

CIBAO^{PARK}

A PRAGMA CAPITAL PROPERTY

¡Construimos con **visión**,
operamos con **innovación**!

Contenido

01

Cambio del
Mercado Global

02

¿Por qué República
Dominicana?

03

Cibao Free Trade
Park Explicado

04

Recorrido del
Cliente

05

Servicios

06

Ventaja para
Exportadores

07

Sectores Objetivo
y Oportunidades

08

Casos de Éxito

09

Llamado a la Acción

Cambio del Mercado Global

El Desafío Global

Las Cadenas de Suministro Actuales Necesitan más Flexibilidad y Proximidad

Vulnerabilidades Sistémicas

- 70% de la manufactura depende de Asia para electrónicos, dispositivos médicos y materias primas.

Inestabilidad Geopolítica

- Tensiones EE. UU.– China.
- Guerras comerciales, aranceles, restricciones tecnológicas.

Aumento de Costos y Congestión Portuaria

- Salarios se han multiplicado 5x en 20 años.
- Plazos de entrega largos, costosos e inestables: 35–45 días.
- Secuelas de la pandemia y congestión portuaria.

La Oportunidad

Nearshoring hacia las Américas

Cambio Global en Marcha

- El 69% de las empresas estadounidenses están explorando el nearshoring.

Ventaja en el Tiempo de Comercialización

- Envíos a la costa este de EE. UU. en 3–5 días.

Menor Riesgo, Mayor Control de Costos

- Estabilidad política.
- Acuerdos comerciales preferenciales (DR-CAFTA).
- Mano de obra calificada y competitiva en costos.

La Solución

Cibao Park

Diseñado específicamente para el Nearshoring

- Ubicación estratégica en Santiago, corazón del Valle del Cibao.
- Infraestructura de zona franca de clase mundial.
- Opciones “Plug-and-Play” para fabricantes.

Impacto Real para los Negocios

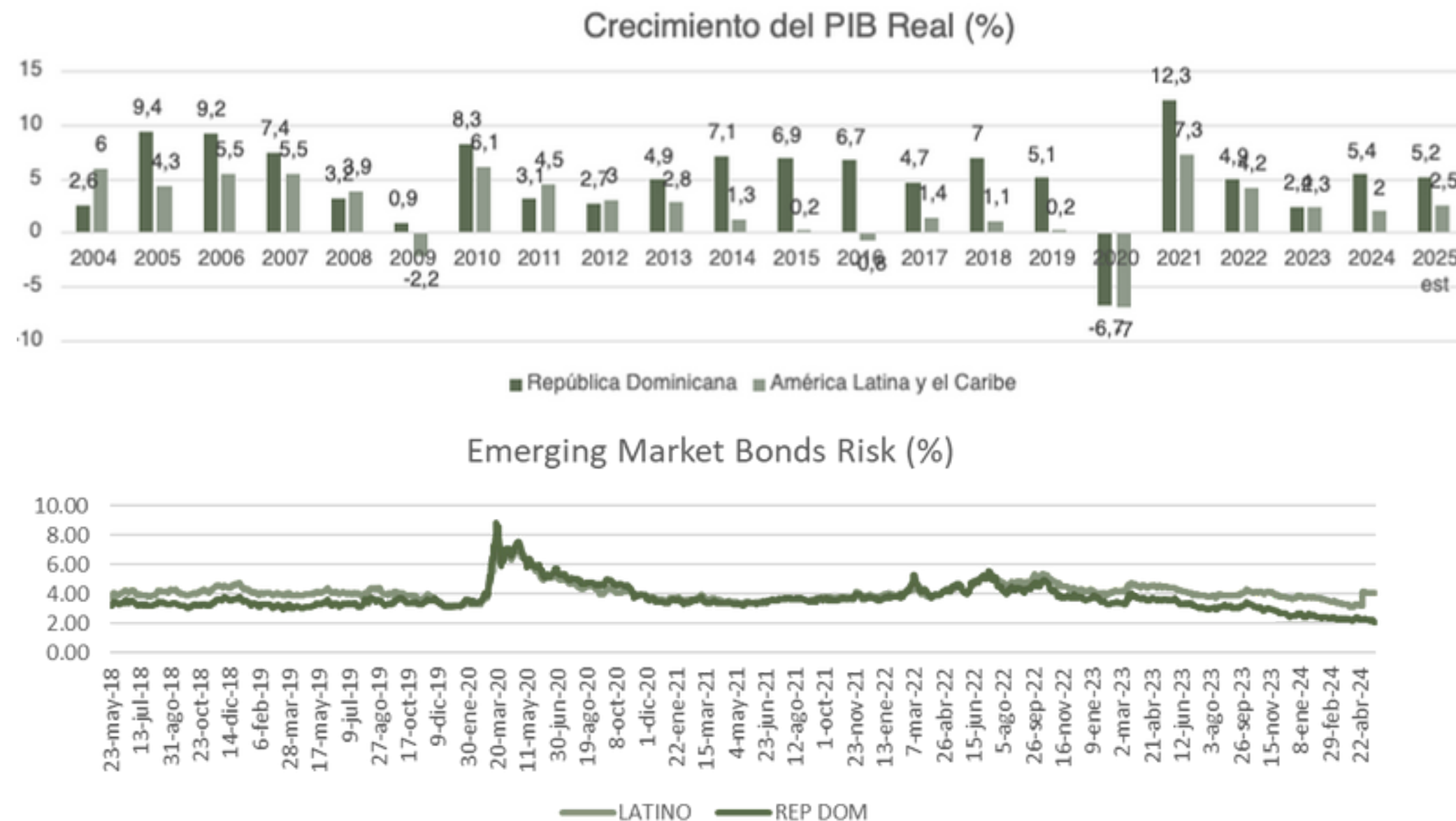
- Reducción de más del 80% en tiempos de envío.
- Evita aranceles, interrupciones y el aumento de costos en Asia.
- Acceso libre de impuestos a 800 millones de consumidores.

