



UNAP E C
UNIVERSIDAD A P E C

DECANATO DE POSGRADO

TRABAJO FINAL POR OPTAR POR EL TITULO DE

Máster en Administración Financiera

Estudio de factibilidad y viabilidad financiera para el desarrollo de proyectos inmobiliarios turísticos. Caso: Proyecto Rose Garden Bayahibe, Rep. Dom.

SUSTENTANTE:

Edgar Alexander Tejada Díaz

1997-1422

ASESOR:

Lic. José Manuel Rapozo

Santo Domingo, República Dominicana.

Agosto 2021

**ESTUDIO DE FACTIBILIDAD Y VIABILIDAD FINANCIERA PARA EL
DESARROLLO DE PROYECTOS INMOBILIARIOS TURISTICOS. CASO:
PROYECTO ROSE GARDEN BAYAHIBE, REPUBLICA DOMINICANA.**

RESUMEN

Realizamos esta investigación con el objetivo de implementar un estudio de factibilidad financiera al proyecto inmobiliario turístico Rose Garden Bayahibe, el cual será construido en Bayahibe, República Dominicana. Este trabajo está compuesto por tres capítulos, su primer capítulo abarca un profundo análisis de la viabilidad y atractivos del destino para las inversiones inmobiliarias turísticas y su cantidad de visitantes internacionales segmentados por país de procedencia, un detallado estudio de las bondades del proyecto frente a la competencia, comparando ubicación, facilidad de acceso, características, precio y un análisis de los proyectos actualmente en operación y en fase de construcción. El segundo capítulo analiza las interioridades de la empresa, como son las características internas y financieras del desarrollador del proyecto, su historia y credo organizacional, organigrama y marco legal. Concluye con un tercer capítulo el cual muestra un análisis financiero detallado del proyecto, describiendo y analizando sus costos, sus diferentes modelos de apartamentos, ubicación de la obra, características del proyecto y de la competencia, lista de precios por modelo, presupuesto general de la obra y cronograma de inversión, presupuesto de ingresos y las estrategias de Mercadeo y ventas. Por el gran tamaño de este proyecto, sobrepasando casi 4 veces en tamaño a su mayor competidor de la zona, que su mayor desventaja es que que esta ubicado a 700 Mts. de la playa y su estrategia de ventas estará basada en precios, a nivel de preventas, utilizaremos el tipo de investigación **Mixta**, la cual a su vez será **Descriptiva**.

ABSTRACT

We conducted this research with the aim of implementing a financial feasibility study to the Rose Garden Bayahibe tourist real estate project, which will be built in Bayahibe, Dominican Republic. This work is composed of three chapters, its first chapter covers an in-depth analysis of the viability and attractions for tourist real estate investments and number of international visitors segmented by country of origin, a detailed study of the benefits of the project against the competition, comparing location, ease of access, characteristics, price, and an analysis of the projects currently in operation and under construction. The second chapter analyzes the interiors of the company, such as the internal and financial characteristics of the developer of the project, its history and organizational creed, organizational chart, and legal framework. It concludes with a third chapter which shows a detailed financial analysis of the project, describing and analyzing its costs, its different models of apartments, location of the project, characteristics of the project and the competition, list of prices by model, general budget of the work and investment schedule, revenue budget and marketing and sales strategies. Due to the large size of this project, surpassing in size almost 4 times its biggest competitor in the area and that its biggest disadvantage is that it is located 700 Mts. from the beach and its sales strategy will be based on prices, at the level of presales, we will use the **Mixed** research type, which in turn will be **Descriptive**.

AGRADECIMIENTOS

Agradezco a Dios por darme la salud y la oportunidad para poder culminar esta maestría con éxito y sentirme con la satisfacción de haber luchado y triunfado contra viento, marea y todas las pruebas que pudieron haberme hecho perder el norte de finalizarla.

A dos docentes muy especiales, los cuales brillaron a lo largo de estos 2 años e hicieron que mi maestría valiera cada peso y cada minuto invertido:

A mi querido profesor **Don Carlos Contreras Núñez**, por ser un docente como quedan pocos, un diamante en el desierto, un alma noble y pura, un profesional que se entrega en cuerpo y alma a sus estudiantes, sin tiempo y sin horarios, en persona o vía telefónica, en la universidad o en su oficina, con el único fin de aclarar cualquier duda y de que aprendamos como hacer las cosas con amor, sabiduría y con Dios como testigo. Gracias Don Carlos, de usted me llevo la satisfacción y el orgullo de haber sido su estudiante. ¡nunca lo olvidaré!

A mi estimado profesor **José Manuel Rapozo**, por su disponibilidad, disposición y entrega para aclararme cualquier inquietud, hasta 8 y 9 veces de ser necesarias, sin importar que fueran fines de semana o días de fiesta. Por su capacidad, paciencia e inteligencia emocional, su alto nivel de profesionalismo, conocimientos, exigencias y regaños, los cuales me dieron las herramientas para analizar y entender las cosas desde múltiples ópticas y me hicieron un mejor profesional. ¡Gracias por tanto!

A mis compañeros de maestría Pedro de Jesús, Cesarina Peña, Yaneurys Cedano, Natalia Ramírez y Arilexis de la Rosa, por su tolerancia y paciencia al soportar mi nivel de intensidad y exigencias en casi todas las materias y trabajos que hicimos juntos y en especial a mi amiga Luisana Germoso, por ser mi compañera virtual de tramos y mi agenda, pero sobre todo en empujarme para poder finalizar las cosas, sin importar la hora. ¡Gracias!

Edgar A. Tejada

DEDICATORIA

Esta maestría está dedicada y en honor a mi mayor y profundo amor, a mi Abuela Luz Clarisa González, por sus oraciones, amor incondicional, apoyo, entrega y seguimiento desde el primer día que inicié a cursarla, por siempre decirme “Mi hijo querido tú puedes, que orgullosa estoy de ti”. Gracias por ser mi luz y aunque recientemente te fuiste de esta vida terrenal y me dejaste solo, sé que en el cielo estas tan contenta como yo por este logro. ¡Cuánto te extraño!

A mi adorada madre Pilar Díaz, por darme la vida, por todo tu apoyo a lo largo de todos estos años, aun estando lejos, por tus detalles, atenciones, amor y consejos. ¡Te amo madre querida!

A mi querida esposa Dulce Sánchez, por tu apoyo, entrega, paciencia y amor, definitivamente este nuevo título también debería de llevar tu nombre. Gracias por todos tus desvelos, irte sola a dormir sin tener la mínima idea de a qué hora terminaría con los trabajos y darme aliento en momentos que no veía como salir de tantos compromisos y entregables. Papa Dios me premió con un esposa como tú. ¡Te amo mi vida!

A mi hermanita querida Linda Tejada, por siempre estar pendiente de mis estudios y solo decirme “Se te va a fundir el cerebro de tanto estudiar”. Gracias lindura por existir y por darme a mi ahijado adorado Daniel.

A mi hermano querido Harold Tejada, porque aun estando lejos y en tu mundo me has hecho un tío muy feliz con mis 2 hermosas luceros Amalia y María Elena.

Tía Nerys y tía Clara, ustedes son mis 2 madres, mis consejeras y mis robles. Este título también es de ustedes. Gracias por sus oraciones, apoyo y consejos. ¡Las quiero un mundo!

Edgar A. Tejada

ÍNDICE GENERAL

ÍNDICE DE GRÁFICOS	6
ÍNDICE DE FOTOS	7
ÍNDICE DE TABLAS	10
CAPITULO I: IMPACTO EN EL DESARROLLO DE PROYECTOS INMOBILIARIOS EN EL SECTOR TURISTICO DE LA REPUBLICA DOMINICANA.	8
1.1 LA REPUBLICA DOMINICANA, SU ECONOMIA Y EL TURISMO. .	8
1.2 ESTADISTICAS POR MERCADO EMISOR DE LLEGADAS DE EXTRANJEROS NO RESIDENTES DURANTE EL PERIODO 2017-2019.	11
1.3 ESTADÍSTICAS POR AEROPUERTOS DE LLEGADAS DE EXTRANJEROS NO RESIDENTES DURANTE EL PERÍODO 2017-2019.	13
1.4 ESTRATEGIAS POST COVID DEL MINISTERIO DE TURISMO PARA LA RECUPERACIÓN DEL SECTOR.	15
1.5 UNIDADES INMOBILIARIAS-TURÍSTICAS EXISTENTES Y EN OPERACIÓN EN BAYAHIBE.	18
1.6 OFERTA FUTURA DE PROYECTOS INMOBILIARIOS-TURISTICOS EN BAYAHIBE.	23
CAPITULO II: ESTRUCTURA ORGANIZACIONAL Y FINANCIERA DE LA EMPRESA ROSE GARDEN BAYAHIBE, SRL.	32
2.1 GENERALES DE LA EMPRESA.	32
2.2 HISTORIA DE LA EMPRESA.	32
2.3 CREDO ORGANIZACIONAL.	33

2.4 ESTRUCTURA ORGANIZACIONAL..... 34

 2.4.1 Organigrama de la empresa..... 35

 2.4.2 Descripción de posiciones y responsabilidades en la constructora
 Rose Rarden Bayahibe. 36

2.5 MARCO LEGAL..... 37

2.6 CLASIFICACIÓN DE LA EMPRESA..... 38

2.7 SITUACIÓN FINANCIERA DE LA EMPRESA..... 40

**CAPITULO III: ANÁLISIS Y ESTUDIO DE FACTIBILIDAD FINANCIERA
DEL PROYECTO ROSE GARDEN BAYAHIBE..... 42**

3.1 CONCEPTO Y DISEÑO DEL PROYECTO..... 42

3.2 CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO..... 46

 3.2.1 Tipos de apartamentos..... 46

 3.2.2 Características de las áreas comunes: 52

**3.3 ANÁLISIS DE LOS PRINCIPALES COMPETIDORES DE LA ZONA.
 53**

**3.4 CRONOGRAMA DE EJECUCIÓN DE LAS DIFENTES ETAPAS
DEL PROYECTO ROSE GARDEN BAYAHIBE DURANTE LOS
PERÍODOS 2022 AL 2024..... 66**

3.5 PRESUPUESTO DE CONSTRUCCIÓN DE LA OBRA..... 67

3.6 TOTAL DE AREAS DE CONSTRUCCIÓN 68

**3.7 INVENTARIO DE UNIDADES DISPONIBLES PARA LA VENTA
POR TIPO..... 69**

**3.8 FUENTES Y USOS DE FONDOS INICALES DEL PROYECTO
ROSE GARDEN BAYAHIBE..... 74**

3.8.1 Proyecciones Financieras.....	75
3.8.2. Indicadores Financieros Básicos.....	77
3.9 COMPARATIVOS DE PRECIOS Y ESTRATEGIAS DE MARKETING Y COMERCIALIZACIÓN.....	78
CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	79
BIBLIOGRAFIA	83
ANEXOS	89

ÍNDICE DE GRÁFICOS

Gráficos 1. Mapa de la República Dominicana con sus atractivos turísticos.	10
Gráficos 2. Representación Porcentual de llegada de extranjeros No Residentes 2019 por Mercado Emisor.....	12
Gráficos 3. Extracto del presupuesto del Ministerio de Turismo para el 2021.	13
Gráficos 4. Representación porcentual de llegada de extranjeros No Residentes año 2019 por Aeropuertos.	14
Gráficos 5. Llegada de Extranjeros No Residentes 2017-2019 por aeropuerto.	14
Gráficos 6 Organigrama de la empresa Rose Garden Bayahibe.....	35

ÍNDICE DE FOTOS

Fotos 1. Fachada frontal y entrada principal de Cadaques Caribe Bayahibe.	18
Fotos 2. Vista aérea de Cadaques Caribe Bayahibe.	19
Fotos 3. Vista de la Playa y el muelle de Cadaques Caribe Bayahibe.....	19
Fotos 4. Vista de la Iglesia de Cadaques Caribe Bayahibe.	20
Fotos 5. Vista frontal de Baya Azul Residence Bayahibe.	21
Fotos 6. Vista interior del area de la cocina de uno de los aptos. de Baya Azul Residence Bayahibe.	21
Fotos 7. Vista frontal de los Flamencos Aparta Hotel.	22
Fotos 8. Vista del área de la piscina de los Flamencos Aparta Hotel.	22
Fotos 9. Vista desde un balcón de uno de los Apto. de los Flamencos Aparta Hotel.	23
Fotos 10. Fachada frontal y entrada principal de Aqua Esmeralda.....	25
Fotos 11. Vista de la piscina y area central de Aqua Esmeralda.	25
Fotos 12. Vista de uno de los Aptos. con vista a la playa de Aqua Esmeralda.	26
Fotos 13. Vista de la azotea y area social del Residencial Vistas Miramar....	27
Fotos 14. Vista frontal del Residencial Vistas Miramar.	27
Fotos 15. Fachada frontal y entrada principal de Tracadero Beach Club and Resort.	28

Fotos 16. Vista de una de las piscinas comunes de Tracadero Beach Club and Resort.	29
Fotos 17. Vista aérea de la casa club de Tracadero Beach Club and Resort.	29
Fotos 18. Vista del atardecer desde la casa club de de Tracadero Beach Club and Resort.	30
Fotos 19. Vista aérea de la ubicación del proyecto.....	43
Fotos 20. Plano planta de distribución Nivel 1.	43
Fotos 21. Perspectiva General del Proyecto.....	44
Fotos 22. Perspectiva acceso al Lobby y entrada del proyecto.	44
Fotos 23. Perspectiva Interior del lobby.....	45
Fotos 24. Perspectiva desde el Lobby hacia la Piscina y el proyecto.	45
Fotos 25. Bloque de apartamentos Tipo A.....	46
Fotos 26. Bloque de apartamentos Tipo B.....	47
Fotos 27. Bloque de apartamentos Tipo C.	48
Fotos 28. Tipo de apartamento A1.....	49
Fotos 29. Tipo de apartamento B1.....	50
Fotos 30. Tipo de apartamento C1.	51
Fotos 31. Vista de la piscina y area central de Aqua Esmeralda.	54
Fotos 32. Vista aérea del proyecto Aqua Esmeralda.	54

Fotos 33. Planos de los apartamentos Edificio Margarita.	55
Fotos 34. Planos de los apartamentos Edificio Bonaire.	56
Fotos 35. Planos de los apartamentos Edificio Barlovento.	57
Fotos 36. Vista frontal del Residencial Vistas Miramar.	58
Fotos 37. Plano apartamento tipo estudio.	59
Fotos 38. Plano apartamento 1 habitación.	59
Fotos 39. Plano apartamento 2 habitaciones.	59
Fotos 40. Plano apartamento 3 habitaciones.	60
Fotos 41. Fachada frontal y entrada principal de Tracadero Beach Club and Resort.	61
Fotos 42. Vista desde el comedor hacia el mar.	61
Fotos 43. Vista de la terraza.	62
Fotos 44. Vista de la cocina.	62
Fotos 45. Vista de la terraza y el jacuzzi.	63
Fotos 46. Plano de los apartamentos edificios A y B.	63
Fotos 47. Plano de los apartamentos edificios C, D y E.	64

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1. Año, país de procedencia y cantidad de viajeros.....	11
Tabla 2. Año, aeropuertos y cantidad de viajeros.	13
Tabla 3. Cronograma de estrategias y acciones para la recuperación del turismo en República Dominicana.	17
Tabla 4. Posición y Responsabilidades en la empresa Rose Garden Bayahibe.	36
Tabla 5. Listado de Precios Aptos. Rose Garden Bayahibe	52
Tabla 6. Cronograma de ejecución.	66
Tabla 7. Presupuesto de la obra.	67
Tabla 8. Detalle de áreas.	68
Tabla 9. Fuente y uso de recursos.....	74
Tabla 10. Estados de Resultados Proyectados.	75
Tabla 11. Balance General Proyectado.	76
Tabla 12. Indicadores.	77
Tabla 13. Tasa Interna de Retorno y Valor Presente Neto.	77
Tabla 14. Comparativo de precios Vs. la competencia.	78

INTRODUCCIÓN

A raíz de que existen múltiples proyectos inmobiliarios turísticos en ejecución y en fase de diseño y permisología en diversas zonas y polos turísticos de la República Dominicana, que la pandemia del COVID-19 ha impactado muy fuertemente las economías del mundo, siendo el sector turístico uno de los más afectados, tanto así que han transcurrido 17 meses de pandemia y las empresas de este sector aun no tienen la capacidad de generar suficientes ingresos para cubrir sus gastos y que las nuevas mutaciones del virus COVID-19 han creado un panorama sombrío y de poca esperanza para la recuperación de este sector en un plazo menor a 12 meses, ha ocasionado que en estos momentos las inversiones en ese sector posean un riesgo de inversión o prima de riesgo más elevado de lo normal y que los bancos sean más cautelosos y minuciosos al momento de aprobar los financiamientos para nuevas inversiones en este sector.

Como respuesta del actual gobierno y medida de apoyo a ese sector, este ha focalizado dentro de sus principales estrategias de recuperación económica del país, la reactivación de todos los polos turísticos, incluyendo aquellos que estaban en el olvido y en especial el lanzamiento como un nuevo polo turístico en la zona este del país, específicamente en Miches, Provincia La Altagracia.

Esto acompañado con la reestructuración y períodos de gracia para el repago del capital, de todas las facilidades o préstamos bancarios que posean las empresas turísticas y hoteleras con la banca nacional, atractivas tasas de interés para nuevos financiamientos y flexibilidades con las provisiones que deben de generar os bancos, por el deterioro de esas carteras de créditos o de las clasificaciones de riesgo de los clientes.

La importancia de esta investigación radica, en que con todas estas nuevas variables del sector, locales e internacionales, girando en torno al proyecto, el poder realizar previo al inicio de la construcción de la obra una correcta estimación de las mismas y un profundo estudio y análisis de factibilidad financiera, determinando un producto acorde a las necesidades de la demanda y adecuado al precio a pagar por los potenciales clientes o inversionistas, permitirá determinar la posible rentabilidad que podrían tener los mismos al momento de tomar la decisión de colocar sus fondos en este proyecto.

La investigación persigue que mediante la aplicación de los conceptos básicos de finanzas y apoyado en modelos y proyecciones financieras, determinar el riesgo al cual estarían expuestos los clientes y los inversionistas y si la inversión en este proyecto será atractiva para ellos.

La investigación será realizada a la constructora Rose Garden Bayahibe SRL, la cual se encuentra en proceso de conformación legal y al Ing. Tito Jimenez, como Gerente General y propietario de la misma. Dicho proyecto será construido en la zona turística de Bayahibe, La Romana, sobre una superficie de 75,671.00 M2, el cual contará con 19 bloques de edificios, 292 apartamentos y un numerosas áreas comunes para el disfrute de sus huéspedes y propietarios, así mismo estará ubicado a 700 Mts. de la playa de Bayahibe.

El objetivo general de esta investigación es evaluar la viabilidad financiera del proyecto inmobiliario turístico Rose Garden Bayahibe, a ser construido durante el período 2022 al 2024 en Bayahibe, Provincia La Altagracia.

En ese mismo orden, los objetivos específicos de esta investigación son:

- Determinar la importancia del desarrollo de proyectos turísticos en la zona Este de la República Dominicana.
- Determinar la competencia a la que se enfrenta el proyecto y el apetito de los clientes o posibles inversionistas de la zona.
- Estimar los costos Directos e Indirectos a los cuales se enfrentarán los desarrolladores del proyecto.
- Determinar las características financieras para la viabilidad de un proyecto de construcción inmobiliaria turística.
- Definir los parametros financieros óptimos que aseguren un producto de calidad, apetecible para los clientes y que a su vez le asegure un decuado retorno a los inversionistas.
- Determinar la factibilidad en el desarrollo del proyecto Inmobiliario Turístico Rose Garden Bayahibe.

Tomando en cuenta las variables que se analizarán, el tipo de investigación será **Mixta**, ya que recolectaremos múltiples datos, tanto cuantitativos como cualitativos y tomando en cuenta sus funciones, la investigación será **Descriptiva**, ya que especificará las características y propiedades tanto del sector como de la empresa misma, así mismo medirá y cuantificará las diferentes variables que intervendrán.

Las técnicas de investigación que utilizaremos son:

- Análisis de la oferta, para determinar la cantidad de proyectos en proceso y finalizados de la zona, las características de estos y el precio promedio.
- Análisis de la demanda, para determinar el apetito de los inversionistas de la zona y sus exigencias.
- Análisis de la cantidad de pasajeros que se reciben por los aeropuertos cercanos, para determinar la sostenibilidad del desarrollo de la zona.
- Entrevistas a los ingenieros constructores de la obra, para analizar al detalle todos los costos de cada una de las diferentes fases del proyecto.
- Entrevistas a los Abogados, para analizar al detalle todos los costos de permisología del proyecto y sus tiempos de entrega.
- Entrevistas a los Brokers Inmobiliarios de la zona, para medir la demanda real y el precio buscado por sus clientes.

Este trabajo de investigación esta dividido en tres capitulos, en el cual podremos observar que el capítulo I cubrirá el impacto en el desarrollo de proyectos Inmobiliarios en el sector Turístico de la República Dominicana y tiene como objetivo mostrar las características y bondades de la República Dominicana como destino para el mundo.

La procedencia de los viajeros que nos visitan, que ha convertido a la República Dominicana en el principal destino turístico para la región de Norte, Centro y Sur América, España, Francia y Alemania, las estrategias implementadas por el Ministerio de Turismo para la recuperación del sector en el país, los proyectos que existen y los que están en fase de construcción en la zona de Bayahibe, La Romana, así mismo como los proyectos inmobiliarios turísticos han sido un motor de mucha importancia para el desarrollo económico de la República Dominicana.

El capítulo II abarcará a la estructura organizacional y financiera de la empresa Rose Garden Bayahibe, SRL y tiene como objetivo el mostrar las características internas y financieras del desarrollador y/o promotor del proyecto, su historia, credo organizacional, estructura interna, organigrama, marco legal y beneficios para la misma luego de la clasificación del proyecto bajo la ley de Confotur.

