



DESAFÍO 20
26 AM

RESUMEN DE PROYECTO

Inversión privada inmobiliaria: de terreno vacío a casa terminada
145 S Rock Island Dr, Eatonton, GA 31024



ARBORETUM

PROYECTO

Entramos con **ganancia** desde el día uno.
El margen no depende de la especulación depende de la ejecución.



Ubicación: 145 S Rock Island Dr, Eatonton, GA 31024



Lote: 1.51 acres con acceso a zona de lago



Vivienda: 2,688 sq.ft. / Unifamiliar, 1 piso



Estilo: Hill Country Moderno



Espacios: 3 habitaciones / 3 baños / 2 plazas de garaje

Capital solicitado:
\$460,244
USD

ARV (valor proyectado):
\$874,000
USD

Proyección de venta:
\$325/sqft

Plazo estimado:
12 meses

Retorno al inversionista:
12%

2,688 sq.ft. de área climatizada
distribución funcional de un piso



Techo catedral y layout abierto
maximiza percepción de espacio



Construcción stick framing eficiente
velocidad y control de costo



Acabados custom mid-high
materiales cálidos, líneas limpias



Diseñada para una vida en el lago
golf, familia, vacaciones



> DISEÑO QUE VENDE POR CALIDAD Y CRITERIO, NO POR PRECIO.

Una casa diseñada para vender, no solo para construir

 Rock Island Dr, Eatonton, GA

DESAFÍO 20
26 



NO DEPENDEMOS DE QUE EL MERCADO SUBA. YA ENTRAMOS CON MARGEN.

145 S Rock Island Dr,
Eatonton, GA 31024



1

Mercado vacacional y residencial premium



Reconocido por campos de golf, lago y estilo de vida; comprador de alto poder adquisitivo.

2

Escasez de vivienda nueva en Eatonton



Alta demanda sin producto que la satisfaga; ventana de oportunidad directa para nueva construcción.

