	-
Dividendos decretados					-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2015	**935.222.140**	-	-	-	-	**935.222.140**
Aportes de los accionistas	-	-				-
Ganancia del período					-	-
Apropiaciones			-		-	-
Dividendos decretados					-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2016	935.222.140	-	-	-	-	**935.222.140**

Fernando José Puyana Mejia
c.c. 5.567.940
Representante Legal

Johanna Cuadros López
T.P. 184841-T
Contadora Publica

D.F. PUYANA MEJIA S. EN C.A.
NIT:830.512.738-5
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO PARA LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2016

	Notas	2016	2015
Flujos de efectivo por actividades de operación:			
Ganancia del período		-	-
Ajustes por ingresos y gastos que no requirieron uso de efectivo:			
Depreciación de propiedades, planta y equipo		-	-
Gastos financieros		-	-
Amortización de activos intangibles		-	-
Pérdida por deterioro de deudores		-	-
Pérdida por deterioro de inventarios		-	-
Diferencia en cambio, neta		-	-
Ingresos por valoración de propiedades de inversión		-	-
Impuesto diferido del período		-	-
Ajuste a las provisiones		-	-
Flujo de efectivo incluido en actividades de inversión			
Ingresos por valoración de instrumentos financieros		-	-
Ingresos por intereses		-	-
Ganancia en venta de equipos		-	-
Dividendos		-	
Cambios en activos y pasivos de operación			
(Aumento) en deudores comerciales y otros		-	-
(Aumento) en inventarios		-	-
(Aumento) en pagos anticipados		-	-
(Disminución) en proveedores		-	-
Aumento en cuentas por pagar		-	-
Aumento en impuestos corrientes por pagar		-	-
Aumento en obligaciones laborales		-	-
Anticipos y avances recibidos		-	-
Efectivo neto generado por actividades de operación		-	-
Flujos de efectivo por actividades de inversión:			
Inversiones en instrumentos financieros		-	-
Valor recibido por liquidación de instrumentos financieros		-	-
Compras de propiedades, planta y equipo		-	-
Valor recibido por venta de equipos		-	-
Compras de intangibles		-	-
Préstamos a terceros y empleados		-	-
Valor recibido por pago de Préstamos a terceros y empleados		-	-

Valor recibido por dividendos	-	
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	-	-
Flujos de efectivo por actividades de financiación:		
Aportes de los accionistas	-	-
Dividendos pagados a los accionistas	-	-
Préstamos recibidos	-	-
Pago de préstamos e intereses	-	-
Efectivo neto utilizado en actividades de financiación	-	-
Aumento neto en el efectivo y equivalentes al efectivo	-	-
Efectivo y equivalentes al efectivo al comienzo del período	-	-
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período	-	-

Fernando José Puyana Mejia
c.c. 5.567.940
Representante Legal

Johanna Cuadros López
T.P. 184841-T
Contadora Publica

D.F. PUYANA MEJIA S. EN C. A. POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS PARA EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

1. Información general

La Compañía D.F. PUYANA MEJIA S. EN C.A. es una sociedad por acciones radicada en Colombia. El domicilio de su sede social y principal es la ciudad de Bucaramanga. La Sociedad es Inversionista y sus actividades principales son el de obtener rentabilidad pecuniaria de su patrimonio, mediante inversiones de dinero, en forma especial en lo relacionado con el renglón agropecuario e inmobiliario, realizar todas y cada una de las operaciones y actos de comercio invirtiendo sus fondos en activos inmobiliarios con el propósito de percibir la rentabilidad pecuniaria normal propia de la naturaleza de los bienes adquiridos y proveer a su adecuada administración.

2. Declaración de cumplimiento con las NIIFs para las PYMEs

Los estados financieros de la Compañía D.F. PUYANA MEJIA S. EN C.A.., entidad individual, correspondientes a los años terminados el 31 de diciembre de 2015 y 2016 han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Entidades (IFRSs, por sus siglas en inglés, para las PYMES) emitidas por el Consejo Internacional de Normas de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés) y adoptadas en Colombia mediante el Decreto 3022 del 27 de diciembre de 2013. Estos estados financieros se presentan en pesos colombianos, que es también la moneda funcional de la compañía.

3. Resumen de políticas contables

3.1 Consideraciones generales

Las principales políticas contables que se han utilizado en la preparación de estos estados financieros consolidados se resumen a continuación. Estas políticas contables se han utilizado a lo largo de todos los períodos presentados en los estados financieros.

