

Proyecto Turístico Ciudad Terrena, Samaná



24 ENERO

Inverstar SRL

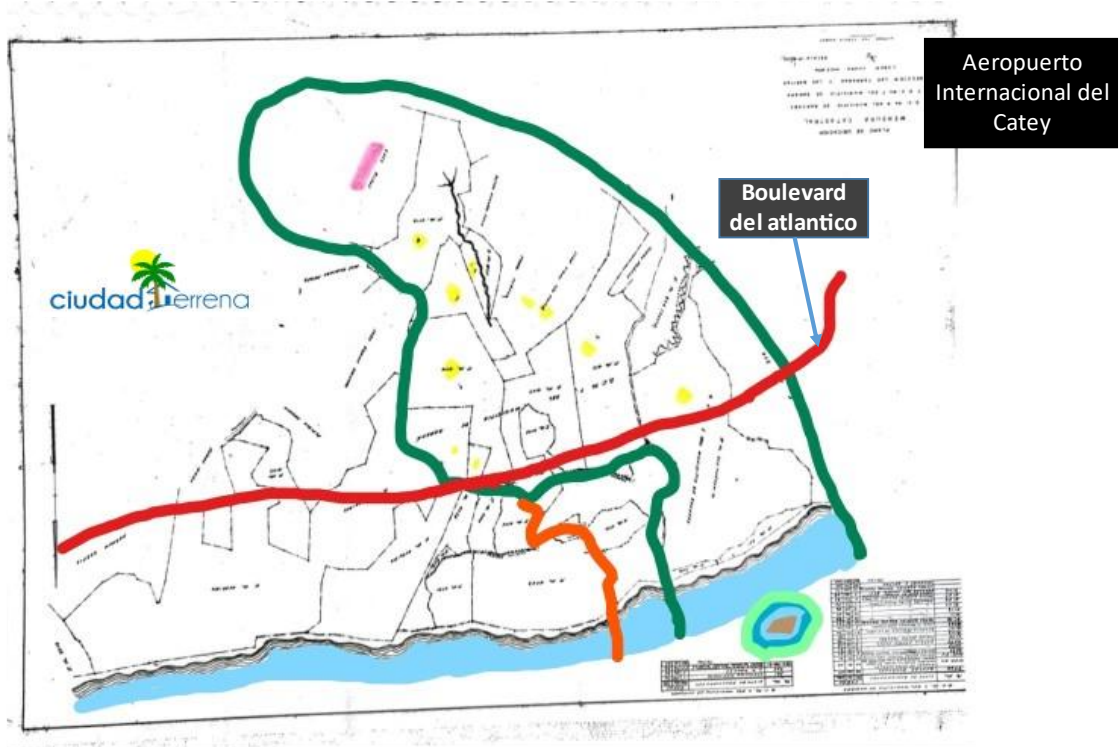
Creado por: Jickson A. Disla Valdez.



Hoja de ruta y kick off Ciudad Terrena

Stakeholders e involucrados en el proyecto

Ciudad Terrena como iniciativa recoge 2.5 millones de metros cuadrados en el litoral nordeste de la Republica Dominicana, en la provincia de Samana, comprende desde lo mas alto de la sierra de Samana, en el municipio de Sanchez, hasta la costa de playa Jackson en el municipio de las terrenas.



En el actual proceso de start up, hemos concertado una alianza con BPN Capital Group ,Optimar International Realstate, para la capitalizacion inicial del mismo el cual comprendera con el aporte a traves de la Tokenizacion del activo y ventas a posibles inversionistas este se realizara con el paso del 40% de las acciones de la empresa CIUDAD TERRENA SRL, la cual es propiedad de las empresas: Inverstar SRL y Trading center of china SRL, esta ultima traspasaria sus acciones a la persona juridica que indique BPN a cambio del 20% del capital total del proyecto, EL CUAL SERA INVERTIDO EN EL PROYECTO CIUDAD TERRENA , con detalles acordados mas adelante en este documento con el que se pretende dejar listo para inicio de la PRE VENTA.. en el caso de Optimar dirigirar la comercializacion en diversos mercados a nivel international y coordinara el desarrollo con materiales de construccion basados en EPS construction y steel framing.

