



GUÍA DEL INVERSIONISTA 2026

# ¿POR QUÉ INVERTIR EN JUAN DOLIO?

# Índice

## MARCA NOVAL

- 03 Quiénes somos
- 06 Trayectoria y cifras
- 07 Nuestra filosofía
- 08 Alianzas estratégicas

## EL MERCADO

- 23 Demanda y rentabilidad
- 25 Inversión internacional en la zona
- 26 El respaldo del país

## EL DESTINO: JUAN DOLIO

- 10 Juan Dolio el enclave costero
- 12 Conectividad y accesibilidad
- 14 El corredor Juan Dolio–Boca Chica
- 16 Estilo de vida e infraestructura

## TU INVERSIÓN

- 30 Rentabilidad real
- 31 Beneficios fiscales (CONFOTUR)
- 33 Cómo invertir: Fly & Buy
- 34 Residencia por inversión



# NOVAL

Líder en desarrollo inmobiliario turístico  
de la República Dominicana

# +22 AÑOS

De liderazgo en el mercado  
inmobiliario turístico

# Somos la promotora y constructora detrás de los desarrollos más icónicos y ambiciosos del país

Con más de dos décadas de experiencia, hemos convertido las ubicaciones más estratégicas en destinos de inversión de clase mundial: residenciales, hoteles, centros comerciales y proyectos turísticos que hoy marcan la pauta en el Caribe.

Con presencia consolidada en Punta Cana, Cap Cana, Santo Domingo, Las Terrenas y los polos turísticos más relevantes del país.

Con una trayectoria establecida desde 2003, que respalda nuestro compromiso con la calidad y la experiencia en cada uno de nuestros proyectos.