3.2. Conversión de moneda extranjera

Las operaciones con monedas extranjeras se convierten a pesos colombianos utilizando los tipos de cambio prevalecientes en las fechas de las operaciones (tipo de cambio spot). Las ganancias y pérdidas cambiarias resultantes de la liquidación de dichas operaciones y de la modificación de la medición de las partidas monetarias al tipo de cambio del cierre del año se reconocen en resultados como ingresos o gastos financieros. Las cuentas no monetarias, que se miden a su costo histórico, no se reconvierten.

3.3. Efectivo y equivalentes de efectivo

Se incluye dentro del efectivo todos los dineros que la compañía tiene disponibles para su uso inmediato en caja, cuentas corrientes y cuentas de ahorro y se mantienen a su nominal.

Se incluyen en los equivalentes al efectivo las inversiones con vencimiento menor a tres meses, de gran liquidez y que se mantienen para cumplir compromisos de pago a corto plazo. Se valoran a los precios de mercado.

3.4 Instrumentos Financieros

3.4.1. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

Las ventas se realizan con condiciones de crédito normales, y los valores de las cuentas por cobrar no tienen intereses. Se miden inicialmente a su precio de transacción. Cuando el plazo de pago se amplía más allá de las condiciones de crédito normales, las cuentas por cobrar se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

Las cuentas por cobrar de largo plazo que no devengan intereses se mantienen al costo original de la transacción considerando que el efecto de cualquier valoración financiera a tasas de mercado es inmaterial.

Al final de cada periodo sobre el que se informa, los valores en libros de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables. Si es así, se reconoce inmediatamente en resultados una pérdida por deterioro del valor.

3.4.2. Activos financieros corrientes

Comprenden inversiones en fideicomisos. Se reconocen inicialmente al costo menos cualquier costo de transacción y su medición posterior se realiza con base en el método del costo amortizado que tiene en cuenta la tasa de interés efectiva. Los intereses devengados, así como el efecto de la valoración al costo amortizado se reconocen en los resultados como ingresos financieros.

Comprenden inversiones en capital de otra empresa. Se reconocen inicialmente por su precio de transacción. Después del reconocimiento inicial, estas inversiones se mantienen al costo menos cualquier deterioro de valor.

3.4.4. Obligaciones financieras

Las obligaciones financieras se reconocen inicialmente a su precio de transacción menos cualquier costo de transacción. Después del reconocimiento inicial se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. Los gastos por intereses se reconocen sobre la base del método del interés efectivo y se presentan en los resultados como gastos financieros.

3.4.5. Proveedores y cuentas por pagar

Los proveedores y cuentas por pagar son obligaciones basadas en condiciones de crédito normales y no tienen intereses.

3.4.5. Capital suscrito y pagado

El capital accionario representa el valor nominal de las acciones que han sido emitidas.

Notas Explicativas a los Estados Financieros

4. Activos financieros

Los activos financieros al 31 de diciembre de 2015 y 2016 incluyen:

4.1. Activos financieros al costo:

El saldo de $984.943.140 derechos fiduciarios en el fideicomiso del 24,99% de participación en la FIDUCIA BOGOTA S.A.S dentro del activo no corriente.

5. Impuestos corrientes por pagar

El saldo de $49.721.000 corresponde a:

Impuesto sobre la renta para la equidad CREE y intereses por el año 2013 por valor de $10.313.000

Impuesto sobre la renta y intereses por el año 2013 por valor de $39.408.000

6. Capital

El capital accionario de la Compañía al 31 de diciembre de 2016 consiste de 3.000 acciones ordinarias totalmente pagadas con un valor nominal de mil pesos ($1.000) cada una. Todas las acciones son igualmente elegibles para recibir dividendos y reembolsos de capital y representan un voto en la asamblea de accionistas.