Adaptado a Sectores de Alto Valor

- Electrónica, dispositivos médicos, ensamblaje ligero, textiles.

Fuente: Kearney Reshoring Index

República Dominicana: Doble Crecimiento, Mitad de Riesgo



Fuente: Banco Central de la República Dominicana, IMF, Invenomica

Crecimiento del PIB Real

- A pesar de los desafíos globales, la República Dominicana ha demostrado una sólida resiliencia económica, con un crecimiento promedio del PIB real de 5.12% en los últimos 20 años — más del doble del promedio de LATAM (2.46%).

Índice de Bonos de Mercados Emergentes (EMBI)

- El EMBI mide el riesgo país comparando el riesgo crediticio de los bonos de distintos países con los de EE. UU.
- Con un EMBI de 2.03% frente al 4.03% de América Latina, la República Dominicana presenta un menor riesgo de inversión y mayor seguridad para el capital extranjero.

¿Por Qué Importa?

- La RD ofrece el doble de crecimiento que el promedio de LATAM.
- Menor riesgo de inversión respaldado por la caída en los diferenciales del EMBI.
- Historial comprobado de estabilidad, incluso en tiempos de volatilidad global.



¿Por Qué República Dominicana?

Estabilidad. Incentivos. Crecimiento: IED subió un 71.5% en solo 3 años.

Ventajas para el Inversionista en la República Dominicana

Estabilidad Política y Económica

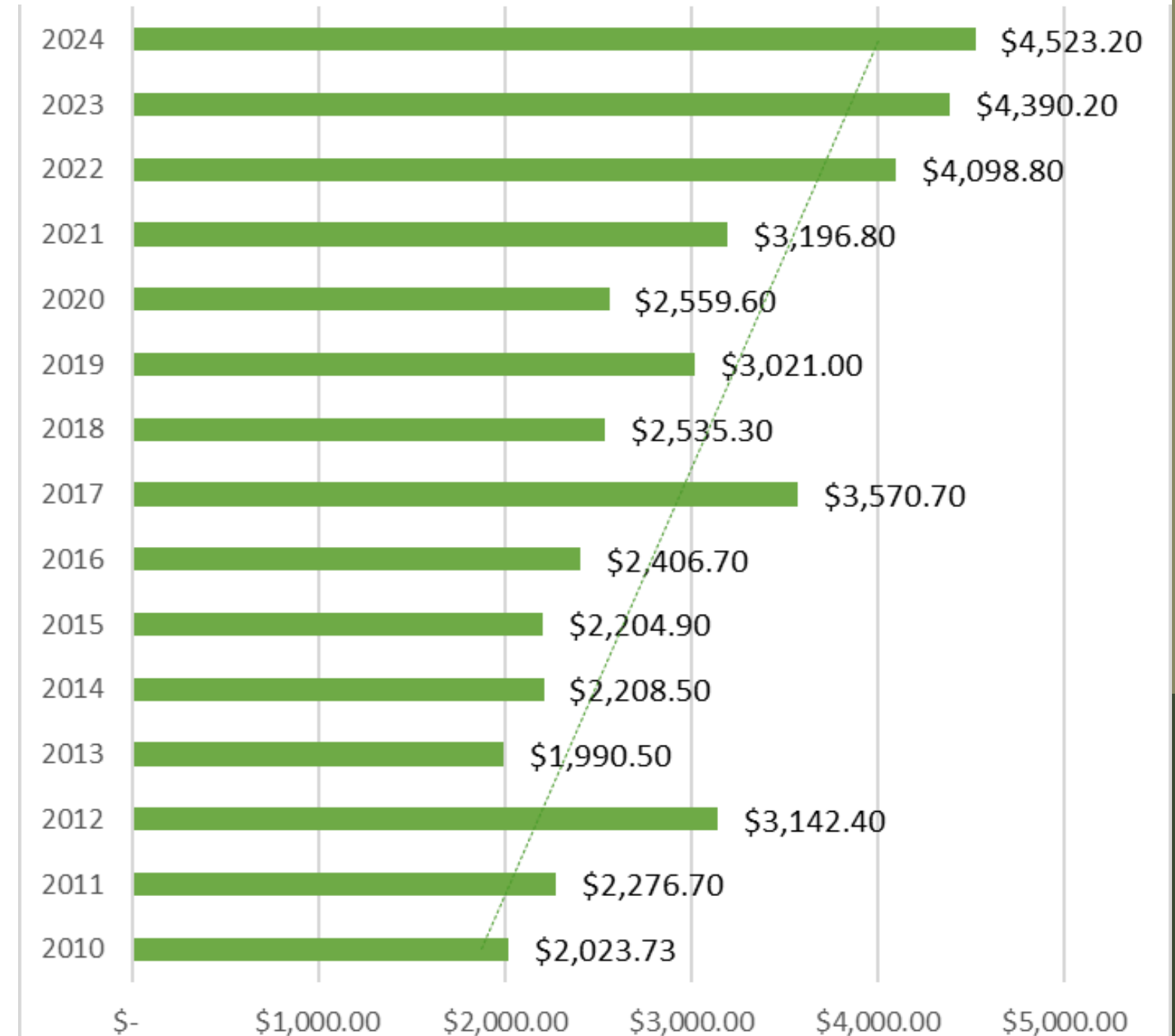
- Más de 45 años de gobernanza democrática
- **Apoyo constante** del gobierno a los inversionistas
- La IED aumentó un **76.7% entre 2020 y 2024**

