

INVERTIR CON CRITERIO: más allá del ROI

Una visión completa de la rentabilidad en *Grupo Amares*

a
mar
se



a
mar
se



O1. CONTEXTO GLOBAL

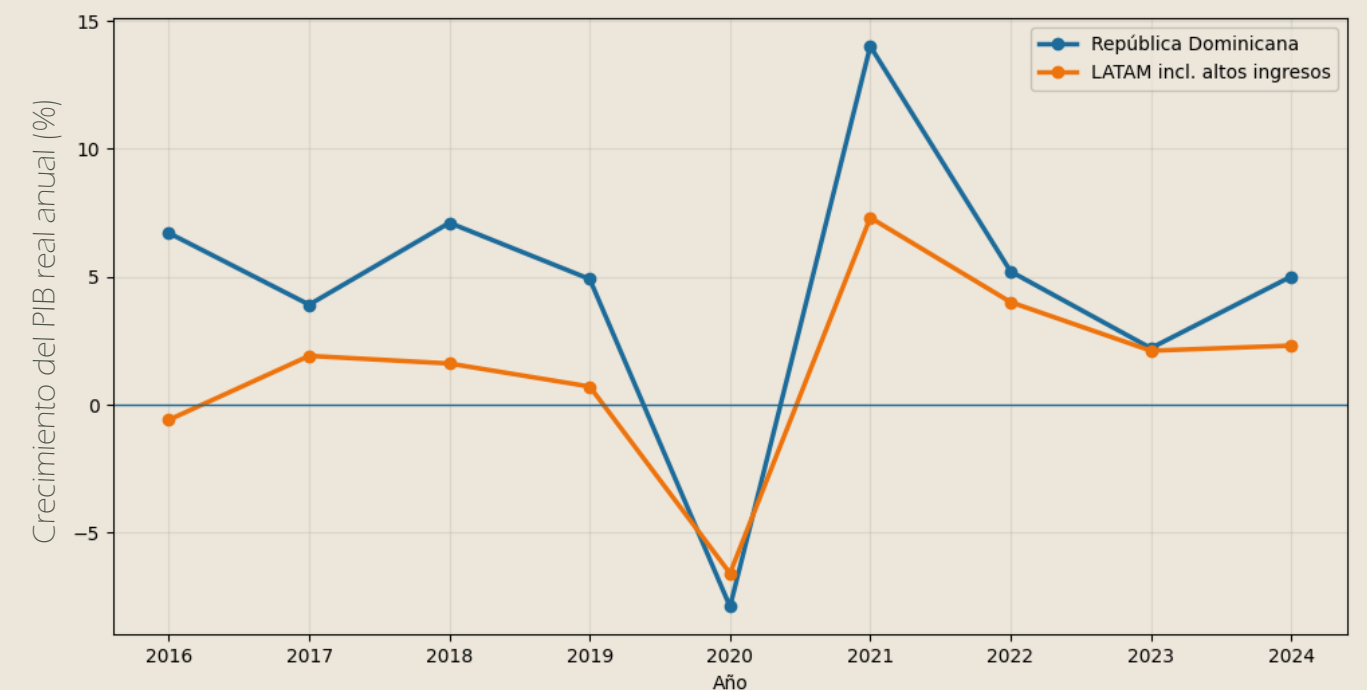
a dos pasos de Las Terrenas

República Dominicana se posiciona como una de las economías de mayor crecimiento en América, destacando por su estabilidad política, financiera y social.

Un entorno seguro, consolidado y en constante evolución, que continúa atrayendo inversión internacional de forma sostenida y generando nuevas oportunidades en sectores estratégicos como el turismo, el real estate y la hospitalidad.

Dentro de este contexto, *Las Terrenas* representa la joya del turismo boutique en República Dominicana: un destino auténtico, cosmopolita y en plena consolidación, donde naturaleza, estilo de vida e inversión se encuentran en perfecto equilibrio.

