



APEX

LA ESPERILLA



FICHA DE INVERSIÓN

| | |
|----------------------------|---------------------------------|
| Proyecto | Torre Apex La Esperilla |
| Ubicación | La Esperilla, Santo Domingo, RD |
| Tipo | Residencial familiar · Wellness |
| Ticket de entrada | USD 243,000.00 |
| Ticket promedio | USD 330,000.00 |
| Ticket premium | USD 436,000.00 |
| Entrega | Marzo 2030 |
| Administración | Fiduciaria Popular |
| Diferenciador clave | Wellness + fiduciaria |
| Desarrollador | Apex Construction SRL |
| Diseño ejecutivo | Luxia Labs |





A P E X
C O N S T R U C T I O N

APEX RE CONSTRUCTION SRL

Tipo: Empresa dominicana de desarrollo inmobiliario residencial

Enfoque: Proyectos residenciales de alto valor que combinan diseño funcional, viabilidad financiera y altos estándares de ejecución técnica

Filosofía: Desarrollo urbano integral – cada proyecto es concebido para generar valor a sus residentes, contribuir positivamente a su entorno y mantener competitividad sostenible en el tiempo

Estructura de proyectos: Todos los desarrollos incorporan modelos fiduciarios, análisis de mercado riguroso, criterios técnicos y regulatorios, y planificación orientada a minimizar riesgos y maximizar retorno para clientes e inversionistas

Portafolio activo:

- 3 proyectos residenciales en desarrollo simultáneo en Santo Domingo
- Más de 400 unidades en desarrollo.
- Más de US\$100 millones en inversión de construcción activa

Proyecto en entrega: Apex Arroyo Hondo – proyecto comercializado exitosamente, actualmente en etapa final de ejecución

Diferenciadores clave: Diseño inteligente · Disciplina financiera · Estructuración fiduciaria · Compromiso con activos de alto valor

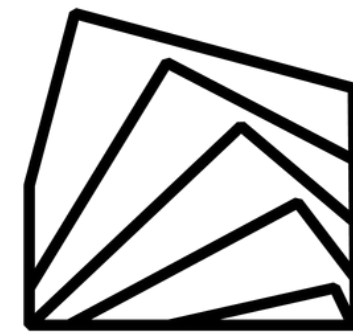


LUXIA LABS

Luxia Labs es una firma de arquitectura y desarrollo inmobiliario especializada en proyectos residenciales y turísticos con oficinas en República Dominicana y México.

Con más de 100 proyectos diseñados y más de 2 millones de metros cuadrados desarrollados conceptualmente, combina visión de mercado, criterio financiero y diseño estratégico para maximizar el valor de cada desarrollo.

Más que edificios, crean inversiones con alto potencial de retorno y valor sostenible en el tiempo.



LuxiaLabs

Desarrollo y Arquitectura



PROYECTO ADMINISTRADO POR:

FIDUCIARIA POPULAR

Respaldando la integridad y profesionalismo de la gestión fiduciaria de este proyecto.

La Fiduciaria administra los fondos aportados por los compradores, garantizando que sean destinados exclusivamente al desarrollo de este proyecto.



SEGURIDAD JURÍDICA

Gestión legal y contractual del proyecto.



CUMPLIMIENTO REGULATORIO

Validación y seguimiento de permisos y requisitos gubernamentales.



CONTROL FINANCIERO

Custodia, supervisión y auditoría de los fondos del proyecto.



UBICACIÓN

Av. Pedro Henríquez Ureña #56, La Esperilla, Distrito Nacional.

A menos de 1 km a la redonda de:

- Parques y complejos:
 - Parque Iberoamérica
 - Parque República de Chile
 - Plaza de la Cultura
 - Centro Olímpico Juan Pablo Duarte
- Salud:
 - Centro Médico UCE
 - Hospitén
 - CRESA
- Educación:
 - Saint Joseph School
 - Colegio La Salle
 - Universidad APEC
 - UNIBE
 - UASD
- Comercios:
 - PriceSmart
 - Supermercado Nacional
 - Bravo
 - La Sirena



¿PORQUÉ APEX LA ESPERILLA?



