



RESERVA
DEL RÍO

VENTA DE LOTES URBANIZADOS EN PIEDECUESTA

**COMPRA YA TU LOTE
Y CONSTRUYE TU PROPIO
PROYECTO INMOBILIARIO**



WWW.RESERVADELRIO.COM.CO

“DEJA QUE LA NATURALEZA TE ENVUELVA”



Es tu oportunidad
de construir tu
proyecto inmobiliario,
en un entorno ideal y de
conexión con la naturaleza.

Aquí podrás convertir tus sueños en realidad. Te presentamos **Reserva Del Río**, un desarrollo urbanístico que consta de 78 lotes residenciales de 60 m², perfectos para que construyas tú propio proyecto inmobiliario, también contamos con 2 lotes destinados a locales comerciales, con áreas de 70 m² y 72 m² respectivamente, ideales para emprender tu propio negocio.

En un lote de 60 m² podrás desarrollar con licencia de construcción una edificación hasta de 3 pisos. Uniendo 2 lotes (120 m²) cuenta con la autorización aprobada de la Curaduría Urbana No 1 para construir hasta 5 pisos y hasta 10 apartamentos. Imagina la oportunidad de desarrollar hasta diez apartamentos en esta área (Te invitamos a explorar nuestras tipologías propuestas).

Nuestro proyecto se preocupa por cumplir con todos los requisitos legales y urbanísticos. Hemos tenido en cuenta la cuota de parqueaderos exigida por la licencia de urbanismo expedida por la CI de Piedecuesta (RES 0179 DE 2023), y hemos diseñado bahías de estacionamiento estratégicamente ubicadas en toda la urbanización para satisfacer esta demanda.

No pierdas esta oportunidad de formar parte de nuestro proyecto inmobiliario único en el Área Metropolitana.

¡Contáctanos ahora para obtener más información y reservar tu lote antes de que se agoten!

LOCALIZACIÓN DEL PROYECTO

¡Estamos Ubicados en Pleno Corazon de Piedecuesta !



El proyecto de lotes urbanizados Reserva del Río, se localiza en el Casco Urbano del Municipio de Piedecuesta, a solo tres cuadras de la autopista Piedecuesta - Bucaramanga, cerca de la Estación de Servicios el Molino y de barrios como Cenaprov, Bosques, Benevento y Paseo del Puente, a tan solo 10 cuadras del Parque Principal y a 10 minutos del Centro Comercial De La Cuesta.



PLANTA URBANÍSTICA

COLEGIO LUIS CARLOS GALÁN

CENAPROV

ESTACIÓN EL MOLINO

PROPUESTA GENERAL DE CABIDA DE VIVIENDA, COMERCIO Y PARQUEADEROS DE RESIDENTES, VISITANTES Y COMERCIO											
MANZANA	TIPOLOGÍAS	CANT. VIVIENDAS	M2 COMERCIO	M2 TOTALES COMERCIO	TOTAL VIVIENDAS	RESIDENTES (1/7)		VISITANTES (1/15)		COMERCIO (1/100 M2)	
						EXIGIDOS	PROPUESTOS	EXIGIDOS	PROPUESTOS	EXIGIDOS	PROPUESTOS
A	MULTIFAMILIAR	80	70	945	342	49	49	23	23	10	10
B	MULTIFAMILIAR	140	-								
C	MULTIFAMILIAR	50	75								
D	BIFAMILIAR O CIRCULAR	32	800								
E	MULTIFAMILIAR	40	-								

VISTA ACCESO DEL PROYECTO

Cada lote se entrega con escritura pública y matrícula inmobiliaria individual, para que tengas total seguridad en tu inversión. Además, todos los servicios públicos estarán disponibles y crearemos un entorno urbano completamente terminado, con calles interiores pavimentadas, aceras y hermosas zonas verdes. Los futuros residentes podrán disfrutar de un estilo de vida cómodo y tranquilo.