Johanna Cuadros López
T.P. 184841-T
Contadora Publica

República de Colombia
Ministerio de Comercio Industria y Turismo
JUNTA CENTRAL DE CONTADORES
TARJETA PROFESIONAL
DE CONTADOR PUBLICO

184841-T

JOHANNA
CUADROS LOPEZ
C.C. 37752276
RESOLUCION INSCRIPCION 848 **FECHA 23/12/2013**
UNIVERSIDAD C.U. DE CIENCIA Y DESARROLLO

DIRECTOR GENERAL

JULIO CESAR ACUÑA GONZALEZ 195170

185240

Esta tarjeta es el unico documento que lo acredita como CONTADOR PUBLICO de acuerdo con lo establecido en la ley 43 de 1990.
Agradecemos a quien encuentre esta tarjeta comunicarse al PBX: 644 44 50 o devolverla a la UAE - Junta Central de Contadores a la calle 96 No. 9A - 21 Bogota D.C.

www.ceds.com

REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA

37.752.276
CUADROS LOPEZ

JOHANNA

FECHA DE NACIMIENTO 25-JUL-1980
BUCARAMANGA
(SANTANDER)
LUGAR DE NACIMIENTO

1.54 ESTATURA | A+ G.S. RH | F SEXO

04-AGO-1998 BUCARAMANGA
FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

REGISTRADOR NACIONAL

UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL **JUNTA CENTRAL DE CONTADORES**

Certificado No:

8B21D3275151548

LA REPUBLICA DE COLOMBIA

MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO

UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL

JUNTA CENTRAL DE CONTADORES

CERTIFICA A:
QUIEN INTERESE

Que el contador público **JOHANNA CUADROS LOPEZ** identificado con CÉDULA DE CIUDADANÍA No 37752276 de BUCARAMANGA (SANTANDER) Y Tarjeta Profesional No 184841-T SI tiene vigente su inscripción en la Junta Central de Contadores y desde los últimos 5 años.

NO REGISTRA ANTECEDENTES DISCIPLINARIOS **********
****
****

Dado en BOGOTA a los 12 días del mes de Septiembre de 2017 con vigencia de (3) Meses, contados a partir de la fecha de su expedición.

DIRECTOR GENERAL

ESTE CERTIFICADO DIGITAL TIENE PLENA VALIDEZ DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN EL ARTICULO 2 DE LA LEY 527 DE 1999, DECRETO 1747 DEL 2000 Y ARTICULO 6 PARAGRAFO 3 DE LA LEY 962 DEL 2005

Para confirmar los datos y veracidad de este certificado, lo puede consultar en la página web www.jcc.gov.co digitando el número del certificado

CÁMARA DE COMERCIO DE BUCARAMANGA

CERTIFICADO GENERADO A TRAVÉS DE LAS VENTANILLAS
LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN: BUCARAMANGA, 2017/11/17 HORA: 14:6:29
8056128

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: S4TN0DB6A9

LA PERSONA O ENTIDAD A LA QUE USTED LE VA A ENTREGAR EL CERTIFICADO PUEDE VERIFICAR EL CONTENIDO Y CONFIABILIDAD, INGRESANDO A WWW.CAMARADIRECTA.COM OPCIÓN CERTIFICADOS ELECTRONICOS Y DIGITANDO EL CÓDIGO DE VERIFICACIÓN CITADO EN EL ENCABEZADO. ESTE CERTIFICADO, QUE PODRÁ SER VALIDADO POR UNA ÚNICA VEZ, CORRESPONDE A LA IMAGEN Y CONTENIDO DEL CERTIFICADO CREADO EN EL MOMENTO EN QUE SE GENERÓ EN LAS VENTANILLAS O A TRAVÉS DE LA PLATAFORMA VIRTUAL DE LA CÁMARA.

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACION LEGAL DE SOC.COM. ACCION DE:
D.F. PUYANA MEJIA S. EN C.A.

ESTADO MATRICULA: EN DISOLUCION POR VIGENCIA

EL SECRETARIO DE LA CAMARA DE COMERCIO DE BUCARAMANGA, CON FUNDAMENTO EN LAS MATRICULAS E INSCRIPCIONES DEL REGISTRO MERCANTIL

C E R T I F I C A

FECHA DE RENOVACIÓN: NOVIEMBRE 11 DE 2014

|EN CUMPLIMIENTO DE LO SEÑALADO EN EL INCISO SEGUNDO DEL ARTICULO 31 DE LA LEY |
|1429 DE 2010, LAS PERSONAS JURIDICAS QUE SE ENCUENTREN DISUELTAS Y EN ESTADO|
|DE LIQUIDACION NO TIENEN OBLIGACION DE RENOVAR SU MATRICULA MERCANTIL, DESDE |
|LA FECHA EN QUE SE INICIO EL PROCESO DE LIQUIDACION |

