



**Informe de Factibilidad  
Económica Proyecto  
Inmobiliario Operado bajo  
sistema Condo-Hotel**

Punta Cana  
República Dominicana

**Gonzalez, Peña & Asoc. SRL.**  
Asesores & Consultores Fiscales,  
Económicos

**CanaFysh Project**  
**Fecha > Sept. 17, 2024**

***A los Directores, Accionistas, clientes e Interesados del proyecto CanaFysh en Punta Cana, República Dominicana:***

Hemos revisado las cifras de proyecciones económicas y/o financiera de los próximos 5 años del proyecto en cuestión. Se tomaron las siguientes variables: sostenibilidad del proyecto y del destino, el valor de la propiedad en el tiempo, lugar estratégico del proyecto y operatividad de este.

***Responsabilidad de la Administración:***

La Administración es responsable de la preparación del estudio económico y financiero en el tiempo del desarrollo (5 Años). Así como haber prestado atención a la sostenibilidad y al impacto ambiental, respetando las normativas locales y contribuyendo al desarrollo económico de la región, así como los resultados finales. La diferenciación en servicios y experiencias auténticas que conecten con la cultura local serán la clave para resultados reales del proyecto.

***Nuestra Responsabilidad:***

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión basado en el cálculo de estas proyecciones y su retorno de inversión (ROI), tomando en cuenta las variables del destino turístico, flujo de visitantes en el país, precios de insumos, Costo de metraje de construcción, reposición de inventario y mobiliario de habitación y otros. Las Variables interna y externas de los próximos 5 años son: inflación proyectada del país (7.8% Avg), *Datos obtenidos de la página Web del Banco Central de la Republica Dominicana*, inflación proyectada en los Estados Unidos de América (2.78% Avg) *Datos Obtenidos de la página WEB la Reserva Federal de EE. UU.*, e inflación mundial (3.4% Avg.) *Datos tomados desde la página web del Fondo Monetario Internacional.*

Consideramos que la data o datos, que hemos obtenido es suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión sobre la factibilidad económica y financiera del proyecto.

***Opinión:***

Entendemos que las metas trazadas para los próximos 5 años, sus cálculos de utilidad y Retorno de Inversión están basado en bases sólidas, de peso económicos financieros, altamente logrables en el tiempo. Tomando en cuenta que el desarrollo situado dentro del corazón de la zona más estratégica del destino, de mayor proyección comercial y de mayor garantía de retorno de toda la zona actualmente. Con acceso a playas en un rango de traslado entre 5 a 20 minutos.

El retorno de inversión en la zona de Down Town Punta Cana, República Dominicana, se presenta como una oportunidad atractiva debido a varios factores económicos y turísticos. La economía dominicana ha mostrado un crecimiento sostenido, con un promedio de crecimiento del PIB de alrededor del 6% en los últimos años, y una proyección de crecimiento promedio del 4.3% para los próximos tres años. Este crecimiento es impulsado por sectores clave como el turismo, que atrae a más de 8 millones de turistas al año, y la inversión extranjera directa, que ha sido fomentada por políticas gubernamentales Pro-Inversión. En particular, Punta Cana es uno de los principales destinos turísticos del Caribe, conocido por sus playas de arena blanca y clima tropical, lo que contribuye a una alta tasa de ocupación en propiedades destinadas a rentas cortas. Se estima que la inversión en propiedades en esta área puede generar un retorno de inversión de aproximadamente 7.75% anual. Además, la adquisición de inmuebles en zonas turísticas como Punta Cana suele ser rentable debido a la revalorización exponencial, apoyada por su ubicación geográfica y las oportunidades que ofrece la costa dominicana.



**PLUSVALIA:** La plusvalía de una propiedad en Punta Cana ha mostrado un crecimiento sostenido en los últimos 7 años a razón promedio de 5.5% por año. Este aumento en el valor de las propiedades se debe a varios factores clave:

1. **Turismo en Auge:** Punta Cana es un destino turístico de renombre mundial, lo que genera una alta demanda de alojamiento tanto para alquiler a corto plazo como para propiedades vacacionales.
2. **Desarrollo de Infraestructuras:** La inversión en infraestructuras, como carreteras, aeropuertos y servicios públicos, ha mejorado la accesibilidad y el atractivo de la región.
3. **Regulaciones Favorables:** La República Dominicana ha implementado políticas y regulaciones que atraen la inversión extranjera en bienes raíces, incluyendo incentivos fiscales.
4. **Estabilidad Económica y Política:** La estabilidad política y económica del país proporciona un entorno seguro para la inversión.
5. **Diversificación de Ofertas:** Punta Cana ofrece una amplia gama de opciones de inversión, desde condominios de lujo hasta villas privadas.

