

Preguntas Frecuentes – Makai Residences

1. Información General del Proyecto

¿Quién es el desarrollador del proyecto y cuál es su experiencia?

 Makai es desarrollado por **Duna Development**, una desarrolladora con amplia experiencia en el sector inmobiliario. Su equipo de construcción interno cuenta con más de 15 años de trayectoria en República Dominicana, garantizando calidad y cumplimiento en cada desarrollo.

¿Quién es la constructora del proyecto?

 Duna Development será la empresa encargada de la construcción y desarrollo del proyecto. Siendo este su cuarto proyecto en desarrollo en el este de la República Dominicana, y contando con un equipo interno de ingeniería y arquitectura con más de 15 años de experiencia en construcción, se garantiza la calidad del proyecto en cada etapa.

¿Dónde está ubicado Makai?

 Makai está situado en **Cap Cana**, una de las zonas más exclusivas del Caribe. Su ubicación privilegiada permite acceso a playas paradisíacas, campos de golf de clase mundial y una amplia oferta de servicios. El proyecto se encuentra a solo **800 metros de Playa Juanillo**.

¿Qué tipo de propiedades están disponibles en Makai?

 Makai ofrece apartamentos de lujo con diferentes tipologías y tamaños, diseñados para combinar confort, exclusividad y alta rentabilidad. Tenemos apartamentos de 1 habitación, una habitación mas estudio, Lock-off, 2 habitaciones y tipo Penthouse.

¿Cuántas unidades tiene la primera fase del proyecto?

 La primera fase de Makai contará con 110 apartamentos.

¿Quién administra el proyecto?

 La operación hotelera y la gestión de rentas estarán a cargo de Wyndham bajo su prestigiosa marca Dolce, asegurando altos estándares de servicio y maximización de rentabilidad.

¿Cuál es la fecha estimada de entrega?

 La primera fase del proyecto está programada para ser entregada en el segundo cuatrimestre del 2028.

¿Qué incluye la compra del apartamento?

 Todas las unidades se entregan completamente amuebladas y equipadas, cumpliendo con los estándares de calidad de Wyndham Dolce.

¿Cuántos parques y depósitos tengo incluidos en el precio?

 Los propietarios tienen acceso a zonas de aparcamiento público dentro del complejo residencial. Los depósitos o trasteros se venden por separado.

2. Modelo de Inversión y Rentabilidad

¿Cómo funciona el sistema de Rental Pool?

 El Rental Pool es un modelo de inversión diseñado para maximizar la rentabilidad de los propietarios mientras Wyndham gestiona la operación hotelera de Makai bajo su marca Dolce.

Funcionamiento:

Administración profesional: La unidad es gestionada por Wyndham, quien se encarga de la promoción, reservas, check-in/check-out, limpieza y mantenimiento, asegurando un servicio de calidad hotelera.

Generación de ingresos: Todas las unidades dentro del Rental Pool les tocará un % de las utilidades generadas por las noches, restaurante y bar gestionado por wyndham.

Deducción de costos: Antes de distribuir las ganancias, se descuentan costos operativos, incluyendo administración, mantenimiento, limpieza, servicios públicos, seguros y fondo de reposición de mobiliario (FF&E).

Distribución de beneficios: Los ingresos netos se reparten entre los propietarios según el tamaño de su unidad y el tiempo de disponibilidad en el programa.

Transparencia financiera: Cada trimestre, los propietarios reciben un estado de resultados detallado, con un desglose de ingresos, costos y beneficios generados.

Pagos: Los pagos se realizan trimestralmente en dólares estadounidenses (USD) a la cuenta bancaria indicada por el propietario. Para compradores internacionales, se recomienda abrir una cuenta en República Dominicana para evitar costos adicionales por transferencias internacionales.

Beneficios del Rental Pool:

- ✓ Ingreso pasivo sin preocupaciones operativas.
- ✓ Gestión hotelera profesional con estándares Wyndham.
- ✓ Mayor exposición a través de plataformas de reservas internacionales (Booking, Expedia, etc.).
- ✓ Acceso a una red global de clientes a través de Wyndham Rewards.
- ✓ Flexibilidad para uso personal sin perder el beneficio de la inversión.

¿Qué porcentaje de ingresos genera el Rental Pool?

 La rentabilidad dependerá de la ocupación, la tarifa promedio por noche y los gastos operativos. Se estima un ROI altamente competitivo basado en el mercado de Cap Cana.

¿Cómo se distribuyen los beneficios entre los propietarios?

 Los ingresos netos generados por el Rental Pool se distribuyen proporcionalmente entre los propietarios según el tamaño de su unidad y el tiempo de disponibilidad en el programa.

Las utilidades generadas por el restaurante y los bares administrados por Wyndham también se distribuirán entre los propietarios.

Cada trimestre, los propietarios recibirán un estado de resultados detallado, donde se especificarán ingresos, costos y utilidades.

Los pagos se realizarán en la cuenta bancaria indicada por el propietario y todas las transferencias se efectuarán en dólares estadounidenses (USD).