C E R T I F I C A

MATRICULA: 05-118280-07 DEL 2005/01/12
NOMBRE:D.F. PUYANA MEJIA S. EN C.A.
NIT: 830512738-5

DOMICILIO: BUCARAMANGA

DIRECCION COMERCIAL: CRA. 35A NO. 48-132
MUNICIPIO: BUCARAMANGA - SANTANDER
TELEFONO1: 6475935
EMAIL : fepume777@hotmail.com

NOTIFICACION JUDICIAL
DIRECCION: CRA. 35A NO. 48-132
MUNICIPIO: BUCARAMANGA - SANTANDER
TELEFONO1: 6475935
EMAIL : fepume777@hotmail.com

CONSTITUCION: QUE POR ESCRIT. PUBLICA No 003 DE 2005/01/03 DE NOTARIA 09 DEL CIRCULO DE BUCARAMANGA DE BUCARAMANGA INSCRITA EN ESTA CAMARA DE COMERCIO EL 2005/01/12 BAJO EL No 61165 DEL LIBRO 9 , SE CONSTITUYO LA SOCIEDAD DENOMINADA D.F. PUYANA MEJIA S. EN C.A.

D.F. PUYANA MEJIA S. EN C.A.

C E R T I F I C A

QUE LA CITADA SOCIEDAD APARECE EN LIQUIDACION

C E R T I F I C A

OBJETO SOCIAL: "...LA SOCIEDAD ES INVERSIONISTA, BASICAMENTE, SU OBJETO PRINCIPAL, EL DE OBTENER RENTABILIDAD PECUNIARIA DE SU PATRIMONIO, MEDIANTE INVERSIONES DE DINERO, EN FORMA ESPECIAL EN LO RELACIONADO CON EL RENGLON AGROPECUARIO E INMOBILIARIO, REALIZAR TODAS Y CADA UNA DE LAS OPERACIONES Y ACTOS DE COMERCIO, INVIRTIENDO SUS FONDOS EN ACTIVOS INMOBILIARIOS CON EL PROPOSITO DE PERCIBIR LA RENTABILIDAD PECUARIA NORMAL PRIPIA DE LA NATURALEZA DE LOS BIENES ADQUIRIDOS Y PROVEER A SU ADECUADA ADMINISTRACION. LA SOCIEDAD EJECUTAR TODOS LOS ACROS Y CELEBRARA TODOS LOS CONTRATOS QUE SEAN DEL CASO PARA EL DEBIDO CUMPLIMIENTO DEL OBJETO SOCIAL. EN DESARROLLO DEL OBJETO SOCIAL, LA SOCIEDAD PODRA VERIFICAR LOS SIGUIENTES ACTOS, CON TAL DE QUE EN ELLOS EXISTA UNA RELACION DE MEDIO A FIN CON RESPECTO A SU OBJETO SOCIAL; A- REALIZAR OPERACIONES INDUSTRIALES Y FINANCIERAS O CUALQUIERA OPERACION MERCANTIL QUE SE COMPRENDA DENTRO DEL GIRO ORDINARIO DE SUS NEGOCIOS, PREFERENCIALMENTE EN LA PARTE AGROPECUARIA E INCLUSIVE LA DE COLOCAR SUS CAUDALES A INTERES CON GARANTIA HIPOTECARIA O EN VALORES Y PAPELES BURSATILES; B- ADQUIRIR O ENAJENAR BIENES RAICES; C- GRAVAR Y/O PIGNORAR TODA CLASE DE BIENES INMUBLES O MUEBLES, DARLOS O TOMARLOS EN ARRENDAMIENTO; D- ADQUIRIR A TITULO DE COMPRA TERRENOS PARA CONSTRUIR EDIFICACIONES O URBANIZARLOS, VENDERLOS O DARLOS EN ARRENDAMIENTO Y PERCIBIR RENTA; E- HIPOTECAR SUS BIENES INMUEBLES O DAR EN PRENDA LOS MUEBLES; F- INTERVENIR ANTE TERCEROS O ANTE LOS MISMOS SOCIOS, COMO ACREEDORA O COMO DEUDORA EN TODA CLASE DE OPERACIONES DE CREDITO O RECIBIENDO LAS GARANTIAS DEL CASO CUANDO HAYA LUGAR A ELLAS; G- GIRAR, ACEPTAR, ENDOSAR, COBRAR Y NEGOCIAR EN GENERAL INSTRUMENTOS NEGOCIABLES Y CUALQUIERA OTRA CLASE DE TITULOS DE CREDITO MEDIANTE EL PACTO DE INTERESES; H- FORMAR PARTE DE OTRAS SOCIEDADES QUE SE PROPONGAN ACTIVIDADES SEMEJANTES, COMPLEMENTARIAS O ACCESORIAS DE L A EMPRESA SOCIAL, O QUE SEAN DE CONVENIENCIA GENERAL PARA LOS ASOCIADOS, A ABSORBER TALES EMPRESAS; I- TRANSFORMAR EN OTRO TIPO DE SOCIEDAD O FUSIONARSE CON OTRAS SOCIEDADES; J- TRANSIGIR, DESISTIR O APELAR DE DECISIONES DE ARBITRADORES EN LAS CUESTIONES QUE TENGA INTERES FRENTE A TERCEROS, A LOS MISMOS ASOCIADOS O A SUS ADMINISTRADORES O TRABAJADORES K- CELEBRAR Y EJECUTAR, EN GENERAL, TODOS LOS ACTOS Y CONTRATOS PREPARATORIOS, COMPLEMENTARIOS O ACCESORIOS DE TODOS LOS ANTERIORES, LOS QUE SE RELACIONAN CON LA EXISTENCIA Y EL FUNCIONAMIENTO DE LA SOCIEDAD Y LOS DEMAS QUE SEAN CONDUCENTES AL LOGRO DE LOS FINES SOCIALES; L- IMPORTAR O EXPORTAR LOS BIENES QUE INTERESEN A LA SOCIEDAD Y QUE LE PRODUZCAN GANANCIAS, Y EN GENERAL, TODOS AQUELLOS NEGOCIOS QUE GUARDEN RELACION CON EL OBJETO SOCIAL"