Así mismo el capítulo III abarcará el análisis y estudio de factibilidad financiera del proyecto Rose Garden Bayahibe y tendrá como objetivo la descripción, características y el análisis financiero del proyecto. Mostrará la descripción y ubicación de la obra, características del proyecto y de la competencia, lista de precios por tipo de unidad, el presupuesto de la obra y cronograma de inversión, el análisis financiero del proyecto y de la competencia, conjuntamente con las estrategias de Mercadeo y ventas.

Esta investigación sera de mucha ayuda tanto para los dueños del proyecto porque les evidenciará las fortalezas, debilidades y un minucioso y detallado análisis financiero de Rose Garden Bayahibe, asi mismo para los potenciales clilentes o inversionistas, ya que les evidenciará un análisis comparativo del proyecto y las demas ofertas de la zona.

CAPITULO I

IMPACTO EN EL DESARROLLO DE PROYECTOS INMOBILIARIOS EN EL SECTOR TURISTICO DE LA REPUBLICA DOMINICANA.

CAPITULO I: IMPACTO EN EL DESARROLLO DE PROYECTOS INMOBILIARIOS EN EL SECTOR TURISTICO DE LA REPUBLICA DOMINICANA.

Objetivo del capítulo: Mostrar como los proyectos inmobiliarios turísticos han sido un motor para el desarrollo de la República Dominicana y como esta se ha convertido en el principal destino turístico de la región del Caribe.

1.1 LA REPUBLICA DOMINICANA, SU ECONOMIA Y EL TURISMO.

La República Dominicana es un estado soberano que ocupa 48,442 km² de la porción oriental de la isla La Hispaniola, la cual es compartida con Haití a lo largo de una frontera de 379 Kms. Es la segunda mayor nación caribeña luego de Cuba, la cual al 2019 poseía 10.74MM de habitantes. Durante las últimas 2 décadas ha sido la economía de mayor crecimiento en la región, alcanzando un crecimiento promedio anual del PIB de un 5.4%. Posee una vegetación y agricultura variada, acorde con el clima que predomina en la isla, el cual va desde tropical húmedo al seco en la parte sur de la isla y al templado en las zonas montañosas.

Sus principales ciudades son la capital de Santo Domingo, Santiago de los Caballeros, Higüey (la cual posee la mayor concentración de proyectos hoteleros), La Romana, Barahona, Puerto Plata y Samaná.

Múltiples factores se han combinado para hacer de la región del Caribe y especialmente la República Dominicana, uno de los destinos turísticos de preferencia del mundo, la cual se ha convertido con el pasar de los años en una “Marca” asociada al descanso, sol y playas. Según las estadísticas del Banco Central, en el 2019 la República Dominicana recibió aproximadamente 6.4 millones de turistas y un 25% de los viajeros no residentes que viajaron a la región del Caribe.

Posee una ubicación geográfica céntrica, alta disponibilidad de aeropuertos y frecuencias de vuelos, para los viajeros de los principales mercados emisores de turistas como lo son, América del Norte, Europa y Canadá, en los cuales el vacacionar en República Dominicana se ha convertido en un destino añorado por muchos y una vía de fácil acceso para los mismos. El clima calido y soleado durante los 12 meses del año, acompañado de una temperatura promedio en la capital de 27 °C y con una época muy marcada de lluvias entre mayo y noviembre, se han convertido en uno de los principales atractivos de la isla, sobre todo para viajeros de países nórdicos, en los cuales el frío de diciembre a marzo se hace extremo.

Posee excelentes sistemas de carreteras, los cuales hacen de fácil y cómodo el acceso a las grandes infraestructuras turísticas desarrolladas en los diversos polos turísticos, acompañados de fuertes atractivos como sus playas, rios, montañas y campos de golf. Así mismo, el trato afable y caluroso que caracteriza al dominicano, su rica y variada gastronomía, acompañada de la diversidad en su folklor, hace del país un paraíso que cuando se conoce, se hace muy difícil de olvidar.

Podemos ver en Wikipedia que el idioma oficial es el español, que un 57% de los habitantes son católicos, un 32% evangélicos, el 4% de otras religiones y un 13% no religiosos y así mismo su moneda de curso legal es en peso dominicano (RD\$).

Gráficos 1. Mapa de la República Dominicana con sus atractivos turísticos.



Fuente: Ministerio de turismo de la Rep. Dom.

1.2 ESTADISTICAS POR MERCADO EMISOR DE LLEGADAS DE EXTRANJEROS NO RESIDENTES DURANTE EL PERIODO 2017-2019.

Tabla 1. Año, país de procedencia y cantidad de viajeros.

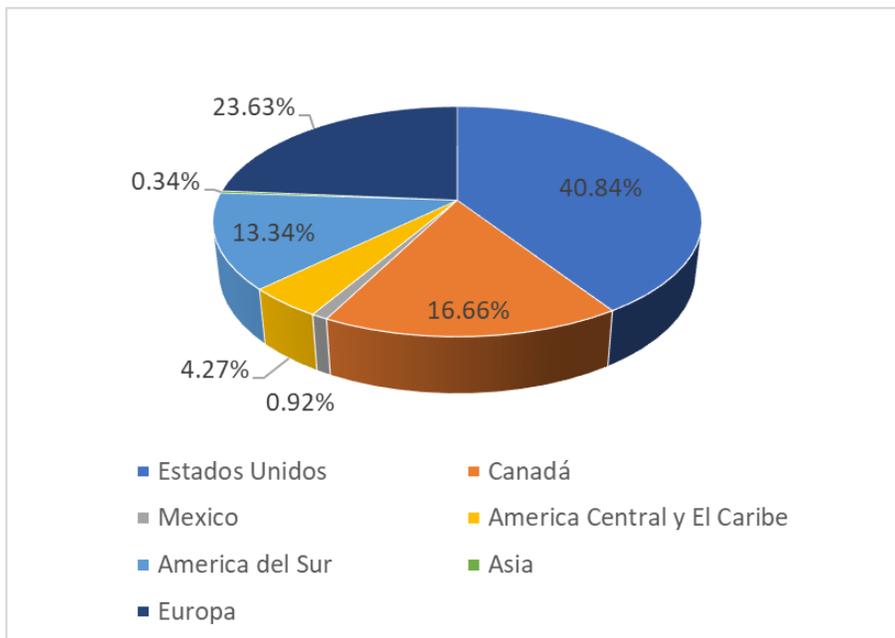
Mercado/año	2017	2018	2019	2019 vs 2018	% Var.
Estados Unidos	2,146,448	2,334,987	2,186,722	(148,265)	-6.78%
Canadá	837,104	904,460	891,976	(12,484)	-1.40%
Mexico	33,710	40,445	49,450	9,005	18.21%
América Central y El Caribe	247,854	224,100	228,545	4,445	1.94%
América del Sur	684,220	762,330	714,379	(47,951)	-6.71%
Asia	14,615	17,212	17,955	743	4.14%
Europa	1,386,466	1,331,893	1,265,277	(66,616)	-5.26%
Total extranjeros no Residentes	5,350,417	5,615,427	5,354,304	(261,123)	-4.88%

Fuente: Banco Central de la República Dominicana. Ver anexo.

En estas estadísticas que comprenden 2017 al 2019 podemos observar como los Estados Unidos, Europa y Canadá, se han convertido en los principales socios estratégicos y mercados emisores de viajeros para la República Dominicana, en los cuales el gobierno y el Ministerio de Turismo ha enfocado sus mayores presupuestos de promoción y publicidad.

El descenso del 2019 en comparación con el 2018 se debió a la campaña negativa mediática que recibió el país sobre el fallecimiento de varios turistas americanos en algunos hoteles del país, lo que ocasionó cancelaciones masivas de reservas aéreas y de hoteles. EL gobierno a través del Ministerio de Turismo tuvo que hacerle frente a esta situación explicando las causas de cada fallecimiento, las cuales eran en su mayoría por causas naturales, infartos por insolación e intoxicaciones por consumo de bebidas alcohólicas.

Gráficos 2. Representación Porcentual de Llegada de extranjeros No Residentes 2019 por Mercado Emisor.



Fuente : Banco Central de la Rep. Dom. Ver anexo.

Las estadísticas nos muestran que en el año 2019 el 40.84% de los viajeros no residentes, que viajaron vía los aeropuertos a la República Dominicana, llegaron desde los Estados Unidos, el 23.63% desde Europa y el 16.66% desde Canadá, evidenciando esto que nuestro principal socio comercial a nivel turístico son los Estados Unidos de América, seguidos Europa y luego por Canadá.

Gráficos 3. Extracto del presupuesto del Ministerio de Turismo para el 2021.



MINISTERIO DE TURISMO
Año [2021]
Presupuesto de Gastos y Aplicaciones Financieras
En RD\$



Detalle	Presupuesto Aprobado	Presupuesto Modificado
2 - GASTOS		
2.1 - REMUNERACIONES Y CONTRIBUCIONES	1,215,941,407.00	
2.1.1 - REMUNERACIONES	975,127,901.00	
2.1.2 - SOBRESUELDOS	121,496,000.00	
2.1.3 - DIETAS Y GASTOS DE REPRESENTACIÓN		
2.1.4 - GRATIFICACIONES Y BONIFICACIONES		
2.1.5 - CONTRIBUCIONES A LA SEGURIDAD SOCIAL	119,317,506.00	
2.2 - CONTRATACIÓN DE SERVICIOS	2,382,922,534.00	
2.2.1 - SERVICIOS BÁSICOS	50,340,378.00	
2.2.2 - PUBLICIDAD, IMPRESIÓN Y ENCUADERNACIÓN	1,892,467,033.00	
2.2.3 - VIÁTICOS		
2.2.4 - TRANSPORTE Y ALMACENAJE	85,432,151.00	
2.2.5 - ALQUILERES Y RENTAS	15,195,375.00	
2.2.6 - SEGUROS	60,494,150.00	
2.2.7 - SERVICIOS DE CONSERVACIÓN, REPARACIONES MENORES E INSTALACIONES TEMPORALES	37,724,280.00	
2.2.8 - OTROS SERVICIOS NO INCLUIDOS EN CONCEPTOS ANTERIORES	229,269,167.00	
2.2.9 - OTRAS CONTRATACIONES DE SERVICIOS	12,000,000.00	

Fuente: Ministerio de turismo de la Rep. Dom. – Ver anexo

Analizando este extracto podemos observar como el ministerio posee presupuestado para el 2021, una partida de Gastos de Publicidad, Impresión y Encuadernación ascendente a RD\$2.38B, evidenciando la fuerte importancia para el gobierno dominicano en la promoción del destino país en el exterior.

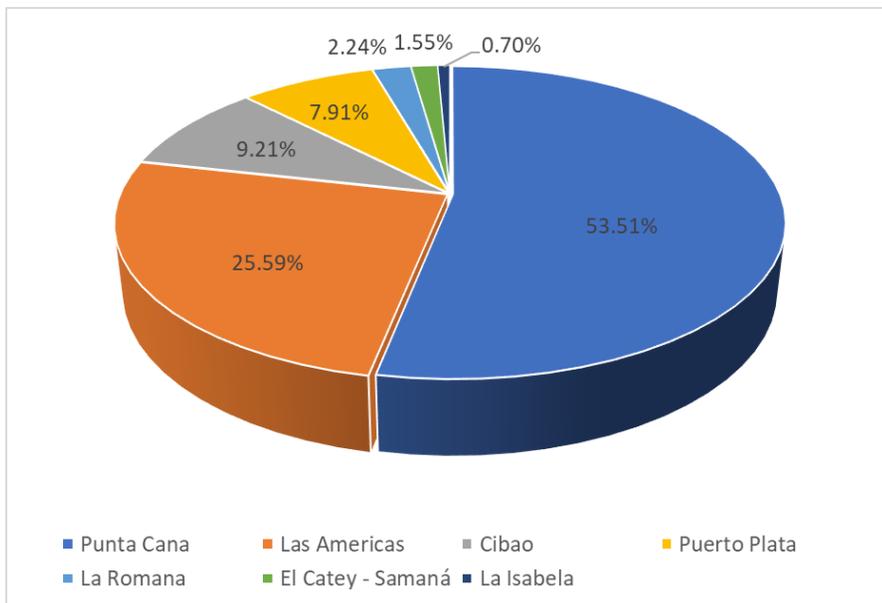
1.3 ESTADÍSTICAS POR AEROPUERTOS DE LLEGADAS DE EXTRANJEROS NO RESIDENTES DURANTE EL PERÍODO 2017-2019.

Tabla 2. Año, aeropuertos y cantidad de viajeros.

Por Aeropuerto/año	2017	2018	2019
Punta Cana	2,859,285	3,035,314	2,864,965
Las Americas	1,419,620	1,487,689	1,369,988
Cibao	431,403	466,707	493,330
Puerto Plata	485,258	438,935	423,514
La Romana	103,112	100,773	119,747
El Catey - Samaná	51,739	86,009	82,760
La Isabela	13,604	25,685	37,695
Total extranjeros no Residentes	5,350,417	5,615,427	5,354,304

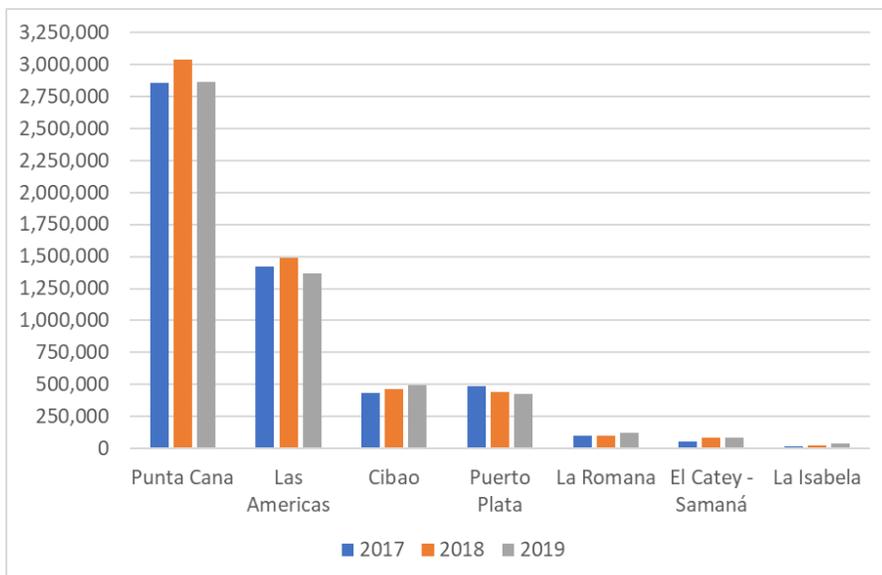
Fuente: Banco Central de la República Dominicana. Ver Anexo..

Gráficos 4. Representación porcentual de llegada de extranjeros No Residentes año 2019 por Aeropuertos.



Fuente : Banco Central de la Rep. Dom. - Ver anexo

Gráficos 5. Llegada de Extranjeros No Residentes 2017-2019 por aeropuerto.



Fuente : Banco Central de la Rep. Dom. - Ver anexo

En la tabla No. 2, complementada por los gráficos No 4 y No. 5 podemos observar como al 31/12/2019 el aeropuerto de Punta Cana se ha posicionado como el líder en el manejo de pasajeros, con un 53.51% mercado total, convirtiéndose en el de mayor tráfico de aeronaves y pasajeros del caribe y el mayor receptor de vuelos procedentes de Europa, Canadá y vuelos charters, tanto ha sido este aumento que tuvieron que construir una nueva pista de aterrizaje y una nueva terminal.

Esto evidencia esto el auge que posee la zona este de la República Dominicana en el turismo del país y de la región, en 2do. lugar se situó el aeropuerto de Las Américas con un 25.29% y en 3er. lugar el aeropuerto del Cibao con un 9.21%. Para los gráficos 2, 4, 5 y la tabla 1 y 2 no tomamos en consideración las estadísticas del 2020-2021, ya que la data esta afectada a raíz de la pandemia COVID-19, por lo que debemos de esperar su recuperación para que las mismas ser comparables.

1.4 ESTRATEGIAS POST COVID DEL MINISTERIO DE TURISMO PARA LA RECUPERACIÓN DEL SECTOR.

El 16/08/2020 cambia el gobierno de la República Dominicana y con este asume las riendas del ministerio de turismo el Ministro David Collado. El mismo se topa con la situación de que luego del país pasar 100 días completamente cerrado, el 60% de los hoteles aun siguen sin operación y los que estan operando poseen ocupaciones que no superan el 35%, del 70% máximo permitido por el decreto presidencial.

El cierre de todos estos hoteles le representa al país aproximadamente 600,000 empleados en sus casas, viviendo a expensas de los programas de apoyo del gobierno FASE el cual subsidiará mensualmente con RD\$5,000.00 y QUEDATE EN CASA con RD\$5,000.00, a cada trabajador suspendido temporalmente y un flujo nulo de divisas hacia el país, ocasionando presión en el tipo de cambio y la balanza comercial.

Inmediatamente se inicia una apretada agenda de reuniones con los principales gremios, asociaciones y cadenas hoteleras, locales e internacionales, las cuales representan los principales clusters turísticos emisores de viajetos al país, buscando definir las estrategias para la recuperación del turismo, acorde con las medidas de distanciamiento dispuestas por el Ministerio de Salud Pública, para evitar el contagio y la propagación del COVID-19.

Estas acciones le generan al gobierno fuertes críticas y una gran resistencia por el Colegio Médico Dominicano y la Asociación de Clínicas Privadas, ya que los hospitales y clínicas estaban casi al nivel del colapso, por no tener disponibilidad de camas, ventiladores, médicos y personal, para asistir el gran volumen de pacientes contagiados.

Tabla 3. Cronograma de estrategias y acciones para la recuperación del turismo en República Dominicana.

No. de Acción	Fecha	Acciones	Efectos Buscados
1	18/8/2020	Reunión con las autoridades y representantes de las zonas de Boca Chica, Guayacanes y Juan Dolio.	Escuchar las inquietudes y necesidades de las zonas para definir las estrategias de impulso del turismo.
2	25/8/2020	Rueda de prensa en el palacio de gobierno por el presidente Luis Abinader.	Contribuir a cuidar la salud, el bienestar y la seguridad de los turistas y promover una recuperación sostenible del sector turístico.
3	28/8/2020	Clúster Turístico y Asociación de Hoteles de Santo Domingo firman alianza para impulsar el desarrollo turístico.	Crear un plan estratégico de desarrollo que permita generar una visión unificada y participativa entre todos los actores y gremios que intervienen en la actividad turística.
4	31/8/2020	Ministro Collado anuncia para el 15 de septiembre inicio Plan Recuperación Responsable del Turismo ante Covid 19	Buscar que todos los sectores logren la recuperación de toda la cadena de valor que compone el turismo del país.
5	9/9/2020	Gobierno y sector privado dan fuerte impulso a la estrategia Marca País.	Busca sentar la base para una rápida implementación de la estrategia Marca País y considera el apoyo de MITUR para difundir la Marca País, a través de todas sus oficinas de promoción, ubicadas en más de 25 países y las principales ciudades del mundo.
6	12/9/2020	Presidente Abinader llama a las cadenas hoteleras a reabrir sus puertas a partir de 1 de octubre.	La Reapertura Responsable del Turismo
7	17/9/2020	Mitur, Banreservas y Seguros Reservas lanzan Plan de Asistencia Turismo Seguro.	Garantizarle a los viajeros que el país continúe siendo un destino de viaje seguro
8	12/10/2020	Presidente Abinader anuncia plan recuperación de Puerto Plata, Sosúa y Cabarete.	La reactivación de los polos turísticos de la costa norte del país
9	23/10/2020	Firman acuerdos para recuperación de playas y costas y manejo del sargazo.	El gobierno reafirma su compromiso con el medio ambiente, el turismo sostenible y la protección de las playas.
10	3/12/2020	Ministro de Turismo, David Collado, se reúne con dirigentes turísticos el Sur.	La inversión y la promoción de esta región turística.
11	16/1/2021	Collado visita Luperón para crear protocolo para impulsar turismo náutico.	Crear un protocolo que impulse el turismo náutico, junto al sector privado.
12	16/1/2021	Listo el fideicomiso para construir 10 mil habitaciones en Pedernales.	Incentivar la inversión público-privada, para dinamizar sustancialmente la economía de Pedernales y contribuir con la creación de empleos, la activación del comercio
13	5/2/2021	Más de 60 hoteles de RD brindan facilidades para pruebas PCR y antigénicas en sus instalaciones.	Ser un destino seguro y brindar las facilidades a los visitantes para que tengan una estadía placentera.
14	22/2/2021	Gobierno anuncia relanzamiento de Samaná.	Tendrá un gran impacto en el desarrollo turístico del Limón, ya que permitirá el pleno aprovechamiento de la Playa Morón, considerada una de las más hermosas y de inmenso potencial turístico en la zona.
15	24/3/2021	Anuncian inversión de más de mil millones de dólares en Miches.	Convertir a Miches en uno de los destinos turísticos más visitados de República Dominicana.

Fuentes: Ver anexos, gráfico No. 6.

Este cronograma de reuniones y acciones es una evidencia palpable de la gravedad del panorama turístico nacional al cual el Ministro de Turismo tuvo que hacerle frente al tomar posesión del cargo.

1.5 UNIDADES INMOBILIARIAS-TURÍSTICAS EXISTENTES Y EN OPERACIÓN EN BAYAHIBE.

- Cadaques Caribe Bayahibe.

Ubicado en el Boulevard Dominicus Americanus, es el mayor, antiguo y mas completo proyecto de apartamentos existente en Bayahibe, La Romana, el cual no esta atado a una operación hotelera. Fue diseñado como una pequeña aldea, con un toque antiguo mediterraneo y tiene como eje central una pequeña iglesia. El mismo cuenta con 19 bloques de apartamentos y 456 unidades, desde 1 hasta 3 habitaciones, completamente amuebladas, con aire acondicionado en todas sus habitaciones, restaurant, bar, 2 ascensores en cada bloque de edificio, Wifi gratuito, gas común, parque acuático, 3 piscinas de adultos, 2 piscinas de niños y acceso directo a la playa.

