



Playa
Caletón



PLAYA CALETÓN

ÍNDICE

01	Introducción	4
02	Descripción general de la propiedad	8
03	Ubicación y comunicaciones	13
04	Entorno	16
05	Referencias de oferta hotelera y Real Estate	20
06	Anexo: Información económica	24





01

INTRODUCCIÓN

Introducción



La República Dominicana, enclavada en la isla La Española, en pleno Caribe, es uno de los destinos turísticos más apreciados internacionalmente.

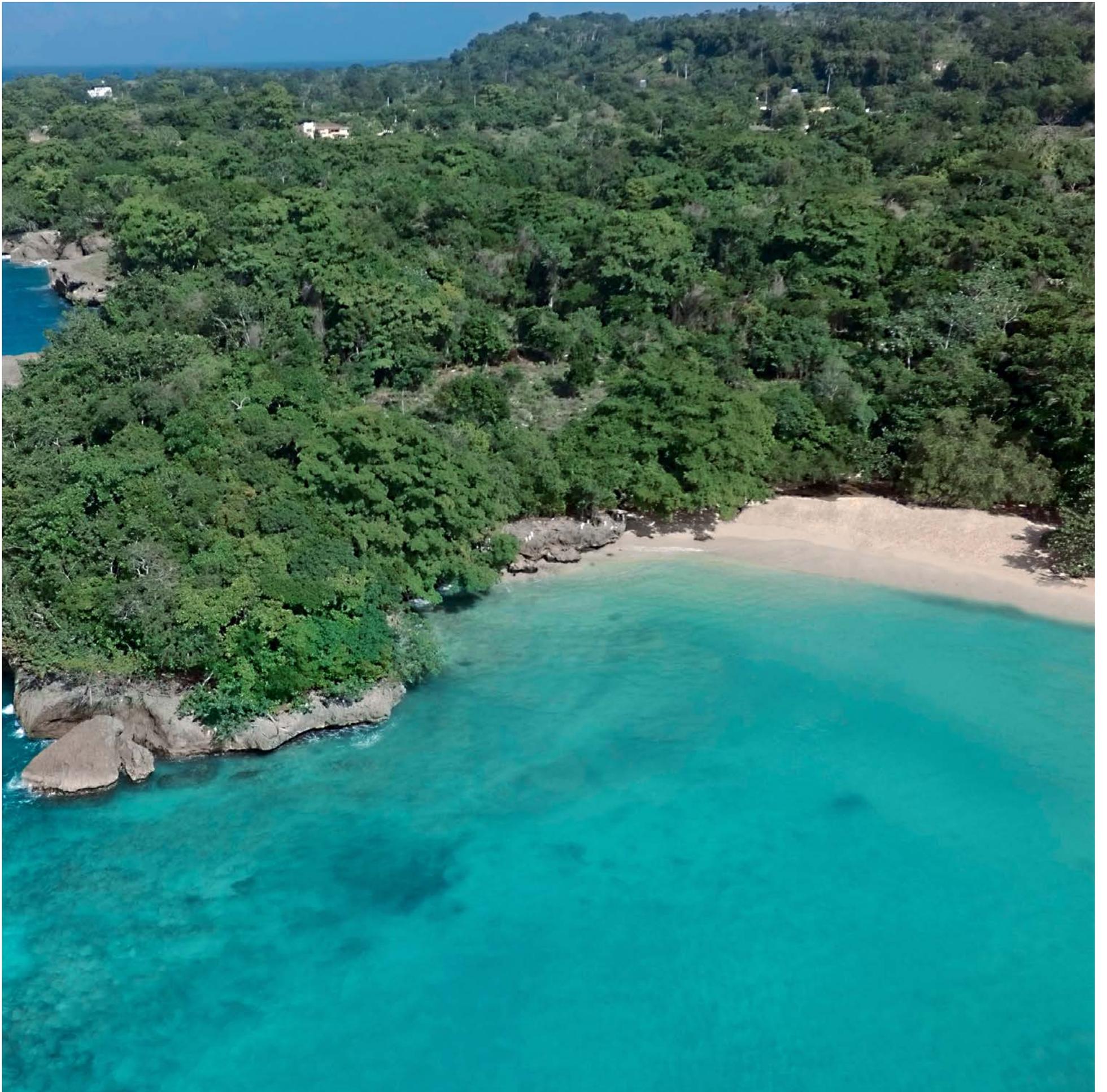
Ofrece más de 1.400 km de línea costera y multitud de playas de arena multicolor, un clima tropical envidiable, y está magníficamente comunicada por vía aérea con Estados Unidos, Latinoamérica y Europa. Es una economía principalmente de servicios, con una población amistosa y preparada, y unas infraestructuras en continua mejoría. Más del 22% de las inversiones directas del extranjero se centran en el sector turístico, que aporta casi el 6% del PIB.

