CAVMIR.COM

PREPARADO PARA

Carlos

Casa histórica con terraza · Zona Colonial, Santo Domingo

Análisis del anuncio en Airbnb y plan de crecimiento

PREPARADO POR

Cavmir

FECHA

12 de noviembre de 2026

ALCANCE

Anuncio, reseñas, perfil y precio

REFERENCIA

Cotizaciones 1406 y 1407

RESUMEN

Resumen del análisis

Gracias, Carlos, por la oportunidad de revisar esta casa. Tiene lo más difícil de conseguir, la ubicación y la atención al huésped, y una calificación que se puede recuperar con arreglos concretos.

ATENCIÓN

Tres de las siete reseñas son de 3 estrellas y las tres hablan de lo mismo: limpieza, mantenimiento y aire acondicionado. La llegada, la comunicación y la ubicación tienen notas de 4.9 y 5.0.

4.14	3.9	4.9	5.0
CALIFICACIÓN GENERAL, 7 RESEÑAS	LIMPIEZA	UBICACIÓN	LLEGADA

Este informe revisa el anuncio, las reseñas, las fotos, los servicios, el perfil del anfitrión y el precio frente a casas parecidas. Termina con un plan de acción y una propuesta.

ANUNCIO	MÉTODO
airbnb.com/rooms/1746452545943832634	Lectura de la página pública: 7 reseñas, 33 fotos, servicios y perfil
COMPARACIÓN	**FECHA DE LECTURA**
Alojamientos de 3 habitaciones en la misma búsqueda, 13 al 18 de noviembre	12 de noviembre de 2026

EN POCAS PALABRAS

- **La casa primero.** Limpieza, aire acondicionado, ropa de cama y artículos de baño: lo que mencionan las reseñas.
- **El anuncio completo.** Una descripción más larga, un pie en cada foto, los servicios bien marcados y la terraza en la portada.
- **Las reseñas respondidas.** Hoy ninguna tiene respuesta del anfitrión.
- **Presencia propia.** Dominio, sitio web con guías, Instagram, Facebook y Vrbo, para que la casa no dependa de una sola nota.

RESEÑAS

Lo que dicen los huéspedes

Siete reseñas entre agosto y octubre de 2026: cuatro de 5 estrellas y tres de 3 estrellas.

CATEGORÍA	NOTA	CATEGORÍA	NOTA
Llegada	5.0	Veracidad del anuncio	4.3
Comunicación	4.9	Relación calidad-precio	4.0
Ubicación	4.9	Limpieza	3.9

FORTALEZA

Lo que más elogian

Cinco de las siete reseñas hablan de la ubicación y cuatro de la atención de Carlos. Destacan que se llega caminando a los monumentos, a los restaurantes y al supermercado, y que la llegada fue flexible.

3 ESTRELLAS

Las tres reseñas bajas

Agosto, Pepe (Ciudad de México): sábanas en mal estado, insectos, mal olor y problemas de limpieza y mantenimiento al llegar.

Septiembre, Manuel (Miami): el aire acondicionado de su habitación goteaba y tuvo que dormir en otra; no había jabón en ningún baño.

Septiembre, Tzvetomira: la sala y la cocina necesitan mantenimiento, limpieza y aire acondicionado.

Octubre, Frederico (5 estrellas): encontró la casa limpia y ordenada; también anota que la sala se calienta con el sol.

ATENCIÓN

Ninguna reseña tiene respuesta

En la página pública, ninguna de las siete reseñas tiene respuesta del anfitrión. Quien lee hoy una reseña de 3 estrellas ve la queja, pero no la solución.

RECOMENDACIÓN

Responder en público cada reseña en sus primeros días: agradecer y decir qué se arregló y en qué fecha. El foro de anfitriones de Airbnb indica un plazo de 30 días para responder, así que conviene empezar por la de octubre.

CUÁNTAS RESEÑAS DE 5 ESTRELLAS HACEN FALTA

META	RESEÑAS DE 5 ESTRELLAS SEGUIDAS	DÍAS AL RITMO ACTUAL
4.5	5	unos 65
4.7	13	unos 170
4.8	23	unos 300

Ritmo actual: 7 reseñas en unos 90 días, una cada 13 días. Cada nueva reseña de 3 estrellas suma 9 reseñas de 5 estrellas a la meta de 4.8. Por eso conviene arreglar la casa antes del próximo huésped.