Fotos 1. Fachada frontal y entrada principal de Cadaques Caribe Bayahibe.



Fuente: Propia,

Fotos 2. Vista aérea de Cadaques Caribe Bayahibe.



Fuente: Ver anexos.

Fotos 3. Vista de la Playa y el muelle de Cadaques Caribe Bayahibe.



Fuente: Ver anexos

Fotos 4. Vista de la Iglesia de Cadaques Caribe Bayahibe.



Fuente : Ver anexos

- **Baya Azul Residence Bayahibe .**

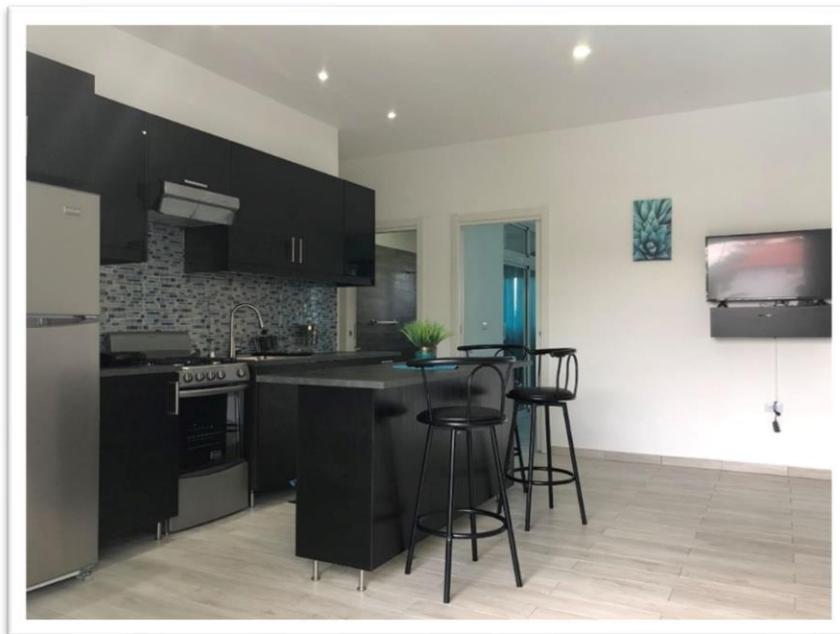
Este proyecto está ubicado en la entrada del pueblo de Bayahibe, a 400 mts. de la playa, ofrece 32 apartamentos de lujo, completamente amueblados, de 1 o 2 habitaciones, con 1 o 2 baños y con capacidad máxima para 6 personas. Los mismos cuentan con aire acondicionado, cocina completa, sala de estar que también es un comedor y una terraza con vistas a la piscina. Dentro de sus áreas de esparcimiento cuenta con una gran piscina con chaise longues y sombrillas, un jardín con barbacoa y seguridad las 24 horas, así mismo posee un personal disponible y atento para ayudar a los huéspedes.

Fotos 5. Vista frontal de Baya Azul Residence Bayahibe.



Fuente: Ver anexos.

Fotos 6. Vista interior del area de la cocina de uno de los aptos. de Baya Azul Residence Bayahibe.



Fuente: Ver anexos.

- **Los Flamencos Aparta Hotel.**

Este proyecto esta ubicado en la Ave. Fuller del pueblo de Bayahibe, posee 88 apartamentos de lujo completamente amueblados, de 1 y 2 habitaciones. Los mismos poseen sala, cocina y amplio bancón, asi mismo cuenta con seguridad, una piscina de uso común, un pequeño centro comercial y esta ubicado a 500 mts. de la playa.

Fotos 7. Vista frontal de los Flamencos Aparta Hotel.



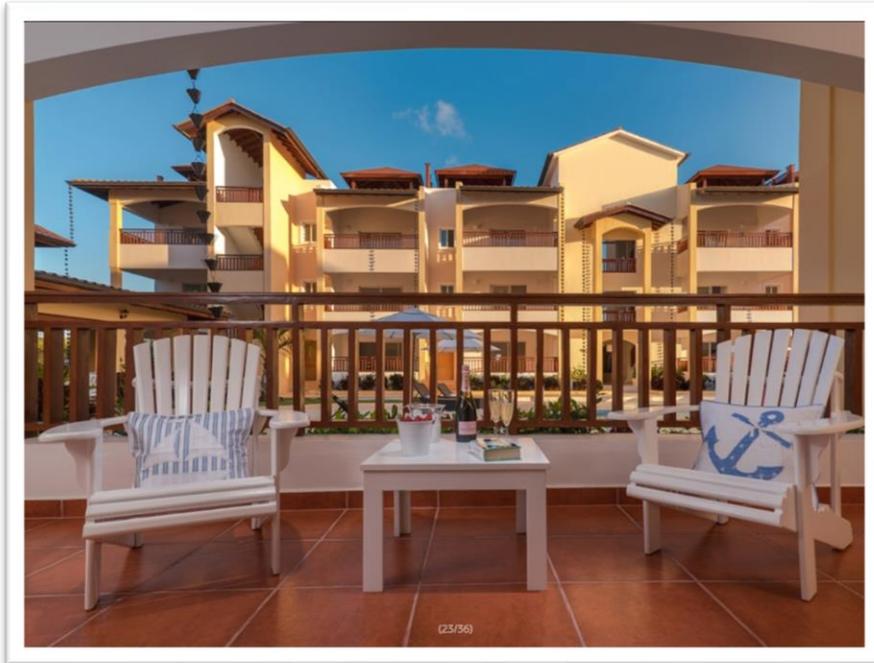
Fuente: Ver anexos.

Fotos 8. Vista del área de la piscina de los Flamencos Aparta Hotel.



Fuente : Ver anexos.

Fotos 9. Vista desde un balcón de uno de los Apto. de los Flamencos Aparta Hotel.



Fuente: Ver anexos.

1.6 OFERTA FUTURA DE PROYECTOS INMOBILIARIOS-TURISTICOS EN BAYAHIBE.

El desarrollo proyectos inmobiliarios turísticos en la zona de Bayahibe esta en auge, a raíz de la fuerte demanda que posee la zona, principalmente por estar ubicada a una distancia en auto muy cercana y de aproximadamente 90 minutos de la ciudad de Santo Domingo, acompañado de sus hermosas playas de arena blanca y recursos naturales. Asi mismo, de que las litis que por varios años se ventilaron en los tribunales, por varios lotes de terrenos con ubicaciones estrategicas, ya fueron finalizadas.

En la actualidad obtuvimos información, vía el ayuntamiento de La Romana y el Ministerio de Turismo, de 3 proyectos que ya poseen aprobadas sus permisologías de lugar para iniciar su construcción y existen 2 mas en proceso de evaluación para su aprobación. Dentro de los proyectos que ya estan en proceso de construcción podemos citar:

- **Aqua Esmeralda.**

Este proyecto estará ubicado a 7 kms. hacia el este de Rose Garden Bayahibe, el mismo se encuentra en proceso de construcción, ubicado en el Boulevard Dominicus Americanus, Bayahibe, casi colindante con Cadaques Caribe Bayahibe. El mismo estará compuesto por 10 bloques y 80 apartamentos, desde 80 m2 a 130 m2, de 1, 2 y 3 habitaciones, en el cual el 3er. nivel se convierte en un Penthouse, ya que posee un mezzanine con acceso a una terraza privada con jacuzzi.

Por la configuración y público objetivo de este proyecto, pudimos determinar que es la principal competencia que posee actualmente Rose Garden Bayahibe. Estas unidades poseen cocinas de lujo, con griferías de primera y aire acondicionado central. Asi mismo posee 1 restaurant, bar, dos piscinas intinity view, una de agua dulce y otra de salada, spa, gimnasio, lavanderia y club de playa con acceso directo a la misma.

Fotos 10. Fachada frontal y entrada principal de Aqua Esmeralda.



Fuente: Ver anexo

Fotos 11. Vista de la piscina y area central de Aqua Esmeralda.



Fuente: Ver anexo

Fotos 12. Vista de uno de los Aptos. con vista a la playa de Aqua Esmeralda.

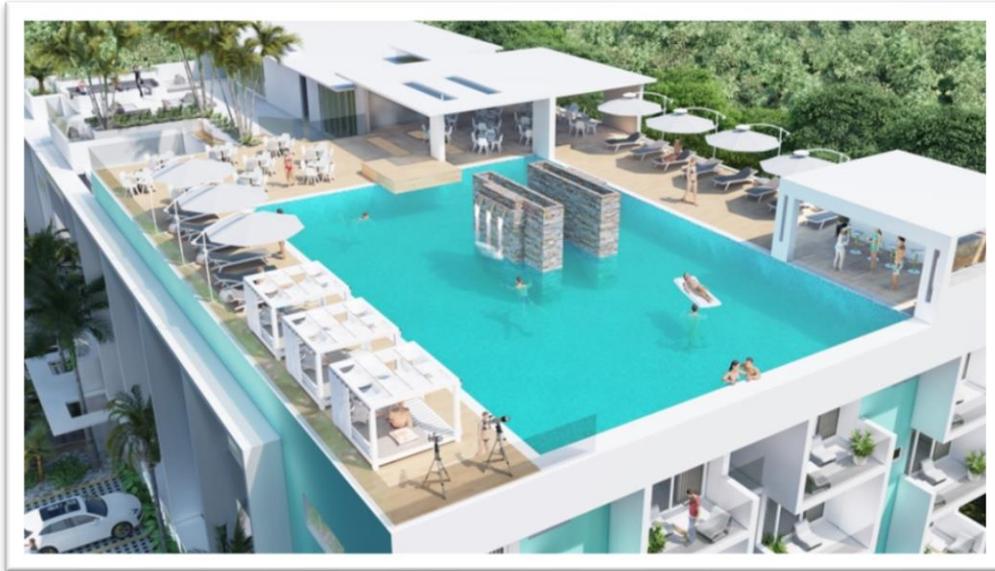


Fuente: Ver anexo

- **Residencial Vistas Miramar.**

Este proyecto se encuentra en proceso de construcción y está ubicado en el Boulevard Tracadero, Bayahibe y a 5 minutos de la playa. El mismo contará con unidades desde 64 m² hasta 130 m², tipo estudio y de 1, 2 y 3 habitaciones, ascensor, terminación de primera, cocina modular importada, los mismos distribuidos en un bloque de 4 niveles. Su área social estará ubicada en la azotea, en la cual encontrarán piscina, chaise longues, solarium, bar, área de BBQ y gimnasio.

Fotos 13. Vista de la azotea y area social del Residencial Vistas Miramar.



Fuente: Ver anexo

Fotos 14. Vista frontal del Residencial Vistas Miramar.



Fuente: Ver anexo

- **Tracadero Beach Club & Resort.**

Este proyecto se encuentra en la fase de construcción y está ubicado en el Boulevard Dominicus Americanus, Bayahibe, en donde prevalece la tranquilidad y la privacidad. Esta segunda etapa del proyecto contará con 5 edificios, de 5 niveles y un total de 30 apartamentos, desde 1 hasta 4 habitaciones y con un metraje mínimo de 104M2. Poseerán terminación de primera, con materiales importados italianos, cada apartamento tendrá su piscina privada, aparte de las del complejo. El proyecto tendrá acceso a la casa club, la cual cuenta con 2 piscinas de agua dulce y 2 de agua salada, restaurant a la carta, áreas de esparcimiento y unas vistas para uno de los atardeceres más espectaculares de la zona.

Fotos 15. Fachada frontal y entrada principal de Tracadero Beach Club and Resort.



Fuente: Propia

Fotos 16. Vista de una de las piscinas comunes de Tracadero Beach Club and Resort.



Fuente: Ver anexo

Fotos 17. Vista aérea de la casa club de Tracadero Beach Club and Resort.



Fuente: Ver anexo

Fotos 18. Vista del atardecer desde la casa club de de Tracadero Beach Club and Resort.



Fuente : Ver anexo

CAPITULO II
ESTRUCTURA ORGANIZACIONAL Y FINANCIERA DE LA EMPRESA
ROSE GARDEN BAYAHIBE, SRL.

CAPITULO II: ESTRUCTURA ORGANIZACIONAL Y FINANCIERA DE LA EMPRESA ROSE GARDEN BAYAHIBE, SRL.

Objetivo del capítulo: Mostrar las características internas y financieras del desarrollador y/o promotor del proyecto.

2.1 GENERALES DE LA EMPRESA.

La empresa Rose Garden Bayahibe SRL se encuentra en la fase final de constitución legal, la misma estará ubicada en la Torre Forum en la Ave. 27 de febrero No. 495, en Santo Domingo. Estará conformada por el 100% de su capital accionario propiedad del Ing. Tito Armando Jiménez Santana.

2.2 HISTORIA DE LA EMPRESA.

La constructora Rose Garden Bayahibe SRL, surge como resultado de la visión estratégica de su presidente el Ing. Tito Armando Jiménez Santana, el cual posee una larga experiencia en el sector inmobiliario turístico, principalmente en la zona de Boca Chica. La familia Jiménez Santana es una de las más antiguas y fundadoras del pueblo de Bayahibe, los cuales al ver como en la última década el desarrollo de la zona se ha acelerado, la demanda de unidades inmobiliarias ha incrementado vertiginosamente, generando fuertes inversiones inmobiliarias con capitales extranjeros, muchas de ellas de la mano fondos de inversiones privados enfocados en dicho sector, un acelerado desarrollo económico de la zona y una fuerte plusvalía en las propiedades de Bayahibe, determinaron que era el momento idóneo para la materialización de su soñado proyecto Rose Garden Bayahibe.

2.3 CREDO ORGANIZACIONAL.

La filosofía de Rose Garden Bayahibe se centra en la satisfacción al cliente, promoviendo en su personal valores que los conviertan en una imagen a seguir y que generen valor para la empresa.

Misión:

Mejorar la vida de nuestros clientes con un producto final de alta calidad, durabilidad, que satisfaga sus expectativas, garantice su inversión y cree una relación de negocios a largo plazo. Estamos enfocados en promover el compromiso, la motivación, el desarrollo humano y el bienestar de nuestros colaboradores.

Visión:

Ser una constructora líder y reconocida por su responsabilidad, confiabilidad, ética, calidad del producto final y un alto nivel de satisfacción de nuestros clientes.

Valores:

Compromiso: Estamos comprometidos con la satisfacción de nuestros clientes enfocados en que reciban un servicio personalizado e inigualable por la competencia.

Calidad: Ofrecer un producto que perdure en el tiempo y que hable por nosotros mismos.

Innovación: Mantenernos actualizados a los nuevos estándares del sector y actualizados los nuevos gustos y exigencias del mercado.

Responsabilidad: Ser celosos con los tiempos de entrega y las especificaciones pactadas con nuestros clientes.

Integridad: Cuidar y tratar a nuestros clientes como si fueran parte de nuestra familia, velando por un operación apegada a la ley y a las exigencias de los entes reguladores.

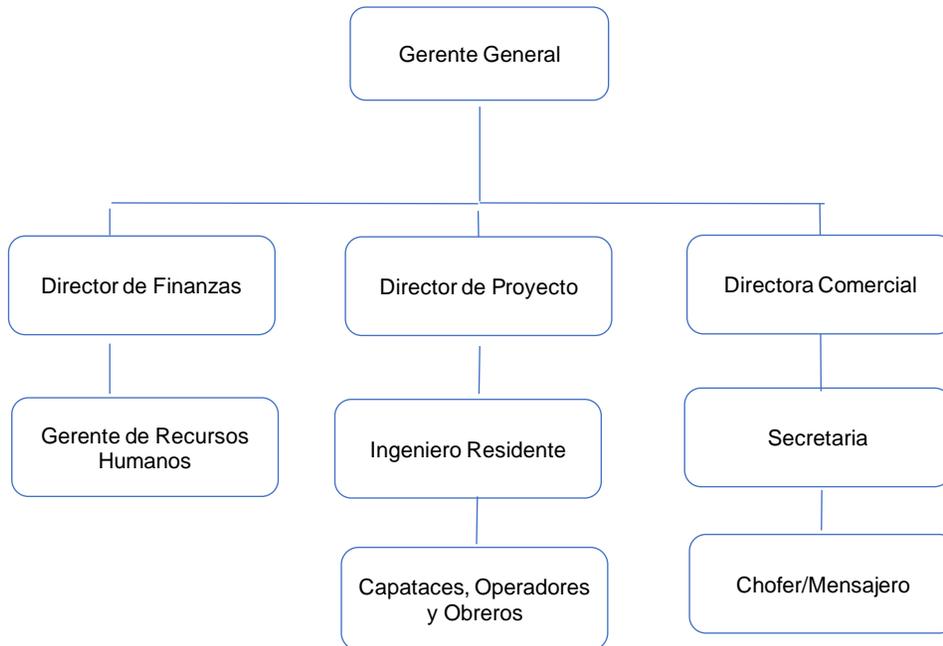
2.4 ESTRUCTURA ORGANIZACIONAL.

La estructura organizacional de Rose Garden Bayahibe, SRL esta conformada por el Gerente General, el Director Financiero, el Director del Proyecto, la Directora Comercial, el Gerente de Recursos Humanos, el Ingeniero Residente, la Secretaria, el Chofer/mensajero y posteriormente los Capataces de brigadas, los obreros y los operadores de los equipos.

En la actualidad la empresa posee 6 empleados, pero al momento de iniciada la construcción de la obra, la misma aumentará sustancialmente, debido a la mano de obra requerida para las diversas fases de a misa. Estiman que llegarán a tener aproximadamente 110 empleados fijos en la construcción, sin contar los operadores de los equipos pesados.

2.4.1 Organigrama de la empresa.

Gráficos 6 Organigrama de la empresa Rose Garden Bayahibe.



Fuente: Elaboración Propia e Informaciones suministradas por la Constructora Rose Garden

En este organigrama podemos observar como la empresa será dirigida por un Gerente General, el cual será el Ing. Tito Armando Jiménez Santana, actual dueño de proyecto y de los terrenos en los cuales se desarrollará el mismo. Esto apoyado por un equipo directivo de mucha experiencia en sus áreas.

2.4.2 Descripción de posiciones y responsabilidades en la constructora Rose Rarden Bayahibe.

Tabla 4. Posición y Responsabilidades en la empresa Rose Garden Bayahibe.

Posición	Tareas y Responsabilidades
Gerente General	Dirigir, Analizar y Controlar la gestion y el desempeño general de la empresa.
Director Financiero	<p>Dirigir, Optimizar y Controlar la Gestión Financiera del proyecto.</p> <p>Emisión de los Estados Financieros Interinos.</p> <p>Gestión del Capital de Trabajo.</p> <p>Manejo de las relaciones bancarias y fuentes de financiamientos.</p> <p>Definir de las politicas de Créditos y Cobros.</p> <p>Responsable del análisis y administración de los presupuestos de Ingresos y Gastos.</p>
Director de Proyecto	<p>Supervisar y Controlar el proyecto desde su inicio hasta su finalización.</p> <p>Estimar y controlar los Costes y las fechas de entregas de cada una de las etapas de la construcción.</p> <p>Definir las normativas en materia de Seguridad y Construcción.</p> <p>Verificar y aprobar los diversos juegos de planos con los Arquitectos.</p> <p>Definir el equipamiento, los equios y herramientas de la obra.</p> <p>Definir y Gestionar la permisología de lugar con los diferentes estamentos del gobierno.</p>
Directora Comercial	<p>Planificar, Organizar y Controlar las estrategias de ventas que permitan el logro de los objetivos de la empresa.</p> <p>Definir los Planes de Mercadeo y ventas de la empresa.</p> <p>Gestiona y define las Campañas Promocionales y los canales adecuados para las mismas.</p> <p>Investiga la competencia y las estrategias de penetración al mercado.</p> <p>Dirige el equipo de ventas y coordina con la Dirección Financiera los posibles descuentos de acuerdo a las formas de pago.</p> <p>Gestiona y controla las relaciones publicas de la empresa.</p>
Ingeniero Residente	<p>Supervisar, Dirigir y Controlar el personal de la obra y el proyecto en general desde su inicio hasta su finalización.</p> <p>Supervisar y controlar los Costes y el cumplimiento de las fechas de entregas de cada una de las etapas de la construcción.</p> <p>Supervisar y controlar el cumplimiento de las normativas en materia de seguridad y el uso de las técnicas de construcción adecuadas.</p> <p>Dirigir y controlar a los Obreros y contratistas.</p> <p>Controlar el inventario de herramientas de la obra.</p> <p>Controlar y Mitigar riesgos.</p>

Gerente de Recursos Humanos	<p>Definir las políticas y procedimientos en materia de Recursos Humanos.</p> <p>Trazar las acciones para que los empleados se identifiquen con la empresa y crear la fidelidad de los mismos.</p> <p>Responsable del reclutamiento, selección y desvinculación del personal.</p> <p>Supervisar el cumplimiento de las funciones administrativas.</p> <p>Manejo del proceso de nomina y compensaciones.</p>
Secretaria	Asistir al Gerente General y a los Directores en las funciones requeridas.
Capataces	Liderar las diferentes brigadas de obreros y ejecutar las directrices del Ingeniero Residente.
Operadores de Equipos	Manejar los equipos pesados asignados de acuerdo a sus especializaciones
Obreros	Realizar las tareas ordenadas por los Capataces y el Ingeniero de la Obra.

Fuente: Elaboración Propia e Informaciones suministradas por la Constructora Rose Garden

2.5 MARCO LEGAL.

La empresa Rose Garden Bayahibe SRL se encuentra en la fase final de constitución a través de sus abogados Biaggi Messina, la cual tendrá un capital inicial suscrito y pagado de RD\$5,000,000.00. Será una empresa en la cual el 100% de su capital accionario será propiedad del Ing. Tito Armando Jiménez Santana.

