NOMAD RESIDENCES + MOD Collection by SONESTA™



Preguntas Frecuentes Oficiales para Compradores

Estas preguntas frecuentes tienen como objetivo proporcionar a los compradores potenciales una explicación clara y práctica del Proyecto, el proceso de compra, la estructura de propiedad, la operación hotelera, los beneficios para propietarios, los rendimientos, la construcción, las transferencias y otras preguntas frecuentes.

Preguntas Frecuentes Oficiales para Compradores

Estas preguntas frecuentes tienen como objetivo proporcionar a los compradores potenciales una explicación clara y práctica del Proyecto, el proceso de compra, la estructura de propiedad, la operación hotelera, los beneficios para propietarios, los rendimientos, la construcción, las transferencias y otras preguntas frecuentes.

La fuente oficial de información del Proyecto es Hotel Collection International (HCI) y los canales oficiales de NOMAD Residences. Los compradores deben verificar directamente con HCI o con el equipo de Relaciones con Inversionistas de HCI cualquier información recibida a través de corredores, redes sociales, anuncios, sitios web de terceros, contenido generado por IA u otras fuentes antes de basarse en ella.

Estas preguntas frecuentes tienen carácter explicativo y no sustituyen el contrato de compra firmado, sus anexos, los documentos del condominio, los documentos operativos ni cualquier modificación posterior firmada por las partes. A medida que avance el Proyecto, determinados términos comerciales, acuerdos operativos, fechas, porcentajes, procedimientos y otras disposiciones podrán ser ajustados o modificados. Los documentos contractuales vigentes y debidamente firmados aplicables a cada comprador prevalecen.

Residences · Hotel Collection International · Documento Informativo · Noviem

Contenido · 99 preguntas

01	Proyecto, marca y propiedad	10 preguntas
02	Desarrollo, permisos y construcción	8 preguntas
03	Propiedad y proceso de firma	7 preguntas
04	Compra, pagos y financiamiento	8 preguntas
05	Promociones oficiales y corredores	4 preguntas
06	Operación hotelera y programa de alquiler	5 preguntas
07	Mobiliario, diseño y mantenimiento	7 preguntas
08	Amenidades y beneficios para propietarios	3 preguntas
09	Uso del propietario y reservaciones	7 preguntas
10	APR y rendimientos de la inversión	9 preguntas
11	Seguros y fuerza mayor	5 preguntas
12	Reventa, cesión y transferencia	9 preguntas
13	Configuración y personalización de la unidad	2 preguntas
14	CONFOTUR	1 preguntas
15	Gobierno y votación de los propietarios	2 preguntas
16	Garantías	2 preguntas
17	Incumplimiento y recursos contractuales	2 preguntas
18	Información oficial, debida diligencia y contratos	4 preguntas
19	Empresas, residencia y banca	4 preguntas
20	Aviso importante de información oficial	

01 Proyecto, marca y propiedad

01 ¿Qué es NOMAD Residences + MOD by Sonesta?

NOMAD Residences + MOD by Sonesta es un desarrollo inmobiliario orientado al turismo, estructurado como un condo-hotel administrado profesionalmente.

Los compradores adquieren una unidad inmobiliaria individual que participa en la operación hotelera centralizada y en el programa colectivo de alquiler del Proyecto.

02 ¿Dónde está ubicado el Proyecto?

El Proyecto está ubicado en la zona de La Romana/Bayahibe, en la República Dominicana, dentro de la provincia de La Altagracia.

La información legal y catastral exacta consta en la documentación de compra y de título aplicable que se entrega durante el proceso de debida diligencia y cierre.

03 ¿Recibirá cada comprador un título individual?

Sí. La estructura de compra aplicable contempla la transferencia definitiva de la unidad adquirida y la emisión de un Certificado de Título individualizado a nombre del comprador una vez que el Proyecto y la unidad estén legal, técnica y operativamente listos para su transferencia.

04 ¿Quién es propietario del terreno?

HCI Hotel Collection International es accionista de la empresa titular del terreno sobre el cual se desarrolla el Proyecto.

El título aplicable, la certificación de estado jurídico y la demás documentación oficial de la propiedad constituyen la evidencia determinante respecto del terreno.

05 ¿Es el Proyecto un condominio?

Sí. El Proyecto está estructurado como un condominio/condo-hotel conforme a las leyes y reglamentos aplicables de la República Dominicana.

La estructura de condominio establece los derechos, obligaciones, el régimen de áreas comunes y los procedimientos de propiedad aplicables a los propietarios de unidades.

06 ¿Cuál es el papel de NOMAD Residences?

NOMAD Residences es la identidad y marca residencial/hotelera propia del Proyecto. No es el operador del hotel.

Residences · Hotel Collection International · Documento informativo · Noviem

07 ### ¿Qué es MOD by Sonesta?

MOD by Sonesta es una marca hotelera internacional asociada a Sonesta International Hotels Corporation.

MOD opera como una marca blanda (soft brand), lo que permite que una propiedad conserve su propia identidad, diseño y carácter distintivos, beneficiándose al mismo tiempo de estándares hoteleros consolidados, sistemas y capacidades de distribución.