Ubicación Estratégica e Infraestructura

- Ubicación central en el Caribe: a **1.45 horas de Miami**
- **8 aeropuertos internacionales, 16 puertos, 781 empresas logísticas**
- Redes viales y de telecomunicaciones en **expansión**
- **Mano de Obra e Incentivos**
- **Fuerza laboral competitiva y altamente productiva**
- **Incentivos fiscales** atractivos para inversionistas extranjeros
- **Acceso preferencial** mediante DR-CAFTA, EPA y otros acuerdos comerciales

Fuente: Consejo Nacional de Zonas Francas de Exportación – Gobierno de República Dominicana

Inversión Extranjera Directa (IED)



¿Por Qué Santiago?

El segundo centro económico más grande de la República Dominicana

Strategic Location

- Acceso directo a **América del Norte, América Latina y Europa** a través de rutas aéreas y marítimas principales
- Solo **3 a 5 días de envío hacia la costa este de EE. UU**

Infraestructura Robusta

- Autopistas modernas, corredores logísticos y **aeropuerto internacional cercano (STI)**
- **Conectividad** con el Puerto de Puerto Plata y futuros nodos logísticos del Atlántico

Mano de Obra Calificada y Rentable

- Amplia base de **profesionales bilingües**
- **Costos laborales más bajos** en comparación con México y Centroamérica

Crecimiento y Estabilidad Económica

- Una de las **tasas de crecimiento del PIB más altas** de América Latina
- **Gobernanza local** sólida y políticas favorables a la **inversión**

Santiago de Los Caballeros

La Ciudad Ideal para Vivir, Trabajar y Escalar

Strategic Location

Escena **gastronómica** diversa con restaurantes y cafés de alta categoría.

Vida nocturna **dinámica** con lounges, bares y espacios de música en vivo.

Rica herencia cultural, museos y arte público.

Commerce & Convenience

Centros comerciales, supermercados y marcas internacionales.

Tiendas especializadas y servicios esenciales a solo 10–15 minutos del parque.

Sólida infraestructura financiera y de servicios de salud

Residential & Education

Amplia oferta de **apartamentos modernos y residenciales cerrados.**

Acceso a los mejores **colegios privados**, instituciones bilingües y universidades.

Costo de vida asequible con alta calidad de vida.

Lifestyle & Leisure

Campos de golf de clase mundial

Escapadas de fin de semana:

- 90 minutos de Puerto Plata, Sosúa y las playas de la costa norte

Ríos cercanos, senderos ecológicos y destinos de ecoturismo

Santiago: La ciudad que impulsa el éxito de tus operaciones

Las Aromas Country Club



Inversión de US \$130M en hoteles y centros comerciales



Infraestructura de Salud Robusta



Alta variedad de restaurantes, playas y centros culturales



Colegios privados y bilingües



Ecosistema financiero robusto



Puertos y aeropuertos





CIBAO 
PARK

Un Parque. Tres Mundos. Una Visión.

Integramos tres zonas estratégicas en un desarrollo único y funcional.



