DESCRIPCIÓN Y PRESENTACIÓN DEL PROYECTO

EL BOSQUE Unidad Residencial, es un proyecto de VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL, donde es posible aplicar para la compra de su vivienda los subsidios que otorga el Gobierno Nacional, las Cajas de Compensación familiar y de las entidades crediticias autorizadas por cuenta de FONVIVIENDA, inclusive y dependiendo de la vigencia del subsidio MI CASA YA. (esta última previa validación de calificación del SISBEN)

La unidad residencial estará conformada por 3 torres de apartamentos con la siguiente distribución Etapa 1-Torre 2 de (30) pisos, Etapa 2-Torre 3 de (21) pisos, Etapa 3-Torre 1 de (23) pisos, con ocho 8 apartamentos por piso. Las Torres 2 y 3 con un área total de 55.16 m² (incluidos muros y buitrones y un área útil mínima de 48.10 m² y máxima de 49.24 m² de acuerdo al piso) y para la Torre 1 con áreas de 55.16 m² hasta 59.33 m² (incluidos muros y buitrones y áreas útil mínimas de 48.10 m² y máxima de 52.91 m² áreas máximas solo en apartamentos con nomenclatura terminada en 04 y 05. **Para un total 592 unidades de vivienda.**

Para el uso y el disfrute de los residentes de la copropiedad contará con:

- Portería
- Piscina niños y adultos
- Juegos infantiles
- Salón social
- Gimnasio semi-dotado (se entregan 3 máquinas)
- Terrazas de estancia
- Bosque natural
- Decks en zona del bosque
- Senderos en bosque natural
- Zonas verdes y senderos de acceso a torres
- Zona de mascotas
- Zona Agility
- Cancha deportiva
- Parqueaderos para visitantes

En la torre de parqueaderos se tendrán 41 parqueaderos de vehículo y 35 de moto para visitantes (de acuerdo a la norma).

PACTAR DESARROLLADOR INMOBILIARIO S.A.S., actúa como oferente y promitente vendedor, en desarrollo de sus obligaciones como FIDEICOMITENTE GESTOR, en virtud del Contrato de Fiducia Inmobiliaria de Administración y pagos con CREDICORP S.A. Mediante el cual se constituyó el **FAI EL BOSQUE** para el desarrollo del PROYECTO INMOBILIARIO.

UBICACIÓN, PERMISOS Y LICENCIAS El lote está situado en la **Calle 56A No. 68D-02** del Barrio La Primavera, sector el Trapiche del Municipio de Bello, Antioquia. Matriculas inmobiliarias del lote 5265479 – 5510741 (Nomenclatura descrita en facturación predial del Municipio de Bello).

• Permiso de ventas
• Contrato fiduciario (FAI PARQUEALTO- CREDICORP CAPITAL- FIDUCIARIA)
• Licencia de urbanismo
• **Etapa 1 - TORRE 2** - Licencia construcción en la **Modalidad de Obra nueva Resolución** C2-0463-2022 del 04 de octubre de 2.022 del proyecto "EL BOSQUE TORRE 2 ALMENDRO", actualizada con la resolución no. C2-0724-2023 del 29 de diciembre de 2023
• **Etapa 3 - TORRE 3** Licencia construcción en la **Modalidad de Obra nueva** - Resolución No. 0723 del 29 de diciembre de 2023

ADMINISTRACIÓN COPROPIEDAD
La cuota estimada de la administración deberá ser ajustada al momento del inicio de las operaciones como unidad cerrada, están estimadas en $3.000 a $ 3.500 por metro cuadrado. **Este valor deberá ser ajustado por el administrador con cargo a cada cliente**. 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 se ajustará al tope de los SMMLV del año de la escrituración. Notas: **a)** solo negocio por cédula **b)** No se aceptan cesiones a clientes que hayan adquirido otra unidad de vivienda.

GASTOS GENERALES DE TRÁMITES, ESCRITUACIÓN Y REGISTRO
Los costos y gastos para escrituración este año de cada apartamento por concepto de trámites, avalúos, visitas técnicas, papelería, notariales, rentas y registro a cargo de los optantes, equivalen aproximadamente a SEIS MILLONES DE PESOS ($6.000.000), suma que será ajustada y de acuerdo a la liquidación que en su momento realice cada entidad de orden notarial, municipal y departamental.