Tradicionalmente las inversiones de la industria hotelera se han centrado en los clásicos resorts "todo incluido", colonizando áreas enteras del país. El desarrollo de las infraestructuras, junto con la persistencia de zonas de gran atractivo sin explotar ha permitido la generación de una demanda por parte del mercado de lujo que se está desarrollando, y que no está suficientemente cubierta.

Playa Caletón es una propiedad ubicada en una playa muy singular de la zona norte de República Dominicana, que por sus características físicas, geográficas, y urbanísticas, ofrece una oportunidad óptima para un desarrollo de alto nivel, e incluso para acompañarlo de un desarrollo inmobiliario complementario.

Uno de los destinos turísticos más apreciados internacionalmente







02

DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA PROPIEDAD



Playa Caletón



Playa Caletón es una propiedad de excepcional belleza que debe su nombre a su especial configuración física. Con forma de cala grande, estrechándose en sus extremos, y con unas rocas en el frente, es una de las playas más tranquilas de la costa norte dominicana.

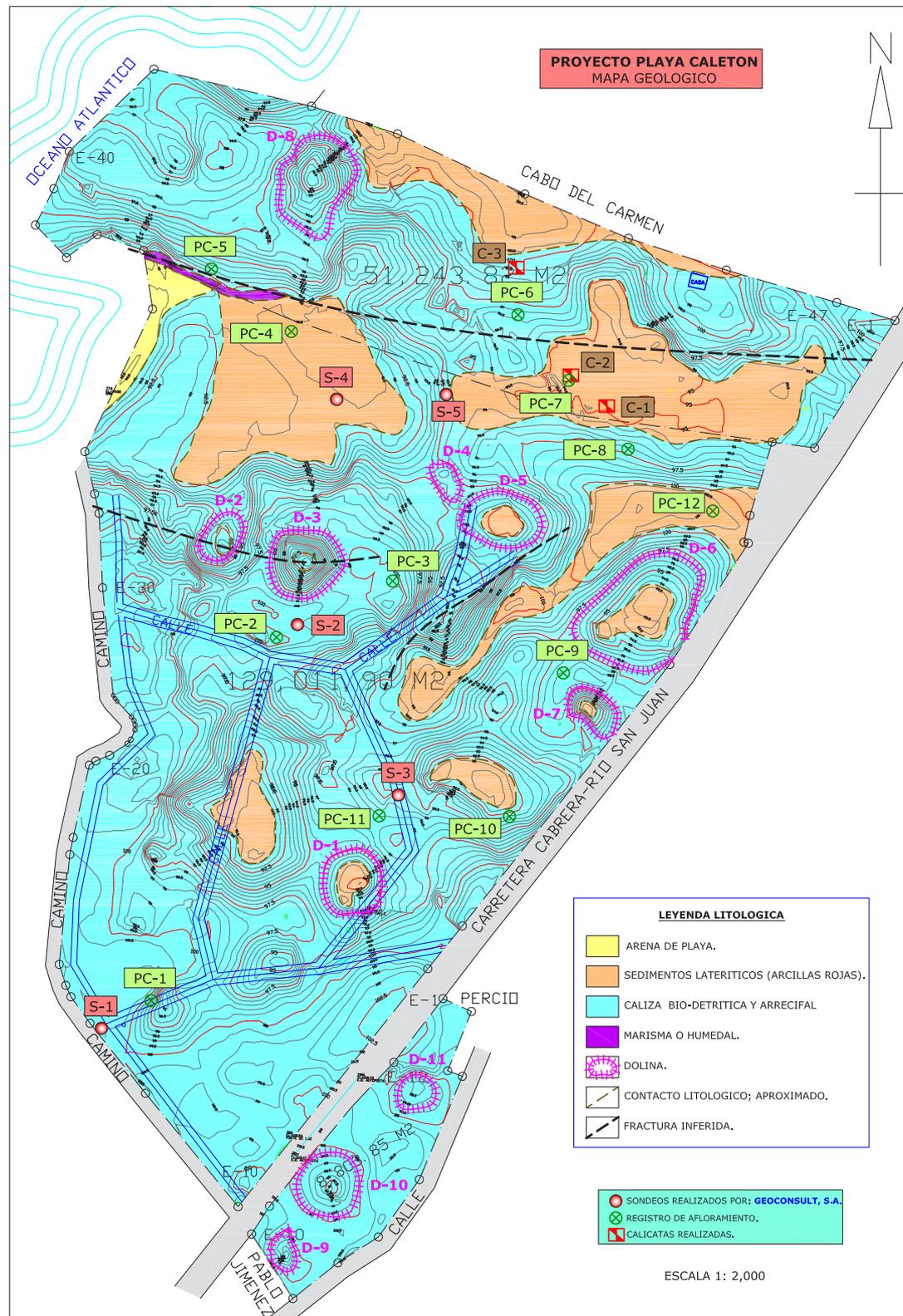
El terreno está compuesto por dos parcelas registrales diferentes, ambas en propiedad al 100% de una misma sociedad. La superficie conjunta asciende a 201.000 m² de terreno básicamente llano, en suave pendiente hacia el mar.

