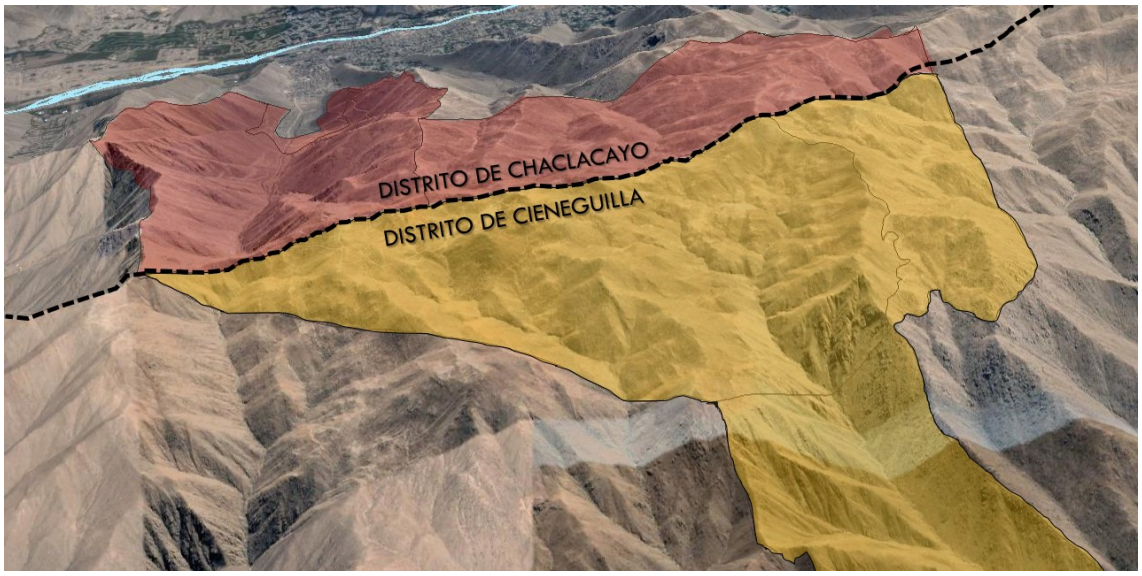
MEMORIA CONCEPTUAL
ILLARI WELLNESS CITY
BIENESTAR Y REJUVENECIMIENTO

El aumento desmedido de caos en la ciudad, ha puesto en peligro tanto la estructura urbana como la salud de sus habitantes. La ciudad ya vive problemas por contaminación ambiental, sonora y visual. La relación social de los ciudadanos se ve afectada, debido, tanto a la inseguridad ciudadana, como a la carencia de calidad de vida, que son dos de las causas por las cuales, la ciudad está abandonando a sus habitantes, está aislada y con una estructura sin jerarquía.

Illari Wellness City es un proyecto urbano que tiene como concepto, desarrollar una ciudad de bienestar tanto físico como mental, ciudad armoniosa y conectada para lo cual aplicamos **nociones claves** para darse un espacio innovador, saludable, seguro y sostenible. Entre estas nociones tenemos:

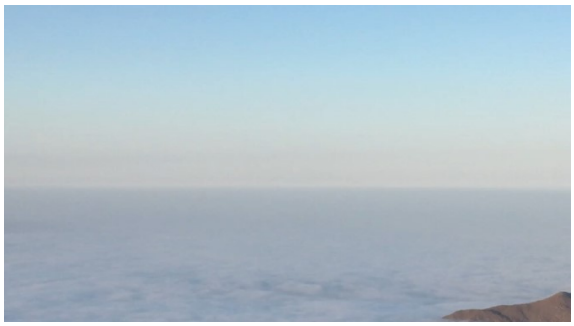
1. CIUDAD SALUDABLE:

Para lograr una ciudad de bienestar, ILLARI WELLNESS CITY toma como punto de partida la geografía del lugar. Se encuentra a 40 minutos de la ciudad de Lima, y cuenta con una altura promedio de 1,600 m.s.n.m., esto nos permite gozar de una vista privilegiada a los valles de Chaclacayo y Cieneguilla.



Fuente: Elaboración propia

El lugar donde se ubica el proyecto, cuenta con una temperatura media entre 16°C y 23,5°C y privilegiada debido a su clima seco, cielo despejado durante todo el año, vista a colchón de nubes durante la madrugada, mañanas y tardes de cielo azul y noche de estrellas.