C E R T I F I C A

CAPITAL

			NRO. ACCIONES	VALOR NOMINAL
CAPITAL AUTORIZADO	:	$3.000.000	3.000	$1.000,00
CAPITAL SUSCRITO	:	$3.000.000	3.000	$1.000,00
CAPITAL PAGADO	:	$3.000.000	3.000	$1.000,00

C E R T I F I C A

REPRESENTACION LEGA: EL REPRESENTANTE LEGAL ES EL SOCIO GESTOR.

C E R T I F I C A

QUE POR ESCRIT. PUBLICA No 003 DE 2005/01/03 DE NOTARIA 09 INSCRITA EN ESTA CAMARA DE COMERCIO EL 2005/01/12 BAJO EL No 61166 DEL LIBRO 9, CONSTA:

CARGO	NOMBRE
GESTORES	PUYANA MEJIA FERNANDO JOSE
	DOC. IDENT. C.C. 5567940

C E R T I F I C A

FACULTADES DEL REPRESENTANTE LEGAL: "...LA ADMINISTRACION DE LOS BIENES Y NEGOCIOS DE LA COMPANIA ASI COMO SU REPRESENTACION LEGAL, ESTARA A CARGO DEL SOCIO

D.F. PUYANA MEJIA S. EN C.A.

GESTOR, FERNANDO JOSE PUYANA MEJIA, QUIEN POR TAL CALIDAD PUEDE CELEBRAR Y EJE CUTAR LIBREMENTE TODOS LOS ACTOS Y CONTRATOS COMPRENDIDOS CON LA EXISTENCIA Y EL FUNCIIONAMIENTO DE LA SOCIEDAD; Y APARTE DE LA FACULTAD QUE LE CONFIERE LA LEY PARA DELEGAR PARCIALMENTE LA ADMINISTRACION EN FACTORES, PODRA NOMBRAR APO DERADOS PARA ASUNTOS JUDICIALES, ADMINISTRATIVOS Y POLICIVOS, O PARA NEGOCIOS DETERMINADOS Y REVESTIRLOS DE LAS ATRIBUCIONES NECESARIAS. IGUALMENTE PODRA CREAR Y PROVEER LOS EMPLEOS QUE LA SOCIEDAD REQUIERA, SENALAR SUS FUNCIONES, FI JARLE SUS REMUNERACIONES Y REMOVERLOS, SI FUERE EL CASO. ADEMAS, CONVOCARA A LA ASAMBLEA DE ACCIONISTAS CUANDO LO ESTIME CONVENIENTE O CUANDO DEBA APROBAR EL BALANCE DE FIN DE EJERCICIO, O CUANDO LO ESTIME CONVENIENTE O CUANDO DEBA APRO BAR EL BALANCE DE FIN DE EJERCICIO, O CUANDO LO SOLICITE UN NUMERO DE SOCIOS QUE REPRESENTE LA CUARTA PARTE O MAS DE LAS CUOTAS EN QUE SE DIVIDE EL CAPITAL DE LA SOCIEDAD. POR ULTIMO, LOS GESTORES CUMPLIRAN Y HARAN CUMPLIR LAS CLAUSU LAS ESTATUTARIAS Y LAS DECISIONES DE LA ASMABLEA DE ACCIONISTAS, Y REALIZARAN TODOS LOS ACTOS Y CONTRATOS QUE REQUIERA EL DESARROLLO DEL OBJETO SOCIAL, YA QUE LA ANTERIOR RELACION ES SIMPLEMENTE ENUNCIATIVA. LOS GESTORES PUEDEN OBRAR INDIVIDUAL O CONJUNTAMENTE Y POR LO TANTO CADA UNO ESTA