

DISEÑO & PLANIFICACIÓN FRIEDRICH, S.A.

Arquitectos & Ingenieros



octubre de 2008

Presentacion de un terreno...

Área : ~131.737,76 m²

Cayacoa, Samaná.

República Dominicana.

“CON VOCACIÓN PARA EL DESARROLLO TURÍSTICO POR SU OPTIMA UBICACIÓN, TOPOGRAFÍA, ENTORNO, FAUNA Y FLORA”.



Presentado por

DISEÑO & PLANIFICACIÓN FRIEDRICH S. A.
CONSULTORES ASOCIADOS ARQUITECTOS & INGENIEROS

ARQ. FEDERICO SCHWIRKMANN
PRESIDENTE



San Juan Bautista de la Salle #75
Santo Domingo, Republica Dominicana
+809 918 88 85, +809 918 00 64
E-mail: fschwirkmann@web.de

Introducción...

SOMOS UNA COMPAÑÍA DE ARQUITECTOS E INGENIEROS EN LA REPÚBLICA DOMINICANA. NORMALMENTE ASESORAMOS, DISEÑAMOS Y CONSTRUIMOS PARA NUESTROS CLIENTES.

ESTA VEZ NOS OCUPAREMOS DE PRESENTAR ESTE TERRENO CON VOCACIÓN TURÍSTICA, DEL CUAL ESTAMOS CONVENCIDOS ES IDEAL PARA INVERSIONISTAS.

RESEÑAS DE LA ZONA.

LA PENÍNSULA DE SAMANÁ, SITUADA AL N. E. DE LA REPÚBLICA DOMINICANA, CONSTITUYE UNA REGIÓN CON UNAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y PAISAJÍSTICAS EXCEPCIONALES PARA CONVERTIRSE EN LA BASE DE UN PROCESO DE DESARROLLO TURÍSTICO DE GRAN ALCANCE.

- YA ESTÁ ABIERTA LA NUEVA AUTOPISTA CON LA QUE SE LOGRA HACER EL TRAYECTO ENTRE SANTO DOMINGO Y SAMANÁ EN ALREDEDOR DE 1 HORA Y CUARENTA MINUTOS.
- EL AEROPUERTO INTERNACIONAL DEL CATEY, ESTÁ UBICADO ENTRE NAQUA Y SÁNCHEZ, AMBAS CIUDADES DENTRO DE LA PENÍNSULA DE SAMANÁ, EL CUAL YA FUE INAUGURADO HACE 2 AÑOS, FUNCIONANDO CON VUELOS INTERNACIONALES.

ESTE AEROPUERTO ESTÁ A UNOS 30 MINUTOS DEL TERRENO, TODO ESTO POR CARRETERAS ASFALTADAS.

- EXISTEN OTROS AEROPUERTOS: A 35 KM. DE LA PROPIEDAD, EL DE PORTILLO, A 10 KM EL DE ARROYO BARRIL, EN ÉSTOS ESTÁN ATERRIZANDO DIARIAMENTE AEROLÍNEAS NACIONALES Y EXTRANJERAS CON AVIONES PEQUEÑOS, DE HASTA 25 PASAJEROS.
- ACTUALMENTE SE ESTA CONSTRUYENDO A 4 KILÓMETROS DE LA PROPIEDAD UNA MARINA, QUE A SU TERMINACIÓN A FINALES DE ESTE AÑO, SERÁ UNA DE LAS MAS GRANDES DEL CARIBE.
- YA ESTÁN EN FUNCIONAMIENTO LOS CUATRO HOTELES DE 5 ESTRELLAS EN SAMANÁ Y LAS TERRENAS, DE LA CADENA ESPAÑOLA, BALÍA PRÍNCIPE.

Localización del lugar...



Titulos de la propiedad sin gravámenes...

MENSURA CATASTRAL

DESCRIPCION

de la Parcela No. **2074**
 Distrito Catastral No. 7 (ciudad) **Sección y Lugar: Honduras**
 de la Ciudad de Samaná
 En esta parcela hay () casas

MENSURA HECHA CON PLANIMETRIA ESTAD.

tal como aparece en el plano correspondiente.

Comuna: de Samaná
 Provincia de: Samaná

En virtud de la Ley de Registro de Tierras, las Agencias Contralistas Srns: **DUSTAVO P. CASAROVA, JULIO E. HAVELDU DE LA FUENTE F. J. ESPANJO ESPAILLATP R.**, bajo la supervigilancia e Inspección de la Dirección General de Mensuras Catastrales, practicaron la mensura que se refiere en esta descripción, de acuerdo con la prioridad dada por el Tribunal Superior de Tierras en fecha 29 de Agosto de 1917.

Esta mensura hecha conforme a los planos, diligencias y referencias que figuran en el plano correspondiente, de esta misma fecha, contiene, teniendo en cuenta las superficies comprendidas entre los linderos de la Mensura y los linderos reales del terreno, una fracción de:

- TREINTA Y DOS (32) HECTAREAS, TREINTA Y CINCO (35) AREAS,
CUARENTA Y NUEVE (49) CENTIAREAS

Dentro de los linderos generales siguientes:

Al Norte: **Pa. Nos. 2040, 2075, y 2076**
 Al Este: **Pa. Nos. 2075, 2076, 2077, y 2125**
 Al Sur: **Bahía de Samaná**
 Al Oeste: **Pa. Nos. 2174, 2171, Camino vecinal, Pa. Nos. 2370, 2169, 2120, 2121, 2120, 2119, y 2073**

COMENTARIOS: que la superficie, los linderos y las mejoras a que arriba se hace referencia, están correctos y de acuerdo con el plano correspondiente.