EL ANUNCIO

Descripción, fotos y servicios

Al anuncio le falta información. El huésped decide con lo que lee y ve, y califica la veracidad comparando eso con lo que encuentra.

ATENCIÓN

La descripción es muy corta

Todo el texto del anuncio es un solo párrafo de unas 70 palabras. Los apartados para describir el espacio, el acceso de los huéspedes y otros detalles están vacíos. No dice cómo se distribuye la casa, si hay escaleras, cómo se enfría la sala ni qué tiene la terraza.

RECOMENDACIÓN

Completar todos los apartados con datos concretos: distribución y pisos, qué ambientes tienen aire acondicionado, qué hay en la terraza y qué se ve desde ella, dónde se estaciona, cómo es la llegada con la caja de llaves y cómo es la zona de noche. Así el huésped llega sabiendo lo que va a encontrar.

ATENCIÓN

Las 33 fotos no tienen pie de foto

Ninguna de las 33 fotos lleva descripción. La terraza, que es lo que vende el título, tiene 3 fotos y aparece vacía: sin mesa, sillas ni sombra. La foto de portada es la sala. El texto promete vista al mar y a los monumentos, y las fotos de la terraza muestran árboles. Las fotos están hechas con el gran angular de un teléfono: las paredes se curvan y el color tira a naranja.

RECOMENDACIÓN

Escribir un pie en cada foto con lo que se ve y lo que incluye, por ejemplo «Habitación 1: cama queen y aire acondicionado». Amueblar la terraza, fotografiarla al atardecer y ponerla de portada. Hacer una sesión nueva con luz natural y líneas rectas. Mostrar la vista que promete el texto, o ajustar el texto.

ATENCIÓN

Servicios marcados

- **Artículos básicos** (toallas, sábanas, jabón y papel higiénico) figura como no incluido. Coincide con la reseña que no encontró jabón.
- **Alarma de humo y de monóxido de carbono** figuran como no informadas, y la página lo avisa al huésped en dos lugares.
- **Se permite fumar y se admiten mascotas.** Es un origen posible del olor que menciona una reseña.
- **Calefacción** está marcada en Santo Domingo. Conviene revisarlo.
- **Sin marcar:** lavadora, secadora, secador de pelo, plancha, microondas, champú, extintor, botiquín y zona de trabajo. Varios son filtros de búsqueda de Airbnb.

RECOMENDACIÓN

Marcar lo que la casa ya tiene y comprar lo que cuesta poco. Dejar el fumar para la terraza.

DETALLE

Título y tipo de alojamiento

Al título le falta un espacio: «Colonial |Historic». El encabezado dice «unidad de alquiler» y el texto habla de una «casa histórica»; conviene usar el que corresponde.

PERFIL DEL ANFITRIÓN

El perfil de Carlos en Airbnb

El perfil es la mayor fortaleza comercial de esta casa.

34	1,881	4.84	6
ANUNCIOS ACTIVOS	RESEÑAS	CALIFICACIÓN DEL ANFITRIÓN	AÑOS COMO ANFITRIÓN

FORTALEZA

Un perfil sólido

Superhost con identidad verificada, tasa de respuesta del 100% y respuesta en menos de una hora. De los 34 anuncios, 31 tienen calificación y 3 son nuevos; 19 de esos 31 tienen 4.8 o más. Los huéspedes de esta casa lo confirman: cuatro de las siete reseñas destacan su atención.

LECTURA

Esta casa es distinta al resto del portafolio

22 de los 34 títulos anuncian piscina o gimnasio, la mayoría apartamentos en Piantini, Bella Vista, Evaristo Morales, Gazcue y otras zonas. La casa de la Zona Colonial es la única que se anuncia como histórica.

Una casa antigua suele pedir otra rutina: más atención a la humedad, al calor en los ambientes sin aire acondicionado y al mantenimiento. Es lo que señalan las reseñas. Hoy su calificación está por debajo de la de los demás anuncios, y con su propio protocolo puede llegar al mismo nivel.

RECOMENDACIÓN

Un protocolo de limpieza y mantenimiento propio para esta casa, con lista de control y fotos después de cada salida.

ATENCIÓN

La biografía dice poco

Son tres frases generales sobre viajar y recibir huéspedes. No cuenta que detrás hay una operación de 34 alojamientos, qué zonas atiende, en qué idiomas responde ni en qué horario.

