

MONTAÑITA
Resort and Real Estate
VIEW



MONTAÑITA VIEW

COMPLEJO
TURÍSTICO HOTELERO





Ubicados a cinco minutos
de Montañita - Ecuador

Informe Montañita View

Disfruta de esta gran ruta por nuestro
Complejo Turístico Hotelero

Somos un Complejo Turístico - Hotelero que ofrece servicios innovadores, sostenibles e integradores en un mercado globalizado.

Nuestros servicios están asociados a las nuevas tendencias del mundo, incorporando nuevos modelos comerciales únicos en Ecuador.

Contamos con un Hotel ecológico y en planes de desarrollo de nuevas opciones

de infraestructura como Hotel Temático, Glamping y Aparthoteles. Asimismo, desarrollamos proyectos de urbanización mediante la venta de lotes.

El presente informe establece una propuesta comercial para los interesados en participar y ser miembros como socios estratégicos y/o desarrolladores para la propulsión de estos proyectos o la compra total del complejo hotelero.

Contenido:

Presentación

Ubicación del proyecto	4
Servicios y equipamientos urbanos.....	5
Características de la construcción.....	6
Propuesta para Socio Estratégico y/o	
Desarrolladores.....	8

Propuesta:

Lobby	10
Distribución de Lobby	12
Hotel	14
Costos de inversión	15
Indicadores de rentabilidad	16
Etapas Arrecife	17
Apartamentos Arrecife	18
Factibilidad proyecto Arrecife	19
Etapas Coral	20
Factibilidad proyecto Coral	21
Etapas Manglar	22
Factibilidad proyecto Manglar.....	23
Fideicomiso: garantía de éxito	
del proyecto Montañita View	24



 Lobby

Ubicación

Ecuador, provincia de Santa Elena

Sector alto de la parroquia Manglaralto

Ubicados a
5 minutos de
Montañita

**Parroquia
Manglaralto**



Vista desde Montañita View

El proyecto Montañita View, está ubicado al norte de la provincia de Santa Elena en el sector alto de la parroquia Manglaralto, en la vía denominada Ruta del Spondylus a 3 kilómetros del centro de Montañita.

La zona en donde se ubica se compone de un aproximado de 30 hectáreas que ofrece un inmenso potencial para la Inversión Inmobiliaria en el sector turístico con una vista privilegiada de 270° al bosque y al océano.

La zona se conforma por dos sectores marcados geográficamente; el del filo costero y el del interior de predominancia rural y de vocación conservacionista, esto se debe gracias a la presencia del bosque protector que abarca un 40% del territorio; esta condición ha generado que el lugar tenga un enfoque en actividades relacionadas con el ecoturismo y la conservación ambiental.



Servicios y Equipamiento Urbano

El sector cuenta con energía y alumbrado público, agua potable, avenida principal conocida como Ruta Spondylus asfaltada, calle de ingreso al proyecto lastrada y en proceso de ser adoquinada. Además, se ubican viviendas de uso vacacional e infraestructura turística y de servicios varios en las que se destacan las siguientes:

- Campamento Bautista.
- Gasolinera de Manglaralto .
- Hospital de Manglaralto.
- Hosterías; Kimonos, Cosmopolita, Cactus, Puerta Sol Inn, Kamala, Montañita, Mar y Luna, entre otras.
- Reservorios de la Junta de Agua de

Manglaralto.

- Vía del Spondylus.
- Vía Manglaralto- 2 Mangas.

Los servicios básicos de infraestructura urbana y equipamiento de los cuales disponemos son:

- Alumbrado Privado.
- Garita de Acceso.
- Instalación de transformador trifásico 75KVA y monofásico de 50KVA.
- Red de agua potable.
- Red eléctrica.



Características de la Construcción





Vista desde Eco Hotel

En Montañita View creamos valor adicional en cada detalle de nuestro diseño. Las estructuras construidas con materiales que generan menor impacto al medio ambiente y que más se destacan son las siguientes:

- Cisterna de hormigón armado con pintura impermeabilizante.
- Muros de contención contruidos en mampostería estructural.
- Piscinas de estructura de hormigón armado recubierta con láminas de PVC.
- Pisos exteriores de hormigón simple y adoquines.





Propuesta para socios Estratégicos y/o Desarrolladores

Actualmente contamos con un hotel ecológico construido con prácticas respetuosas con el medio ambiente y sostenibles, en el cual buscamos fomentar conciencia ecológica y conquistar varios sectores en especial el turismo. En proceso tenemos otros proyectos dando opción a la venta total de los mismos. Incluyendo los estudios de mercado realizados y la planificación para su desarrollo, basamos propuesta en la obtención total o parcial del proyecto.