08 ### ¿Cuál es el papel de Sonesta?

Sonesta International Hotels Corporation actúa como franquiciante hotelero aplicable y proporciona el marco de marca, los sistemas y los estándares de marca aplicables.

La estructura contractual contempla un plazo inicial de franquicia y una posible renovación, sujeto a los acuerdos de franquicia aplicables.

09 ### ¿Cuál es el papel de MOD by Sonesta?

MOD by Sonesta proporciona acceso al ecosistema internacional de ventas y distribución de Sonesta.

No es la empresa operadora del hotel.

10 ### ¿Cuál es la diferencia entre los estándares de marca y los estándares operativos?

Los estándares de marca establecen los requisitos relativos a arquitectura, diseño interior, construcción, acabados, mobiliario, apariencia y demás elementos necesarios para mantener la identidad de marca aplicable.

Los estándares operativos rigen el funcionamiento diario del hotel, incluidos los servicios al huésped, las reservaciones, la limpieza (housekeeping), el mantenimiento y los procedimientos hoteleros relacionados.

Residences · Hotel Collection International · Documento informativo · Noviem

02 Desarrollo, permisos y construcción

11 ### ¿Cuál es el enfoque actual de desarrollo?

El Proyecto avanza a través de las etapas de desarrollo, regulatorias, técnicas y de construcción aplicables, de conformidad con los requisitos aplicables a cada fase.

HCI y el equipo del Proyecto están comprometidos a cumplir las leyes, los reglamentos, los requisitos técnicos y el proceso regulatorio correspondiente a lo largo de todo el desarrollo.

12 ### ¿Qué se está desarrollando actualmente en el terreno?

La fase preliminar de desarrollo incluye el showroom de aproximadamente 220 metros cuadrados, junto con los trabajos de sitio y de terreno aplicables que preceden a la construcción vertical.

13

¿Cuándo pueden visitar los compradores el showroom?

El showroom se está desarrollando para que los compradores potenciales puedan experimentar físicamente el producto propuesto del Proyecto, incluidos materiales, acabados, mobiliario, elementos de diseño y la calidad general.

El Proyecto comunicará la apertura oficial y los procedimientos de visita a través de sus canales autorizados.

14

¿Quién está construyendo el Proyecto?

FLARU Construction es la empresa constructora asociada al Proyecto. FLARU cuenta con más de 30 años de experiencia en construcción, incluida una amplia experiencia en la zona de La Romana.

15

¿Cuál es la fecha estimada de entrega?

La estimación contractual vigente es el 31 de mayo de 2028, sujeta a los términos y condiciones del contrato de compra aplicable.

16

¿Cuánto se espera que dure la construcción?

La planificación actual de la construcción prevé aproximadamente seis meses para la fase estructural principal, seguidos de aproximadamente seis meses para los acabados y las actividades de terminación.

La secuencia final incluye las inspecciones aplicables, la revisión de la marca, la activación del operador y la preparación para la apertura.

Los cronogramas de construcción permanecen sujetos a aprobaciones, disponibilidad, cadenas de suministro, requisitos regulatorios y demás circunstancias contempladas en los contratos aplicables.

17

¿Qué sucede si la construcción no comienza dentro del período contractual?

El contrato de compra aplicable establece un procedimiento que permite al comprador solicitar el reembolso de los montos efectivamente pagados si NO se cumplen las condiciones contractuales relativas al inicio de la construcción física.

El procedimiento exacto, los plazos y los requisitos se rigen por el contrato firmado.

18

¿Pueden los costos de construcción afectar el precio de compra?

El contrato de compra aplicable contiene disposiciones que regulan los incrementos sustanciales en los costos de construcción y en los componentes esenciales del presupuesto.

Si se alcanzan el umbral y las condiciones contractuales, el contrato otorga al comprador la notificación aplicable y los derechos de aceptación/terminación correspondientes. Cualquier retención o reembolso aplicable se rige por el contrato vigente y firmado.

Residences · Rotel Collection International · Documento informativo · Nomad

03 Propiedad y proceso de firma

19 ¿Pueden dos o más personas comprar una misma unidad?

Sí. Dos o más personas físicas, cónyuges, parejas, socios comerciales u otros compradores aprobados pueden adquirir conjuntamente una misma unidad, sujeto a los requisitos de cumplimiento y documentación aplicables.

20 ¿Quién posee realmente los derechos contractuales sobre la unidad?

La persona o personas, o la persona jurídica, identificadas como comprador en el contrato de compra firmado son titulares de los derechos y obligaciones contractuales asociados a la compra.

Si se designan varios compradores, cada uno de ellos tiene la legitimación contractual aplicable respecto de la unidad.

21 ¿Quién puede firmar la Promesa de Venta?

El comprador o los compradores efectivos deben firmar el Contrato de Promesa de Venta.

Si el comprador es una sociedad u otra persona jurídica, el contrato debe ser firmado por su representante debidamente autorizado, de conformidad con las facultades legales de la entidad y la documentación requerida.

22 ¿Puede un corredor firmar el contrato de compra en nombre del comprador?

No por el simple hecho de que el corredor haya representado o presentado al comprador.