FACULTADO PARA OBLIGAR A LA SOCIEDAD Y REPRESENTARLA EN TODOS SUS ACTOS, ACTIVA O PASIVAMENTE ..... LA ADMINISTRACION Y REPRESENTACION LEGAL DE LA SOCIEDAD ESTARA A CARGO DE LOS SO CIOS GESTORES, QUIENES POR LO TANTO TENDRAN FACULTADES PARA EJECUTAR TODOS LOS ACCTOS Y CONTRATOS ACORDES CON LA NATURALEZA DE SU ENCARGO Y QUE SE RELACIONEN DIRECTAMENTE CON EL GIRO ORDINARIO DE LOS NEGOCIOS SOCIALES. EN ESPECIAL EL (LOS) GESTOR(ES) TENDRA(N) LAS SIGUIENTES FUNCIONES: 1- USAR LA FIRMA O RAZON SOCIAL; 2- DESIGNAR EL SECRETARIO DE LA COMPANIA, QUE LO SERA TAMBIEN DE LA ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS: 3- DESIGNAR LOS EMPLEADOS QUE REQUIERA EL NOR MAL FUNCIONAMIENTO DE LA COMPANIA Y SENALARLES SUS FUNCIONES Y SU REMUNERACION, EXCEPTO CUANDO SE TRATE DE AQUELLOS QUE POR LA LEY O POR LOS ESTATUTOS DEBAN SER DESIGNADOS POR LA ASAMBLEA GENERAL DE ACCINISTAS; 4- PRESENTAR UN INFORME SU GESTION A LA ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS EN SUS REUNIONES ORDINARIAS, JUNTO CON LAS CUENTAS Y EL BALANCE GENERAL DE FIN DE EJERCICIO; 5- CONVOCAR A LA ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS A REUNIONES ORDINARIAS Y EXTRAORDINARIAS; 6- NOMBRAR LOS ARBITROS QUE CORRESPONDAN A LA SOCIEDAD EN VIRTUD DE COMPROMISOS, CUANDO ASI LO AUTORICE LA ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS, Y 7- CONSTITUIR APO DERADOS ESPECIALES, JUDICIALES O EXTRAJUDICIALES, QUE SEAN NECESARIOS PARA LA DEFENSA DE LOS INTERESES SOCIALES. PARAGRAFO: EL (LOS) GESTOR (ES) LLEVARA(N) A CARGO LA REPRESENTACION DE LA SOCIEDAD EN TODOS LOS ACTOS O CONTRATOS QUE TENGA QUE INTERVENIR LA SOCIEDAD SIN LIMITACION DE NINGUNA CLASE."

C E R T I F I C A

JUNTA DIRECTIVA: QUE POR ESCRIT. PUBLICA No 003 DE 2005/01/03 DE NOTARIA 09 INSCRITA EN ESTA CAMARA DE COMERCIO EL 2005/01/12 BAJO EL No 61167 DEL LIBRO 9, CONSTA:

P R I N C I P A L E S

PRIMER RENGLON	PUYANA MEJIA FERNANDO JOSE	C.C.	5567940
SEGUNDO RENGLON	PUYANA MEJIA JESUS ENRIQUE	C.C.	13832812
TERCER RENGLON	PUYANA FONRODONA ANDRES FELIPE	C.C.	91535279