Ciudad Trujillo, Distrito de Santo Domingo, **25 de Nov. de 1955**

 GUSTAVO P. CASAROVA
 ASESORADO

 JULIO E. HAVELDU DE LA FUENTE
 ASESORADO

 J. ESPANJO ESPAILLATP R.
 Director General de Mensuras Catastrales

Libro No. 15.- PROVINCIA DISTRITO SAMANA.- FOLIO No. 2074.-

REPUBLICA DOMINICANA

REGISTRO DE TITULOS
 EN NOMBRE DE LA REPUBLICA

Certificado de Título Núm. 24-7.-

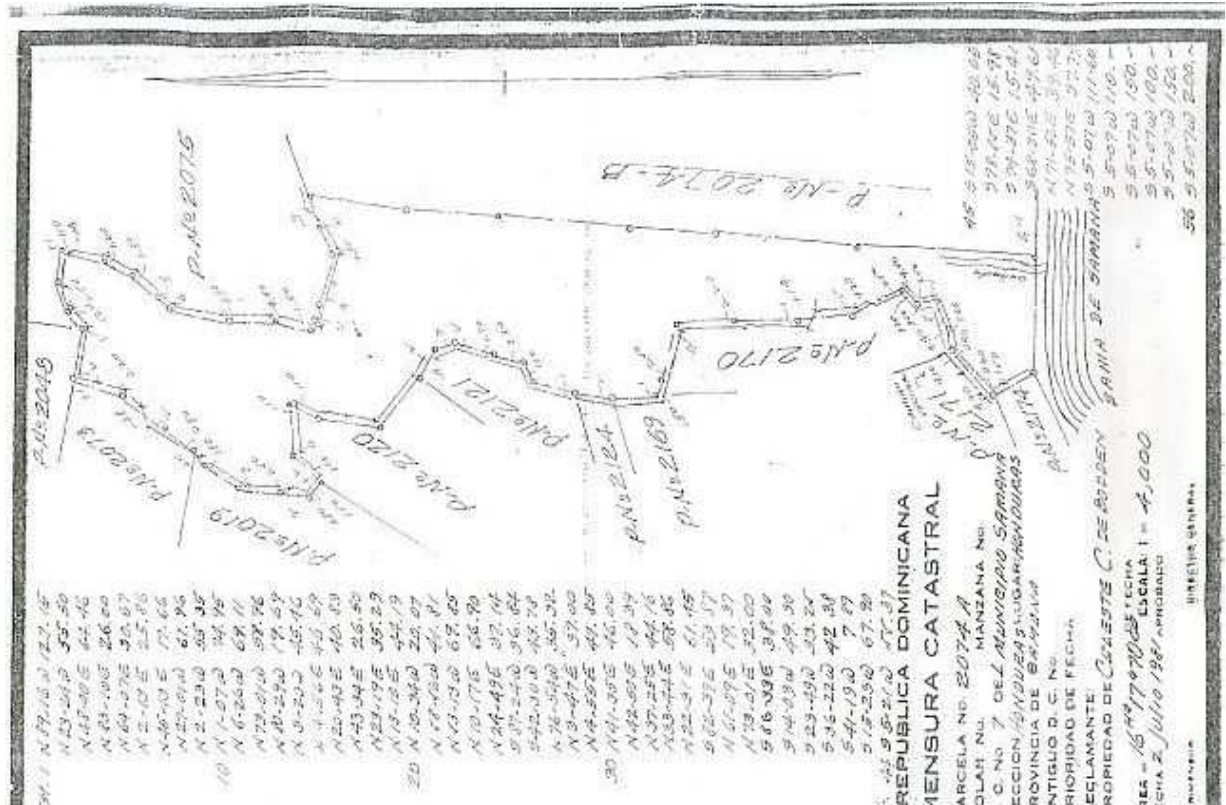
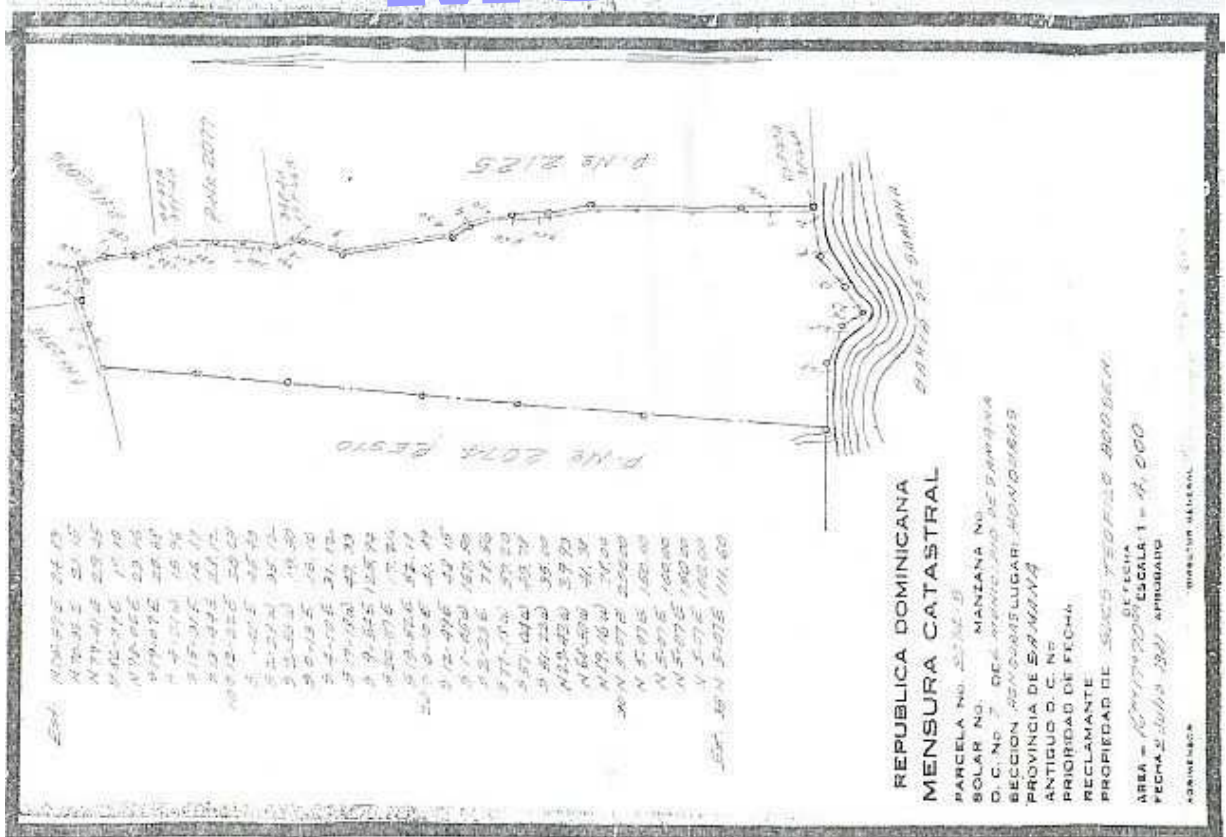
PROPIETARIO (S): ANIELLEN BOLDEN AGOSTA Y OSVALDO BOLDEN AGOSTA.-