RECOMENDACIÓN

Añadir dos o tres líneas concretas: equipo, zonas, idiomas y horario de atención. Ayuda al huésped que llega con caja de llaves a saber quién le va a responder.

En resumen

El perfil ya genera confianza. Lo que falta es que esta casa, la única histórica del portafolio, tenga la misma calidad de operación y un anuncio tan completo como su ubicación merece.

PRECIO

Precio y calendario

Precios totales de Airbnb en dólares para 5 noches, del 13 al 18 de noviembre de 2026, 6 huéspedes.

ALOJAMIENTO	CALIFICACIÓN	5 NOCHES
Esta casa: 3 habitaciones, 3 baños, 6 huéspedes	4.14 (7 reseñas)	$503
Precio del medio entre 17 alojamientos de 3 habitaciones de la misma búsqueda		$610
3 habitaciones con balcón y vista al parque, Zona Colonial	4.85 (39 reseñas)	$704
3 habitaciones en el centro de la Zona Colonial	4.76 (125 reseñas)	$945

DATO

Lo que muestran los números

$503 son unos $101 por noche para seis personas. Del 11 al 16 de diciembre la casa cuesta $576.

En la misma página de resultados hay 22 alojamientos más con calificación. El más bajo tiene 4.63 y el del medio 4.85.

Al 12 de noviembre, 13 de las 18 noches que quedan del mes aparecen libres. Airbnb no distingue entre una noche reservada y una bloqueada por el anfitrión.

LECTURA

La calificación sostiene el precio

Los dos alojamientos de 3 habitaciones de la Zona Colonial con 4.76 y 4.85 cobran $704 y $945 por las mismas noches. Esta casa tiene la ubicación y el tamaño para estar en ese grupo; hoy la separa la calificación.

RECOMENDACIÓN

Mantener el precio actual hasta sumar cinco reseñas nuevas de 5 estrellas (calificación de 4.5). Después, subir por pasos hacia los $704 que cobra un vecino bien calificado por las mismas noches: cerca de 40% más.

Qué no se ve desde fuera

La ocupación real, las visitas al anuncio, la tasa de reserva y los ajustes de precio solo aparecen en el panel del anfitrión. Con esos datos el plan de precios se puede afinar.

PLAN DE ACCIÓN

Qué recomendamos, en orden

DÍAS 1 A 7

La casa

Recomendamos bloquear el calendario mientras se hace este trabajo.

- Limpieza profunda, control de plagas y búsqueda del origen del olor.
- Mantenimiento de todos los aires acondicionados y reparación del que gotea.
- Aire acondicionado en la sala: la mencionan dos de las siete reseñas y es la foto de portada.
- Sábanas y toallas nuevas; jabón, champú y papel higiénico en los tres baños.
- Alarma de humo y alarma de monóxido de carbono.
- Lista de control de limpieza con fotos después de cada salida.

EL MISMO DÍA

Los ajustes del anuncio

Marcar los artículos básicos y los demás servicios que la casa tenga, dejar el fumar para la terraza, revisar «calefacción» y corregir el título. No cuesta nada.

DÍAS 8 A 14

Descripción y fotos

Completar la descripción, amueblar la terraza, hacer la sesión de fotos nueva, poner la terraza de portada y escribir el pie de cada foto.

SIEMPRE

Reseñas

Responder cada reseña en sus primeros días. Escribir al huésped el primer día de su estadía para resolver cualquier detalle antes de que llegue a la reseña.

DESPUÉS

Precio

Con cinco reseñas nuevas de 5 estrellas, subir el precio por pasos hacia el de los vecinos bien calificados.

Sobre publicar un anuncio nuevo

Airbnb no permite publicar un anuncio duplicado de la misma casa para dejar atrás las reseñas. El camino correcto es otro: terminar primero la remodelación y los arreglos, y entonces pedir a Airbnb por escrito, desde la cuenta del anfitrión, que autorice un anuncio nuevo para la casa renovada, con fotos nuevas. Si Airbnb lo autoriza, la casa empieza de cero con el trabajo ya hecho. Si no lo autoriza, las mismas mejoras suben la calificación del anuncio actual, reseña por reseña.

CRECIMIENTO

Presencia propia fuera de Airbnb

En Airbnb la casa aparece en una lista, junto a otras, y se compara por una nota. Para crecer de verdad necesita lugares donde se presente sola, con su historia y su barrio.