S U P L E N T E S

PRIMER RENGLON	PUYANA MANTILLA ENRIQUE	C.C.	91498126
SEGUNDO RENGLON	PUYANA GALVIS FERNANDO JOSE	C.C.	91290998
TERCER RENGLON	PUYANA MANTILLA EDUARDO	C.C.	1098607881

C E R T I F I C A

OTROS NOMBRAMIENTOS: QUE POR ESCRIT. PUBLICA No 003 DE 2005/01/03 DE NOTARIA 09 INSCRITA EN ESTA CAMARA DE COMERCIO EL 2005/01/12 BAJO EL No 61168 DEL LIBRO 9, CONSTA:

REVISOR FISCAL PRINCIPAL BARON CARLIER MARLEN
C.C. 37809651

C E R T I F I C A

CIIU-CODIFICACION ACTIVIDAD ECONOMICA

D.F. PUYANA MEJIA S. EN C.A.

ACTIVIDAD PRINCIPAL : 6810 ACTIVIDADES INMOBILIARIAS REALIZADAS CON BIENES PROPIOS O ARRENDADOS.

ACTIVIDAD SECUNDARIA : 4653 COMERCIO AL POR MAYOR DE MAQUINARIA Y EQUIPO AGROPECUARIOS.

OTRA ACTIVIDAD 1 : 6820 ACTIVIDADES INMOBILIARIAS REALIZADAS A CAMBIO DE UNA RETRIBUCIÓN O POR CONTRATA

C E R T I F I C A

PROHIBICIONES: SE PROHIBE POR ESTATUTOS EN LA SOCIEDAD D.F. PUYANA MEJIA S. EN C.A., GARANTIZAR CON SUS BIENES OBLIGACIONES DE LOS ACCIONISTAS O DE TERCEROS Y A LOS SOCIOS COMANDITARIOS DAR EN PRENDA SUS ACCIONES EN LA SOCIEDAD.

C E R T I F I C A

MATRICULA ESTABLECIMIENTO: 116709 DEL 2005/01/12
NOMBRE: D.F. PUYANA MEJIA S. EN C. A.
FECHA DE RENOVACION: NOVIEMBRE 11 DE 2014

|ESTE ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO NO HA CUMPLIDO CON SU OBLIGACION DE RENOVAR.|

DIRECCION COMERCIAL: CRA. 35A NO. 48-132
MUNICIPIO: BUCARAMANGA - SANTANDER
TELEFONO : 6475935

ACTIVIDAD PRINCIPAL : 6612 CORRETAJE DE VALORES Y DE CONTRATOS DE PRODUCTOS BÁSICOS.

NO APARECE INSCRIPCION POSTERIOR DE DOCUMENTOS QUE MODIFIQUE LO ANTES ENUNCIADO

C E R T I F I C A

QUE EL MATRICULADO TIENE LA CONDICIÓN DE PEQUEÑA EMPRESA DE ACUERDO CON LO ESTABLECIDO EN EL NUMERAL 1 DEL ARTICULO 2 DE LA LEY 1429 DE 2010.

EXPEDIDO EN BUCARAMANGA, A 2017/11/17 14:06:29 - REFERENCIA OPERACION 8056128

| LOS ACTOS DE REGISTRO AQUÍ CERTIFICADOS QUEDAN EN FIRME DIEZ DÍAS HÁBILES DESPUÉS DE LA FECHA DE INSCRIPCIÓN, SIEMPRE QUE, DENTRO DE DICHO TERMINO, NO SEAN OBJETO DE LOS RECURSOS DE REPOSICIÓN ANTE ESTA ENTIDAD, Y / O DE APELACIÓN ANTE LA SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO.

| PARA EFECTOS DEL CÓMPUTO DE LOS TÉRMINOS LOS SÁBADOS NO SON DÍAS HÁBILES EN LA CÁMARA DE COMERCIO DE BUCARAMANGA.

| EL PRESENTE CERTIFICADO NO CONSTITUYE CONCEPTOS FAVORABLES DE USO DE SUELO, NORMAS SANITARIAS Y DE SEGURIDAD.

D.F. PUYANA MEJIA S. EN C.A.

IMPORTANTE: LA FIRMA DIGITAL DEL SECRETARIO DE LA CAMARA DE COMERCIO DE BUCARAMANGA CONTENIDA EN ESTE CERTIFICADO ELECTRONICO, SE ENCUENTRA EMITIDA POR UNA ENTIDAD DE CERTIFICACIÓN ABIERTA AUTORIZADA Y VIGILADA POR LA SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO, DE CONFORMIDAD CON LAS EXIGENCIAS ESTABLECIDAS EN LA LEY 527 DE 1999.