Un corredor, representante de ventas, amigo, familiar u otro intermediario no puede firmar los documentos contractuales del comprador salvo que esté legalmente autorizado para actuar en nombre del comprador efectivo y se presente y acepte la autorización legal formal requerida.

23 ¿Qué sucede si una corporación compra la unidad?

La sociedad es el comprador y asume las obligaciones contractuales. Su representante debidamente autorizado debe suscribir los contratos requeridos y aportar la documentación societaria y de facultades aplicable.

24 ¿Qué sucede si posteriormente surge una disputa entre dos copropietarios compradores?

Todos los compradores designados en el contrato tienen sus respectivos derechos contractuales.

Si surge una disputa entre los compradores conjuntos (por ejemplo, socios comerciales, cónyuges u otros copropietarios), HCI y el Proyecto no pueden simplemente dar prioridad a las instrucciones de un comprador sobre las de otro.

Cualquier cambio que afecte la propiedad, los derechos contractuales, las instrucciones de pago o las facultades de representación requerirá la documentación legal oficial correspondiente y el consentimiento o la autorización legalmente exigidos de la parte o las partes afectadas.

Residences · Hotel Collection International · Documento informativo · Noviem

25 ¿Deben los copropietarios establecer su estructura de propiedad antes de firmar?

Sí. Los compradores conjuntos deben definir su estructura de propiedad, sus responsabilidades y sus mecanismos de toma de decisiones antes de firmar, y deben obtener asesoría legal independiente cuando corresponda.

04 Compra, pagos y financiamiento

26 ¿Cómo puedo reservar y comprar una unidad?

El proceso general es el siguiente:

1. Seleccionar una unidad disponible a través de HCI o de un representante autorizado.
2. Completar los procedimientos requeridos de identificación del comprador y de KYC/AML.
3. Acordar el calendario de pagos aplicable.
4. Firmar el Contrato de Promesa de Venta.
5. Cumplir las obligaciones de pago contractuales.
6. Proceder al cierre y a la firma de la documentación definitiva de compraventa cuando el Proyecto y la unidad estén listos.

Únicamente los términos escritos debidamente firmados por las partes forman parte de la transacción vinculante.

27 ¿Pueden los compradores internacionales adquirir una unidad?

Sí. Los compradores internacionales pueden adquirir bienes inmuebles en la República Dominicana, sujeto a los requisitos legales y de cumplimiento aplicables.

28 ¿Hay financiamiento disponible?

Se contempla financiamiento de hasta el 50% a través de DC Lending, sujeto a los requisitos de aprobación, el análisis de riesgo y los términos aplicables del prestamista.

29 ¿Qué documentos firmaré?

Dependiendo de la etapa de la transacción, la documentación puede incluir el Contrato de Promesa de Venta, el contrato definitivo de compraventa, los documentos del condominio aplicables, los estándares operativos, los estándares de marca y otros documentos incorporados a la transacción.

Los documentos aplicables a cada comprador se identificarán durante el proceso de compra y cierre.

) Residences · Hotel Collection International · Documento informativo · Noviem

30 ### ¿A dónde deben enviarse los pagos de compra?

Los pagos deben realizarse únicamente conforme a las instrucciones de pago escritas vigentes, emitidas y verificadas a través de HCI / Hotel Collection International o, cuando corresponda, de la estructura de escrow autorizada.

Nunca envíe fondos de compra a un corredor, vendedor, persona o tercero no autorizado.

31 ### ¿Cómo funciona la estructura de escrow?

La estructura contractual identifica un acuerdo de escrow a través de Berkshire Title LLC en BankUnited.

Cuando se utiliza el escrow, los fondos se liberan conforme a los términos de escrow aplicables y a los requisitos del Proyecto.

32 ### ¿Todos los pagos deben realizarse mediante escrow?

No necesariamente. El contrato aplicable permite realizar pagos a la cuenta designada por los vendedores o a la cuenta de escrow aplicable.

Los compradores deben basarse únicamente en instrucciones de pago vigentes, escritas y verificadas de forma independiente.

33 ### ¿Qué requisitos de KYC/AML aplican?

Los compradores deben aportar identificación, información sobre el origen de los fondos y demás documentación razonablemente requerida por HCI, los vendedores, el proveedor de escrow, las instituciones financieras o las autoridades competentes.

05 Promociones oficiales y corredores

34 ### ¿Quién promociona y vende el Proyecto?

HCI Hotel Collection International LLC y HCI Hotel Collection International S.R.L. son los principales promotores/vendedores identificados en la estructura del Proyecto.

HCI controla la comercialización autorizada del Proyecto.

35 ### ¿Pueden cambiar las ofertas promocionales?

Sí. Los promotores pueden introducir, a su discreción, distintas estrategias promocionales, incentivos u ofertas comerciales durante el ciclo de comercialización y ventas.

Los términos comerciales específicos aplicables a un comprador son los contenidos en los documentos que dicho comprador firma.

) Residences · Hotel Collection International · Documento informativo · Noviem!

36 ### ¿Pueden los corredores vender el Proyecto?

Sí, los corredores autorizados pueden participar utilizando los materiales de marketing y la información aprobados por HCI.