CRECIMIENTO ANUAL DEL PIB: República Dominicana vs. LATAM



Fuente: Banco Mundial / WDI



O2. BOOM TURISTICO

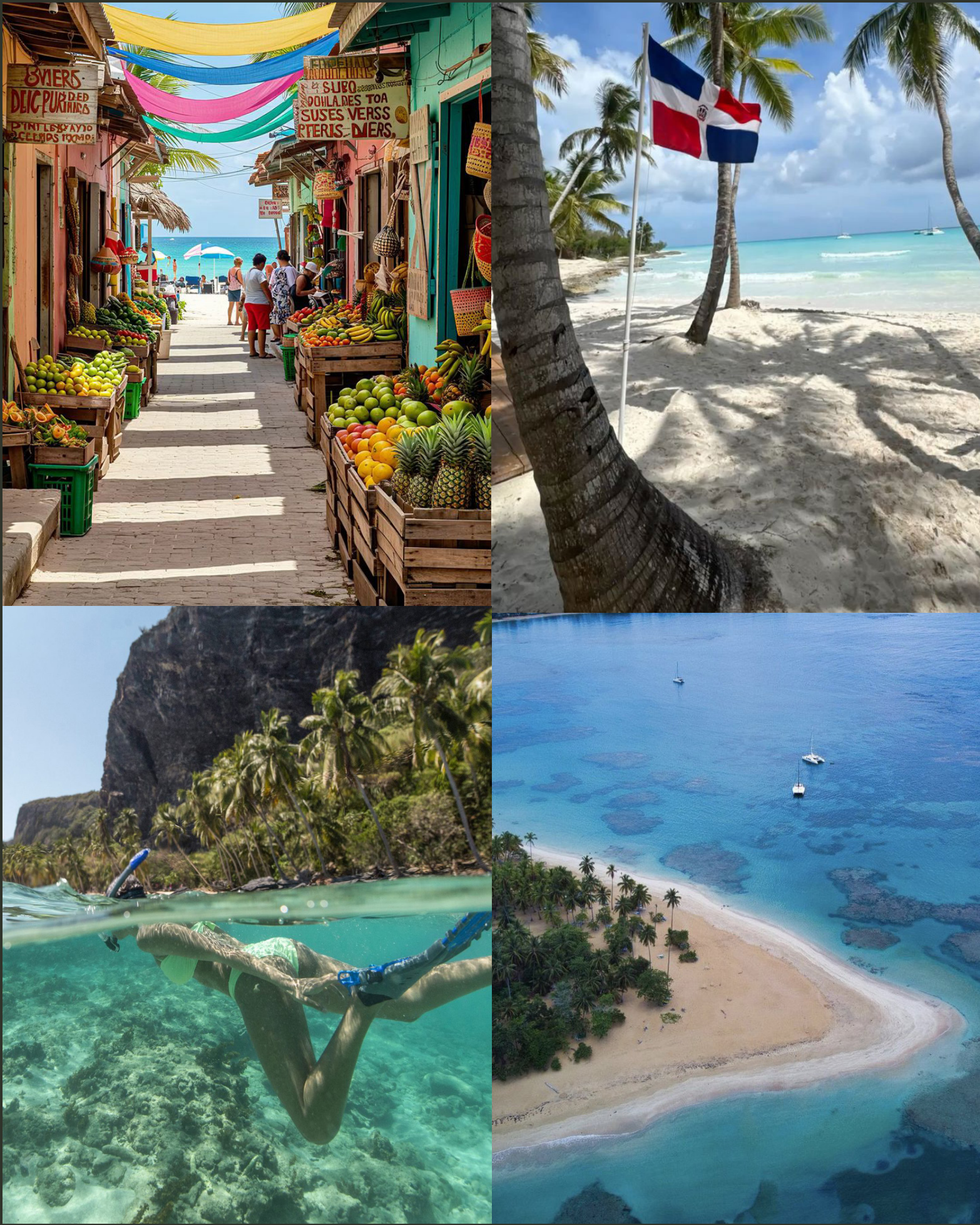
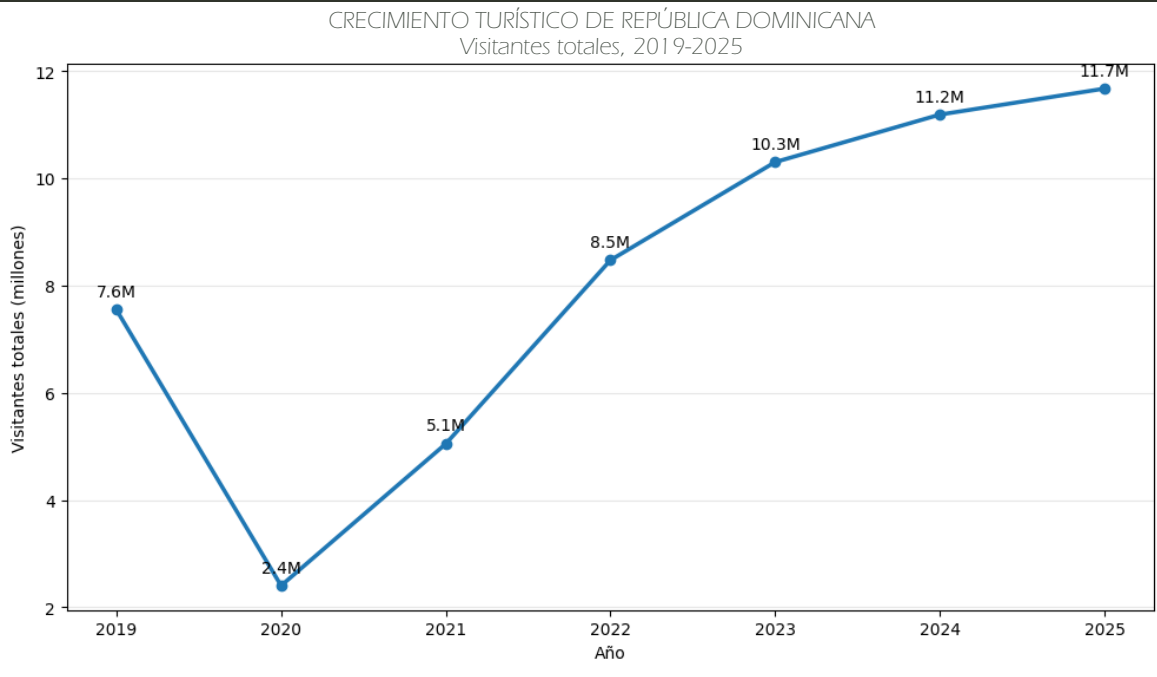
República Dominicana se ha consolidado como uno de los destinos turísticos más importantes de América Latina y el Caribe, con una posición cada vez más fuerte dentro del mapa turístico internacional. Su crecimiento sostenido, el aumento constante de visitantes y el fortalecimiento de su infraestructura la sitúan entre los mercados con mayor dinamismo de la región.

