

MEMORIA DESCRIPTIVA

Los cambios culturales y las preferencias de las personas evolucionan. Trasladarse de las grandes ciudades a sitios que permiten integrarse con la naturaleza buscando tranquilidad y comodidad, tomar tiempo para admirar el paisaje, respirar aire puro, usar nuevas tecnologías para comunicarse y hasta trabajar y estudiar desde casa, han generado que los espacios que las personas necesitan, cambien generando **NUEVAS tendencias en vivienda**.

Nuestro interés de poder suplir esas nuevas tendencias, nos motivó a presentar un proyecto que fuera acorde a los diferentes tipos de familia y cambios generacionales, el nivel socioeconómico y las preferencias de los consumidores dentro del esquema de Vivienda de Interés Social con más opciones de áreas y precios. **Balcones del Bosque** será el lugar ideal para que las personas tengan un nuevo comienzo e inicien su proyecto de tener vivienda propia. El hogar es el santuario de la familia y hoy en día se vuelve aún más importante contar con espacios flexibles para poder desarrollar las diferentes actividades que ahora hacemos en el hogar.



Renders Ilustrativos

DETALLES GENERALES:

Ubicación: Vía Villavicencio-Restrepo Km. 12, costado izquierdo (entrada frente a Condominio Casa de Campo) Restrepo, Meta.

Sala de ventas: Calle 6 Sur # 1C - 27, Balcones Plaza 2 Local 8, Restrepo, Meta.

Etapas 1: 135 apartamentos en 6 torres, Torres 1, 2, 3, 13, 14 Y 15.

Inicio Preventas: Febrero 2021

Inicia Obra: Enero 2023

Inicia Escrituración: 2º Semestre 2023*

Etapas 2: 190 apartamentos en 8 torres, Torres 4, 5, 6, 7, 8, 16, 17 y 18.

Inicio Preventas: Abril 2021

Inicia Obra: Mayo 2023

Inicia Escrituración: 1er Semestre 2024*

Etapas 3: 184 apartamentos en 8 torres, Torres 9, 10, 11, 12, 19, 20, 21 y 22.

Inicio Preventas: Agosto 2021

Inicia Obra: Noviembre 2023

Inicia Escrituración: Mitad de año 2024*

***NOTA:** Las fechas de Inicio de Obra y Escrituración dependen del Punto de Equilibrio de la Etapa en Preventas e Inicio de Obra y se perfeccionarán al momento de liquidar las preventas de dicha etapa y quedarán consignadas en las respectivas promesas de compraventa de cada inmueble.

Servicios: El estrato de proyecto según sondeo de la zona y futura solicitud de estratificación es el **Numero 3**. Los servicios públicos se encuentran conectados al gran proyecto Balcones, adyacente al proyecto y contamos con disponibilidad

basada en la infraestructura existente con previa planeación de extensión de redes. Energía: Suministrado por EMSA ESP. Acueducto y Alcantarillado: Suministrado por Agua Viva E.S.P. Gas: Suministrado por LlanoGas. El servicio de recolección de basuras es suministrado por la compañía Agua Viva E.S.P. La zona también cuenta con fibra óptica y varios operadores de Internet.

Licencias y Otros: Balcones del Bosque será el segundo proyecto dentro de la nueva zona de desarrollo de la constructora en área urbana declarada por el municipio en el nuevo PBOT que fue sancionado en Diciembre de 2018. El proyecto se encuentra localizado en la supermanzana 5 del Plan Parcial “La Valvanera” aprobado bajo el Decreto 129 del 17 de Diciembre 2019. La licencia de Urbanismo es la Resolución 055 del 5 de Noviembre de 2020 y su Modificatoria Resolución 168 del 29 de Noviembre de 2021. La Licencia de construcción es la Resolución No. 240 de 29 de Noviembre de 2022. El proyecto se desarrolla en modalidad de Fideicomiso completo con Fiduciaria Davivienda. Todos los recursos de ventas se manejarán a través de la Fiduciaria así como la escrituración.