Los compradores deben verificar que un corredor o representante esté autorizado antes de basarse en sus declaraciones o de realizar cualquier pago.

37 ### ¿La información publicada en redes sociales es automáticamente oficial?

No.

La información que aparece en redes sociales, sitios web de terceros, anuncios, sitios web de corredores, contenido generado por IA u otros canales no oficiales debe verificarse de forma independiente con HCI.

06 Operación hotelera y programa de alquiler

38 ### ¿Cómo operará el hotel?

El Proyecto está estructurado como un condo-hotel administrado de forma centralizada.

El operador aprobado es responsable de las operaciones hoteleras, incluidas las reservaciones, los servicios al huésped, las áreas comunes, el mantenimiento y el programa colectivo de alquiler.

39 ### ¿Puedo alquilar mi unidad de manera independiente?

No.

Los propietarios no pueden alquilar sus unidades de manera independiente a través de Airbnb, Booking.com, Expedia, Vrbo, agencias externas u otros canales de alquiler independientes.

La explotación hotelera se realiza a través de la estructura colectiva de alquiler aprobada del Proyecto.

40 ### ¿Quién administra las reservaciones?

Las reservaciones se administran a través del sistema operativo hotelero y del operador aprobados del Proyecto.

41 ### ¿Cuándo estarán disponibles las reglas operativas detalladas?

Los estándares de marca ya existen. Los procedimientos operativos específicos de la propiedad se finalizan más cerca de la apertura, a medida que el hotel se aproxima a su terminación y el operador puede establecer los requisitos operativos definitivos.

Los documentos operativos aplicables deberán entregarse a los propietarios cuando estén disponibles.

Residences · Hotel Collection International · Documento informativo · Noviem

42 ¿Los propietarios tienen que administrar su propia unidad?

No. El Proyecto está diseñado para operar como un condo-hotel administrado profesionalmente.

El operador administra la operación hotelera y el programa colectivo de alquiler.

07 Mobiliario, diseño y mantenimiento

43 ¿Mi unidad será entregada completamente amueblada?

Sí. Las unidades se entregan amuebladas y equipadas conforme a la categoría aplicable del Proyecto y a los requisitos de la marca hotelera.

44 ¿Qué está incluido en la unidad?

La entrega prevista incluye el mobiliario, el equipamiento, las instalaciones fijas, los electrodomésticos, los acabados, los elementos decorativos y demás artículos especificados para la categoría de unidad aplicable.

45 ¿Puedo vender o retirar los muebles?

No. El mobiliario y el equipamiento hotelero forman parte del paquete de amueblamiento aprobado del Proyecto y no pueden ser vendidos ni retirados individualmente por el propietario.

46 ¿Puedo cambiar los muebles por otros diferentes?

No. Los propietarios no pueden cambiar de manera independiente el mobiliario o el equipamiento aprobados del Proyecto.

Cualquier cambio debe autorizarse a través de los procedimientos aplicables del Proyecto.

47 ¿Puedo modificar las obras de arte?

No. Las obras de arte suministradas como parte del paquete de diseño del Proyecto no pueden modificarse de manera independiente.

Las obras de arte pueden entregarse en calidad de préstamo y no constituyen necesariamente parte de los activos de propiedad individual del propietario.

48 ¿Las marcas y modelos de los muebles serán siempre idénticos a los materiales de marketing?

No necesariamente. Las marcas, modelos, acabados y especificaciones concretos pueden cambiar, siempre que se mantengan una calidad, funcionalidad y categoría comparables.

) Residences · Hotel Collection International · Documento informativo · Noviem

49 ¿Existe una reserva para mobiliario y mantenimiento del hotel?

La estructura operativa del Proyecto contempla una reserva anual de aproximadamente el 2% para el mantenimiento y la reposición de los elementos blandos (soft goods) y del mobiliario y equipamiento (hard case goods), sujeta a los documentos contractuales y operativos aplicables.

08 Amenidades y beneficios para propietarios

50 ¿Qué amenidades están previstas?

Las amenidades contempladas del Proyecto incluyen:

- Recepción del hotel
- Piscinas
- Instalaciones de fitness
- Restaurantes y bares
- Áreas de entretenimiento y sociales
- Canchas de pádel
- Instalaciones recreativas
- Espacios comerciales
- Servicios de concierge
- Estacionamiento
- Otras amenidades relacionadas con el turismo

Las amenidades definitivas y los procedimientos operativos permanecen sujetos a los planes de desarrollo y operación del Proyecto.

51 ¿Están incluidos los beneficios del beach club?

La documentación del Proyecto hace referencia a un acceso anual a Tracedero Beach Club, sujeto a disponibilidad y a los acuerdos y procedimientos aplicables.

52 ¿Están incluidos los beneficios de Casa de Campo?

La documentación del Proyecto hace referencia a cinco pases de día anuales a Casa de Campo para dos personas, sujetos a disponibilidad y a los términos aplicables de terceros.

Residences · Hotel Collection International · Documento informativo · Noviem

09 Uso del propietario y reservaciones

53 ¿Cuántos días puede utilizar la unidad un propietario?

Los propietarios pueden utilizar la unidad hasta 60 días por año calendario, sujeto a las reglas operativas aplicables.