Ubicación consolidada

Mayor estabilidad de valor

La Esperilla es uno de los sectores más maduros, establecidos y de mayor crecimiento de Santo Domingo.



Escasez de terrenos

Mayor potencial de apreciación

La disponibilidad de terrenos en La Esperilla es extremadamente limitada. Cada nuevo proyecto compete en un mercado con oferta restringida.



Perfil familiar consolidado

Demanda sostenible

La zona atrae a familias de nivel socioeconómico medio-alto y ejecutivos, garantizando un perfil de comprador estable y solvente.



Servicios y conectividad

Mayor liquidez futura

Colegios bilingües, universidades, hospitales, parques, supermercado y sin número de servicios a menos de 1km a la redonda.



Diseños eficientes y ventilados

Apreciación con el tiempo

Cada apartamento ha sido diseñado para maximizar el aprovechamiento de los espacios, con ventilación cruzada, abundante iluminación natural y amplios ventanales de piso a techo que aportan mayor amplitud, confort y bienestar.



Proyecto con administración fiduciaria

Menor riesgo relativo

Torre Apex es un proyecto con administración fiduciaria verificada, lo que lo posiciona como un proyecto con menor riesgo para los inversionistas.



UN SANTUARIO DE BIENESTAR EN EL CENTRO DE LA CIUDAD

Torre Apex La Esperilla no es solo una torre, es un estilo de vida construido alrededor del bienestar de toda tu familia, todos los días.



Cuerpo activo

Gym indoor, outdoor gym y carril de nado



Mente en calma

Recovery room, plazoleta wellness y áreas verdes



Familia

Kids room, lounge y piscina familiar

El concepto de bienestar y vida familiar más completo de La Esperilla.



Área Piscina

Visualización conceptual en desarrollo, sujeta a optimizaciones.



Lounge

Visualización conceptual en desarrollo, sujeta a optimizaciones.