MUNICIPIO : SAMANA.-

DESCRIPCION EN VIRTUD DE RESOLUCION No. 7, DICTADA POR EL TRIBUNAL DE TIERRAS Y JURISDICCION ORIGINAL, DE FECHA 13 DE DICIEMBRE DE 1953, LEMINAMENTE REVIZADA Y APROBADA POR EL TRIBUNAL SUPERIOR DE TIERRAS, LE FECHA 24 DE MARZO DE 1954, INSCRIPCIÓN EN EL LIBRO DE TITULOS DEL DPTO. DE SAMANA, EL DIA 4 DE ABRIL DE 1954, BAJO EL No. 240 FOLIO 5 - DEL LIBRO DE INSCRIPCIONES No. 2, LA CUAL DETERMINA DERECHOS DE DUEÑO PUBLICITARIO A LA PARCELA No. 2074 DEL DISTRITO CATASTRAL No. 7 DEL MUNICIPIO PROV. DE SAMANA, LA CUAL TIENE UNA EXTENSION SUPERFICIAL DE: 32 Has., 35 Ar., y 49 Cas., y CUYAS COLINDANCIAS SON LAS SIGUIENTES: - AL NOROCC: - Pa. Nos. 2040, 2075 y 2076; AL ESTE: - Pa. Nos. 2075, 2076 y 2125; AL SUR: - BAHIA DE SAMANA; AL OESTE: - Pa. Nos. 2174, 2170, 2170, 2170, 2170, 2169, 2120, 2121, 2120, 2119 y 2073. Y OMBREA AREAS, LA EXTENSION DE UN NUEVO CERTIFICADO DE TITULO, QUE ABARCA LOS DERECHOS DEL ENTIENDIDO PROPIETARIO, EN LA SIGUIENTE FORMA Y PROPORCION: a). - 16 Has., 37 Ar., 74.5 Cas., EN FAVOR DE LA SEÑORA CELESTE CASTILLO VILA BOLDEN, INVINCADA. MAYOR DE EDAD, CEGLARA BOLDEN EL No. 893, JULIE 65, IDENTIFICADA Y RESIDENTE EN SAMANA, CON SUS HEREDERAS. b). - 16 Has., 37 Ar., 74.5 Cas., EN FAVOR DE LOS SEÑORES: MARIA EMILIA BOLDEN AGOSTA, RAULS AUGUSTINA BOLDEN AGOSTA, Y OSVALDO BOLDEN AGOSTA, CEGLARAS BOLDEN AGOSTA, RAULS AGOSTA, SERIES 65, 170., y 60, RESPECTIVAMENTE. c). - 16 Has., 37 Ar., 74.5 Cas., EN FAVOR DE LOS SEÑORES: ANIELLEN BOLDEN AGOSTA Y OSVALDO BOLDEN AGOSTA, QUIENES SE DEVIDAN EN PARTE IGUALMENTE POR CANTO DE 1/2 A LOS SEÑORES ANIBAL BOLDEN AGOSTA, INVESTIDOS EN EL INTERES DE PROPIEDAD DE ESTA PARCELA Y SUS HEREDERAS. QUERIAMO EN CONSECUENCIA APLICADO DE ESTE CERTIFICADO DE TITULO EL NOMBRE DE FELICIANA GARCIA SINT. AGOSTA, FION. PARA TRINIDAD SANCHEZ, R. D. 4 DE ABRIL DE 1954. - (FOLIO).

 EL REGISTRADOR GENERAL
 DR. FRANCISCO GONZALEZ ESPILLO

Mensura...



vista del entorno de la propiedad...

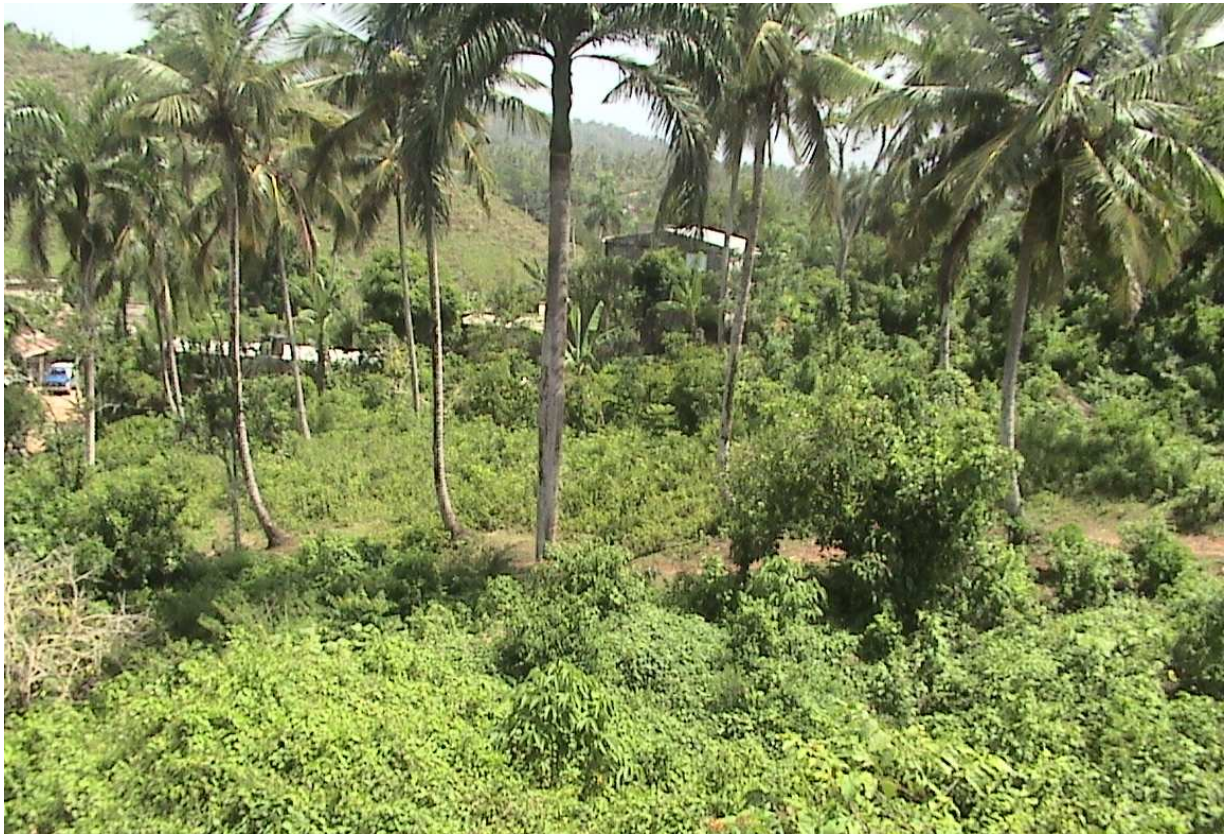






vistas de la propiedad...





vistas interiores del terreno...



EL TERRENO.

EL TERRENO ESTÁ SITUADO AL LADO DE LA CIUDAD DE SAMANÁ, COLINDANDO PRÁCTICAMENTE CON LOS TERRENOS DEL NUEVO HOTEL CAYACOA BAHÍA PRÍNCIPE.

EL ÁREA TOTAL DEL TERRENO A OFRECER SE COMPONE DE 2 PORCIONES COLINDANTES, TODAS PERTENECIENTES A UNA MISMA FAMILIA.

SE LLEGA AL TERRENO DIRECTAMENTE POR UNA CARRETERA ASFALTADA DESDE SAMANÁ Y LUEGO POR TROCHAS EN LA PROPIEDAD, YA QUE AUN SON TERRENOS VÍRGENES.