¿Qué beneficios aporta el EPS para la construcción?

La sostenibilidad ha cogido fuerza en los últimos años, provocando una mayor demanda de productos en consonancia con el medio ambiente. De ahí, nace la necesidad de desarrollar productos y sistemas constructivos como el EPS.

El polietileno expandido es un producto formado por un 98% aire, lo que lo hace ser un producto totalmente sostenible además de ecológico ya que está fabricado con materiales 100% reciclados. Este material cuenta además con multitud de beneficios como su resistencia térmica, su adaptabilidad a cualquier tipo de construcción o lo económico que resulta en comparación con materiales convencionales.

Los BENEFICIOS que nos aporta el EPS dentro del proceso constructivo de una vivienda:

- Material poco pesado y fácil de transportar, el coste de su transporte queda bastante reducido.
- Su colocación es otra de las ventajas en cuanto a costes se refiere, ya que este sistema no depende de ningún tipo de apoyo de maquinaria específica.
- Su mantenimiento es otra de las ventajas que aporta, debido a que es un material tan duradero y resistente ante las adversidades climatológicas. El único mantenimiento que necesita se corresponde con los materiales que se montan sobre él.

Las CARACTERÍSTICAS ÚNICAS del EPS y por las que se está convirtiendo en un producto tan demandado son su **eficiencia energética, sostenibilidad y su reducido impacto ambiental.**

Durante su fabricación y montaje este material produce una huella de carbono inferior frente a otros materiales convencionales, además de que se trata de un material 100% reciclable que se puede reutilizar hasta 5 veces sin procesos adicionales.

Es un material que no afecta a su entorno ya que no emite ningún tipo de sustancia, tiene una alta durabilidad y es un material que no se deteriora lo que hace que no sea necesario reemplazarlo sin tener que gastar nuevos materiales.

Sirve como un perfecto aislante, tanto contra el frío extremo como para el calor. Su composición hace que este sistema logre una eficiencia energética muy buscada por todos los que lo utilizan en su sector profesional.

Finalmente, las CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS con las que destaca el EPS son:

- Una gran resistencia tanto vertical como horizontal a la compresión
- Cuenta con una gran ligereza
- No se ve afectado por factores externos como la humedad.
- Es resistente al fuego.
- Se puede producir de cualquier medida y forma según convenga y es fácil de manipular ya que puede ser cortado con facilidad.



Beneficios de la Construcción en steel Framing:

- 1- La durabilidad
- 2- La flexibilidad arquitectónica
- 5- Las obras son mucho más limpias
- 6- Mano de obra más económica
- 7- Una mayor superficie útil
- 8- Facilidades para realizar instalaciones
- 9- Uso más eficiente de los materiales
- 10- **Las casas con Steel Framing son más sostenibles**



Costo total estimado:

Ciudad Terrena tiene un costo estimado total, actualizado al 21 de enero 2022 de unos US\$ 260,000,000.00, el cual se pretenderian acceder via BPN CAPITAL GROUP a el 20% de este costo inicial a cambio del 40% de las acciones del emprendimiento.

Modelo de negocios

Elm modelo de negocios esta diseñado para un ROI a corto plazo y mediano plazo:

1. Ventas de lotes:

Se lotificaran 3,000 lotes de 628 Mts 2, a un precio (a la fecha y en introduccion) de US\$ 374,000.00 (US \$595.00 x Mt2), para un gran total de : US \$ 1,122,000,000.00 (el precio urbanizado en la zona es de 600 a 1,200 dolares el metro 2)

2. Construccion obra civil, villas y adaptaciones:

La construccion y amueblamiento de las villas y/o iniciativas residenciales, estararan bajo la supervision y desarrollo de nuestros contratistas, por los que tendriamos un margen de intermediacion estimado de un 35% , del costo total de laa obras, esto en un promedio de 2,200 obras para un valos de US \$900,000.00 promedio x obra, sumaria : US \$ 693,000,000.00.