ÁREA SOCIAL + AMENIDADES



PLANTA AMUEBLADA

Tipo E
3 HABS | 127 M²

Tipo F
2 HABS | 105 M²

Tipo G
3 HABS | 155 M²

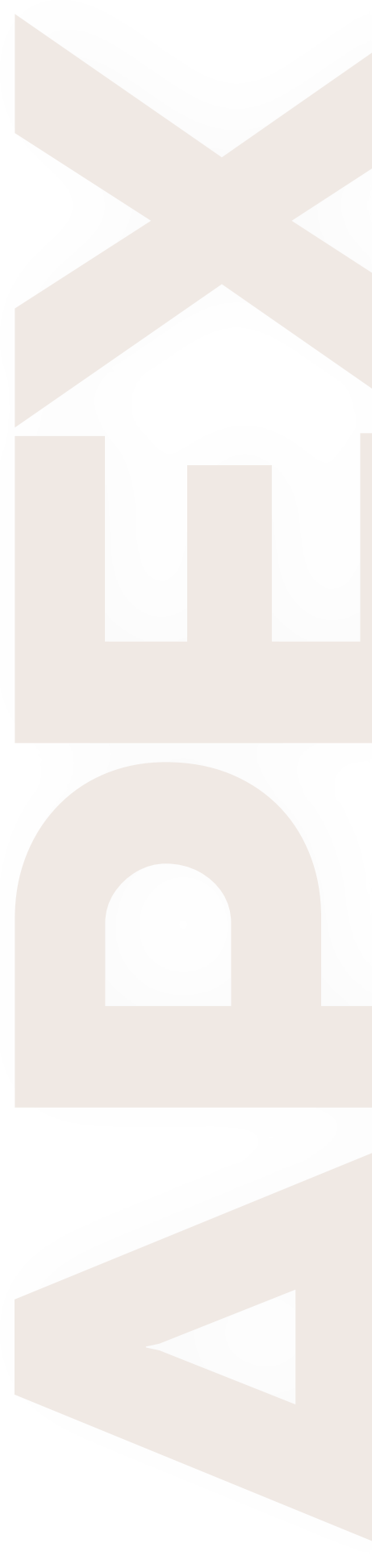


Tipo D
2 HABS | 121 M²

Tipo C
2 HABS | 93 M²

Tipo B
2 HABS | 102 M²

Tipo A
3 HABS | 165 M²



TIPO A • 165 M²

- 3 habitaciones, cada una con baño privado.
- Estudio independiente.
- Amplia y ventilada área social con sala, comedor y cocina integrada.
- Balcón tipo terraza.
- Recibidor privado en acceso.
- Baño de visitas.
- Cuarto y área de servicio completos.

Tipología más exclusiva del proyecto, diseñada para familias que buscan amplitud, privacidad y espacios sociales generosos para compartir.





Tipo A

Visualización conceptual en desarrollo, sujeta a optimizaciones.

TIPO B • 102 M²

- 2 habitaciones correctamente iluminadas y ventiladas.
- 2 baños completos.
- Área social integrada con sala, comedor y cocina.
- Balcón privado.
- Cuarto y área de servicio completos.

La combinación ideal entre funcionalidad, confort y eficiencia en cada metro cuadrado.





Tipo B

Visualización conceptual en desarrollo, sujeta a optimizaciones.

TIPO C • 93 M²

- 2 habitaciones, cada una con baño privado.
- Área social integrada con sala, comedor y cocina.
- Balcón privado.
- Baño de visitas.
- Área de lavado independiente.

Pensada para quienes valoran practicidad, diseño inteligente y una excelente relación espacio-presupuesto.





Tipo C

Visualización conceptual en desarrollo, sujeta a optimizaciones.

TIPO D • 121 M²

- 2 habitaciones, cada una con baño privado.
- Estudio independiente.
- Amplia y ventilada área social con sala, comedor y cocina integrada.
- Balcón privado.
- Baño de visitas.
- Cuarto y área de servicio completos.
- Vista al mar a partir del nivel 10.

Una distribución versátil que combina amplitud, funcionalidad y vistas privilegiadas al mar.





Tipo D

Visualización conceptual en desarrollo, sujeta a optimizaciones.

TIPO E • 127 M²

- 3 habitaciones, con 2 baños completos.
- Amplia y ventilada área social con sala, comedor y cocina integrada.
- Balcón privado.
- Baño de visitas.
- Cuarto y área de servicio completos.
- Vista al mar a partir del nivel 10.

Ideal para familias que buscan tres habitaciones, en espacios más eficientes con una excelente conexión permanente a la luz natural y vistas privilegiadas al mar.





Tipo E

Visualización conceptual en desarrollo, sujeta a optimizaciones.



Tipo E

Visualización conceptual en desarrollo, sujeta a optimizaciones.



Tipo E

Visualización conceptual en desarrollo, sujeta a optimizaciones.

TIPO F • 105 M²

- 2 habitaciones, cada una con baño privado.
- Amplia e iluminada área social integrada con sala, comedor y cocina.
- Balcón privado.
- Baño de visitas.
- Cuarto y área de servicio completos.
- Distribución funcional y bien proporcionada.

Diseñada para ofrecer amplitud y comodidad superiores dentro de una tipología de dos habitaciones.





Tipo F

Visualización conceptual en desarrollo, sujeta a optimizaciones.

TIPO G • 155 M²

- 3 habitaciones, cada una con baño privado.
- Amplia y ventilada área social con sala, comedor y cocina integrada.
- Balcón tipo terraza.
- Recibidor privado en acceso.
- Baño de visitas.
- Cuarto y área de servicio completos.

Una distribución para familias que valoran la privacidad en las áreas familiares y amplitud en los espacios sociales.





Tipo F

Visualización conceptual en desarrollo, sujeta a optimizaciones.