Zona Franca



Hub Logístico



Area Comercial y de Servicios

TU PLATAFORMA DE DESPEGUE PARA EL ÉXITO DEL NEARSHORING EN LAS AMÉRICAS

Un parque de alto rendimiento respaldado por logística global, talento e incentivos fiscales.

Mercado Objetivo:



Fabricantes y exportadores que optimizan operaciones regionales



Empresas buscando alternativas de ally-shoring frente a Asia

Sectores de Enfoque:



Semiconductores



Ensamblaje Ligero



Electrónica



Dispositivos Médicos

PL PARQUE LOGISTICO

ZF ZONA FRANCA

Instalaciones del Proyecto

UBICACIÓN

- Zonas dedicadas para Parque de Zona Franca y Parque Logístico.
- El plan maestro incluye 58 naves industriales con tamaños entre 1,000 y 3,480 m².
- Edificaciones modulares con alturas libres de hasta 10 metros.



INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS BÁSICOS

- Subestación eléctrica dentro del parque.
- Estación de bomberos dedicada.
- Sistema de suministro de agua potable y planta de tratamiento de aguas residuales.
- Sistemas de recolección de residuos sólidos y reciclaje.
- Áreas de comedor generales y ejecutivas.



CONECTIVIDAD

Los principales puertos y aeropuertos se encuentran a menos de 3 horas en automóvil:

- Aeropuerto del Cibao: 32 km, 30 minutos
- Puerto de Puerto Plata: 64 km, 1 hora
- Puerto de Caucedo: 162 km, 2 horas
- Aeropuerto Las Américas: 204 km, 2.5 horas



MANO DE OBRA

Ubicado a solo 7 minutos de Villa González y a 8 minutos de Cienfuegos, núcleo de talento para zonas francas y logística. Otras comunidades cercanas tienen acceso directo mediante las principales vías que rodean el parque.



SOSTENIBILIDAD

- Áreas verdes ajardinadas para la recreación de los empleados.
- Sistema de recolección de agua de lluvia y materiales de construcción ecológicos.
- Diseño solar pasivo e iluminación LED en todas las instalaciones.

142,595.00 MT2 - NAVES 2,095.00 mt2 A

1,534,887.81 p2 - NAVES 22,550.39 p2 A

Construido para Escalar, Diseñado para la Sostenibilidad

Plan de Desarrollo

Fase 1

111,500 m² de almacenes e instalaciones de soporte

Infraestructura vial y entrada principal

Lanzamiento: 4to trimestre de 2025

Entrega: 1er trimestre de 2026 (primeras 3 naves)

Fase 2

84,000 m² para expansión de clientes

Mejora de soporte logístico

Desarrollo de instalaciones fuera de zona franca

Inicio de operaciones: 2026

Fase 3

Expansión de 70,000 m²

Nuevas edificaciones de soporte e infraestructura mejorada

Inicio de operaciones: 2029



Certificaciones Objetivo:

LEED para Diseño y Construcción de Edificios (LEED BD+C)

Estamos en proceso de obtener la certificación **LEED BD+C** para asegurar que Cibao Park esté planificado de manera sostenible, sea eficiente en el uso de energía y responsable con el medio ambiente.

ISO 9001: Sistemas de Gestión de Calidad

Estamos alineando nuestras operaciones con los **estándares ISO 9001** para garantizar una calidad constante, procesos eficientes y una mejora continua en todas las operaciones del parque.



Construido para Escalar, Diseñado para la Sostenibilidad

Plan de Desarrollo

Fase 1

111,500 m² de almacenes e instalaciones de soporte

Infraestructura vial y entrada principal

Lanzamiento: 4to trimestre de 2025

Entrega: 1er trimestre de 2026 (primeras 3 naves)

Fase 2

84,000 m² para expansión de clientes

Mejora de soporte logístico

Desarrollo de instalaciones fuera de zona franca

Inicio de operaciones: 2026

Fase 3

Expansión de 70,000 m²

Nuevas edificaciones de soporte e infraestructura mejorada

Inicio de operaciones: 2029



Certificaciones Objetivo:

LEED para Diseño y Construcción de Edificios (LEED BD+C)

Estamos en proceso de obtener la certificación **LEED BD+C** para asegurar que Cibao Park esté planificado de manera sostenible, sea eficiente en el uso de energía y responsable con el medio ambiente.

ISO 9001: Sistemas de Gestión de Calidad

Estamos alineando nuestras operaciones con los **estándares ISO 9001** para garantizar una calidad constante, procesos eficientes y una mejora continua en todas las operaciones del parque.