2.6 CLASIFICACIÓN DE LA EMPRESA.

Al momento la empresa se está constituyendo como Constructora y Desarrolladora de proyectos Inmobiliarios Turísticos. Paralelamente se esta gestionando a través del Ministerio de Turismo la clasificación del proyecto bajo la ley No. 158-01 del Consejo de Fomento Turístico (CONFOTUR), la cual fomenta y auspicia el desarrollo turístico de los actuales, nuevos y potenciales polos turísticos en el país.

Con esta ley el Estado Dominicano declara un alto interés, en apoyar a las empresas cuya actividad principal sea el fomento del turismo en la República Dominicana. Dentro de la misma se abarcan a los hoteles y complejos hoteleros, así mismo a las empresas dedicadas a la construcción de dichas infraestructuras o involucradas en su operación.

La misma también incluye los restaurantes, campos de golf y cualquier empresa o establecimiento que pueda dedicarse a complementar los alojamientos y servicios al turista. Mediante el decreto 372-14 se modifica y extiende el campo de acción de dicha ley a los campos de golf, villas, apartamentos, lotes y solares, los cuales sean vendidos o cedidos a terceros y su brazo de acción se extiende hasta los puertos para amarre de embarcaciones, siempre y cuando estas se dediquen al servicio al sector turístico.

Para motivar la inversión privada, dicha ley les otorga numerosos incentivos fiscales a las personas físicas y morales que intervengan e inviertan en dicho sector y los exonera del pago del 100% de los siguientes impuestos:

- Exoneración del 100% del Impuesto sobre la renta.

- Exoneración del 100 de los Impuestos nacionales y municipales generados por la constitución de compañías, Impuestos al aumento del capital de estas, Impuestos a la Transferencia de Bienes y Servicios (ITBIS), Impuestos por Permutas o Ventas, Impuestos sobre las Viviendas Suntuarias y Solares no Edificados (IVSS) e Impuestos del 1% a los activos en las sociedades (IPI), Impuesto del 3% a la transferencia de la propiedad, Impuesto al aporte de los inmuebles a las sociedades y el Impuesto del 2% al registro de hipotecas.

- Exoneración del 100 de las cuotas por confección de planos, supervisión de las obras, todos los impuestos, aranceles y recargos por la importación de los insumos, maquinarias y el primer equipamiento de estos proyectos hasta su puesta en marcha.

- Le elimina del pago de impuestos o cualquier retención a todos los financiamientos locales e internacionales y sus intereses, siempre y cuando estos fondos sean destinados a estos proyectos turísticos.

Dichas inversiones podrán ser deducidas y amortizadas, por las empresas o personas físicas, de sus rentas netas imponibles hasta un 20% en cada año y no podrán exceder los 5 años. Así mismo, estas exenciones fiscales abarcan un período de 15 años a partir de finalización de la obra y podrán ser extendidas por un período similar, si al término de este se le debe de realizar una readecuación o remodelación al dicho proyecto por un 50% del mismo.

2.7 SITUACIÓN FINANCIERA DE LA EMPRESA.

Al momento su capital suscrito y pagado es de RD\$5,000,000.00 y sus primeros estados financieros interinos seran emitidos al momento de la finalización de la constitución de la misma y clasificación de CONFOTUR. Deben de esperar esta clasificación ya que el Ing. Tito Armando Jiménez Santana debe de traspasar a nombre de a la empresa el terreno donde se derarrollará el proyecto y dicha transferencia estará excenta del pago del 3% del impuesto de transferencia a las propiedades. Dicho aporte esta valorado en USD\$7,500,000.00, ademas de que dichos Estados Financieros serán un requisito obligatorio para ser presentados a la entidad financiadora.

CAPITULO III

ANALISIS Y ESTUDIO DE FACTIBILIDAD FINANCIERA DEL PROYECTO

ROSE GARDEN BAYAHIBE.

CAPITULO III: ANÁLISIS Y ESTUDIO DE FACTIBILIDAD FINANCIERA DEL PROYECTO ROSE GARDEN BAYAHIBE.

Objetivo del capítulo: Descripción, características y análisis financiero del proyecto.

3.1 CONCEPTO Y DISEÑO DEL PROYECTO.

El proyecto Rose Garden Bayahibe será construido sobre una superficie de 75,671.00 m², el mismo estará estratégicamente ubicado en las cercanías de los siguientes atractivos de la zona:

- A 10 minutos del aeropuerto de La Romana.
- A 15 minutos de Casa de Campo.
- A 25 minutos de Altos de Chavón.
- A 1 hora de Santo Domingo.
- A 35 minutos de Blue Mall Punta Cana.
- A 5 minutos de La Estancia Golf and Club.
- A 40 minutos del Aeropuerto de Punta Cana
- A 700 mts. o 10 minutos a pies de la playa de Bayahibe.

Fotos 19. Vista aérea de la ubicación del proyecto.



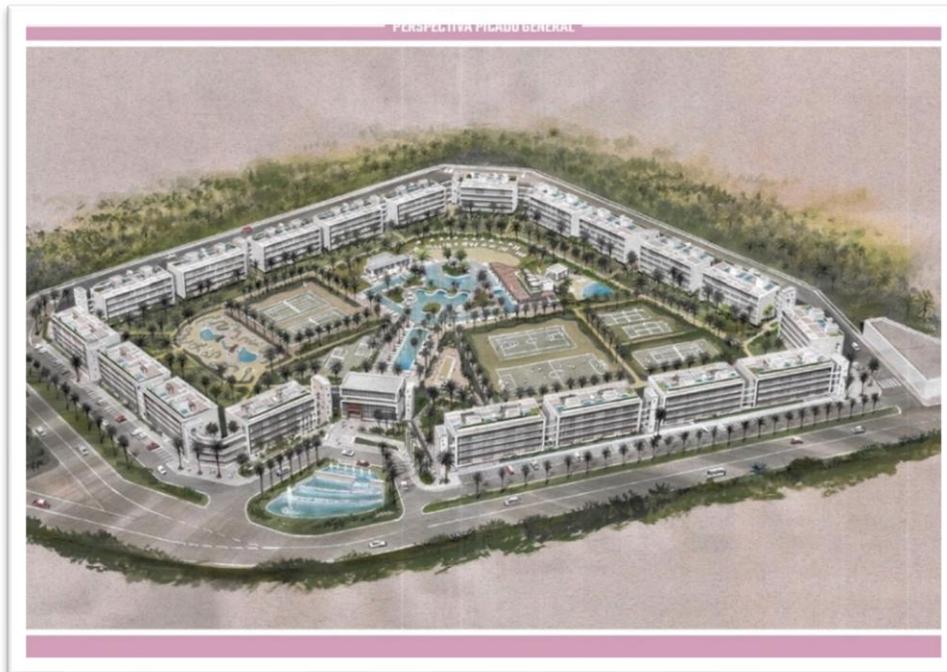
Fuente: Piñeiro & Piñeiro Architects. Derechos: Cosntructora Rose Garden Bayahibe

Fotos 20. Plano planta de distribución Nivel 1.



Fuente: Piñeiro & Piñeiro Architects. Derechos: Cosntructora Rose Garden Bayahibe

Fotos 21. Perspectiva General del Proyecto.



Fuente: Piñeiro & Piñeiro Architects. Derechos: Cosntructora Rose Garden Bayahibe

Fotos 22. Perspectiva acceso al Lobby y entrada del proyecto.



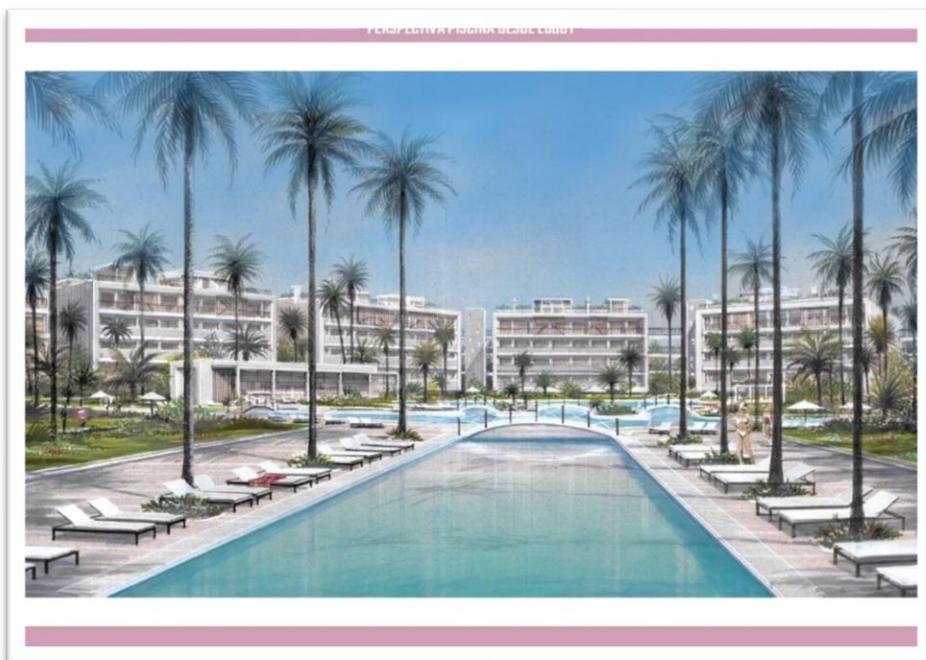
Fuente: Piñeiro & Piñeiro Architects. Derechos: Cosntructora Rose Garden Bayahibe

Fotos 23. Perspectiva Interior del lobby.



Fuente: Piñeiro & Piñeiro Architects. Derechos: Cosntructora Rose Garden Bayahibe

Fotos 24. Perspectiva desde el Lobby hacia la Piscina y el proyecto.



Fuente: Piñeiro & Piñeiro Architects. Derechos: Cosntructora Rose Garden Bayahibe

3.2 CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO.

El área total de construcción de los apartamentos será de 37,402.29 m² distribuidos en 19 bloques de apartamentos, con una altura por bloque de 4 niveles, de 1,2 y 3 habitaciones y un total de 292 apartamentos.

3.2.1 Tipos de apartamentos.

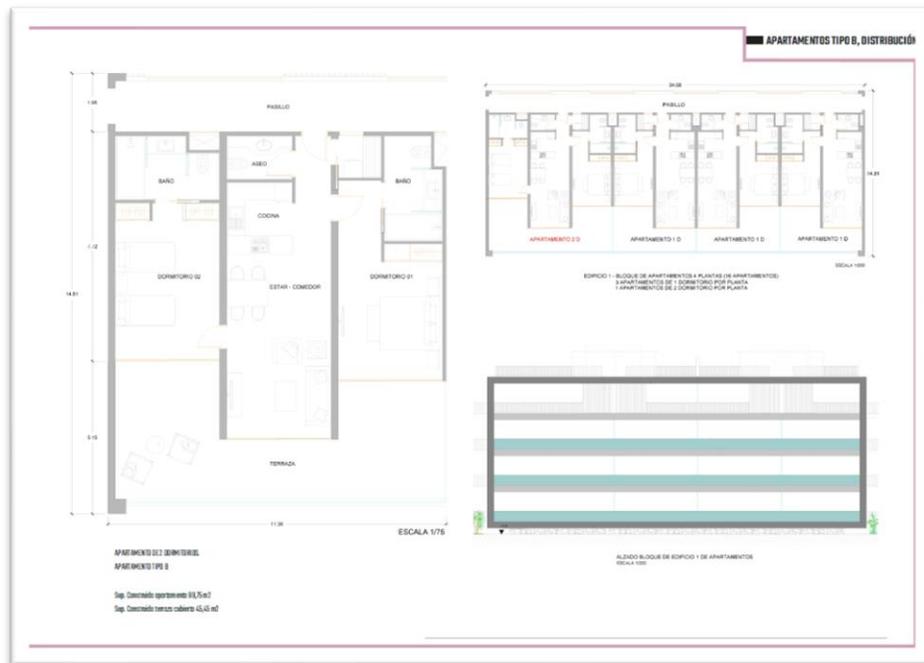
Fotos 25. Bloque de apartamentos Tipo A.



Fuente: Piñeiro & Piñeiro Architects. Derechos: Cosntructora Rose Garden Bayahibe

Este bloque de apartamentos contará con 4 niveles y 16 aptos en total, todos los apartamentos serán de 1 habitación, 1 baño, sala, comedor, cocina, área de lavado y terraza, los mismos tendrán un área de construcción de 70.90 m² y una terraza de 26.17 m², para un total de **97.07 m²**.

Fotos 26. Bloque de apartamentos Tipo B.



Fuente: Piñeiro & Piñeiro Architects. Derechos: Cosntructora Rose Garden Bayahibe

Este bloque de apartamentos contará con 4 niveles y 16 aptos en total, cada nivel tendrá 3 apartamentos de 1 habitación y 1 apartamento de 2 habitaciones. Los apartamentos de 1 habitación tendrán la misma distribución que los apartamentos del bloque A y el mismo metraje, los apartamentos de 2 habitaciones, tendrán 2 baños, sala, comedor, cocina, área de lavado y terraza, los mismos tendrán un área de construcción de 99.75 m² y un bancón-terrazza de 45.45 m², para un total de **145.20 m²**.

Fotos 27. Bloque de apartamentos Tipo C.



Fuente: Piñeiro & Piñeiro Architects. Derechos: Cosntructora Rose Garden Bayahibe

Este bloque de apartamentos contará con 4 niveles y 12 aptos en total, cada nivel tendrá 1 apartamento de 1 habitación, 1 apartamento de 2 habitaciones y 1 apartamento de 3 habitaciones. Los apartamentos de 1 habitación tendrán la misma distribución que los apartamentos del bloque A y el mismo metraje, los apartamentos de 2 habitaciones, tendrán tendrán la misma distribución que los apartamentos del bloque B y el mismo metraje y los apartamentos de 3 habitaciones tendran, 2 baños, sala, comedor, cocina, área de lavado y terraza, los mismos tendrán un área de construcción de 120.27 m² y un balcon-terraza de 25.54 m², para un total de **145.20 m²**.

Luego tenemos los apartamientos tipo **A1**, **B1** y **C1**, los cuales tienen un 2do. nivel con una terraza privada en la azotea, pergolado y jacuzzi. Los mismos tendrán las siguientes distribuciones:

Fotos 28. Tipo de apartamento A1.



Fuente: Piñeiro & Piñeiro Architects. Derechos: Cosntructora Rose Garden Bayahibe

Este apartamento tendrá la misma distribución del apartamento tipo A pero con el balcón un poco más pequeño, todos serán de 1 habitación, 1 baño, sala, comedor, cocina, área de lavado y terraza, los mismos tendrán un área de construcción de 76.62 m² y un balcón-terraza de 19.08 m², para un total en el 1er.nivel de **95.70 m²**. El 2do. nivel tendrá un área techada de BBQ de 12.52 m², un área destechada, jacuzzi, BBQ y baño de 56.63 m² para un total de **69.15 m²** y un metraje total entre los 2 niveles de **164.85 m²**.

Fotos 29. Tipo de apartamento B1.



Fuente: Piñeiro & Piñeiro Architects. Derechos: Cosntructora Rose Garden Bayahibe

Este apartamento tendrá la misma distribución del apartamento tipo B pero el balcón un poco mas pequeño, todos serán de 2 habitaciones, 2 baño, sala, comedor, cocina, área de lavado y terraza, los mismos tendrán un área de construcción de 106.25 m² y un balcón-terraza de 34.50 m², para un total en el 1er.nivel de **140.75 m²**.

El 2do. nivel tendrá un área techada de BBQ de 12.52 m² y un área destechada, jacuzzi, BBQ y baño de 60.47 m² para un total de **72.99 m²** y un metraje total entre los 2 niveles de **213.74 m²**.

Fotos 30. Tipo de apartamento C1.



Fuente: Piñeiro & Piñeiro Architects. Derechos: Cosntructora Rose Garden Bayahibe

Este apartamento tendrá la misma distribución del apartamento tipo C pero el balcón un poco mas pequeño, todos serán de 2 habitaciones, 2 baño, sala, comedor, cocina, área de lavado y terraza, los mismos tendrán un área de construcción de 111.31 m² y un balcón-terraza de 34.50 m², para un total en el 1er.nivel de **145.81 m²**.

El 2do. nivel tendrá un área techada de BBQ de 12.52 m² y un área destechada, jacuzzi, BBQ y baño de 60.47 m² para un total de **72.99 m²** y un metraje total entre los 2 niveles de **218.80 m²**.

Tabla 5. Listado de Precios Aptos. Rose Garden Bayahibe

Descripción	M2	Precio USD\$ x M2	Precio
Tipo A de 1 Habitación	97.07	\$ 1,128.77	\$ 109,570.00
Tipo B de 2 Habitaciones	145.20	\$ 1,086.09	\$ 157,700.00
Tipo C de 3 Habitaciones	145.81	\$ 1,085.73	\$ 158,310.00
Precio Promedio M2.		\$ 1,100.20	
<u>Con Terraza privada en el 2do. Nivel</u>			
Tipo A1 de 1 Habitación	164.85	\$ 866.09	\$ 142,775.00
Tipo B1 de 2 Habitaciones	213.74	\$ 887.74	\$ 189,745.00
Tipo C1 de 3 Habitaciones	218.8	\$ 890.33	\$ 194,805.00
Precio Promedio M2.		\$ 881.39	

Fuente: Piñeiro & Piñeiro Architects. Derechos: Cosntructora Rose Garden Bayahibe.

En esta tabla podemos observar como el 100% de la estrategia de preventas de Rose Garden Bayahibe estará basada en el precio, con un descuento de un 20% por M2 en las unidades de mayor tamaño, con esto buscan aumentar las ventas de los apartamentos mas grandes, los cuales normalmente son los de las ventas mas lentas.

3.2.2 Características de las áreas comunes:

El área total de construcción de proyecto sera de 137,887.08 M2, de los cuales 64,786.24 M2 corresponden a apartamentos y 73,100.84 M2 a áreas comunes, amenidades y áreas de servicios.

Dentro de las áreas comunes y de esparcimiento podremos encontrar:

1 lobby climatizado con Piano Bar.

1 mini golf para niños con 10 hoyos.

5 canchas de tennis en arcilla.

- 2 canchas de Volleyball de playa .
- 1 cancha de Basketball.
- 1 cancha de Futbol Soccer.
- 1 lago artificial con kayaks.
- 1 Restaurant.
- 1 Piscina central con numerosos Chaise longues y Paraguas.
- 1 Pool Bar.
- 1 Area de BBQ.
- 1 pista de running todo alrededor del proyecto.
- 1 Salon y Spa y Mini Market.

3.3 ANÁLISIS DE LOS PRINCIPALES COMPETIDORES DE LA ZONA.

Para este análisis tomamos los proyectos que se encuentran en la fase de construcción y que se asemejan en características y nicho de mercado con Rose Garden Bayahibe.

- Aqua Esmeralda

El mismo estará compuesto por 10 bloques y un total de 80 apartamentos, desde 80 m2 a 130 m2, de 1, 2 y 3 habitaciones, en el cual el 3er. nivel se convierte en un Penthouse, ya que posee un mezzanine con acceso a una terraza privada con jacuzzi. Poseen cocinas de lujo, con griferías de primera y aire acondicionado central.

Fotos 31. Vista de la piscina y area central de Aqua Esmeralda.



Fuente: Ver anexo

Fotos 32. Vista aérea del proyecto Aqua Esmeralda.



Fuente: Ver anexo

Fotos 33. Planos de los apartamentos Edificio Margarita.



Fuente: Ver anexos

Estos apartamentos son los mas pequeños del proyecto, los mismos poseen 1 habitación y 1 baño, sala, comedor y kitchenette, área de lavado y un pequeño balcón-terraza. El área techada es de 61.37 m2 y el balcón-terraza mide 18.76 m2 para un total de **80.13 m2**.

Fotos 34. Planos de los apartamentos Edificio Bonaire.



Fuente: Ver anexos

Estos apartamentos se podrían catalogar como los de tamaño mediano del proyecto, los mismos poseen 2 habitaciones y 2 baños, sala, comedor, kitchenette, área de lavado y un amplio balcón-terraza. El área techada es de 101.64 m² y un balcón-terraza de 28.62 m² para un total de **130.26 m²**.

Fotos 35. Planos de los apartamentos Edificio Barlovento.



Fuente: Ver anexos

Estos apartamentos son los de mayor tamaño, poseen la particularidad de que poseen 2 niveles, en los cuales el 1er. nivel posee 1 habitación, con balcón, 1 baño, sala, comedor, kitchenette, área de lavado y 1 terraza, con un área techada de 60.92 m² y un balcón de 20.58 m², para un total de 81.50 m². En el 2do. nivel posee 1 habitación, 1 baño, con un área techada de 49.25 m² y una terraza con solarium y jacuzzi con un área de 293.64 m² para un total de 78.89 m², entre los 2 niveles totalizan **160.39 m²**.

Aqua Esmeralda posee áreas comunes entre las cuales podemos mencionar, 1 restaurant, 1 bar, 2 piscinas intinity views, una de ellas de agua dulce y otra de agua salada, spa, gimnasio, lavandería y un gran atractivo es que posee un club de playa con piscina, bar, restaurant y acceso directo a la misma.

Realizamos un análisis del precio del mercado de estos apartamentos y consultamos las páginas de los principales brokers inmobiliarios de la zona, como lo es **Inmobiliaria Point 2 Point** y pudimos investigar los precios en planos siguientes: El apartamento de 1 habitación en el edificio Margarita posee un precio en plano de USD\$168,890.00 o USD\$2,108.00 el m2 y el apartamento de 2 habitaciones en el edificio Bonaire, posee un precio en plano de USD\$235,500.00 o USD\$1,808.00 el m2. Cabe resaltar que todos los apartamentos traen línea blanca de electrodomésticos (Horno, microondas, lavadora, estufa y nevera). El gasto de mantenimiento por mes es de USD\$3.5 m2 e incluye limpieza de áreas comunes, recogida de basura, electricidad, agua común y gas.

