

PRESUPUESTO ESTIMADO \$573.965.000 COP Llave en Mano 100%	ÁREA TECHADA TOTAL 142.50 m² P1: 70m ² P2: 72.5m ²	COSTO POR M² \$2.850.000 COP Por m ² techado	PLAZO DE OBRA 12 Meses Garantía: 10 Años
---	---	--	--

1. OBJETO Y ALCANCE DE LA ENTREGA

La presente Memoria Técnica oficializa el alcance de construcción de la vivienda unifamiliar bajo la modalidad **Full Acabados (Llave en Mano)** para Betel Condominio Campestre en Santa Rosa de Lima (Cartagena de Indias), gestionado y comercializado por **Altior Group Inmobiliaria**. La residencia se entrega completamente terminada, equipada y lista para habitar inmediatamente, incluyendo estructura sismorresistente NSR-10, porcelanato rectificado 60×120, cocina integral con isla en cuarzo Calacatta, walk-in closet en Master Suite, 3 baños con divisiones en vidrio templado, cerramiento perimetral pañetado, huellas de parqueadero, jardinería y piscina de 15 m² con deck en madera sintética WPC 100% operativo.

2. CUADRO OFICIAL DE ÁREAS PRIVADAS TECHADAS (142.50 m²)

NIVEL / ESPACIO PRIVADO	DIMENSIONES	ÁREA NETA	SUBTOTAL
PRIMER PISO (ZONA SOCIAL & SERVICIOS)			70.00 m²
• Sala Social de Estar	4.00 m × 3.50 m	14.00 m ²	
• Comedor Principal	3.50 m × 3.00 m	10.50 m ²	
• Cocina Integral con Isla	3.00 m × 2.80 m	8.40 m ²	
• Baño Social Piso 1	2.00 m × 1.30 m	2.60 m ²	
• Zona de Ropas / Lavandería	2.00 m × 1.80 m	3.60 m ²	
• Escalera hacia Segundo Piso	3.00 m × 1.80 m	5.40 m ²	
• Muros, Circulaciones y Porche	Estructural	25.50 m ²	
SEGUNDO PISO (ZONA NOCTURNA)			72.50 m²
• Habitación Principal (Master Suite)	3.80 m × 3.50 m	13.30 m ²	
• Clóset Vestier (Walk-in Closet)	2.40 m × 2.00 m	4.80 m ²	
• Baño Privado Master Suite	2.40 m × 1.50 m	3.60 m ²	
• Balcón Posterior Suite (Vista Piscina)	3.00 m × 1.10 m	3.30 m ²	
• Habitación 2 (c/ Balcón)	3.50 m × 3.50 m	12.25 m ²	
• Balcón Frontal Habitación 2	2.80 m × 1.10 m	3.08 m ²	
• Habitación 3 (Doble)	3.50 m × 3.20 m	11.20 m ²	
• Baño Compartido Alcobas	2.20 m × 1.40 m	3.08 m ²	
• Hall Distribuidor y Llegada	1.80 m × 2.00 m	3.60 m ²	
• Muros Interiores y Ductos	Estructural	14.29 m ²	

3. PRESUPUESTO DETALLADO DE CONSTRUCCIÓN

CAPÍTULO / ÍTEM DE OBRA	DESCRIPCIÓN Y ALCANCE	INC.	VALOR (COP)
1. Preliminares y Movimiento Tierras	Campamento, descapote 250 m² y excavaciones zapatas	3.2%	\$18.400.000
2. Cimentación y Estructura Concreto	Zapatas, vigas enlace, columnas, losa entrepiso casetón NSR-10	24.5%	\$140.600.000
3. Mampostería y Cubierta	Muros bloque arcilla N° 5 y cubierta termoacústica	7.8%	\$44.800.000
4. Redes Hidrosanitarias y Eléctricas	Redes empotradas PVC, cisterna 3.000L, hidroneumático y RETIE	8.5%	\$48.800.000
5. Acabados, Pisos, Enchapes y Pintura	Porcelanato rectificado 60×120, baños piso a techo, pintura tipo 1	14.2%	\$81.500.000
6. Carpintería Aluminio y Madera	Ventanales serie 7038, cocina cuarzo, walk-in closet y closets	12.5%	\$72.025.000
7. Piscina 15 m² y Equipos	Vaso concreto impermeabilizado, cristanac, bomba 1.0 HP y filtro	7.8%	\$45.000.000
8. Deck Perimetral Madera WPC	24 m² deck sintético ranurado antideslizante intemperie	2.7%	\$15.600.000
9. Cerramientos, Portón y Jardín	Muro perimetral 52.5m, portón corredizo, huellas parqueo y prado	7.4%	\$42.500.000
10. Honorarios Arquitecto (12 Meses)	Dirección técnica, control calidad y residencia (\$3.5M/mes)	7.3%	\$42.000.000
11. Diseños Técnicos y Licencia	Suelos, cálculo estructural, redes y Curaduría Urbana	4.0%	\$22.740.000
12. Imprevistos y Generales (3.5%)	Ensayos de laboratorio y contingencias de obra	3.5%	\$20.000.000
		100%	

4. GARANTÍAS LEGALES Y RESPONSABILIDAD TÉCNICA

- **Estabilidad Estructural:** Diez (10) años de garantía legal sobre la estructura conforme a la Ley 1796 de 2016 (Ley de Vivienda Segura de Colombia).
- **Instalaciones y Acabados:** Un (1) año de garantía sobre redes técnicas, estanqueidad de cubiertas y vicios ocultos de manufactura.
- **Conformidad Urbanística:** Cumplimiento al 100% de las directrices del PBOT de Santa Rosa de Lima (Cartagena de Indias) y la NSR-10.

ARQUITECTO PROYECTISTA
Matrícula Profesional CPNAA
Dirección Técnica de Obra

ALTIORE GROUP INMOBILIARIA
Gestión Comercial & Jurídica
Cartagena de Indias, Bolívar

BETEL CONDOMINIO CAMPESTRE
Desarrollo Urbanístico
Santa Rosa de Lima