EL TERRENO SE PRESENTA EN SU TOPOGRAFÍA CON ALGUNAS VARIANTES. EN LA PARTE ELEVADA TIENE ALGUNAS MESETAS; TENIÉNDOSE DESDE CADA PUNTO DE ESTE, UNA VISTA DIRECTA A LA BAHÍA, ASÍ COMO AL CAYO LEVANTADO

OTRA PARTE DEL TERRENO, ES CON PENDIENTES SUAVES; AQUÍ CON ÁRBOLES, ALGUNOS CENTENARIOS, ENDÉMICOS Y FRUTALES Y MUCHOS DE SOMBRA.

LA PORCIÓN DE PLAYA, ES PRÁCTICAMENTE PRIVADA YA QUE SOLO SE PODRÁ LLEGAR POR MAR O DIRECTAMENTE DESDE EL TERRENO. ESTA TIENE UNA EXTENSIÓN APROX. DE 150 METROS.

EN LA ZONA EXISTE AGUA Y ELECTRICIDAD.

VECINDARIO:

A Poca distancia de la propiedad muchas playas individuales de arena blanca y cocoteros que atraen diariamente muchos turistas.

LA CIUDAD DE SAMANÁ, CON SU NUEVA "CIUDAD PUEBLO" CON MUCHOS NEGOCIOS, BANCOS, RESTAURANTES Y SU NUEVO CASINO. SIN DEJAR DE MENCIONAR SU BELLO Y LIMPIO MALECÓN.

MUY CERCA DE LA PROPIEDAD YA EXISTEN INSTALACIONES HOTELERAS DE CALIDAD:

- EL HOTEL "CAYACOA BAHÍA PRÍNCIPE" CON APROXIMADAMENTE 500 HABITACIONES. 5 ESTRELLAS.
- ASÍ COMO VARIOS HOTELES PEQUEÑOS, EXCLUSIVOS TAMBIÉN PARA TURISMO EXTRANJERO Y NACIONAL.
- MUCHOS RESTAURANTES TÍPICOS.

A Poca distancia de la playa de la propiedad, LA NUEVA MARINA CON SUS EXCLUSIVIDAD Y LUJO, ASÍ COMO SU PROPIO HELIPUERTO.

VOCACIÓN DEL TERRENO:

PENSAMOS QUE ES IDEAL PARA EL DESARROLLO HOTELERO CON VILLAS TURÍSTICAS, DE UN CAMPO DE GOLF CON APROX. 32 VILLAS DE LUJO, CENTROS TURÍSTICOS PARA ENVEJECIENTES O TAMBIÉN PARA CENTROS TURÍSTICOS DE CIRUGÍA; TODO ESTO POR SU TOPOGRAFÍA, EXCELENTE UBICACIÓN Y EL ENTORNO EN GENERAL

NOTA GENERAL:

ALREDEDOR DE TODA ESTA INFRAESTRUCTURA TURÍSTICA DE CALIDAD, CONSTRUIDA Y A CONSTRUIRSE, NO EXISTE HASTA LA FECHA NINGUNA CON LAS INSTALACIONES DE UN CAMPO DE GOLF.

PRECIO DEL TERRENO:

AL TENER INTERÉS GUSTOSAMENTE LE DAREMOS EL PRECIO DEL TERRENO.

RESUMEN:

SOMOS DE LA OPINIÓN QUE ESTE TERRENO ES ÚNICO EN LA ZONA POR SU TOPOGRAFÍA Y UBICACIÓN, REALMENTE IDEAL PARA QUIEN QUIERA INVERTIR SEGURO SIN OLVIDARSE DE LA PLUSVALÍA QUE SE ESTA EXPERIMENTANDO EN LA PENÍNSULA DE SAMANÁ, LA CUAL NO TIENE PARALELOS EN LA ISLA.



Panorámicas del terreno...



Vecindario del aérea...



NUEVA MARINA...



Hotel Cayacoa...

ALGUNAS SUGERENCIAS PARA EL USO DE SUELO:

EJEMPLO DE DESARROLLO PARA: UN CAMPO DE GOLF, CASA DE GOLF Y VILLAS DE GOLF.

UNA OPCIÓN MUY FACTIBLE ES EL EMPLEO DEL ÁREA DEL TERRENO PARA EL DESARROLLO DE UN CAMPO DE GOLF, CASA DE GOLF, Y VILLAS DE GOLF; ALGO QUE ES MUY LUCRATIVO. LA REPÚBLICA DOMINICANA HA EXPERIMENTADO UN CRECIMIENTO MUY GRANDE EN ESTE DEPORTE EN LOS ÚLTIMOS AÑOS, TENIENDO MÁS DE 30 CAMPOS DE GOLF ACTUALMENTE. LA ZONA NORTE, NO HA EXPERIMENTADO ESE CRECIMIENTO, A PESAR QUE LA NATURALEZA Y LA ECOLOGÍA OFRECE UN PARAÍSO PARA SU DESARROLLO.

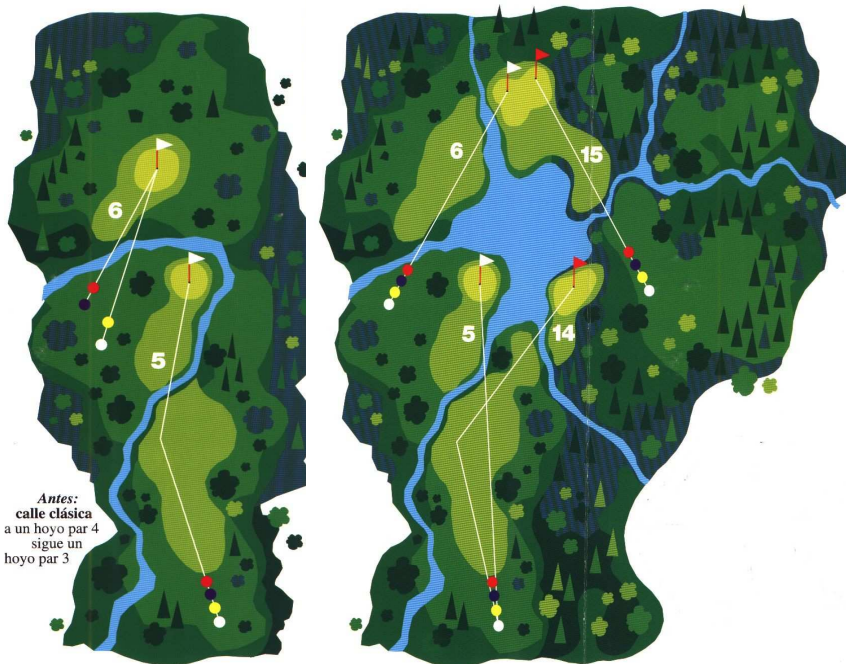
ACTUALMENTE EXISTEN DESDE COfRESI EN PUERTO PALTA HASTA LA PENÍNSULA DE SAMANÁ APROXIMADAMENTE SOLO 10 CAMPOS DE GOLF, DE LOS CUALES SOLO 2 SON DE NIVEL INTERNACIONAL. AL CONTRARIO EN LA ZONA SUR Y EN ESPECIAL LA ZONA ESTE, LA CUAL HA EXPERIMENTADO UN AUJE MUY PLUJANTE.

