

## MEMORIA DESCRIPTIVA Y ESPECIFICACIONES TECNICAS

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 cambios en los espacios donde convivimos creando **NUEVAS tendencias en vivienda**.

Nuestro interés de poder suplir esas corrientes, nos motivó a presentar un proyecto con dos fundamentales diferencias a nuestras propuestas anteriores. 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 aérea de reserva ecológica serán los protagonistas en todos los pisos. Cada torre tendrá una terraza mirador

en el último piso para el disfrute de todos los copropietarios. La segunda diferencia es ofrecer unos exclusivos Penthouses Duplex totalmente ACABADOS con áreas y precios mayores a VIS por primera vez y a petición del público,



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 # 1C - 27, **Balcones Plaza 2 Local 8**, Restrepo, Meta.

**Distribución:** 880 apartamentos en 10 Torres, 11 pisos + altillo. 8 apartamentos por piso, 88 apartamentos y 2 ascensores por torre.

**Etapa 1:** 264 apartamentos en 3 torres, Torres 1, 2 y 3.

Inicio Preventas: Febrero 2022

Inicia Obra: 2o Semestre 2024\*

Inicia Escrituración: 2o Semestre 2025\*

**Etapa 2:** 352 apartamentos en 4 torres, Torres 4, 5, 6 y 7.

Inicio Preventas: Julio 2022

Inicia Obra: 1er Semestre 2025\*

Inicia Escrituración: 2o Sem 2025 y 1er Sem. 2026\*

**Etapa 3:** 264 apartamentos en 3 torres, Torres 8, 9 y 10.

Inicio Preventas: Febrero 2023

Inicia Obra: 2025\*

Inicia Escrituración: 2026\*

**\*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 **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.



Renders 3D Balcones de la Rivera



Dirección: Calle 6 Sur # 1C - 27, Balcones Plaza 2 Local 8, Restrepo, Meta  
Teléfono: 3142829017 – email: [dirección.comercial@constructoralaramada.com](mailto:dirección.comercial@constructoralaramada.com)

[www.constructoralaramada.com](http://www.constructoralaramada.com)



**Licencias y Otros:** Balcones de la Rivera será el tercer 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 encuentran en trámite y son 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 de la Rivera** continúa el legado del gran Macroproyecto BALCONES el cual inicio en el 2014 y ya cuenta con 2.704 viviendas construidas). Conceptualmente **Balcones de la Rivera** comparte su filosofía y calidad de espacios con los proyectos anteriores, pero 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 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 (que queda al frente), 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 aprox. 200 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.



Renders 3D con Indicaciones sobre la ubicación de las torre y etapas





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

**Seguridad:** Portería Principal ubicada en la entrada del conjunto hará parte de la estructura de parqueaderos. En su espacio interior contará con área de espera, casilleros para correspondencia, oficina de administración y un espacio que la asamblea de copropietarios podrá decidir alquilar para un Minimarket. 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, equipo de bombeo de agua potable y luminarias comunales.

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

**Parqueaderos y Depósitos:** Tendremos según la disposición del PBOT parqueaderos de visitantes acorde al número de viviendas. Los parqueaderos y depósitos privados se asignan 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 estarán localizados en una estructura de varios pisos y tendrán disponible un depósito privado anexo.



Urbanismo Especifico con inmediaciones



## ÁREA SOCIAL:

**Jardín “La Pradera”:** Novedoso campo abierto (más de media hectárea) donde se podrán realizar desde cesiones de yoga y meditación, hasta un picnic dominguero.

### Oratorio

**Club La Rivera:** Esta gran sede social distribuida en dos pisos tendrá Salones para eventos, Terrazas cubiertas y descubiertas, Gimnasio Dotado, Sala de Cine con silletería tipo auditorio, Salones para Juegos y Salón para Teletrabajo (coworking).

**Spa anexo a área de piscinas** con Turco, Sauna, Sala de Masajes y Baños con vestier.

**Área de Piscina:** Dos piscinas para infantiles y niños, Piscina recreacional, Piscina para Natación (de 25 mts de largo) y una gran terraza que las conecta.

**Área de Parques:** Área asignada para Camping, Área para Asados, Gran Parque infantil y Parque para mascotas.

**Área Natural:** Kiosko Recreacional para contemplación.

**Club Deportivo Rivera:** 2 Canchas Múltiples, Cancha de Microfútbol en grama, Cancha de Volleyplaya y Circuito Deportivo

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

## MODELOS:

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

### MODELO VALLE:

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 RIO:

ÁREA TOTAL CONSTRUIDA: 66,41 M2

ÁREA PRIVADA TOTAL: 61,34 M2

Área Privada Interna: 58,22 M2

Área Privada Balcón: 3,12 M2

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

Y dos exclusivos Modelos **Pent-houses (No VIS):**

### MODELO PH VALLE:

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 PH RIO:**

ÁREA TOTAL CONSTRUIDA: 132,82 M2

ÁREA PRIVADA TOTAL: 124,41 M2

Área Privada Interna: 92,33 M2

Área Privada Balcón / Terrazas descubiertas: 32,08 M2

**Distribución:**

**Planta Baja:** Sala, Comedor, Balcón, Cocina abierta tipo Americano, dos Alcobas (una con baño completo), un baño completo y escalera a Altílo. En el modelo PH Valle contamos adicionalmente con un balcón para la alcoba que tiene baño privado.

**Altílo:** 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 ciertas zonas 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 según Estudio de Suelos. Placa Flotante con Vigas descolgadas en Concreto reforzado. Los pormenores y medidas se determinarán en la fase final del diseño estructural.

**Estructura:** Construcción en Sistema Industrializado Monolítico en concreto reforzado.

**Ascensores:** Dos ascensores por torre según especificaciones técnicas del proveedor y estudio de tráfico.

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

**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 Piso 11 y Altílo Placa reforzada de concreto.

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

Algunas paredes de **baño 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. Zona de labores con **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 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 comunicaran 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 RIO y VALLE**). 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. \$1.400 x M2 del área construida. La cuota aproximada para los PHs NO VIS es de aprox. \$1.400 x M2 del área construida. Esto valores son calculados con precios 2.022 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 (7 Folios) y Entiendo y Acepto su Contenido.**

