



— PERLA MARINA · CABARETE · REPÚBLICA DOMINICANA

Una villa de ocho apartamentos gestionada como negocio — en venta con todo lo que la hace funcionar

Casa Estrellas Mirabal es una operación de alquiler amueblado de larga estancia en una comunidad cerrada a dos minutos de la playa: ocho apartamentos, piscina, Starlink, energía de respaldo, inquilinos que pagan y una marca establecida. Financiación del vendedor disponible. Su contacto directo para la venta: Jazmin De Oleo y Philip Mennen, sin cadena de intermediarios.

1.600.000 \$

PRECIO

10.000 \$

RENTA MENSUAL,
HASTA

6,4 %

RENTABILIDAD NETA

8

APARTAMENTOS

50 % · 15 años ·
9 %

FINANCIACIÓN DEL
VENDEDOR

— OPORTUNIDAD DE INVERSIÓN

Qué está comprando

No un edificio al que aún le falta un concepto: un negocio que ya funciona.

La venta incluye la propiedad, todo lo que hay en ella y la operación que la rodea.

Qué incluye la venta

- ✓ La villa con los 8 apartamentos (plena propiedad)
- ✓ Todos los muebles, electrodomésticos y equipamiento
- ✓ Piscina, lavandería, generador de respaldo, instalación Starlink
- ✓ Contratos de alquiler vigentes e ingresos desde el día uno

- ✓ La marca Casa Estrellas Mirabal, la web, el flujo de reservas y las redes sociales (Instagram, Facebook)
- ✓ Acompañamiento en el traspaso por los propietarios actuales

Las cifras desde tres ángulos

La misma propiedad en tres estados honestos: tal como se alquila hoy, con ocupación completa a las rentas actuales y en el potencial que permite el nivel de rentas actual. Los costes fijos rondan los 1.500 \$ al mes en los tres casos, sin gestión; la electricidad se mide por apartamento y la pagan los inquilinos. Ya hoy el ingreso neto es varias veces superior a los costes fijos: ese es el núcleo de la propuesta.

	HOY · 3 DE 8 ALQUILADOS	OCUPACIÓN COMPLETA · RENTAS ACTUALES	POTENCIAL · HASTA
Renta mensual	3.850 \$	9.400 \$	10.000 \$
Costes fijos	- 1.500 \$	- 1.500 \$	- 1.500 \$
Neto mensual	2.350 \$	7.900 \$	8.500 \$
Neto anual	28.200 \$	94.800 \$	102.000 \$
Rentabilidad neta sobre el precio	1,8 %	5,9 %	6,4 %
Tras la financiación, al mes	-5.764 \$	-214 \$	+386 \$

Tras la financiación = renta neta menos la cuota mensual en las condiciones estándar de la financiación del vendedor (50 % de entrada, 15 años, 9 % fijo). Las unidades libres hoy están disponibles y en comercialización — ver la lista de unidades.

Qué contienen los costes fijos

Unos 1.500 \$ al mes cubren lo que paga el propietario independientemente de la ocupación, sin gestión. El desglose exacto forma parte del data room.

- ✓ Cuota de comunidad (HOA) — 180 \$ al mes
- ✓ Mantenimiento y servicio de piscina en la propiedad
- ✓ Internet Starlink para todo el edificio
- ✓ Mantenimiento del generador, seguro y administración
- ✓ No incluido, porque lo pagan los inquilinos: la electricidad, cada apartamento con su contador

Proyección a cinco años

Ilustrativa, no una promesa. Supuestos: inicio con ocupación completa a rentas actuales, 95 % de ocupación media, rentas y costes fijos subiendo un 3 % anual, financiación del vendedor en condiciones estándar.

AÑO	RENTA BRUTA	INGRESOS NETOS	NETO ACUMULADO	TRAS LA FINANCIACIÓN
1	107.160 \$	89.160 \$	89.160 \$	-8.210 \$
2	110.375 \$	91.835 \$	180.995 \$	-5.535 \$
3	113.686 \$	94.590 \$	275.585 \$	-2.780 \$
4	117.097 \$	97.428 \$	373.012 \$	+58 \$
5	120.610 \$	100.350 \$	473.363 \$	+2.981 \$

— FINANCIACIÓN DISPONIBLE

Financiación del vendedor — las cifras

Los propietarios actuales financian hasta la mitad del precio directamente, sin banco. Con las rentas actuales, el ingreso neto cubre alrededor del 97 % de la cuota; con el nivel de renta potencial queda cubierta por completo, y la operación en sí genera varias veces sus costes fijos.

50 % de entrada · 50 % restante hasta 15 años · 9 % de interés anual fijo

Entrada 50 %

Plazo 15 años

Tipo de interés 9 %

Entrada \$800,000

Importe financiado \$800,000

Cuota mensual \$8,114

Renta neta mensual \$7,900

Excedente mensual **-\$214**

Cálculo indicativo con amortización francesa.
Renta neta = 9.400 \$ con ocupación completa menos aprox. 1.500 \$ de costes fijos (sin gestión).