400.000 M<sup>2</sup>

**Construcciones entregadas**  
+3,250 Unidades



600.000 M<sup>2</sup>

**Construcciones en ejecución**  
US\$2,000 MM



+750.000 M<sup>2</sup>

**Construcciones proyectadas**  
+6,500 Unidades

# Nuestra filosofía

## Mejor ubicación

Desarrollo de proyectos en los destinos más demandados de República Dominicana

Selección de zonas con alto potencial de valorización y exclusividad

Integración en comunidades privadas con estándares premium

## Mejor producto

Diseño arquitectónico enfocado en funcionalidad y experiencia del usuario

Uso de materiales de alta calidad y estándares constructivos internacionales

Amenidades alineadas con tendencias globales de hospitalidad

Espacios optimizados para confort, rentabilidad y estilo de vida

## Inversión inteligente

Proyectos ubicados en mercados con crecimiento sostenido

Estrategias orientadas a apreciación de capital y generación de ingresos

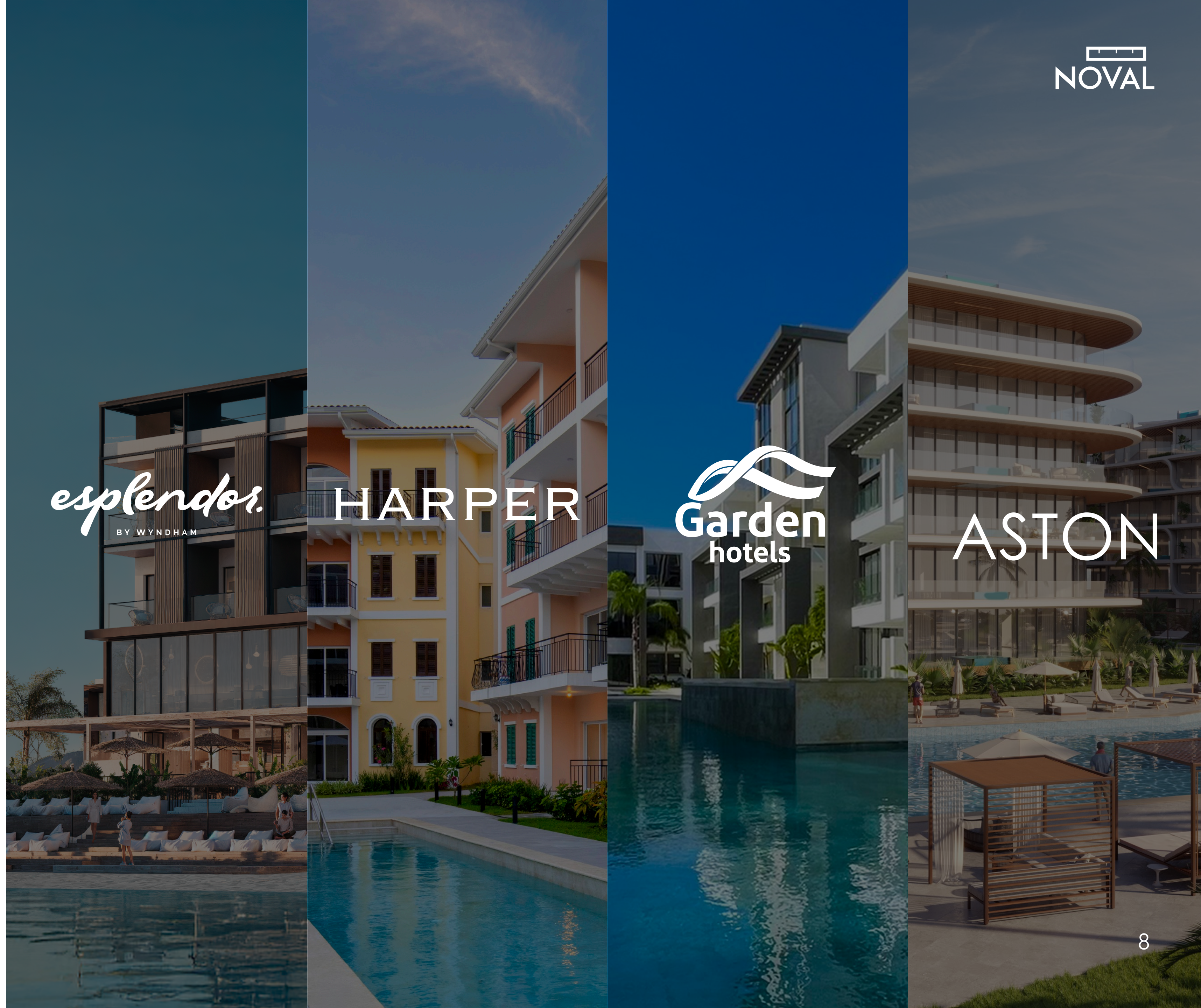
Modelo de inversión respaldado por turismo en expansión

Beneficios fiscales competitivos (CONFOTUR)

Activos diseñados para rendimiento y liquidez a mediano plazo

# Alianzas Estratégicas

Con gestoras hoteleras  
internacionales:



# Donde tu inversión trabaja en dólares

A solo 25 minutos de la conexión con el mundo

Descubre por qué inversores dominicanos e internacionales eligen Juan Dolio para hacer crecer su capital en el corredor costero de mayor proyección del Caribe.

# Juan Dolio: El Destino

Juan Dolio es un enclave costero en la provincia **de San Pedro de Macorís**, en la costa sur de República Dominicana. A diferencia de otros destinos emergentes, Juan Dolio no responde a una lógica de descubrimiento, responde a una lógica de consolidación.

Es el **destino de playa más accesible** desde Santo Domingo, con infraestructura establecida, comunidad internacional activa y un mercado inmobiliario en plena expansión.



Hay lugares que se visitan.  
Y otros que se convierten  
en parte de tu vida.

# Conectividad estratégica

La conectividad de Juan Dolio es una ventaja que pocos destinos del Caribe tienen.