3. Gestion Inmobiliaria:

La gestion inmobiliaria para el manejo de villas, locales comerciales y areas comunes, para propiedades que dispongan de tiempos compartidos con los propietarios. Este manejo estimas cerca del 5% de gestion mas manejo del complejo, por lo que se estiman otros los US \$ 2,000,000.00 anual.



Flujo de inversion y ruta critica:



Estructurar Promover y desarrollar el proyecto



BPN Capital Group
We put our clients first

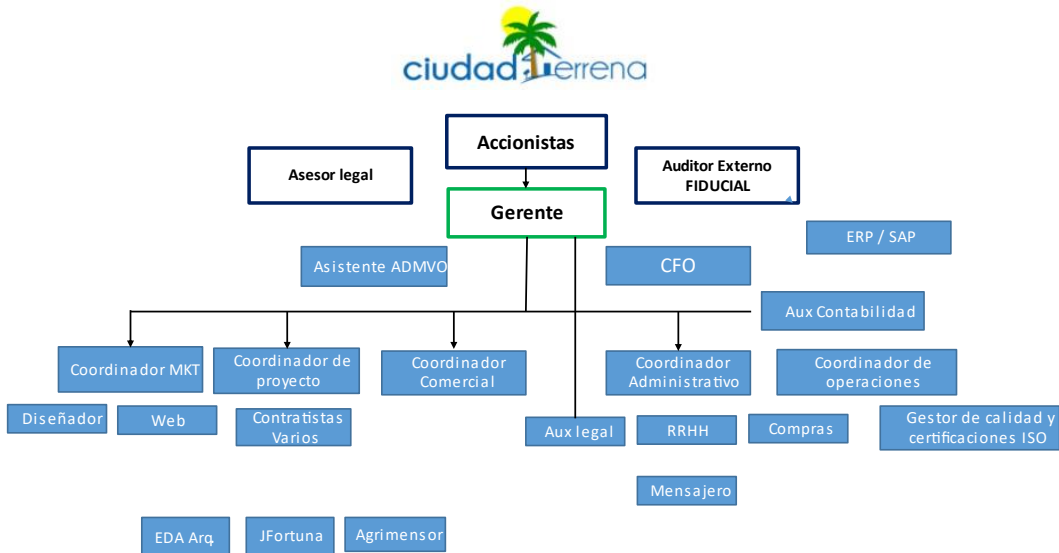
Capta start Up para inversion inicial



Comercializacion exclusiva del proyecto

Estructuracion del negocio:

- 1. Creacion SPV Ciudad Terrena SRL **Hecho**
- 2. Transferir acivos a nombres de la SPV **En proceso ,espera fondos.**
- 3. Crear estructura de servicios y operaciones. **Hecho**
- 4. Seleccionar y contratar contratistas de la obra. **Hecho**
- 5. Gestionar alianza para exenciones fiscales. **Hecho**
- 6. Apertura de cuenta bancaria Ciudad Terrena **En proceso**
- 7. Transferencia de acciones a Inversionistas, **En proceso espera colocacion BPN**



Detalle de la operación y uso de fondos capital inicial

El kick off de ciudad terrena se producira con la inyeccion de capital prevista el cual se formalizaria con un contrato de ventas de acciones entre BPN Capital Group o persona Juridica que escojan para representar a los inversionistas, y el Trading Center of China SRL, propietaria del 40% de las acciones de Ciudad Terrena SRL, dichos montos se transferiran a la cuenta en dolares del Trading Center of China SRL y esta a su vez transferiran este capital menos impuestos a Ciudad Terrena SRL, como aporte de accionistas autorizado por Inverstar SRL, en acta de asamblea registrada por la camara de comercio del Distrito Nacional, que avalaria la nota promisorio firmada entre BPN Capital Group e Inverstar SRL. En Noviembre del año 2021.