- **Residencial Vistas Miramar**

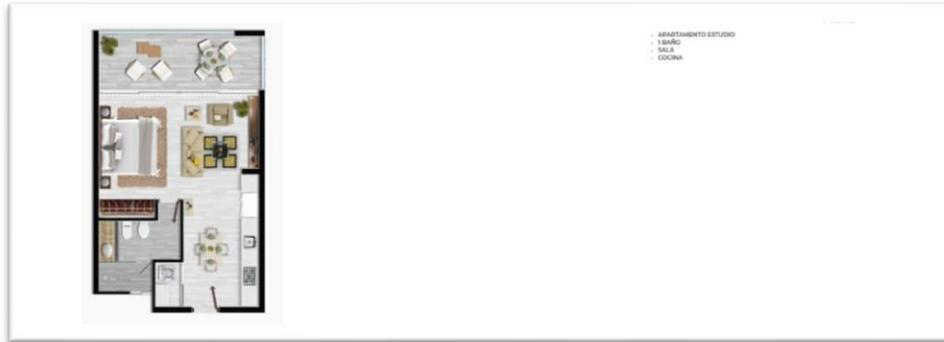
Este proyecto está en proceso de construcción y está ubicado en el Boulevard Tracadero, Bayahibe y a 5 minutos de la playa. El mismo contará con unidades desde 64 m2 hasta 130 m2, tipo estudio y de 1,2 y 3 habitaciones, ascensor, terminación de primera, cocina modular importada, los mismos distribuidos en un solo bloque de apartamentos de 4 niveles.

Fotos 36. Vista frontal del Residencial Vistas Miramar.



Fuente: Ver anexo

Fotos 37. Plano apartamento tipo estudio.



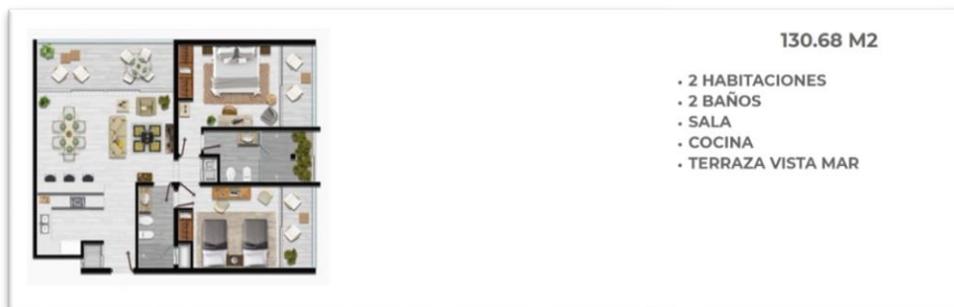
Fuente: Ver anexo

Fotos 38. Plano apartamento 1 habitación.



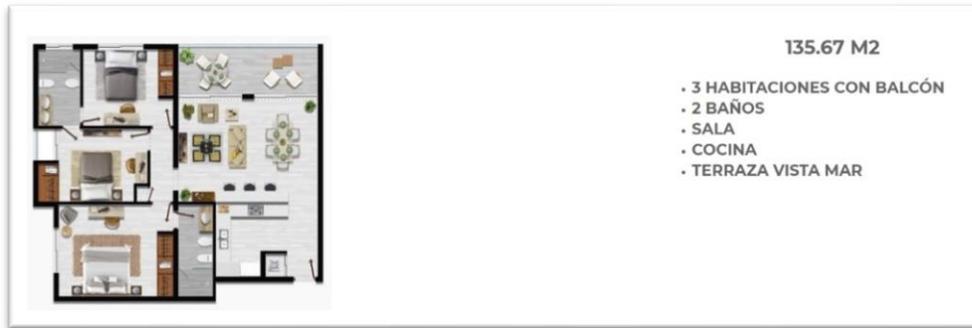
Fuente: Ver anexo

Fotos 39. Plano apartamento 2 habitaciones.



Fuente: Ver anexo

Fotos 40. Plano apartamento 3 habitaciones.



Fuente: Ver anexo

Su área social estará ubicada en la azotea, en la cual encontraremos piscina, solarium, bar, gimnasio y BBQ. En una 2da. etapa de proyecto se construirá su casa club de playa llamada Club de Mar Bayahibe-Sunset View.

Realizamos un análisis del precio del mercado de estos apartamentos y consultamos las paginas de los principales brokers inmobiliarios de la zona, como lo es **EMB Inmobiliaria** y pudimos investigar los precios en planos del apartamento de 1 habitación y 65.13 m2 el cual cuesta USD\$117,234.00 o USD\$1,800.00 el m2. Se puede separar con USD\$3,000.00 y tiene hasta 12 meses para completar el 25% del inicial.

- **Tracadero Beach Club & Resort**

Esta segunda etapa del proyecto está en proceso en construcción y se estima que estará listo en 18 meses, contará con 5 edificios, de 5 niveles, para un total de 40 apartamentos, desde 1 hasta 4 habitaciones y con un metraje mínimo de 104M2. Poseerán terminación de primera, con materiales importados italianos, cada apartamento tendrá su piscina privada, aparte de las del complejo.

Fotos 41. Fachada frontal y entrada principal de Tracadero Beach Club and Resort.



Fuente: Propia

Fotos 42. Vista desde el comedor hacia el mar.



Fuente: point2homes - ver anexo

Fotos 43. Vista de la terraza.



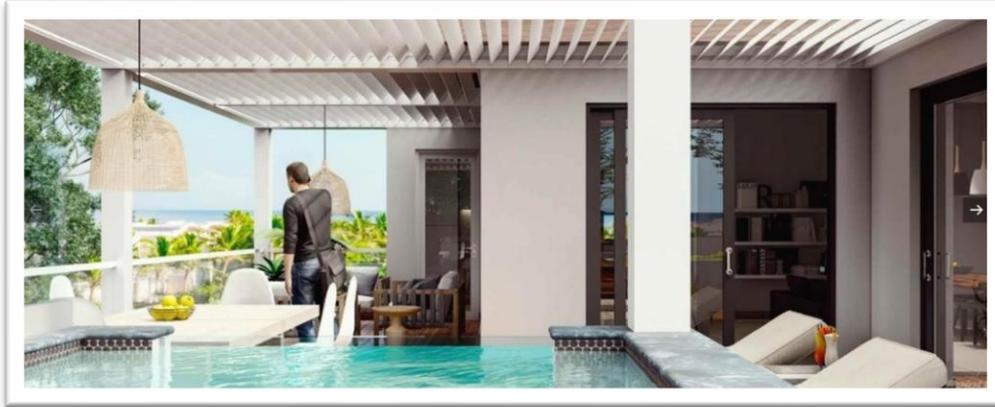
Fuente: point2homes - ver anexo

Fotos 44. Vista de la cocina.



Fuente: point2homes - ver anexo

Fotos 45. Vista de la terraza y el jacuzzi.



Fuente: point2homes - ver anexo

Fotos 46. Plano de los apartamentos edificios A y B.



Fuente: point2homes - ver anexo

Fotos 47. Plano de los apartamentos edificios C, D y E.



Fuente: point2homes - ver anexo

Su área común tendrá acceso a la casa club, la cual contará con 2 piscinas de agua dulce y 2 de agua salada, restaurant a la carta, áreas de esparcimiento y unas vistas para uno de los atardeceres más espectaculares de la zona.

Cabe resaltar que todos los apartamentos tendrán las unidades de aire acondicionado, linea blanca en la cocina (Extractor de grasa, nevera, horno microondas y estufa). El gasto de mantenimiento por mes es de USD\$2.5 m2 e incluye limpieza de areas comunes, recogida de basura, electricidad, agua comun y gas. Este proyecto no posee playa ya que su casa club esta construída sobre arrecifes, para ir a la misma se deben de desplazar 10 minutos en carro.

Realizamos un análisis del precio del mercado de estos apartamentos y consultamos las páginas de los principales brokers inmobiliarios de la zona, como lo es **Inmobiliaria Point 2 Point y Remax** y pudimos investigar los precios en planos siguientes: El apartamento de 1 habitación y 104 m² cuesta USD\$249,000.00 o USD\$2,394.00 el m², el de 2 habitaciones y 142.88 m² cuesta USD\$397,026.00 o USD\$2,795.00 el m², el apartamento de 3 habitaciones y 208.01 m², posee un precio en plano de USD\$574,107.00 o USD\$2,760.00 el m² y el apartamento de 3 habitaciones y 287.7 m² posee un precio en plano de USD\$794,052.00 y a igual precio el m². Se puede separar con USD\$2,500.00 y tiene hasta 18 meses para completar el 50% del inicial.

3.4 CRONOGRAMA DE EJECUCIÓN DE LAS DIFENTES ETAPAS DEL PROYECTO ROSE GARDEN BAYAHIBE DURANTE LOS PERÍODOS 2022 AL 2024.

Tabla 6. Cronograma de ejecución.

DESCRIPCION	Cronograma de Ejecución		
	2022	2023	2024
CONSTRUCCION EDIFICACIONES			
Terrenos	-	100%	-
Construcción	-	30%	70%
Trabajos Preliminares	-	30%	70%
Paisajismo	-	-	100%
Contingencias (5.70%)	-	-	100%
SOFT COST, DISEÑO, CONSULTORES Y PERMISOLOGIA			
Diseños y estudios	100%	-	-
Seguros y Fianzas	100%	-	-
Permisos y licencias	100%	-	-
Proyect Management	-	30%	70%
Gastos Legales y Otros	60%	20%	20%
F&E / OS&E - EQUIPAMIENTOS			
Mobiliario y Equipamiento	-	20%	80%
Contingencias (7.0%)	-	30%	70%
GASTOS PRE-APERTURA & CAPITAL DE TRABAJO			
Pre-opening	-	-	100%
Capital de Trabajo	-	-	100%

En este cronograma podemos observar como el 2022 serán un año de diseño y la permisología del proyecto y una parte de los gastos legales, siendo el 2023 y el 2024 los años en los cuales se reallizarán las mayores inversiones y por ende, serán en los cuales el proyecto demandará la mayor cantidad de recursos financieros.

3.5 PRESUPUESTO DE CONSTRUCCIÓN DE LA OBRA.

Tabla 7. Presupuesto de la obra.

DESCRIPCION	TOTAL US\$	%	Cronograma Inversión		
			2022	2023	2024
CONSTRUCCION EDIFICACIONES					
Terrenos	\$ 7,461,167.00	24.39%	\$ -	\$ 7,461,167.00	\$ -
Construcción	\$12,200,172.00	39.88%	\$ -	\$ 3,660,051.60	\$ 8,540,120.40
Trabajos Preliminares	\$ 833,915.00	2.73%	\$ -	\$ 250,174.50	\$ 583,740.50
Paisajismo	\$ 208,479.00	0.68%	\$ -	-	\$ 208,479.00
Contingencias (5.70%)	\$ 1,250,872.00	4.09%	\$ -	-	\$ 1,250,872.00
SUBTOTAL	\$21,954,605.00	71.76%	\$ -	\$11,371,393.10	\$10,583,211.90
SOFT COST, DISEÑO, CONSULTORES Y PERMISOLOGIA					
Disenos y estudios	\$ 480,752.00	1.57%	\$ 480,752.00	\$ -	\$ -
Seguros y Fianzas	\$ 228,930.00	0.75%	\$ 228,930.00	\$ -	\$ -
Permisos y licencias	\$ 457,860.00	1.50%	\$ 457,860.00	\$ -	\$ -
Project Management	\$ 824,147.00	2.69%	\$ -	\$ 247,244.10	\$ 576,902.90
Gastos Legales y Otros	\$ 297,608.00	0.97%	\$ 178,564.80	\$ 59,521.60	\$ 59,521.60
SUBTOTAL	\$ 2,289,297.00	7.48%	\$1,346,106.80	\$ 306,765.70	\$ 636,424.50
F&E / OS&E - EQUIPAMIENTOS					
Mobiliario y Equipamiento	\$ 4,740,677.00	15.50%	\$ -	\$ 948,135.40	\$ 3,792,541.60
Contingencias (7.0%)	\$ 356,825.00	1.17%	\$ -	\$ 107,047.50	\$ 249,777.50
SUBTOTAL	\$ 5,097,502.00	16.66%	\$ -	\$ 1,055,182.90	\$ 4,042,319.10
GASTOS PRE-APERTURA & CAPITAL DE TRABAJO					
Pre-opening	\$ 638,256.00	2.09%	\$ -	-	\$ 638,256.00
Capital de Trabajo	\$ 613,226.00	2.00%	\$ -	-	\$ 613,226.00
SUBTOTAL	\$ 1,251,482.00	4.09%	\$ -	\$ -	\$ 1,251,482.00
TOTAL GENERAL	\$30,592,886.00	100%	\$1,346,106.80	\$12,733,341.70	\$16,513,437.50

Página 1 de 1

Fuente: Piñeiro & Piñeiro Architects. Derechos: Cosntructora Rose Garden Bayahibe.

Este presupuesto nos muestra como el año 2022 requerirá de un 4% del total del presupuesto de inversión de la obra, el año 2023 un 42% y el 2024 un 54%. El año 2023 posee un monto de inversión elevado, ya que requerirá la construcción del 100% de las áreas comunes del proyecto, en caso de que los ingresos en el 2023 no sean los previstos, la empresa tiene la opción de solo pagar el 50% del terreno y diferir para el 2024 el 50% restante, con el fin de no presionar el flujo de caja de la empresa y no perjudicar el desarrollo de la obra.

3.6 TOTAL DE AREAS DE CONSTRUCCIÓN

Tabla 8. Detalle de áreas.

Area Total de Aptos. 1H	29,402.89	M2
Area Total de Aptos. 2H	30,626.14	M2
Area Total de Aptos. 3H	4,757.21	M2
Areas Comunes	7,984.76	M2
Amenidades	1,732.35	M2
Areas Exteriores	53,152.98	M2
Areas de Servicio	10,230.75	M2
Area total del proyecto	137,887.08	M2

Fuente: Piñeiro & Piñeiro Architects. Derechos: Cosntructora Rose Garden Bayahibe.

El proyecto Rose Garden Bayahibe ocupará un área total de 137,887.08 M2 de las cuales 67,784.24 M2 equivalentes al 47% del área general, corresponderán a apartamentos, distribuidos en 19 bloques de 4 niveles y azoteas privadas y 73,100.84 M2 o el 53% a áreas comunes, exteriores y de servicios.

3.7 INVENTARIO DE UNIDADES DISPONIBLES PARA LA VENTA POR TIPO.

Gráfico No. 7.

ROSE GARDEN RESIDENCIAL CLUB RD BAYAHIBE, R.D.																
BDG 1	BDG 2	BDG 3	PROMOTION													
Building	BDG Typolog Y	Number	APT Typolo gy	Bedr oom	Parq	Net.		Terrace		Roof Terrace		Sub-Total		TOTAL		Price US
						M ²	Ft ²									
I	2	I-101	A	1	1	70.90	763.17	26.17	281.69			97.07	1,202.28	97.07	1,044.86	109,570.00
		I-102	A	1	1	70.90	763.17	26.17	281.69			97.07	1,202.28	97.07	1,044.86	109,570.00
		I-103	A	1	1	70.90	763.17	26.17	281.69			97.07	1,202.28	97.07	1,044.86	109,570.00
		I-104	A	1	1	70.90	763.17	26.17	281.69			97.07	1,202.28	97.07	1,044.86	109,570.00
		I-201	A	1	1	70.90	763.17	26.17	281.69			97.07	1,202.28	97.07	1,044.86	109,570.00
		I-202	A	1	1	70.90	763.17	26.17	281.69			97.07	1,202.28	97.07	1,044.86	109,570.00
		I-203	A	1	1	70.90	763.17	26.17	281.69			97.07	1,202.28	97.07	1,044.86	109,570.00
		I-204	A	1	1	70.90	763.17	26.17	281.69			97.07	1,202.28	97.07	1,044.86	109,570.00
		I-301	A	1	1	70.90	763.17	26.17	281.69			97.07	1,202.28	97.07	1,044.86	109,570.00
		I-302	A	1	1	70.90	763.17	26.17	281.69			97.07	1,202.28	97.07	1,044.86	109,570.00
		I-303	A	1	1	70.90	763.17	26.17	281.69			97.07	1,202.28	97.07	1,044.86	109,570.00
		I-304	A	1	1	70.90	763.17	26.17	281.69			97.07	1,202.28	97.07	1,044.86	109,570.00
		I-401	A1	1	1	76.62	824.74	19.08	205.38	69.15	744.33	95.70	1,931.87	164.85	1,774.45	142,775.00
		I-402	A1	1	1	76.62	824.74	19.08	205.38	69.15	744.33	95.70	1,931.87	164.85	1,774.45	142,775.00
I-403	A1	1	1	76.62	824.74	19.08	205.38	69.15	744.33	95.70	1,931.87	164.85	1,774.45	142,775.00		
I-404	A1	1	1	76.62	824.74	19.08	205.38	69.15	744.33	95.70	1,931.87	164.85	1,774.45	142,775.00		
II	3	II-101	B	2	1	99.75	1,073.71	45.45	489.22	0.00	145.20	1,801.80	145.20	1,562.93	157,700.00	
		II-102	A	1	1	70.90	763.17	26.17	281.69	0.00	97.07	1,202.28	97.07	1,044.86	109,570.00	
		II-103	C	3	1	120.27	1,294.59	25.54	274.91	0.00	145.81	1,808.35	145.81	1,569.50	158,310.00	
		II-201	B	2	1	99.75	1,073.71	45.45	489.22	0.00	145.20	1,801.80	145.20	1,562.93	157,700.00	
		II-202	A	1	1	70.90	763.17	26.17	281.69	0.00	97.07	1,202.28	97.07	1,044.86	109,570.00	
		II-203	C	3	1	120.27	1,294.59	25.54	274.91	0.00	145.81	1,808.35	145.81	1,569.50	158,310.00	
		II-301	B	2	1	99.75	1,073.71	45.45	489.22	0.00	145.20	1,801.80	145.20	1,562.93	157,700.00	
		II-302	A	1	1	70.90	763.17	26.17	281.69	0.00	97.07	1,202.28	97.07	1,044.86	109,570.00	
		II-303	C	3	1	120.27	1,294.59	25.54	274.91	0.00	145.81	1,808.35	145.81	1,569.50	158,310.00	
		II-401	B1	2	1	106.25	1,143.68	34.50	371.36	72.99	785.66	140.75	2,539.55	213.74	2,300.70	189,745.00
		II-402	A1	1	1	76.62	824.74	19.08	205.38	69.15	744.33	95.70	1,931.87	164.85	1,774.45	142,775.00
		II-403	A1	1	1	76.62	824.74	19.08	205.38	69.15	744.33	95.70	1,931.87	164.85	1,774.45	142,775.00
		II-404	C1	3	1	120.27	1,294.59	25.54	274.91	72.99	785.66	145.81	2,594.02	218.80	2,355.16	194,800.00
		III	1	III-101	B	2	1	99.75	1,073.71	45.45	489.22	0.00	145.20	1,801.80	145.20	1,562.93
III-102	A			1	1	70.90	763.17	26.17	281.69	0.00	97.07	1,202.28	97.07	1,044.86	109,570.00	
III-103	A			1	1	70.90	763.17	26.17	281.69	0.00	97.07	1,202.28	97.07	1,044.86	109,570.00	
III-104	A			1	1	70.90	763.17	26.17	281.69	0.00	97.07	1,202.28	97.07	1,044.86	109,570.00	
III-201	B			2	1	99.75	1,073.71	45.45	489.22	0.00	145.20	1,801.80	145.20	1,562.93	157,700.00	
III-202	A			1	1	70.90	763.17	26.17	281.69	0.00	97.07	1,202.28	97.07	1,044.86	109,570.00	
III-203	A			1	1	70.90	763.17	26.17	281.69	0.00	97.07	1,202.28	97.07	1,044.86	109,570.00	
III-204	A			1	1	70.90	763.17	26.17	281.69	0.00	97.07	1,202.28	97.07	1,044.86	109,570.00	
III-301	B			2	1	99.75	1,073.71	45.45	489.22	0.00	145.20	1,801.80	145.20	1,562.93	157,700.00	
III-302	A			1	1	70.90	763.17	26.17	281.69	0.00	97.07	1,202.28	97.07	1,044.86	109,570.00	
III-303	A			1	1	70.90	763.17	26.17	281.69	0.00	97.07	1,202.28	97.07	1,044.86	109,570.00	
III-304	A			1	1	70.90	763.17	26.17	281.69	0.00	97.07	1,202.28	97.07	1,044.86	109,570.00	
III-401	B1			2	1	106.25	1,143.68	34.50	371.36	72.99	785.66	140.75	2,539.55	213.74	2,300.70	189,745.00
III-402	A1			1	1	76.62	824.74	19.08	205.38	69.15	744.33	95.70	1,931.87	164.85	1,774.45	142,775.00
III-403	A1	1	1	76.62	824.74	19.08	205.38	69.15	744.33	95.70	1,931.92	164.85	1,774.45	142,775.00		
III-404	A1	1	1	76.62	824.74	19.08	205.38	69.15	744.33	95.70	1,931.92	164.85	1,774.45	142,775.00		
IV	1	IV-101	B	2	1	99.75	1,073.71	45.45	489.22	0.00	145.20	1,801.80	145.20	1,562.93	157,700.00	
		IV-102	A	1	1	70.90	763.17	26.17	281.69	0.00	97.07	1,202.28	97.07	1,044.86	109,570.00	
		IV-103	A	1	1	70.90	763.17	26.17	281.69	0.00	97.07	1,202.28	97.07	1,044.86	109,570.00	
		IV-104	A	1	1	70.90	763.17	26.17	281.69	0.00	97.07	1,202.28	97.07	1,044.86	109,570.00	
		IV-201	B	2	1	99.75	1,073.71	45.45	489.22	0.00	145.20	1,801.80	145.20	1,562.93	157,700.00	
		IV-202	A	1	1	70.90	763.17	26.17	281.69	0.00	97.07	1,202.28	97.07	1,044.86	109,570.00	
		IV-203	A	1	1	70.90	763.17	26.17	281.69	0.00	97.07	1,202.28	97.07	1,044.86	109,570.00	
		IV-204	A	1	1	70.90	763.17	26.17	281.69	0.00	97.07	1,202.28	97.07	1,044.86	109,570.00	
		IV-301	B	2	1	99.75	1,073.71	45.45	489.22	0.00	145.20	1,801.80	145.20	1,562.93	157,700.00	
		IV-302	A	1	1	70.90	763.17	26.17	281.69	0.00	97.07	1,202.28	97.07	1,044.86	109,570.00	
		IV-303	A	1	1	70.90	763.17	26.17	281.69	0.00	97.07	1,202.28	97.07	1,044.86	109,570.00	
		IV-304	A	1	1	70.90	763.17	26.17	281.69	0.00	97.07	1,202.28	97.07	1,044.86	109,570.00	
		IV-401	B1	2	1	106.25	1,143.68	34.50	371.36	72.99	785.66	140.75	2,539.55	213.74	2,300.70	189,745.00
		IV-402	A1	1	1	76.62	824.74	19.08	205.38	69.15	744.33	95.70	1,931.92	164.85	1,774.45	142,775.00
IV-403	A1	1	1	76.62	824.74	19.08	205.38	69.15	744.33	95.70	1,931.92	164.85	1,774.45	142,775.00		
IV-404	A1	1	1	76.62	824.74	19.08	205.38	69.15	744.33	95.70	1,931.92	164.85	1,774.45	142,775.00		