En la siguiente tabla indicamos características importantes como el metraje, el costo por metro cuadrado y sus unidades.

ITEMv	m2	Costo m2	Unidades	Costo	Total
Avance Coral	6971,82				\$ 763.723,00
Avance Manglar	1869,126				\$ 526.714,00
Avance Arrecife	2257,63				\$ 364.786,00
Eco Hotel			6	\$ 35.000,00	\$ 210.000,00
Hotel	2257,11				\$ 472.016,00
Lote 1	1406,02	\$ 85,00			\$ 119.511,70
Lote 2	990,23	\$ 85,00			\$ 84.169,55
Lote 3	6124,92	\$ 85,00			\$ 520.618,20
Lote 4	1464,66	\$ 85,00			\$ 124.496,10
Lobby Social	4543,99	\$ 216,00			\$ 981.501,84
Futuro Desarrollo	1203	\$ 85,00			\$ 102.255,00
Total	29089			Total	\$ 4.269.791,39



Propuesta para socios Estratégicos y/o Desarrolladores

Esta propuesta comercial busca realizar alianzas estratégicas para el desarrollo del complejo turístico brindando todas las facilidades en cuanto a la información de los proyectos en avance y otorgando la opción de participar en el proceso y culminación del proyecto completo o en las etapas de mayor interés. Asimismo, se buscan otras opciones para desarrollar el proyecto según la conveniencia de nuestros socios, siendo libres de hacer cambios y aportar ideas para generar una mayor rentabilidad del negocio.





El área social del complejo hotelero esta edificada con una estructura mixta elaborada con hormigón, losa de hormigón, planchas de fibrocemento, cañas, pisos de cerámica, porcelanatos y dos escaleras metálicas de acceso a la segunda planta, donde se encuentran la terraza cubierta, área de solárium, bar y dos baños sociales. La terraza fue elaborada con estructura de cañas y policarbonato.

El diseño de toda el área emplea materiales ecológicos como: una construcción de mampostería recubierto con cerámica y piedra, con mesón de hormigón recubierto de porcelanato y lavado de piedra. Adicionalmente se encuentran seis unidades de buses reciclados y adaptados como habitaciones, cada uno equipado con terraza y un baño completo. Todos los buses están cubiertos con estructuras de cañas y planchas de policarbonato.





Distribución de Lobby

La distribución ambiental del lobby abarca dos plantas; en la planta baja se encuentran el jardín exterior, vestíbulo de llegada, área de comidas con dos baños sociales, cocina abierta con bodega, áreas de equipamiento y servicios, dos piscinas y un jacuzzi.

En la planta alta se encuentra una terraza cubierta dotada con dos baños, una zona

de bar y comidas, oficina administrativa y solárium con una extensa vista al mar y a la ciudad.





Vista desde el Lobby



Lobby





Hotel

Esta propuesta se basa en la construcción de un hotel equipado con 104 habitaciones distribuido en 92 habitaciones de tipo estándar, 12 habitaciones de tipo loft, zonas comunes, zonas recreativas y diversos servicios en conjunto aplicando en este proyecto estándares internacionales de alta calidad.

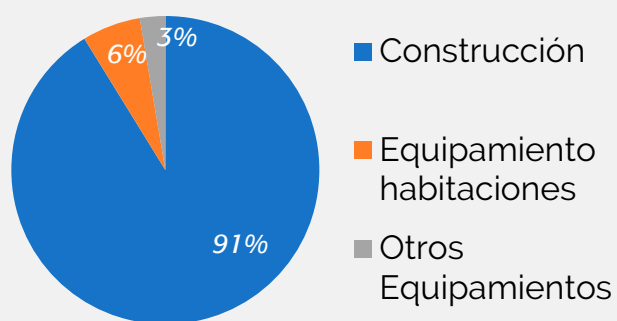
El diseño de la habitación Loft es espacioso, conecta diferentes áreas en su interior omitiendo la construcción de divisiones.

En su estilo predomina el concepto minimalista que busca brindar al usuario confort y elegancia incluyendo también una ventilación adecuada y extensa vista al mar.

La habitación tipo estándar es amplia, cómoda y confortable, algunas habitaciones de esta clasificación serán equipadas con hidromasaje y todas tendrán acomodación para dos camas personales o una cama matrimonial.

