

MEMORIA DESCRIPTIVA “ CONDO HOTEL ICON SUITES 360”



INDICE

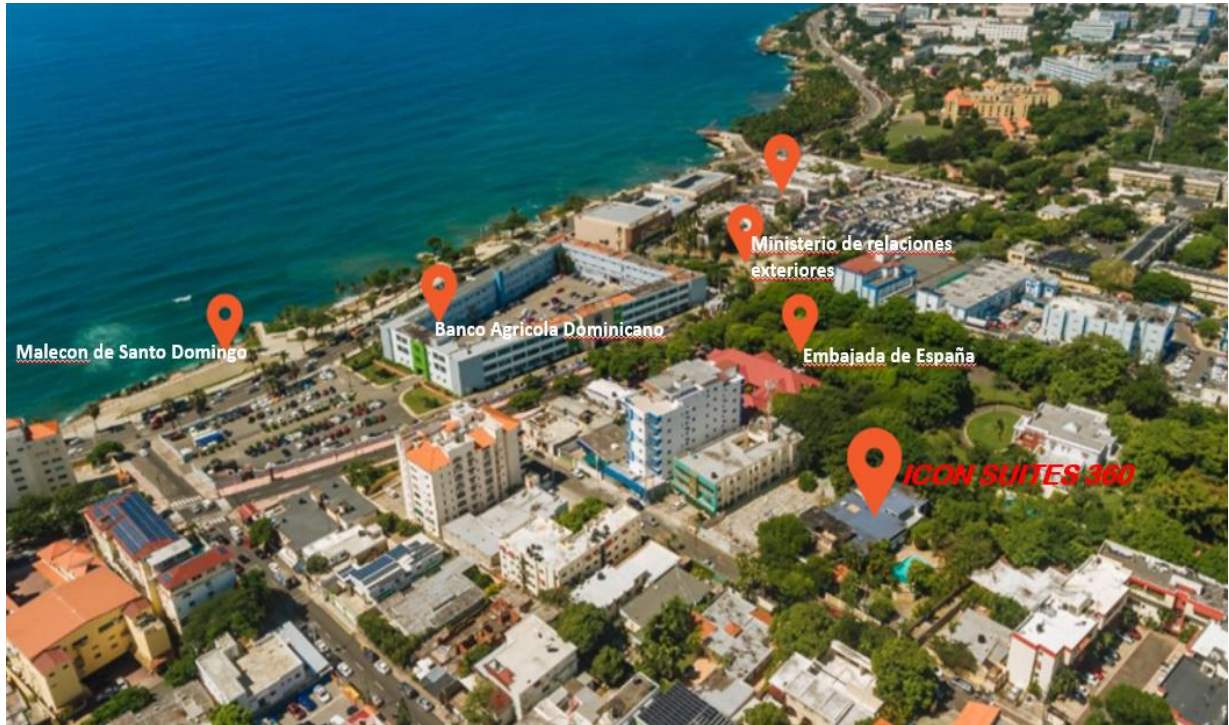
CAPÍTULO I: RESUMEN DEL PROYECTO	3
1.1. LOCALIZACIÓN.....	4
1.2. PROYECTO EN LA ACTUALIDAD.....	6
1.3. OBJETIVOS Y JUSTIFICACIÓN.....	7
1.4. CARACTERÍSTICA DEL DESARROLLO INMOBILIARIO.....	8
CAPÍTULO II: CONCEPCION DEL PROYECTO	9
2.1. BREVE DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO.....	10
2.2. PRODUCTOS ASOCIADOS.....	11
2.4. DETALLES DE LOS PRODUCTOS.....	11

1. RESUMEN DEL PROYECTO

Ubicación:	Calle Presidente Hipólito Irigoyen. No. 10, Ciudad Universitaria. Santo Domingo, Distrito Nacional. República Dominicana.
Tipo de proyecto:	CONDO HOTEL TURISTICO.
Área total del solar:	1,985.52 mt ²
Tipo de construcción proyectada:	1 edificio comercial con vocación hotelera de 9 niveles con un total de 113 Suites: 70 Máster Suites de 68m ² , 28 Family Suites de 92m ² de 2 habitaciones y 15 habitaciones Junior Suites de 40m ² , para un total de 141 habitaciones; amenidades como amplia recepción y lobby de amplia capacidad con lounge bar, oficina de administración y áreas de servicios, Restaurante de gran capacidad para 180 comensales, Dos (2) piscinas de 40m ² c/u, Pool Lounge, Gimnasio, Spa, Rooftop con vista 360 grados a la ciudad, Icon Café & Lounge, gimnasio, 123 estacionamientos, lavandería, cocina principal para Rooms Service y restaurante.
Modalidad de operatividad:	Operación hotelera
Estimación de la inversión total:	US\$13,643,986.24
Etapas estimadas por construir:	Una (1)
Tiempo estimado de desarrollo:	Dos (2) años