Fuente: Piñeiro & Piñeiro Architects. Derechos: Cosntructora Rose Garden Bayahibe

**ROSE GARDEN RESIDENCIAL CLUB RD
BAYAHIBE, R.D.**

BDG 1		BDG 2		BDG 3		PROMOTION										Price US
Building	BDG Typology	Number	APT Typology	Bedroom	Parq	Net.		Terrace		Roof Terrace		Sub-Total		TOTAL		
						M²	FT²	M²	FT²	M²	FT²	M²	FT²	M²	FT²	
V	1	V-101	B	2	1	99.75	1,073.71	45.45	489.22	0.00	145.20	1,801.80	145.20	1,562.93	157,700.00	
		V-102	A	1	1	70.90	763.17	26.17	281.69	0.00	97.07	1,202.28	97.07	1,044.86	109,570.00	
		V-103	A	1	1	70.90	763.17	26.17	281.69	0.00	97.07	1,202.28	97.07	1,044.86	109,570.00	
		V-104	A	1	1	70.90	763.17	26.17	281.69	0.00	97.07	1,202.28	97.07	1,044.86	109,570.00	
		V-201	B	2	1	99.75	1,073.71	45.45	489.22	0.00	145.20	1,801.80	145.20	1,562.93	157,700.00	
		V-202	A	1	1	70.90	763.17	26.17	281.69	0.00	97.07	1,202.28	97.07	1,044.86	109,570.00	
		V-203	A	1	1	70.90	763.17	26.17	281.69	0.00	97.07	1,202.28	97.07	1,044.86	109,570.00	
		V-204	A	1	1	70.90	763.17	26.17	281.69	0.00	97.07	1,202.28	97.07	1,044.86	109,570.00	
		V-301	B	2	1	99.75	1,073.71	45.45	489.22	0.00	145.20	1,801.80	145.20	1,562.93	157,700.00	
		V-302	A	1	1	70.90	763.17	26.17	281.69	0.00	97.07	1,202.28	97.07	1,044.86	109,570.00	
		V-303	A	1	1	70.90	763.17	26.17	281.69	0.00	97.07	1,202.28	97.07	1,044.86	109,570.00	
		V-304	A	1	1	70.90	763.17	26.17	281.69	0.00	97.07	1,202.28	97.07	1,044.86	109,570.00	
		V-401	B1	2	1	106.25	1,143.68	34.50	371.36	72.99	785.66	140.75	2,539.55	213.74	2,300.70	189,745.00
		V-402	A1	1	1	76.62	824.74	19.08	205.38	69.15	744.33	95.70	1,931.92	164.85	1,774.45	142,775.00
		V-403	A1	1	1	76.62	824.74	19.08	205.38	69.15	744.33	95.70	1,931.92	164.85	1,774.45	142,775.00
		V-404	A1	1	1	76.62	824.74	19.08	205.38	69.15	744.33	95.70	1,931.92	164.85	1,774.45	142,775.00
VI	1	VI-101	B	2	1	99.75	1,073.71	45.45	489.22	0.00	145.20	1,801.80	145.20	1,562.93	157,700.00	
		VI-102	A	1	1	70.90	763.17	26.17	281.69	0.00	97.07	1,202.28	97.07	1,044.86	109,570.00	
		VI-103	A	1	1	70.90	763.17	26.17	281.69	0.00	97.07	1,202.28	97.07	1,044.86	109,570.00	
		VI-104	A	1	1	70.90	763.17	26.17	281.69	0.00	97.07	1,202.28	97.07	1,044.86	109,570.00	
		VI-201	B	2	1	99.75	1,073.71	45.45	489.22	0.00	145.20	1,801.80	145.20	1,562.93	157,700.00	
		VI-202	A	1	1	70.90	763.17	26.17	281.69	0.00	97.07	1,202.28	97.07	1,044.86	109,570.00	
		VI-203	A	1	1	70.90	763.17	26.17	281.69	0.00	97.07	1,202.28	97.07	1,044.86	109,570.00	
		VI-204	A	1	1	70.90	763.17	26.17	281.69	0.00	97.07	1,202.28	97.07	1,044.86	109,570.00	
		VI-301	B	2	1	99.75	1,073.71	45.45	489.22	0.00	145.20	1,801.80	145.20	1,562.93	157,700.00	
		VI-302	A	1	1	70.90	763.17	26.17	281.69	0.00	97.07	1,202.28	97.07	1,044.86	109,570.00	
		VI-303	A	1	1	70.90	763.17	26.17	281.69	0.00	97.07	1,202.28	97.07	1,044.86	109,570.00	
		VI-304	A	1	1	70.90	763.17	26.17	281.69	0.00	97.07	1,202.28	97.07	1,044.86	109,570.00	
		VI-401	B1	2	1	106.25	1,143.68	34.50	371.36	72.99	785.66	140.75	2,539.55	213.74	2,300.70	189,745.00
		VI-402	A1	1	1	76.62	824.74	19.08	205.38	69.15	744.33	95.70	1,931.92	164.85	1,774.45	142,775.00
		VI-403	A1	1	1	76.62	824.74	19.08	205.38	69.15	744.33	95.70	1,931.92	164.85	1,774.45	142,775.00
		VI-404	A1	1	1	76.62	824.74	19.08	205.38	69.15	744.33	95.70	1,931.92	164.85	1,774.45	142,775.00
VII	1	VII-101	B	2	1	99.75	1,073.71	45.45	489.22	0.00	145.20	1,801.80	145.20	1,562.93	157,700.00	
		VII-102	A	1	1	70.90	763.17	26.17	281.69	0.00	97.07	1,202.28	97.07	1,044.86	109,570.00	
		VII-103	A	1	1	70.90	763.17	26.17	281.69	0.00	97.07	1,202.28	97.07	1,044.86	109,570.00	
		VII-104	A	1	1	70.90	763.17	26.17	281.69	0.00	97.07	1,202.28	97.07	1,044.86	109,570.00	
		VII-201	B	2	1	99.75	1,073.71	45.45	489.22	0.00	145.20	1,801.80	145.20	1,562.93	157,700.00	
		VII-202	A	1	1	70.90	763.17	26.17	281.69	0.00	97.07	1,202.28	97.07	1,044.86	109,570.00	
		VII-203	A	1	1	70.90	763.17	26.17	281.69	0.00	97.07	1,202.28	97.07	1,044.86	109,570.00	
		VII-204	A	1	1	70.90	763.17	26.17	281.69	0.00	97.07	1,202.28	97.07	1,044.86	109,570.00	
		VII-301	B	2	1	99.75	1,073.71	45.45	489.22	0.00	145.20	1,801.80	145.20	1,562.93	157,700.00	
		VII-302	A	1	1	70.90	763.17	26.17	281.69	0.00	97.07	1,202.28	97.07	1,044.86	109,570.00	
		VII-303	A	1	1	70.90	763.17	26.17	281.69	0.00	97.07	1,202.28	97.07	1,044.86	109,570.00	
		VII-304	A	1	1	70.90	763.17	26.17	281.69	0.00	97.07	1,202.28	97.07	1,044.86	109,570.00	
		VII-401	B1	2	1	106.25	1,143.68	34.50	371.36	72.99	785.66	140.75	2,539.55	213.74	2,300.70	189,745.00
		VII-402	A1	1	1	76.62	824.74	19.08	205.38	69.15	744.33	95.70	1,931.92	164.85	1,774.45	142,775.00
		VII-403	A1	1	1	76.62	824.74	19.08	205.38	69.15	744.33	95.70	1,931.92	164.85	1,774.45	142,775.00
		VII-404	A1	1	1	76.62	824.74	19.08	205.38	69.15	744.33	95.70	1,931.92	164.85	1,774.45	142,775.00
VIII	1	VIII-101	B	2	1	99.75	1,073.71	45.45	489.22	0.00	145.20	1,801.80	145.20	1,562.93	157,700.00	
		VIII-102	A	1	1	70.90	763.17	26.17	281.69	0.00	97.07	1,202.28	97.07	1,044.86	109,570.00	
		VIII-103	A	1	1	70.90	763.17	26.17	281.69	0.00	97.07	1,202.28	97.07	1,044.86	109,570.00	
		VIII-104	A	1	1	70.90	763.17	26.17	281.69	0.00	97.07	1,202.28	97.07	1,044.86	109,570.00	
		VIII-201	B	2	1	99.75	1,073.71	45.45	489.22	0.00	145.20	1,801.80	145.20	1,562.93	157,700.00	
		VIII-202	A	1	1	70.90	763.17	26.17	281.69	0.00	97.07	1,202.28	97.07	1,044.86	109,570.00	
		VIII-203	A	1	1	70.90	763.17	26.17	281.69	0.00	97.07	1,202.28	97.07	1,044.86	109,570.00	
		VIII-204	A	1	1	70.90	763.17	26.17	281.69	0.00	97.07	1,202.28	97.07	1,044.86	109,570.00	
		VIII-301	B	2	1	99.75	1,073.71	45.45	489.22	0.00	145.20	1,801.80	145.20	1,562.93	157,700.00	
		VIII-302	A	1	1	70.90	763.17	26.17	281.69	0.00	97.07	1,202.28	97.07	1,044.86	109,570.00	
		VIII-303	A	1	1	70.90	763.17	26.17	281.69	0.00	97.07	1,202.28	97.07	1,044.86	109,570.00	
		VIII-304	A	1	1	70.90	763.17	26.17	281.69	0.00	97.07	1,202.28	97.07	1,044.86	109,570.00	
		VIII-401	B1	2	1	106.25	1,143.68	34.50	371.36	72.99	785.66	140.75	2,539.55	213.74	2,300.70	189,745.00
		VIII-402	A1	1	1	76.62	824.74	19.08	205.38	69.15	744.33	95.70	1,931.92	164.85	1,774.45	142,775.00
		VIII-403	A1	1	1	76.62	824.74	19.08	205.38	69.15	744.33	95.70	1,931.92	164.85	1,774.45	142,775.00
		VIII-404	A1	1	1	76.62	824.74	19.08	205.38	69.15	744.33	95.70	1,931.92	164.85	1,774.45	142,775.00

Fuente: Piñero & Piñero Architects. Derechos: Cosntructora Rose Garden Bayahibe

**ROSE GARDEN RESIDENCIAL CLUB RD
BAYAHIBE, R.D.**

		BDG 1	BDG 2	BDG 3	PROMOTION												Price US
Building	BDG Typology	Number	APT Typology	Bedroom	Parq	Net.		Terrace		Roof Terrace		Sub-Total		TOTAL			
						M²	Ft²	M²	Ft²	M²	Ft²	M²	Ft²	M²	Ft²		
IX	1	IX-101	B	2	1	99.75	1,073.71	45.45	489.22		0.00	145.20	1,801.80	145.20	1,562.93	157,700.00	
		IX-102	A	1	1	70.90	763.17	26.17	281.69		0.00	97.07	1,202.28	97.07	1,044.86	109,570.00	
		IX-103	A	1	1	70.90	763.17	26.17	281.69		0.00	97.07	1,202.28	97.07	1,044.86	109,570.00	
		IX-104	A	1	1	70.90	763.17	26.17	281.69		0.00	97.07	1,202.28	97.07	1,044.86	109,570.00	
		IX-201	B	2	1	99.75	1,073.71	45.45	489.22		0.00	145.20	1,801.80	145.20	1,562.93	157,700.00	
		IX-202	A	1	1	70.90	763.17	26.17	281.69		0.00	97.07	1,202.28	97.07	1,044.86	109,570.00	
		IX-203	A	1	1	70.90	763.17	26.17	281.69		0.00	97.07	1,202.28	97.07	1,044.86	109,570.00	
		IX-204	A	1	1	70.90	763.17	26.17	281.69		0.00	97.07	1,202.28	97.07	1,044.86	109,570.00	
		IX-301	B	2	1	99.75	1,073.71	45.45	489.22		0.00	145.20	1,801.80	145.20	1,562.93	157,700.00	
		IX-302	A	1	1	70.90	763.17	26.17	281.69		0.00	97.07	1,202.28	97.07	1,044.86	109,570.00	
		IX-303	A	1	1	70.90	763.17	26.17	281.69		0.00	97.07	1,202.28	97.07	1,044.86	109,570.00	
		IX-304	A	1	1	70.90	763.17	26.17	281.69		0.00	97.07	1,202.28	97.07	1,044.86	109,570.00	
		IX-401	B1	2	1	106.25	1,143.68	34.50	371.36	72.99	785.66	140.75	2,539.55	213.74	2,300.70	189,745.00	
		IX-402	A1	1	1	76.62	824.74	19.08	205.38	69.15	744.33	95.70	1,931.92	164.85	1,774.45	142,775.00	
		IX-403	A1	1	1	76.62	824.74	19.08	205.38	69.15	744.33	95.70	1,931.92	164.85	1,774.45	142,775.00	
		IX-404	A1	1	1	76.62	824.74	19.08	205.38	69.15	744.33	95.70	1,931.92	164.85	1,774.45	142,775.00	
X	3	X-101	B	2	1	99.75	1,073.71	45.45	489.22		0.00	145.20	1,801.80	145.20	1,562.93	157,700.00	
		X-102	A	1	1	70.90	763.17	26.17	281.69		0.00	97.07	1,202.28	97.07	1,044.86	109,570.00	
		X-103	C	3	1	120.27	1,294.59	25.54	274.91		0.00	145.81	1,808.35	145.81	1,569.50	158,310.00	
		X-201	B	2	1	99.75	1,073.71	45.45	489.22		0.00	145.20	1,801.80	145.20	1,562.93	157,700.00	
		X-202	A	1	1	70.90	763.17	26.17	281.69		0.00	97.07	1,202.28	97.07	1,044.86	109,570.00	
		X-203	C	3	1	120.27	1,294.59	25.54	274.91		0.00	145.81	1,808.35	145.81	1,569.50	158,310.00	
		X-301	B	2	1	99.75	1,073.71	45.45	489.22		0.00	145.20	1,801.80	145.20	1,562.93	157,700.00	
		X-302	A	1	1	70.90	763.17	26.17	281.69		0.00	97.07	1,202.28	97.07	1,044.86	109,570.00	
		X-303	C	3	1	120.27	1,294.59	25.54	274.91		0.00	145.81	1,808.35	145.81	1,569.50	158,310.00	
		X-401	B1	2	1	106.25	1,143.68	34.50	371.36	72.99	785.66	140.75	2,539.55	213.74	2,300.70	189,745.00	
		X-402	A1	1	1	76.62	824.74	19.08	205.38	69.15	744.33	95.70	1,931.87	164.85	1,774.45	142,775.00	
		X-403	C1	3	1	120.27	1,294.59	25.54	274.91	72.99	785.66	145.81	2,594.02	218.80	2,355.16	194,000.00	
XI	1	XI-101	B	2	1	99.75	1,073.71	45.45	489.22		0.00	145.20	1,801.80	145.20	1,562.93	157,700.00	
		XI-102	A	1	1	70.90	763.17	26.17	281.69		0.00	97.07	1,202.28	97.07	1,044.86	109,570.00	
		XI-103	A	1	1	70.90	763.17	26.17	281.69		0.00	97.07	1,202.28	97.07	1,044.86	109,570.00	
		XI-104	A	1	1	70.90	763.17	26.17	281.69		0.00	97.07	1,202.28	97.07	1,044.86	109,570.00	
		XI-201	B	2	1	99.75	1,073.71	45.45	489.22		0.00	145.20	1,801.80	145.20	1,562.93	157,700.00	
		XI-202	A	1	1	70.90	763.17	26.17	281.69		0.00	97.07	1,202.28	97.07	1,044.86	109,570.00	
		XI-203	A	1	1	70.90	763.17	26.17	281.69		0.00	97.07	1,202.28	97.07	1,044.86	109,570.00	
		XI-204	A	1	1	70.90	763.17	26.17	281.69		0.00	97.07	1,202.28	97.07	1,044.86	109,570.00	
		XI-301	B	2	1	99.75	1,073.71	45.45	489.22		0.00	145.20	1,801.80	145.20	1,562.93	157,700.00	
		XI-302	A	1	1	70.90	763.17	26.17	281.69		0.00	97.07	1,202.28	97.07	1,044.86	109,570.00	
		XI-303	A	1	1	70.90	763.17	26.17	281.69		0.00	97.07	1,202.28	97.07	1,044.86	109,570.00	
		XI-304	A	1	1	70.90	763.17	26.17	281.69		0.00	97.07	1,202.28	97.07	1,044.86	109,570.00	
		XI-401	B1	2	1	106.25	1,143.68	34.50	371.36	72.99	785.66	140.75	2,539.55	213.74	2,300.70	189,745.00	
		XI-402	A1	1	1	76.62	824.74	19.08	205.38	69.15	744.33	95.70	1,931.87	164.85	1,774.45	142,775.00	
		XI-403	A1	1	1	76.62	824.74	19.08	205.38	69.15	744.33	95.70	1,931.92	164.85	1,774.45	142,775.00	
		XI-404	A1	1	1	76.62	824.74	19.08	205.38	69.15	744.33	95.70	1,931.92	164.85	1,774.45	142,775.00	
XII	1	XII-101	B	2	1	99.75	1,073.71	45.45	489.22		0.00	145.20	1,801.80	145.20	1,562.93	157,700.00	
		XII-102	A	1	1	70.90	763.17	26.17	281.69		0.00	97.07	1,202.28	97.07	1,044.86	109,570.00	
		XII-103	A	1	1	70.90	763.17	26.17	281.69		0.00	97.07	1,202.28	97.07	1,044.86	109,570.00	
		XII-104	A	1	1	70.90	763.17	26.17	281.69		0.00	97.07	1,202.28	97.07	1,044.86	109,570.00	
		XII-201	B	2	1	99.75	1,073.71	45.45	489.22		0.00	145.20	1,801.80	145.20	1,562.93	157,700.00	
		XII-202	A	1	1	70.90	763.17	26.17	281.69		0.00	97.07	1,202.28	97.07	1,044.86	109,570.00	
		XII-203	A	1	1	70.90	763.17	26.17	281.69		0.00	97.07	1,202.28	97.07	1,044.86	109,570.00	
		XII-204	A	1	1	70.90	763.17	26.17	281.69		0.00	97.07	1,202.28	97.07	1,044.86	109,570.00	
		XII-301	B	2	1	99.75	1,073.71	45.45	489.22		0.00	145.20	1,801.80	145.20	1,562.93	157,700.00	
		XII-302	A	1	1	70.90	763.17	26.17	281.69		0.00	97.07	1,202.28	97.07	1,044.86	109,570.00	
		XII-303	A	1	1	70.90	763.17	26.17	281.69		0.00	97.07	1,202.28	97.07	1,044.86	109,570.00	
		XII-304	A	1	1	70.90	763.17	26.17	281.69		0.00	97.07	1,202.28	97.07	1,044.86	109,570.00	
		XII-401	B1	2	1	106.25	1,143.68	34.50	371.36	72.99	785.66	140.75	2,539.55	213.74	2,300.70	189,745.00	
		XII-402	A1	1	1	76.62	824.74	19.08	205.38	69.15	744.33	95.70	1,931.92	164.85	1,774.45	142,775.00	
		XII-403	A1	1	1	76.62	824.74	19.08	205.38	69.15	744.33	95.70	1,931.92	164.85	1,774.45	142,775.00	
		XII-404	A1	1	1	76.62	824.74	19.08	205.38	69.15	744.33	95.70	1,931.92	164.85	1,774.45	142,775.00	