Linda por el Norte con el Océano Atlántico, a través de su magnífica playa de suave arena dorada, y de unos acantilados de apenas 4-6 metros de altura. En total, el frente costero suma unos 370 metros lineales. Por el sur linda con la carretera que une Río San Juan con Cabrera, lo que facilita los accesos y las infraestructuras. Está cubierto con vegetación autóctona, especialmente en la zona cercana a la playa.

Cuando el océano Atlántico bate con fuerza en las playas cercanas, Playa Caletón sigue manteniendo condiciones excelentes para disfrutar de sus aguas cristalinas.

Una oportunidad óptima
para un desarrollo
hotelero de alto nivel

Plano de la propiedad









03

UBICACIÓN Y COMUNICACIONES



03.1 Ubicación



Playa Caletón se encuentra en la costa noreste de la República Dominicana; en el límite de los municipios de Río San Juan (al que pertenece) y el de Cabrera, ambos parte de la provincia de María Trinidad Sánchez.

Ambas poblaciones pueden nutrir a la propiedad de infraestructuras y servicios. Río San Juan se encuentra a dos kilómetros, y Cabrera, a 18 kilómetros.

La propiedad y su entorno tienen muy buenas conexiones por tierra, aire y mar.

El terreno está al pie de la carretera nacional que comunica Río San Juan con Cabrera, y posteriormente con Nagua. Esta carretera desemboca directamente en la Autovía de Juan Pablo II que va a la capital, a la que se llega en unas dos horas y media.

Las conexiones aéreas se pueden realizar a través de tres aeropuertos internacionales:

- El Aeropuerto Internacional Juan Bosch (El Catey), en Nagua, se encuentra a tan sólo 70 km, y unos 60 minutos de tiempo.
- El Aeropuerto Internacional Gregorio Luperón (Puerto Plata) está también a 70 km y unos 60 minutos de tiempo.
- El Aeropuerto de Santo Domingo se encuentra a 175 km y unas 2:15 horas.
- Hay un helipuerto en Playa Grande, a 4 km.



Aerpuerto de Gregorio Luperón

Playa
Caletón

Aerpuerto de El Catey

Aerpuerto de
Las Américas



04

ENTORNO



Atracciones

A poco más de una hora en coche se encuentra la turística ciudad de Puerto Plata, con una diversa oferta de actividades, compras, o de visitas culturales como la de la Fortaleza de San Felipe construida en el Siglo XVI.

En tierra, la provincia de María Trinidad Sánchez es una zona de impresionante belleza natural que no ha sido tocada por el turismo de masas, lo que la convierte en un excelente destino para el ecoturismo. A poca distancia del Caletón encontramos múltiples opciones:



El Saltadero

Es una magnífica cascada ubicada en un entorno húmedo y boscoso, que permite al visitante disfrutar de sus aguas frescas antes de que se precipiten al vacío.