LISTA DE PRECIOS

| Tipología | Habitaciones | Área Neta (Mt2) | No. Parqueos | Precios desde |
|-----------|--------------|-----------------|--------------|------------------|
| A | 3 + ESTUDIO | 165 | 2 | \$416,000 |
| B | 2 | 102 | 2L | \$263,000 |
| C | 2 | 93 | 2L | \$243,000 |
| D | 2 + ESTUDIO | 121 | 2 | \$330,000 |
| E | 3 | 127 | 2 | \$344,000 |
| F | 2 | 105 | 2 | \$283,500 |
| G | 3 | 155 | 2 | \$379,000 |

APEX LA ESPERILLA VS MERCADO

| Tipología | Área | Precio total Apex | Apex /m ² | Mercado /m ² | Ventaja |
|-----------|--------------------|-------------------|------------------------------|-------------------------|----------------|
| Tipo A | 165 m ² | \$436,000 | \$2,642/m² | \$2,739/m ² | -4% |
| Tipo B | 102 m ² | \$270,000 | \$2,647/m² | \$2,826/m ² | -6% |
| Tipo C | 93 m ² | \$243,000 | \$2,613/m² | \$2,826/m ² | -8% |
| Tipo D | 121 m ² | \$330,000 | \$2,727/m² | \$2,717/m ² | Similar |
| Tipo E | 127 m ² | \$344,000 | \$2,709/m² | \$2,822/m ² | -4% |
| Tipo F | 105 m ² | \$299,000 | \$2,848/m² | \$2,826/m ² | +1% |
| Tipo G | 155 m ² | \$388,000 | \$2,503/m² | \$2,739/m ² | -9% |

-9%

Máxima diferencia
en 3 hab vs.
competidores

\$2,670

Precio promedio/m²
en
Torre Apex La Esperilla

\$2,785

Precio promedio/m²
en
el mercado.

RETORNO DE LA INVERSIÓN

Plusvalía sobre
precio de compra

10 – 20%

Valorización estimada
del precio original
al momento de entrega

Al revender a la entrega, se
proyecta un retorno entre:

20 – 40%

En base capital real pagado = 50%

Ventaja adicional:
precio de oportunidad
pre-construcción

-9%

Ya compras 9% por debajo
del promedio del mercado

Apartamento Tipo C: Precio \$243,000. Con una inversión durante construcción de \$121,500, el valor proyectado a la entrega es de \$267K-\$292K, generando una plusvalía estimada de \$24K-\$49K y un retorno sobre el capital invertido de 20%-40% (7%-13% anual).

VENTAJAS COMPETITIVAS



**Oportunidad de preconstrucción:
4–9% de ventaja frente al mercado.**

Promedio de mercado en La Esperilla: \$2,826/m² (2 habs). Apex: \$2,503–\$2,848/m². Diferencia de \$51,703 en precio promedio.

Fuente: reporte verificación comercial oct'25.



Zona con demanda activa – 57% de absorción

581 unidades activas en La Esperilla. 330 vendidas (57%). En 2 habitaciones, absorción del 67% confirman que la demanda es real.



Proyecto con administración fiduciaria

Administrado por Fiduciaria Popular. Los fondos aportados por los adquirentes permanecen protegidos y separados del patrimonio del desarrollador, y solo pueden ser utilizados cuando el proyecto cumple con los hitos legales, técnicos y financieros establecidos por la fiduciaria. Un esquema diseñado para brindar mayor seguridad y transparencia durante todo el proceso de construcción.



Wellness: diferenciador único en la zona

Gym indoor + outdoor, carril de nado, recovery room, kids room, lounge y plazoleta wellness. Ningún competidor ofrece esto en sus proyectos.



Visualización conceptual en desarrollo, sujeta a optimizaciones.



Visualización conceptual en desarrollo, sujeta a optimizaciones.