PARA DESARROLLAR ESOS CAMPOS DE GOLF, TRADICIONALMENTE SE NECESITABAN APROXIMADAMENTE PARA 18 HOYOS, MÁS DE 70 HECTÁREAS DE TERRENO, SIN CONTAR CON LAS ÁREAS ADYACENTES PARA VILLAS, HOTELES, O CASA DE GOLF. ESAS SUPERFICIES APROPIADAS NO SE ENCUENTRAN CASI NUNCA, EN UNA SOLA PORCIÓN DE TERRENO.

EXISTE UN SISTEMA DE DISEÑO EN EUROPA, PARA DESARROLLAR CAMPOS DE GOLF DE 18 HOYOS EN UN ÁREA MENOR DE TERRENO, NECESITANDO ÚNICAMENTE DE 12 A 15 HECTÁREAS DE SUPERFICIE NETA DE JUEGO, DEPENDIENDO DE LA TOPOGRAFÍA DEL TERRENO.

ESTE SISTEMA SE LLAMA DND, © DOUBLE NINE DESIGN, 9=18 (DND).

CONSISTE EN EMPLEAR UN GREEN, EN ESTE DAR DIFERENTES POSICIONES IDEALES DE JUEGO, CONVIRTIENDO UNA CALLE EN DOS; ES DECIR EN EL ÁREA DE UN GREEN, SE LOGRAN DOS HOYOS; MANTENIENDO CON ESTO EL ATRACTIVO DEL JUEGO, SIN TENER REPETICIÓN DE TIRO.



Antes:
calle clásica
a un hoyo par 4
sigue un
hoyo par 3

ESTE TIPO DE CAMPOS DE GOLF SE HAN PROLIFERADO MUCHO EN EUROPA, YA QUE LLENAN LOS REQUISITOS INTERNACIONALES DE TORNEOS, AHORRANDO GRANDES SUPERFICIES DE TERRENO; LO CUAL CONLLEVA A MENOR COSTO DE CONSTRUCCIÓN Y TIERRA, ASÍ COMO LOS GASTOS DE CUIDADO Y MANTENIMIENTO EN GENERAL.

18 hoyos

Diseño DND

TAMBIÉN SE TIENEN MEJORES CONDICIONES DE LA PUESTA EN FUNCIONAMIENTO. CON © DND EL CAMPO PUEDE FUNCIONAR CON TAN SOLO 400 SOCIOS PLENOS EN COMPARACIÓN CON CAMPOS CONVENCIONALES QUE NECESITAN PARA SU FUNCIONAMIENTO 700 SOCIOS QUE DESEMBOLEN CUOTAS TOTALES.



PARA COMPLEMENTAR EL CAMPO DE GOLF, SERIA AQUI TAMBIÉN NECESARIO DESARROLLAR UNA CASA DE GOLF, QUE ALBERQUE LOS SERVICIOS NECESARIOS COMO SHOPS, RESTAURANTES Y UNA PARTE DE BÚNGALO, IMPLEMENTADOS AL SISTEMA DE HOTELERÍA. ESTAS EDIFICACIONES SE DEBERÁN ACOPLAR A LA TOPOGRAFÍA DEL TERRENO.

EJEMPLO DE BÚNGALO PENT-HOUSE, EDIFICIO EN FORMA DE "V". SISTEMA MODULADO. SE PUEDEN TAMBIÉN DISEÑAR EDIFICIOS EN FORMA DE "H", "U", "L" E "I", ACOPLÁNDOSE A LA TOPOGRAFÍA

PARA DARLE MAYOR ATRACTIVO HAY QUE DISEÑAR VILLAS DE GOLF, QUE SERIAN PARA OFRECERLAS A SOCIOS Y A PARTICULARES. ESTAS PUEDEN SER DE TIPO RÚSTICO ASÍ COMO DE MUCHO LUJO, TAL COMO SE ACOSTUMBRAN EN ESTE MEDIO.



EJEMPLO DE CAMPO DE GOLF.

LAS VÍAS DE COMUNICACIÓN Y SERVICIOS, COMO CALLES Y ACERAS SE DEBEN INTEGRAR Y DISEÑAR APROVECHANDO LA TOPOGRAFÍA DEL TERRENO



EJEMPLO DE ÁREAS APROXIMADAS A EMPLEARSE:

• CAMPO DE GOLF:	~ 9.0 HA
• VILLAS DE GOLF:	~ 3.0 HA
• CASA DE GOLF, NEGOCIOS, RESTAURANTES, BÚNGALO, ETC.:	~ 0.6 HA
• CALLES, ACERAS, PARQUEOS, ETC.	~ 0.5 HA
TOTAL DE SUPERFICIE:	~ 13.1 HA

SERVICIOS COMÚNMENTE REQUERIDOS PARA ESE TIPO DE PROYECTO:

- SERVICIO DE ENERGÍA CON PLANTAS ELÉCTRICAS FULL
- TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES
- ENTRADA PRINCIPAL CON SEGURIDAD
- ILUMINACIÓN DE CALLES
- SERVICIO DE AGUA POTABLE (POZOS, CISTERNAS)
- PISCINAS COMUNES
- VERJA PERIMETRAL Y CERCAS DE ALAMBRE
- CARRITOS DE GOLF
- SISTEMA PARA DESPERDICIOS

ESTATUTOS RECOMENDABLES:

SE DEBERÁ DE CONSIDERAR LA ELABORACIÓN DE ESTATUTOS AMPARADOS POR LA LEY DE CONDOMINIOS, QUE SE ADJUNTEN A LOS TÍTULOS DE PROPIEDAD O DE VENTAS, EVITANDO ASÍ EL DESORDEN URBANÍSTICO O ARRABALIZACIÓN DE LA COMUNIDAD; LOS CUALES DETERMINARÁN POR EJEMPLO EN EL CASO DE LAS VILLAS: LAS ALTURAS PERMISIBLES A CONSTRUIR, TIPOS DE VERJAS A REALIZAR, ETC.; COSTOS GENERALES DE ILUMINACIÓN DE CALLES Y JARDINES, SERVICIO DE AGUA POTABLE, TRATAMIENTO DE LAS AGUAS RESIDUALES, GAS PARA COCINAR, SEGURIDAD, ETC. LOS CUALES RECOMENDAMOS SEAN MANEJADOS Y ADMINISTRADOS POR UNA FIRMA QUE SE CONSTITUYA PARA ESE FIN.

