

Residencial

Laguna Golf

www.circulopatrimonialbarcino.es



VISTA GENERAL

Aviso Importante: Esto no es un documento legal ni forma parte de contrato alguno. La información contenida en este documento es de carácter informativo solamente. Es responsabilidad del interesado verificar su contenido por fuentes independientes.

INDICE:

1. Nuestra Filosofía Empresarial	3
Introducción a “White Sands Golf & Beach Resorts”	3
2. DESCRIPCION DEL PROYECTO LAGUNA GOLF	
A. Introducción	6
B. Campo de Golf y Casa Club	8
C. Generales del Proyecto	9
D. Descripción de los Apartamentos	10
E. Superficie del Apartamento	10
F. Calidades de Terminación	12
G. Facilidades, servicios y beneficios del propietario	13
H. Gastos de comunidad del apartamento	14
I. Equipamiento y Amueblamiento del apartamento	14
3. PREGUNTAS FRECUENTES	
1. Porqué invertir en Bávaro – Punta Cana ?	15
2. Quiénes visitan la zona de Bávaro – Punta Cana ?	17
3. Cuál es el mecanismo para el cierre de la transacción inmobiliaria ?	18
4. Forma de Pago Estándar.	18
5. Qué impuestos se pagan al cerrar la transacción de compra ?	18
6. Hay restricciones fiscales para repatriar dinero de renta de los pisos ?	19
7. Como se puede repatriar el dinero?	19
8. Cuál es la distancia a la playa ?	20
9. Cuán rentable puede ser esta inversión ?	21
10. Qué tramitaciones habrá que realizar para el título de propiedad ?	21
11. Existen fuentes de financiamiento inmobiliario localmente para extranjeros ?	22
12. Datos de contacto de compañías que administran propiedades de alquiler	22
13. Preguntas relacionadas con el tema de seguros para apartamentos	23
4 ALGUNAS IMAGENES DEL RESIDENCIAL	24
5. LISTA DE PRECIOS APARTAMENTOS DISPONIBLES	33

NUESTRA FILOSOFÍA EMPRESARIAL

La transparencia en todas nuestras actuaciones es la voluntad principal de BONPETRA y constituye la esencia de nuestra filosofía empresarial. Para materializar esta voluntad tratamos de promover, construir y vender directamente nuestros productos para así conseguir un buen precio final y un trato directo con los compradores que evite cualquier tipo de deficiente información ó de malos entendidos. Estos se producen muchas veces en el mundo de la promoción inmobiliaria porque intervienen muchos factores que condicionan las actuaciones, aún existiendo buena voluntad por parte de los emprendedores. Por ejemplo, hipotecas financieras de las obras, créditos con garantía de solar, inversores insatisfechos, socios con problemas en otros negocios, deudas a proveedores, personal técnico exterior eventual, permisos de obra mal dados, etc., etc.

Por nuestras características, BONPETRA no es en este aspecto una promotora normal y no está sujeta a los avatares externos que condicionan a otras empresas. Respecto a la financiación, actuamos exclusivamente con nuestros recursos, es decir que no tenemos créditos ni deudas ni siquiera con nuestros proveedores, que son religiosamente pagados en el plazo máximo de 30 días. En cuanto a los técnicos, los responsables son los propios socios. En lo que se refiere a los terrenos, actuamos única y escrupulosamente en solares calificados legal y urbanísticamente para lo que se construye en ellos.

INTRODUCCION A "WHITE SANDS GOLF & BEACH RESORTS"

MAPA DE WHITE SANDS



El ámbito de actuación de White Sands ocupa alrededor de dos millones (2,000,000 m²) de metros cuadrados, que están distribuidos armónicamente en: un campo de golf, canchas de tenis, Casa Club, zonas verdes, casas unifamiliares, apartamentos, calles -la principal es la de circunvalación- y una playa de 245 mts lineales. La ocupación de casas unifamiliares y apartamentos será de unas 6,200 unidades. La urbanización de White Sands será similar a la de un municipio que facilitará servicios comunes como calles, alumbrado, agua, limpieza, etc. Después, en el caso de los apartamentos se organizará en cada condominio una Junta de Vecinos. En el caso del Campo de Golf, que es de propiedad privada, los vecinos podrán usarlo preferentemente a precios ventajosos.

ALREDEDORES DE WHITE SANDS

Bávaro – Punta Cana es un polo turístico emergente muy importante que surgió con fuerza hace menos de 15 años. Al lado de sus playas se han instalado en estos años las principales cadenas hoteleras del mundo, copando la mayoría de la primera línea de la fabulosa playa de arenas blancas de más de 30 kms de longitud. Aquí nació el hoy tan popular "todo incluido", pues era lógico porque aquí no había población cercana que brindara los servicios más elementales. Así las cosas, en los alrededores de White Sands, y algo menos en el antiguo poblado de pescadores del Cortecito, han nacido espontáneamente los locales de servicios. A saber: bares, restaurantes, consultorios médicos, asesores inmobiliarios, discotecas, casinos, bancos, etc.

En definitiva, desde el ámbito de actuación de White Sands puede incluso ir andando a estos locales, y a la vez disfrutar de total tranquilidad cuando está en su vivienda. También en Bávaro –

Punta Cana existen otros campos de golf con sus correspondientes casas y apartamentos, que están bien construidos, pero carecen de alrededores como los de White Sands.

LA PLAYA



La playa en Bávaro – Punta Cana tiene un tratamiento diferente a la mayoría de los países. La fabulosa playa de Bávaro – Punta Cana es pública, pero con matices. Esos matices son que no

se puede edificar en una franja de 60 metros. Los primeros 30 metros son públicos, y la gente puede bañarse y circular, pero por ejemplo no puede colocar hamacas. Los siguientes 30 metros son de uso exclusivo de los propietarios del terreno colindante, en donde puede colocar cosas provisionales como hamacas, sombrillas, mesas, etc. En el caso de White Sands, tiene 245mts lineales de playa.

Naturalmente al ser una playa semiprivada los propietarios cuidan de ese privilegio con lo que la degradación del entorno será más difícil. Otra consideración, a veces los accesos a la playa están a más de 10kms de distancia.

El espacio comprendido entre las filas de hamacas corresponde a los 245 mts lineales de la playa de White Sands. Al fondo se observa el Residencial Laguna Golf.

TRANSPORTE A LA PLAYA

En el caso de White Sands se han previsto unos carritos ó trenecitos como si fuesen autobuses urbanos, cuyo coste será gratuito por estar incluido en el coste del mantenimiento. Incluso, dada la distancia que no supera los 1,300mts, se puede ir a la playa caminando.