El país se encuentra entre los destinos más visitados de Latinoamérica y mantiene una trayectoria ascendente respaldada por récords consecutivos de llegada de turistas. En 2024 superó los **11 millones de visitantes**, reforzando su posición como el destino más visitado del Caribe y uno de los principales polos turísticos de la región.

Según el World Travel & Tourism Council —W TTC—, el sector turístico dominicano podría aportar más de US\$29.000 millones al PIB hacia 2035, con una tasa de crecimiento anual proyectada del 3,3%. Esta previsión confirma una expansión estructural del sector, no solo basada en el volumen actual de visitantes, sino en una tendencia económica de largo plazo.

Esta proyección se apoya en varios indicadores clave: crecimiento del gasto turístico, peso del turismo dentro del PIB nacional, generación de empleo, conectividad aérea internacional y diversificación de la oferta. El turismo de ocio representa la gran mayoría de la demanda —en torno al 93,7% del total—, mientras que los principales mercados emisores continúan siendo Estados Unidos, Canadá y Colombia, lo que aporta una base de demanda internacional estable y recurrente.

Además, las estimaciones sectoriales apuntan a que el turismo seguirá siendo uno de los principales generadores de empleo del país. Para 2025, se prevé que el sector sostenga cerca de 980.000 empleos, equivalentes a aproximadamente el 18,4% del empleo nacional, lo que refuerza su papel como motor económico de largo plazo.





HYATT
HOTELS & RESORTS



FOUR SEASONS



THE RITZ-CARLTON

Marriott
INTERNATIONAL



ST REGIS
HOTELS & RESORTS

O3. INDICADORES DE MERCADO

Las principales cadenas hoteleras internacionales continúan expandiéndose en República Dominicana, reforzando la confianza del sector en el crecimiento turístico del país. Esta expansión no se limita al modelo hotelero tradicional: muchas marcas están incorporando formatos más flexibles, como apartamentos turísticos, branded residences y modelos híbridos orientados a estancias cortas, medias y vacacionales.

Este movimiento responde a una evolución clara de la demanda. El viajero actual busca mayor privacidad, servicios de calidad, flexibilidad de uso y experiencias más personalizadas, sin renunciar a la seguridad operativa y al estándar de una marca reconocida. Por eso, la entrada de operadores internacionales y el crecimiento de nuevos formatos de alojamiento funcionan como una señal sólida de madurez del mercado.

Además, estas compañías no toman decisiones de expansión de forma especulativa. Antes de abrir un nuevo establecimiento o entrar en un mercado, realizan estudios de viabilidad, demanda, conectividad, ocupación proyectada, crecimiento territorial y rentabilidad a largo plazo. El hecho de que sigan apostando por República Dominicana confirma una lectura positiva del mercado actual y de su proyección futura.

Este contexto sitúa al país en una posición especialmente favorable: un mercado turístico consolidado, con demanda creciente, operadores internacionales activos y todavía con margen de desarrollo. La combinación entre momento de mercado, proyección futura y evolución del modelo de alojamiento refuerza el atractivo de República Dominicana como destino estratégico dentro del Caribe.

O4. VENTAJA FISCAL - CONFOTOUR

Gracias a la clasificación **CONFOTUR**, una inversión inmobiliaria en República Dominicana puede beneficiarse de una reducción directa de la carga fiscal asociada tanto a la adquisición como a la tenencia del inmueble.

En proyectos aprobados bajo este régimen, el comprador puede quedar exento del 3% de impuesto de transferencia inmobiliaria y del IPI / impuesto anual sobre la propiedad, durante un período de hasta 15 años, según la aprobación específica del proyecto.

Esta ventaja resulta especialmente relevante al compararla con mercados internacionales consolidados como Miami, donde la fiscalidad asociada a la propiedad puede representar un coste acumulado significativo a largo plazo.

Ejemplo orientativo

Para una propiedad de 400.000 USD mantenida durante 15 años:

República Dominicana bajo CONFOTUR

- Impuesto de transferencia: 0 USD
- IPI / impuesto anual sobre la propiedad: 0 USD
- Property tax acumulado en 15 años: 0 USD
- Total impuestos estimados en 15 años: 0 USD

Miami

- Transferencia inicial estimada: 12.000 USD
- Impuesto anual propiedad; 8.000 USD
- Property tax acumulado en 15 años: 120.000 USD
- Total impuestos estimados en 15 años: 132.000 USD

En este escenario, invertir en República Dominicana bajo CONFOTUR podría representar un ahorro fiscal estimado de hasta 132.000 USD frente a Miami.