LEYENDA

NAVES - 3480 MT2

NAVE TIPO 1
28UD
3,480 M2
37,358.41 FT2

NAVES - 2500 MT2

Nave Tipo 2
4 UD
2,500 M2
26,909.78 FT2

NAVES - 1500 MT2

Nave Tipo 3
14 UD
1,500 M2
16,145.87 FT2

NAVES - 1000 MT2

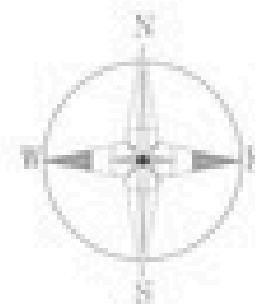
Nave Tipo 4
11 UD
1,000 M2
10,763.9 FT2

TOTAL NAVES

57 UD

Area Comercial
Parque Logístico
Parque Zona Franca
139,440.00 M2 - 1,500,919.67 FT2
de Naves Industriales

& 9% de Area Verde





NAVE INDUSTRIAL



Recepción / Lobby: Punto de entrada a las oficinas con área potencial de recepción



Espacio de coworking con zona de reuniones



Baños Divididos por Género



Acceso al área de almacén



Oficinas Privadas destinadas para uso administrativo o ejecutivo



Área de Mezanine Adicional: Puede utilizarse para oficinas adicionales, almacenamiento o futuras expansiones.



Cuarto de Mantenimiento / Servicios











Área de Descanso / Cocineta

Infraestructura que impulsa la eficiencia, la resiliencia y el valor a largo plazo.

Servicios Esenciales del Parque

(Fase 1 y Totalmente Integrados)








Estos servicios están garantizados desde el inicio para asegurar operaciones seguras, eficientes y escalables:

-  **Portones de acceso dedicados** para camiones, autos, motocicletas y peatones
-  **Red vial y peatonal iluminada y señalizada**
-  **Vigilancia 24/7:** cámaras, control de acceso, patrullas y sistemas de respuesta ante emergencias
-  **Amenidades para empleados:** parqueo, cafetería, agua potable
-  **Planta de tratamiento de aguas residuales y sistemas de seguridad contra incendios**
-  **Centro de negocios y clínica médica**
-  **Oficina de aduanas (CNZFE) e infraestructura bancaria**
-  **Salones de capacitación certificados por INFOTEP**

Servicios de Valor Agregado e Inteligentes

(Implementación por Fases)

Soluciones preparadas para el futuro que elevan la experiencia del inquilino y la eficiencia operativa.

-  Control de acceso con reconocimiento facial y códigos QR
-  Reciclaje y gestión de residuos operativos
-  Integración de inteligencia artificial y plataformas de servicios digitales
-  Servicios de mantenimiento y atención a visitantes mediante aplicación
-  Sistemas de gestión de inventario y logística de almacenes
-  Coordinación aduanal e integración logística con puertos certificados por OEA/BASC
-  Programas cooperativos, bases de datos de preselección de empleados y ferias de empleo

Tu Camino Hacia Operaciones Escalables Comienza Aquí



Paso 1: Contacto Inicial y Evaluación de Necesidades

- Comparte tu visión, metas operativas y necesidades de espacio
- Alinea tus objetivos empresariales con nuestra infraestructura y servicios



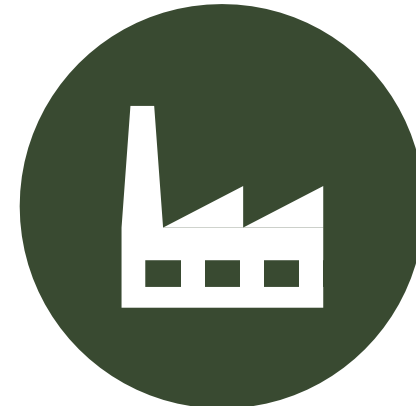
Paso 2: Acuerdo

- Define especificaciones del espacio, distribución y requerimientos técnicos
- Confirma condiciones de pago, duración del contrato y cumplimiento de Zona Franca
- Establece un cronograma claro para la construcción y mudanza



Paso 3: Construcción y Planificación Operativa

- Construye el espacio personalizado según las especificaciones y el cronograma acordado
- Conéctate con socios logísticos, de servicios y operativos
- Garantiza la entrega puntual y lista para el inicio de operaciones



Paso 4: Mudanza e Inicio de Operaciones

- Facilita un proceso de mudanza sin contratiempos
- Entrega instalaciones totalmente operativas desde el primer día
- Brinda acompañamiento y soporte operativo inicial



Paso 5: Mantenimiento y Soporte

- Mantén las instalaciones y áreas comunes en óptimas condiciones mediante mantenimiento proactivo
- Responde de forma ágil a solicitudes de servicio a través de canales de soporte dedicados