Laguna El Dudú

Una hermosa laguna de agua con forma de cráter. Está conectada de forma subterránea con otra laguna menor, poco profunda y de aguas cristalinas. Se puede practicar el espeleobuceo, el baño, o incluso lanzarse desde una tirolina.



Laguna Gri-Gri

Un antiguo manantial que conectaba un arroyo con el mar, tras un terremoto se convirtió en la Laguna Gri-Gri. Hoy día es un punto turístico muy atractivo. Sus manglares y la forma de la laguna son dignos de admiración.



Parque Cabo Francés Viejo

A pesar de su pequeño tamaño de tan sólo 1.5 kilómetros cuadrados, en sus cinco kilómetros de costa se conjugan playas, acantilados, ensenadas, diversas especies de aves, flores y extensiones de bosques húmedos.

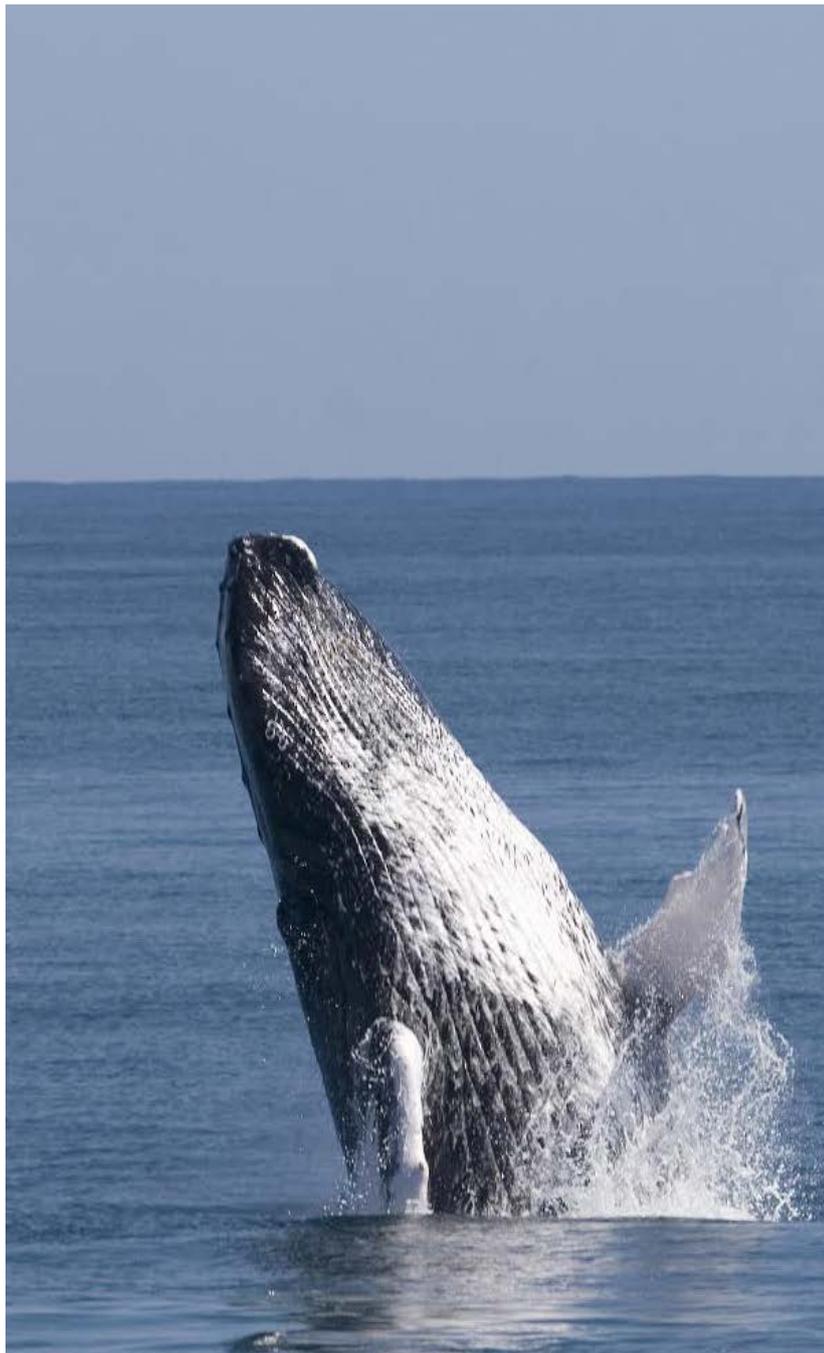


Otras Playas

Aparte de Playa Caletón, se pueden visitar otras maravillosas playas, como Playa Grande, Playa Diamante, Arroyo salado...

Actividades

Además de las actividades habituales vinculadas al turismo local, como el senderismo, los paseos a caballo, o las visitas organizadas, se pueden hacer en las inmediaciones de la propiedad diversas actividades, muchas de ellas vinculadas a su privilegiada situación junto al Océano Atlántico.



Golf

A sólo tres km se encuentra el campo de Playa Grande. Es un espectacular campo de 18 hoyos, de los que 10 se encuentran directamente bordeando acantilados de 20 metros de altura sobre el Océano Atlántico.



Pesca deportiva

Desde la marina de Río San Juan y desde Cabrera se puede practicar la pesca deportiva, siendo una de las zonas menos explotadas del Caribe.



Submarinismo

La costa norte de República Dominicana ofrece excelentes condiciones para bucear. Además se puede practicar el espeleobuceo en los cenotes de agua dulce de las inmediaciones.



Kitesurf y windsurf

En la bahía de Cabarete, a corta distancia en coche, se encuentran algunas de las mejores ubicaciones del mundo para la práctica del kitesurf y del windsurf.



Observación de ballenas

En el mar, entre enero y marzo se puede salir al mar para ver las ballenas jorobadas en su tránsito hacia la bahía de Samaná.





05

REFERENCIAS DE OFERTA HOTELERA Y REAL ESTATE



