

ANEXO No. 1

ESPECIFICACIONES GENERALES DEL PROYECTO FERRAT

1.0 GENERALES ARQUITECTÓNICAS

Descripción del Proyecto

Ferrat es un proyecto inmobiliario conformado por la venta de lotes dentro de un terreno de 13 hectáreas, ubicado en la zona norte de Cartagena, el área de mayor crecimiento, valorización y proyección urbanística de la ciudad.

Su localización estratégica garantiza cercanía a:

- Instituciones educativas de alto nivel (Colegio Jorge Washington, Colegio Británico, Gimnasio Cartagena Aspaen, entre otros).
- Centros de salud: Hospital Fundación Santa Fe.
- Campus universitario: Universidad de los Andes (sede Cartagena).
- Centros comerciales: Centro Comercial Ramblas, futuro Buenavista, futuro Mall Azul de Arenas.
- Servicios y movilidad: Restaurantes, estaciones de servicio, vías de acceso principales y el nuevo aeropuerto internacional de Cartagena.
- Atractivo principal: CONEXIÓN DIRECTA CON EL MAR POR MEDIO DE UNA VIA PRIVADA HACIA UN BEACH CLUB PRIVADO. (Beach club que será entregado por etapas. y el uso será compartido entre varios proyectos propios de esta constructora 100% privados)

Disponibilidad de Lotes

- Lotes desde 220 m² en adelante.
- Construcción obligatoria bajo parámetros del reglamento y concepto arquitectónico del proyecto (fachadas).
- Permiso para construcciones de hasta 2 pisos.

1.1 ACCESO Y VIALIDADES

Elemento	Especificación
Vía principal	14,20 m de ancho – doble vía
Vías de doble sentido	6,86 m de ancho, pavimento vehicular con bordillos y cunetas
Aceras	Andenes en adoquín grama o similar, ancho de 1 m
Zonas de parqueo	Ubicadas estratégicamente en vías internas y perimetrales

1.2 RESUMEN DE ÁREAS

Componente	Área aproximada (m ²)
Vías, parqueaderos y aceras	30.000
Zonas comunes y áreas verdes	21.000
Viviendas y lotes	62.865
Área total del terreno	130.000

1.3 AMENIDADES Y ZONAS RECREATIVAS

El proyecto contempla aproximadamente 21.000 m² de áreas libres, verdes y recreativas distribuidas en todo el conjunto, entre ellas:

- Senderos peatonales:
- Salón social climatizado: Capacidad 100 personas, batería de baños.
- Oficina de administración para la copropiedad.
- Portería principal: 30 m² + cuarto de monitoreo de 10 m².
- Canchas:
 - 1 cancha polideportiva (piso antideslizante, malla eslabonada).
 - 1 cancha de fútbol (césped sintético).
 - 1 cancha de tenis cemento pintado (incluye kit de mallas).
 - 1 cancha de pádel (césped sintético y panel traslúcido, incluye kit de mallas).
- Recreación y familia:
 - 2 zonas de juegos infantiles.
 - 1 zona para mascotas.
 - 2 zonas de picnic (6 mesas-bancas cada una).
 - Jardín Zen.
 - Zonas de lectura en parques.
- Deporte y bienestar:
 - Gimnasio social (80 m²: pesas, yoga y pilates).
 - Gimnasio al aire libre (máquinas biosaludables).
 - Zona de calistenia.
 - Sauna en área social.
- Social y entretenimiento:
 - Sport Bar (80 m², con tenis de mesa y billar).
 - Coworking (60 m²)
 - Salon de Cine
- Piscinas:
 - 3 piscinas de adultos interconectadas (150 m² cada una, total 500 m²).
 - 2 jacuzzis con hidromasaje.
 - Parque acuático infantil (120 m², 80 cm de profundidad).
 - Salón social exclusivo para niños.
- Sostenibilidad:

- Zonas sociales autosostenibles con paneles solares.
- Beach Club: Club de playa privado y preferencial para residentes (entrega por etapas).

Nota: La dotación de mobiliario de las áreas sociales será responsabilidad de la copropiedad. Se contempla una cuota extraordinaria en el momento de la entrega final para dotación.

1.4 PARCELACIÓN Y LOTES

Área total: 130.000 m²

Total de lotes: 266 (desde 220 m²).

Lote Tipo 1

- Área: 220 m² (13 x 17 m aprox.)

- Unidades: 251

- Normativa:

- Construcción: hasta 2 pisos.
- Retiros: 5 m frontal, 1 m posterior, 1 m laterales.
- Cerramiento: muro vegetal (limoncillo o similar), altura 2 m.
- Área de ocupación lote: 48,96 m².
- Área de construcción: Piso 1 = 48,96 m² / Piso 2 = 61,06 m².
- Pérgola en fachada: 28 m².
- Área de posible construcción adicional (semi cubierta o descubierta): 100% dentro de linderos.

Lote Tipo 2

- Área: 400 m² (16 x 25 m aprox.)

- Normativa:

- Construcción: hasta 2 pisos.
- Retiros: 5 m frontal, 1 m posterior, 1 m laterales.
- Cerramiento: muro vegetal (limoncillo o similar), altura 2 m.
- Área de ocupación lote: 105 m².
- Área de construcción: Piso 1 = 105 m² / Piso 2 = 136 m².
- Pérgola en fachada: 19 m².
- Área de posible construcción adicional (semi cubierta o descubierta): 100% dentro de linderos.

2.0 ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

2.1 Hidráulicas y Sanitarias

Red de agua potable para todo el conjunto. Manejo de aguas residuales mediante PTAR (Planta de Tratamiento de Aguas Residuales), con capacidad

para 266 viviendas y una demanda de 220 m³ en 24 horas. Sistema avalado por la entidad competente.

2.2 Eléctricas e Iluminación

Las instalaciones eléctricas incluyen cálculos mecánicos, transformación a media y baja tensión, y aprobación ante operador de red. Cada lote contará con punto cero de energía. La acometida y energización definitiva están incluidas. La iluminación exterior se realizará con postes metálicos y luminarias según cálculo de lúmenes. El servicio de energía será prestado por AFINIA.