1.1. LOCALIZACIÓN

El Proyecto Turístico “**CONDO HOTEL ICON SUITES 360**” estará situado en la Ciudad Universitaria, Santo Domingo en el Distrito Nacional, República Dominicana.



LOCALIZACIÓN VIAL:

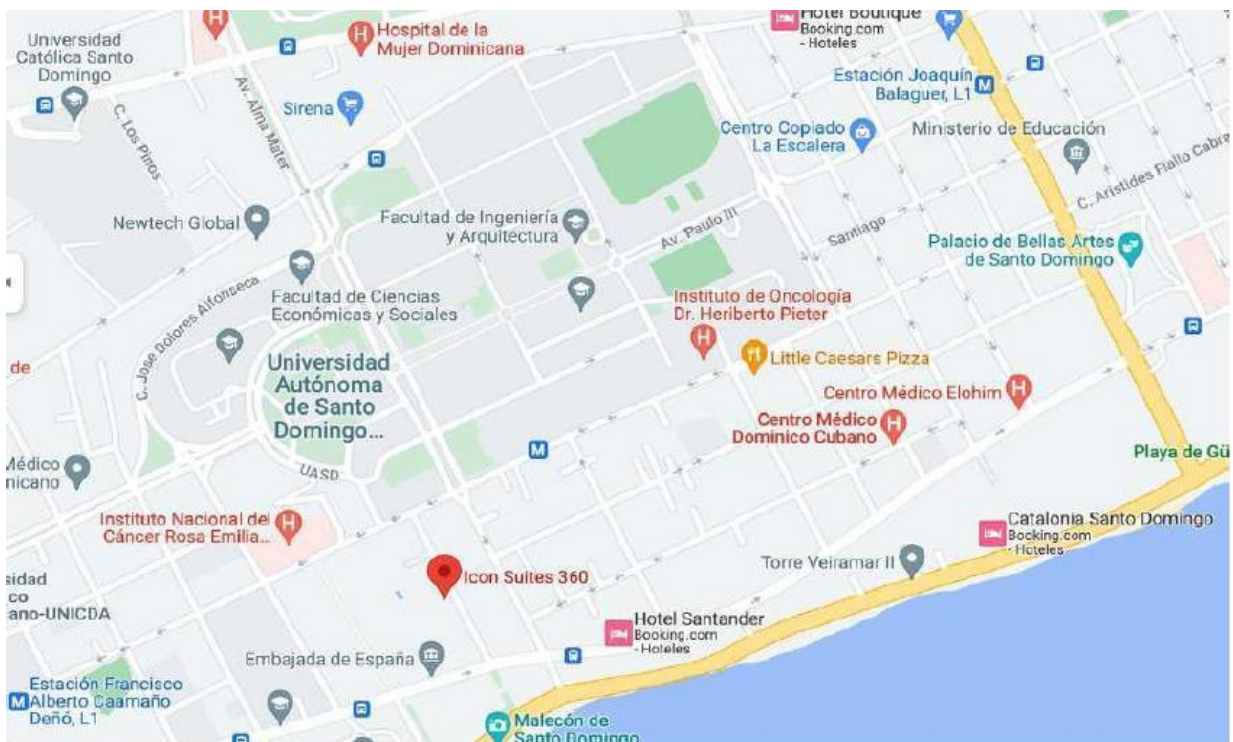
El proyecto se localiza específicamente en la Calle Presidente Hipólito Irigoyen. No. 10, Ciudad Universitaria. Santo Domingo.

Considerando que tiene una ubicación estratégica, porque se encuentra próximo al Malecón de la ciudad capital de Santo Domingo, en la Ciudad Universitaria, zona hotelera principal del malecón y de la Ciudad Colonial de Santo Domingo lo cual promueve una oferta de calidad complementando el polo turístico de la ciudad capital.