**25 min** Aeropuerto Internacional de las Américas



**50 min** Santo Domingo ideal para 2da vivienda



**51** Destinos en 28 países con el que opera ALLA



**4.7 M** Pasajeros anuales, más de 22,000 operaciones aéreas al año



**580** Vuelos semanales en promedio





# Puntos referenciales cercanos

- 25 Min** Aeropuerto Internacional de Las Américas

**13 Min** Guavaberry Golf & Country Club
- 50 Min** Altos de Chavón, La Romana

**5 Min** Club Náutico de Juan Dolio
- 40 Min** Santo Domingo

**5 Min** 13 puntos de playa regulados por MITUR
- 5 Min** Metro Country Club

# El corredor Juan Dolio-Boca Chica

El crecimiento de Juan Dolio no es una casualidad. Es la respuesta a un cambio estructural en la demanda turística global.

Durante años, el mapa turístico dominicano estuvo definido por Punta Cana y Cap Cana. Hoy, **un nuevo corredor costero toma protagonismo entre Juan Dolio y Boca Chica**, dos destinos contiguos en la costa sur que juntos conforman uno de los ejes turísticos más eficientes del país.

# ¿Por qué es estratégico este corredor?



Ambos destinos comparten el **mismo radio de acceso** desde AILA (25–30 min)



**Expansión constante** hacia nuevas zonas con precios aún accesibles



**Complementan su oferta:** turismo residencial (Juan Dolio) + turismo de playa popular (Boca Chica)



**Desarrollo continuo** de infraestructura residencial y turística en todo el eje

# Juan Dolio se vive todo el año

Un estilo de vida relajado y accesible que convierte visitantes en residentes, y escapadas de fin de semana en inversión a largo plazo.