Inversión Inicial en Miles de dólares	Columna 1
Construcción	\$ 6.840.000,00
Equipamiento habitaciones	\$ 460.000,00
Otros Equipamientos	\$ 200.000,00
Costo Total	\$ 7.500.000,00

Proyección de la inversión neta:



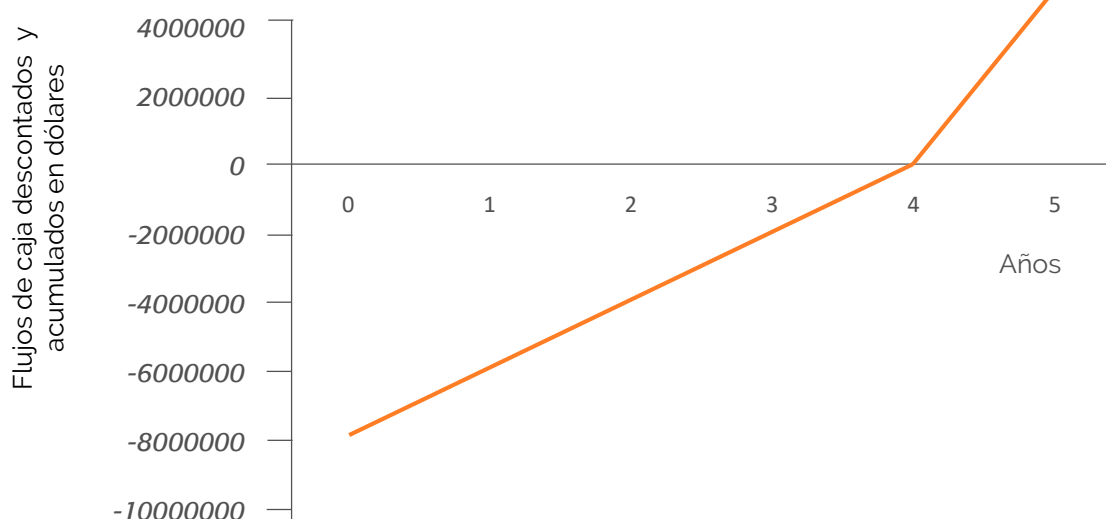
Costo de Inversión Hotel:

Asciende a un monto total de **\$ 7.500.000.00 dólares** e integrados por las partidas de construcción, equipamiento de las habitaciones y otros equipamientos. Entre las partidas se consideran:

- Construcción Civil.
- Costo de Terrenos.
- Costo del Proyecto Ejecutivo.
- Equipamiento de Habitaciones.
- Equipamiento de Servicios
- Estudios Preliminares.
- Licencias y Permisos.

Los flujos de cajas son fijos excepto para el último año de explotación que aumenta estrepitosamente, ya que se incorpora el valor residual o de salvamento de los activos fijos. Es decir, se toman valores en el intervalo de \$2 144 072,00 y \$7 504 072,00 anuales. De igual manera, se aprecia la cobertura entre ingresos y egresos que se manifiestan en los márgenes de utilidad proyectados.

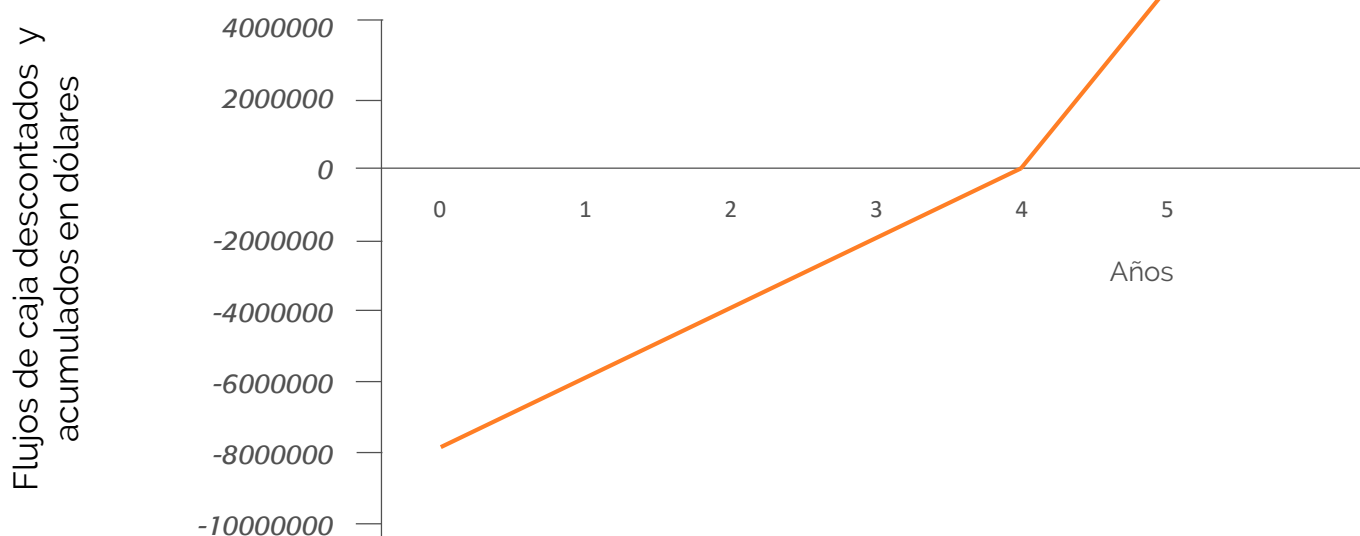
Periodo de recuperación de la inversión descontados