54 ¿Existe un máximo de días consecutivos de estancia?

Sí. La estructura contractual vigente establece un máximo de 20 días consecutivos por estancia y de 30 días dentro de cualquier período continuo de 90 días.

55 ¿Los propietarios se hospedan en su unidad titulada exacta?

No necesariamente.

Dado que el Proyecto opera como un hotel, el operador puede asignar una unidad equivalente o de categoría superior, dependiendo de la disponibilidad y de los requisitos operativos.

56 ¿Con cuánta anticipación debo reservar?

Noviembre, diciembre, abril y otros períodos designados de alta demanda requieren reservaciones con al menos 90 días calendario de anticipación bajo la estructura operativa vigente.

57 ¿Cómo harán los propietarios sus reservaciones?

Una vez que el sistema de reservaciones para propietarios esté activo, los propietarios tendrán acceso a la plataforma de reservaciones aplicable para consultar la disponibilidad y solicitar estancias.

58 ¿Pueden mi cónyuge, pareja, padres o hijos utilizar la unidad?

Sí, sujeto a las reglas de uso del propietario aplicables. La estructura contractual vigente permite el uso por parte del cónyuge o pareja, los padres y los hijos identificados del propietario.

El propietario sigue siendo responsable del cumplimiento de las reglas aplicables y de la conducta de los usuarios autorizados.

59 ¿Pueden los amigos y otros huéspedes utilizar el hotel?

Sí, sujeto al programa de huéspedes aplicable y a la disponibilidad.

Las reservaciones de amigos y familiares pueden estar sujetas a una disponibilidad y a procedimientos distintos de los de las reservaciones del propietario.

Residences · Hotel Collection International · Documento informativo · Noviem

10 APR y rendimientos de la inversión

60 ¿Cómo funciona el APR antes de la apertura?

Según la estructura contractual vigente:

- El APR aplica solo cuando el comprador paga al menos el 50% del precio de la unidad mediante transferencia bancaria al firmar el contrato de compra, y los fondos son recibidos y acreditados.
- Con un 50% o más pagado a la firma, el APR es del 4% anual sobre los montos efectivamente pagados.
- Con el 100% pagado a la firma, el APR es del 5% anual sobre los montos efectivamente pagados.
- Los compradores que alcancen el 50% o el 100% mediante pagos posteriores o fraccionados no califican.
- El APR preapertura aplicable continúa hasta la apertura oficial del hotel.

61 ¿Cómo se calculan los pagos del APR?

La oficina de Relaciones con Inversionistas (IR) es responsable de calcular los montos de APR aplicables, preparar/cargar los estados de cuenta de los propietarios y coordinar los pagos correspondientes.

62 ¿Cuándo se realizan los pagos del APR?

Los pagos del APR se realizan trimestralmente, aproximadamente cada 90 días, dentro del período de pago aplicable establecido por el Proyecto.

63 ¿Qué sucede si el pago del APR se retrasa?

Si un pago no se ha recibido dentro del período de pago aplicable y de un tiempo razonable de procesamiento, el propietario debe comunicarse de inmediato con Relaciones con Inversionistas.

IR investigará el estado del pago, verificará la información bancaria o de pago y coordinará la resolución del asunto caso por caso.

64 ¿Qué rendimientos están previstos después de la apertura del hotel?

La estructura contractual vigente establece:

- 10% anual durante los años de operación 1 y 2
- 12% anual durante los años de operación 3 a 5
- Durante los años de operación 6 a 15: una base del 10%, ajustada cada año según el incremento real de la tarifa promedio de las habitaciones del hotel (ADR), estimado en aproximadamente un 3% anual.

Por ejemplo, si la tarifa promedio sube un 3% en un año, la rentabilidad de ese año es 10% × 1,03 = 10,30%; si sube un 5%, es 10% × 1,05 = 10,50%. El ajuste se aplica anualmente del 6.º al 15.º año de operación, según las variaciones de tarifa documentadas por el operador.

Residences · Hotel Collection International · Documento informativo · Noviem

65 ¿Cómo se pagan los rendimientos después de la apertura?

Los rendimientos posteriores a la apertura se pagan trimestralmente/cada 90 días, sujeto a los procedimientos contractuales y operativos aplicables.

Los pagos pueden ser procesados por Relaciones con Inversionistas o por otro tercero calificado designado por el Proyecto.

66 ¿Quién asume la obligación de pago del rendimiento?

La estructura contractual identifica el rendimiento garantizado como una obligación económica de los vendedores dentro de la estructura financiera y comercial del Proyecto.

67 ¿El rendimiento del propietario se paga antes de que el desarrollador reciba utilidades adicionales?

La estructura comercial del Proyecto está diseñada para dar prioridad a la obligación contractual aplicable de rendimiento del propietario dentro de la estructura financiera del hotel.

El tratamiento legal y contable preciso se rige por los contratos firmados y los documentos operativos aplicables.

68 ¿Qué sucede si se retrasa la apertura del hotel?

El APR aplicable previo a la apertura continúa hasta la fecha efectiva de apertura bajo la estructura contractual vigente.

El APR previo a la apertura y los rendimientos posteriores a la apertura son períodos sucesivos y no son acumulativos para un mismo período.