Oferta hotelera y Real Estate



Los nuevos desarrollos hoteleros que se están estableciendo en la zona de Río San Juan-Cabrera están especialmente destinados a un turismo de alto nivel, que huye de las concentraciones hoteleras de las áreas tradicionales dominicanas, buscando disfrutar de un entorno tranquilo, reservado y de un servicio de calidad.

La oferta hotelera actual es bastante reducida, con una importante capacidad de crecimiento. Actualmente no hay grandes resorts del tipo "todo incluido", y la nueva oferta se concentra en opciones de tamaño medio o pequeño, tipo "boutique" con alto nivel de servicio.

En cuanto al sector residencial, se está observando una evolución equivalente a la de la oferta hotelera. Es una zona con muy baja densidad, donde la oferta está destinada especialmente a clientes internacionales, y a segunda vivienda de dominicanos de alto poder adquisitivo. La zona de los Farallones está siendo ocupada por viviendas unifamiliares de lujo, a las que se unen, en la costa, varios desarrollos residenciales muy exclusivos y la oferta complementaria de villas en los nuevos desarrollos hoteleros.

Un lugar donde poder disfrutar de un entorno tranquilo, reservado y de un servicio de calidad

Amanera Resort

Pertenece a la prestigiosa cadena Aman resorts, es un complejo turístico de gran lujo inaugurado en Noviembre de 2015. Se encuentra a unos 3 km de Playa Caletón.

Cuenta inicialmente con 36 habitaciones más 37 villas con servicio del hotel. El resort cuenta con campo de golf, Spa, helipuerto y en un futuro está previsto dotarlo de pistas de tenis y centro ecuestre.



Playa Grande Beach Club

A unos 4 km de Playa Caletón. Es un pequeño hotel boutique ubicado en la playa, de arquitectura colonial y altos niveles de servicio. Todas las habitaciones son bungalows de 1 a 3 dormitorios.



Balaji Palace

En el límite de Playa Grande, a unos 2 km de Playa Caletón, se encuentra este otro hotel boutique, con las habitaciones integradas en un edificio con forma de gran villa, y en un nuevo edificio anexo. Cuentan con piscinas, servicios de Spa, helipuerto propio, etc.