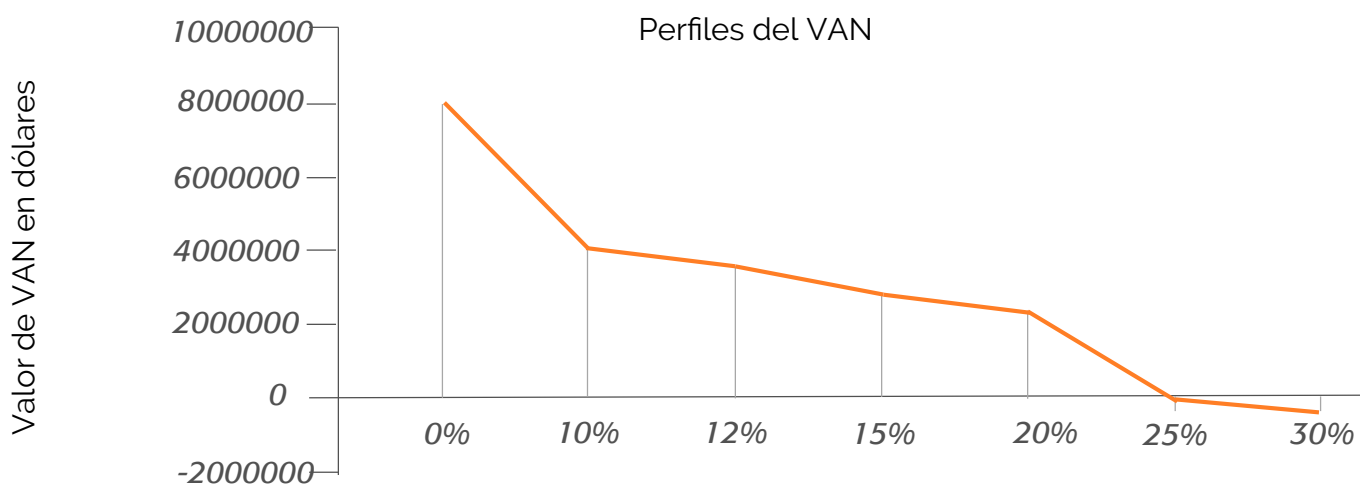
Indicadores de rentabilidad Hotel

Los principales indicadores de rentabilidad muestran resultados favorables para el proyecto. El VAN es de \$3 270 307,67 con una tasa de descuento del 12 %, TIR del 25 % con una cobertura para este indicador de rentabilidad general del 46.77% respecto a la tasa de descuento, el Índice de Rentabilidad o Razón Beneficio Costo es del 1.44 y el periodo de recuperación de la inversión promedio es de 2.3 años, también se calculó de forma descontada y muestra un valor de 4.23 años.

Periodo de recuperación de la inversión descontados



Perfiles del VAN



Se calcularon además los perfiles del VAN a partir de diferentes tasas de descuentos y donde se aprecia claramente la TIR de la intervención con un 25%.



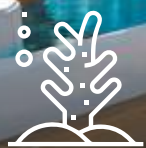
Etapa Arrecife

Arrecife es un conjunto en desarrollo de 18 apartamentos en serie de terrazas. Cada unidad tiene un área de 151 m^2 por apartamento y el conjunto en su totalidad tiene una área de 2718 m^2 .