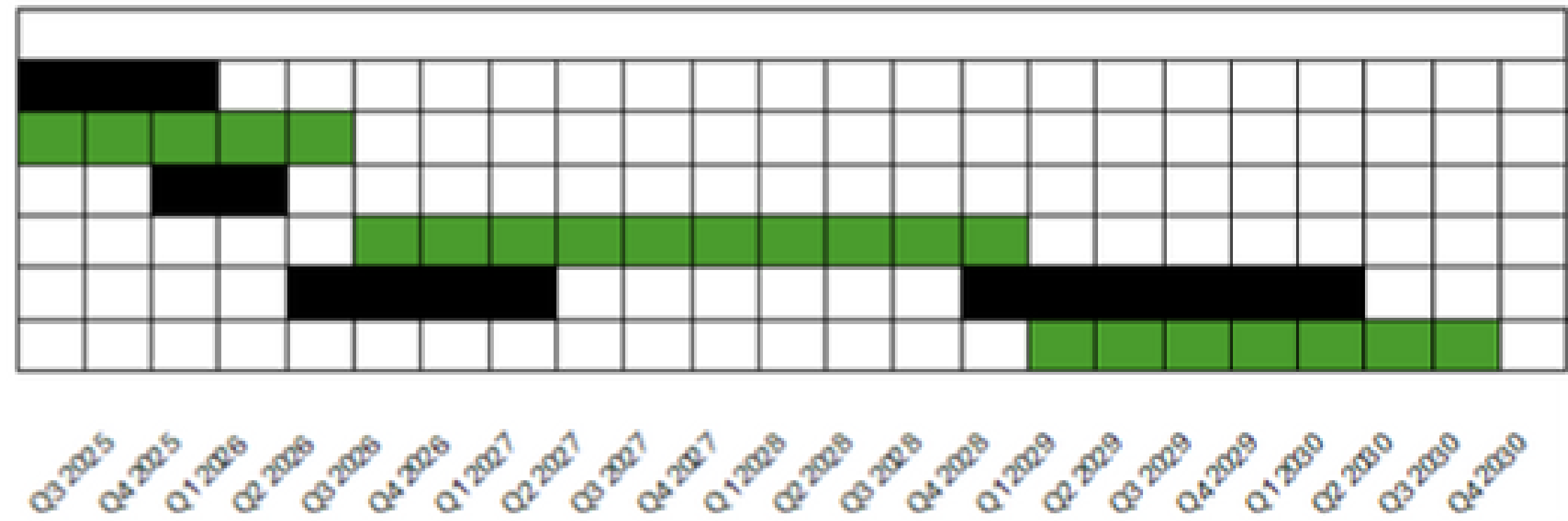
Paso 6: Renovación & Expansión

- Revisa y ajusta los términos del contrato según evolucione tu negocio
- Planifica y entrega espacios o servicios adicionales para apoyar tu crecimiento futuro

Key Project Milestones



Desarrollo de Infraestructura
Fase 1 Construcción
Lanzamiento Operacional
Fase 2 Construcción
Desarrollo del Ecosistema y Amenidades
Fase 3 Construcción

