

MEMORIA DESCRIPTIVA - PROYECTO ALTORENA CONDOMINIO

1. IDENTIFICACIÓN GENERAL

Proyecto: Altorena Condominio.

Tipo de proyecto: Condominio por desarrollo urbanístico.

Área total del predio: 260,120 m²

Número de lotes: 648 lotes.

Régimen: Propiedad Horizontal (con desarrollo por etapas).

Cantidad de etapas: 3

Fecha de elaboración: 06/02/2026

Fecha estimada de entrega: Proyectada para el año 2031.

Empresa promotora: PROMOTORA ALTORENA CONDOMINIO S.A.S.

NIT: 902.006.925-7

Ubicación: Cartagena de Indias – Bolívar, Colombia.

1. OBJETO DEL PROYECTO

El presente documento tiene como finalidad describir de manera general las características urbanísticas, técnicas, ambientales, jurídicas y estéticas del proyecto Altorena Condominio, concebido como un condominio de lotes urbanizados desarrollado por etapas.

El proyecto está orientado a integrar un urbanismo organizado con amplias zonas comunes, amenidades recreativas y deportivas, infraestructura vial interna y un diseño paisajístico armónico con el entorno, promoviendo un estilo de vida enfocado en el bienestar, la tranquilidad y la conexión con espacios abiertos.

2. DELIMITACIÓN DEL PREDIO Y LINDEROS

El predio donde se desarrolla el proyecto Altorena se encuentra debidamente delimitado conforme a levantamiento topográfico certificado, con identificación clara de sus linderos y áreas, de acuerdo con los documentos técnicos y registrales correspondientes.

El cerramiento perimetral del proyecto se realizará mediante soluciones paisajísticas de control definidos dentro del desarrollo urbanístico, conforme a la normatividad vigente.

3. DISTRIBUCIÓN Y CARACTERÍSTICAS DE LOS LOTES

El proyecto contempla la conformación de lotes urbanizados con áreas variables desde 201 M2 hasta 651.14 M2, cuya área promedio se encuentra alrededor de los 230 M2 dentro de los rangos definidos en el diseño urbanístico aprobado.

Características generales:

- Acceso vehicular a través de vías internas del proyecto.
- Acometidas previstas para conexión a redes de servicios públicos.
- Demarcación física y nomenclatura visible de cada lote.
- No se permite la subdivisión de los lotes.

- La topografía del área se caracteriza por un 90% de superficie plana y un 10% con ondulaciones.

Las áreas, linderos y características específicas de cada lote se encuentran detalladas en los planos urbanísticos oficiales del proyecto.

4. INFRAESTRUCTURA VIAL Y URBANISMO

El proyecto contará con una red de vías internas diseñadas para garantizar una adecuada circulación vehicular y peatonal.

Características generales:

- Vías internas en concreto.
- Vías internas con ancho promedio aproximado de 6,30 metros.
- Andenes peatonales con ancho de 1,20 metros.
- Sistema de drenaje y manejo de aguas lluvias mediante cunetas y pendientes.
- Iluminación interna en vías y zonas comunes.

5. AMENIDADES Y ZONAS COMUNES

5.1 Amenidades generales proyectadas

El proyecto Altorena contempla, entre otras, las siguientes amenidades generales:

- Canchas deportivas: 2 canchas de tenis, 2 canchas de pádel y 1 cancha múltiple.
- Gimnasio cubierto y gimnasio al aire libre.
- Zonas de bienestar: turco, salón de masajes y pilates.
- Parque para mascotas.
- Terraza destinada a actividades de bienestar.
- Plaza para aeróbicos.
- Parque infantil.
- Ciclovía y espacios para actividades al aire libre.
- Capilla.

5.2 Amenidades por etapas

De acuerdo con el desarrollo por etapas del proyecto, se contempla la ejecución progresiva de amenidades tales como:

- Piscinas para adultos y niños.
- Jacuzzi.
- Parque infantil.
- Salón de eventos.
- Zona BBQ.
- Salón de entretenimiento.
- Bar tipo rooftop.

- Parqueaderos de visitantes.

La construcción y habilitación de estas amenidades se realizará conforme al cronograma general del proyecto y a las etapas definidas por la promotora.

5.3 Accesos y control

- Portería principal con control de acceso.
- Controles adicionales por etapas, según el desarrollo del proyecto.
- Zonas técnicas y punto general de acopio de residuos.

6. ACABADOS Y ESTÉTICA GENERAL

El proyecto promueve una estética contemporánea, sobria y coherente con el entorno natural, integrando paisajismo, zonas verdes y espacios abiertos.

Los materiales, acabados y diseños de las zonas comunes serán definidos por la promotora, pudiendo variar conforme a criterios técnicos, estéticos o de disponibilidad, sin afectar la funcionalidad del proyecto.