Fuente: Galería de fotos reales del lugar

2. SMART CITY:

La infraestructura en una Smart City busca mejorar **la economía y el desarrollo social, cultural y urbano.** Por eso ILLARI WELLNESS CITY apunta a tener un transporte integrado y eficiente, mejora los canales de seguridad, comunicación y conectividad para que servicios como vivienda, entretenimiento, trabajo, telecomunicaciones y otros, se articulen. Para ello se hace uso de tecnologías avanzadas que permitan la protección, crecimiento y desarrollo de la ciudad.

Asimismo, una Smart City tiene como valores principales a la participación ciudadana y la transparencia gubernamental y una protección de la persona y del medioambiente.

3. CIUDAD DE 15 MINUTOS:

Modelo urbano altamente flexible que garantiza que todos los ciudadanos puedan acceder a las necesidades diarias a una distancia de 15 minutos, rompiendo así la hegemonía del automóvil y reintroduciendo las cualidades históricas de las ciudades en la planificación urbana contemporánea

El concepto de ciudades de 15 minutos nace en Francia y se está proponiendo como una estrategia sobre las transformaciones de nuestras experiencias urbanas, centrándose en la relación que existe entre el espacio y el tiempo útil de nuestro día a día, esto implica tener todos los servicios necesarios a un corto paseo en bicicleta o en transporte público. Esta estrategia descentraliza la economía local, de modo que cada barrio cuente con todos los aspectos de la vida urbana; desde espacios de trabajo y comercios, hasta ocio, zonas verdes y vivienda. Los rasgos clave de esta teoría son la creación de un ritmo de ciudad basado en las necesidades humanas, el diseño de espacios adecuados y la creación de una diversidad funcional que evite los desplazamientos a otros lugares para realizar actividades esenciales.

Como parte del pensamiento de diseño urbano sostenible, el modelo ayuda a reducir el uso del automóvil y consecuentemente las emisiones de carbono, reduciendo de igual manera el tiempo de desplazamiento y generando más espacios públicos.

ILLARI WELLNESS CITY desarrolla la idea de ciudad de 15 minutos, por tener al alcance inmediato, todos los equipamientos requeridos para poder satisfacer los distintos requerimientos que se presentan como: necesidades de salud,

abastecimiento, recreación, trabajo, ocio, espacios deportivos y de contemplación, dentro de una red articulada de vías, ciclovías y caminos accesibles para el desplazamiento de los habitantes y visitantes.

4. CIUDAD SOSTENIBLE: Cualidades del proyecto.

ILLARI WELLNESS CITY se ha concebido como un espacio libre de contaminación y de congestión vehicular, priorizando condiciones sostenibles, al buscar que sus habitantes y visitantes reciban una mejor calidad de vida:

- **Seguridad. -** Vigilancia las 24 horas (serenazgo), la cual contara con central de monitoreo a través de cámaras, medidores de pureza de aire, garitas de control de ingreso y salidas, entre otros.

- **Movilidad. -** Se brindará el servicio denominado "Urbanito" interno y externo, el cual, mediante, vías articuladas, mantendrá la conexión e integración en todo el proyecto, contando con vías y paraderos estratégicamente establecidos, así como una estación central.
  Se fomentará el transporte sustentable con ciclovías. Con Recorridos agradables, protegidos, iluminados, con estaciones de descanso y abastecimiento, con llegadas a espacios públicos, plazas y destinos en general.

- **Salud Preventiva. -** Se fomentará la salud preventiva como un estilo de vida a través de **"Centros Wellness"** donde se busca el bienestar físico, mental y espiritual.

- **Deportes. -** Deportes al aire libre aprovechando la geografía y el clima privilegiado con el que cuenta el proyecto, tales como: canopy, trekking, donwhill, montañismo, palestra, tirolesa, etc.

- **Clubes**. - Lugar de esparcimiento de diversión, cultura e integración social para toda la familia (chicos, chicas, adolescentes y adultos) Se brindará clases de arte y deporte. Contará con salas de reuniones para cumpleaños, bodas y reuniones de los socios.

- **Servicios Varios. -** Hoteles, Universidades, Institutos, Colegios, Centros Comerciales, Grifos, Terrapuertos, Universidades con prácticas en el proyecto.