Se está construyendo en un solar con una superficie de 1,985.52 m², según los datos catastrales siguientes:

1. Inmueble identificado en la Designación Catastral Solar 6-REF, Manzana 1520 DC01, Matrícula No.0100343413, ubicado en el Distrito Nacional.

En la foto aérea siguiente de Google Earth, se observa la localización del proyecto en el proyecto “CONDO HOTEL ICON SUITES 360”:



1.2 PROYECTO EN LA ACTUALIDAD

El proyecto se encuentra en el proceso constructivo, avanzando según el plan de ejecución de obra, con fecha de finalización y puesta en funcionamiento para el mes de junio del año 2025.



1.3 OBJETIVOS Y JUSTIFICACIÓN

“**ICON SUITES 360**” se ha concebido bajo la tipología de mercado de proyecto turístico integral mediante la modalidad de operación de un “**CONDO HOTEL TURISTICO**” que ofrecerá una opción especial para el desarrollo de turismo de ciudad dirigido a todo tipo de turistas que visitan nuestro país, residentes o no en el país, que tienen un particular interés por invertir o alojarse en la ciudad capital de Santo Domingo, República Dominicana.

Para consolidar “**ICON SUITES 360**”, se determina el siguiente objetivo:

Objetivo General:

Desarrollar un establecimiento turístico integral promoviendo la ciudad de Santo Domingo, bajo la modalidad de operación de un “**CONDO HOTEL TURISTICO**”, donde el “confort”, el “lujo” y la “seguridad” sean las pautas de sus facilidades; conformando un producto turístico cercano a la ciudad, pero con un ambiente agradable, que satisfaga las expectativas de disfrute y tranquilidad en una zona con potencialidades turísticas y de negocios.

Justificación:

Fundamentalmente, la actividad turística y cultural de Santo Domingo se desarrolla sobre la base de los siguientes atractivos turísticos, entre otros: Zona Colonial con su Catedral Primada de América, Plaza de España, Alcázar de Colón, Calle Las Damas, Panteón de la Patria, Fortaleza Ozama; Palacio Nacional, Faro a Colón, Iglesias, Centros Comerciales, Los Tres Ojos, Jardín Botánico, Zoológico.

Así mismo, las facilidades presentes en el área fortalecen el destino, tal como: el Aeropuerto Internacional de las Américas y el Puerto Turístico Sans Souci.

Todo esto promueve la formulación de desarrollos turísticos, vacacionales e inmobiliarios de calidad; cuyo concepto generador sea integral en cuanto a especificaciones arquitectónicas, conservación y disfrute del ambiente y una completa gama de facilidades.

En el diagnóstico vocacional del terreno realizado, se pudo evidenciar que el terreno donde se desarrollará el proyecto “**APARTA-HOTEL TURISTICO**” tiene una vocación turística alta, lo cual evidencia su gran potencial turístico y de corte hotelero, vacacional y comercial con un alto porcentaje.

Es decir que esta situación, induce plenamente la factibilidad de desarrollar una diversidad de productos turísticos y otros de índole inmobiliarios, que sean operados de forma integral, partiendo de una operación hotelera tradicional, principalmente un “**APARTA-HOTEL TURISTICO**”

El proyecto hotelero “ICON SUITES 360” se ha concebido como un **HOTEL SUITES** para la venta inmobiliaria de las suites condicionada a una operación hotelera **ESPECIFICADA EN CADA UNO DE LOS CONTRATOS LEGALES CON ADQUIERIENTES Y EN TODAS LAS PERMISOLOGIAS COMO EDIFICIO COMERCIAL CON VOCACION HOTELERA**, también cabe destacar que todas las ventas incluyen **AMUEBLAMIENTO Y EQUIPAMIENTO COMPLETO** para garantizar los estándares y calidades exigidas por el mercado, y los propietarios tendrán la oportunidad recibir utilidades mediante un “Management Program o Rental Program”, donde el tema confort y la exclusividad le dan una personalidad original al mismo. Queda establecido que dicho proyecto estará normatizado bajo las normas exigidas y establecidas por la Operadora Hotelera la cual sea designada por Terza Construcciones SRL mediante un **REGLAMENTO PROTECTOR Y GESTION** otorgando total autoridad en el manejo de la edificación y unidades funcionales, aprobado por todos los propietarios al momento de la firma de contrato para adquirir una Suites, quedando blindada legalmente el concepto y normas por lo cual fue concebido el proyecto sin posibilidad de cambios en el futuro.