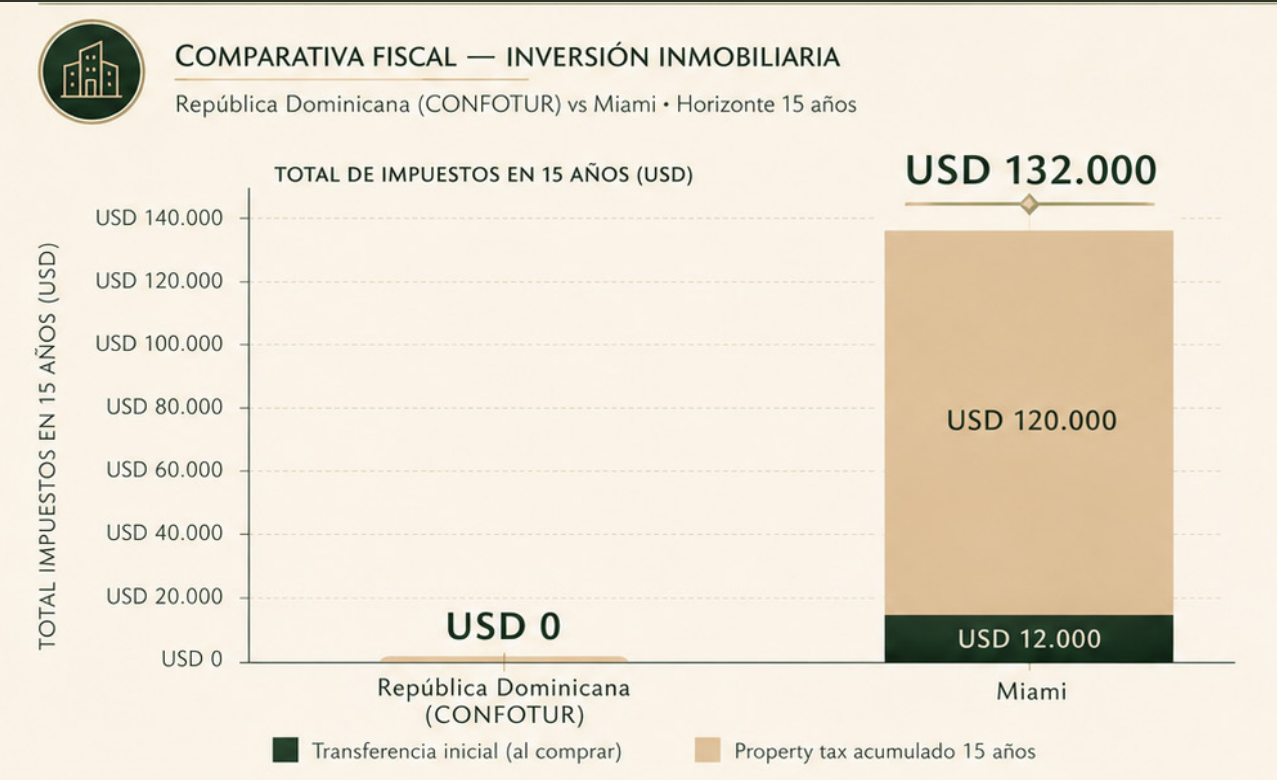
Visto sobre una propiedad de 400.000 USD, este ahorro equivale aproximadamente a un 33% del valor de adquisición, o a una ventaja financiera simple cercana al 2,2% anual sobre el capital invertido durante 15 años.

Este efecto es especialmente relevante porque no depende de incrementar ingresos, subir precios ni asumir mayor riesgo operativo: proviene directamente de una menor salida fiscal. Por tanto, mejora la estructura económica de la inversión desde el inicio y permite que una mayor proporción del capital generado permanezca disponible para el propietario.