11 Seguros y fuerza mayor

69 ¿Qué sucede si un evento de fuerza mayor afecta al hotel?

Los contratos aplicables contemplan prórrogas de los plazos contractuales cuando eventos de fuerza mayor calificados afectan sustancialmente al Proyecto.

Los ejemplos pueden incluir desastres naturales, epidemias, conflictos, huelgas, escasez de materiales, interrupciones en la cadena de suministro, restricciones financieras, actuaciones gubernamentales, cambios regulatorios, retrasos en permisos o autorizaciones y otras circunstancias fuera del control razonable de los vendedores.

Residences · Hotel Collection International · Documento informativo · Nomad!

70 ¿Los rendimientos siguen siendo una obligación contractual durante un evento de fuerza mayor?

La estructura contractual vigente identifica el rendimiento garantizado como una obligación económica de los vendedores.

El tratamiento específico de cualquier evento de fuerza mayor, de las indemnizaciones de seguro y de las obligaciones de rendimiento se rige por los contratos firmados y las pólizas de seguro aplicables.

71 ¿Quién paga el seguro del hotel?

La estructura operativa hotelera del Proyecto establece que el hotel mantiene y paga la cobertura de seguro hotelero aplicable.

72 ¿El propietario necesita un seguro separado para la unidad?

El Proyecto, por lo general, no exige al propietario contratar un seguro hotelero individual separado para la unidad, sujeto a la legislación aplicable, los requisitos de financiamiento, los documentos del condominio y la estructura operativa definitiva.

73 ¿El seguro garantiza el rendimiento del propietario?

Cualquier cobertura de seguro aplicable a interrupción de negocio, daños a la propiedad u otros riesgos está sujeta a las pólizas de seguro efectivamente contratadas, sus exclusiones, límites y procedimientos de reclamación.

La obligación contractual de rendimiento y la cobertura de seguro son materias distintas y no deben tratarse como idénticas salvo que así se establezca expresamente en los documentos aplicables.

12 Reventa, cesión y transferencia

74 ¿Puedo revender mi unidad?

Sí. El propietario puede revender o transferir la unidad sujeto a los procedimientos contractuales aplicables.

El comprador propuesto debe completar el proceso de KYC/AML y de cumplimiento requerido y asumir las obligaciones aplicables del Proyecto.

75 ¿Puedo ceder mi contrato de compra antes del cierre?

Sí. El contrato de compra puede cederse, sujeto al procedimiento de cesión aplicable y a la asunción por la nueva parte de los términos y condiciones contractuales originales.

Residences + Hotel Collection · Documento informativo · Noviem

76 ## ¿Puedo ceder la compra más de una vez?

Sí. El contrato de compra puede cederse en varias ocasiones, siempre que cada cesión cumpla los requisitos contractuales aplicables y la nueva parte asuma las obligaciones correspondientes.

77 ## ¿Puedo comprar personalmente y posteriormente ceder la compra a mi corporación?

Sí, sujeto al proceso de cesión aplicable, los requisitos de cumplimiento y la aceptación de la nueva entidad compradora.

78 ## ¿Existe un plazo para la cesión final antes del cierre?

Sí. La cesión final debe completarse al menos 30 días antes del cierre, sujeto a los procedimientos contractuales aplicables.

79 ## ¿Debo notificar al desarrollador antes de revender?

Antes de vender, ceder o transferir la unidad, el propietario debe notificar por escrito a la vendedora la identidad del comprador propuesto, el precio y las condiciones esenciales.

La vendedora y sus abogados designados solo revisan la documentación y el cumplimiento normativo (KYC/AML). No pueden impedir, retrasar ni condicionar comercialmente la venta, y el propietario conserva plena libertad para elegir al comprador y negociar el precio.

80 ## ¿Existe un cargo por reventa o transferencia?

- Venta gestionada o concretada a través de la vendedora, sus empresas asociadas, el operador hotelero, la estructura comercial del Proyecto o sus corredores autorizados: comisión de comercialización del 6%.
- Venta directa del propietario, sin intervención comercial de la vendedora: sin comisión de comercialización, solo un cargo administrativo del 1%.
- Venta mediante un corredor independiente contratado por el propietario: el propietario paga directamente a ese corredor, más el cargo administrativo del 1%.
- La comisión del 6% y el cargo del 1% nunca se acumulan en una misma operación, y ambos se pagan solo al formalizarse la venta.

) Residences · Hotel Collection International · Documento informativo · Noviem

81 ### ¿HCI garantiza recomprar mi unidad?

Sí. La vendedora asume la obligación firme e irrevocable de recomprar la unidad si el propietario decide venderla conforme a esta opción:

- Precio de recompra: 110% del precio de compra original (el precio más un 10% garantizado).
- El propietario puede ejercerla desde el primer día del 4.º año de operación hotelera, tras tres años completos desde la apertura.
- Es voluntaria: el propietario decide mediante notificación escrita, y el silencio nunca equivale a ejercerla.
- Al cierre, la vendedora firma un pagaré notarial por el importe total de la recompra.
- La vendedora paga dentro de los 90 días calendario siguientes a la notificación, contra la transferencia de la unidad.
- El APR y las rentabilidades ya cobradas no se descuentan, y no aplica la comisión del 6% ni el cargo del 1%.