Los flujos de cajas se proyectaron mensualmente, realizándose los cálculos a partir de la aportación presupuestaria que se percibe en diversos momentos del plazo.

Los principales indicadores de rentabilidad muestran resultados favorables para el proyecto:

- El VAN es de \$150894,12 con una tasa de descuento del 12 %,
- TIR del 2 % mensual, o sea, del 31 % anual
- El Índice de Rentabilidad o Razón
- Beneficio-Costo es del 1.46
- El Período de Recuperación de la inversión promedio es de 11 meses, también se calculó de forma descontada y muestra un valor de 15.02 meses.



Apartamentos Arrecife

Cada apartamento del conjunto Arrecife será equipado con elementos de última tecnología de automatización y domótica, de igual manera será amoblado con un diseño contemporáneo y elegante que responde a los estándares sugeridos para todo el conjunto.

Todos los apartamentos están distribuidos por las siguientes zonas:
Terraza exterior equipada con jacuzzi privado y zona de BBQ, su conexión directa con la zona interior permite apreciar la inmediata vista panorámica al océano, a la ciudad y al bosque,

Zona interior distribuida en una habitación principal con walk in closet, una habitación estándar, sala, cocina semi-integral, comedor y un baño social.

El análisis de factibilidad está orientado en determinar la ventaja económica de cada alternativa de inversión valorada. Los indicadores que se van a utilizar para la toma de decisión de factibilidad del proyecto son:

- Valor Actual Neto (VAN),
- Tasa Interna de Retorno (TIR)
- Periodo de Recuperación de la Inversión (PRI)
- Índice de Rentabilidad (IR), con un costo capital del 12% vigente en el país.





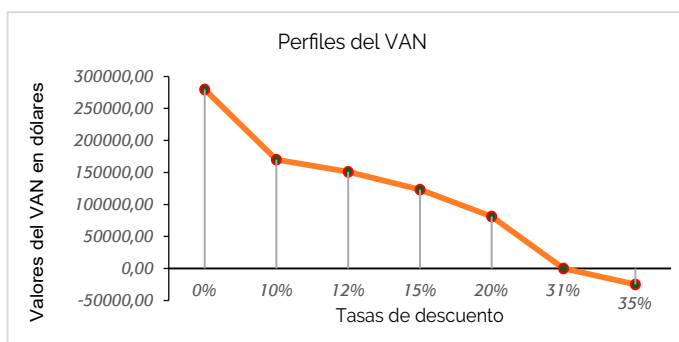
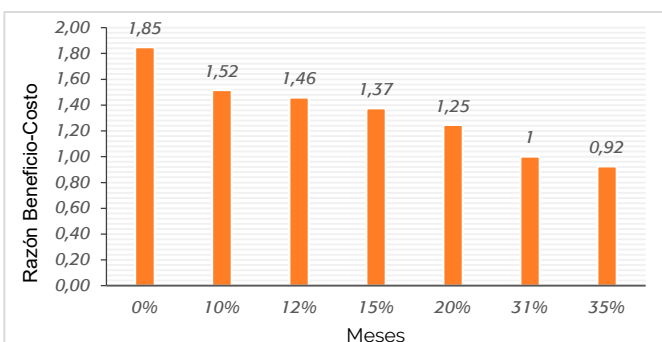
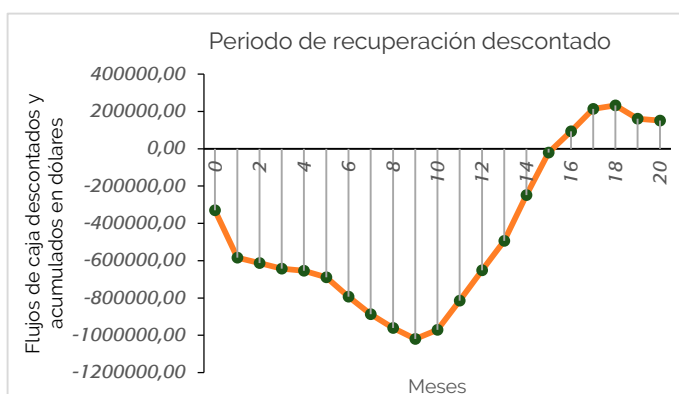
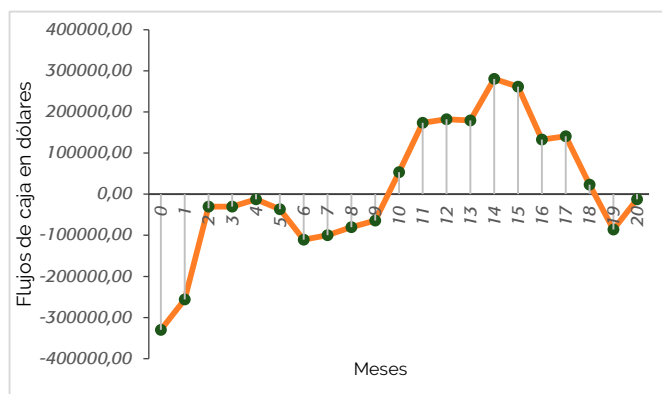
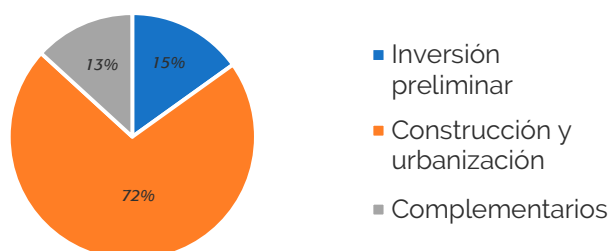
Factibilidad Etapa Arrecife