ADMINISTRACIÓN:

SE PUEDE CONSIDERAR LO SIGUIENTE:

SERÍA RECOMENDABLE CONSTITUIR FIRMAS INDEPENDIENTES QUE ADMINISTREN Y DIRIJAN LAS DIFERENTES FUNCIONES COMO UNA EL CAMPO DE GOLF, OTRA LA CASA DE GOLF, LA ADMINISTRACIÓN DE LOS SERVICIOS EN GENERAL, EL CENTRO COMERCIAL, LA VENTA Y/O CONSTRUCCIÓN DE LAS VILLAS, ETC.

EJEMPLOS DE DESARROLLO DE UN CENTRO PARA ENVEJECIENTES, VILLAS DE LUJO, CENTRO COMERCIAL

CENTRO COMERCIAL

AQUÍ ES SIEMPRE CONVENIENTE UBICAR LA ZONA COMERCIAL EN LA ZONA QUE TENGA MENOS ONDULACIONES DE TERRENO Y CERCA DE LA ENTRADA PRINCIPAL, UTILIZANDO ESTA ZONA CON TODOS LOS SERVICIOS QUE REQUIERE EL TURISMO INTERNACIONAL Y NACIONAL, ASÍ COMO PARA LOS VECINDARIOS ADYACENTES: COMO RESTAURANTES, SUPERMERCADO, SERVICIO DE TELÉFONO E INTERNET, SALONES DE BELLEZA, ETC..

CENTRO PARA ENVEJECIENTES

EN ESTE EJEMPLO SE HA CONSIDERADO QUE LA ZONA SE PRESTA PARA ENVEJECIENTES ACTIVOS Y NO DE ENVEJECIENTES QUE REQUIERAN DE CONSTANTE ATENCIÓN FACULTATIVA. PARA LA ZONA DE LOS ENVEJECIENTES SE PRESTAN LAS SUPERFICIES QUE PRESENTAN MUCHO MOVIMIENTO EN LA TOPOGRAFÍA, EL CUAL PUEDE AMBIENTAR AGRADABLEMENTE LA UBICACIÓN DE EDIFICIOS DE VIVIENDAS Y SERVICIOS COMUNES. (EDIFICIO CENTRAL)

EJEMPLO DE CONJUNTO PARA ENVEJECIENTES, VILLAS Y CENTRO COMERCIAL:



EL EDIFICIO CENTRAL CON SUS INSTALACIONES COMPLETAS: ADMINISTRATIVAS, CAPILLA, QUIRÓFANO Y CLÍNICA, SALAS DE ESTAR, COCINAS, RESTAURANTES, ETC. CERCA DE ÉSTE, SE DEBE DE PREVER INSTALACIONES DEPORTIVAS COMO JUEGOS DE MINI-GOLF, BOCCIA, TENIS, PISCINAS, ETC. QUE SERIAN UNA PARTE DE LA ZONA DE ESPARCIMIENTO PARA PARTICULARES Y RESIDENTES DEL LUGAR.

ÁREAS APROXIMADAS A EMPLEARSE:

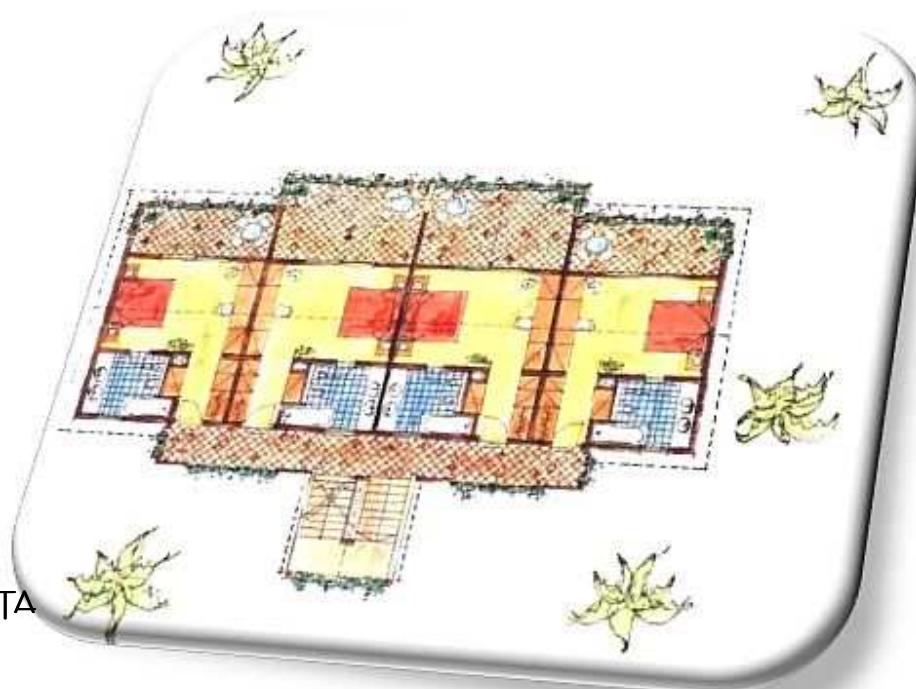
- CENTRO COMERCIAL: ~ 1,0 HA
- VILLAS DE LUJO: ~ 5,0 HA

EN ESTA ÁREA SE PODRÍA TAMBIÉN DISEÑAR CENTROS DEPORTIVOS QUE FUESEN EMPLEADOS POR TODAS LAS PERSONAS DEL LUGAR.