ESPECIFICACIONES DEL PROYECTO:

Descripción General: El proyecto **Balcones del Bosque** continúa el legado del gran Macroproyecto BALCONES el cual inicio en el 2014 y ya cuenta con 2.195 viviendas construidas. Conceptualmente **Balcones del Bosque** comparte su filosofía y calidad de espacios con el proyecto Balcones del Sol y Balcones de la Colina, pero exploramos una variedad de modelos de diferentes áreas y espacios. Cuenta con las mismas ventajas de ser conjunto cerrado con áreas comunes, parqueaderos, cerramiento y portería. El macrolote donde se desarrollará cuenta con una exuberante vegetación y un bosque contra la Quebrada Caño Hondo. Ambas condiciones serán conservadas y usadas para el paisajismo de las áreas comunales creando una sensación de Bosque dentro del condominio. El proyecto cuenta con 9 tipos de Apartamentos los cuales fueron cuidadosamente diseñados para responder a una gran variedad de necesidades, usos, **tipos de familia**, y presupuesto de los usuarios.

URBANISMO:

Vecindad: En proyecto está enmarcado en un área tradicionalmente Rural. El Municipio de Restrepo se ha desarrollado hacia esta zona y colinda con el predio del proyecto lo cual hace los servicios del Municipio muy asequibles. Varios barrios residenciales, la **Cabecera Municipal**, los condominios Casa de Campo, Senderos del Llano, La Pradera, Villa Valeria, el Hotel Wyndham con su campo de Golf, la estación de **Policía** y el **Mega colegio** están dentro el radio inmediato de influencia. La vecindad más relevante es con nuestro Macro-proyecto **Balcones** el cual ofrece amplios parques, otras áreas residenciales y áreas comerciales, incluyendo el supermercado ARA, dentro de un marco de naturaleza y amplitud.

Vías aledañas y Acceso: La vía Nacional que comunica a Villavicencio con Restrepo, está a 160 metros de la Portería del proyecto. En la actualidad se encuentra en construcción la doble calzada (concesión Villavicencio – Yopal). Nuestro Plan Parcial y Licencia de Urbanismo dejaron estipuladas y aprobadas las vías que comunicaran el proyecto a la vía nacional. La vía dentro del Macroproyecto que comunica a Balcones del Bosque con la vía nacional, tendrá una extensión que comunicará el proyecto a las áreas comerciales antes mencionadas de forma directa y si tener que salir a la vía Nacional. Nuestro plan urbanístico general donde se aprecian estos pormenores esta publicado en la página web y en nuestra sala de ventas.

Vías Internas: El proyecto contará con vías en asfalto y/o adoquín.

Seguridad: Portería Principal ubicada en la entrada del conjunto y hará parte de la estructura de parqueaderos. En su espacio interior contará con área de espera, casilleros para correspondencia y oficina de administración. El proyecto contará con cerramiento en cerca viva alrededor de todo el lindero.

Planta de Emergencia: El proyecto contará con espacio para planta eléctrica de emergencia para las áreas comunes y luminarias.

Andenes y Senderos: Andenes en concreto rígido y/o adoquín.

Parqueaderos: El proyecto contará con **Un número limitado de parqueaderos privados y que están a la venta.** También tendremos parqueaderos de visitantes acorde al número de viviendas. Los parqueaderos privados se escriturarán a cada propietario y están completamente definidos en el plano urbanístico y en el reglamento de propiedad horizontal al momento de firmar la promesa de compraventa al finalizar las preventas e iniciar la construcción. Los parqueaderos privados en su mayoría estarán localizados en una torre y tendrán disponible un depósito privado anexo. Para los apartamentos del 5° piso tendremos disponibles y en exclusiva parqueaderos privados exteriores (sin depósito) cómodamente situados al frente de cada torre.



Foto Aérea Real Diciembre 2022

ÁREA SOCIAL:

Área Deportiva: 1 Cancha Múltiple y 1 Cancha de Microfútbol en grama. (para entrega con etapa 1)

Área de Parques: Gran Parque infantil, Parque para mascotas y área para asados. (para entrega con Etapa 2)

Club El Bosque: Esta gran sede social distribuida en dos pisos tendrá Salón para eventos, Terrazas cubiertas y descubiertas, Gimnasio Dotado, Salón de Juegos, Salón para Teletrabajo (coworking) y Baños con vestier. Las áreas y pormenores de estos espacios se determinarán cuando culminen las preventas. (para entrega con Etapa 3)

Área de Piscina: Una piscina para niños y una Piscina recreacional para adultos, Una gran terraza que conecta todas las piscinas y un kiosko recreacional. (para entrega con Etapa 3)

Cada etapa tendrá entregas parciales hasta llegar a su totalidad.

