

DESCRIPCIÓN Y PRESENTACIÓN DEL PROYECTO

LA COLINA Apartamentos, es nuestro nuevo proyecto de vivienda de interés social en el municipio de Bello, Antioquia. Con esta propuesta, queremos acercar a las familias colombianas a la meta de tener vivienda propia, en un sector de alta valorización y pensada para el bienestar y desarrollo de quienes sueñan con un hogar digno.

La Colina es más que un proyecto, es una oportunidad para construir futuro en comunidad.

La unidad residencial estará conformada por una (1) torre de apartamentos con la siguiente distribución:

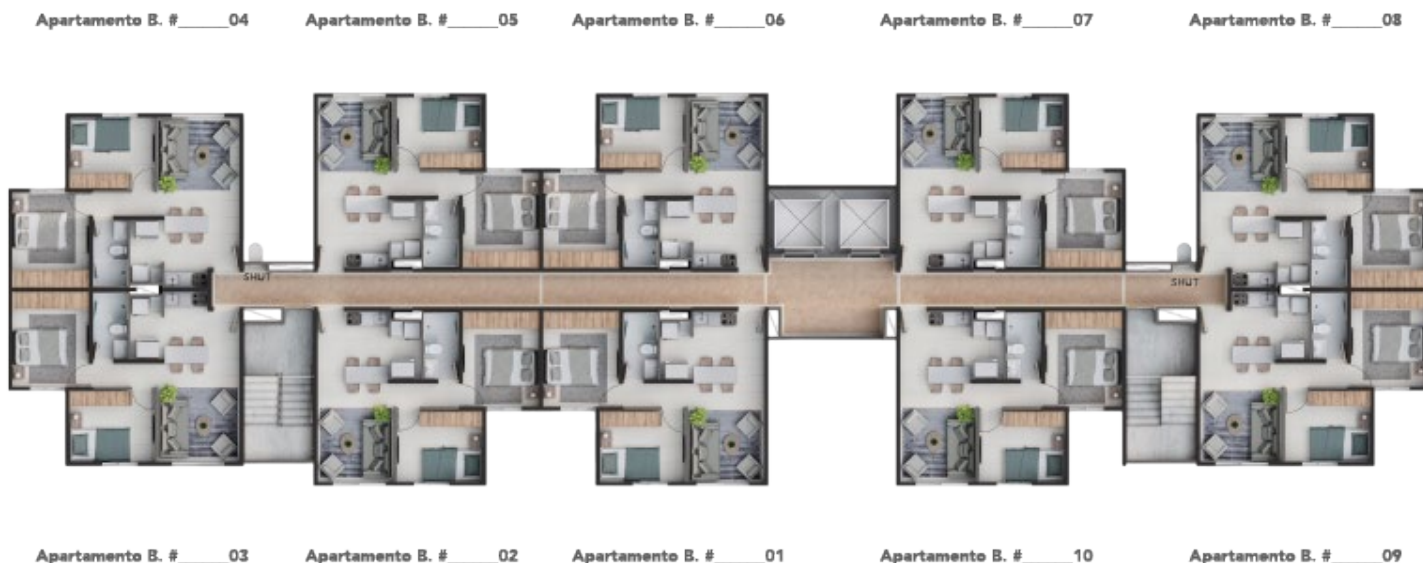
- 1 Torre de 28 pisos con 10 unidades de vivienda por piso.
- El área total construida es de 43.50 m² (Incluidos muros y buitrones y un área útil mínima de 37.50 m²).
- El total de las unidades de vivienda es de 280 de las cuales 196 apartamentos son de dos (2) alcobas y 84 apartamentos son de una alcoba estos ubicados del piso 1 al 14 y con la nomenclatura terminada en 01, 02, 05, 06, 07 y 10 (ver plantas).

PLANTAS ARQUITECTONICAS

Piso 1 al 14 – Tipologías A y B



Pisos 15 al 28 – Tipología B



Para el uso y el disfrute de los residentes de la copropiedad se contará con las siguientes zonas comunes:

- Portería 24 horas.
- Juegos infantiles y gimnasio al aire libre.
- Senderos de acceso.
- Zona de mascotas.
- Cancha multifuncional al aire libre en zona de parqueaderos.
- Cuarto de reciclaje incorporado en zona de parqueaderos.
- Parqueaderos privados cubiertos para carros y motos.
- Parqueaderos de visitantes descubiertos para carros y motos (de acuerdo con la norma).
- Oficina de administración en último piso de torre de apartamentos.
- Salón social abierto en último piso de la torre de apartamentos.