Trenecito similar a los que se instalarán para el transporte interior de la urbanización, y en concreto a la playa.

2. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO RESIDENCIAL LAGUNA GOLF

A. Introducción



Este novedoso proyecto Residencial LAGUNA GOLF de noventa (90) apartamentos está ubicado en la zona turística de Bávaro - Punta Cana, en la República Dominicana (abreviado aquí como RD), y en específico dentro del complejo turístico White Sands Golf & Beach Resort (abreviado aquí como "WSG&BR"). Está rodeado por un campo de golf de 18 hoyos diseñado por el seis veces campeón español José Gancedo. Aquí tendrá la facilidad de poder disfrutar a plenitud de la naturaleza, sol, aire puro, tranquilidad y la cercanía de una de las mejores playas del mundo, de finísima arena blanca.

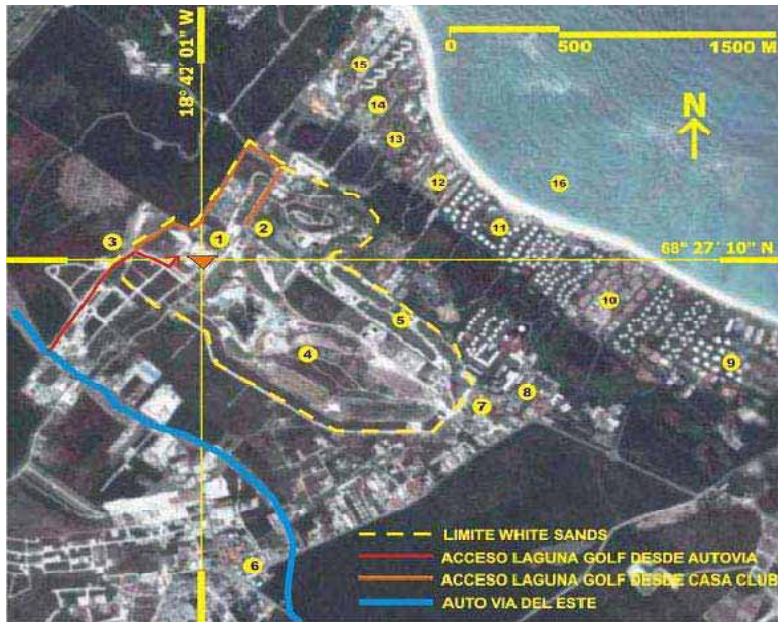
White Sands goza de una ubicación privilegiada dentro de Bávaro, entre la importante Autovía del Este y los más importantes hoteles de la zona. La autovía reducirá el tiempo al aeropuerto a unos 15 minutos desde White Sands y atraerá nuevas inversiones, servicios, y demanda de apartamentos.

En Google Earth puede ubicar con precisión, mediante vista por satélite, la ubicación de LAGUNA GOLF en las coordenadas siguientes: 18° 42' 01" N, 68° 27' 10" W.

Se puede contemplar en la foto que toda la costa es de playas excelentes, sin arrecifes, poblada de infraestructura hotelera con los que White Sands tiene acuerdos de colaboración que benefician a los propietarios. La distancia a la playa de Bávaro es de apenas 1.300 mts que se pueden recorrer en un carro de golf. (En comparación, en un campo de 18 hoyos se recorren entre 4.500 y 6.500 mts.) La región disfruta durante todo el año temperaturas que se mantienen entre 26 y 34°C (79 y 93°F) con escasa pluviometría. La playa dispone de hermosas arenas blancas, amplia playa, algas escasas, y palmeras que proyectan sus sombras sobre las aguas. Los kayak y veleros son abundantes y en buenas condiciones.

El Residencial LAGUNA GOLF está a sólo 20 minutos del Aeropuerto Internacional de Punta Cana, a 15 minutos del Hospiten, el más moderno centro médico asistencial de la zona, de propiedad y administración española. Cercano a prestigiosas escuelas de enseñanza primaria y secundaria en Punta Cana, y con las facilidades para el alquiler de vehículos o transporte público, se puede acceder al proyecto y a todas las facilidades ofrecidas por Bávaro con su

entorno exótico y tropical. La zona también cuenta con tiendas exclusivas, restaurantes, prestigiosos campos de golf, turismo de aventura, deportes acuáticos, hoteles, discotecas, centro médico, casinos, entre otros.



VISTA AEREA SATELITAL

1: Residencial LAGUNA GOLF; 2: White Sands Clubhouse; 3: Garita de Control de Acceso; 4: 2da Etapa Campo de Golf WS (Hoyos 1-9); 5: 1ra etapa (Hoyos 10-18); 6: FRIUSA; 7: Garita de Control de Acceso; 8: Plaza Bávaro; 9: Hotel Fiesta; 10: H. Occidental Flamenco; 11: H. Bávaro Princess; 12: Hotel Paradissus; 13: H. Princess Punta Cana; 14: H. LTI Punta Cana; 15: H. Ocean Blue; 16: Playa de Bávaro (longitud: 30kms de arena blanca).

Aperturado en el 2005, el hotel Ocean Blue Golf Resort (4 estrellas), así como el Ocean White Sands (5 estrellas), brindan bajo un acuerdo con WSG&BR, "derechos de uso" a sus facilidades e instalaciones mediante un plan de descuentos de tarifas que describiremos más adelante. Entre las facilidades de estos hoteles cabe destacar el servicio de bar, seis restaurantes temáticos, dos restaurantes tipo buffet, casino, piscina, spa, gimnasio, playa, servicio médico, deportes, pasatiempos, etc.



B. Campo de Golf y Casa Club

El proyecto LAGUNA GOLF está ubicado e integrado dentro del complejo de golf de 18 hoyos WSG&BR, diseñado por el prestigioso Pepe Gancedo, con sistema de riego de última generación y variedades de césped. Este campo es utilizado por huéspedes de las cadenas hoteleras de bávaro, las cuales se encuentran adyacentes al campo de golf como son: Riu, Iberostar, LTI, Meliá, entre otros.

WSG&BR le ofrece una moderna casa club con tienda para artículos de golf y playa, carros de golf para salidas al campo, cuatro (4) canchas de tenis (en proyecto), restaurante, bares, salones de reuniones y conferencias.

CASA CLUB DEL WHITE SANDS GOLF & BEACH RESORTS



Casa Club del "WSG&BR"

Campo de golf en pleno uso

Control de Entrada a "WSG&BR"



Interiores de la Casa Club

Amplia disponibilidad de carros

Área de Baños



Área del Comedor

Vista del Bar

Techo de caña en área Comedor



Vistas hacia el campo desde la Casa Club



Vistas de la primera etapa del campo de golf (Hoyos 10-18).