- CENTRO PARA ENVEJECIENTES, EDIFICIO CENTRAL, BÚNGALO, ETC. ~ 5,0 HA
- CALLES, ACERAS, PARQUEOS, ETC. ~ 2,1 HA

TOTAL DE SUPERFICIE: ~ 13,1 HA

EJEMPLO DE APARTAMENTOS PARA ENVEJECIENTES



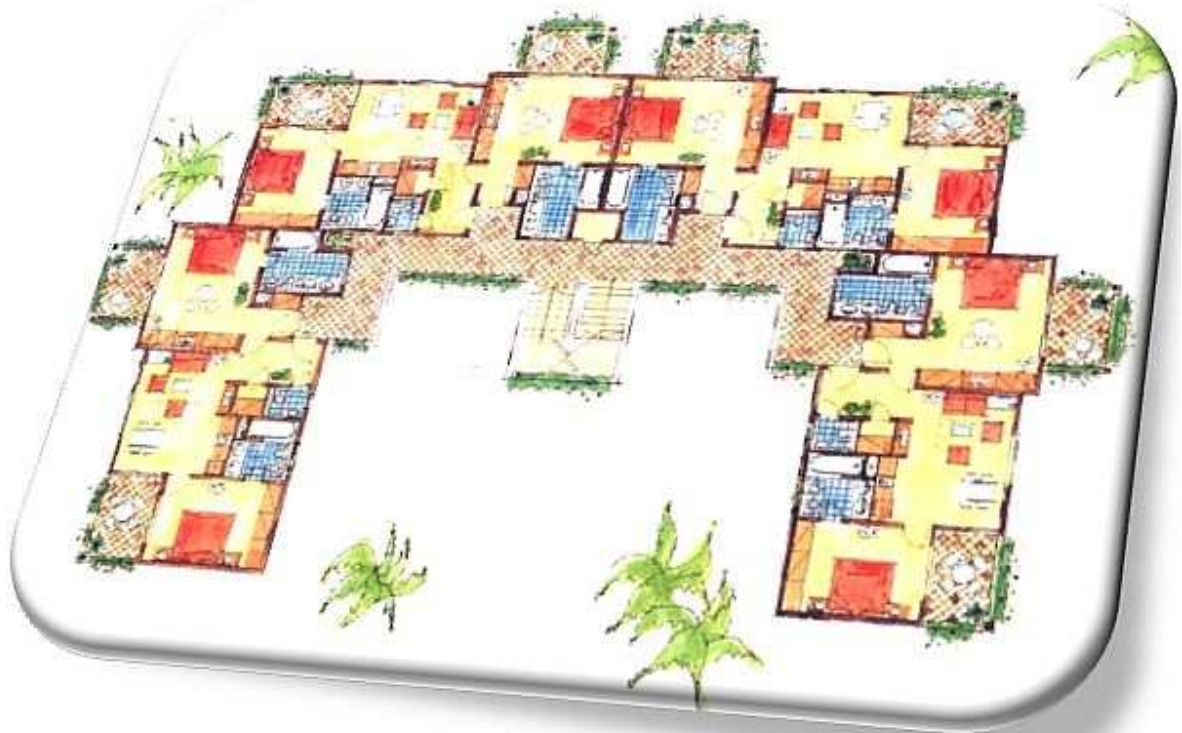
PRIMERA PLANTA

EDIFICIOS DE APARTAMENTOS ACOPLADOS A LA TOPOGRAFÍA DEL TERRENO: SU UBICACIÓN, COMUNICACIÓN Y DISEÑO; ESTOS INDIVIDUALES O ACOPLADOS EN CONJUNTO POR EJEMPLO EN SISTEMA "DÚPLEX" Y COMUNICADOS POR JARDINES QUE SE CIÑAN AL TERRENO EMPLEANDO PUENTES DE MADERA, CAMINOS, ETC.

- SUPONIENDO QUE SE DISEÑE PARA LOGRAR UNA OCUPACIÓN DE APROX. 300 ENVEJECIENTES, SE REQUIEREN LOS SIGUIENTES DATOS:
- EL EDIFICIO CENTRAL SE PUEDE CALCULAR TENTATIVAMENTE DE LA MANERA SIGUIENTE: $6.7 \text{ M}^2/\text{ENVEJECIENTES}$, DANDO APROX. UN TOTAL DE 2000 M^2 .
- SE PIENSA QUE CON 10 EDIFICIOS DE APARTAMENTOS, ENTRE 2 Y 3 PISOS, CON UN ÁREA DE PROYECCIÓN POR EDIFICIO DE APROX. 480 M^2 , SE OBTENDRÍA UN TOTAL APROX. DE 4.800 M^2 DE SUPERFICIE.
- PARQUEOS: 3000 M^2 .
- ZONAS SECUNDARIAS, CALLES Y JARDINES: APROX. 10.000 M^2 .
- ZONAS DESAPROVECHABLES POR LA TOPOGRAFÍA DEL TERRENO COMO MONTAÑAS Y QUEBRADAS, COMO ZONA VERDE, APROXIMADAMENTE 5000 M^2 .
- CON ESTO SE TENDRÍA UN TOTAL APROX. DE SUPERFICIE DE 25.000 M^2 .

LOS RESTANTES 25.000 M^2 SE PUEDEN INTEGRAR PERFECTAMENTE EN BÚNGALOS DE HOTELERÍA TRADICIONAL

CENTRO PARA ENVEJECIENTES Y HOTELERÍA...



EJEMPLO DE EDIFICACIÓN MODULADA EN FORMA DE "L"



EJEMPLO DE VILLAS DE LUJO

VILLAS CAMPESTRES...



VILLA DE LUJO TIPO RURAL

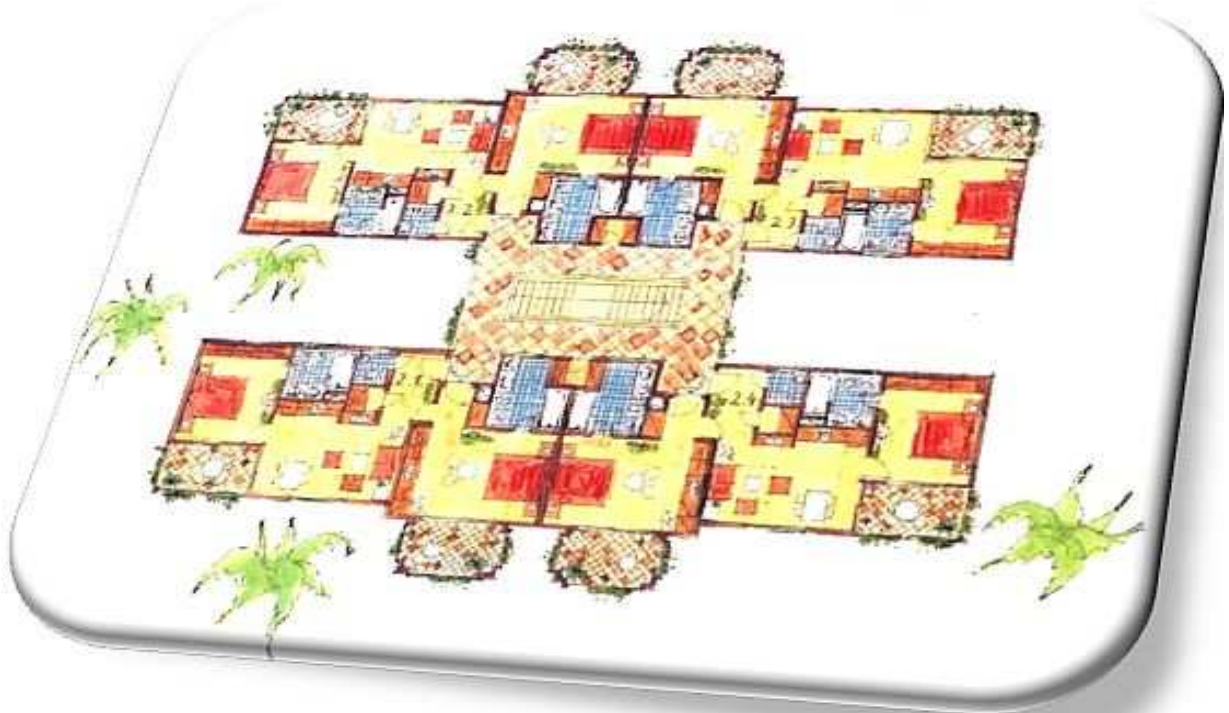
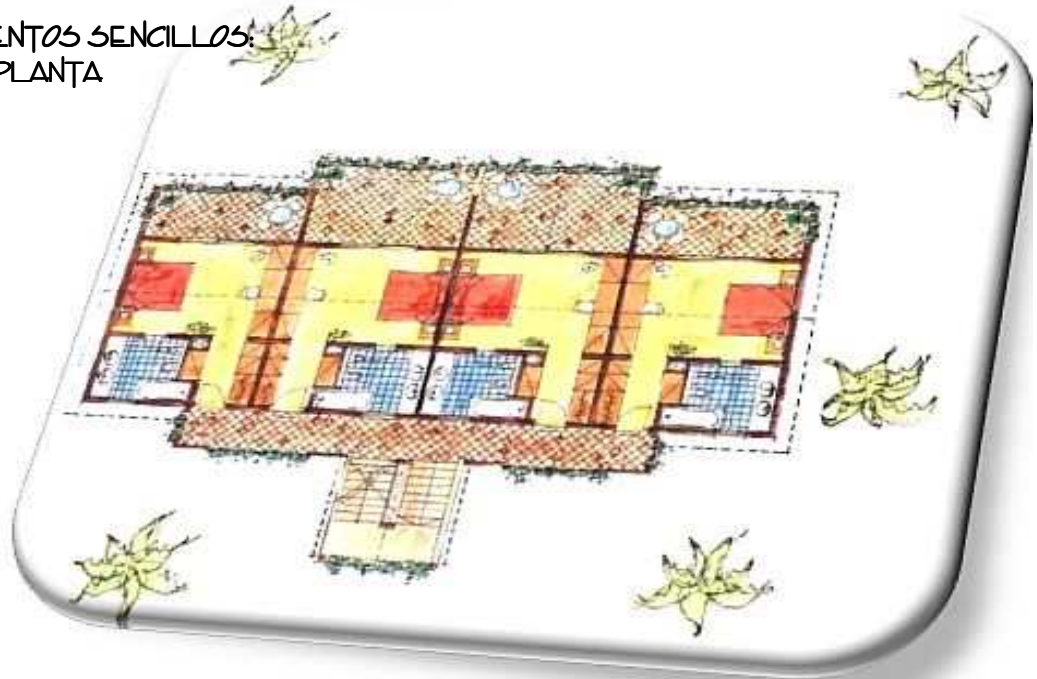