Las unidades

Ocho apartamentos en tres niveles. Casa Mango, la casita de enfrente, no forma parte de la venta.

UNIDAD	HABITACIONES	BAÑOS	RENTA ACTUAL
Planta baja			
The Secret Path	2	2	1.250 \$
The Surf Spirit	1	2	950 \$
The Tropicana Soul	2	2	1.250 \$
The Paradise View	2	2	1.250 \$
Segundo piso			
The Tropic Heaven	1	2	850 \$
The Hidden Gem	1	1	750 \$
Último piso			
The Dream Breeze	2	2	1.550 \$
The Sun & Surf	2	2	1.550 \$

La propiedad en cifras

APARTAMENTOS 8 · alquiler de larga estancia	SUPERFICIE CONSTRUIDA 790 m²
TERRENO 1.095 m²	HABITACIONES 13

BAÑOS 15 en los apartamentos · más baño de piscina	CUOTA HOA 180 \$ / mes
COMUNIDAD Cerrada, seguridad 24 h	ESTADO Construido, amueblado, en operación

Infraestructura y operación

- ✓ Generador de respaldo de 33 kW con transferencia automática, un año de garantía restante
- ✓ Internet Starlink de alta velocidad con puntos de acceso en todo el edificio
- ✓ Contador eléctrico individual en cada apartamento: los inquilinos pagan su consumo
- ✓ Mantenimiento y servicio de piscina a tiempo completo en la propiedad
- ✓ Lavandería compartida; conexiones de lavadora en varias unidades
- ✓ Título de propiedad, contadores separados, costes fijos bajos

Exteriores y equipamiento

- ✓ Piscina con tumbonas y cama de piscina
- ✓ Baño de piscina y ducha exterior
- ✓ Zona de barbacoa
- ✓ Jardín tropical con árboles frutales, vallado y con seguridad
- ✓ Terraza o balcón privado en cada unidad
- ✓ Aparcamiento en la propiedad

Por qué Perla Marina

Perla Marina es una comunidad cerrada consolidada entre Sosúa y Cabarete, en la costa norte: tranquila, verde, con control de acceso 24 horas y acceso propio a la playa. La villa está a pocos pasos de la playa y del restaurante

- ✓ 2 minutos a la playa, dentro de la comunidad cerrada
- ✓ 15 minutos a pie hasta Playa Encuentro
- ✓ Cabarete a 10 minutos, Sosúa a 10 minutos en coche
- ✓ Aeropuerto internacional de Puerto Plata a 20 minutos

Natura Cabana; Playa Encuentro, el spot de surf de la región, queda a 15 minutos a pie por el sendero costero.

La demanda que atiende esta propiedad es estructural, no estacional:

trabajadores remotos que necesitan internet y electricidad fiables, jubilados que llegan para el invierno o para quedarse, y familias que se mudan a la costa. Vivienda amueblada y bien gestionada de larga estancia en una comunidad segura es lo que buscan, y lo que sigue siendo escaso.

Starlink y un generador de 33 kW



eliminan los dos riesgos clásicos de la costa norte: cortes de internet y de luz

Cómo se desarrolla la compra

01

Dossier y primera llamada

Recibe este dossier y hablamos, con transparencia sobre cifras, historial y lo que la operación necesita de un propietario.

02

Data room bajo NDA

Contratos de alquiler, registros de costes, historial de ocupación, títulos de propiedad y los contratos del generador y de Starlink.

03

Visita en Perla Marina

Recorrer la propiedad, conocer al personal, ver las unidades, incluidas las alquiladas, de acuerdo con los inquilinos.

04

Oferta y estructura

Compra al contado o financiación del vendedor; el calendario de pagos lo diseñamos juntos.

05

Notaría y entrega

Proceso notarial dominicano con el abogado que usted elija. Tras el cierre seguimos disponibles para entregar inquilinos, personal y sistemas.

Su contacto directo para la venta

Jazmin De Oleo y Philip Mennen son los administradores del edificio y su línea directa para la venta, sin cadena de intermediarios. Respondemos en 24 horas y organizamos la llamada, el data room o una visita.

p.mennen@mac.com

WhatsApp +1 829 282 7828

[Descargar dossier \(PDF\)](#)

Su contacto directo para la venta: Jazmin De Oleo y Philip Mennen, administradores del edificio · Calle Paseo de Sol 197, Perla Marina, Cabarete

Las cifras mostradas son indicativas y sujetas a due diligence. Casa Mango (la casita de enfrente) no forma parte de esta venta.

© 2026 Casa Estrellas Mirabal · [Web de la residencia](#)