Vista del LAGUNA GOLF al centro, y Casa Club (01/Dic/06).

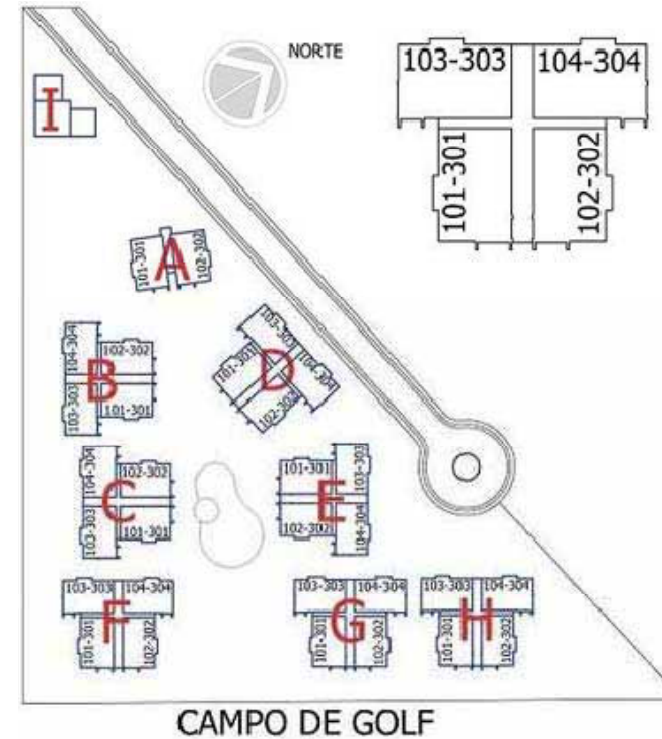
C. Generales del proyecto

El proyecto LAGUNA GOLF ha sido desarrollado en un terreno de 12.700 Mts², con 180 metros lineales frente al campo de golf y cercano a la maravillosa playa de Bávaro, con sus blancas arenas.

Los apartamentos están ubicados frente al hoyo 1 del campo de golf.

Dotado de las más estrictas medidas de seguridad, usted podrá adquirir uno de los 90 apartamentos que conformarán el proyecto, con una plaza de aparcamiento privado, piscina, gimnasio, jardines (con plantas sub-tropicales), fuentes y paseos contando con una vigilancia las 24 horas del día.

Con un diseño arquitectónico espectacular, se ha podido integrar las facetas antes mencionadas con grandes espacios naturales y vista al campo de golf y área de piscina, de manera que los usuarios puedan despertar disfrutando los encantos del entorno.



D. Descripción de los Apartamentos

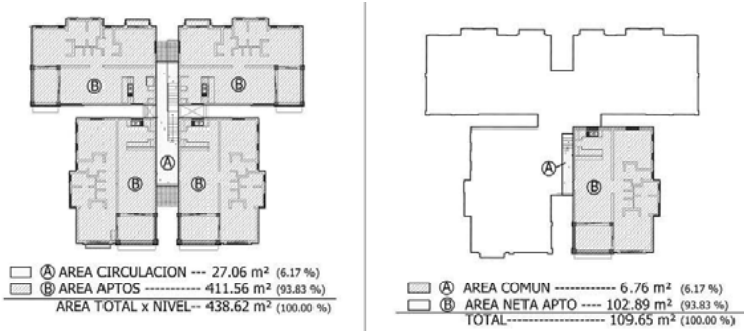
Nuestra exclusiva urbanización está compuesta por un conjunto de 8 edificaciones, construidas en losas de hormigón y muros de bloques de hormigón, con un total de noventa (90) unidades de apartamentos todos de dos (2) habitaciones y dos (2) baños en complejo cerrado.

Los apartamentos cuentan con un amplio salón, comedor conectado a una moderna cocina mediante meseta de desayunador para lograr la integración de la vivienda, un dormitorio suite con su baño con bañera hidro-masaje, y un segundo dormitorio con baño, todos con excelente ventilación, balcón con vista al campo de golf y/o a la piscina, closet de lavandería, aire acondicionado en todo el apartamento (excepto baños), un espacio de aparcamiento privado, comunicador, piscina de 25 mts de longitud, todo en sólida construcción y acabados con materiales de primera calidad (pisos de mármol, porcelanato y cerámica, puertas en madera preciosa).

E. Superficie del Apartamento

En la República Dominicana, cuando se compra un apartamento, es costumbre hablar de metros brutos. Es decir, se contabilizan paredes, tabiques, escaleras comunes y zonas habitables.

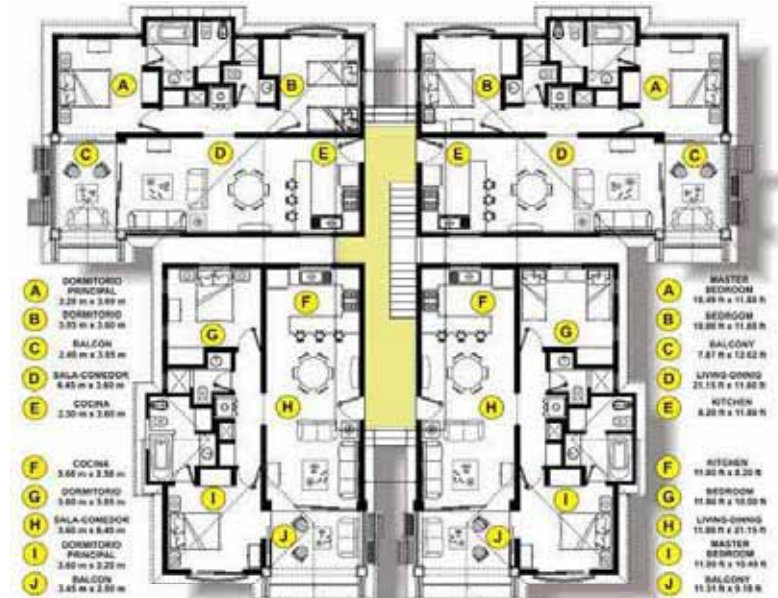
También es costumbre incluir en el precio del apartamento la plaza de "parking" sin contabilizar el metraje. Así las cosas, como LAGUNA GOLF está destinado a la venta internacional principalmente, a continuación detallamos lo que vendemos a nuestros clientes por el precio ofertado.