1 Dominio propio

Una dirección .com con el nombre de la casa, registrada a nombre del propietario. Es la base de todo lo demás y no depende de ninguna plataforma.

2 Un sitio web de más de 150 páginas, con guías

Páginas para la casa, cada habitación, la cocina y la terraza, y guías de la Zona Colonial: monumentos y museos, la Calle El Conde, el Parque Colón, restaurantes, cafés, vida nocturna, cómo llegar desde el aeropuerto y cómo moverse a pie. Cada guía responde una pregunta que un viajero hace en Google o a un asistente de inteligencia artificial, y lo lleva a la casa.

Cinco de los siete huéspedes que dejaron reseña vinieron de Ciudad de México, Miami, Nueva York y Houston. Las guías se escriben para ese viajero.

3 Dos formas de reservar en el sitio

Un botón de Airbnb y un botón de Vrbo en cada página de estadía. El huésped elige dónde reservar y el calendario sigue en las plataformas.

4 Vrbo

Un segundo canal de reservas, con su propia calificación. Escribimos el texto del anuncio, listo para publicar desde la cuenta del anfitrión.

5 Instagram y Facebook

La Zona Colonial se vende con imagen: la terraza, la fachada, las calles. Publicaciones y un Reel cada mes en las cuentas de la casa, con enlace al sitio.

El mismo método que usamos en Cavmir

Así trabajamos cavmir.com y los sitios de nuestros clientes: muchas páginas útiles y específicas, para que Google y los asistentes de inteligencia artificial puedan encontrar y recomendar la casa. Nos comprometemos con el trabajo; las reservas, las tarifas y las posiciones en Google no se pueden garantizar.

PROPUESTA

Cotización

Dos cotizaciones separadas: la construcción del sitio, que se paga una sola vez, y el plan mensual. Cada una se revisa y se firma en línea.

SITIO WEB · COTIZACIÓN 1406

$2,850 una sola vez

50% ($1,425) al firmar y 50% ($1,425) cuando el sitio se publica.

PÁGINAS
Más de 150: la casa, las tres habitaciones, la terraza y las guías de la Zona Colonial

RESERVAS
Botón de Airbnb y botón de Vrbo en cada página de estadía

DOMINIO
Dirección .com propia, a nombre del propietario, incluida los primeros 12 meses

GOOGLE E INTELIGENCIA ARTIFICIAL
Títulos, datos estructurados, mapa del sitio y paquete para asistentes de IA

VRBO
Texto del anuncio escrito por Cavmir

VIDEO
Video de portada hecho con fotos que usted aprueba

VER Y FIRMAR LA COTIZACIÓN 1406

PLAN MENSUAL DESTINATION · COTIZACIÓN 1407

$590 al mes

Mínimo de 6 meses. Se factura cada mes desde que el sitio se publica; nada al firmar.

INSTAGRAM
8 publicaciones en carrusel y 1 Reel al mes

FACEBOOK
Las mismas 8 publicaciones y el Reel

SITIO WEB
1 artículo de blog y 1 guía nueva al mes, más mantenimiento

OTRAS REDES
Threads, X, Bluesky, Pinterest y YouTube Shorts

CORREO
1 boletín al mes a su lista de huéspedes

INFORME
Visitas, búsquedas y redes, el día 1 de cada mes

VER Y FIRMAR LA COTIZACIÓN 1407

Las dos cotizaciones son válidas hasta el 26 de noviembre de 2026. El detalle completo y los términos están en cada cotización, redactados en inglés. El plan mensual cubre el trabajo, no el presupuesto de anuncios pagados.

FUENTES

- Anuncio, reseñas, fotos y servicios: airbnb.com/rooms/1746452545943832634, leído el 12 de noviembre de 2026.
- Perfil del anfitrión y sus 34 anuncios: airbnb.com/users/show/392140058, leído el 12 de noviembre de 2026.
- Comparación de precios y calificaciones: búsqueda de Airbnb en la Zona Colonial, 6 huéspedes, 3 o más habitaciones, 13 al 18 de noviembre de 2026.
- Norma de Airbnb sobre anuncios duplicados: airbnb.com/help/article/3566.
- Plazo para responder reseñas: foro de anfitriones de Airbnb, community.withairbnb.com.