La forma de pago de pago será:

- 30% inicial pagadera:
\$ 1.500.000 separación.
\$ 1.500.000 cuota mínima que se ajustará con primas y cesantías con plazo hasta junio 30 de 2028.
- 70% crédito

Presentar carta preaprobado

Este proyecto recibirá los subsidios de vivienda con la presentación de la resolución que los acredite, en caso de

estar en trámite solo será tenido en cuenta al momento de presentarlo.

PACTAR DESARROLLADOR INMOBILIARIO S.A.S. actúa como oferente y promitente vendedor, en desarrollo de sus obligaciones como FIDEICOMITENTE GERENTE, en virtud del contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria, mediante el cual se constituyó el **FAI LA COLINA** para el desarrollo del **proyecto inmobiliario denominado LA COLINA**.

UBICACIÓN, PERMISOS Y LICENCIAS El LOTE 31G, contiguo a la unidad residencial RINCON DEL BOSQUE del Barrio La Primavera, sector el Trapiche del Municipio de Bello, Antioquia. Matrícula inmobiliaria de mayor extensión MI-#01N-5327465 (Nomenclatura descrita en facturación predial del Municipio de Bello).

- Contrato fiduciario (FAI LA COLINA - CREDICORP CAPITAL - FIDUCIARIA).
- Permiso de ventas - Contrato fiduciario (FAI La Colina - CREDICORP CAPITAL - FIDUCIARIA).
- Licencia de urbanismo: C1L-45_19_ENE_2026

ADMINISTRACIÓN COPROPIEDAD

La cuota estimada de la administración deberá ser ajustada al momento del inicio de las operaciones como unidad cerrada, están estimadas en CIENTO NOVENTA Y CINCO MIL PESOS MLC (\$195.000) por unidad de vivienda. El valor de administración por parqueadero será determinado con el coeficiente al crear el reglamento de propiedad horizontal.

Este valor deberá ser ajustado por el administrador con cargo a cada cliente al 1 de enero de cada año y de acuerdo con el IPC, inflación y necesidades de la copropiedad. Cabe anotar que, también aplicará igual para los parqueaderos y cuartos útiles, si adquiere. El valor final será el aprobado por la Asamblea de Copropietarios, teniendo en cuenta sus necesidades e incrementos

PRECIO DE VENTA

El precio de venta de cada apartamento es fijo y no tendrá incremento al momento de la escrituración.

Notas de la venta:

- a) Las ventas son un (1) solo negocio por cédula.
- b) No se aceptan cesiones a clientes que hayan adquirido otra unidad de vivienda.
- c) Los incumplimientos de pago ocasionan sanción por intereses.

GASTOS GENERALES DE TRÁMITES, ESCRITURACIÓN Y REGISTRO

Los costos y gastos para cada apartamento por concepto de:

1. Notariales, Rentas y Registro a cargo de los optantes, equivalen aproximadamente a CINCO MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$5.500.000) aproximados a la fecha de la escritura, suma que será ajustada de acuerdo con la liquidación que en su momento realice cada entidad de orden notarial, municipal y departamental.
2. Otros costos por avalúos, visitas técnicas, estudios de títulos y en general cualquiera adicional que surja producto del proceso de aprobación del trámite de la escritura deberá ser asumida por el cliente.

FECHA DE LEGALIZACIÓN DE ESCRITURACIÓN Y ENTREGA

Torre 1 y parqueaderos: Iniciando octubre de 2028.

La entrega material del INMUEBLE al PROMITENTE COMPRADOR o quien este designe en debida forma, se realizará una vez la escritura pública de venta ingrese a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, con el soporte de la copia de la boleta de registro y que se encuentre el PROMITENTE COMPRADOR a paz y salvo de todo concepto. Los tiempos de avalúos, legalización, firmas y protocolo notarial pueden extender los tiempos de entrega sin ser responsabilidad de nuestra parte.

ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCIÓN

ESTRUCTURA

Fundaciones en pilas y/o micropilotes según diseño estructural de acuerdo con los requerimientos técnicos de la Norma Sismo Resistente 2010 (NSR-2010), muros vaciados de concreto reforzado entre 10 cm y 20 cm de espesor, según diseño estructural cumpliendo con la norma NSR-2010, losa maciza en concreto reforzado de 12 cm según requerimientos del NSR-2010. Los muros estructurales de cada apartamento hacen parte fundamental del sistema estructural de todo el edificio, por esta razón está absolutamente prohibido hacer cualquier tipo de modificación de ellos.

ANTEPECHOS DE LAS VENTANAS DE APARTAMENTOS

En ladrillo catalán o similar, según especificación arquitectónica.

ASCENSORES

La torre de apartamentos contará con dos (2) ascensores que realizan paradas en todos los pisos, excepto en el piso 29, donde se encuentra la oficina de administración y el salón social abierto.

CUBIERTA

Losa en concreto reforzado, con el fin de disminuir las fisuras propias del concreto por efectos térmicos. Sobre esta se realizará un mortero con pendientes hacia los diferentes desagües con su respectiva impermeabilización, adicionalmente en la cubierta del edificio estará la oficina de administración y el salón social, con una cubierta metálica cada espacio.

INSTALACIONES HIDROSANITARIAS

Desagües en tubería PVC sanitaria según diseño conectados al alcantarillado principal de las Empresas Públicas de Medellín, abastos agua fría y caliente en tubería PVC y CPVC presión según diseño con válvula de control para cada apartamento y medidor de acueducto independiente por apartamento en ½" instalación para lavadora con agua fría y desagüe en tubería PVC de 2".

INSTALACIÓN DE GAS

Cada apartamento cuenta con el contador de gas y la instalación de la red de acuerdo con las normas y exigencias de las Empresa Públicas de Medellín, con salidas para calentador de paso en zona de ropas y para la cubierta en cocina, el servicio de conexión puede demorarse hasta 6 meses después de la entrega real del inmueble por los trámites de inscripción de la torre ante las Empresas Públicas y esta deberá ser realizada por cada propietario.

INSTALACIONES ELÉCTRICAS

Tubería en PVC y cajas en PVC, cableado en alambre calibre 12 y 14. Cada espacio cuenta con salida de toma, suiche y lámpara (Plafón), conexión de 220 Voltios en la cocina para la estufa, salida para teléfono y televisión en sala comedor y alcobas y/o estudio. Gabinete de 12 contadores eléctricos cada tres pisos cumpliendo la norma RETIE.

ALTURA APARTAMENTOS

La altura libre de los apartamentos en obra gris es de 2.20 m, con dos vigas descolgadas de 8 cm.

VENTANERÍA

Ventanas en aluminio natural y vidrio crudo de 3 o 4 mm, según diseño, cumpliendo con la NSR-2010. Alcoba principal de (1.20 m x 1.20 m), alcoba auxiliar y/o salón (1.20 m x 1.20 m). Ventanal de salón comedor (1.80 m x 1.65 m).

PUERTAS DE ACCESO APTOS Y BAÑO SOCIAL

Puertas en aglomerado cerradura en pomo y cerrojo.

Nota:

- No mojar las puertas de aglomerado, ya que este material está compuesto por partículas de madera y adhesivos, los cuales se hinchan y se deforman con la humedad prolongada y la exposición directa al agua. Estas puertas tienen una capa superficial en melamina que puede desprenderse o hincharse si el aglomerado se moja.
- Si la puerta es mojada, es necesario limpiar bien la superficie, utilizar un paño ligeramente húmedo y asegurarse de secar bien.
- Evita el calor directo, este puede dañar el aglomerado, además de causar que se hinche y deforme.
- El aglomerado es menos resistente a golpes y rasguños así que se debe evitar este tipo de acciones sobre las puertas

ENCHAPE DE BAÑO SOCIAL

Cerámica color blanco o similar, en paredes de ducha hasta 1.80 m y en todo el piso. Incluye jabonera, portarrollos y toallero.

APARATO SANITARIO

Sanitario y lavamanos.

PISOS, PAREDES Y CIELOS

- Pisos y cielo: concreto a la vista.
- Paredes: concreto a la vista (muros vaciados).
- Muros de buitrones y muro entre zona húmeda y corredor en ladrillo tolete ranurado (con dilatación sin sellar) con vacío para la guía de dilatación.
- Muros divisorios entre baños en ladrillo tolete ranurado, con dilatación sellada.