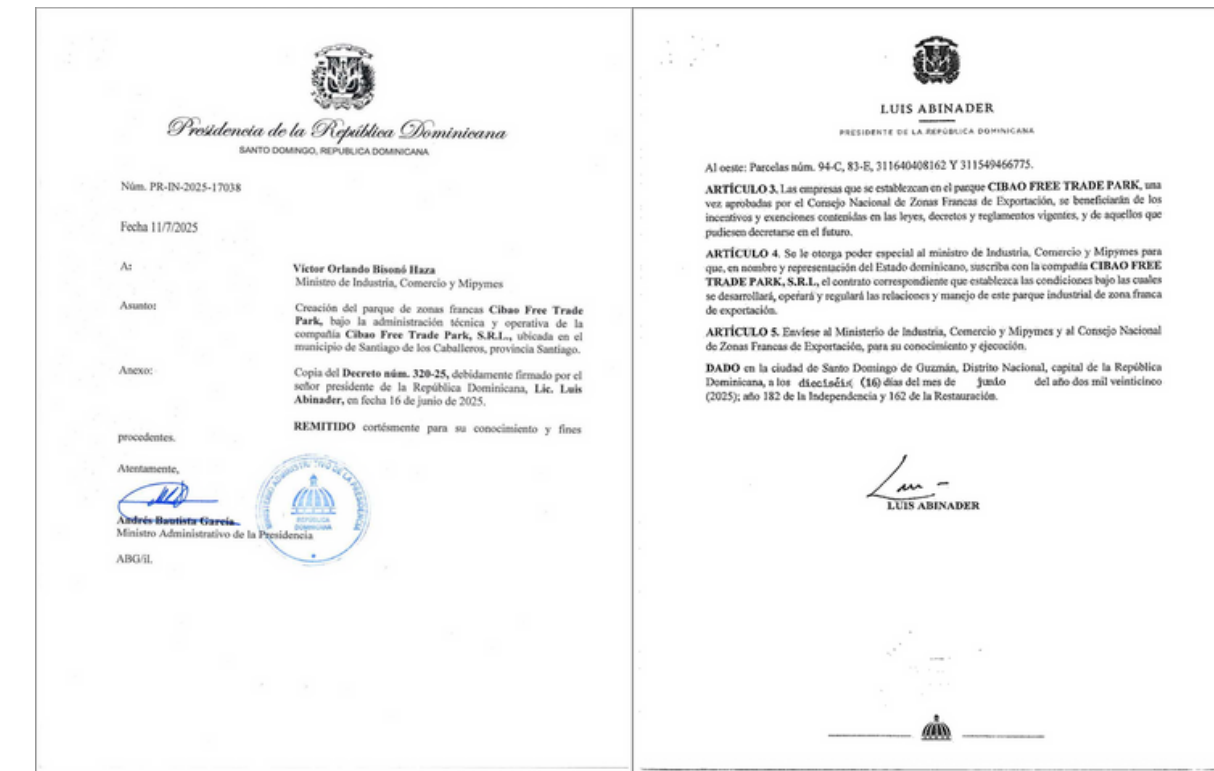


Zonas Francas Dominicanas: Beneficios Fiscales Completos. Sin Costos Ocultos.

Incentivos Fiscales y Tributarios de las Zonas Francas

1. Exención del impuesto sobre la renta establecido por la Ley No. 5911 del 22 de mayo de 1962 y sus modificaciones, aplicable a sociedades comerciales.
2. Exención de impuestos sobre construcción, contratos de préstamo, registro y transferencia de bienes inmuebles provenientes de la constitución del operador de zona franca correspondiente.
3. Exención de impuestos sobre la constitución de sociedades comerciales o el aumento de su capital.
4. Exención de impuestos municipales que puedan afectar estas actividades.
5. Exención total de impuestos, aranceles, derechos aduanales y otras tasas relacionadas con la importación de materias primas, equipos, materiales de construcción, partes de edificios, mobiliario de oficina, etc., destinados a la construcción, habilitación u operación dentro de zonas francas.
6. Exención de todos los impuestos a la exportación o reexportación vigentes, salvo los establecidos en los literales (f) y (g) del Artículo 17 de la Ley.
7. Exención de impuestos sobre patentes, bienes o patrimonio, así como del Impuesto a la Transferencia de Bienes Industrializados y Servicios (ITBIS).
8. Exención de tasas consulares en todas las importaciones destinadas a operadores o empresas de zonas francas.
9. Exención de impuestos a la importación de equipos y utensilios necesarios para la instalación y operación de comedores económicos, servicios de salud, asistencia médica, guarderías, entretenimiento, amenidades y cualquier otro equipo que promueva el bienestar de la clase trabajadora.

Autorización de Zonas Francas Decreto Presidencial



Fuente: Consejo Nacional de Zonas Francas de Exportacion – Gobierno de Republica Dominicana

Acceso a 800 Millones de Consumidores: Acuerdos Internacionales de Libre Comercio Estratégicos de la RD

Principales Acuerdos Regionales

- **DR-CAFTA**
 - Abre un mercado de más de 30 mil millones de dólares y 40 millones de consumidores
- **CARICOM**
 - 85% de liberalización comercial con 47 millones de consumidores
- **ACS – Asociación de Estados del Caribe**
 - Otorga acceso preferencial a productos dominicanos en los principales mercados del Caribe
- **Tratado de Libre Comercio con el Sistema de Integración Centroamericana (SICA)**
 - Abre un mercado de más de 30 mil millones de dólares y 40 millones de consumidores.
- **Acuerdo de Alcance Parcial con Panamá**
 - Abre un mercado de más de 30 mil millones de dólares y 40 millones de consumidores.



Alianzas Estratégicas:

Acceso a **49 países** y más de **800 millones de consumidores**

Fuente: Consejo Nacional de Zonas Francas de Exportacion – Gobierno de Republica Dominicana

Preparados Para el Auge de los Semiconductores: Por Qué la República Dominicana es el Socio Ideal

Industria de Semiconductores y Tendencias

- **Aumento Global de la Demanda:** La industria de semiconductores está experimentando un crecimiento significativo impulsado por innovaciones en inteligencia artificial (IA), internet de las cosas (IoT) y otras tecnologías digitales. Se proyecta un crecimiento global del 40 %, alcanzando un mercado de 1 mil millones de dólares para el año 2030.
- **Inversión de la Ley CHIPS:** La Ley CHIPS está destinando 52 mil millones de dólares en inversión federal para fortalecer la manufactura nacional de semiconductores, reflejando la tendencia de acercar la producción al mercado estadounidense y crear cadenas de suministro resilientes mediante alianzas internacionales para satisfacer esta creciente demanda.