EN EL CERTIFICADO SE INCORPORAN TANTO LA FIRMA MECÁNICA QUE ES UNA REPRESENTACIÓN GRÁFICA DE LA FIRMA DEL SECRETARIO DE LA CÁMARA DE COMERCIO DE BUCARAMANGA, COMO LA FIRMA DIGITAL Y LA RESPECTIVA ESTAMPA CRONOLÓGICA, LAS CUALES PODRÁ VERIFICAR A TRAVÉS DE SU APLICATIVO VISOR DE DOCUMENTOS PDF.

NO, OBSTANTE SI USTED EXPIDIÓ EL CERTIFICADO A TRAVÉS DE LA PLATAFORMA VIRTUAL PUEDE IMPRIMIRLO DESDE SU COMPUTADOR CON LA CERTEZA DE QUE FUE EXPEDIDO POR LA CÁMARA DE COMERCIO DE BUCARAMANGA. LA PERSONA O ENTIDAD A LA QUE USTED LE VA A ENTREGAR EL CERTIFICADO PUEDE VERIFICAR, POR UNA SOLA VEZ, SU CONTENIDO INGRESANDO A WWW.CAMARADIRECTA.COM OPCION CERTIFICADOS ELECTRONICOS Y DIGITANDO EL CÓDIGO DE VERIFICACIÓN QUE SE ENCUENTRA EN EL ENCABEZADO DEL PRESENTE DOCUMENTO. EL CERTIFICADO A VALIDAR CORRESPONDE A LA IMAGEN Y CONTENIDO DEL CERTIFICADO CREADO EN EL MOMENTO EN QUE SE GENERÓ EN LAS VENTANILLAS O A TRAVÉS DE LA PLATAFORMA VIRTUAL DE LA CÁMARA.

Cámara de Comercio de Bucaramanga
199141

COMPOSICION ACCIONARIA

OCTUBRE 20DE 2016.

TITULOS	NOMBRE COMPLETO	IDENTIFICACION	ACCIONES	VALOR NOMINAL
001	FERNANDO JOSE PUYANA GALVIS		1.000	1.000.000
004	ENRIQUE PUYANA MANTILLA		1	1.000
005	EDUARDO PUYANA MANTILLA		1	1.000
006	DANIELA PUYANA FONRODONA		998	998.000
008	SILPLA S.A.S		14	14.000
013	ANDRES F. PUYANA FONRODONA		826	986.000
014	ASTERIX HOLDING S.A.		160	160.000

F. Puyana M.
5567940 Bgm.

Es fiel copia tomada del Original.

Secretaria.

Cámara de Comercio de Bucaramanga
199141

Octubre 20 de 2016

ENAJENACION DE ACCIONES

TITULO ANULADO	NOMBRE	IDENTIFICACION	ACCIONES	VALOR
007	ANDRES F. PUYANA FONRODONA		986	986.000
NUEVOS TITULO				
0013	ANDRES F. PUYANA FONRCDONA		826	826.000
0014	ASTERIX HOLDING S.A		160	160.000

Puyana
5567940 Bqa.

Es fiel copia tomada del Original.

Secretario.

D.F. PUYANA MEJIA S. en C.A.
NIT. 830.512.738-5

Titulo No. 0014

Por 160 **Acciones**

Sociedad en Comandita por Acciones, domiciliada en la Carrera 40 No. 48-109
Constituida por escritura Pública No. 0003 de Enero 3 del Año 2005
Otorgada por la Notaría Novena de Bucaramanga.

Título a Favor Asterix Holding S.A. Folio.
Por Ciento Sesenta Nit. o C.C 155657788
Acciones Ordinarias de esta Sociedad de un Valor Nominal de ($ 1.000 .)
Cada una transferible de acuerdo con el derecho de transferencia consignado en los estatutos.

Bucaramanga Octubre 20 del 20 16.

PRESIDENTE

SECRETARIO

D.F. PUYANA MEJIA S. en C.A.
NIT. 830.512.738-5

Titulo No. 0014

Por 160 **Acciones**

A Favor de Asterix Holding S.A. Folio
Nit o C.C 155657788
Dirección Desing Center Ofic 1602

Este Título fue Cancelado y en su remplazo se expidieron los siguientes

Número	Acciones	A Favor de

Fecha Recibió el Título