Para compradores internacionales, se recomienda considerar la apertura de una cuenta en República Dominicana para evitar costos adicionales por transferencias internacionales.

¿Por cuánto tiempo sería el contrato con la marca y con la operadora?

 El contrato con Wyndham tiene un plazo de 15 años. El contrato con la operadora también se mantendrá mientras cumpla los objetivos de ocupación establecidos.

3. Uso Personal y Beneficios del Propietario

¿Puedo usar mi propiedad cuando quiera?

 Sí, los propietarios pueden disfrutar de su unidad; sin embargo, el uso personal impactará la rentabilidad, ya que mientras más días se use la unidad, menor será el ingreso generado por el Rental Pool.

¿Cuántos días al año puedo usar mi propiedad sin afectar la rentabilidad?

 Como producto de inversión vacacional profesionalizado, y para garantizar una operación hotelera eficiente, el comprador voluntariamente limita el uso de su unidad a 30 días al año, con un máximo recomendado de 15 días durante la temporada alta (noviembre a febrero).

Si el propietario decide usar su unidad por más de 30 días al año, esto podría afectar negativamente su rentabilidad anual dentro del Rental Pool. Se recomienda comunicar las fechas de estadía con al menos 3 meses de anticipación, especialmente para reservas en temporada alta.

¿Puedo alquilar mi unidad de forma independiente (Airbnb, Booking, etc.)?

 No. Para garantizar la calidad y uniformidad del servicio, todas las unidades deben ser administradas por Wyndham dentro del Rental Pool.

¿Existen beneficios fiscales al comprar en Makai?

 Sí. El proyecto está en proceso de clasificación para obtener CONFOTUR, lo que significa que los compradores están exentos de impuesto sobre la propiedad (IPI) y del impuesto por transferencia del 3%.

4. Costos, Mantenimiento y Servicios

¿Cuál es el costo de mantenimiento mensual (HOA)?

 El costo de mantenimiento es de **\$4 USD por m²**.

¿Cuáles son los costes, mantenimiento y otros costos de la operación?

 Los costos operativos incluyen todos los gastos asociados a la operación hotelera, tales como electricidad, agua, internet, limpieza, seguridad, mantenimiento de zonas comunes, amenidades, seguro de la propiedad y seguro de responsabilidad civil, entre otros servicios diarios.

Estos costos se deducen directamente del beneficio de cada unidad, por lo que no es necesario pagar una cuota fija, siempre que la operación genere ganancias. En caso de que el hotel incurra en pérdidas (por ejemplo, debido a una crisis global como una pandemia), los propietarios podrían ser responsables de cubrir estos gastos

¿Cuáles son los costos operativos que se descuentan de las ganancias?

 Los costos incluyen:

- ✓ Comisión de administración de Wyndham (11%)
 - ✓ Gastos de mantenimiento y limpieza
 - ✓ Servicios básicos (agua, electricidad, internet, etc.)
 - ✓ Seguro de la propiedad y responsabilidad civil
 - ✓ Fondo de reposición de mobiliario (FF&E)
 - ✓ Gastos operativos de Makai Residences
-

5. Proceso de Compra y Financiamiento

¿Cuál es el proceso para reservar una unidad?

 El proceso es sencillo:

- 1** Reserva tu unidad con un pago de \$5,000 USD.
- 2** Completa el formulario de "Conozca su Cliente".
- 3** Llenar la hoja de reserva con los detalles del acuerdo.

4 Firma el contrato de compraventa.

5 Realiza la transferencia del pago inicial.

¿Se puede financiar la compra del apartamento?

 Sí, los compradores tienen acceso a financiamiento con bancos locales e internacionales para el pago del saldo restante al momento de la entrega.

¿Puedo revender mi unidad antes de la entrega?

 Sí, es posible la reventa de la unidad siempre y cuando se cumplan las cláusulas iniciales del contrato de compra.

6. Amenidades y Ubicación

¿Qué amenidades exclusivas ofrece Makai?

 Makai ofrece una amplia gama de amenidades diseñadas para la comodidad y el entretenimiento:

- ✓ Gimnasio y Spa
- ✓ Rooftop Pool con vista panorámica
- ✓ Piscina para niños
- ✓ Restaurantes y Bares
- ✓ Zonas de coworking
- ✓ Cancha de pádel y pickleball
- ✓ Movie Room
- ✓ Área pet-friendly
- ✓ Zona comercial

¿Makai tendrá acceso a un club de playa?

 Sí, los propietarios tendrán acceso a Playa Juanillo, ubicada a 800 metros del proyecto.

¿Qué tan cerca está Makai del aeropuerto y otros puntos clave?

 Makai está estratégicamente ubicado en Cap Cana, a solo minutos de:

- ✓ Aeropuerto Internacional de Punta Cana
- ✓ Campos de golf y Marina Cap Cana
- ✓ Restaurantes y comercios exclusivos

Descuentos por Pago Anticipado

60% de pago anticipado | 2% de descuento

80% de pago anticipado | 4% de descuento