La República Dominicana: Personas, Procesos y Tecnología

Personas: Mano de Obra Calificada	Procesos: Eficiencia, Conectividad e Iniciativas Gubernamentales	Tecnología: Infraestructura Digital y Manufactura Electrónica
<ul style="list-style-type: none"> • La República Dominicana ofrece formación especializada en áreas clave para la manufactura de semiconductores, tales como: <ul style="list-style-type: none"> ◦ Microelectrónica ◦ Soldadura de precisión ◦ Robótica ◦ Automatización industrial 	<ul style="list-style-type: none"> • El Programa Burocracia Cero simplifica los procedimientos administrativos —como la aprobación de permisos y el cumplimiento regulatorio—, mejorando así la eficiencia empresarial. • El Programa Despacho en 24 Horas agiliza el proceso aduanal, permitiendo el despacho de contenedores en un día, lo que reduce retrasos y disminuye los costos de importación/exportación. 	<ul style="list-style-type: none"> • La República Dominicana alberga 25 de las principales empresas de electrónica —como Eaton y Rockwell Automation— que fabrican componentes esenciales como interruptores eléctricos y ensamblajes de placas de circuito impreso (PCB). • También cuenta con la infraestructura de internet más robusta del Caribe, respaldada por el NAP del Caribe, un punto clave de acceso a la red en América Latina.

República Dominicana: Elegida por Gigantes Globales

Historias de Éxito



USD\$ 950 Millones

Adquisición de Cemex
Dominicana



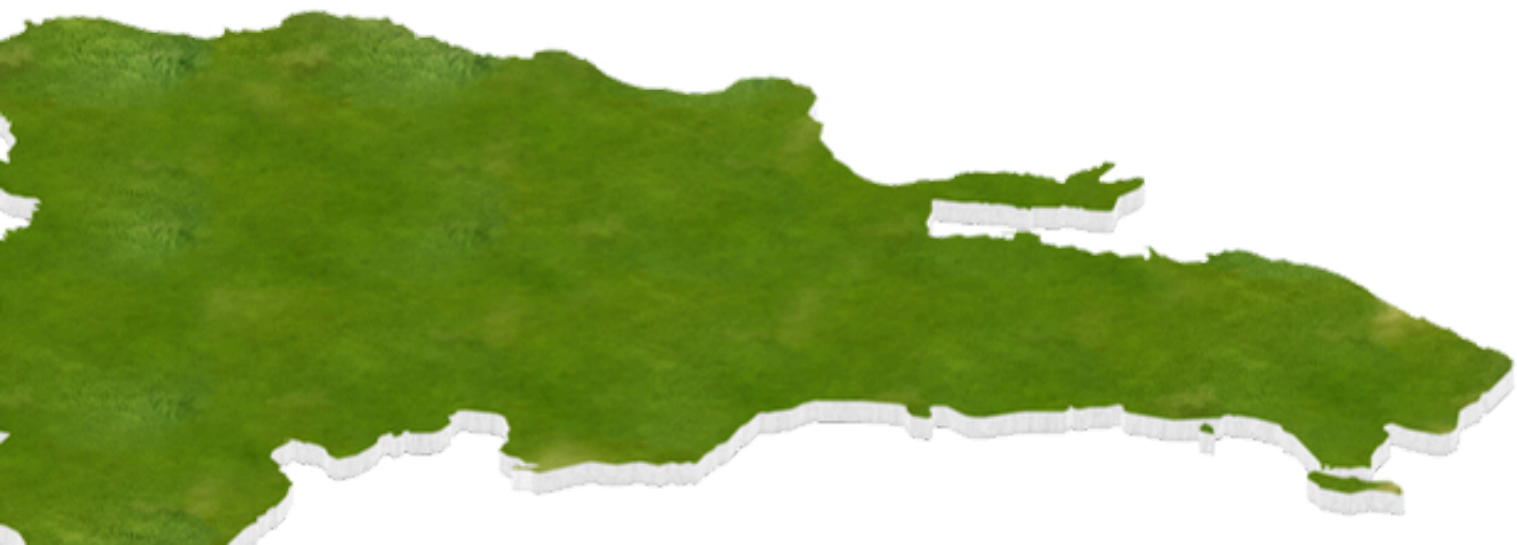
USD\$ 760 Millones

Ampliación de Terminal



USD\$ 4.2 Mil Millones

Adquisición de Edwards por Becton
Dickinson



El Futuro del Nearshoring Comienza Aquí

Construyámoslo Juntos

Agenda una Visita Privada al Sitio

Conoce de primera mano cómo Cibao Park puede apoyar tus operaciones.

Explora Paquetes de Incentivos Personalizados

Descubre los beneficios fiscales y soluciones aduanales que ofrece la Zona Franca para tu proyecto.

Conéctate con Nuestro Equipo

Hablemos sobre tus necesidades y cómo podemos facilitar tu expansión.