Se calcularon diversos perfiles de VAN a partir de diferentes tasas de descuentos, donde se aprecia la TIR de la intervención con un 31%.

Se realizó un índice de rentabilidad aplicando diferentes tasas de descuentos que demuestran que el proyecto es rentable con tasas de hasta aproximadamente del 31%.

	UM: Dólares
Inversión preliminar	\$ 279.350,00
Construcción y urbanización	\$ 1.326.450,00
Complementarios	\$ 244.200,00
	\$ 1.850.000,00

Costo de la Inversión Arrecife





Etapa Coral

Coral es un conjunto en desarrollo de 39 apartamentos en serie de terrazas. Cada unidad tiene un área de 151 m^2 por apartamento y el conjunto en su totalidad tiene un área de $5\,889 \text{ m}^2$.

Los flujos de cajas se proyectaron mensualmente, realizándose los cálculos a partir de la aportación presupuestaria que se percibe en diversos momentos del plazo. Los principales indicadores de rentabilidad muestran resultados favorables para el proyecto.

- El VAN es de \$ 206 663,97 con una tasa de descuento del 12 %.
- TIR del 2 % mensual, es decir, del 24 % anual.
- El Índice de Rentabilidad o Razón Beneficio-Costo es del 1.38.
- El Período de Recuperación de la inversión promedio es de 16.7 meses, también se calculó de forma descontada y muestra un valor de 19.14 meses.

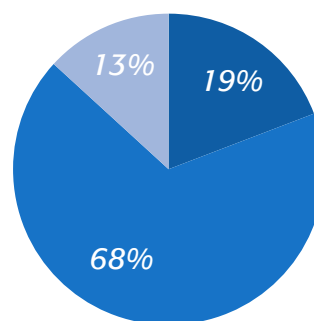


Factibilidad Etapa Coral

Se calcularon diversos perfiles de VAN a partir de diferentes tasas de descuentos, quedando el VAN en cero (0) con una tasa de descuento del 17%.

