

MEMORIA DESCRIPTIVA

Los cambios culturales y las preferencias de las personas evolucionan. Trasládase 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 cambios en los espacios donde convivimos creando un **EQUILIBRIO PERFECTO**.

Nuestro interés de poder suplir esas corrientes, nos motivó a presentar un proyecto continuando dos conceptos introducidos en nuestro anterior proyecto Balcones de la Rivera. La primera es proponer mayor altura en nuestras torres para liberar más áreas verdes en el predio y tener aproximadamente un 25% más que en nuestros proyectos anteriores. Esta nueva altura viene con la facilidad de ascensores y un nuevo aprovechamiento de la privilegiada VISTA con la que cuentan nuestros proyectos: cordillera, llanura y área de reserva ecológica serán los protagonistas en todos los pisos. La segunda diferencia es ofrecer unos exclusivos Penthouses Duplex totalmente ACABADOS con áreas y precios mayores a interés social.



Izq: Macrolote proyectos Balcones de la Rivera y Balcones del Rio con Reserva Ecológica al costado derecho. Der: Gran Proyecto Balcones con más de 2.700 Un de Viviendas construidas.

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 # IC - 27, **Balcones Plaza 2 Local 8**, Restrepo, Meta.

Distribución: 880 apartamentos en 10 Torres de 12 pisos. 8 apartamentos por piso, 88 apartamentos y 2 ascensores por torre.

Etapas: 440 apartamentos en 5 torres, Torres 1, 2, 3, 4 y 5.

Inicio Preventas: Marzo 2024

Inicia Obra: 2o Semestre 2026*

Inicia Escrituración: 2o Semestre 2027*

Etapas: 440 apartamentos en 5 torres, Torres 5, 6, 7, 8, 9 y 10.

Inicio Preventas: A determinar

Inicia Obra: A determinar

Inicia Escrituración: A determinar

***NOTA:** Las fechas de Inicio de Obra y Escrituración dependen del Punto de Equilibrio de la Etapa respectiva 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 socioeconómico que tendrá el inmueble será el Estrato **2 o 3**". Los servicios públicos se encuentran conectados al gran proyecto Balcones, adyacente al proyecto y contamos con disponibilidad basada en la infraestructura desarrollada para los proyectos anteriores. 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 operadores de Internet/TV.

****NOTA:** El estrato podrá estar sujeto a modificación por parte del Consejo Municipal de Restrepo sin previo aviso.

Licencias y Otros: Balcones del Rio será el 4o proyecto dentro de la nueva zona de desarrollo de la constructora. Esta área fue declarada por el municipio como área urbana en Nuevo PBOT sancionado en Diciembre de 2018. El proyecto se encuentra localizado en la supermanzana 3 del Plan Parcial "La Valvanera" aprobado bajo el Decreto 129 del 17 de Diciembre 2019. La licencia de Urbanismo específica y la Licencia de construcción se solicitarán una vez se logre el punto de equilibrio del proyecto y es un requisito para la liquidación de las preventas por Fiducia. El proyecto se desarrollará en modalidad de Fideicomiso Inmobiliario. Todos los recursos de ventas hasta la Escrituración se manejarán a través de la Fiduciaria.

ESPECIFICACIONES DEL PROYECTO:

Descripción General: El proyecto **Balcones del Rio** continúa el legado del gran Macroproyecto BALCONES el cual inicio en el 2014 y ya cuenta con 2.704 viviendas construidas). Conceptualmente **Balcones del Rio** comparte su filosofía y calidad de espacios con los proyectos anteriores, donde exploramos una Nueva altura para maximizar la vista y las áreas verdes. 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, topografía y cercanía a una extensa Reserva Ecológica con Bosques y nacimientos de agua. Todas las condiciones naturales serán preservadas y usadas para ambientar las áreas comunales. El proyecto cuenta con 4 tipos de Apartamentos los cuales fueron cuidadosamente diseñados para responder a una variedad de necesidades.

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 (que queda al frente), Senderos del Llano, La Pradera, Villa Valeria, el Country 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, oferta educativa y recreacional de COFREM 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 aprox. 500 metros de la Portería del proyecto. En la actualidad se encuentra finalizando la construcción la doble calzada en dicha vía (concesión Villavicencio - Yopal). Nuestro Plan Parcial y Licencia de Urbanismo dejaron estipuladas y aprobadas las vías que comunicarán el proyecto a la vía nacional y a las áreas comerciales (Balcones Plaza) de forma directa y si tener que salir a la vía Nacional. Nuestro Master Plan donde se aprecian estos detalles 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. 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 planta eléctrica de emergencia para los ascensores y luminarias comunales.

RIO Zonas Húmedas: Dos piscinas para infantes y niños, Piscina recreacional, Piscina para Natación (de 25 mts de largo) y una gran terraza que las conecta.

Cada etapa tendrá entregas parciales hasta llegar a su totalidad según Plano Urbanístico publicado en Sala de Ventas y Pagina Web. Los espacios no se entregan dotados, salvo que se especifique.