Fuente: Piñero & Piñero Architects. Derechos: Cosntructora Rose Garden Bayahibe

**ROSE GARDEN RESIDENCIAL CLUB RD
BAYAHIBE, R.D.**

BDG 1		BDG 2		BDG 3		PROMOTION										TOTAL		Price US
Building	BDG Typology	Number	APT Typology	Bedroom	Parq	Net		Terrace		Roof Terrace		Sub-Total		TOTAL				
						M ²	Ft ²											
XIII	1	XIII-101	B	2	1	99.75	1,073.71	45.45	489.22	0.00	145.20	1,801.80	145.20	1,562.93	157,700.00			
		XIII-102	A	1	1	70.90	763.17	26.17	281.69	0.00	97.07	1,202.28	97.07	1,044.86	109,570.00			
		XIII-103	A	1	1	70.90	763.17	26.17	281.69	0.00	97.07	1,202.28	97.07	1,044.86	109,570.00			
		XIII-104	A	1	1	70.90	763.17	26.17	281.69	0.00	97.07	1,202.28	97.07	1,044.86	109,570.00			
		XIII-201	B	2	1	99.75	1,073.71	45.45	489.22	0.00	145.20	1,801.80	145.20	1,562.93	157,700.00			
		XIII-202	A	1	1	70.90	763.17	26.17	281.69	0.00	97.07	1,202.28	97.07	1,044.86	109,570.00			
		XIII-203	A	1	1	70.90	763.17	26.17	281.69	0.00	97.07	1,202.28	97.07	1,044.86	109,570.00			
		XIII-204	A	1	1	70.90	763.17	26.17	281.69	0.00	97.07	1,202.28	97.07	1,044.86	109,570.00			
		XIII-301	B	2	1	99.75	1,073.71	45.45	489.22	0.00	145.20	1,801.80	145.20	1,562.93	157,700.00			
		XIII-302	A	1	1	70.90	763.17	26.17	281.69	0.00	97.07	1,202.28	97.07	1,044.86	109,570.00			
		XIII-303	A	1	1	70.90	763.17	26.17	281.69	0.00	97.07	1,202.28	97.07	1,044.86	109,570.00			
		XIII-304	A	1	1	70.90	763.17	26.17	281.69	0.00	97.07	1,202.28	97.07	1,044.86	109,570.00			
		XIII-401	B1	2	1	106.25	1,143.68	34.50	371.36	72.99	785.66	140.75	2,539.55	213.74	2,300.70	189,745.00		
		XIII-402	A1	1	1	76.62	824.74	19.08	205.38	69.15	744.33	95.70	1,931.92	164.85	1,774.45	142,775.00		
XIII-403	A1	1	1	76.62	824.74	19.08	205.38	69.15	744.33	95.70	1,931.92	164.85	1,774.45	142,775.00				
XIII-404	A1	1	1	76.62	824.74	19.08	205.38	69.15	744.33	95.70	1,931.92	164.85	1,774.45	142,775.00				
XIV	1	XIV-101	B	2	1	99.75	1,073.71	45.45	489.22	0.00	145.20	1,801.80	145.20	1,562.93	157,700.00			
		XIV-102	A	1	1	70.90	763.17	26.17	281.69	0.00	97.07	1,202.28	97.07	1,044.86	109,570.00			
		XIV-103	A	1	1	70.90	763.17	26.17	281.69	0.00	97.07	1,202.28	97.07	1,044.86	109,570.00			
		XIV-104	A	1	1	70.90	763.17	26.17	281.69	0.00	97.07	1,202.28	97.07	1,044.86	109,570.00			
		XIV-201	B	2	1	99.75	1,073.71	45.45	489.22	0.00	145.20	1,801.80	145.20	1,562.93	157,700.00			
		XIV-202	A	1	1	70.90	763.17	26.17	281.69	0.00	97.07	1,202.28	97.07	1,044.86	109,570.00			
		XIV-203	A	1	1	70.90	763.17	26.17	281.69	0.00	97.07	1,202.28	97.07	1,044.86	109,570.00			
		XIV-204	A	1	1	70.90	763.17	26.17	281.69	0.00	97.07	1,202.28	97.07	1,044.86	109,570.00			
		XIV-301	B	2	1	99.75	1,073.71	45.45	489.22	0.00	145.20	1,801.80	145.20	1,562.93	157,700.00			
		XIV-302	A	1	1	70.90	763.17	26.17	281.69	0.00	97.07	1,202.28	97.07	1,044.86	109,570.00			
		XIV-303	A	1	1	70.90	763.17	26.17	281.69	0.00	97.07	1,202.28	97.07	1,044.86	109,570.00			
		XIV-304	A	1	1	70.90	763.17	26.17	281.69	0.00	97.07	1,202.28	97.07	1,044.86	109,570.00			
		XIV-401	B1	2	1	106.25	1,143.68	34.50	371.36	72.99	785.66	140.75	2,539.55	213.74	2,300.70	189,745.00		
		XIV-402	A1	1	1	76.62	824.74	19.08	205.38	69.15	744.33	95.70	1,931.92	164.85	1,774.45	142,775.00		
XIV-403	A1	1	1	76.62	824.74	19.08	205.38	69.15	744.33	95.70	1,931.92	164.85	1,774.45	142,775.00				
XIV-404	A1	1	1	76.62	824.74	19.08	205.38	69.15	744.33	95.70	1,931.92	164.85	1,774.45	142,775.00				
XV	3	XV-101	B	2	1	99.75	1,073.71	45.45	489.22	0.00	145.20	1,801.80	145.20	1,562.93	157,700.00			
		XV-102	A	1	1	70.90	763.17	26.17	281.69	0.00	97.07	1,202.28	97.07	1,044.86	109,570.00			
		XV-103	C	3	1	120.27	1,294.59	25.54	274.91	0.00	145.81	1,808.35	145.81	1,569.50	158,310.00			
		XV-201	B	2	1	99.75	1,073.71	45.45	489.22	0.00	145.20	1,801.80	145.20	1,562.93	157,700.00			
		XV-202	A	1	1	70.90	763.17	26.17	281.69	0.00	97.07	1,202.28	97.07	1,044.86	109,570.00			
		XV-203	C	3	1	120.27	1,294.59	25.54	274.91	0.00	145.81	1,808.35	145.81	1,569.50	158,310.00			
		XV-301	B	2	1	99.75	1,073.71	45.45	489.22	0.00	145.20	1,801.80	145.20	1,562.93	157,700.00			
		XV-302	A	1	1	70.90	763.17	26.17	281.69	0.00	97.07	1,202.28	97.07	1,044.86	109,570.00			
		XV-303	C	3	1	120.27	1,294.59	25.54	274.91	0.00	145.81	1,808.35	145.81	1,569.50	158,310.00			
		XV-401	B1	2	1	106.25	1,143.68	34.50	371.36	72.99	785.66	140.75	2,539.55	213.74	2,300.70	189,745.00		
		XV-402	A1	1	1	76.62	824.74	19.08	205.38	69.15	744.33	95.70	1,931.87	164.85	1,774.45	142,775.00		
XV-403	C1	3	1	120.27	1,294.59	25.54	274.91	72.99	785.66	145.81	2,594.02	218.80	2,355.16	194,805.00				
XVI	1	XVI-101	B	2	1	99.75	1,073.71	45.45	489.22	0.00	145.20	1,801.80	145.20	1,562.93	157,700.00			
		XVI-102	A	1	1	70.90	763.17	26.17	281.69	0.00	97.07	1,202.28	97.07	1,044.86	109,570.00			
		XVI-103	A	1	1	70.90	763.17	26.17	281.69	0.00	97.07	1,202.28	97.07	1,044.86	109,570.00			
		XVI-104	A	1	1	70.90	763.17	26.17	281.69	0.00	97.07	1,202.28	97.07	1,044.86	109,570.00			
		XVI-201	B	2	1	99.75	1,073.71	45.45	489.22	0.00	145.20	1,801.80	145.20	1,562.93	157,700.00			
		XVI-202	A	1	1	70.90	763.17	26.17	281.69	0.00	97.07	1,202.28	97.07	1,044.86	109,570.00			
		XVI-203	A	1	1	70.90	763.17	26.17	281.69	0.00	97.07	1,202.28	97.07	1,044.86	109,570.00			
		XVI-204	A	1	1	70.90	763.17	26.17	281.69	0.00	97.07	1,202.28	97.07	1,044.86	109,570.00			
		XVI-301	B	2	1	99.75	1,073.71	45.45	489.22	0.00	145.20	1,801.80	145.20	1,562.93	157,700.00			
		XVI-302	A	1	1	70.90	763.17	26.17	281.69	0.00	97.07	1,202.28	97.07	1,044.86	109,570.00			
		XVI-303	A	1	1	70.90	763.17	26.17	281.69	0.00	97.07	1,202.28	97.07	1,044.86	109,570.00			
		XVI-304	A	1	1	70.90	763.17	26.17	281.69	0.00	97.07	1,202.28	97.07	1,044.86	109,570.00			
		XVI-401	B1	2	1	106.25	1,143.68	34.50	371.36	72.99	785.66	140.75	2,539.55	213.74	2,300.70	189,745.00		
		XVI-402	A1	1	1	76.62	824.74	19.08	205.38	69.15	744.33	95.70	1,931.87	164.85	1,774.45	142,775.00		
XVI-403	A1	1	1	76.62	824.74	19.08	205.38	69.15	744.33	95.70	1,931.92	164.85	1,774.45	142,775.00				
XVI-404	A1	1	1	76.62	824.74	19.08	205.38	69.15	744.33	95.70	1,931.92	164.85	1,774.45	142,775.00				

Fuente: Piñero & Piñero Architects. Derechos: Cosntructora Rose Garden Bayahibe.

**ROSE GARDEN RESIDENCIAL CLUB RD
BAYAHIBE, R.D.**

BDG 1		BDG 2		BDG 3		PROMOTION										Price US
Building	BDG Typology	Number	APT Typology	Bedroom	Parq	Net.		Terrace		Roof Terrace		Sub-Total		TOTAL		Price US
						M ²	Ft ²	M ²	Ft ²							
XVII	1	XVII-101	B	2	1	99.75	1,073.71	45.45	489.22		0.00	145.20	1,801.80	145.20	1,562.93	157,700.00
		XVII-102	A	1	1	70.90	763.17	26.17	281.69		0.00	97.07	1,202.28	97.07	1,044.86	109,570.00
		XVII-103	A	1	1	70.90	763.17	26.17	281.69		0.00	97.07	1,202.28	97.07	1,044.86	109,570.00
		XVII-104	A	1	1	70.90	763.17	26.17	281.69		0.00	97.07	1,202.28	97.07	1,044.86	109,570.00
		XVII-201	B	2	1	99.75	1,073.71	45.45	489.22		0.00	145.20	1,801.80	145.20	1,562.93	157,700.00
		XVII-202	A	1	1	70.90	763.17	26.17	281.69		0.00	97.07	1,202.28	97.07	1,044.86	109,570.00
		XVII-203	A	1	1	70.90	763.17	26.17	281.69		0.00	97.07	1,202.28	97.07	1,044.86	109,570.00
		XVII-204	A	1	1	70.90	763.17	26.17	281.69		0.00	97.07	1,202.28	97.07	1,044.86	109,570.00
		XVII-301	B	2	1	99.75	1,073.71	45.45	489.22		0.00	145.20	1,801.80	145.20	1,562.93	157,700.00
		XVII-302	A	1	1	70.90	763.17	26.17	281.69		0.00	97.07	1,202.28	97.07	1,044.86	109,570.00
		XVII-303	A	1	1	70.90	763.17	26.17	281.69		0.00	97.07	1,202.28	97.07	1,044.86	109,570.00
		XVII-304	A	1	1	70.90	763.17	26.17	281.69		0.00	97.07	1,202.28	97.07	1,044.86	109,570.00
		XVII-401	B1	2	1	106.25	1,143.68	34.50	371.36	72.99	785.66	140.75	2,539.55	213.74	2,300.70	189,745.00
		XVII-402	A1	1	1	76.62	824.74	19.08	205.38	69.15	744.33	95.70	1,931.92	164.85	1,774.45	142,775.00
		XVII-403	A1	1	1	76.62	824.74	19.08	205.38	69.15	744.33	95.70	1,931.92	164.85	1,774.45	142,775.00
		XVII-404	A1	1	1	76.62	824.74	19.08	205.38	69.15	744.33	95.70	1,931.92	164.85	1,774.45	142,775.00
XVIII	1	XVIII-101	B	2	1	99.75	1,073.71	45.45	489.22		0.00	145.20	1,801.80	145.20	1,562.93	157,700.00
		XVIII-102	A	1	1	70.90	763.17	26.17	281.69		0.00	97.07	1,202.28	97.07	1,044.86	109,570.00
		XVIII-103	A	1	1	70.90	763.17	26.17	281.69		0.00	97.07	1,202.28	97.07	1,044.86	109,570.00
		XVIII-104	A	1	1	70.90	763.17	26.17	281.69		0.00	97.07	1,202.28	97.07	1,044.86	109,570.00
		XVIII-201	B	2	1	99.75	1,073.71	45.45	489.22		0.00	145.20	1,801.80	145.20	1,562.93	157,700.00
		XVIII-202	A	1	1	70.90	763.17	26.17	281.69		0.00	97.07	1,202.28	97.07	1,044.86	109,570.00
		XVIII-203	A	1	1	70.90	763.17	26.17	281.69		0.00	97.07	1,202.28	97.07	1,044.86	109,570.00
		XVIII-204	A	1	1	70.90	763.17	26.17	281.69		0.00	97.07	1,202.28	97.07	1,044.86	109,570.00
		XVIII-301	B	2	1	99.75	1,073.71	45.45	489.22		0.00	145.20	1,801.80	145.20	1,562.93	157,700.00
		XVIII-302	A	1	1	70.90	763.17	26.17	281.69		0.00	97.07	1,202.28	97.07	1,044.86	109,570.00
		XVIII-303	A	1	1	70.90	763.17	26.17	281.69		0.00	97.07	1,202.28	97.07	1,044.86	109,570.00
		XVIII-304	A	1	1	70.90	763.17	26.17	281.69		0.00	97.07	1,202.28	97.07	1,044.86	109,570.00
		XVIII-401	B1	2	1	106.25	1,143.68	34.50	371.36	72.99	785.66	140.75	2,539.55	213.74	2,300.70	189,745.00
		XVIII-402	A1	1	1	76.62	824.74	19.08	205.38	69.15	744.33	95.70	1,931.92	164.85	1,774.45	142,775.00
		XVIII-403	A1	1	1	76.62	824.74	19.08	205.38	69.15	744.33	95.70	1,931.92	164.85	1,774.45	142,775.00
		XVIII-404	A1	1	1	76.62	824.74	19.08	205.38	69.15	744.33	95.70	1,931.92	164.85	1,774.45	142,775.00
XIX	1	XIX-101	B	2	1	99.75	1,073.71	45.45	489.22		0.00	145.20	1,801.80	145.20	1,562.93	157,700.00
		XIX-102	A	1	1	70.90	763.17	26.17	281.69		0.00	97.07	1,202.28	97.07	1,044.86	109,570.00
		XIX-103	A	1	1	70.90	763.17	26.17	281.69		0.00	97.07	1,202.28	97.07	1,044.86	109,570.00
		XIX-104	A	1	1	70.90	763.17	26.17	281.69		0.00	97.07	1,202.28	97.07	1,044.86	109,570.00
		XIX-201	B	2	1	99.75	1,073.71	45.45	489.22		0.00	145.20	1,801.80	145.20	1,562.93	157,700.00
		XIX-202	A	1	1	70.90	763.17	26.17	281.69		0.00	97.07	1,202.28	97.07	1,044.86	109,570.00
		XIX-203	A	1	1	70.90	763.17	26.17	281.69		0.00	97.07	1,202.28	97.07	1,044.86	109,570.00
		XIX-204	A	1	1	70.90	763.17	26.17	281.69		0.00	97.07	1,202.28	97.07	1,044.86	109,570.00
		XIX-301	B	2	1	99.75	1,073.71	45.45	489.22		0.00	145.20	1,801.80	145.20	1,562.93	157,700.00
		XIX-302	A	1	1	70.90	763.17	26.17	281.69		0.00	97.07	1,202.28	97.07	1,044.86	109,570.00
		XIX-303	A	1	1	70.90	763.17	26.17	281.69		0.00	97.07	1,202.28	97.07	1,044.86	109,570.00
		XIX-304	A	1	1	70.90	763.17	26.17	281.69		0.00	97.07	1,202.28	97.07	1,044.86	109,570.00
		XIX-401	B1	2	1	106.25	1,143.68	34.50	371.36	72.99	785.66	140.75	2,539.55	213.74	2,300.70	189,745.00
		XIX-402	A1	1	1	76.62	824.74	19.08	205.38	69.15	744.33	95.70	1,931.92	164.85	1,774.45	142,775.00
		XIX-403	A1	1	1	76.62	824.74	19.08	205.38	69.15	744.33	95.70	1,931.92	164.85	1,774.45	142,775.00
		XIX-404	A1	1	1	76.62	824.74	19.08	205.38	69.15	744.33	95.70	1,931.92	164.85	1,774.45	142,775.00
SUB-TOTAL USD\$														38,457,635.00		
*Parqueos														3,650,000.00		
TOTAL USD\$														42,107,635.00		

Fuente: Piñeiro & Piñeiro Architects. Derechos: Cosntructora Rose Garden Bayahibe

Estas tablas representan el detalle de los 292 apartamentos disponibles para la venta, clasificados en Tipo A, B, C y Tipo A1, B1 y C1, con sus especificaciones de lugar en relación a bloque al que pertenecen, metraje detallado y precio.

3.8 FUENTES Y USOS DE FONDOS INICIALES DEL PROYECTO ROSE GARDEN BAYAHIBE.

Tabla 9. Fuente y uso de recursos.

Fuentes			Usos		
	USD\$	%		USD\$	%
Financiamiento	\$ 5,000,000.00	98.27%	Construcción	\$ 3,037,000.00	59.69%
Capital de los Accionistas	\$ 88,000.00	1.73%	Mobiliario & Equipamiento	\$ 525,000.00	10.32%
			Soft Costs y Servicios Tecnicos	\$ 1,346,000.00	26.45%
			Gastos Financieros	\$ 180,000.00	3.54%
Total Fuentes	\$ 5,088,000.00	100%		\$ 5,088,000.00	100%

Fuente: Propia y en consenso con Cosntructora Rose Garden Bayahibe

En este detalle podemos observar el uso previsto para el capital inicial de la empresa, el cual será destinado en un 60% a la construcción de la obra y un 26% para temas de diseño y permisología del proyecto, ya que sin los permisos de lugar no se podría iniciar la construcción.

Este capital representa el 17% del total del costo del proyecto y el 37% de los fondos adicionales necesarios para lograr el punto de equilibrio, la empresa proyecta obtenerlos en la fase de las preventas de las unidades, hasta el 50% de inventario.

3.8.1 Proyecciones Financieras.

Tabla 10. Estados de Resultados Proyectados.

Rose Garden Bayahibe SRL
Estados de Resultados Proyectados
Periodos 2022 - 2024
Valores en USD\$

	2022	2023	2024
Total de Ingresos	\$4,210,763.50	\$ 14,737,672.25	\$ 23,159,199.25
Costo de Ventas	\$ -	\$ 12,426,576.00	\$ 14,625,531.00
Utilidad Bruta en Ventas	\$ 4,210,763.50	\$ 2,311,096.25	\$ 8,533,668.25
	1.00	0.16	0.37
Gastos Generales y Administrativos	\$1,346,106.80	\$ 306,765.70	\$ 1,274,680.50
EBITDA	\$ 2,864,656.70	\$ 2,004,330.55	\$ 7,258,987.75
	0.68	0.14	0.31
Gastos Financieros	\$ 180,000.00	\$ 780,000.00	\$ 240,000.00
Utilidad Antes de Impuestos	\$ 2,684,656.70	\$ 1,224,330.55	\$ 7,018,987.75
	0.64	0.08	0.30
Impuestos (Excentos por Ley de Confortur)	-	-	-
Utilidad Neta	\$ 2,684,656.70	\$ 1,224,330.55	\$ 7,018,987.75
	0.64	0.08	0.30

Fuente: Propia y en consenso con Cosntructora Rose Garden Bayahibe

Estas proyecciones nos muestran como al término del 3er. año el proyecto prevé generar una utilidad neta acumulada ascendente a USD\$10,927,925.00. Cabe destacar que la misma podría variar, en caso de baja liquidez o retraso en las ventas, ocasionando que la empresa deba de aumentar su pasivo financiero y por consiguiente los gastos de intereses aumentarían mas de lo proyectado.

El mayor ingreso por ventas se estima para el 2024, ya que se proyectan los desembolsos de los bancos financiadores a los compradores de las unidades y las entregas formales de las mismas a los clientes.

Tabla 11. Balance General Proyectado.

Rose Garden Bayahibe SRL
Balance General Proyectado
Periodos 2022 - 2024
Valores en USD\$

	2022	2023	2024
Activos			
Activos Corrientes			
Efectivo en Caja y Banco	\$ 621,148.40	\$ 2,875,500.00	\$ 5,807,400.00
Cuentas por cobrar	\$ 4,125,800.00	\$ 6,961,718.30	\$ 6,340,898.65
Avances a suplidores	\$ 2,750,890.00	\$ 4,689,700.00	\$ -
Inventario	\$ -	\$ 1,589,600.00	\$ 2,125,800.00
Total Activos Corrientes	\$ 7,497,838.40	\$ 16,116,518.30	\$ 14,274,098.65
Activos Fijos			
Construcción en Proceso	\$ 4,210,763.50	\$ 18,948,435.75	\$ 2,659,199.25
Terreno	\$ 7,500,000.00	\$ 7,500,000.00	\$ 7,500,000.00
Mobiliario & Equipos	\$ 125,500.00	\$ 435,850.00	\$ 725,600.00
Depreciación del Periodo	(\$31,375.00)	(\$108,962.50)	(\$181,400.00)
Depreciación Acumulada	(\$31,375.00)	(\$140,337.50)	(\$321,737.50)
Total Activos Fijos	\$ 11,804,888.50	\$ 26,775,323.25	\$ 10,703,399.25
Total Activos	19,302,726.90	42,891,841.55	24,977,497.90
Pasivos Corrientes			
Cuentas por Pagar			
Proveedores	\$ 625,850.00	\$ 10,424,051.50	\$ 1,507,935.15
Avance Recibido de Clientes	\$ 4,210,763.50	\$ 14,737,672.25	\$ 5,425,800.00
Total Cuentas por Pagar	\$ 4,836,613.50	\$ 25,161,723.75	\$ 6,933,735.15
Total Pasivos Corrientes	\$ 4,836,613.50	\$ 25,161,723.75	\$ 6,933,735.15
Pasivos a largo Plazo			
Prestamo Bancario por pagar	\$ 1,500,000.00	\$ 5,000,000.00	\$ -
Accionistas por venta de terreno	\$ 7,500,000.00	\$ 7,500,000.00	\$ -
Total Pasivos a largo Plazo	\$ 9,000,000.00	\$ 12,500,000.00	\$ -
Total Pasivos	\$ 13,836,613.50	\$ 37,661,723.75	\$ 6,933,735.15
Patrimonio			
Capital Social Autorizado	\$ 88,000.00	\$ 88,000.00	\$ 88,000.00
Reserva Legal	\$ 8,800.00	\$ 8,800.00	\$ 8,800.00
Utilidad Año Actual	\$ 2,684,656.70	\$ 1,224,330.55	\$ 7,018,987.75
Utilidad Acumulada no Distribuida	\$ 2,684,656.70	\$ 3,908,987.25	\$ 10,927,975.00
Total Patrimonio	\$ 5,466,113.40	\$ 5,230,117.80	\$ 18,043,762.75
Total Pasivo y Capital	\$ 19,302,726.90	\$ 42,891,841.55	\$ 24,977,497.90

Fuente: Propia y en consenso con Cosntructora Rose Garden Bayahibe

3.8.2. Indicadores Financieros Básicos.

Tabla 12. Indicadores.