5. CIUDAD RENTABLE:

ILLARI WELLNESS CITY apunta a ser una ciudad rentable, ya sea en su propuesta de producto que tiene al **bienestar mediante tecnologías,** como una de sus prioridades, como por el desarrollo que proyecta su habilitación.

Se adjunta a la presente memoria, el Modelo de Negocio del Proyecto.

MODELO DE NEGOCIO
ILLARI WELLNESS CITY:
BIENESTAR Y REJUVENECIMIENTO

1. EL PRODUCTO:

Una ciudad de 15 minutos que ofrece Bienestar y Rejuvenecimiento

Características:

- Ubicación con aire puro, sol y clima seco.
- Viviendas de distintas densidades
- Conjunto de elementos inmobiliarios y servicios que requiere una ciudad de 15 minutos como:
  - Club social y deportivo
  - Hoteles
  - Oficinas
  - Clínicas
  - Colegios
  - Universidades
  - Transporte de calidad
  - Red articulada de ciclovías
  - Entretenimiento
  - Elementos de Seguridad física y ambiental
  - Centros Comerciales y comercios locales

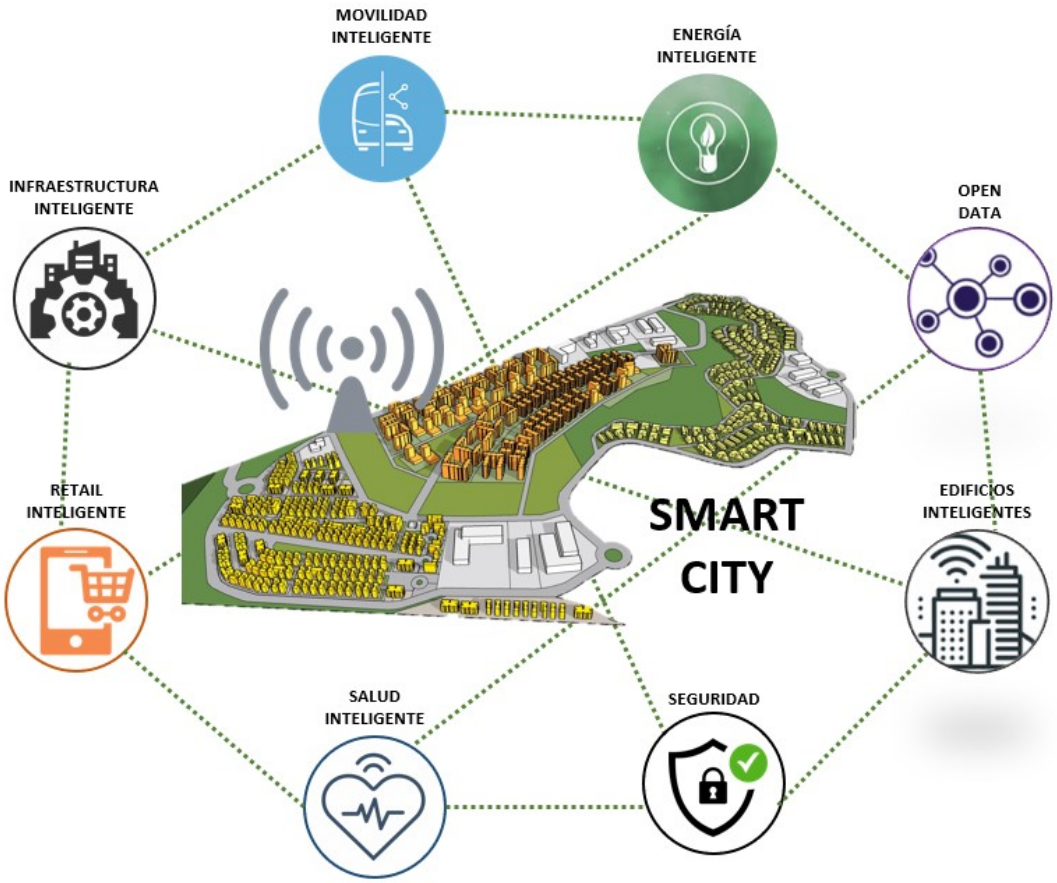


Fuente: Elaboración propia

2. SMART CITY

ILLARI WELLNESS CITY apunta a ser una ciudad inclusiva y sostenible, creando condiciones que mejoren los hábitos de consumo y gestión de la energía, preservando los recursos naturales y el cuidado del medio ambiente.