3

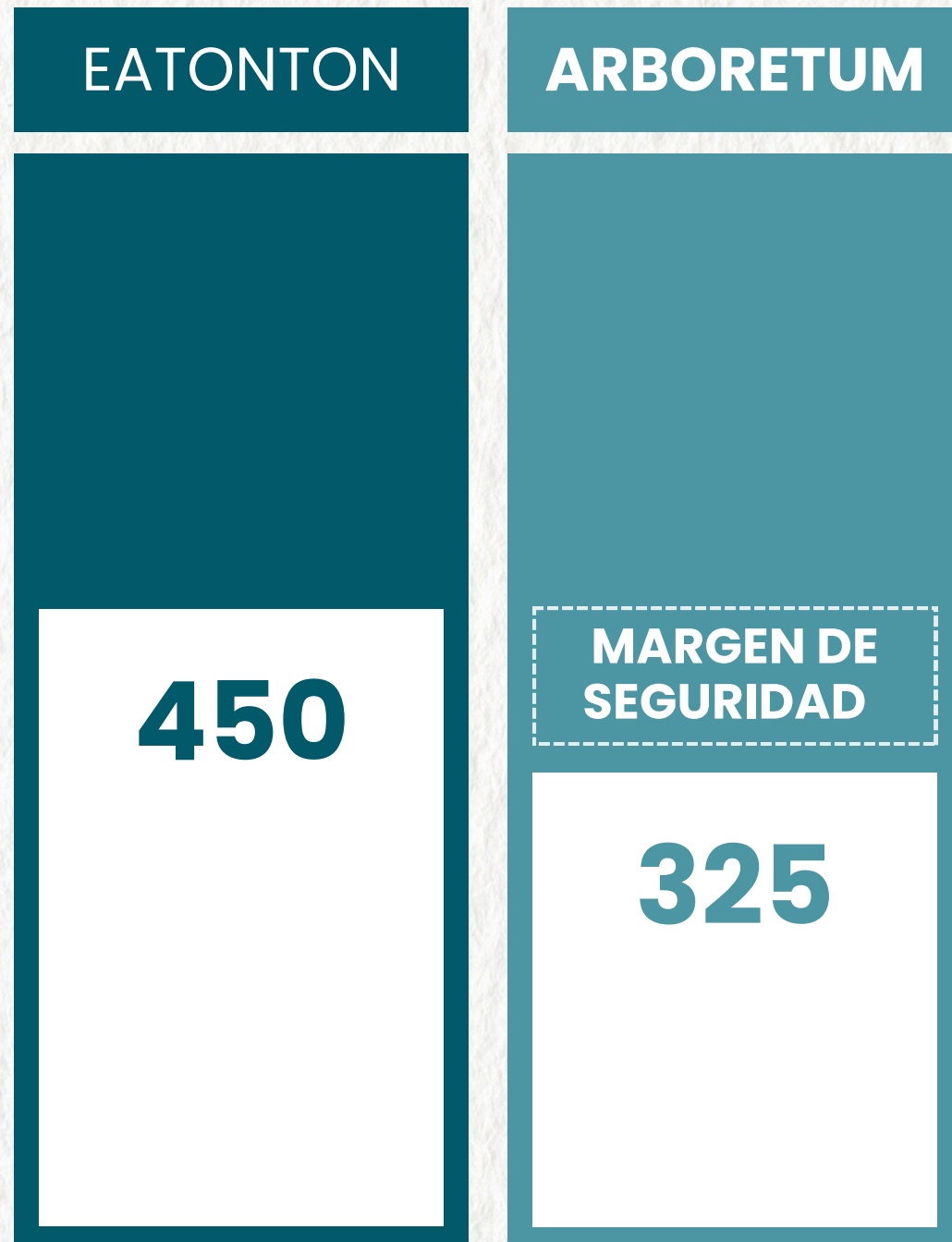
Precio de mercado sostenido



\$450/sqft de promedio/zona; nuestro precio de venta proyectado de **\$325/sqft** está deliberadamente por debajo.

LAKE OCONEE: UNO DE LOS MERCADOS RESIDENCIALES MÁS DEMANDADOS DE GEORGIA.

Nosotros entramos donde hay escasez de producto nuevo.



Valor de mercado
(Eatonton):
\$450/sqft

Precio de venta
proyectado
Arboretum:
\$325/sqft



\$125/SQ.FT MARGEN ENTRE MERCADO Y PRECIO DE VENTA

Construimos a \$150, vendemos a \$325, en un mercado que paga \$450. Eso es protección de capital con retorno medible.



TABLA DE COSTOS E INGRESOS

**AQUÍ ESTÁN LOS
NÚMEROS. SIN ESTIMADOS
VAGOS, SIN RANGOS EL
"DEAL ESTRUCTURADO".**

Costo del terreno

\$105,000 USD

Costo estimado de construcción

\$427,249 USD

Costos blandos (planos, permisos,
arquitectura)

\$37,535 USD

Capital privado solicitado (balloon)

\$460,244 USD

Valor de venta de la propiedad

\$874,000 USD

Ganancia después de costos

\$223.890 USD

Condiciones del préstamo

Claridad total: qué entra, qué sale, qué queda



Duración:

**18 meses
máximo**



Retorno al
inversionista:

12%

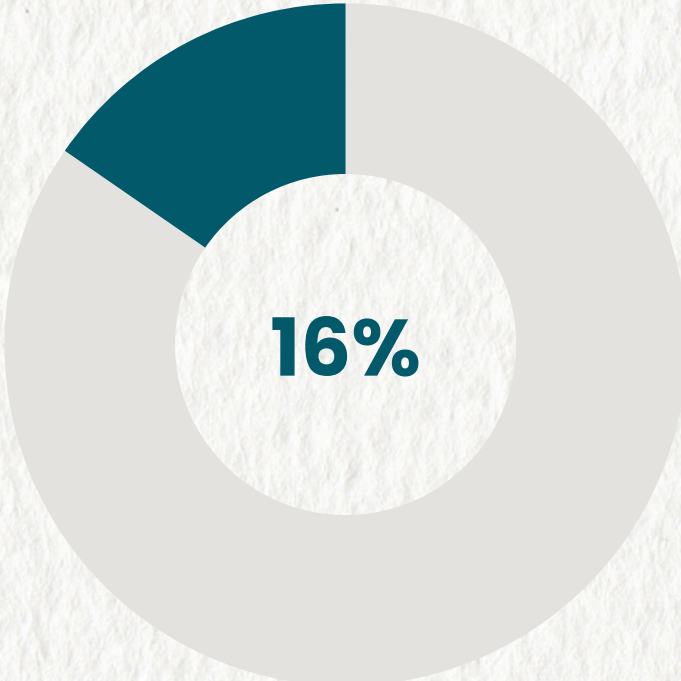


Estrategias
de salida:

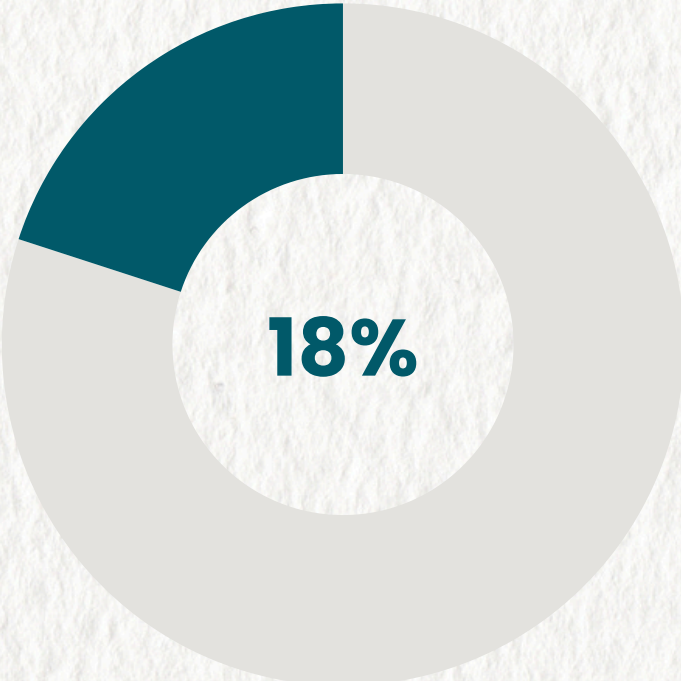
- **Venta del activo**
- **Refinanciación bancaria**
- **Airbnb vacacional o alquiler por mensuliddes**

NO MANEJAMOS FONDOS DE FORMA DISCRECIONAL. CADA DESEMBOLSO TIENE CATEGORÍA, FECHA Y SOPORTE CONTABLE

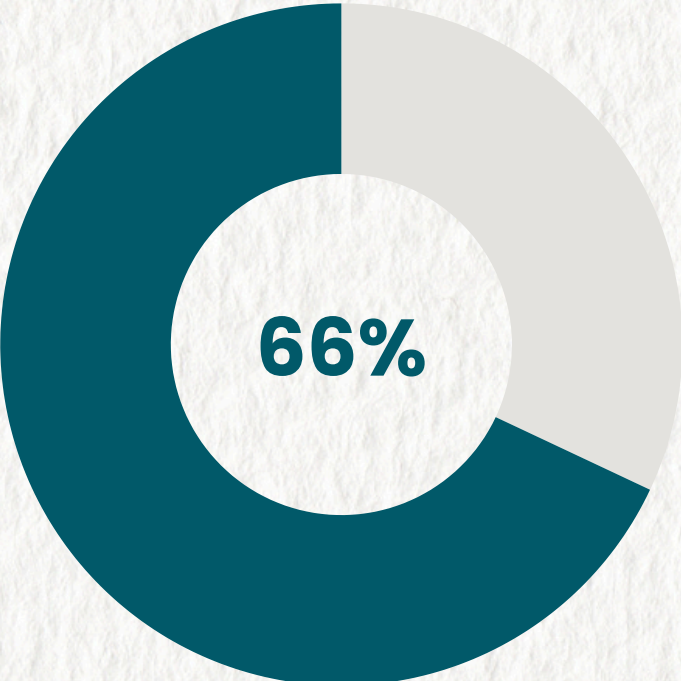
COSTOS DE TERRENO



COSTOS BLANDOS



COSTOS DUROS



*Permisos/
Arquitectura*

*Construcción
Vertical*

Inicio vertical:

inmediato al cierre del financiamiento

> *Cada dólar tiene un destino específico*

Transparencia Operativa

QuickBooks + Houzz Pro

Control contable: reportes disponibles en tiempo real

INSTRUMENTOS DE PROTECCIÓN

PRIORIZAMOS PROTEGER EL CAPITAL SOBRE MAXIMIZAR LA UTILIDAD



El inversionista no entra con confianza ciega, entra con documentos, pólizas y derechos sobre el activo. Así estructuramos todos nuestros proyectos.