Símbolo	Espacio	Mt ²	(%)
A	Cocina	10.91	9.95
B	Habitación	11.7	10.67
C	Comedor	9.65	8.80
D	Closet	0.9	0.82
E	Baño Común	4.77	4.35
F	Manejadora	0.58	0.53
G	Pasillo	5.37	4.90
H	Vertedero	0.52	0.47
I	Lavadora	0.68	0.62
J	Baño Principal	7.68	7.00
K	Closet	0.81	0.74
L	Sala	14.6	13.32
M	Habitación Princ.	13.35	12.18
N	Balcón	10.25	9.35
Area UHI		91.77	83.69
Area Muros		11.12	10.14
O Area Comun		6.76	6.17
Area Total Neta		109.65	100.00



Los apartamentos de LAGUNA GOLF tienen una superficie bruta de 109.65m² que se subdividen en: 6.76m² de escalera común, 11.12m² de paredes y tabiques y un área útil de 91.77m². Además de todo esto al comprador se le incluye una plaza de aparcamiento para automóvil de 12m² y compartirá la propiedad en común de calles y paseos interiores, jardines, piscina de 25mts de longitud y un local social de 250m² de superficie que incluye, entre otras, un gimnasio equipado.



F. Calidades de Terminación

Los bloques de apartamentos han sido levantados sobre una losa estructural de hormigón armado, con base previamente fumigada. Los muros están hechos a base de bloques de hormigón fabricados en Santo Domingo, la ciudad capital (a más de 200kms de distancia), para asegurar estándares de resistencia, utilizando proveedores de reconocida reputación nacional de reconocida reputación. Las losas, incluso las inclinadas, están hechas de hormigón, evitando así preocupaciones en períodos de huracanes. Están recubiertas en tejas de cerámica sobre una capa de impermeabilizante. Los pasamanos exteriores serán fabricados en aluminio, hierro galvanizado y/o madera tratada, resistentes a los efectos del salitre.

En pavimentos exteriores y zonas de circulación vial se emplearán materiales de primera calidad. En aceras peatonales interiores se empleará hormigón estampado simulando empedrado natural. Los pavimentos interiores serán de mármol rematados con zócalos de igual material. Los muros exteriores están recubiertos con mortero rústico. En los interiores emplearemos un mortero industrial, preparado bajo controles de laboratorio, también fabricado en Santo Domingo. Los techos interiores serán recubiertos en escayola, con terminaciones en cornisa de yeso en todo el perímetro.

En la cocina el equipamiento se hará con modernos gabinetes modulares, con extractor de campana, con tiradores inoxidable. Las encimeras de cocina serán en granito natural. Las paredes serán revestidas con cerámica y cenefa decorativa. En esta área los pisos serán de cerámica por su resistencia al los ácidos y las grasas. La grifería será tipo monomando, con agua caliente y fría.

En los baños el recubrimiento en paredes será de mármol, con cenefa decorativa. El techo será terminado en plafond de PVC para cubrir las tuberías de drenaje. La grifería será tipo monomando, con agua caliente y fría. En el baño principal se dispondrá de inodoro y bidet, una bañera de hidromasaje ó jacuzzi. En el baño secundario se dispondrá de inodoro y ducha con base acrílica con puerta de vidrio templado. Los lavamanos serán de superficie, colocados sobre una encimera de mármol. Las tuberías de alimentación de agua potable son de polietileno reticulado, tipo giacoflex, sin empates empotrados, con uniones de bronce expuestas bajo el plafond para fácil mantenimiento. (Cabe agregar que estas tuberías resisten presiones de hasta 800lbs x cm2, cuando en condiciones normales una presión adecuada se logra con 100lbs x cm2.) Con esto aseguramos un suministro confiable, libre de filtraciones, resistente a las aguas de alto grado de alcalinidad.

La ebanistería ó carpintería interior será fabricada en madera preciosa natural, con paneles de madera sólida emboquillados (no molduras aplicadas). Incluyen todos sus herrajes.

Incluimos todo el equipamiento de aire acondicionado central con control remoto para todo el apartamento. Los compresores estarán ubicados en la azotea, evitando su visibilidad. Son accesibles mediante una escotilla de servicio para su mantenimiento.

La instalación de gas será común, con facilidad para instalar medidores individuales de consumo. Además del suministro de agua potable provisto por WSG&BR, el proyecto LAGUNA GOLF dispone, para casos de emergencia, de una cisterna soterrada para almacenar agua potable con capacidad para varios días de consumo.

G. Facilidades, servicios y beneficios del propietario

Los propietarios gozarán de un conjunto de facilidades que destacamos a continuación, sujetos a disponibilidad y previa reserva:

En el Campo de Golf y Casa Club:

- El propietario tendrá derecho de miembro para el uso de las facilidades del campo de golf "White Sands & Beach Resorts" pagando una cuota anual de US\$1,000 por familia.
- Uso ilimitado de la casa club y de todas sus facilidades.
- Pago solo del carro de golf para jugar 18 hoyos en el campo ilimitado (no pago x green fee).
- 25% de descuento en consumos en dependencias Casa Club.
- 25% de descuento en clases de golf.

En el Hotel Ocean Blue and Sands:

- Day Pass ó Night Pass: Adultos US\$25.00; Niños (4-12 años): US\$12.50.
- Full Pass: Adultos US\$50.00; Niños (4-12 años): US\$25.00.
- 25% de descuento en Pases Diarios en los hoteles Ocean Blue y Ocean Sands.
- 25% de descuento en los planes todo incluido de los hoteles Ocean Blue and Ocean Sands, esto implica uso ilimitado de todos los servicios del hotel como son: bebidas, alimentos en restaurantes y área de playa, canchas de tenis, gimnasio, piscinas, bares, discotecas, espectáculo nocturno, deportes acuáticos, juegos de playa, Volley Ball, Cancha de Basket, etc.

En el Hotel Punta Cana Princess:

- Day Pass ó Night Pass: US\$35.00 p/p + impuestos.
- Desayuno: US\$12.00 p/p + impuestos.
- Almuerzo ó Cena: US\$17.00 p/p + impuestos.

En el Hotel LTI:

- Day Pass ó Night Pass: US\$32.00 p/p + impuestos.
- Desayuno: US\$12.00 p/p + impuestos.
- Almuerzo ó Cena: US\$17.00 p/p + impuestos.

En el Hotel Caribe Club Princess: Day Pass ó Night Pass: US\$30.00 p/p + impuestos.

En el Hotel Bávaro Princess: Day Pass ó Night Pass: US\$40.00 p/p + impuestos.

En el Hotel Melia Paradisus: Day Pass ó Night Pass: US\$50.00 p/p + impuestos.