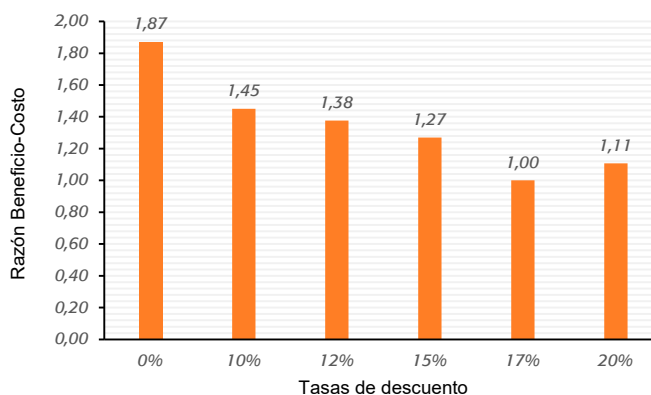
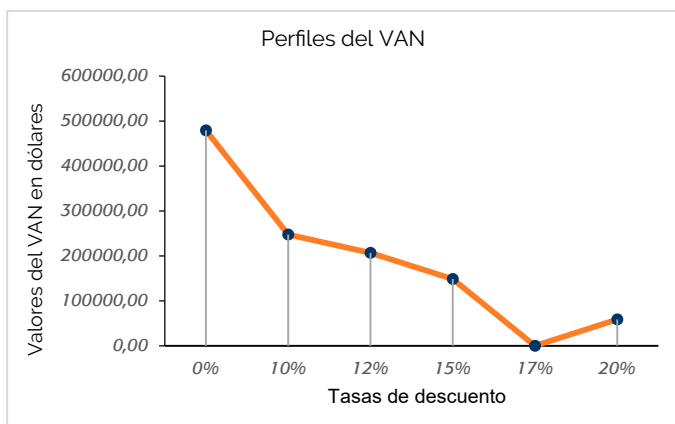
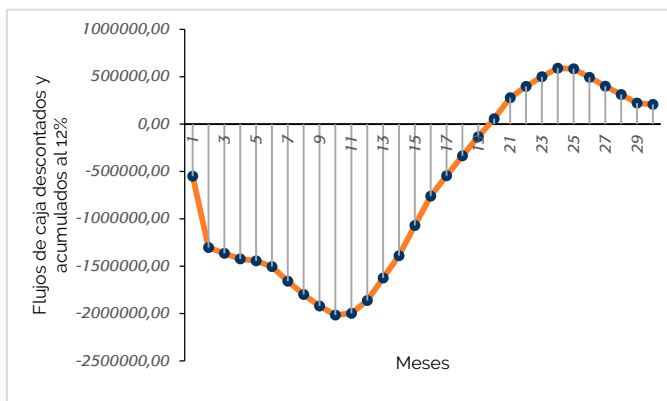
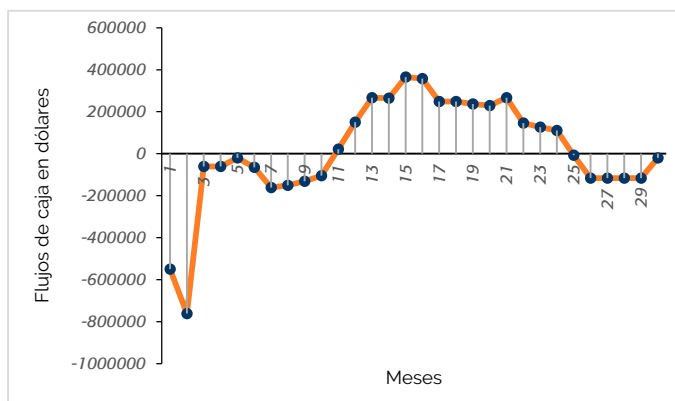
Se realizó un índice de rentabilidad aplicando diferentes tasas de descuentos que demuestran que el proyecto es rentable con tasas de hasta aproximadamente del 17%.

	UM: Dólares
Inversión Preliminar	\$ 825.600,00
Construcción Urbanización	\$ 2.906.800,00
Complementarios	\$ 567.600,00
	\$ 4.300.000,00



Inversión Neta

- Inversión Preliminar
- Construcción Urbanización
- Complementarios



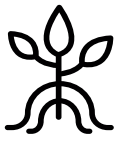


Etapa Manglar

Manglar es un conjunto en desarrollo de 24 apartamentos en serie de terrazas. Cada unidad tiene un área de 151 m² por apartamento y el conjunto en su totalidad tiene área total de 3624 m².

Los flujos de cajas se proyectaron mensualmente, realizándose los cálculos a partir de la aportación presupuestaria que se percibe en diversos momentos del plazo. Los 7.122 principales indicadores de rentabilidad muestran resultados favorables para el proyecto.

- El VAN es de \$ 286 894,92 con una tasa de descuento del 12 %.
- TIR del 3 % mensual, es decir, del 42 % anual.
- El Índice de Rentabilidad o Razón Beneficio Costo es del 2.15.
- El periodo de recuperación de la inversión promedio es de 9.1 meses, también se calculó de forma descontada y muestra un valor de 17.06 meses.