MESÓN DE COCINA

En acero inoxidable de 1.50 m con pozuelo y cuatro quemadores a gas incorporados, instalado sobre ángulos de soporte.

ZONA DE ROPAS

Lavadero en fibra de vidrio, soportado sobre ángulos metálicos.

PUNTO FIJO

Cerramiento exterior de buitrones en los puntos fijos en superboard. Paredes estucadas y pintadas en pasillos, en las escalas en concreto a la vista pulido, enchape en pisos en tableta de gres y grano de arena, escalas en concreto pulido, huella de escalas concreto pulido, pasamanos y rodamanos en tubería metálica pintado con pintura tipo esmalte, red contra incendios en cada piso y toma para bomberos al interior del taco de escaleras. Cada taco se encuentra protegido por una puerta corta fuego en cada piso, además dos salidas de shut de basuras en todos los pisos.

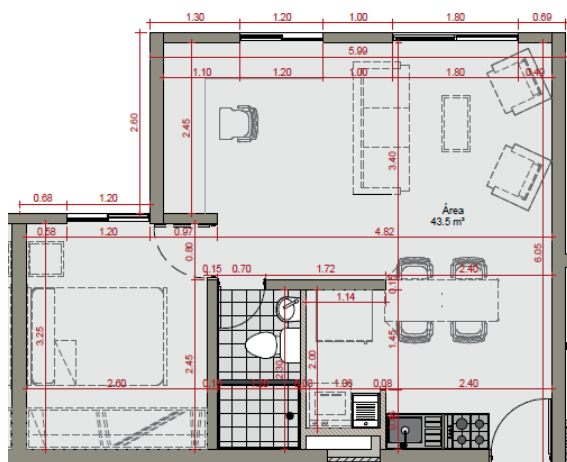
Senderos con lámparas de energía solar, los cuales se entregarán en la medida del avance de la obra. Igualmente, el gimnasio al aire libre, zona de mascotas, cancha multifuncional al aire libre, juegos infantiles al aire libre, salón social en torre de apartamentos, administración y portería.

Se contará con vigilancia privada 24 horas. Contrato de vigilancia y portería por la administración de la copropiedad con valor asumido por los propietarios.

Nota: El constructor se reserva el derecho de cambiar las especificaciones en el momento que juzgue conveniente o por exigencias normativas sin previo aviso y notificará de dichos cambios a los compradores, cuando los mismos sean de tal relevancia que modifique sustancialmente el proyecto.

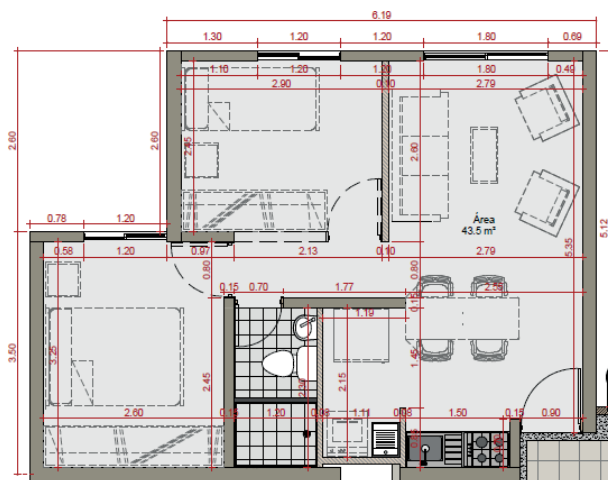
TIPO A: Opción de amoblamiento 1 alcoba y 1 baño

(1) alcoba, (1) baño, salón-comedor, cocina y zona de ropas integrada



Entrega de apartamentos en obra gris; no se entrega el mobiliario que se muestran en esta imagen.

(1) alcobas, (1) baño, salón-comedor, cocina y zona de ropas integrada



Nota: El Constructor se reserva el derecho de cambiar las especificaciones en el momento que juzgue conveniente y sin previo aviso, dependiendo del suministro y disponibilidad de estas en el mercado; además de las modificaciones constructivas y/o cambios necesarios del desarrollo del proyecto.