

Proyecto residencial en Verón

Dos apartamentos reformados y dos unidades adicionales en construcción, sobre una parcela de aproximadamente 250 m².



PRECIO DE SALIDA

RD\$5.500.000

Renta potencial de las dos unidades terminadas: RD\$24.000-30.000 al mes.

Renta potencial del conjunto terminado: RD\$48.000-60.000 al mes.

Proyecciones de alquiler de larga estancia, pendientes de contratación. Titularidad registral e individualización de la parcela pendientes de verificación. Detalle en la página 5.

Dos apartamentos reformados

Cada unidad dispone de aproximadamente 50 m², una habitación, un baño y salón con cocina abierta. Se ofrecen sin amueblar, con los electrodomésticos existentes en las fotografías y sin aire acondicionado.



Zona de salón y cocina



Interior de la segunda unidad



Dormitorio



Dormitorio



Baño

Potencial de ampliación

Las dos unidades de la planta superior tienen la misma distribución prevista que las inferiores, según la información facilitada por la propiedad. Actualmente se encuentran en construcción.



Proyección: RD\$12.000-15.000 mensuales por unidad una vez terminada y alquilada, suponiendo superficie, acabados y equipamiento equivalentes a los apartamentos inferiores.

Presupuesto, plazo de ejecución y viabilidad técnica y administrativa de la terminación pendientes de verificar. La planta superior no genera ingresos en su estado actual.

Proyección de ingresos

Precio de salida del conjunto: RD\$5.500.000. Escenarios de alquiler residencial de larga estancia. Las cifras son estimaciones; no existen contratos de renta aportados para este dossier.

CONCEPTO	PRUDENTE	OBJETIVO
Renta mensual por unidad	RD\$12.000	RD\$15.000
2 unidades / mes	RD\$24.000	RD\$30.000
2 unidades / año	RD\$288.000	RD\$360.000
Rendimiento bruto inicial ¹	5,24 %	6,55 %
4 unidades / mes ²	RD\$48.000	RD\$60.000
4 unidades / año ²	RD\$576.000	RD\$720.000

¹ Ingreso bruto anual de las dos unidades inferiores dividido entre el precio de salida. Supone doce meses de ocupación y cobro completos.

² Escenario futuro condicionado a finalizar la obra y alquilar las cuatro unidades. No representa ingresos actuales.

Rentabilidad del proyecto completo

$$\text{Ingreso anual} \div (\text{precio de compra} + \text{gastos de adquisición} + \text{inversión de terminación}) \times 100.$$

La rentabilidad del conjunto terminado queda pendiente de un presupuesto de obra y de los gastos de adquisición y regularización. Todos los ingresos son brutos, antes de mantenimiento, gestión, seguros, impuestos, impagos y periodos sin inquilino. Los depósitos de alquiler no se consideran ingresos.

Ubicación y documentación

Ubicación facilitada

Verón, La Altagracia, República Dominicana.

Referencia próxima: avenida Pastor Domingo de la Cruz.

Servicios declarados por la propiedad

Disponibilidad de parqueo, agua y electricidad. Número de plazas, continuidad del suministro, contadores individuales, cerramiento y condiciones de repercusión de consumos pendientes de confirmar.

Situación documental pendiente de verificación

Se dispone de dos contratos de compraventa referidos a la misma finca. La revisión legal facilitada señala numeraciones de solar diferentes y una referencia de parcela madre que no ha podido identificarse con la documentación examinada. Se requiere debida diligencia para verificar el titular registral, la correspondencia de los contratos con los 250 m² y la viabilidad de individualización y titulación.

No se acredita mediante la documentación aportada un título individual a nombre de la parte vendedora. No se garantiza en este dossier un plazo, coste o resultado de regularización. La estructura de transmisión y las obligaciones de cada parte deberán definirse tras la revisión jurídica.

Base de las proyecciones

Rentas de RD\$12.000 y RD\$15.000 por unidad fijadas como escenarios prudente y objetivo por la propiedad. Las fotografías corresponden al estado facilitado; no son simulaciones de obra terminada. Superficies aproximadas, pendientes de medición documental.