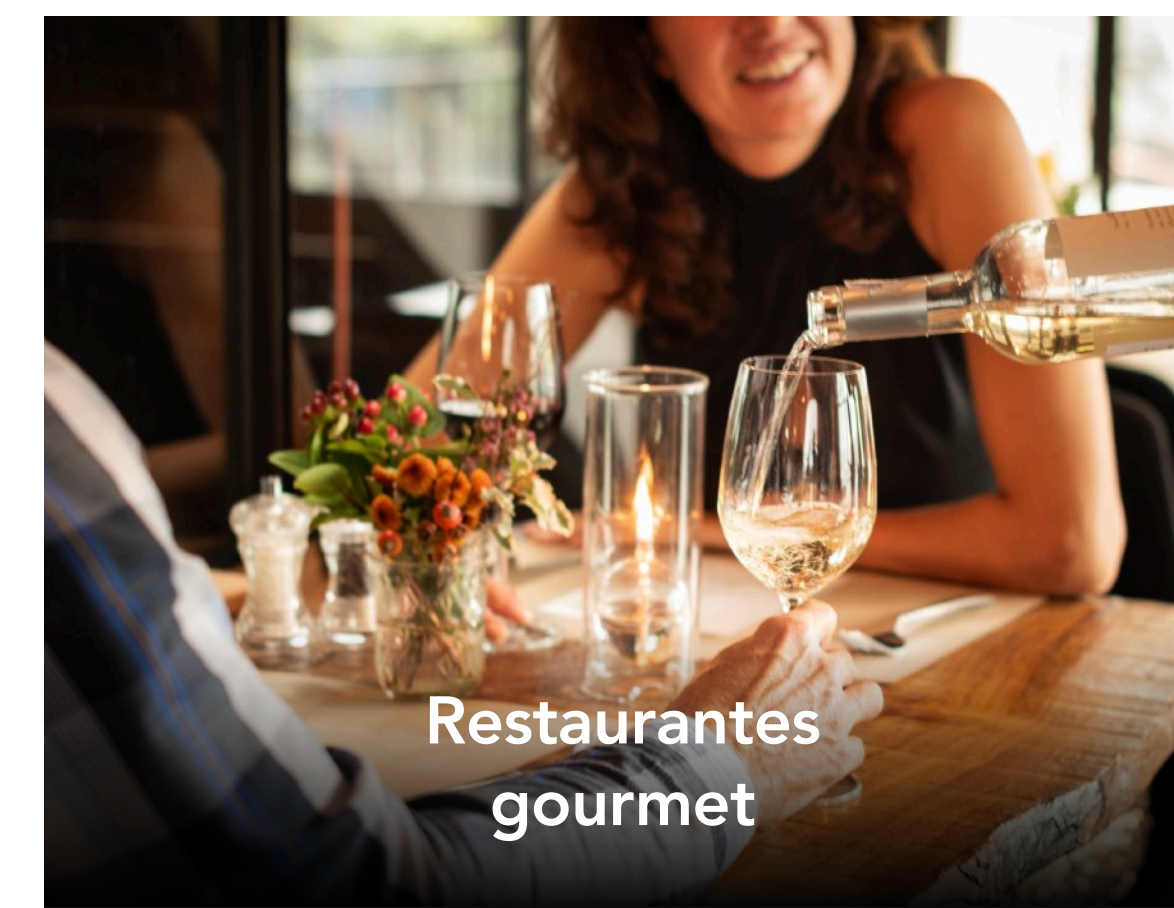
13 puntos de playa regulados por MITUR



2 campos de golf de clase mundial



Club Náutico activo en la zona



Restaurantes gourmet



Servicios educativos internacionales



Acceso a clínicas y hospitales de primer nivel en Santo Domingo



Clima cálido y estable los 365 días del año



Comunidades cerradas con seguridad 24/7

# Un destino diseñado para quedarse

Juan Dolio reúne lo mejor del Caribe en un solo lugar: playa, entretenimiento, gastronomía y experiencias que mantienen el destino activo todo el año.

# Jetski y deportes acuáticos

Adrenalina y diversión frente al mar

# Golf de clase mundial

Guavaberry Golf & Country Club, y Metro Country Club

# Paddle board

Conecta con el mar a tu ritmo



## Beach Clubs y vida social

Relájate, conecta  
y disfruta del  
ambiente caribeño

## Gastronomía frente al mar

Restaurantes y sabores  
locales e internacionales  
para cada ocasión

## Isla Saona

Aventura en el paraíso.  
Playas cristalinas y  
naturaleza inigualable.



## Snorkeling

Descubre aguas cristalinas y la vida marina del Caribe a pocos minutos de la costa

## Cueva de las Maravillas

Patrimonio cultural y nacional a pocos minutos

## Atardeceres inolvidables

Momentos que convierten cada día en una experiencia única

# Juan Dolio donde el valor crece frente al mar

 **+11.6** millones de turistas llegaron a RD  
en 2025, récord histórico nacional

 **4.7** millones de pasajeros anuales  
por el aeropuerto más cercano (AILA)

 **13** puntos de playa regulados  
y certificados por MITUR

 **Alta demanda de turismo** nacional  
e internacional durante todo el año

# Juan Dolio capta dos flujos de demanda

que pocos destinos del país tienen simultáneamente

# La demanda habla por sí sola

Esta demanda constante es lo que sostiene el mercado inmobiliario en Juan Dolio. El destino registra ocupación hotelera activa durante todo el año, respaldada por turismo local e internacional.

Tarifa promedio en alquiler de corta estancia: \$154 USD/noche



## Ocupación

Enero 2025: 88.2%

Pico más alto de la costa sur

Febrero 2025: 79%

Julio 2025: 64%

Activo incluso fuera de temporada alta



## Meses de alta demanda

Picos de hasta 84%



## Expansión

1,744 hab. hoteleras en la zona

Más del

# 40%

de los viajes internacionales corresponden a estadías cortas (2 a 4 noches)

Juan Dolio responde exactamente a esa tendencia: está a 25 minutos del aeropuerto internacional, lo que reduce traslados y maximiza el tiempo efectivo del visitante.