H. Gastos de comunidad del apartamento

Los gastos de comunidad, pagaderos a WSG&BR, se estiman actualmente en US\$110.00 mensuales. En caso de alquiler de los apartamentos, los gastos de comunidad son pagados por el inquilino. Cubre los siguientes servicios a ser provistos por WSG&BR:

- Mantenimiento de piscina (no incluye piezas y accesorios)
- Limpieza de zonas comunes
- Mantenimiento de jardinería (no incluye reposición de plantas)
- Mantenimiento y embellecimiento de zonas comunes
- Seguridad general del complejo
- Consumos eléctricos de iluminación exterior
- Mantenimiento y reparación de carreteras y accesos
- Mantenimiento planta de tratamiento de aguas
- Fumigaciones de áreas comunes
- Recogida de basuras

Otros servicios que se facturan mensualmente según consumo:

- Teléfono fijo (si se contrata)
- Agua
- Electricidad

I. Equipamiento y Amueblamiento del apartamento.

El equipamiento y amueblamiento del apartamento está incluido dentro del precio de compra del inmueble. Esto incluye desde equipos de cocina (nevera, encimera a gas, lavaplatos...), mobiliario de habitación, mobiliario de sala y comedor. El apartamento estará amueblado similar a una suite de hotel. Los equipos y muebles empleados se presentan a continuación:



(1)

(2)

(3)

(4)



Equipos Frigidaire (1-4):

- (1) Nevera FRT856ESB
- (2) Lavadora Secadora FEX831C
- (3) Lavaplatos FDB1050REC
- (4) Cocina FGF337BC
- (5) Extractor Tecnowind
- (6) Microondas Panasonic

- (7) Televisor Toshiba 20" mod 20AS25
- (8) Amueblamiento de Comedor (*)
- (9) Amueblamiento de Sala (**)
- (10) Espaldar de Cama Habitación (***)
- (*) Sólo incluye sillas y mesa
- (**) Sólo incluye sofás
- (***) Sólo incluye espaldar y colchón

3. PREGUNTAS FRECUENTES

3.1. Porqué invertir en Bávaro – Punta Cana?

El turismo ha experimentado un crecimiento sostenido en los últimos 15 años, convirtiéndose en uno de los principales sectores económicos del país, y en un gran generador de divisas y puestos de trabajo en todos los sectores de la economía. La RD ha pasado de tener una tímida actividad turística a convertirse en el principal destino turístico del mercado caribeño, absorbiendo, en 2004 más de un 15% del flujo de turistas a esta región. Otras precisiones estadísticas confirman el auge turístico de la RD: de 3,800 habitaciones en el año de 1980 el país pasó a ofrecer más de 24.000 habitaciones en el año de 2004 con una ocupación superior al 83%.

Asimismo el número de turistas se incrementó de 556.423 en 1980 a más de 3.8 millones en el 2004 y que generó aproximadamente US\$2 mil millones de dólares. En el 2005 el turismo generó ingresos por US\$3.5 mil millones. Esta cifra es similar a la contribución al PIB que representan las remesas familiares de dominicanos en el extranjero. El 51% de estos ingresos se produjo en el polo de Bávaro - Punta Cana, unos US\$1.8 mil millones.
(Ver: <http://www.listindiario.com.do/antes/marzo06/270306/cuerpos/dinero/din3.htm>).

La zona de Bávaro - Punta Cana se encuentra en un momento de desarrollo sostenido, donde se establecen las mejores y más prestigiosas cadenas hoteleras, y los más diversos comercios luchan cada día por un espacio para poder establecerse en la zona, por lo que existe una

demanda no satisfecha de viviendas residenciales. La ubicación privilegiada de LAGUNA GOLF entre cuatro grandes hoteles significa un fácil acceso para ejecutivos del área hotelera o vacacionistas de largo plazo.

Datos Generales Zona Punta Cana / Bávaro (2004-2006)

- Oferta Hotelera 2004 = 24.000 habs.; 2006 = 27.000 habs.; Incremento: 12.5%
- Residentes 2004 = 45.360; Residentes 2006 = 48.030; Incremento: 5.8%
- Llegadas Aeropuerto Punta Cana (2004) = 1.344.936; (2005): 1.475.260; Incremento: 9.7%
- Tasa de ocupación hotelera en el 2004 en región Punta Cana/Bávaro = 83,2%
- (*) El número total de visitantes a la RD casi alcanzó la cifra de 3 millones en 2005.

Las principales cadenas hoteleras de la región que tienen presencia en la zona Punta Cana / Bávaro son las siguientes:

- Grupo Sol Meliá
- Allegro Resorts
- Sunscape
- Barceló Hotels
- Grupo LTI
- ...
- Occidental Hotels
- Grupo Bahía Príncipe
- Secrets
- Hoteles Riú
- Hoteles Ocean

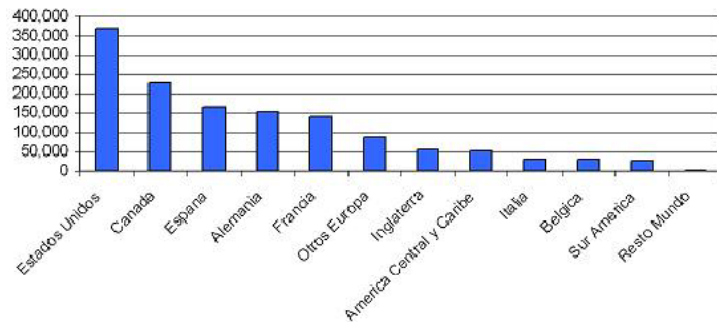
Para el verano del 2006 y 2007 la RD tiene asegurada la venta de casi todas sus habitaciones. (Ver: http://us.financiero.com/internaCont_idc_102090_id_cat_296.html)

En consecuencia, todo este flujo de visitantes, turistas, empresarios, directivos y jubilados, provoca un aumento en la demanda de vivienda. Los apartamentos residenciales de dos (2) habitaciones con dos (2) baños, como los que se ofrecen en el proyecto LAGUNA GOLF, son los de mayor demanda, y estarían siendo alquilados actualmente por un valor que oscila entre US\$ 900 a US\$1.000 por mes, teniendo una potencial ocupación anual promedio de 10 meses.

En la actualidad los apartamentos similares a los de LAGUNA GOLF son alquilados por directivos, empresarios y turistas de larga duración, que entre todos suman miles, y hay y seguirá habiendo mercado de alquiler ya que no cesan de construir nuevos hoteles y montar nuevos negocios. También se están construyendo nuevos apartamentos, por lo que sin duda nacerá un nuevo negocio, que ahora aún no está desarrollado, que consistirá en alquilar apartamentos a tiempo parcial a turistas de corta duración. Aunque en nuestra opinión lo más interesante para invertir en Bávaro-Punta Cana es que los precios aún están muy asequibles ya que es una zona fantástica y emergente, sin ningún riesgo, y que en el futuro será usted el que pueda disfrutarlo.

