



Compra de Inmuebles en República Dominicana

La compra de propiedades inmobiliarias en Republica Dominicana es una excelente alternativa de inversión para todo extranjero interesado en esta actividad. ya sea para adquirir una segundo hogar, radicarse de forma definitiva o como inversión construyendo un proyecto inmobiliario o la popular y rentable compra para posteriores reventas.



Compra de Inmuebles en la República Dominicana

La compra de propiedades inmobiliarias en República Dominicana es una excelente alternativa de inversión para todo extranjero interesado en esta actividad. Ya sea para adquirir un segundo hogar, radicarse de forma definitiva o como inversión construyendo un proyecto inmobiliario o la popular y rentable compra para posteriores reventas.

Se debe contar con un buen abogado especializado en derecho inmobiliario para que los riesgos de compra de inmuebles sean significativamente reducidos. Este le asesorará y tomará todas las precauciones jurídicas con miras a garantizar una compra confiable.

El abogado inmobiliario manejará el conocido contrato de compraventa después de las indagaciones necesarias tendientes a garantizar que la compra sea completamente confiable y que llene todas las expectativas del cliente. Es muy importante velar por que el contrato que se redactará, CONTRATO DE COMPRAVENTA, que es aquel que se suscribe por lo general cuando se inicia la formalización de la compra inmobiliaria en República Dominicana, se estipulen las condiciones y modalidades tanto de pago, como las características del inmueble.

Dicho contrato deberá ser legalizado por un Notario público quien certificará las firmas de las partes lo que garantiza que los aspectos importantes de la negociación sean honrados por cada parte en caso de existir en el futuro algún desacuerdo que deba llegar a los tribunales; asimismo, el abogado redactará y manejará el contrato incluyendo modificaciones que sean jurídicamente favorables para el cliente.

1. Pasos Fundamentales Antes de Cerrar una Transacción Inmobiliaria

- a) Revisión del estatus legal del inmueble
- b) Investigación del título de propiedad para cerciorarse de su autenticidad
- c) Certificación de la Dirección Nacional de Impuestos Internos (DGII). Para garantizar que el inmueble no tiene deudas pendientes con el fisco o que este hipotecado a terceros
- d) Tener a mano información detallada sobre las leyes de zonificación
- e) Inspección del inmueble si ya está edificado o del lugar donde será levantando en caso de

Compra de Inmuebles en la República Dominicana

preventas, para aclarar los linderos y dimensiones de dicha propiedad.

Para la transferencia del título de propiedad se deberá de contar con los siguientes documentos:

- 1- Contrato de venta definitivo legalizado
- 2- Título del propietario
- 3- Acta de asamblea donde se autoriza un representante de la empresa (si fuere el caso) a efectuar el acto de compraventa y que firmara dicho documento en representación de esta
- 4- Copia de la Cedula o pasaporte del comprador si es persona física o no. de RNC si es persona moral
- 5- Certificación de pago del impuesto sobre la propiedad inmobiliaria (IPI)
- 6- Pagar los impuestos de transferencia que es un monto igual al tres por ciento (3%) del monto total del valor del inmueble mas un recibo de RD\$20.00 de la Ley 33-91 los gastos por transferencia de título son casi siempre un monto igual al 3.1% del valor total del inmueble.

2. Impuestos Anuales

Inmuebles que tengan un costo superior a los RD\$5,000,000.00 están obligados a pagar anualmente el 1% sobre el excedente de la suma señalada quedando exentas aquellas personas con 65 años o más y las propiedades rurales.

3. Seguro de Título

En República Dominicana como en muchos de los países desarrollados del mundo, ya se puede contar con LA GARANTIA DE TITULO.

4. Garantía de Título

Este seguro busca resarcir al comprador y garantizarle que ante cualquier irregularidad o vicios ocultos, su inversión siempre este cuidada.

5. Ventajas

A través de los servicios de Scrow y Garantía de título se logra asegurar la inversión inmobiliaria para no resultar afectado por vicios ocultos sobre la propiedad adquirida o por adquirir. Con este servicio el adquirente o comprador gozará de las siguientes garantías:

- 1- Protección contra eventuales pérdidas monetarias producto de reclamos incuertos
- 2- Cobertura de gastos legales en caso de litis amparada por la garantía
- 3- Pago de reclamos contra el título de su propiedad

Su inversión es protegida contra la asunción falsa del legítimo propietario o de personas con derechos de propiedad anteriores o desconocidos; falsificación de documentos; actos realizados por personas no facultadas; actos inválidos después de la muerte del compareciente; gravámenes por impuestos no pagados o transferencia de título gratuito aplicable a anteriores dueños del inmueble o herederos no identificados.