## Esto garantiza



Demanda constante del turista internacional que llega por AILA



Demanda constante del dominicano que convierte Juan Dolio en su destino de fin de semana



Ingresos recurrentes en dólares durante los 12 meses del año

**Cuando los grandes fondos y marcas internacionales apuestan por un destino, el mercado responde.**

- ✓ **En FITUR 2026**, se concretaron acuerdos que superan los US\$4,000 millones para el turismo dominicano, con una parte significativa destinada a modernizar Juan Dolio.
- ✓ **Days Inn by Wyndham**, primera cadena internacional en Juan Dolio (Wyndham: 4ta cadena hotelera más grande del mundo, +9,000 propiedades en 80 países).
- ✓ **Plan del grupo inversor**: 4,500 habitaciones en zonas estratégicas de RD en los próximos 5 años.
- ✓ **Estas inversiones impulsan** la valorización de toda la zona.

# El crecimiento de Juan Dolio está respaldado

por uno de los países mejor posicionados del mundo

# República Dominicana lidera los principales rankings internacionales



#1 Marca país más valiosa en Centroamérica + Caribe

Global Soft Power Index 2025



#1 en perspectivas de crecimiento económico

Banco Mundial 2025



#1 en captación de inversión extranjera

UNCTAD 2025



#1 en proyectos de turismo e inversión

FDI Markets 2024



#1 en recuperación turística global

ONU Turismo

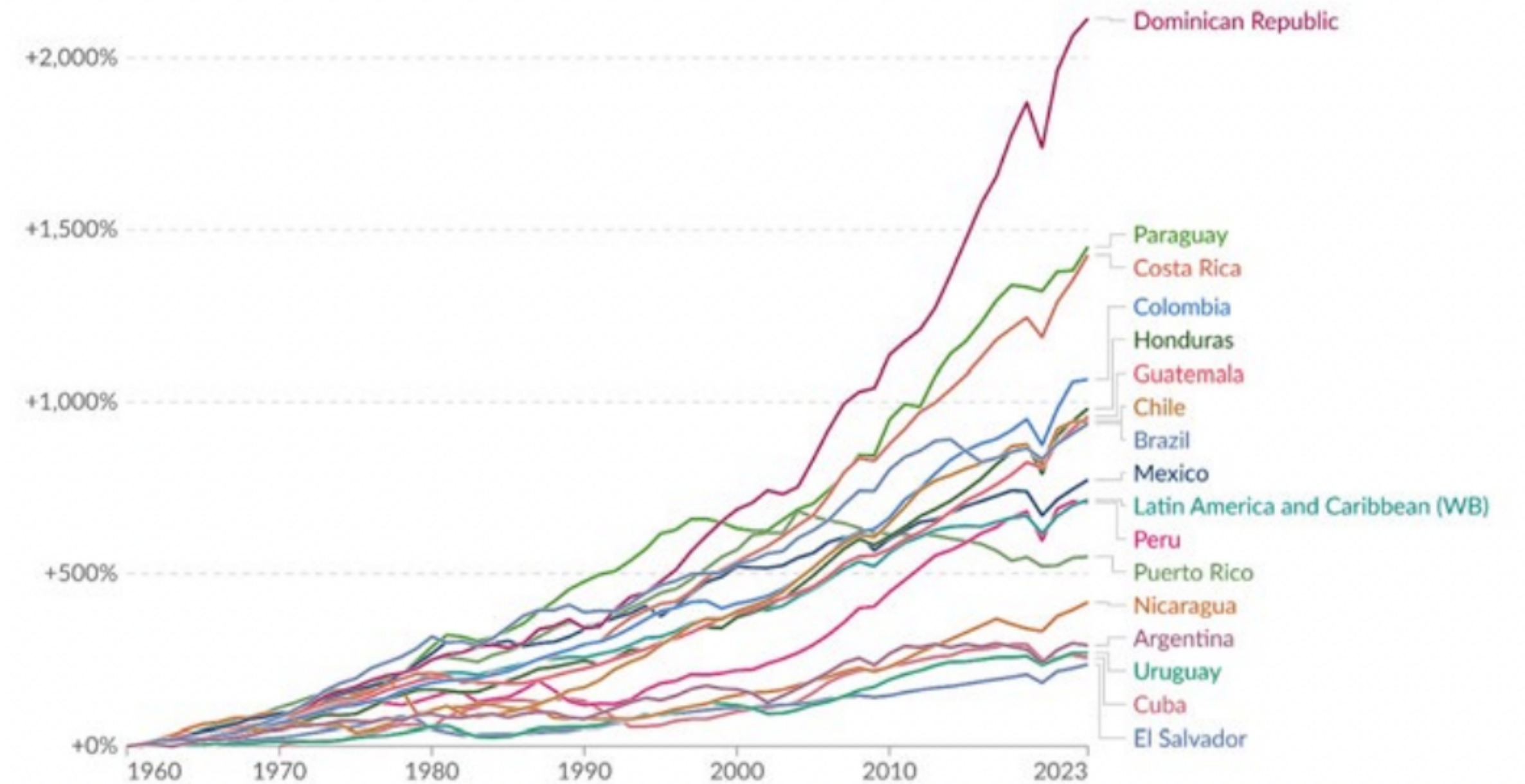
# República Dominicana

## El respaldo del país

- ✓ +2,000% crecimiento del PIB desde 1960
- ✓ Proyección de crecimiento 2026: 4.5%–7.0% anual
- ✓ Crecimiento sostenido por encima del promedio de LATAM
- ✓ +11.6 millones de visitantes en 2025 récord histórico
- ✓ Ingresos turísticos nacionales: US\$10,712 millones (2024)

Change in gross domestic product (GDP), 1960 to 2023