(NOTA: estos son datos que el cliente interesado debe verificar por otras fuentes).

3.2 Quiénes visitan la zona de Bávaro – Punta Cana?



3.3. Cuál es el mecanismo para el cierre de la transacción en España?

Las oficinas principales de Bonpetra, S.A. están ubicadas en Santo Domingo. Además contamos con representantes en España, Canadá y Estados Unidos. Los pasos típicos de la transacción serían los siguientes:

- El cliente elige el apartamento de nuestra lista de precios en nuestra página web.
- Se acuerda una forma de pago con el representante autorizado.
- Se completa un formulario con todos los datos del cliente interesado.
- Se completa un "Acuerdo de Reserva Provisional de Inmueble".
- El cliente interesado le hace entrega al representante del cheque en US\$ (dólares norteamericanos), ó el equivalente en euros, emitido a favor de "BONPETRA, S.A." por concepto de depósito ó reserva provisional del inmueble. También puede realizar su pago mediante transferencia a nuestra cuenta abierta en España ó en República Dominicana.
- Con los datos del formulario redactamos un "Contrato de Promesa de Venta" y se le envía por fax ó e-mail al cliente interesado para su revisión y aprobación.
- Si todo está correcto el cliente interesado (ahora comprador) y el representante firman tres
- (3) originales. El comprador conserva una (1) copia y dos (2) el representante.
- Para el cierre de la operación definitiva, al momento de entrega de llaves, se firma un "Contrato de Venta Definitiva". Si el comprador viaja a la RD a inspeccionar y recibir el inmueble, este contrato se firma ante un notario local.

Si opta por no viajar, el comprador tiene dos opciones:

- 1.- Acudir ante el Consulado General de la RD en el extranjero (Ej.: Madrid ó Barcelona) y firmar con nuestro representante el "Contrato de Venta Definitiva" en presencia del Cónsul General dominicano para su debida legalización ó,
- 2.- Nombrar un apoderado para que realice la firma definitiva en territorio dominicano, ante un notario local. Ese poder debe estar legalizado ante los canales diplomáticos necesarios para que tenga validez en la RD.

Nuestro bufete de abogados en España para cualquier aclaración legal es:

Gil Abogados
Plaza Urquinaona, nº 6, 3º, B
08010 Barcelona (España)
Telef. 933176080
Fax 933176176
Correo electrónico: gildespacho@icab.es

3.4. Forma de Pago Estándar.

- 10% al momento de formalizar el compromiso.
- 80% a la entrega de llaves.
- 10% a la entrega del título oficial de propiedad.

3.5. Qué impuestos se pagan al cerrar la transacción de compra?

La tramitación completa, incluidos todos los trámites de localización, registro y emisión de título, se estiman en US\$1.000 para honorarios legales más el 4,3% del Impuesto de Transferencia sobre la valoración del inmueble. Estos impuestos se pagan en base al mayor valor entre el que establezca la agencia local de la Dirección General de Impuestos Internos y

el valor declarado en el "Contrato de Venta Definitivo". Estos valores pueden variar, y se presentan aquí con fines ilustrativos exclusivamente ya que el valor real suele ser muy superior al estimado por las autoridades.

3.6. Hay restricciones fiscales para repatriar dinero de renta de los pisos?

Hay que hacer una distinción entre dos tipos de inquilinos. Si es una empresa la que alquila, esta se convierte en agente de retención fiscal y debe hacer una retención del diez por ciento (10%) sobre el monto del pago. Si el inquilino es un individuo ó "persona física" el pago del alquiler lo hace completo al propietario, sin hacer retención alguna.

Para el propietario, el ingreso por concepto de alquiler se suma a cualquier otro ingreso que tenga en la RD y tributará según una tasa que toma en cuenta sus ingresos totales. Según la Dirección General de Impuestos Internos (DGII), a partir del 1o de octubre del 2004, las personas físicas están exentas del pago de impuesto hasta un monto de RD\$240,000 pesos dominicanos (aproximadamente US\$8,000 dólares calculado a una tasa de cambio de RD\$30.00 x US\$1.00).

Para más detalles sobre impuestos ver las siguientes páginas Web:

<http://www.dgii.gov.do/dgii/PDF/ISR.pdf>
<http://www.dgii.gov.do/dgii/principalesimpuestos.html>

Para la tasa de cambio actualizada vs. el dólar y otras monedas ver las siguientes páginas Web:

http://www.bancentral.gov.do/tasas_cambio/TAC4009_BC_2006.pdf
http://www.bancentral.gov.do/tasas_cambio/TMC4001.PDF

3.7. Como se puede repatriar el dinero de los alquileres al extranjero?

La RD cuenta con la presencia de bancos internacionales como el Scotiabank y el Citibank. El Banco Popular (Dominicano) cuenta con acuerdos con Bancaja de España y otros bancos norteamericanos y europeos para facilitar la realización de transferencias electrónicas. Puede obtener más información sobre los bancos a continuación:

Banco Popular Dominicano Contacto: Karina Vallejo
 Gerente Oficina Plaza Bávaro
 Tel 809-552-0613
 Fax 809-552-0652
 E-mail: kvallejo@bpd.com.do
 Web: <http://www.bpd.com.do/espanol/pagina+inicial.htm>

Scotiabank Contacto: Susan Bautista
 Gerente Sucursal Plaza Brisas de Bávaro
 Tel 809-552-1500 Ext 23
 Fax 809-552-1504
Susan.bautista@scotiabank.com
 Web: <http://www.scotiabank.com/do/>

El propietario puede abrir una cuenta en un banco local en pesos dominicanos, dólares ó en euros. El inquilino deposita sus pagos en esa cuenta y el propietario puede verificar los depósitos vía Internet. También puede coordinar con su gerente bancario local las transferencias a sus cuentas en el exterior. Favor de contactar directamente al banco y confirmar condiciones.

3.8. Cuál es la distancia a la playa?

Para la mayoría de las personas que han estado hospedadas en los magníficos hoteles de Punta Cana esta aclaración será muy fácil de comprender. No será igual para las personas que no conozcan esta zona, por lo que si están interesados en las playas les animamos a que nos visiten.