82 ### ¿Qué sucede con la unidad si fallezco?

Los derechos y obligaciones contractuales aplicables se transmiten a los herederos o sucesores legítimos del propietario, sujeto a la estructura de condo-hotel, las reglas operativas, el programa colectivo de alquiler, la delegación de voto aplicable y los procedimientos de cumplimiento requeridos.

13 Configuración y personalización de la unidad

83 ### ¿Puedo cambiar el número de habitaciones o la configuración de la unidad después de la compra?

Potencialmente sí, sujeto a disponibilidad, a las opciones del Proyecto y a los requisitos comerciales y de diseño aplicables.

La solicitud de cambio de configuración de la unidad debe presentarse al menos 180 días antes del cierre.

84 ### ¿Qué sucede si solicito un cambio de configuración?

El Proyecto explicará las alternativas disponibles y cualquier implicación comercial, de diseño, de construcción o contractual resultante antes de que el cambio se confirme.

Ningún cambio tiene efecto salvo que sea formalmente aprobado y documentado.

) Residences · Hotel Collection International · Documento informativo · Noviem

14 CONFOTUR

85 ¿Tiene el Proyecto beneficios de CONFOTUR?

La estructura contractual vigente establece que los vendedores tienen la intención de solicitar los beneficios de la Ley 158-01 de la República Dominicana.

Cualquier exención, incentivo o beneficio permanece sujeto a las aprobaciones gubernamentales, resoluciones y requisitos aplicables y a futuros cambios regulatorios.

Los compradores deben solicitar el estado documental vigente antes de basarse en cualquier beneficio específico de CONFOTUR.

15 Gobierno y votación de los propietarios

86 ¿Cómo se administran las decisiones del condominio relacionadas con el hotel?

La estructura contractual otorga al desarrollador un poder irrevocable de representación respecto de los votos relativos a la operación hotelera, la administración, el mantenimiento, la explotación comercial, los estándares de marca y la selección del operador, durante el período especificado en el contrato aplicable.

El período contractual vigente es de 15 años a partir de la apertura o mientras la marca aplicable o el operador designado permanezcan vigentes, lo que resulte más largo.

87 ¿Esto afecta la propiedad de mi unidad?

No. La delegación de voto se refiere a materias específicas de gobierno del hotel y del Proyecto. No elimina los derechos de propiedad del comprador sobre la unidad titulada individualmente.

16 Garantías

88 ¿Qué garantía de construcción aplica?

La estructura contractual vigente establece una garantía de 10 años para la estructura principal.

89 ¿Qué garantía aplica al mobiliario, electrodomésticos y acabados?

La estructura contractual vigente establece una garantía de un año para el equipamiento, el mobiliario, los accesorios, los electrodomésticos y los acabados, o la garantía más extensa del fabricante o proveedor cuando sea aplicable.

Las exclusiones y los procedimientos de garantía aplicables se rigen por el contrato.

17 Incumplimiento y recursos contractuales

90 ¿Qué sucede si el comprador incumple?

Tras el procedimiento de subsanación del contrato (una notificación escrita con 10 días calendario para subsanar y luego una advertencia final), el contrato puede resolverse. El comprador debe entonces una penalidad del 10% del precio total de la unidad. La vendedora puede aplicar a ella los montos ya pagados y debe devolver el excedente dentro de los 60 días hábiles.

91 ¿Qué sucede si el vendedor/desarrollador incumple?

El mismo procedimiento de subsanación aplica a ambas partes: una notificación escrita con 10 días calendario para subsanar y luego una advertencia final, tras la cual el contrato puede resolverse.

Además, si la construcción no ha iniciado dentro de los 12 meses siguientes a la firma, el comprador puede solicitar el reembolso del 100% de los montos pagados, sin descuentos, dentro de un plazo de 30 días hábiles.

18 Información oficial, debida diligencia y contratos

92 ¿Dónde deben obtener los compradores la información oficial del Proyecto?

Las fuentes principales deben ser:

- Las comunicaciones y el sitio web oficiales de HCI
- Las comunicaciones y el sitio web oficiales de NOMAD Residences
- Los materiales de marketing autorizados del Proyecto
- Relaciones con Inversionistas de HCI
- Los corredores autorizados que utilicen materiales aprobados por HCI

La información procedente de sitios web de terceros, redes sociales, anuncios, contenido generado por IA u otras fuentes no oficiales debe verificarse de forma independiente.

93 ¿Puede cambiar la información del Proyecto?

Sí.

El Proyecto es un proyecto inmobiliario y hotelero en desarrollo. A medida que avanza la planificación de construcción, regulatoria, operativa, de financiamiento, de marca y comercial, determinadas fechas, procedimientos, porcentajes, términos comerciales, acuerdos operativos y otras disposiciones pueden actualizarse.

Residences · Hotel Collection International · Documento informativo · Noviembre

94 ¿Qué sucede si estas preguntas frecuentes difieren de mi contrato?

Prevalecen el contrato de compra firmado, sus anexos, los documentos incorporados y cualquier modificación posterior por escrito firmada por las partes correspondientes.