MODELOS:

Dentro del proyecto contamos con varios tipos de Apartamentos para todos los gustos y presupuestos. Conceptualmente los Modelos Tipo Bosque y Tipo A están pensados para familias grandes y/o en crecimiento que requieren gran variedad de espacios privados. En los Modelos Tipo B hay menos área pero son espacios más amplios para desarrollar diferentes tipos de actividades y son ideales para parejas de recién casados y/o familias pequeñas, para parejas de la tercera edad donde ya los hijos han dejado el hogar y para familias unipersonales. Los tipo C que son "Lofts" puros están pensados en jóvenes que dejan el hogar y que están arrancando su vida independiente, estudiantes que vienen de diferentes regiones a estudiar a Villavicencio y por último familias de otras regiones que desean invertir en esta zona de vocación turística para poder descansar y dejar el estrés de las grandes ciudades. Por primera vez presentamos los apartamentos tipo Penthouse en el 5° piso donde tendremos mas áreas, en algunos modelos una distribución dúplex (desarrollo en dos plantas) y terrazas descubiertas tipo mirador.

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS:

Concepto y Diseño: La idea principal es crear un ambiente estilo **Resort** a la experiencia del Conjunto Cerrado. Las torres se distribuyeron en ciertas zonas del lote para crear unas áreas libres que coincidan con la mayoría de grandes árboles y plantas ornamentales donde se desarrollarán todas las actividades comunales creando la sensación de un gran club. La inspiración en general nació del respeto al ambiente del entorno existente donde la llanura y las montañas sean resaltadas para lograr un estilo de vida totalmente campestre pero ligada a la vivencia de ciudad y todas sus comodidades. El terreno da la posibilidad de crear un ambiente sin limitaciones visuales totalmente conectado a la naturaleza por todas partes.

Altura:
2,65 metros libres

Cimentación: Terraza con relleno de material seleccionado de río. Placa Flotante con Vigas descolgadas en Concreto reforzado.

Estructura: Construcción en Sistema Industrializado Monolítico en concreto reforzado.

Pisos: En concreto a la vista. En baños, cerámica nacional 20x20.

Paredes: En concreto a la vista. Paredes exteriores pintadas con Koraza y Graniplas y enchape parcial en piedra Coralina Natural en retal.

Carpintería Metálica: Ventanas y Puertas-ventanas en aluminio adonizado en color natural y vidrio templado. Barandas, Pasamanos y Puertas principales (también puertas de depósitos) metálicas y pintadas.

Carpintería de Madera: Puertas de Baño en Triplex con estampillado.

Cubierta: En último piso Placa reforzada de concreto.

Todos los apartamentos y depósitos se entregarán en **Obra Gris**.

Todos los **baños enchapados** (ducha a 2,00 mts y zona de sanitario y lavamanos a 1,20 mts de altura) y con todos sus accesorios.

Cocina con mesón metálico que incluye **lavaplatos y estufa** de 4 puestos de gas, **lavadero**, y conexión hidrosanitaria y eléctrica para lavadora.

3 Puntos de gas (estufa, horno y área de labores). **Salidas de Datos** en alcobas y área social (cumpliendo la normatividad vigente sobre televisión digital terrestre).

Las terrazas descubiertas de los apartamentos del 5º piso cuentan con punto eléctrico y punto hidrosanitario.

Las Fachadas y los puntos fijos, es decir los corredores y escaleras de cada torre se entregarán completamente **terminados**.

Aprobado: Gerencia General
Departamento de Arquitectura
Departamento Comercial
CONSTRUCTORA LA RAMADA S.A.S.

Declaro recibir Copia de esta memoria POR CORREO ELECTRÓNICO (4 Folios):

Firma: _____ Firma: _____

C.C.: _____ C.C.: _____