Hotel Playa Diamante

Se está iniciando un desarrollo hotelero de 5 estrellas con oferta residencial adicional.



Orchid Bay Estates

Es una comunidad residencial cerrada, con un total de 34 parcelas en las que se están desarrollando casas de alto nivel. Es la referencia residencial de la zona, y los precios de venta de las casas llegan a los 7 millones de dólares.



Sea-Tree Estates

Comunidad residencial cerrada al estilo de Orchid Bay situada en primera línea de acantilado. En la primera fase se han parcelado 9 lotes de entre 6.000 y 12.000 m². El precio de venta de las parcelas oscila entre 1.5 y 1.7 millones de dólares.



Villas “Amanera”

Dentro del complejo de Playa Grande se ha previsto el desarrollo de hasta 400 unidades residenciales aproximadamente. Actualmente se está comercializando una primera fase de 35 unidades, con precios que empiezan entre 4 y 7 millones de dólares en función del tamaño de las villas.





06

ANEXO I INFORMACIÓN ECONÓMICA



Densidad edificatoria


BANCO CENTRAL DE LA REPUBLICA DOMINICANA
RNC 401-00755-1

028527

18 JUL 2000

Arq. Nelson Viñas
Calle 3, Edificio Jardín 3
Suite OA
Urb. Jardines Metropolitanos
Santiago, R.D.

Asunto: Respuesta a su solicitud Status de las Parcelas números 1272 y 1254 del D.C. No.3 del Municipio de Cabrera.

Ref. Su comunicación de fecha 29 de junio del 2000

Distinguido Arq. Viñas:

En atención a su solicitud contenida en la comunicación de referencia, cortésmente le informamos que el Comité Administrativo del Departamento de Desarrollo y Financiamientos de Proyectos del DEFINPRO, en su sesión celebrada en fecha 24 de mayo del 2000, decidió someter a la consideración del Poder Ejecutivo la actualización del Plan de Ordenamiento Territorial Turístico de la Costa Norte, correspondiente al tramo Sabaneta de Yásica-Punta la Garza en Cabrera, por lo que nos complace manifestarles que la parcela 1272 del D.C. No. 3 de Cabrera, clasificada en el Plan de Ordenamiento anterior a la fecha como área "No Desarrollable" en términos turísticos, fue incluida dentro de las zonas de desarrollo de la manera siguiente :

La Parcela número 1272 del D.C. No.3 del Municipio de Cabrera, consignada en el Bloque No. 23 del Plano de Uso de Suelo actualizado del tramo "Sabaneta de Yásica-Cabrera", fue designada como zona de "Desarrollo Turístico", con una densidad de 15 habitaciones/hectáreas, índice de ocupación del terreno 30% y 11.00 metros límite de altura.

La Parcela No. 1254 designada para desarrollo turístico mediante Decreto No. 156-93 del 2 de junio del 1993, fue ratificada como zona turística con los siguientes parámetros de desarrollo: densidad de 80 habitaciones/ hectáreas, índice de ocupación del terreno 60% y 11.00 metros límite de altura.

En ese orden hacemos de su conocimiento, que hasta tanto el Poder Ejecutivo no emita el decreto aprobando la recomendación precitada, estas informaciones no son de carácter oficial.

N.



Calle Pedro Henríquez Ureña fsq. Leopoldo Navarro, Santo Domingo, República Dominicana • Apartado Postal 1347
Teléfono: (809) 221-9111 • TELEFAX: (809) 686-7488 • TELEFONO 111 346-0052 BANCEN y CODTELEFAX 326-4540 BCEN
Dirección S.W.I.I.T. BCRDDOSX • <http://www.bancentral.gov.do>

Densidad edificatoria



BANCO CENTRAL DE LA REPUBLICA DOMINICANA

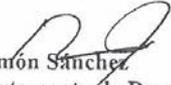
RNC 401-00755-1

028527

Finalmente, se le informa que los datos de este escrito se circunscriben al otorgamiento de los parámetros de desarrollo de las parcelas que nos ocupan, para la evaluación particular de su proyecto, debe remitirse a nuestras oficinas para que sea informado de todos los requerimientos técnicos que debe contemplar para introducir un proyecto de esa características.