**Nota promisorio
garantizada**

Documento legal
firmado que respalda
la inversión

**Hipoteca
registrada en
registros públicos**

El inversionista queda
protegido sobre el
activo

**Title Lender's
Insurance**

Protección sobre el
título de propiedad

**Builder's Risk
Insurance**

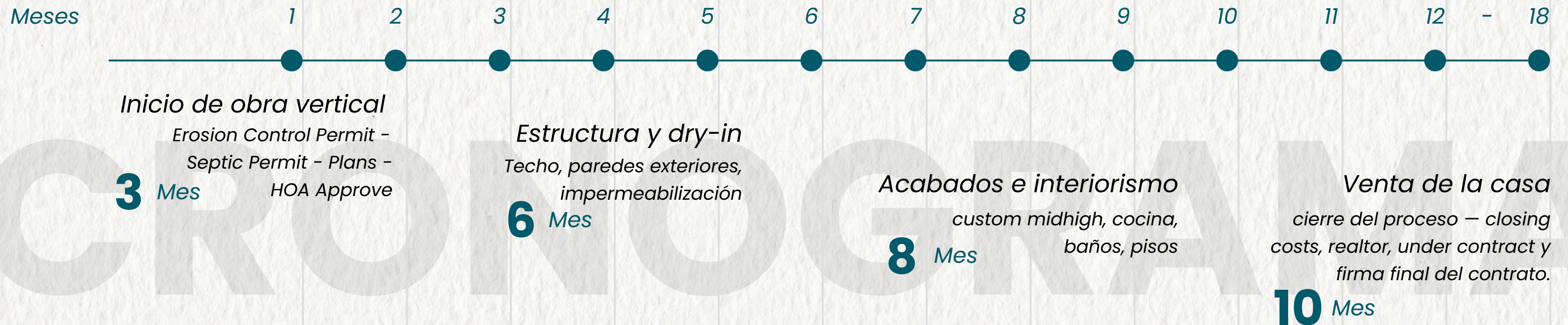
Cobertura durante
toda la construcción

PRIORIZAMOS PROTEGER EL CAPITAL SOBRE MAXIMIZAR LA UTILIDAD

DESAFÍO **20**
26 AM

12 meses. 4 hitos. Sin improvisación.

Seguimiento semanal en Notion y project disponible para el inversionista en tiempo real



Planificación conservadora con holgura para imprevistos.

El cronograma de 10 meses es el objetivo, el plazo máximo del préstamo es 18 meses.

**VENTA Y RETORNO
DE CAPITAL AL
INVERSIONISTA**

10 - 18 Meses

DISEÑO, INGENIERÍA Y EJECUCIÓN UN SOLO EQUIPO

Juntos integramos diseño, ingeniería y ejecución desde el día uno. No coordinamos externos somos el equipo

VALENTINA ARBOLEDA

CO-FOUNDER | CEO
DESIGN & COST DIRECTOR

- Arquitecta con experiencia en Colombia, España y EE.UU.
- Especialista en estimación de costos y coordinación BIM
- Ha participado en proyectos residenciales en Georgia, incluyendo Eva Gardens (36 lotes)

Perfil CV Completo



JUAN MONTOYA

CO-FOUNDER | COO
PROJECT MANAGER

- Ingeniero civil con experiencia en ejecución de obra y control técnico en campo
- Coordinación de equipos, logística de construcción y supervisión de planos
- Experiencia en construcción de vivienda en terrenos complejos, topografía y cimentación

DISEÑO QUE SE VENDE. EJECUCIÓN DISCIPLINADA. UN MODELO PENSADO PARA ESCALAR

DESAFÍO 20
26 AM

No presentamos un proyecto aislado. Presentamos el primero de una serie. Arboretum es la prueba de concepto de un modelo replicable.