VILLA DE LUJO TIPO HACIENDA

Ejemplos de Plantas Arquitectónicas moduladas...

EDIFICIOS DE TRES PISOS
LOS APARTAMENTOS SE PUEDEN EMPLEAR COMO DE UNA O DOS HABITACIONES.
FUNCIONALES PARA CENTROS DE ENVEJECIENTES Y HOTELERÍA

APARTAMENTOS SENCILLOS:
SEGUNDA PLANTA



EJEMPLO DE PLANTAS MODULADAS EN "H"

DISEÑO & PLANIFICACIÓN FRIEDRICH, S.A.

Arquitectos & Ingenieros
Bienes Raíces

San Juan Bautista de la Salle 75, Mirador Norte
Santo Domingo, República Dominicana
Cel. 809-918 0064
E-Mail: fschwirkmann@yahoo.de

DISEÑO & PLANIFICACIÓN FRIEDRICH S.A. ES UNA EMPRESA QUE AGRUPA UNA AMPLIA GAMA DE SERVICIOS PROFESIONALES DE ARQUITECTURA E INGENIERÍA MEDIANTE UN CONCEPTO MODERNO QUE CONSISTE EN UNA LABOR DE EQUIPO ESTRUCTURADA EN FUNCIÓN DE CONSORCIOS O "JOINT VENTURES" CON FIRMAS ASOCIADAS Y/O PROFESIONALES TANTO DENTRO COMO FUERA DE NUESTRO PAÍS.

ESTE CONCEPTO DE EQUIPO, PERMITE ACCESAR TALENTOS ESPECIALIZADOS SEGÚN SE REQUIERAN PARA PROYECTOS ESPECÍFICOS.

LOS INTEGRANTES, HAN ESTADO ENVUELTOS EN EL DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN DE UNA GRAN VARIEDAD DE PROYECTOS COMO:

INDUSTRIA DE LA AVIACIÓN (AIRBUS), INDUSTRIA EUROPEA ESPACIAL (ARIANE); INDUSTRIA AUTOMOVILÍSTICA (VW, OPEL, BMW, AUDI), DE CAMIONES Y DE AUTOBUSES (MAN); INDUSTRIA PAPELERA (VOITH), FÁBRICAS DE ALTA TECNOLOGÍAS PARA LA INDUSTRIA DE LA MICROELECTRÓNICA Y CHIPS (SIEMENS, SIMEÓN, AMD); INDUSTRIA DE QUÍMICOS Y FARMACÉUTICOS (BIOCHEMIE KUNDL); INDUSTRIA DE LA FABRICACIÓN DE ARMAMENTOS MILITARES (MBB), INDUSTRIA DE LA FABRICACIÓN DE PRENSAS ROTATIVAS PARA IMPRIMIR PERIÓDICOS (MAN ROLAND); HOTELES (BAYERISCHE HOF); EDIFICACIONES ADMINISTRATIVAS Y DE OFICINAS, EDIFICIOS ALTOS PARA PARQUEOS, CENTROS PARA ENVEJECIENTES (FELDKIRCH), EDIFICIOS PARA LABORATORIOS (AUDI AG), CAMPOS DE GOLF, VILLAS EN GENERAL Y PROYECTOS HABITACIONALES, ASÍ COMO MUCHOS OTROS MÁS.

MISIÓN

NUESTRA MISIÓN ES OFRECER CON CRITERIO DE EXCELENCIA, ALTA PRODUCTIVIDAD Y FACILIDADES UNA AMPLIA VARIEDAD DE PRODUCTOS Y SERVICIOS EN EL ÁREA DE LA CONSTRUCCIÓN QUE ATIENDAN LAS NECESIDADES DE LAS PERSONAS, CON ÉNFASIS EN LA SATISFACCIÓN DE NUESTROS CLIENTES, EN UN AMBIENTE SATISFACTORIO Y SEGURO PARA EL INVERSIONISTA.

NUESTROS SERVICIOS:

- DISEÑOS ARQUITECTÓNICOS, URBANÍSTICOS Y DE PLANIFICACIÓN EN GENERAL
- PLANES MAESTROS Y ESTUDIOS DE FACTIBILIDAD
- INGENIERÍA CIVIL EN GENERAL
- CONSTRUCCIÓN Y SUPERVISIÓN DE OBRAS, PROJECT MANAGEMENT.
- DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN DE CAMPOS DE GOLF. © DOUBLE NINE DESIGN
- BIENES RAÍCES

ARQ. FEDERICO SCHWIRKMANN -- Y ASOCIADOS