VISTA GENERAL DEL PROYECTO

ÁREA DEL TERRENO
10.000 M²



DESCRIPCIÓN PROYECTO URBANÍSTICO

LOTES DE USO RESIDENCIAL

El proyecto comprende 5 manzanas que reúnen 78 lotes para uso residencial, con áreas de 60 metros cuadrados, con distribución armónica con el entorno, dotación de servicios públicos, facilidad de ingreso, movilidad y cumplimiento de parqueaderos en las bahías propuestas.

LOTES RESIDENCIALES					
MANZANA	MEDIANEROS	ESQUINEROS	TOTAL	ÁREA DE LOTE (M²)	ÁREA TOTAL (M²)
A	14	2	16	60	960
B	24	4	28	60	1680
C	7	3	10	60	600
D	12	4	16	60	960
E	4	4	8	60	48



LOTES DE USO COMERCIAL

Se presentan un total de 2 locales comerciales con áreas de 70 M² Y 73 M², aptos para comercio grupo 1 tipo A y B

LOTES RESIDENCIALES					
MANZANA	MEDIANEROS	ESQUINEROS	TOTAL	ÁREA DE LOTE (M²)	ÁREA TOTAL (M²)
A		1	1	70	70
C		1	1	73	73



TIPOLOGÍA DE EDIFICACIONES OPCIONAL

TIPO 1

LOTE 60 M²



PLANTA PRIMER PISO

Área Privada
Local Comercial
45,60 M²



PLANTA 2 Y 3 PISO

Área Privada
Apto Tipo
39,65 m²



TIPOLOGÍA DE EDIFICACIONES OPCIONAL

TIPO 2

AGRUPACIÓN DE 2 LOTES 120 M²



PLANTA PRIMER PISO

Construida en 2 lotes de 60 M²
Área Privada
Apto Tipo
52,16 M²



PLANTA 2, 3, 4 Y 5 PISO

Construida en 2 lotes de 60 M²
Área Privada
Apto Tipo
49,06 M²

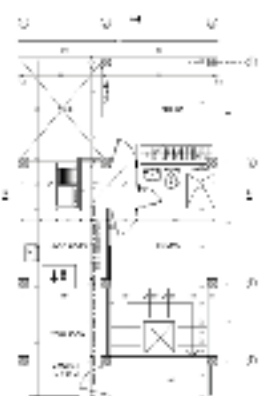
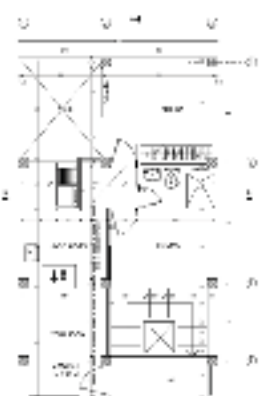
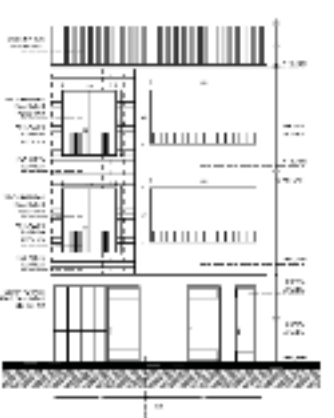


ANÁLISIS DE COSTOS Y UTILIDAD EDIFICACIÓN DE 3 PISOS TIPO 1

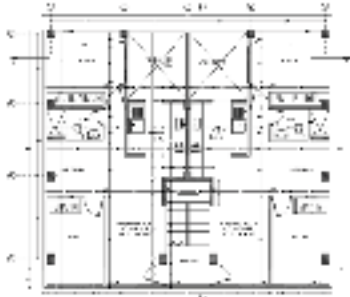
CUADRO GENERAL DE ÁREAS - EDIFICACIÓN 3 PISOS RESERVA DEL RÍO							
PISO	UNIDAD	ÁREA COMÚN	AREA PRIVADA			TOTAL CONSTRUIDA	COEFICIENTE
			Construida	Libre	Área Privada Total		
1	LOCAL COMERCIAL	14,40	38,70	6,90	45,60	53,10	49,17%
2	APARTAMENTO 201	14,71	39,35	0,00	39,35	54,06	50,00%
3	APARTAMENTO 301	14,71	39,35	0,00	39,35	54,06	50,00%
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA						161,22	100,00%
ÁREA TOTAL DEL TERRENO						60,00	