Sin otro particular por el momento y reiterándonos a sus órdenes, se despide,

Atentamente,

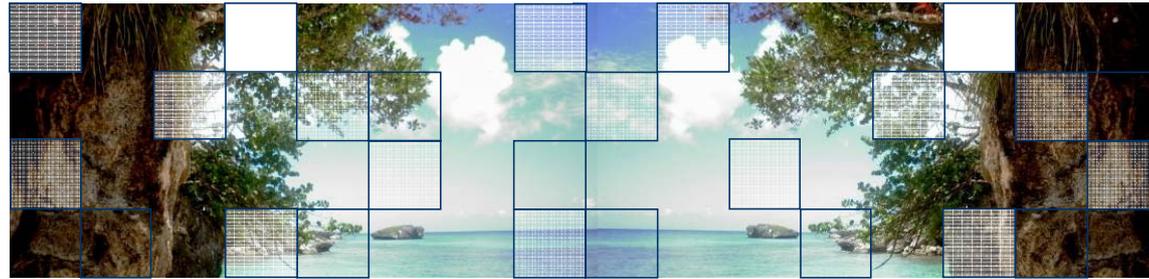

Lic. Ramón Sánchez
Director del Departamento de Desarrollo
y Financiamiento de Proyectos
DEFINPRO



Calle Pedro Henríquez Ureña Esq. Leopoldo Navarro, Santo Domingo, República Dominicana • Apartado Postal 1347
Teléfono: (809) 221-9111 • TELEFAX: (809) 686-7488 • TELFX ITT 346-0052 BANCEN y CODTELEX 326-4540 BCEN
Dirección S.W.I.F.T. BCRDDOSX • <http://www.bancentral.gov.do>

06.2

Best Use of Land (BUL)



BEST USE OF LAND

EL CALETÓN

REPÚBLICA DOMINICANA

Noviembre 2011



Hotel, Tourism and Leisure



1. RESUMEN EJECUTIVO

La Propiedad ha encomendado a Horwath HTL el estudio de la zona denominada Playa del Caletón, en la República Dominicana, así como el desarrollo de un plan con servicios e instalaciones diferentes/originales que confieran al Proyecto un alto nivel de competitividad.

La propiedad requiere un estudio cuidado de todos los factores que puedan influir de forma positiva o negativa en un proyecto desarrollado en el terreno descrito. Ha sido necesario estudiar los diferentes tipos de conceptos posibles y contrarrestarlos con la demanda actual y la demanda estimada en el futuro.



Playa el Caletón

En la actualidad, el proyecto está en fase de tramitación de las oportunas licencias de construcción ante las autoridades de la República Dominicana, licencias que se esperan obtener a lo largo de este año 2011, principios del 2012.

UBICACIÓN

El proyecto, un terreno de unos 192.806 m² se encuentra en la costa norte de la República Dominicana, en la Provincia de Trinidad Sanchez, en primera línea de playa de una zona denominada Playa El Caletón, con el centro urbano más cercano siendo Rio San Juan, a tres millas.

Tras un primer estudio de la región se descubre una oferta hotelera importante. Sin embargo, se ha visto que la localización, en un destino de reconocimiento mundial, es excelente, con acceso aéreo por tres aeropuertos, y por la carretera principal que une las ciudades más importantes de la zona, Cabarete y Rio San Juan.

Asimismo, el proyecto se encuentra en una zona de gran riqueza natural que le confiere una exclusividad y encanto especial.

Best Use of Land (BUL)



DESCRIPCION

Tras el análisis de los parámetros, se han distinguido varios conceptos y orientaciones que serian los más recomendables para tal proyecto. El resultado indica la competitividad de un Resort de Alta Calidad de Uso Mixto, con Hotel de 5*, Residencias Turísticas, *Destination Spa* y servicios complementarios como Instalaciones Deportivas Profesionales.