MODELOS:

Dentro del proyecto contamos con **2 Modelos VIS:**

MODELO UPIN:

ÁREA TOTAL CONSTRUIDA: 66,38 M2

ÁREA PRIVADA TOTAL: 61,26 M2

Área Privada Interna: 56,52 M2

Área Privada Balcón: 4,74 M2

MODELO CANEY:

ÁREA TOTAL CONSTRUIDA: 66,03 M2

ÁREA PRIVADA TOTAL: 60,78 M2

Área Privada Interna: 56,04 M2

Área Privada Balcón: 4,74 M2

Distribución: Sala-comedor, Balcón, Cocina abierta tipo Americano, Área de Labores, dos Alcobas, un baño completo y alcoba principal con baño privado y balcón. Ambos Modelos incluyen un **Parqueadero Privado Cubierto** y un **Depósito** anexo dentro del precio de venta.

Y dos exclusivos **Pent-houses:**

MODELO Penthouse UPIN:

ÁREA TOTAL CONSTRUIDA: 131,14 M2

ÁREA PRIVADA TOTAL: 122,94 M2

Área Privada Interna: 90,58 M2

Área Privada Balcón / Terrazas descubiertas: 32,36 M2

MODELO Penthouse CANEY:

ÁREA TOTAL CONSTRUIDA: 134,44 M2

ÁREA PRIVADA TOTAL: 126,03 M2

Área Privada Interna: 92,38 M2

Área Privada Balcón / Terrazas descubiertas: 33,70 M2

Distribución:

Planta Baja: Sala, Comedor, Balcón, Cocina abierta tipo Americano, dos Alcobas (una con baño completo y balcón), un baño completo y escalera a Planta Alta.

Planta Alta: Master suite con Baño y terraza descubierta, estudio/oficina, área de labores y Gran terraza social descubierta.

Ambos Modelos incluyen un **Parqueadero Privado Cubierto** y un **Depósito** anexo dentro del precio de venta. Además solo para estos modelos se tiene la oportunidad de comprar un **Parqueadero Privado Cubierto Adicional** y su respectivo **Deposito Anexo** por un valor adicional al precio de venta (cupos limitados).

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 las zonas altas del lote para crear unas grandes áreas libres verdes 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 ligado 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 según Estudio de Suelos y Diseño Estructural. Los pormenores y medidas se determinarán en la fase de diseño estructural.

Estructura: Construcción en Sistema Industrializado Monolítico en concreto reforzado.

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

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

Carpintería Metálica: Ventanas y Puertas-ventanas en aluminio 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: 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 TDT (televisión digital terrestre).

Adicionalmente, los **Penthouses** se entregan con los siguientes acabados: Puertas en todos los espacios según indica el plano, Paredes y Placas estucadas y pintadas, Pisos (incl. Pisos y paredes parciales de Baños) en Baldosa nacional a determinar (formato mínimo de 30x30), Cielo raso en espacios selectos en Drywall y ductería para AC en Master Suite y Sala-Comedor. Los Baños vendrán con un combo sanitario de gama media, el Baño master contará con un mesón en granito claro y dos lavamanos de sobre poner y divisiones en vidrio para todas las duchas. Las Cocinas cuentan con mueble inferior y superior en RH claro (incluye lavaplatos, estufa a cuatro puestos, campana y espacio para horno) con mesón en Granito oscuro (medidas para cada modelo según indica el plano). Por último los Closets en RH claro en todas las alcobas (medidas para cada alcoba y modelo según indica el plano), Una vez terminen las preventas y se llegue a punto para inicio de obra, se comunicarán los acabados finales para que cada cliente decida y escoja con cuales quiere continuar y con cuales no, que serían descontados del valor final de apartamento y que luego podrán realizar a su gusto.

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

NOTA IMPORTANTE

Promotora La Ramada S.A.S. se permite dejar total claridad que el valor del apartamento es el equivalente a la suma de 135 SALARIOS MINIMOS LEGALES MENSUALES VIGENTES del año de entrega del inmueble (Aplica para los apartamentos TIPO CANEY y UPIN). No obstante, la presente negociación se plantea sobre un valor proyectado, siendo este un precio meramente ilustrativo para efectos de calcular el plan de pagos de la cuota inicial, razón por la cual este valor puede variar de conformidad con las disposiciones el gobierno nacional tanto en materia de aumento al salario mínimo como en materia de tope de vivienda tipo VIS.

Planos sujetos a modificaciones por coordinación estructural y técnica. Las áreas construidas y privadas enunciadas pueden sufrir modificaciones como consecuencia directa de modificaciones ordenadas por la Secretaria de Planeación Municipal, ente competente en la expedición de la Licencia de Construcción.

Valor Aprox. Cuota de Administración: La cuota aproximada para las unidades VIS es de aprox. \$2.050 x M2 del área construida. La cuota aproximada para los Penthouses NO VIS es de aprox. \$2.050 x M2 del área construida. Esto valores son calculados con precios 2024 y deberán ser ajustados al año de escrituración y entrega.

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

Declaro haber RECIBIDO Copia de esta memoria POR CORREO ELECTRÓNICO (6 Folios) y Entiendo y Acepto su Contenido:

Firma: _____

Firma: _____

C.C.: _____

C.C.: _____