Unidad arquitectónica y restricción de fachada: La edificación que se desarrolle en el lote deberá respetar los lineamientos de materialidad, composición arquitectónica y acabados exteriores definidos por el proyecto, con el fin de garantizar la unidad estética y el lenguaje arquitectónico del conjunto. En consecuencia, la fachada y elementos exteriores deberán ajustarse, como mínimo, a las siguientes especificaciones:

1. Planos lisos predominantes: Los planos principales de fachada deberán contemplar acabados continuos en tonos arena o beige.
2. Basamento y muro frontal en primer nivel: El primer nivel deberá incorporar un plano horizontal vetado en tonos crema, con despiece en franjas largas.
3. Carpinterías: La ventanearía deberá ser de piso a techo, con perfilería oscura de sección delgada en aluminio anodizado o aluminio pintado.
4. Barandas y cerramientos transparentes: Las terrazas deberán contar con antepechos en vidrio templado o laminado, con fijación inferior oculta mediante perfil canal o sistema embebido, sin pasamanos visibles, garantizando transparencia y limpieza formal.

7. REDES Y SERVICIOS PÚBLICOS: El proyecto contará adicionalmente con servicios públicos básicos domiciliarios, tales como energía eléctrica, servicio de alcantarillado de infraestructura sanitaria y gas conforme a la disponibilidad y condiciones técnicas del sector.

Los costos, permisos y gestiones para la instalación de las redes internas generales del proyecto serán asumidos y gestionados por el vendedor. El costo de la acometida eléctrica domiciliar individual del lote será asumido exclusivamente por el comprador.

8. ASPECTOS AMBIENTALES

El proyecto se desarrolla conforme a la normatividad ambiental vigente, promoviendo prácticas responsables en el

manejo del suelo, vegetación y recursos hídricos.

Se incentiva la conservación de áreas verdes, el paisajismo funcional y el uso responsable de los recursos, sin perjuicio de los permisos y autorizaciones ambientales que sean requeridos ante las autoridades competentes.

9. ASPECTOS JURÍDICOS Y NORMATIVOS

- Promesa de compraventa del lote de mayor extensión “COLINAS DE SAN SIMEON” — Disponible.
- Folio de matrícula inmobiliaria del predio matriz “COLINAS DE SAN SIMEÓN” — En proceso de desenglobe.
- Escritura pública de compraventa — En trámite
- Radicación de la escritura ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos — En trámite
- Inscripción de la escritura y perfeccionamiento de la tradición — En trámite
- Apertura del folio de matrícula inmobiliaria individual del lote — En trámite
- Certificado de Libertad y Tradición del lote individualizado — En trámite
- Permiso de enajenación del proyecto — Disponible
- Reglamento de Propiedad Horizontal (Ley 675 de 2001) — En trámite

10. COMPROMISOS DEL PROYECTO

- La promotora se compromete a la entrega de los lotes con la infraestructura vial y redes previstas en el proyecto.
- La escrituración individual de los lotes se realizará conforme a los plazos establecidos en los documentos contractuales.
- Diseño arquitectónico de las casas será entregado como beneficio a los clientes por parte del desarrollador.
- La promotora ofrece realizar el trámite de la Licencia de Construcción del lote ante la autoridad competente. No obstante, todos los costos, expensas, impuestos, honorarios, derechos de trámite y demás valores que se generen con ocasión de la solicitud, estudio y expedición de la Licencia de Construcción serán asumidos en su totalidad por el promitente comprador.

11. NORMATIVAS DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA

De manera general, se contemplan los siguientes lineamientos:

- Retiros generales del proyecto: 10M frente, 10M fondo, 10M lateral izquierdo, 10m lateral derecho
- Retiros mínimos establecidos por el reglamento de propiedad horizontal: 5M frente, 3M fondo, 3M lateral izquierdo, 3M lateral derecho
- Altura máxima permitida: hasta dos (2) pisos más altillo.
- Se debe guardar la fachada establecida por el proyecto.
- Restricciones de materiales y colores estridentes.
- Cerramiento perimetral del proyecto: malla y cerca viva.
- Cerramiento perimetral de los lotes: en cerca viva.

Índice de ocupación: Las condiciones específicas estarán definidas en el reglamento de copropiedad.

Unidades	Rango del Área	Cantidad de Lotes	Índice de Ocupación (m²)
1	200 - 234	24	39,180
2	235 - 249	152	41,244
3	250 - 330	26	49,940
4	331 - 399	22	63,736
5	400 - 523	10	76,736

12. PLAN DE ETAPAS Y CRONOGRAMA GENERAL

El proyecto se desarrollará por etapas, contemplando:

- Etapa 1: Urbanismo vial, redes y accesos principales.
- Etapa 2: Construcción de amenidades comunes iniciales.
- Etapa 3: Desarrollo progresivo de amenidades por etapas.
- Etapa 4: Entrega de lotes y formalización jurídica individual.

La fecha estimada de entrega total del proyecto se proyecta para el año **2031**, sin perjuicio de ajustes por causas de fuerza mayor o caso fortuito.