	Costo de Fondos	Estructura de Capital USD\$	Ponderación	Costo Promedio Ponderado
Tasa de Financiamiento	0.12	\$5,000,000.00	0.9827	0.1179
Tasa de rendimiento esperada	0.25	\$ 88,000.00	0.0173	0.0043
Total Patrimonio		\$5,088,000.00		0.1222 WACC

Fuente: Propia y en consenso con Cosntructora Rose Garden Bayahibe

Tabla 13. Tasa Interna de Retorno y Valor Presente Neto.

	Inversión	Flujo 1	Flujo 2	Flujo 3
	(5,088,000.00)	2,684,656.70	1,224,330.55	7,018,987.75
TIR =	40%			
VPN =	3,243,172.95			
Ke =	12.22%			
	Año 1	Año 2	Año 3	
Apalancamiento =	71.68%	87.81%	27.76%	
Índice de Solvencia =	1.5502	0.6405	2.0586	

Fuente: Propia y en consenso con Cosntructora Rose Garden Bayahibe

Observando las tablas 11, 12 y 13 conjuntamente con la estructura de capital de la empresa Rose Garden Bayahibe, determinamos que su **Costo Promedio Ponderado de Capital** será de un **12.22%**. Así mismo podemos observar como el proyecto posee una **Tasa Interna de Retorno** de un **40%**, por lo que al ser positiva se acepta el proyecto y un **Valor Presente Neto** de **USD\$3,242,172.95**.

Otro indicador importante es que el índice de solvencia en el 2do. año está por debajo de 1, esto indica de que el proyecto podría presentar deficit de efectivo, por lo que de no lograr aumentar las ventas para ese período, deberán de contar con una fuente alternativa de fondos, ya sean bancarios o de algún inversionista.

3.9 COMPARATIVOS DE PRECIOS Y ESTRATEGIAS DE MARKETING Y COMERCIALIZACIÓN.

Tabla 14. Comparativo de precios Vs. la competencia.

Rose Garden Bayahibe		Aqua Esmeralda	
Aptos. Tipo A, B y C sin 2do. Nivel, Precio M2	\$ 1,100.20	Precio promedio por M2.	\$ 1,958.00
Aptos. Tipo A1, B1 y C1 con 2do. Nivel, Precio M2	\$ 881.39	Costo de Mantenimiento por M2.	\$ 3.00
Costo de Mantenimiento por M2.	\$ 1.50		
Residencial Vistas Miramar		Tracadero Beach Club & Resort.	
Precio promedio por M2.	\$ 1,800.00	Precio promedio por M2.	\$ 2,595.00
Costo de Mantenimiento por M2.	\$ 4.25	Costo de Mantenimiento por M2.	\$ 2.50

Fuente: Propia y en consenso con Cosntructora Rose Garden Bayahibe.

Podemos observar como la estrategia de ventas de la empresa Rose Garden Bayahibe versus la competencia, será basada en el precio por M2 de las unidades y apoyada en publicaciones en las principales revistas del sector construcción y turismo, dentro de estas podemos citar: Revista Construmedia, Revista Arquitexto, Revista Bohío. Se realizarán alianzas estratégicas con los principales brokers inmobiliarios, sin exclusividad del proyecto, como son: Remax, Tucasard, Plusval y Dreamhomedr. Como constructora, Rose Garden Bayahibe contará con un equipo comercial el cual estará desde mediados del 2022 lanzando la preventa de la primera etapa del proyecto.

Hasta el momento existe interés de compra de un grupo empresarial español, por el 35% de las unidades y un grupo americano por el 15% de las unidades, dichas negociaciones aún están en proceso.

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

Hemos visto como la República Dominicana cuenta con una ubicación geográfica estratégica, una moderna oferta de aeropuertos y una alta frecuencia de vuelos internacionales, para el flujo de los viajeros procedentes principalmente de Norte América, Centro América, Sur América y Europa. Posee una economía en la cual el sector turismo ha sido uno de sus principales motores y pilares en el cual en los últimos años se han hecho inversiones millonarias en las zonas de Bayahibe, Punta Cana, Bávaro, Macao y Samaná, por corporaciones Americanas, Españolas y locales, con el apoyo de los bancos comerciales y los fondos de inversión.

La zona de Bayahibe, la cuál ha sido nuestro foco de análisis, posee una ubicación privilegiada en la isla, ya que, al estar equidistantemente situada de la ciudad de Santo Domingo y Punta Cana, complementada por sus hermosas playas y su cercanía al aeropuerto de Las Américas y al de Punta Cana, ha tenido una fuerte y creciente demanda de habitaciones y apartamentos con fines vacacionales y de inversión.

En la última década el flujo de viajeros hacia la República Dominicana ha experimentado un aumento constante, liderando el aeropuerto de Punta Cana el manejo de los viajeros, tanto así que existe un proyecto, el cual reposa para aprobación en el senado de la República Dominicana, para habilitar una nueva y moderna terminal para instalar la aduana de los EEUU y que los vuelos hacia los estados unidos sean catalogados como internos, lo que de ser aprobado, se prevé que el flujo de pasajeros, locales e internacionales en tránsito, a través del aeropuerto de Punta Cana aumentaría exponencialmente.

La pandemia del COVID-19 ha impactado muy fuertemente este sector, tanto ha sido así, que han pasado a 18 meses de la misma y aun los hoteles no han podido generar suficientes recursos para cubrir sus gastos, ocasionando esto que las nuevas inversiones en ese sector, se estén realizando para entrar en operaciones dentro de 2 años, ya que por las nuevas mutaciones del virus, no hay esperanzas de que en un plazo menor a un año se recupere el sector.

El gobierno ha desarrollado e implementado una fuerte estrategia como apoyo al sector hotelero, generando que los hoteles de la playa hayan aumentado sustancialmente sus ocupaciones, pero los de la ciudad aún permanecen rezagados, ya que su principal flujo de huéspedes es corporativo y no vacacional.

Existen numerosos proyectos desarrollados y en operación en la zona de Bayahibe, los cuales han sido exitosos debido a que el 100% de sus unidades fue vendida al término de la obra y los que están atados a una operación hotelera, poseen una demanda en ascenso, la cual es el reflejo de que el sector se está recuperando.

La empresa Rose Garden Bayahibe SRL tiene una gran ventaja sobre cualquier otro proyecto y es que al terreno ser de propiedad de su accionista principal, pueden pacientemente esperar el momento óptimo para iniciar la obra, sin presiones externas.

Luego de analizar profunda y minuciosamente todas las variables que giran en torno al proyecto, pudimos observar que en comparación con los demás proyectos que están en construcción en la zona, Rose Garden Bayahibe posee una gran ventaja, la cual es que ofrece un mayor, variado inventario y tipo de apartamentos, sus áreas de esparcimiento y sociales son más robustas y variadas, al poseer múltiples atracciones para niños y adultos, sin tener que salir del proyecto.

Su desventaja más evidente, es que están ubicados a 700 Mts. de la playa de Bayahibe, lo que les podría limitar el tipo de inversionistas y el precio de sus unidades. Para mitigar esta desventaja, tienen contemplado la compra de 2 minibuses, los cuales tendrán una frecuencia preestablecida para llevar y traer huéspedes a la playa.

Una de nuestras principales recomendaciones es que antes de iniciar la obra, cierren la venta del 25% de las unidades, ya que aun con el financiamiento inicial de los UD\$5.0MM, si no realizan una preventa, podrían experimentar un déficit de capital de trabajo durante el 2do. año de construcción de la obra, así mismo para la entidad financiadora esa preventa le confirmaría el apetito de los inversionistas por el proyecto.

Otra recomendación es el aumento de la facilidad bancaria solicitada a USD\$10.0MM, para que la empresa tenga una reserva de capital ante cualquier retraso de pago por parte de los clientes en el 2do. año del proyecto o que las unidades no se vendan con la rapidez prevista.

Rose Garden Bayahibe basará su estrategia de preventa en ofrecer un precio por M2 más bajo que su competencia y durante nuestra investigación pudimos confirmar que su precio sería de un 43.81% menos que su principal competidor Aqua Esmeralda, por lo que le recomendamos limitar la etapa de preventa, la cual será de 9 meses, a un 50% del total de las unidades, para con esto lograr el punto de equilibrio de la obra. Luego en una 2da. Etapa un aumento de un 15% al 25% de las unidades y dejar el último 25% del inventario para la etapa final del proyecto con un aumento de un 10% adicional al precio, con esto el margen neto aumentaría sustancialmente, por consiguiente, la TIR del proyecto, su Valor Presente Neto y aun se mantendrían con un precio considerablemente mas bajo a su competidores.

BIBLIOGRAFIA

Carlos Contreras Núñez. (2018). Conceptos Básicos de Gestión Económica y Financiera. Santo Domingo, R.D.: Búho.

Leopoldo Rodríguez Morales. (2012). Análisis de Estados Financieros, Un enfoque en la toma de decisiones. México: Mc Graw Hill.

Tabla No.1: Banco Central de la República Dominicana. (2021). estadísticas Sector Turismo por Residencia. 2021, de Banco Central de la República Dominicana Sitio web: <https://bancentral.gov.do/a/d/2537-sector-turismo>

Gráfico No. 2: Banco Central de la República Dominicana. (2021). estadísticas Sector Turismo por Residencia. 2021, de Banco Central de la República Dominicana Sitio web: <https://bancentral.gov.do/a/d/2537-sector-turismo>

Gráfico No.3: Ministerio de Turismo de la República Dominicana. (2021). Presupuesto de Gastos y Aplicaciones Financieras. 2021, de Ministerio de Turismo de la República Dominicana Sitio web: <https://transparencia.mitur.gob.do/images/docs/presupuesto/2021/PRESUPUESTO%20APROBADO%202021.pdf>:

Tabla No.2: Banco Central de la República Dominicana. (2021). estadísticas Sector Turismo por Residencia. 2021, de Banco Central de la República Dominicana Sitio web: <https://bancentral.gov.do/a/d/2537-sector-turismo>

Gráfico 4: Banco Central de la República Dominicana. (2021). estadísticas Sector Turismo por Residencia. 2021, de Banco Central de la República Dominicana Sitio web: <https://bancentral.gov.do/a/d/2537-sector-turismo>

Gráfico 5: Banco Central de la República Dominicana. (2021). estadísticas Sector Turismo por Residencia. 2021, de Banco Central de la República Dominicana Sitio web: <https://bancentral.gov.do/a/d/2537-sector-turismo>

Tabla 3, Acción 1 Ministerio de Turismo de la Rep. Dom. (2020). Ministro de Turismo David Collado se reúne con autoridades y representantes de las zonas de Boca Chica, Guayacanes y Juan Dolio. 2020, de Ministerio de Turismo de la Rep. Dom. Sitio web: <https://www.mitur.gob.do/ministro-de-turismo-se-reune-con-autoridades-y-representantes-de-las-zonas-de-boca-chica-guayacanes-y-juan-dolio-y-escucha-sus-inquietudes/>

Tabla 3, Acción 2 Ministerio de Turismo de la Rep. Dom. (2020). Gobierno Dominicano impulsará recuperación del sector Turismo. 2020, de Ministerio de Turismo de la Rep. Dom. Sitio web: <https://www.mitur.gob.do/gobierno-dominicano-impulsara-recuperacion-del-sector-turismo/>

Tabla 3, Acción 3 Ministerio de Turismo de la Rep. Dom. (2020). Clúster Turístico y Asociación de Hoteles de Santo Domingo firman alianza para impulsar el desarrollo turístico. 2020, de Ministerio de Turismo de la Rep. Dom. Sitio web: <https://www.mitur.gob.do/cluster-turistico-y-asociacion-de-hoteles-de-santo-domingo-firman-alianza-para-impulsar-el-desarrollo-turistico/>

Tabla 3, Acción 4 Ministerio de Turismo de la Rep. Dom. (2020). Ministro Collado anuncia para el 15 de septiembre inicio Plan Recuperación Responsable del Turismo ante COVID 19. 2020, de Ministerio de Turismo de la Rep. Dom. Sitio web: <https://www.mitur.gob.do/ministro-collado-anuncia-para-15-de-septiembre-inicio-plan-recuperacion-responsable-del-turismo-ante-el-covid-19/>

Tabla 3, Acción 5 Ministerio de Turismo de la Rep. Dom. (2020). Gobierno y sector privado dan fuerte impulso a la estrategia Marca País. 2020, de Ministerio de Turismo de la Rep. Dom. Sitio web: <https://www.mitur.gob.do/gobierno-y-sector-privado-dan-fuerte-impulso-a-la-estrategia-marca-pais/>

Tabla 3, Acción 6 Ministerio de Turismo de la Rep. Dom. (2020). Presidente Abinader llama a las cadenas hoteleras a reabrir sus puertas a partir de 1 de octubre. 2020, de Ministerio de Turismo de la Rep. Dom. Sitio web: <https://www.mitur.gob.do/presidente-abinader-llama-a-las-cadenas-hoteleras-a-reabrir-sus-puertas-a-partir-de-1-de-octubre/>

Tabla 3, Acción 7 Ministerio de Turismo de la Rep. Dom. (2020). MITUR, Banreservas y Seguros Reservas lanzan Plan de Asistencia Turismo Seguro. 2020, de Mitur, Banreservas y Seguros Reservas lanzan Plan de Asistencia Turismo Seguro Sitio web: <https://www.mitur.gob.do/mitur-banreservas-y-seguros-reservas-lanzan-plan-de-asistencia-turismo-seguro/>

Tabla 3, Acción 8 Ministerio de Turismo de la Rep. Dom. (2020). Presidente Abinader anuncia plan recuperación de Puerto Plata, Sosúa y Cabarete. 2020, de Ministerio de Turismo de la Rep. Dom. Sitio web: <https://www.mitur.gob.do/abinader-anuncia-plan-recuperacion-de-puerto-plata-sosua-y-cabarete/>

Tabla 3, Acción 9 Ministerio de Turismo de la Rep. Dom. (2020). Firman acuerdos para recuperación de playas y costas y manejo del sargazo. 2020, de Ministerio de Turismo de la Rep. Dom. Sitio web: <https://www.mitur.gob.do/firman-acuerdos-para-recuperacion-de-playas-y-costas-y-manejo-del-sargazo/>

Tabla 3, Acción 10 Ministerio de Turismo de la Rep. Dom. (2020). Ministro de Turismo, David Collado, se reúne con dirigentes turísticos el Sur. 2020, de Ministerio de Turismo de la Rep. Dom. Sitio web: <https://www.mitur.gob.do/ministro-de-turismo-david-collado-se-reune-con-dirigentes-turisticos-el-sur/>

Tabla 3, Acción 11 Ministerio de Turismo de la Rep. Dom. (2020). Collado visita Luperón para crear protocolo para impulsar turismo náutico. 2020, de Ministerio de Turismo de la Rep. Dom. Sitio web: <https://www.mitur.gob.do/collado-visita-luperon-para-crear-protocolo-para-impulsar-turismo-nautico/>

Tabla 3, Acción 12 Ministerio de Turismo de la Rep. Dom. (2021). Listo el fideicomiso para construir 10 mil habitaciones en Pedernales. 2021, de Ministerio de Turismo de la Rep. Dom. Sitio web: <https://www.mitur.gob.do/listo-el-fideicomiso-para-construir-10-mil-habitaciones-en-pedernales/>

Tabla 3, Acción 13 Ministerio de Turismo de la Rep. Dom. (2021). Más de 60 hoteles de RD brindan facilidades para pruebas PCR y antigénicas en sus instalaciones. 2021, de Ministerio de Turismo de la Rep. Dom. Sitio web: <https://www.mitur.gob.do/mas-de-60-hoteles-de-rd-brindan-facilidades-para-pruebas-pcr-y-antigenicas-en-sus-instalaciones/>

Tabla 3, Acción 14 Ministerio de Turismo de la Rep. Dom. (2021). Gobierno anuncia relanzamiento de Samaná. 2021, de Ministerio de Turismo de la Rep. Dom. Sitio web: <https://www.mitur.gob.do/gobierno-anuncia-relanzamiento-de-samana/>

Tabla 3, Acción 15 Ministerio de Turismo de la Rep. Dom. (2021). Anuncian inversión de más de mil millones de dólares en Miches. 2021, de Ministerio de Turismo de la Rep. Dom. Sitio web: <https://www.mitur.gob.do/anuncian-inversion-de-mas-de-mil-millones-de-dolares-en-miches/>

Foto No. 2, 3 y 4 Condominiuim RD. (2021). Apartamento – Cadaqués Caribe Bayahibe. 2021, de Condominiuim RD Sitio web: <https://www.condominiumrd.com/property/apartamento-cadaques-caribe-bayahibe/>

Foto No. 5 y 6 EG Real Estate Tropical. (2021). Bayahibe – Village – Baya Azul – Flat Grey. 2021, de EG Real Estate Tropical Sitio web: <https://realestatetropical.com/property/bayahibe-village-baya-azul-flat-grey/>

Foto No. 7, 8 y 9 Los Flamencos Apart Hotel. (2021). Apartments Los Flamencos. 2021, de Los Flamencos Apart Hotel Sitio web: <https://www.losflamencosaparthotel.com/en/santo-domingo-beach-resorts/los-flamencos-aparthotel>

Foto No. 10, 11 y 12 Aqua Esmeralda. (2021). Aqua Esmeralda Bayahibe. 2021, de Aqua Esmeralda Sitio web: <https://www.aquaesmeralda.com/>

Foto No. 13, 14, 36, 37, 38, 39 y 40 Vistas Miramar. (2020). Vistas Miramar Residencial. 2020, de Vistas Miramar Sitio web: <https://vistasmiramar.com/detalles/>

Foto No. 16, 17 y 18 H&J Real Estate. (2021). APARTAMENTOS DE LUJO EN TRACADERO BEACH RESORT BAYAHIBE. 2021, de H&J Real Estate Sitio web: <https://hyjrealestaterd.com/properties/apartamentos-de-lujo-en-dominicus-bayahibe/#item4>

Foto No. 31 y 32 Aqua Esmeralda. (2021). Galerías de Fotos Aqua Esmeralda. 2021, de Aqua Esmeralda Sitio web: <https://www.aquaesmeralda.com/gallery/>

Foto No. 33, 34 y 35 Aqua Esmeralda. (2021). Flor Layout. 2021, de Aqua Esmeralda Sitio web: <https://www.aquaesmeralda.com/floor-layout/>

Fuente No. 42, 43, 44, 45, 46 y 47 Point2homes. (2021). Tracadero Beach Resort New Exclusive apartments. 2021, de Point2homes Sitio web: <https://www.point2homes.com/DO/Condo-For-Sale/La-Romana/Bayahibe/Tracadero-Beach-Resort-New-exclusive-apartments-3BR-in-2-min-to-the-Caribbean-Sea/92817591.html#lq=1&slide=10>

ANEXOS



SOLICITUD Y AUTORIZACIÓN EMPRESARIAL PARA REALIZACIÓN DE TRABAJO FINAL

Yo, **Edgar Alexander Tejada Díaz** cédula **001-1189845-8**, matrícula de la Universidad APEC **1997-1422**, estudiante de término del programa de Maestría en **Administración Financiera**, cursando la asignatura de Trabajo Final, solicita la autorización del **Ing. Tito Armando Jiménez Santana** en representación de la **Sra. Ana Francisca Santana B. de Jiménez**, por poder de fecha 17/12/2019, para realizar mi trabajo final sobre: Estudio de factibilidad y viabilidad financiera para el desarrollo de proyectos inmobiliarios turísticos. Caso: Proyecto Rose Garden Bayahibe, Rep. Dom. y acceder a las informaciones que precisaré para este fin.

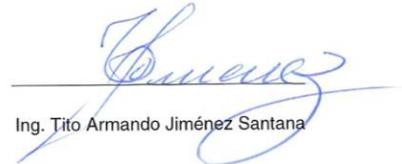
Este trabajo tiene por objetivo, determinar la importancia del desarrollo de proyectos turísticos en la zona Este de la República Dominicana, determinar la competencia a la que se enfrenta el proyecto y el apetito de los clientes o posibles inversionistas de la zona, estimar los costos Directos e Indirectos a los cuales se enfrentarán los desarrolladores del proyecto, determinar las características financieras para la viabilidad de un proyecto de construcción inmobiliaria turística y definir los parámetros financieros óptimos que aseguren un producto de calidad y apetecible para los clientes y que a su vez le asegure un adecuado retorno a los inversionistas.



Edgar Alexander Tejada Díaz

Yo, **Ing. Tito Armando Jiménez Santana**, con el cargo de Gerente General Rose Garden Bayahibe, cédula 001-1868110-3, autorizo a realizar el trabajo final arriba señalado y que el mismo podrá:

- Utilizar el nombre de la empresa Utilizar un pseudónimo
- Ser expuesto ante compañeros, profesores y personal de la Universidad APEC
- Incluido dentro del acervo de la Biblioteca de UNAPEC
- Aplicado en el área correspondiente dentro de la empresa si responde a las necesidades diagnosticadas.



Ing. Tito Armando Jiménez Santana