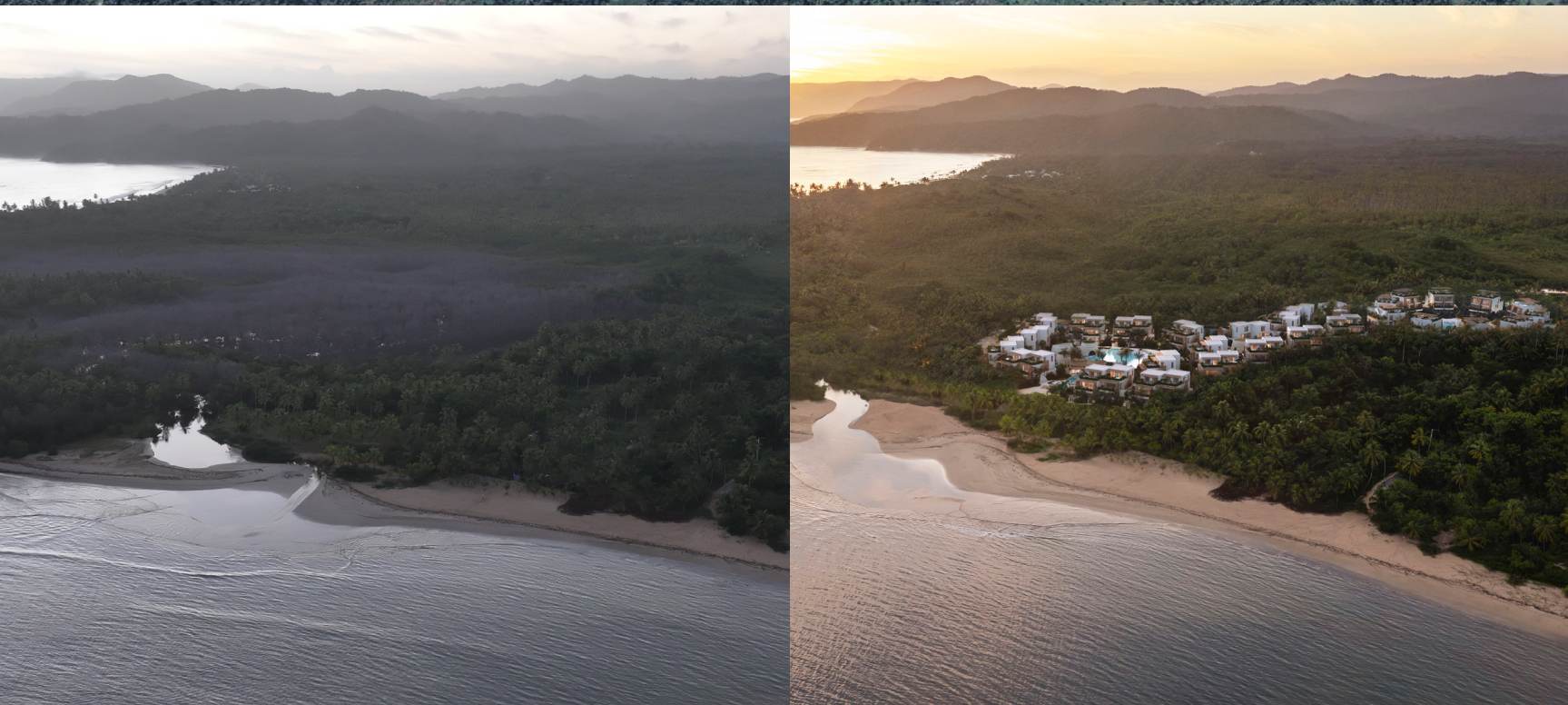


Invertir en RD bajo CONFOTOUR puede ahorrar más de USD 130.000 en impuestos frente a Miami