Afortunadamente para la República Dominicana, con respecto al tratamiento de las playas, y en especial a la de Punta Cana, no tiene nada que ver con España, a donde se ha destrozado el litoral. En Punta Cana no pasan carreteras ni hay aparcamientos cerca de la playa. Aquí en sus más de 30kms de arenas blancas no existen ni grandes edificios (la altura máxima es de 3 plantas al lado de la playa, y en el resto es 4), y la ley urbanística permite muy poca densidad.

Así las cosas, si usted se acerca a las costas en barco apenas notará las edificaciones por altas y abundantes palmeras. En Bávaro-Punta Cana, que es donde está situado el Residencial LAGUNA GOLF, la mayoría del frente marítimo está copado por grandes hoteles, algunos de los cuales están instalados en parcelas de más de un millón de metros cuadrados. Sobre estas parcelas los empresarios, que suelen ser grandes cadenas hoteleras, la mayoría españolas, han construido uno o varios hoteles en estas parcelas con amplias zonas verdes, paseos y muy poca densidad. Respecto a la edificación, se permite construir a partir de 60mts del punto de la marea más alta.



Aún así, frente a la playa los hoteles no construyen habitaciones, ya que ese frente lo reservan para servicios comunes como restaurantes, piscinas, gimnasios, etc. Las habitaciones las construyen en pequeños edificios rodeados de jardines, quedando alguna de estas habitaciones a más de un kilómetro de la playa. Pero no es un problema ya que en sus calles está prohibido la circulación de turismo particulares y solamente pueden hacerlo trencitos y carritos para el reparto de equipajes y transporte de huéspedes. Ese mismo será el sistema que se empleará en LAGUNA GOLF para ir a la playa, que en nuestro caso está situado a 1,300mts de distancia. En la zona de Bávaro-Punta Cana existen algunos apartamentos al lado de la playa, como los que se construirán en el terreno que acaba de adquirir BONPETRA junto al antiguo poblado de pescadores del Cortecito, y otros salteados que se edificaron antes de que la zona de Bávaro-Punta Cana se destinara para zona hotelera.

Así las cosas, en Bávaro-Punta Cana se está desarrollando una gran ciudad nueva a unos 10kms de las playas que se está poblando por empleados directos e indirectos del potente turismo de la zona y sus derivados. El núcleo de esta emergente ciudad se llama Pueblo Bávaro, y es algo parecido a lo que ocurrió en la ciudad mejicana de Cancún y hoy ya supera los 500.000 habs. La única diferencia del fenómeno Cancún-Punta Cana es que Méjico no permite vender casas a particulares extranjeros a menos de 35kms de la costa, y la Rep. Dominicana no tiene ninguna restricción.

Respecto a las viviendas para la venta a dominicanos y extranjeros con suficiente poder adquisitivo, en Bávaro-Punta Cana se construyen alrededor de los campos de golf. En el caso de nuestra promoción, además de estar en un campo de golf y cerca de la playa, tiene la ventaja de tener varias lagunas, y de ahí su nombre, a donde podrá disfrutar de la estancia temporal de las aves migratorias. Otra de las curiosidades de la playa de Bávaro-Punta Cana a donde las playas son públicas, como en todos los países civilizados, es que para su protección tiene muy pocos accesos públicos.

A veces no los hay en tramos de más de 10kms, con lo que se tiene asegurada la tranquilidad de los que tienen ese acceso y la conservación de las playas.

3.9. Cuán rentable puede ser esta inversión?

Entendemos que para muchos clientes extranjeros comprar un inmueble en la RD constituye una inversión más que un hogar definitivo. Un apartamento de dos habitaciones y dos baños frente a un campo de golf, con gimnasio y piscina, podría alcanzar un alquiler por el monto de entre US\$900 a \$1.000 mensuales, ó entre US\$10.000 y \$12.000 dólares anuales. Los gastos tanto de consumos como de comunidad son por cuenta del inquilino. De modo que una ocupación anual promedio de 10 meses debería arrojar un ingreso mínimo de US\$10,000 dólares anuales.

Independientemente de las fuertes apreciaciones en el valor inmobiliario que se observan en Bávaro, este alquiler representa para un apartamento que haya costado US\$190.000, un potencial de retorno anual sobre la inversión de más del 5.00%. La ubicación es el principal factor para determinar el valor potencial de la renta, importante factor con el que cuenta nuestro proyecto.

(NOTA: son datos que el cliente interesado debe verificar por otras fuentes ó visitando personalmente la zona)

3.10. Qué tramitaciones habrá que realizar para el título de propiedad?

En lo relativo al tema legal para la compra de apartamentos en RD, BONPETRA, S.A. ha contratado los servicios de una firma de abogados con oficinas en Bávaro y Santo Domingo.

Entre los servicios que ofrecen para los clientes interesados se cuentan los siguientes:

- Legalización de los contratos de "Promesa de Venta" y "Venta Definitiva"
- Inscripción de los contratos de compraventa en el Registro de Títulos
- Gestionar la obtención del certificado de título transferidos al comprador final
- Consultoría legal y fiscal

Los honorarios legales acordados con dicha firma de abogados por concepto de legalización de ambos contratos, así como los trámites para gestionar la obtención del título de propiedad ascienden a la suma de Mil Dólares Norteamericanos (US\$1.000). Estos gastos deben ser cubiertos por el cliente interesado.

Algunos clientes españoles nos han planteado si en la República Dominicana existe el registro de la propiedad. Pues bien, en la República Dominicana existe y funciona igual que en España. La única diferencia es que en España anotan las referencias del apartamento o finca en un cajetín de la escritura notarial. Y en la República Dominicana el Registrador expide un título oficial en una hoja del tamaño de dos folios detallando en ella las características y mediciones del apartamento.

Para clientes del mercado norteamericano, en relación al seguro de título de propiedad, lo cual es opcional, STEWART TITLE ha establecido oficinas en la RD. Los interesados pueden contactar sus oficinas para información adicional:

Contacto: Lisette Balbuena
General Manager
Stewart Title Dominican Republic
Torre Empresarial AIRD, 7mo piso, Av. Sarasota No. 20
Office: 809-472-2929; Fax: 809-472-0505; US Phone: 210-568-7212
E-mail: info@stewardtr.com ; Web: www.stewardtr.com

3.11. Existen fuentes de financiamiento inmobiliario localmente para extranjeros?

Sí. Por lo general las instituciones financieras requieren de parte del solicitante pruebas de solvencia financiera, fuentes de ingreso, etc. Normalmente financian un tope de 60 a 70% del valor del inmueble, siempre y cuando el solicitante califique.

Dicho esto, a los compradores extranjeros desaconsejamos que pidan hipotecas en las entidades dominicanas, que por cierto son muy solventes, por ser extremadamente caras: los créditos en dólares cuestan alrededor de un 10% anual, y en pesos dominicanos rondan el 18% debido al riesgo de devaluación monetaria.