This data is expressed in US dollars. It is adjusted for inflation but does not account for differences in living costs between countries.



Data source: World Bank and OECD national accounts (2025)

Note: This data is expressed in constant 2015 US\$.

OurWorldinData.org/economic-growth | CC BY

# Lo que dicen **las instituciones** internacionales

**Fitch**

Crecimiento sólido y economía diversificada

---

**Banco Mundial**

Expansión sostenida impulsada por la inversión

---

**S&P**

Calificación estable

---

**FMI**

Economía resiliente y flexible

# Esto se traduce en **rentabilidad real**



Retorno anual estimado de 6%–10% en inversión inmobiliaria turística en RD



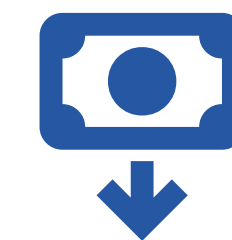
Tarifa promedio Airbnb Juan Dolio: \$154 USD/noche



Propiedades top 10% generan más de \$3,684 USD/mes



Mercado STR en crecimiento: +52.3% interanual



Ingresos en dólares + valorización del activo

Invertir en Juan Dolio

# Simple y seguro para dominicanos y extranjeros

Fuente: Ley 16-95 sobre Inversión Extranjera, República Dominicana

## Para el inversionista dominicano:

- ✓ Activo en dólares, protección natural contra la devaluación
- ✓ A 50 minutos de casa - fácil de administrar
- ✓ Demanda garantizada de alquiler local los fines de semana y feriados

## Para el extranjero

- ✓ Mismos derechos de propiedad que un ciudadano dominicano
- ✓ Sin restricciones de compra
- ✓ Repatriación libre de capital e ingresos

# Beneficios para el inversionista

Fuente: Ley 158-01 CONFOTUR; Ley 171-07, República Dominicana

## Ley CONFOTUR (158-01) Aplica para dominicanos y extranjeros

0% Impuesto de transferencia de propiedad

0% Impuesto anual sobre la propiedad (IVSS)