1.4. CARACTERÍSTICA DEL DESARROLLADOR INMOBILIARIO:

Nombre de la Razón Social:	TERZA CONSTRUCCIONES, S.R.L.
Dirección:	Calle Correa y Cidrón, No. 76, Plaza Franc-Miltha, Local 194, Zona Universitaria, Santo Domingo, República Dominicana
RNC No.:	1-30-92118-2
Representante Legal- Gerente:	Ing. Juan Felix Terrero Zabala
Correo electrónico:	terzaconstrucciones@gmail.com
Teléfono:	(809) 968 1082/ (809) 639 4189

2.0 CONCEPCIÓN DEL PROYECTO



2.1. BREVE DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

El proyecto “**CONDO HOTEL TURISTICO**” se ha planteado como un edificio de SUITES para la venta inmobiliaria condicionada a una operación hotelera, cuyos propietarios tendrán la oportunidad recibir utilidades mediante un “Management Program o Rental Program” Debidamente especificado en toda perisología y documentos contractuales, donde el tema confort y la exclusividad, le dan una personalidad original al mismo. En este proyecto ha relacionado la distribución de los espacios con su funcionalidad; al mismo tiempo que presenta una interesante alternativa para la adquisición de una propiedad vacacional.

Partiendo del proyecto “**ICON SUITES 360**”, se hace el análisis del proyecto. A los fines del análisis técnico, en el cual se ha considerado utilizar cuatro variables, a saber: diversidad de temas, productos asociados, modalidad de operación y mano de obra y empleos.

En este proyecto se ha relacionado la distribución de los espacios con su funcionalidad; al mismo tiempo que presenta una interesante alternativa para la adquisición de una propiedad vacacional. Se prevé un área de construcción bruta edificada de 14,680 m².

El Máster Plan de “**ICON SUITES 360**” presenta las áreas sociales y amenidades tales como un Lobby/Recepción, Rooftop con vista 360 a la ciudad, dos (2) Pool Lounge, Gimnasio, Icon Café & Lounge, Restaurante, estacionamientos y áreas de servicios (Lavandería, Cocina Principal).



2.2 PRODUCTOS ASOCIADOS

Suites

“ICON SUITES 360” consiste en un edificio comercial de 9 niveles con un total de 113 Suites: 70 unidades Máster Suites de 68 m², 28 unidades Family Suites de 92m² de 2 habitaciones y 15 habitaciones Junior Suites de 40 m² para un total de 141 habitaciones; amenidades como recepción lobby de amplia capacidad con lounge bar, oficina de administración y áreas de servicios, Restaurante de gran capacidad para 200 comensales, Dos (2) piscinas, Pool Lounge, Gimnasio, Rooftop con vista al mar 360 grados a la ciudad, Icon Café & Lounge en primer nivel, gimnasio, estacionamiento, lavandería, cocina principal.

Las Suites pueden tener vista al mar, a los jardines de la Embajada de España, al frente de la calle y/o a la Universidad Autónoma Santo Domingo.

Las suites se distribuyen de la manera siguiente:

Las especificaciones y acabados de las unidades son de materiales de alta calidad, modernos, revestimientos, iluminación, textiles importados y artículos exclusivos.





El proyecto cuenta con 3 tipos de Suites de diferentes dimensiones, las cuales se presentan a continuación:

HABITACIÓN MÁSTER SUITES

- 68 mts²
- Cama King size
- Kitchenette
- Comedor
- TV de Plasma
- Internet Wi-Fi
- TV más de 20 canales
- Minicadena
- Pay TV
- Baño completo con ducha
- Climatización personalizada
- Baño S
- Completo con bañera Teléfono
- Secador de Pelo SI Caja fuerte
- Minibar gratuito



HABITACIÓN FAMILY SUITES



- 92 mts2
- 2 Cama King size
- Kitchenette
- Comedor
- TV de Plasma
- Internet Wi-Fi
- TV más de 20 canales
- Minicadena
- Pay TV
- Baño completo con ducha
- Climatización personalizada
- Baño S
- Completo con bañera
- Teléfono
- Secador de Pelo SI Caja fuerte
- Minibar gratuito