Para más información ver tópico 3.9. Sobre contactos bancarios.

2.8. Datos de contacto de compañías que administran propiedades de alquiler.

El proyecto Residencial LAGUNA GOLF cuenta con oficinas e instalaciones físicas habilitadas para ser administrado internamente. BONPETRA, S.A. cuenta con una empresa afiliada que proveerá en esas oficinas, de manera opcional, el servicio de administración de alquileres por espacio de un (1) año a partir de la conclusión de la construcción. El costo será de un 10% del monto del alquiler.

Existen otras alternativas. La administración de WSG&BR también está en disposición de brindar esos servicios:

Emilio Pimentel C., Real Estate Manager, White Sands Golf & Beach Resort (WSG&BR). Office: 809-552-0437; 809-552-6750; Fax 809-552-0456; E-mail: whitesandsgolf@yahoo.com

Para más información también se pueden contactar otras empresas en la zona, las cuales están especializadas en la administración de inmuebles para alquiler. Como ejemplo:

a) MICHEL ABREU AQUINO & ASOCS. Plaza Bávaro Shopping Center, local 205. Bavaró, Punta Cana, DR. Ofic.: 809-541-6665 (Sto. Dgo.); Ofic.: 809-552-6866 (Bávaro); Fax: 809-552-0699 (Bávaro). Contacto: Juan Carlos Abreu. E-mail: jc_abreu1@hotmail.com.

b) CAMADOSA. Bavaro Shopping Center, Local #116, Bavaro, Punta Cana, DR. Office: 809-221-1184; 809-552-0675; Fax: 809-552-0676; Contacto: Heiko Schile; E-mail: heikoschile@camadosa.com; E-mail: info@camadosa.com; Web page: www.camadosa.com

c) Meridian Investment. Carretera Arena Gorda, Plaza Cueva Taína No. 1, Bávaro, Punta Cana. Ofic.: 809-446-1126; Fax: 809-466-1650; Contacto: Sandra Manzueta de Gallucci. E-mail: sandramanzueta@meridianpuntacana.com.

Por lo general, si el propietario decide cobrar por si mismo los alquileres, las inmobiliarias cobran un (1) mes de renta como comisión por captación del cliente. Si el propietario decide contratar a alguna empresa para que administre el alquiler (para el cobro de las mensualidades) se estima que esta le cobre mensualmente un porcentaje entre 5% y 10% del valor del alquiler.

NOTA: BONPETRA, S. A. no obtiene ningún beneficio, ni es responsable, por presentar las compañías antes mencionadas y sólo se limita a enumerarlas para el beneficio del cliente interesado.

3.13. Preguntas relacionadas con el tema de seguros para apartamentos (*)

(Información suministrada por Luis S. Ros de ROS, SEGUROS & CONSULTORIA. Tel: 809-567-1021; e-mail: luisr@ros.com.do; Web: <http://www.ros.com.do>)

A. Qué tipo de seguros existen para edificaciones en la RD?

Los seguros que proveen las aseguradoras en el país son de "Incendio y Líneas Aliadas". Dentro de este término están incluidos los riesgos de Incendio, Rayo, Explosión, Terremoto, Huracán, Inundación, Motín, Huelgas, Daños Maliciosos, Daños por Humo, Impacto de Naves Aéreas y Vehículos, Colapso, primordialmente. Estos seguros cubren en base al "costo de reposición" del bien asegurado, o valor de reconstrucción en el caso de edificaciones. Si hay un daño, ocasionado por un peligro descrito en la póliza, la aseguradora paga el valor de la reparación o daño con materiales de igual calidad y tipo o similares.

En cuanto a los riesgos catastróficos (huracán, terremoto e inundación), éstos están sujetos a un deducible por partida de 2% del valor asegurado. Si una póliza tiene dos partidas, una de edificio y otra de contenido, entonces a cada partida aplica el deducible de 2%. Por ejemplo, si un edificio está asegurado por 10.000.000, esta partida estaría sujeta a un deducible de 200.000 (cantidad que asume el asegurado). Bajo una póliza que cubre una edificación se puede incluir también su contenido. Si es una vivienda, el contenido de la misma es asegurable bajo la misma póliza.

B. Es obligatorio el seguro en la RD?

El seguro de daños a la propiedad no es obligatorio en la RD. No obstante, sí es obligatorio que, si se asegura, se haga con una aseguradora establecida en el país y autorizada por la Superintendencia de Seguros. Las cinco principales aseguradoras del mercado, en función del volumen de primas cobradas son: Seguros Universal, Seguros Banreservas, Seguros Palic, Seguros La Colonial y Proseguros.

C. Cuánto cuesta un seguro de propiedad?

El precio de los seguros de propiedad puede fluctuar de un año a otro pues depende del mercado de reaseguros internacional. En la actualidad, el costo promedio es de alrededor de 8.50 pesos por cada mil pesos de cobertura. O sea, una propiedad con valor de 1.000.000 de pesos pagaría en promedio unos 8.500 pesos, más el IVA (16%).

D.Cuál es la mejor forma de acceder a los servicios de una aseguradora?

La forma ideal de adquirir un seguro en la Rep. Dominicana es a través de un corredor de seguros profesional. El corredor profesional conoce el seguro para cada riesgo y está familiarizado con los servicios de las diferentes aseguradoras, incluyendo sus fortalezas y debilidades. Además, da el seguimiento requerido para la debida actualización del seguro y consigue los mejores precios.

* Recientemente la compañía española de seguros MAPFRE ha abierto oficinas en Rep. Dominicana.

Contacto: Kenia Polanco,

Gerente Negocios

MAPFRE DOMINICANA DE SEGUROS, S.A.

Av. P H Ureña 150, Santo Domingo, Rep. Dominicana

E-Mail kpolanco@mapfrerd.com ; Web: www.mapfre.com

3. IMÁGENES DEL RESIDENCIAL











Cocina equipada con estufa, lavaplatos y nevera, campana extractora y microondas.



Vista de la sala-comedor.



Vista de la sala. Incluye TV, muebles y espejo, cortinas.



Vista de la habitación secundaria.



Vista de muebles en balcón. Muebles incluidos.



Habitación principal. Todo incluido excepto los cuadros.

Nota: Abanicos, cuadros y accesorios (tarrones, bambú, etc.) no incluidos.



Lavamanos WC secundario.



Ducha baño secundario.



Vista Jacuzzi WC principal.



Lavamanos WC principal.



Vista desde un balcón en tercer nivel.



Vista interior gimnasio equipado.