FECHA DE LEGALIZACION DE ESCRITURACIÓN Y ENTREGA
• **Etapa 1 -** Torre 2, Iniciando: abril de 2024.
• **Etapa 2 -** Torre 3, Iniciando: mayo de 2025.
• **Etapa 3 -** Torre 1, Iniciando: mayo de 2026.

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 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.

APARATOS SANITARIOS, ALCOBA PRINICIPAL
Sanitario y lavamanos color blanco (solo aplica para Torre 2)

ASCENSORES
-Las torres de apartamentos contarán con dos (2) ascensores que realizan paradas en todos los pisos.
-La torre de parqueaderos contará con un (1) ascensor que realiza paradas en cada piso cubierto.

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.

INSTALACIONES HIDROSANITARIAS
Desagües en tubería P.V.C sanitaria según diseño conectados al alcantarillado principal de las Empresas Públicas de Medellín, abastos agua fría y caliente en tubería P.V.C 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 P.V.C 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 cada torre ante las Empresas Públicas y esta deberá ser realizada por cada propietario.

INSTALACIONES ELÉCTRICAS
Tubería en P.V.C y cajas en P.V.C, 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 para Torre 1 y 3, en torre 2 se manejan gabinetes de 8 y 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 una viga descolgada de 8 cm.

VENTANERÍA
Ventanas en aluminio natural y vidrio crudo 4 mm, según diseño, cumpliendo con la NSR-10. Alcoba principal de 1.0x1.07 m, alcoba auxiliar de 1.0x1.07 m, y alcoba auxiliar 2 o espacio para estudio 1.0x1.107 m, estas ventanas estarán unidas por un perfil de aluminio natural de 15 cm. Ventanal de salón comedor de 2.40x1.64 m.

PUERTAS DE ACCESO APTOS Y BAÑO SOCIAL
Puertas en aglomerado: Puerta principal con chapa pomo y cerrojo, puerta baño social chapa pomo.

ENCHAPE DE BAÑO SOCIAL
Cerámica tipo egeo de 0.20 x 0.20 m o similar, en paredes de ducha hasta 1.80 m y en todo el piso. Incluye jabonera, portarrollos y toallero.

APARATOS SANITARIOS EN BAÑO SOCIAL
Sanitario y lavamanos color blanco (lavamanos de colgar).

ENCHAPE DE BAÑO ALCOBA PRINCIPAL
No lleva enchape ni en piso ni pared; sin embargo, se entrega con mortero de nivelación.

APARATOS SANITARIOS ALCOBA PRINCIPAL
Sanitario y lavamanos de colgar color blanco SOLO APLICA PARA TORRE 2.

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 superboard 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 apoyado en dos pies amigo metálicos.

PUNTO FIJO
Paredes de pasillos estucadas y pintadas, enchape de pisos en tableta de gres y grano de arena, escalas en concreto pulido, huella de escalas en 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. A partir del segundo piso cada taco de escaleras se encuentra protegido por una puerta corta fuego, además de shut de basuras en todos los pisos.

ZONAS COMUNES
- Las placas deportivas estarán ubicadas en primer piso, en el costado lateral de la portería.
- Juegos infantiles.

- Zona de mascotas.
-Senderos peatonales con lámparas de energía solar, los cuales se entregarán en la medida del avance de la obra.
- El conjunto residencial contará con oficina de administración, lobby de espera y portería.
- Cuarto de reciclaje en el piso 4 de la Torre de parqueadero.

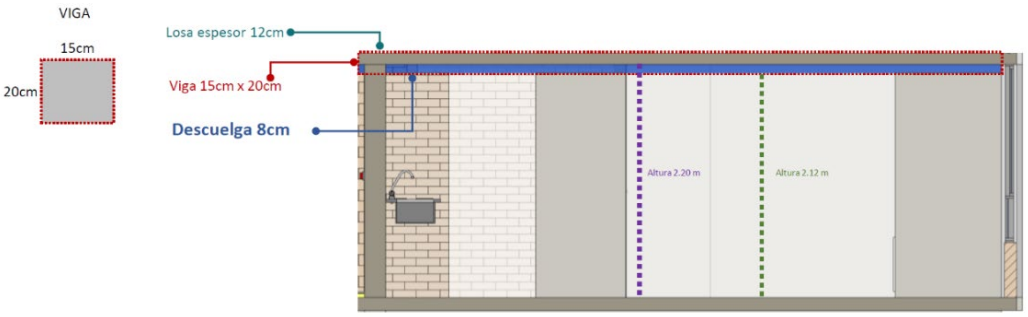
Nota: las zonas comunes se entregarán por etapas.