PLAN DE PAGO



DURANTE LA CONSTRUCCIÓN

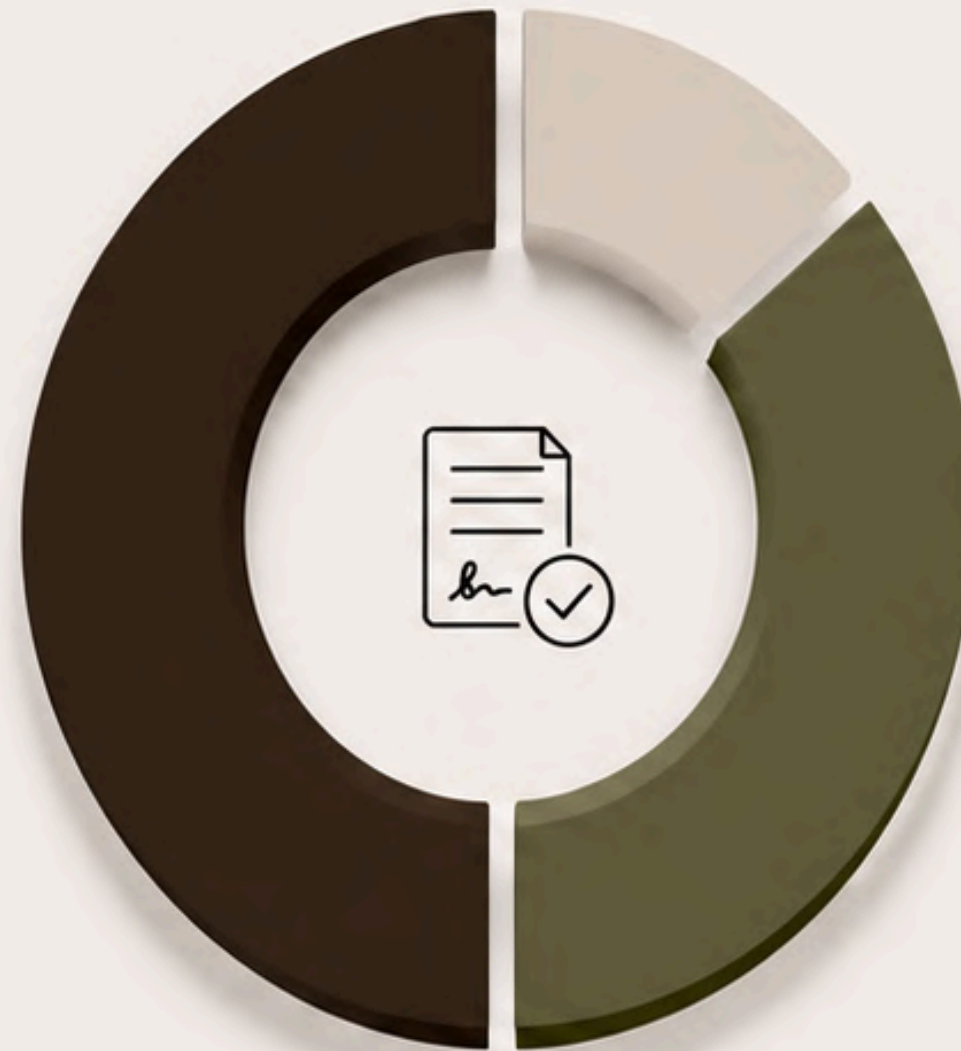
50%

DEL VALOR DE SU UNIDAD

El adquirente puede completar el 50% del valor de su unidad durante la construcción mediante

MÁS DE 40 CUOTAS

SIN INTERESES



10%

A LA FIRMA
DEL CONTRATO

40%

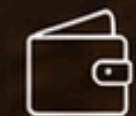
DURANTE LA
CONSTRUCCIÓN
(EN MÁS DE 40 CUOTAS
SIN INTERESES)

50%

A LA ENTREGA



Un plan diseñado para brindarle flexibilidad, confianza y tranquilidad en cada etapa del proyecto.