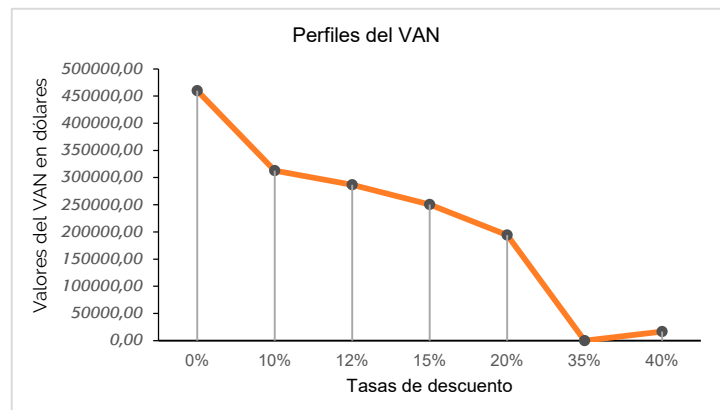
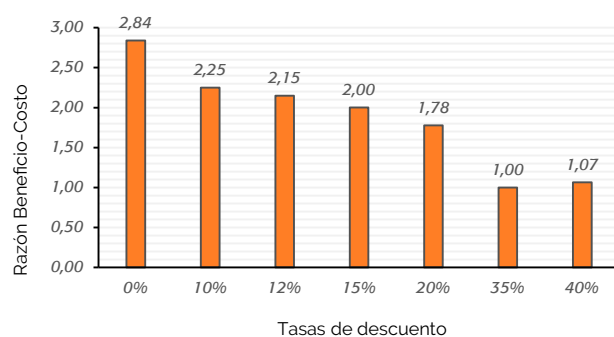
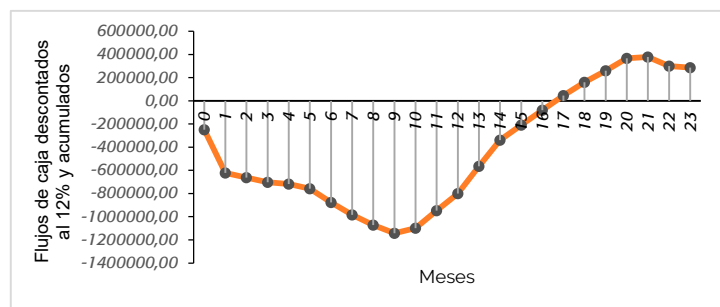
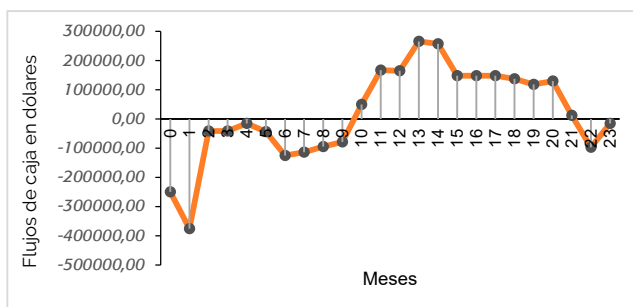
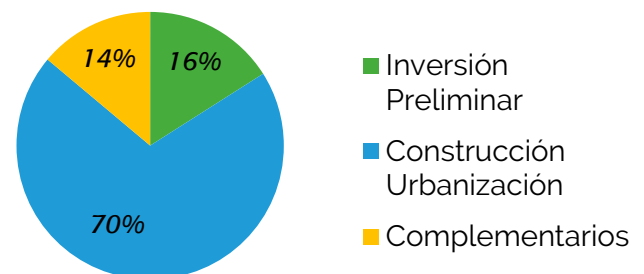
Factibilidad Etapa Manglar

Se calcularon diversos perfiles de VAN a partir de diferentes tasas de descuentos, quedando el VAN en cero (0) con una tasa de descuento del 35% anual.

Se realizó un índice de rentabilidad aplicando diferentes tasas de descuentos que demuestran que el proyecto es rentable con tasas de hasta aproximadamente del 35%.

	UM: Dólares
Inversión Preliminar	411200,00
Construcción Urbanización	1801570,00
Complementarios	357230,00
Total Costo Inversión Inicial	2570000,00

Costo Inversión 24 Apartamentos



FIDEICOMISO

¿Eres Desarrollador,
Constructor o
Inversionista?

Usted puede ser
parte de éste gran
proyecto inmobiliario

Creemos que sin el Fideicomiso no se garantiza el inicio ni la culminación del proyecto.

La Inmobiliaria 3i le proporciona:

- Licencia Ambiental.
- Licencia De Construcción.
- Factibilidad De Servicios Públicos.
- Uso De Suelos.
- Topografía.
- Estudio De Suelos.
- Promotoría Y Ventas (Por Redes De Mercadeo).
- Reglamentación Interna De Convivencia.
- Áreas Para Construir (160.603,63).
- Áreas Verdes (44.878,63).