Estas preguntas frecuentes no modifican, sustituyen ni prevalecen sobre un contrato firmado.

95 ¿Qué debo hacer si un corredor me informa algo diferente de la información oficial?

Pida al corredor que le proporcione la información por escrito y verifíquela directamente con HCI o con Relaciones con Inversionistas antes de basarse en ella o de realizar un pago.

Las declaraciones de corredores, agentes de ventas, promotores u otros terceros no modifican las obligaciones contractuales del comprador salvo que la modificación se documente formalmente y sea firmada por las partes correspondientes.

19 Empresas, residencia y banca

96 ¿Cuánto cuesta constituir una empresa en la República Dominicana?

El costo aproximado para constituir una empresa en la República Dominicana es de US$1,000.

El costo exacto puede variar dependiendo de la estructura y de los servicios profesionales requeridos.

Recomendamos firmemente que los compradores consulten con un abogado local antes de constituir una empresa y determinen la estructura más adecuada para su inversión.

97 ¿Cómo puedo obtener residencia en la República Dominicana?

Obtener residencia en la República Dominicana es generalmente sencillo, y la residencia permanente puede no ser necesaria dependiendo de las circunstancias del comprador.

El proceso de residencia puede iniciarse inmediatamente. Bajo el proceso aplicable, la primera cita para la residencia temporal debería realizarse generalmente dentro de aproximadamente 90 días, seguida de renovaciones anuales.

El costo varía según el abogado. Algunos abogados cobran aproximadamente US$1,000, mientras que otros pueden cobrar aproximadamente US$3,000.

Recomendamos firmemente consultar con nosotros antes de seleccionar un abogado.

Si un comprador desea obtener residencia permanente, generalmente deberá seguir el proceso de residencia temporal y renovarla anualmente hasta la etapa correspondiente al quinto año, después de la cual podrá estar disponible la residencia regular/permanente, sujeta a los requisitos migratorios aplicables de la República Dominicana.

Para inversiones empresariales, los compradores deben consultar con un abogado local para determinar la mejor opción de residencia según sus circunstancias individuales.

) Residences · Hotel Collection International · Documento informativo · Noviem

98 ### ¿Qué bancos están disponibles para los compradores en la República Dominicana?

Banco Banreservas es una opción para los compradores que buscan servicios bancarios en la República Dominicana.

Banco Popular es el banco de preferencia del Proyecto y es ampliamente reconocido como una de las instituciones bancarias más respetadas y confiables del país.

Los compradores deben consultar directamente con el banco y con sus asesores legales o financieros sobre los requisitos para abrir una cuenta y la conveniencia de cada opción.

99 ### ¿Cuál es la tasa de ocupación en La Romana?

La Romana actualmente cuenta con uno de los mercados de ocupación hotelera más sólidos de la República Dominicana.

Durante aproximadamente los últimos ocho años, la ocupación ha superado el 80%, y La Romana ha registrado el ADR (tarifa diaria promedio) más alto del país, superando a Punta Cana por más de 10 puntos en cada categoría.

Documento informativo · No vinculante

20 Aviso importante de información oficial

Estas preguntas frecuentes constituyen material explicativo oficial preparado para el Proyecto NOMAD Residences + MOD by Sonesta y están destinadas a ser publicadas a través de los canales autorizados de HCI, NOMAD y del Proyecto.

Los compradores deben considerar las comunicaciones de HCI y los canales oficiales de NOMAD Residences como las fuentes principales de información del Proyecto y deben verificar directamente con HCI o Relaciones con Inversionistas cualquier información material.

Los sitios web de terceros, redes sociales, anuncios, sitios web de corredores, contenido generado por IA y otras fuentes no oficiales no deben considerarse fuentes autorizadas salvo que HCI los haya autorizado expresamente.

Se recomienda a los compradores conservar copias de las comunicaciones relevantes recibidas por correo electrónico, WhatsApp u otros canales.

La información del Proyecto puede evolucionar. Los términos comerciales, porcentajes, fechas, acuerdos operativos, procedimientos, acuerdos de marca/operador y otras disposiciones pueden actualizarse a medida que avance el Proyecto.

Si alguna información contenida en estas preguntas frecuentes difiere del contrato de compra firmado por el comprador, sus anexos, documentos incorporados o una modificación posterior firmada por las partes correspondientes, prevalecerán los documentos contractuales ejecutados.

Estas preguntas frecuentes no sustituyen el contrato de compra, asesoramiento legal, fiscal, financiero ni ningún otro asesoramiento profesional.

¿Todavía tiene una pregunta?

Hotel Collection International y su equipo de Relaciones con Inversionistas son la fuente oficial de información del Proyecto. Verifique con ellos cualquier información que reciba por otros canales antes de basarse en ella.

Sitio web

nomadcollectiondr.com/es/faq

Escanee para abrir la versión web, siempre actualizada

Relaciones con Inversionistas

ir@hcidr.com

+1 (786) 280-5447

Sitio web

nomadcollectiondr.com

hcidr.com

© 2026 Hotel Collection International. Todos los derechos reservados.

La Romana · República Dominicana