RESERVA CON US\$ 2,000

PREGUNTAS FRECUENTES

✓ ¿Cómo están protegidos mis fondos durante la construcción?

Los fondos son custodiados y administrados por Fiduciaria Popular, la cual vela por el correcto uso de los mismos y garantiza que sean utilizados exclusivamente para los fines del proyecto.

✓ ¿Cómo sé que el precio es justo?

Porque Apex La Esperilla tiene un precio promedio de **US\$2,670/m²**, lo que lo posiciona debajo del precio promedio del mercado de **US\$2,785/m²**, ofreciendo una propuesta competitiva respaldada por un análisis de proyectos similares en la zona.

✓ ¿Puedo revender mi unidad?

Sí. Dependiendo del momento en que ejecute su reventa, podrá obtener un retorno atractivo sobre el capital invertido.

✓ ¿En qué me protege el fideicomiso?

El fideicomiso salvaguarda los fondos aportados por los adquirentes mientras el proyecto alcanza sus hitos legales, financieros y técnicos. Además, garantiza que dichos recursos sean utilizados exclusivamente para el desarrollo del proyecto.

✓ ¿Cuándo se entrega el proyecto?

Marzo 2030. Fecha establecida contractualmente con respaldo fiduciario y cronograma de obra definido. Apex mantendrá informados a los adquirentes mediante comunicaciones periódicas sobre el avance de obra y el estado general del proyecto.

✓ ¿Hay demanda real en la zona?

Sí. La Esperilla se ha consolidado como uno de los sectores residenciales más demandados de Santo Domingo gracias a su ubicación estratégica, cercanía a centros médicos, educativos y corporativos, así como por la limitada disponibilidad de nuevos terrenos para desarrollar.

✓ ¿Qué equipo está detrás del proyecto?

- **Apex Construction:** Respaldada por un equipo técnico con más de 30 años de experiencia en el sector construcción.
- **Luxia Labs:** Firma arquitectónica con más de 100 proyectos diseñados.
- **Fiduciaria Popular:** Entidad fiduciaria perteneciente al Grupo Popular, supervisada por la Superintendencia de Bancos y con más de 300 fideicomisos administrados.

✓ ¿Por qué comprar en planos?

Al comprar en planos, puedes pagar gran parte de la inversión en cuotas sin intereses durante la construcción y aprovechar la plusvalía generada antes de la entrega del proyecto.

FICHA TÉCNICA DEL PROYECTO

| | | | |
|-----------------------|-----------------------------------------------------|--------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| Proyecto: | Torre Apex La Esperilla | Tipologías: | A-G: de 93 m ² a 165 m ² (2-3 hab. + Studio) |
| Tipo: | Residencial familiar · Wellness | Rango de precios base: | \$243,000 – \$416,000 USD |
| Ubicación: | Av. Pedro H. Ureña #56, La Esperilla, Santo Domingo | Precio Apex/m²: | \$2,503 – \$2,848 USD/m ² (prom. ~\$2,670) |
| Desarrollador: | Apex Construction | Mercado/m² La Esperilla: | \$2,717 – \$2,826 USD/m ² |
| Arquitectura: | Luxia Labs | Ventaja precio: | Oportunidad de preconstrucción: 4-9% de ventaja frente al mercado |
| Fiduciaria: | Fiduciaria Popular | Plan de pago: | 10% firma · 40% construcción · 50% entrega |
| Entrega: | Marzo 2030 | Retorno estimado sobre capital: | 20-40% al revender a contraentrega (50% cap. invertido) |

Las rentabilidades y plusvalías mostradas corresponden a proyecciones basadas en el comportamiento histórico del mercado inmobiliario dominicano. Apex Construction no garantiza dichos resultados.



A P E X
C O N S T R U C T I O N



LIC. ENMANUEL AMARANTE

Gerente Comercial

 829-766-0036

 eamarante@apexsrl.net

 C. Max Henriquez Ureña
252, Plaza Sagil IV, 3er piso