ANÁLISIS DE COSTOS Y UTILIDAD EDIFICACIÓN DE 5 PISOS TIPO 2

CUADRO GENERAL DE ÁREAS - EDIFICACION 5 PISOS RESERVA DEL RÍO							
PISO	UNIDAD	ÁREA COMÚN	ÁREA PRIVADA			TOTAL CONSTRUIDA	COEFICIENTE
			Construida	Libre	Área Privada Total		
1	APARTAMENTO 101	15,68	45,30	6,86	52,16	106,28	9,52%
	APARTAMENTO 102		45,30	6,86	52,16		9,52%
2	APARTAMENTO 201	16,38	49,06	0,00	49,06	114,50	10,30%
	APARTAMENTO 202		49,06	0,00	49,06		10,30%
3	APARTAMENTO 301	15,86	47,92	0,00	47,92	111,70	10,06%
	APARTAMENTO 302		47,92	0,00	47,92		10,06%
4	APARTAMENTO 401	15,86	47,92	0,00	47,92	111,70	10,06%
	APARTAMENTO 402		47,92	0,00	47,92		10,06%
5	APARTAMENTO 501	15,86	47,92	0,00	47,92	111,70	10,06%
	APARTAMENTO 502		47,92	0,00	47,92		10,06%
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA						555,88	100,00%
ÁREA TOTAL DEL TERRENO						120,00	

FICHA DE ÁREAS PROYECTO URBANÍSTICO			
APROVECHAMIENTO EDIFICACION 3 PISOS RESERVA DEL RÍO			
PLANTA URBANA	ÁREAS DE LOTE	M2	Ha
	Área Bruta Del Lote	60,00	0,006
	Área Afectaciones	0,00	0,00
	Área Neta Urbanizable	60,00	0,006
	INDICES Y ÁREAS		
	Índice Ocupación	0,89	
	Índice Construcción	2,69	
	Total Área Ocupada en primer nivel	53,1	M2
	Total Área Libre	6,90	M2
	Total Área Construida	161,22	M2
ALTURA 3 pisos	Numero De Torres	1	
	Cumplimiento Parqueaderos		
	No. de parqueos exigidos	1	
	No. de parqueos propuestos	1	
	# de pisos y viviendas por Torres		
	No. de pisos de vivienda	2	
	No. de piso Comercial	1	
	N° viv por piso	1	
	No. de viviendas x torre	2	
	Total N° De Vivienda	2	Viviendas
	Densidad De Vivienda X Hectárea Neta	342	Viv/Ha

SIMULACIÓN ECONÓMICA					
PROYECCION DE COSTOS Y UTILIDAD EDIFICACION 3 PISOS RESERVA DEL RÍO					
VALOR POR ÁREA	Área M2	Valor M2 \$	TOTAL \$	Unidades	
Área Vendible Vivienda	78,70	3.557.814	280.000.000	\$	
Área Vendible Comercio	45,60	3.508.772	160.000.000	\$	
Área Vendible Depósitos	0,00	1.500.000	0,00	\$	
Area a Favor Cesiones Espacio Público	0,00	2.166.667	0,00	\$	
Total Valor Ventas			440.000.000	\$	
COSTOS M2	Área M2	Valor M2 \$	TOTAL \$	Porcentaje	
Área Bruta del Lote M2	60,00	2.166.667	130.000.000	29,55%	
Costos Directos de Construcción	161,22	1.200.000	193.464.000	43,97%	
Áreas Libres	6,90	500.000	3.450.000	0,78%	
Diseños Edificio			0,00	0,00%	
Expensas Curaduría			3.538.789	0,80%	
Matriculas Servicios Públicos			9.816.000	2,23%	
Escrituración y Registro			10.500.000	2,39%	
COSTOS CARGAS URBANISTICAS	Área M2	Valor M2 \$	TOTAL \$	Porcentaje	
Cesiones Viales	0,00	800.000	0,00	0%	
VALOR TOTAL COSTOS DEL PROYECTO			350.768.789	80%	
UTILIDAD			89.231.211	20%	