Estos factores han contribuido a que las propiedades en Punta Cana continúen apreciando su valor con el tiempo, haciendo de esta región una opción atractiva para los inversores inmobiliarios.

Por lo antes expuesto las cifras mostradas más abajo son algo conservadoras para lo que representa la explotación de este tipo de negocio en dicha área.

**Lic. Arturo Gonzalez Rodriguez**

**EXT. 383-17 / DM-9160**

**RI-4981322**



## Estado de Ganancias & Perdidas Proyectado a cinco (5) Años

### CANAFYSH CONDO-HOTEL

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5					
<b>ESTADÍSTICAS</b>										
Capacidad Total del Hotel	56	56	56	56	56					
1 Habitac	56	56	56	56	56					
Dias de Apertura	365	365	365	365	365					
Apartamentos en Renta	56	50	50	50	50					
Total Apartamentos/Noche Disponibles	20,440	20,440	20,440	20,440	20,440					
Total de Apartamentos/Noche Ocupados	9,930	10,923	12,015	12,015	12,015					
% Ocupación Apartamentos	49%	53%	59%	59%	59%					
Total de Huéspedes	19,860	20,654	21,481	22,340	23,233					
% DOBLE OCUPACION	2.00	1.89	1.79	1.86	1.93					
<b>INGRESO MEDIO NETO</b>	<b>109.01</b>	<b>114.46</b>	<b>120.18</b>	<b>123.78</b>	<b>127.50</b>					
<b>INGRESOS</b>										
INGRESOS HABITACION	981,652	86%	1,250,209	89%	1,443,991	90%	1,487,311	90%	1,531,930	90%
CUOTA COMUNIDAD	161,280	14%	161,280	11%	161,280	10%	161,280	10%	161,280	10%
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>1,142,932</b>	<b>100%</b>	<b>1,411,489</b>	<b>100%</b>	<b>1,605,271</b>	<b>100%</b>	<b>1,648,591</b>	<b>100%</b>	<b>1,693,210</b>	<b>100%</b>
<b>GASTOS</b>										
PERSONAL	203,728	18%	213,914	15%	224,610	14%	235,840	14%	247,632	15%
ADMINISTRACION Y GENERAL	57,147	5%	70,574	5%	80,264	5%	82,430	5%	84,660	5%
COMISIONES DE VENTA	124,993	11%	162,527	12%	187,719	12%	193,350	12%	199,151	12%
COMISIONES TC	45,156	4%	50,008	4%	57,760	4%	59,492	4%	61,277	4%
REPARACIÓN Y MANTENIMIENTO	91,435	8%	93,263	7%	79,949	5%	82,348	5%	84,818	5%
COMERCIAL	29,450	3%	37,506	3%	43,320	3%	44,619	3%	45,958	3%
GASTOS DE ENERGÍA	91,435	8%	96,006	7%	100,807	6%	105,847	6%	111,139	7%
OTROS GASTOS	49,650	4%	54,615	4%	60,077	4%	60,077	4%	60,077	4%
<b>TOTAL GASTOS</b>	<b>692,992</b>	<b>61%</b>	<b>778,415</b>	<b>55%</b>	<b>834,504</b>	<b>52%</b>	<b>864,003</b>	<b>52%</b>	<b>894,713</b>	<b>53%</b>
<b>RESULTADO EXPLOTACIÓN OPERACIONAL</b>	<b>449,940</b>	<b>39%</b>	<b>633,074</b>	<b>45%</b>	<b>770,767</b>	<b>48%</b>	<b>784,587</b>	<b>48%</b>	<b>798,497</b>	<b>47%</b>
<b>RENTABILIDAD APARTAMENTO</b>	<b>6,026</b>		<b>8,479</b>		<b>10,323</b>		<b>10,508</b>		<b>10,694</b>	
<b>% RENTABILIDAD APARTAMENTO</b>	<b>4.2%</b>		<b>5.4%</b>		<b>6.6%</b>		<b>6.7%</b>		<b>6.9%</b>	