Una ciudadanía Inteligente, busca mejorar su bienestar e incrementarlo constantemente en el tiempo. La vivienda y la salud son parte de este bienestar y, por tanto, son prioritarios en el proyecto



Fuente: Elaboración propia

3. CLIENTES A QUIEN ATIENDE EL PROYECTO

La propuesta apunta a dos tipos de clientes

Los **habitantes**, que son quienes viven, trabajan o estudian diariamente dentro del proyecto.

Los **itinerantes**, quienes visitan temporalmente el proyecto para disfrutar del entretenimiento, esparcimiento, deporte, turismo, centros de compras, Clínicas Wellness, entre otros.

4. DESARROLLO E INGRESOS DEL PROYECTO

El plazo para el desarrollo total de ILLARI WELLNESS CITY, se estima en 30 años.

Tipos de ingresos:

A. Venta de terrenos:
   Área total 10´000,000 m2
   Área desarrollable 5´000,000 m2
   Área vendible 2´500,000 m2

   Precio promedio m2: 1,000 USD

   Ingresos 2,500 USD MM

B. Perpetuidades:

Área proyectada 1´000,000 m2

Ingresos anuales 250 USD MM

Por conceptos de:

a. Alquileres de espacios
b. "Negocios Anclas"
c. Publicidad externa.
d. Antenas de telecomunicaciones.
e. Club
f. Áreas verdes
g. Servicio de Transporte Urbano.
h. Data Center
i. Administración y seguridad.
j. Agua y luz
k. Reciclado de materiales.
l. Museos

C. Etapa II: Chaclacayo, en esta segunda etapa de aproximadamente las mismas áreas que la etapa I, las proyecciones de ingresos se duplican.

5. VALOR AGREGADO EN UNA CIUDAD DE BIENESTAR

La habilitación urbana y el diseño del producto están orientados a generar bienestar (físico, mental y espiritual), mediante:

PARA EL CLIENTE	PARA EL INVERSIONISTA
Entretenimiento	Ingresos por venta de terrenos
Seguridad y Salud	Ingresos por perpetuidades
Conectividad	Good Will de los Proyectos Wellness
Bono de plusvalía (mayor rentabilidad de la inversión)	Asociaciones en participación de "proyectos Ancla"

ANEXO 1

ELEMENTOS DEL MODELO DE NEGOCIO

BIENESTAR Y REJUVENECIMIENTO (Bono de Plusvalía)

1. Membresía Wellness Clinic: incluye evaluación inicial y mejoramiento de:
   a. SALUD FÍSICA (preventiva y cómo mejorarla)
   b. SALUD EMOCIONAL (mental)
   c. DESARROLLO PERSONAL (espiritual y mejoras para la persona)

2. Membresía CLUB, deporte y entretenimiento

3. Descuentos en servicios básicos y proyectos ancla

PROYECTOS ANCLA

1. Club social y deportivo
2. Crystal lagoons + hotel
3. Centros comerciales
4. Estaciones de transporte
5. Wellness Clinic
6. Colegios
7. Universidades
8. Mercado mayorista
9. Museos
10. Malecones y paseos
11. Red de teleféricos
12. Helipuertos

SERVICIOS BÁSICOS

1. Agua (línea de impulsión y planta de tratamiento)
2. Energía (Fotovoltaica y gas)
3. Urbanito Interdistrital
4. Urbanito al interior del proyecto
5. WI-FI

ANEXO 2

PLAN DE TRABAJO

OBRAS INICIALES BÁSICAS

1. Línea de impulsión y planta de tratamiento de agua
2. Energía eléctrica
3. Vías de dos carriles de subida y bajada
4. Crystal Lagoons + Hotel
5. Club (primera etapa)
6. Habilitación urbana para etapa inicial (50 HAS)

CRONOGRAMA

1. File económico
2. Modelo de Negocio inscrito en Indecopi
3. Banco de Inversión: Búsqueda de Equity Partner (Financia las obras básicas iniciales)
4. Desarrolladores de proyectos y Servicios Anclas.
5. Empezar colocación de Macro lotes.