0% Sobre utilidades

15 Años de vigencia



## Ley 171-07 Pensionados y Rentistas

✓ Residencia dominicana acelerada para jubilados extranjeros

✓ Exenciones fiscales adicionales en bienes inmuebles

✓ Beneficios aduaneros

# Fly & Buy

Sabemos que la mejor forma de tomar una decisión de inversión es viviéndola. Por eso NOVAL ofrece el programa Fly & Buy:

\*Ciertas restricciones aplican



Coordinamos tu visita a Juan Dolio desde donde estés



Recorrido personalizado por el proyecto y la zona



Reunión con nuestro equipo comercial y legal



Propuesta de inversión a tu medida en el mismo viaje



Apoyo logístico: traslados, alojamiento y agenda completa

# Invierte en República Dominicana. Vive en el Caribe.

República Dominicana ofrece una de las vías más accesibles del Caribe para obtener residencia mediante inversión inmobiliaria.

Fuente: Dirección General de Migración / Marco legal de inversión extranjera RD



Inversión mínima requerida:  
US\$200,000 en bienes inmuebles



Acceso al sistema de salud,  
educación y servicios dominicanos



Residencia para el titular  
y su grupo familiar



Proceso ágil y acompañado  
desde el inicio



Compatible con la Ley 171-07  
para jubilados y rentistas



Sin requisito de residencia  
física permanente

# Juan Dolio combina todo lo que define una inversión exitosa:



## Ubicación única

13 playas, 2 campos de golf,  
a 25 min del aeropuerto



## Ocupación hotelera

hasta 88% en temporada alta



## Respaldado

por el país líder en crecimiento  
turístico del Caribe



## Capital internacional

ya comprometido en la zona



## Incentivos fiscales

por 15 años para todos



## Rentabilidad real

en dólares desde el primer año

Sea tu segunda residencia, tu inversión o tu legado.

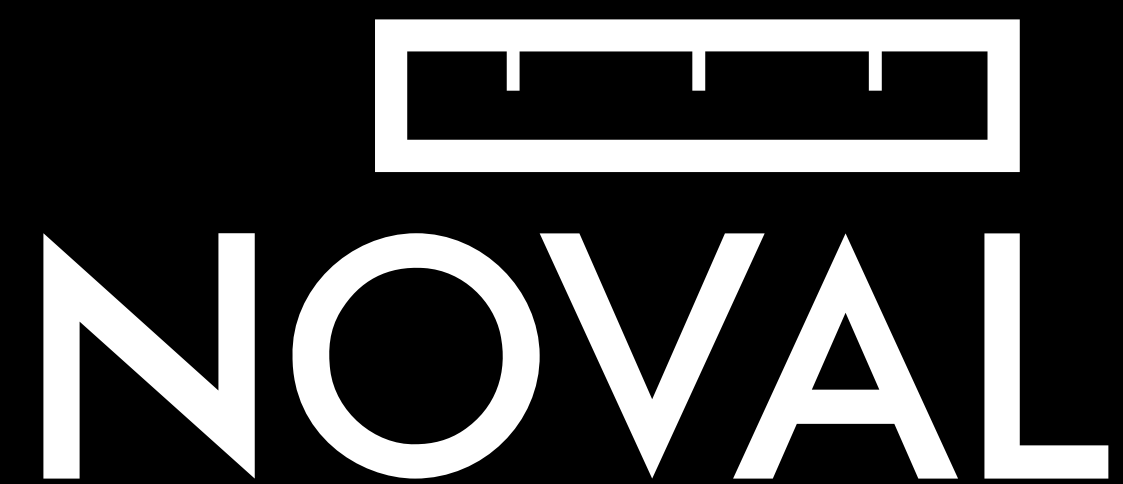
# Juan Dolio es el lugar.

[Quiero conocer Aquamarine](#)



Contáctanos

NOVAL



Líder en el desarrollo inmobiliario turístico

Punta Cana • Cap Cana • Las Terrenas • Santo Domingo • Juan Dolio

Contacta a tu asesor

[novalproperties.com](https://novalproperties.com)