Se aumentara el capital de CIUDAD TERRENA SRL y se transformara en empresa SAS, con el nuevo dueño de acciones. Se establecera domicilio en el Distrito nacional, con oficina de ventas en la obra y oficinas en Florida, USA, para fijacion de domicilio en USA para fines juridicos. (los gastos fiscales seran compesados por el estado Dominicano según acuerdo alianza publica privada y Confotur)

Luego de recibido los fondos se procedera a la ejecucion del plan de trabajo aprobado, que conlleva la creacion de una estructura que soporte la responsabilidad financiera , ambiental y de responsabilidad social, bajo las certificaciones ISO 14001 (SGA) e ISO 37001 de Compliance, anti Soborno y corrupcion. El pago a los contratistas y pago faltante del completivo de tierras del proyecto, asi como el inicio del proceso de lotificacion , movimiento de tierra y construccion de verjaperimetral de la propiedad.

Aunque los gastos estan definidos en el presupuesto inicial y debido a las alzas de precios de los materiales y servicios de construccion en todo el mundo como consecuencia de la pandemia del Covid 19, los plasmaremos detallados en este documento, teniendo en cuenta su revision previo a la ejecucion por el board de a empresa CIUDAD TERRENA SRL.



Uso de fondos de capital :

1. Pago Sr. Pedro Espinal , Rolando Martinez, INCOPROA, restantes de porciones de terrenos completan el terreno: **US \$ 15,000,000.00**
2. Pago servicios arquitectura a EDA ,(Estudio de diseño avanzado SRL) para planeacion general del Proyecto de 2,5 millones de Mts 2 US\$ 3,200,000.00
3. Pago estudios contratdos Ezbozzo estudios geotecnicos SRL., US \$ 1,000,000.00:
 - Topografía y Niveles en unidades UTM en archivo digital.
 - Fotografía Aérea (Orthofoto).
 - Estudio hidrológico y demarcaciones de CNA y zonas federales.
 - Mecánica de suelos.
 - Normas y reglamentos de la zona.
 - Estudio de mercado.
 - Estudio de impacto vial.
 - Planes parciales vigentes.
 - Alineamiento, COS (Coeficiente de Ocupación del Suelo), CUS (Coeficiente de Utilización del Suelo) y densidades).
 - Factores ecológicos, vegetación, fauna silvestre, Etc.
 - Infraestructura existente.
 - Usos del suelo en las áreas circundantes.
4. Habitus arquitectos, pago renderings y diseños villas, casa club y areas comunes Ciudad Terrena SRL , US \$ 1,000,000.00
5. Estructura a 2 años nomina completa, dietas , viaticos y gastos operativos varios innerentes al personal, US 3,000,000.00
6. Compra activos varios oficinas y transporte para supervision, mantenimiento instalaciones. US \$ 2,000,000.00
7. Movimiento de tierra e inicio de urbanizacion según Master Plan , US \$ 8,000,000.00 Constructora JFortuna SAS
8. Lotificacion de titulos, Agrimensor Hector Cabral & Asoc. US\$ 2,000,000.00
9. Sometimiento y pagos de impuestos varios a compensar: DGII US\$ 2,000,000.00
10. Construcción verja perimetral y accesos de entrada: US \$ 6,000,000.00
11. Reembosos varios accionistas por operaciones : US \$ 3,000,000.00
12. Contratacion asesores financieros legales , politicos 2 años: US\$ 1,800,000.00

Total: US\$ 48,000,000.00

Proyecto verde sin emisiones:

Ciudad Terrena se convertiría en el primer proyecto de esta magnitud (2.5 a 3 millones de Mts 2) de características verde , 0 emisiones financiado en inicio bajo tokenización basado en tecnología Blockchain en el país, lo que nos abriría las puertas a grandes inversiones en toda la región. El concepto verde no lo hacemos por negocios, sino por convicción pues entendemos es la mejor manera de disfrutar a plenitud nuestro planeta.

La zona de Samana se presta a turismo inmobiliario de alta gama, que combine la naturaleza con la modernidad moderada. No se permitiría dentro del complejo residencia vehículos de combustión solo al acceso comercial. Esta próximo año aeropuerto y a playa grande con unos de los mejores y exclusivos campos de golf de toda la región.

“Ciudad Terrena es un proyecto con vocación a ser replicado en varios países y otras zonas del nordeste de la Republica Dominicana, convirtiendo al proyecto en una manera sustentable de generar recursos sin dañar al planeta”.

***Jickson Disla Valdez, MBA, MGM
Socio/ Director***