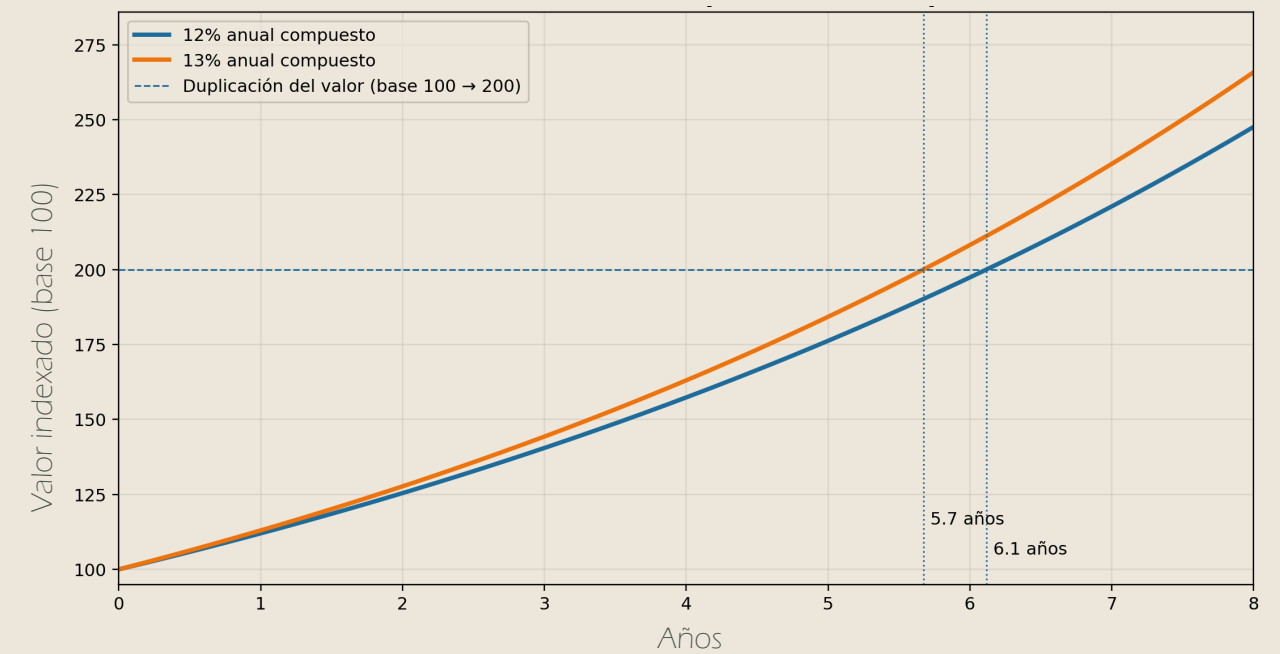
Comparativa estimada para una propiedad de USD 400.000 mantenida durante 15 años.



- RD bajo régimen CONFOTOUR: exención del 3% de transferencia y del IPI por 15 años
- MIAMI: estimación property tax promedio cercana del 2% anual sobre valor de USD 400.000
- Cifras aproximadas con fines comparativos y comerciales



PLUSVALÍA estimada con capitalización compuesta



Ejemplo ilustrativo con base 100. A una tasa compuesta del 12-13% anual, el valor podría duplicarse en aprox. 5,7-6,1 años

O5. PLUSVALÍA

Las Terrenas y, especialmente, El Limón se encuentran todavía en una fase inicial de desarrollo, lo que ofrece margen para una revalorización progresiva del suelo y de los activos inmobiliarios a medida que la zona consolida infraestructura, servicios y demanda.

Bajo una estimación de plusvalía del 12–13% anual compuesto, el valor de una propiedad podría llegar a duplicarse en un horizonte aproximado de 5,5 a 6 años, siempre sujeto a la evolución real del mercado.

Un punto clave es que la mayor revalorización suele concentrarse durante la fase de construcción. En esta etapa, el comprador entra antes de que el proyecto esté terminado, capturando parte del incremento de valor que se genera a medida que la obra avanza, se reduce el riesgo percibido y el producto final se acerca a su entrega.

Esto permite que la inversión no dependa únicamente de la explotación futura del inmueble, sino también del crecimiento natural del valor del activo durante el desarrollo del proyecto.

O6. RENTABILIDAD POR EXPLOTACIÓN

El modelo de explotación está pensado para generar ingresos recurrentes a través del alquiler de la unidad, aprovechando la demanda turística de la zona y el posicionamiento del producto.

La estimación no parte de una promesa fija, sino de una lectura realista del mercado y de una estructura de reparto clara:

- Precio medio por noche en la zona para una habitación similar: ~350 USD/noche
- Reparto previsto: 70% propietario / 30% operador

A partir de estos datos, se plantean dos escenarios estimados:

- 7,5% - 8,5% de rentabilidad para el primer año (30% de ocupación)
- Crecimiento del 1,5% - 2% anual durante los primeros 5 años (hasta alcanzar el 70% de ocupación)

Este enfoque permite analizar el potencial de ingresos de forma escalonada, según distintos niveles de ocupación. La rentabilidad final será variable, pero se apoya en referencias concretas: precio medio por noche, ocupación estimada y reparto de ingresos entre propietario y operador.

