

|                                                                                  |                                                                               |                                                                                               |                                                              |
|----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| <b>PRESUPUESTO ESTIMADO</b><br><b>\$358.490.000 COP</b><br>Estructural Habitable | <b>AHORRO INMEDIATO</b><br><b>-\$215.475.000 COP</b><br>37.5% menor inversión | <b>COSTO POR M<sup>2</sup></b><br><b>\$1.820.000 COP</b><br>142.50 m <sup>2</sup> construidos | <b>PLAZO DE OBRA</b><br><b>7 Meses</b><br>Habitable 1er Piso |
|----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|

## 1. OBJETO Y ALCANCE DE LA ENTREGA

La presente Memoria Técnica oficializa el alcance de construcción bajo la modalidad **Obra Gris Habitable (Estructural)** para Betel Condominio Campestre en Santa Rosa de Lima (Cartagena de Indias), promovido por **Altior Group Inmobiliaria**. Esta modalidad entrega la vivienda 100% terminada a nivel estructural bajo norma NSR-10, cubierta termoacústica estanca, mampostería repellada a plomo, ventanería exterior de seguridad instalada, redes empotradas en punto cero (eléctrica con caja de breakers, hidráulica y sanitaria), tanque cisterna de 3.000L, muros perimetrales del predio, vaso de piscina en concreto y **un baño completo operativo en el primer piso**, garantizando habitabilidad inmediata y un ahorro inicial de \$215.475.000 COP.

## 2. CUADRO OFICIAL DE ÁREAS PRIVADAS TECHADAS (142.50 m<sup>2</sup>)

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

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 mecánicas             | 5.1%  | \$18.400.000  |
| 2. Cimentación y Estructura Concreto  | Zapatas, vigas, columnas, losa entrepiso casetón NSR-10           | 39.2% | \$140.600.000 |
| 3. Mampostería Repellada y Techo      | Muros bloque N° 5 pañetados a plomo y techo termoacústico         | 12.5% | \$44.800.000  |
| 4. Redes Empotradas y Cisterna 3.000L | Puntos cero hidrosanitarios, cableado matriz, breakers y cisterna | 9.5%  | \$34.200.000  |
| 5. Ventanería Exterior Seguridad      | Ventanas aluminio, vidrios y puertas de cierre perimetral         | 8.1%  | \$29.000.000  |
| 6. Baño Operativo Piso 1              | Sanitario, lavamanos y ducha funcionando con agua                 | 1.3%  | \$4.750.000   |
| 7. Cerramiento Lote y Vaso Piscina    | Muros perimetrales 52.5m, acceso base y vaso piscina concreto     | 9.6%  | \$34.500.000  |
| 8. Honorarios Arquitecto (7 Meses)    | Dirección técnica estructural y fundiciones (\$3.5M/mes)          | 6.8%  | \$24.500.000  |
| 9. Diseños Técnicos y Licencia        | Suelos, cálculo estructural, redes y Curaduría Urbana             | 6.3%  | \$22.740.000  |
| 10. Imprevistos Fase Estructural      | Probetas rotura concreto y contingencias de obra                  | 1.4%  | \$5.000.000   |
| TOTAL GENERAL OBRA GRIS               | Estructural Concluida y Habitable Básica (7 Meses)                | 100%  | \$358.490.000 |

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