VISION

50



1

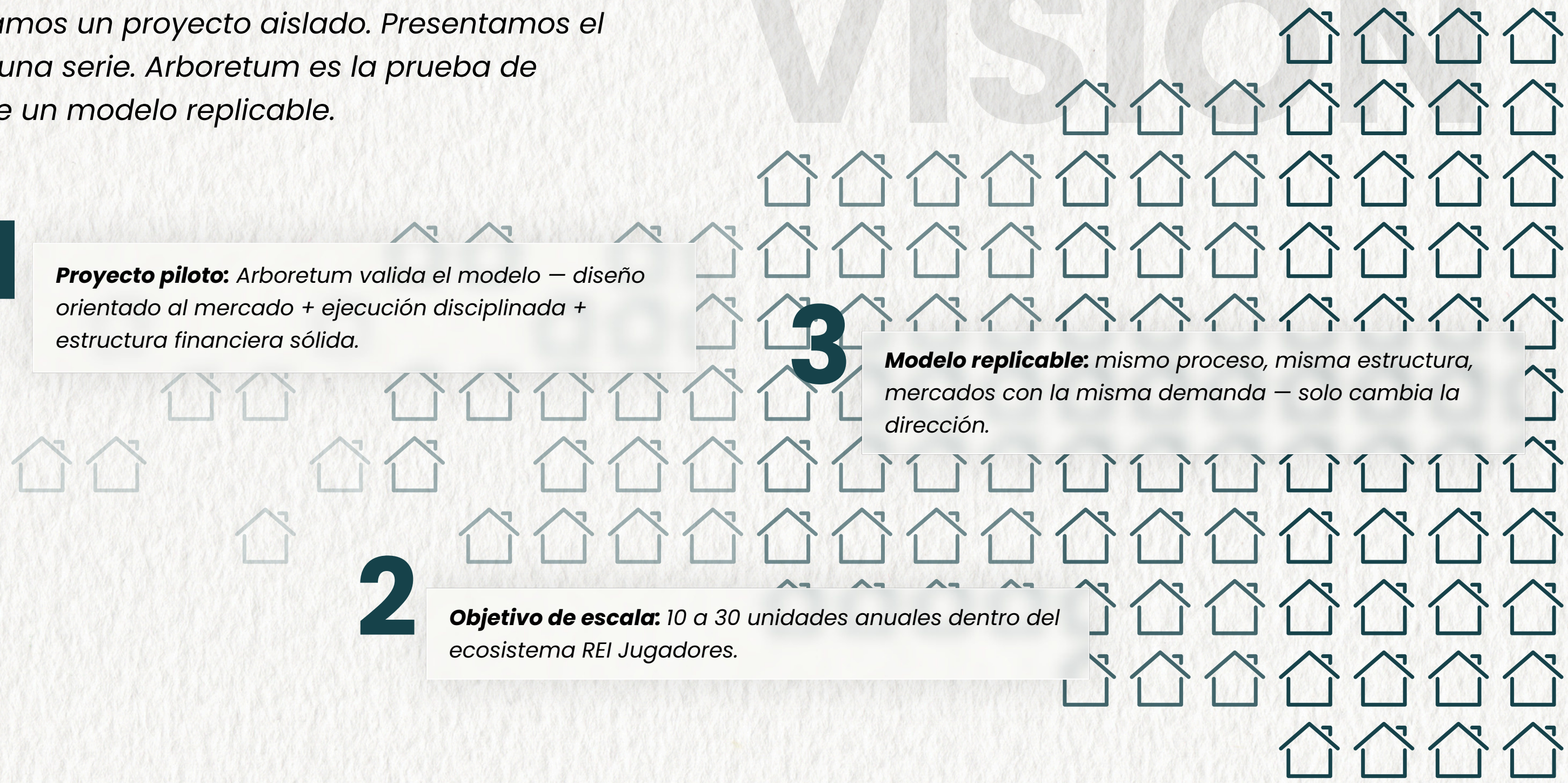
Proyecto piloto: Arboretum valida el modelo – diseño orientado al mercado + ejecución disciplinada + estructura financiera sólida.

3

Modelo replicable: mismo proceso, misma estructura, mercados con la misma demanda – solo cambia la dirección.

2

Objetivo de escala: 10 a 30 unidades anuales dentro del ecosistema REI Jugadores.



ESTO ES LO QUE LES ESTAMOS PROPONIENDO

Arango Constructions + MOVA Design & Build proponen a Territorio Mastermind una alianza estratégica para desarrollar Arboretum como primer proyecto de una serie de desarrollos residenciales en mercados de alta demanda.

1

Arango Constructions + MOVA Design & Build

- **Capital propio (+\$120,000 USD)**
- **Ejecución ON SITE con control real de obra**
Supervisión directa, control de tiempos, costos y calidad en cada fase.

2

Diseño arquitectónico + interior orientado a mercado

- **Ingeniería de costos y optimización**
Presupuestos detallados, reducción de desviaciones y protección del margen.
- **Equipo con experiencia comprobada (+22 años)**
- **Estrategia enfocada en rentabilidad y salida (Exit Strategy)**
Cada decisión del proyecto está pensada para vender rápido y al mejor precio.

¿Qué aporta cada parte?

Territorio Mastermind

Red de inversionistas · Experiencia en estructuración · Capital y comunidad

**"NO VENIMOS A PEDIR UNA OPORTUNIDAD.
VENIMOS CON UN PROYECTO
ESTRUCTURADO, UN EQUIPO PROBADO Y UN
MERCADO ANALIZADO."**

**EL SIGUIENTE PASO ES
CERRAR EL TRATO.**