SEGURIDAD
Se contará con vigilancia privada 24 horas. Contrato de vigilancia y portería por la administración de la copropiedad.

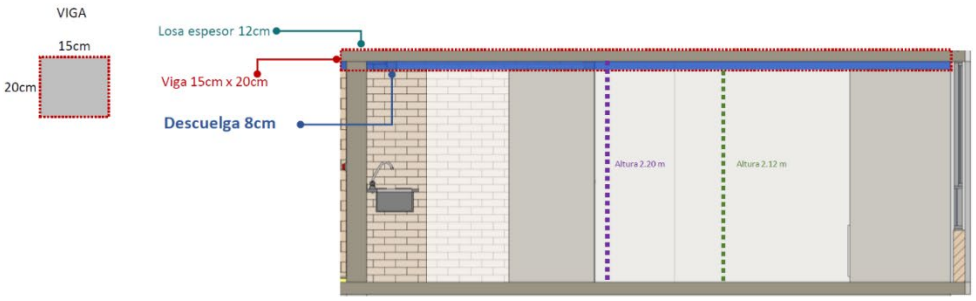
Nota: El constructor se reserva el derecho de cambiar las especificaciones en el momento que juzgue conveniente y sin previo aviso, dependiendo de los requerimientos técnicos por normas vigentes; además de las modificaciones constructivas y/o cambios necesarios del desarrollo del proyecto.

PLANTAS AMBIENTADAS

PLANTAS TÍPICAS - TORRE 1



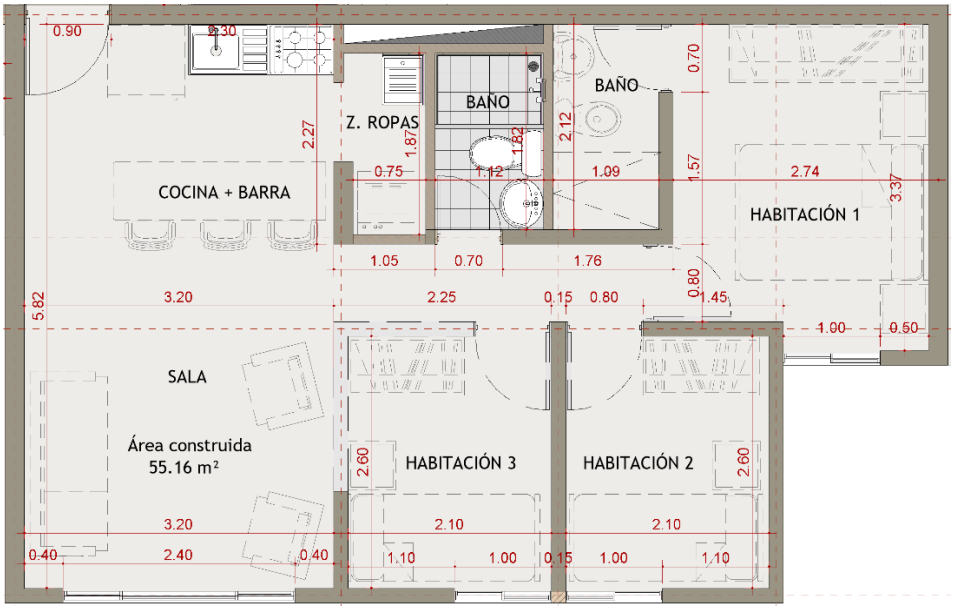
PLANTA TÍPICA - TORRE 2 y 3



° Opción de amoblamiento (cerramiento estudio y posibilidad tercera alcoba)
° Dos (2) baños ° Salón comedor ° Cocina y zona de ropas

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

PLANTA ACOTADA TORRE 2 y 3



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.

Fecha de actualización 6 de marzo de 2024 – Diseño