El proyecto contempla los siguientes detalles:

- Un hotel de 5* lujo, de playa, de 140 habitaciones.
- 125 unidades de Residencial Turístico, Villas, Townhouses y Apartamentos
- Destination Spa & Beauty Medical Clinic
- Oferta Original e Innovadora de Restaurantes y Bares
- Piscinas de varios tipos y conceptos, y diferentes utilidades
- Programa Especializado de Niños de todas las edades
- Oferta Deportiva Profesional y de Naturaleza
- Centro de Reuniones
- Servicios Integrales a las Residencias

SITUACION ECONOMICA DEL MERCADO

Este análisis presenta una cierta complejidad teniendo en cuenta que no se pueden estudiar tendencias de la demanda y oferta tras tres años difíciles para la zona. Por razones primordialmente de riesgo económico mundial, los resultados obtenidos en la zona, y el turismo en general en todos los destinos del mundo, no son representativos de un mercado estable.

En lo que se refiere a la República Dominicana, en el año 2010, el país experimentó un incremento a nivel económico, con un crecimiento en su PIB a un 7.8%, comparado con el 3.5% del año 2009. El país demuestra señales de recuperación. Desde el año 2008 al 2010, la inflación disminuyó de 7.57% a 5.75%, incrementándose de nuevo a 6.33% en 2010. El pronóstico del Producto Bruto Interno en términos reales se estima en un crecimiento de 5.5% para el 2011 (fuente: Global Financial)

Desde el punto de vista turístico, la oferta habitacional de la zona se ha visto incrementada de forma importante en los últimos años, a pesar de las dificultades económicas, con el resultado de una ocupación que se ha visto reducida de 64% en el 2006 a 54% en el 2010.

Sin embargo, los últimos meses han visto un incremento de las ocupaciones y llegadas de turistas a la isla, con llegadas de turistas que superan los 3 millones y medio, creando un ambiente muy positivo para el futuro del turismo de la zona.

Best Use of Land (BUL)



DESCRIPCION

Tras el análisis de los parámetros, se han distinguido varios conceptos y orientaciones que serian los más recomendables para tal proyecto. El resultado indica la competitividad de un Resort de Alta Calidad de Uso Mixto, con Hotel de 5*, Residencias Turísticas, *Destination Spa* y servicios complementarios como Instalaciones Deportivas Profesionales.

El proyecto contempla los siguientes detalles:

- Un hotel de 5* lujo, de playa, de 140 habitaciones.
- 125 unidades de Residencial Turístico, Villas, Townhouses y Apartamentos
- Destination Spa & Beauty Medical Clinic
- Oferta Original e Innovadora de Restaurantes y Bares
- Piscinas de varios tipos y conceptos, y diferentes utilidades
- Programa Especializado de Niños de todas las edades
- Oferta Deportiva Profesional y de Naturaleza
- Centro de Reuniones
- Servicios Integrales a las Residencias

SITUACION ECONOMICA DEL MERCADO

Este análisis presenta una cierta complejidad teniendo en cuenta que no se pueden estudiar tendencias de la demanda y oferta tras tres años difíciles para la zona. Por razones primordialmente de riesgo económico mundial, los resultados obtenidos en la zona, y el turismo en general en todos los destinos del mundo, no son representativos de un mercado estable.

En lo que se refiere a la República Dominicana, en el año 2010, el país experimentó un incremento a nivel económico, con un crecimiento en su PIB a un 7.8%, comparado con el 3.5% del año 2009. El país demuestra señales de recuperación. Desde el año 2008 al 2010, la inflación disminuyó de 7.57% a 5.75%, incrementándose de nuevo a 6.33% en 2010. El pronóstico del Producto Bruto Interno en términos reales se estima en un crecimiento de 5.5% para el 2011 (fuente: Global Financial)

Desde el punto de vista turístico, la oferta habitacional de la zona se ha visto incrementada de forma importante en los últimos años, a pesar de las dificultades económicas, con el resultado de una ocupación que se ha visto reducida de 64% en el 2006 a 54% en el 2010.

Sin embargo, los últimos meses han visto un incremento de las ocupaciones y llegadas de turistas a la isla, con llegadas de turistas que superan los 3 millones y medio, creando un ambiente muy positivo para el futuro del turismo de la zona.

Best Use of Land (BUL)



- valoración de **\$40.512.556** con una tasa del 15%, a **\$72.729.986** con la tasa a 8%

El trabajo de Horwath HTL se ha desarrollado de acuerdo con la práctica de International Valuation Standards con las limitaciones y consideraciones detalladas en el apartado 8 de este informe.

Barcelona, 01 Noviembre 2011



Playa
Caletón