FICHA DE ÁREAS PROYECTO URBANÍSTICO			
APROVECHAMIENTO EDIFICACION 5 PISOS RESERVA DEL RÍO			
PLANTA URBANA	ÁREAS DE LOTE	M2	Ha
	Área Bruta Del Lote	120,00	0,012
	Área Afectaciones	0,00	0,00
	Área Neta Urbanizable	120,00	0,012
	INDICES Y ÁREAS		
	Índice Ocupación	0,89	
	Índice Construcción	4,63	
	Total Área Ocupada en primer nivel	106,28	M2
	Total Área Libre	13,72	M2
	Total Área Construida	555,88	M2
ALTURA 5 pisos	Numero De Torres	1	
	Cumplimiento Parqueaderos		
	No. de parqueos exigidos	2	
	No. de parqueos propuestos	2	
	# de pisos y viviendas por Torres		
	No. de pisos de vivienda	5	
	N° viv por piso	2	
	No. de viviendas x torre	10	
	Total N° De Vivienda	10	Viviendas
	Densidad De Vivienda X Hectárea Neta	342	Viv/Ha

SIMULACIÓN ECONÓMICA					
PROYECCION DE COSTOS Y UTILIDAD EDIFICACION 5 PISOS RESERVA DEL RÍO					
VALOR POR ÁREA	Área M2	Valor M2 \$	TOTAL \$	Unidades	
Área Vendible Vivienda	489,96	3.061.474	1.500.000.000	\$	
Área Vendible Comercio	0,00	3.500.000	0,00	\$	
Área Vendible Depósitos	0,00	1.500.000	0,00	\$	
Area a Favor Cesiones Espacio Público	0,00	2.166.667	0,00	\$	
Total Valor Ventas			1.500.000.000	\$	
COSTOS M2	Área M2	Valor M2 \$	TOTAL \$	Porcentaje	
Área Bruta del Lote M2	120,00	2.333.333	280.000.000	18,67%	
Costos Directos de Construcción	555,88	1.200.000	667.056.000	44,47%	
Áreas Libres	13,72	500.000	6.860.000	0,46%	
Diseños Edificio			0,00	0,00%	
Expensas Curaduría			6.631.069	1,51%	
Matriculas Servicios Públicos			33.020.000	7,50%	
Escrituración y Registro			35.000.000	7,95%	
COSTOS CARGAS URBANISTICAS	Área M2	Valor M2 \$	TOTAL \$	Porcentaje	
Cesiones Viales	0,00	800.000	0,00	0%	
VALOR TOTAL COSTOS DEL PROYECTO			1.028.567.069	69%	
UTILIDAD			471.432.931	31%	



Haz realidad tu proyecto inmobiliario

Cotizador

Nombre

Celular

Correo electrónico

Manzana

Lote No.

Valor del lote

Área del lote

Cuota Inicial

Separación

No. de cuotas

Cuotas mensuales iguales

Saldo de valor a la entrega

Cuota fija

Asesor

Teléfono

¿Cómo conociste nuestro Proyecto?

Redes sociales

☐

Google

☐

Web

☐

Volante

☐

Referido

☐

Otros

☐

WWW.RESERVADELRIO.COM.CO

Comercializa:



¡CONTÁCTANOS YA!



314 540 4676
310 727 6132