De esta manera, el modelo ofrece una base sólida para evaluar el potencial de explotación, manteniendo una lectura prudente y vinculada al comportamiento real del mercado.

RENTABILIDAD POR EXPLOTACIÓN

Precio medio estimado: 350 USD/noche | Reparto: 70% propietario / 30% operador

Escenario 1	Escenario 2
Ocupación	Ocupación
30%	70%
Rentabilidad estimada	Rentabilidad estimada
7,5% - 8,5 %	15% - 18,5 %





O7. MODELO DE EXPLOTACIÓN DIFERENCIAL

El modelo de explotación está diseñado para simplificar la gestión del propietario y maximizar el cuidado del activo, combinando una operación profesional con un servicio hotelero integral.

La propuesta se apoya en tres pilares:

- Gestión profesional
- Servicio hotelero 360º
- Sin fees ocultos ni costes de marca

A diferencia de otros modelos, la estructura de costes se mantiene clara y limitada a tres conceptos reales:

- Mantenimiento
- Luz
- Seguro de hogar

Esto permite una lectura mucho más transparente de la explotación, evitando cargos adicionales que reduzcan la rentabilidad neta del propietario.

El objetivo es mantener una operación eficiente, controlada y profesional, asegurando al mismo tiempo que el activo se conserve en buen estado y mantenga su valor a largo plazo.

En resumen: máxima eficiencia operativa, máxima transparencia y máximo cuidado del activo.

Autogestión	Gestora	Hotel	Nuestro modelo
			
Más carga operativa	Menor control	Más estructura de costes	Más eficiencia y transparencia

O8. FLEXIBILIDAD TOTAL

Tu propiedad es tuya. Esto significa que conservas el control sobre el activo y puedes disfrutarlo personalmente cuando lo necesites, sin quedar sujeto a limitaciones rígidas de uso.

El modelo permite combinar dos objetivos en una misma inversión:

- Uso personal cuando quieras
- Sin limitaciones de uso
- Rentabilidad durante el resto del tiempo

Cuando no estés utilizando la propiedad, esta puede incorporarse al modelo de explotación para generar ingresos, aprovechando la demanda turística de la zona y la gestión profesional del operador.

De esta forma, el activo no queda parado: se convierte en una propiedad de disfrute personal y, al mismo tiempo, en una inversión con capacidad de generar retorno.

En resumen: un modelo híbrido que combina inversión, flexibilidad y disfrute.



La rentabilidad real de una inversión no se define por un único número aislado. Se construye a partir de la suma de varios factores que actúan de forma acumulada sobre el valor total del activo.

En este caso, el potencial se apoya en tres pilares principales:

- Ventajas fiscales

Ahorro directo en impuestos gracias a los beneficios aplicables, reduciendo el coste efectivo de la inversión.

- Plusvalía

Revalorización progresiva de la propiedad, especialmente relevante en zonas en fase inicial de desarrollo.

- Explotación eficiente

Generación de ingresos durante los periodos en los que el propietario no utiliza la unidad, mediante una gestión profesional y optimizada.

El resultado es un modelo en el que la inversión no depende únicamente de la explotación anual, sino de la combinación entre ahorro fiscal, crecimiento del valor del activo e ingresos operativos.

En términos acumulados, esta estructura permite proyectar una recuperación del valor de la inversión en un horizonte aproximado de 4 años, siempre ligada al comportamiento real del mercado, la evolución de la zona y el desempeño de la explotación.

Una inversión que combina ahorro, revalorización, ingresos y disfrute personal.

a
mar
se

Una inversión inteligente no se mide en
promesas, sino en fundamentos.





a

AMARES S.R.L.

Calle Duarte, 219. Edificio Plaza Galeno,
oficina 305 (tercer nivel) - Las Terrenas
ventas@grupoamares.com
+1. 809 840 7511
www.grupoamares.com