HABITACIÓN JUNIOR SUITES



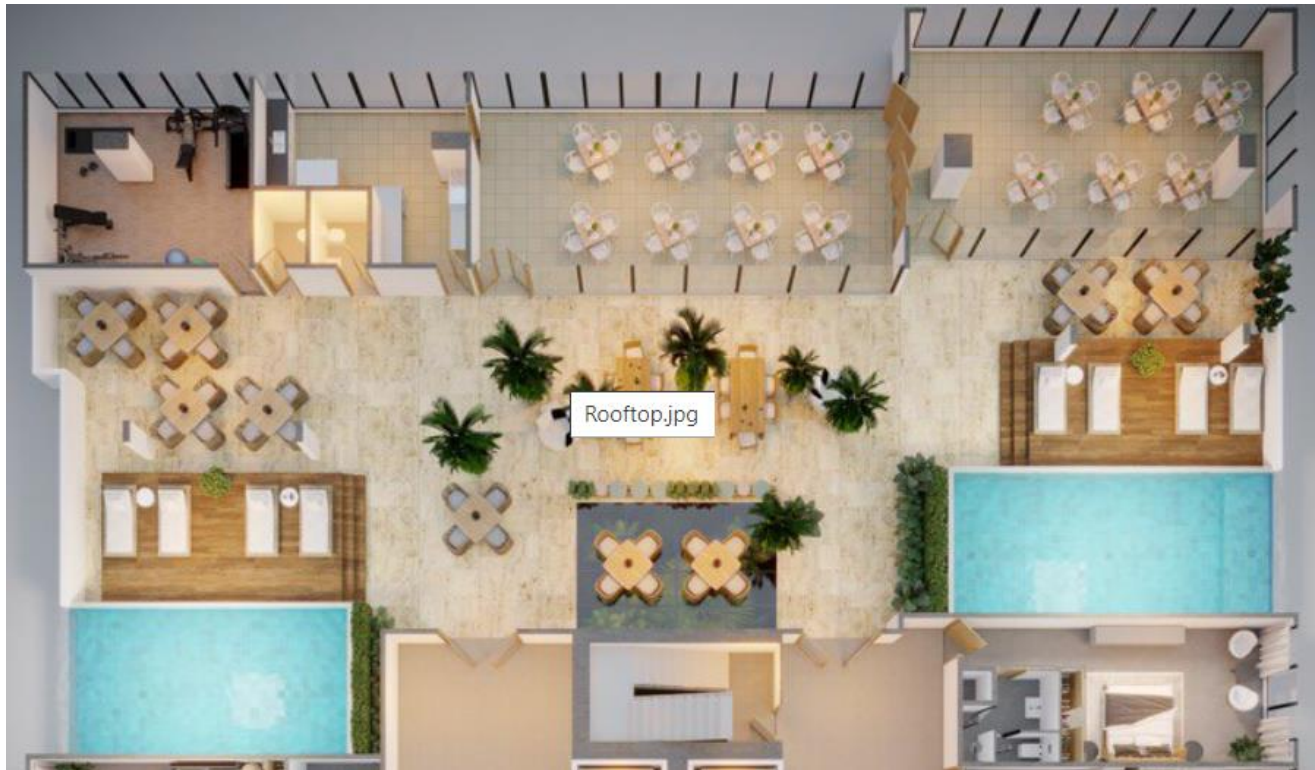
- 40 mts2
- 1 Cama King size
- TV de Plasma
- Internet Wi-Fi
- TV más de 20 canales
- Minicadena
- Pay TV
- Baño completo con ducha
- Climatización personalizada
- Teléfono
- Secador de Pelo
- Caja fuerte
- Minibar gratuito



Lobby/Recepción (Café Lounge).

-
- 113.91 mts2
- Lobby Hotelero
- Muebles
- Oficina administrativa
- 4 ascensores
- Recepción

ROOFTOP AREA RECREATIVA.



- 590 mts²
- Restaurante para 180 comensales
- 2 piscinas 40 mts² C/U
- Lunch
- Cocina
- Gimnasio
- 2 Baños para los usuarios.
- Ducha
- Deck solárium

COMPLEMENTOS DEL EDIFICIO

Dispondrá de cuatros (4) ascensores, baños para empleados, área de lavado y almacén de ropa blanca en todos los niveles, almacén de reposición de utensilios, centro de data y central telefónica.

5.- Anexos

Perisología y contrato modelo.