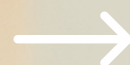
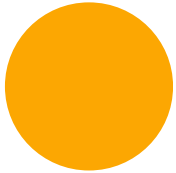


Guía Práctica
para
**COMPRAR
SEGURO**
TU VIVIENDA
EN RD



Asociación Dominicana de Constructores
y Promotores de Viviendas





Presentación

1. Antes de comprar

1.1 Debida Diligencia

1.1.1 Validar el desarrollador o promotor

1.1.2 Asesoría profesional recomendada

2. Verificación de la Empresa

2.1 Experiencia y Reputación: Clave para una Inversión Segura.

2.2 Autorización del Representante: Garantía de Validez Legal.

2.3 Formalidad Empresarial: Clave para la Confianza y la Seguridad del Comprador.

2.3.1 Oficinas Físicas.

2.3.2 Cuentas Bancarias Empresariales

2.3.3 Si es un Fideicomiso, Validación de Contrato con la Fiduciaria

3. Verificación del Inmueble.

3.1 Derecho de Propiedad

3.2 Pago de Impuestos

4. Verificación del Proyecto.

4.1 Aprobación del Ayuntamiento.

4.2 Permisos Adicionales y Subsecuentes

4.3 Plano del Proyecto

4.4 Inspección Física del Terreno o Inmueble

5. Seguridad Financiera

5.1 Proyectos en Preventa o Etapas Iniciales

5.2 Cuentas Bancarias

5.3 Contrato de Compraventa

5.4 Firma Notarial

6. Consejos Clave para una Compra Segura

Introducción



Adquirir una vivienda es una de las decisiones más importantes para cualquier persona o familia, ya que implica una inversión significativa y un compromiso a largo plazo. En República Dominicana, el mercado inmobiliario ofrece diversas opciones, desde proyectos en preventa hasta propiedades ya construidas, cada una con requisitos legales específicos.

Sin embargo, este proceso puede conllevar riesgos si no se toman las debidas precauciones. La falta de documentación adecuada, permisos irregulares o la compra a desarrolladores sin historial confiable pueden generar complicaciones legales y pérdidas económicas.

La Guía de Compra Seguro de tu Vivienda en República Dominicana ha sido diseñada para orientar al comprador en cada etapa, ayudándole a evaluar al desarrollador, verificar la legalidad del inmueble y analizar los compromisos financieros involucrados. Al seguir las mejores prácticas y regulaciones locales, esta guía busca mitigar riesgos y fomentar una compra transparente. Ignorar estos pasos puede llevar a fraudes o problemas legales; en cambio, cumplirlos reduce la probabilidad de inconvenientes y contribuye a proteger la inversión.

En resumen, esta guía es una hoja de ruta clara para tomar decisiones informadas y responsables, promoviendo la confianza y la transparencia en el mercado inmobiliario dominicano.

1. ANTES DE COMPRAR

1.1 Debida Diligencia

La debida diligencia es un proceso esencial antes de adquirir una propiedad, cuyo objetivo es verificar que el proyecto, el inmueble y el desarrollador cumplan con todas las normativas legales, financieras y técnicas vigentes, evitando así riesgos futuros. Este proceso implica una serie de pasos clave para mitigar riesgos y iniciar una inversión segura. Antes de comprometerte a comprar, toma en cuenta lo siguiente:

1.1.1 Validar el desarrollador o promotor:



Verifica si quien desarrolla el proyecto es una empresa o un fideicomiso. Cada uno de estos tiene diferentes responsabilidades y requisitos legales.



Asegúrate de que la empresa esté formalmente constituida y que tenga historial comprobable en el mercado inmobiliario.



Confirma que las garantías ofrecidas por el desarrollador cubran vicios ocultos y otros aspectos importantes del proyecto.

1.1.2 Asesoría profesional recomendada: Contar con expertos puede ahorrarte muchos problemas. Es recomendable que consultes con alguno de estos profesionales:



Un abogado especializado en bienes raíces para verificar el estatus legal del proyecto y los documentos asociados.



Un agente inmobiliario con buena reputación que te asesore y te guíe durante el proceso de compra.



Un ingeniero o arquitecto para evaluar la calidad constructiva y asegurarse de que el proyecto cumpla con las normas vigentes.

2. VERIFICACIÓN DE LA EMPRESA

Al momento de elegir un proyecto, asegúrate de verificar que la empresa desarrolladora tenga una base legal sólida y una trayectoria confiable. Aquí los aspectos clave:

2.1 Experiencia y Reputación: Clave para una Inversión Segura.

La experiencia y reputación del desarrollador son indicadores fundamentales que te permiten evaluar la confiabilidad y solidez de la empresa antes de invertir en un proyecto inmobiliario. Un historial positivo garantiza que la empresa tiene capacidad para cumplir con los plazos, mantener estándares de calidad y gestionar correctamente los recursos financieros.

A continuación, te presentamos los aspectos clave que debes evaluar:



Revisión de Proyectos Anteriores: Conocer el desempeño del desarrollador en proyectos anteriores te brinda una idea clara sobre su cumplimiento, calidad constructiva y seriedad.



Satisfacción de los clientes: Consultar directamente a personas que hayan comprado al desarrollador permite conocer de primera mano su experiencia en el proceso de compra, la atención recibida y la calidad del producto final. Esto te permitirá tener una idea más clara sobre la reputación y confiabilidad de la empresa.



Consulta en Gremios Reconocidos: Una excelente manera de validar la reputación de un desarrollador es consultar su afiliación a gremios reconocidos del sector. La membresía en estas asociaciones implica que la empresa sigue estándares de calidad, ética profesional y mejores prácticas en la industria.



Alerta:

Desarrolladores con múltiples quejas comprobables pueden ser una señal de advertencia. Asegúrate de que provengan de fuentes reales y no de rumores antes de tomar una decisión de compra.

2.2 Autorización del Representante: Garantía de Validez Legal

La autorización del representante es clave para asegurar que quien firma el contrato tenga la capacidad legal para actuar en nombre de la empresa o fideicomiso desarrollador. Sin esta autorización debidamente documentada, el contrato podría ser inválido, poniendo en riesgo la inversión y dificultando la protección de los derechos del comprador.

Cuando el proyecto es gestionado por una empresa desarrolladora o promotora, la autorización del representante se valida a través de:



Registro Mercantil: Este documento, emitido por la Cámara de Comercio y Producción, contiene información clave sobre la empresa, incluyendo:

- Nombre del representante legal y facultades otorgadas al representante para suscribir contratos en nombre de la empresa.
- Objeto social de la empresa (que debe estar relacionado con la promoción, venta y desarrollo de proyectos inmobiliarios).



Acta de Asamblea: En algunos casos, el representante legal requiere una autorización específica de la junta de accionistas o del consejo de administración para firmar contratos:

- Esta acta debe estar depositada en la Cámara de Comercio.
- El acta debe mencionar expresamente la autorización para la firma del contrato específico o para la venta de inmuebles del proyecto.



Recomendación:

Puede Solicitar una copia actualizada del Registro Mercantil y/o del acta de asamblea correspondiente y verifica que el acta esté inscrita en la Cámara de Comercio para garantizar su autenticidad.

2.3 Formalidad Empresarial: Clave para la Confianza y la Seguridad del Comprador

Antes de firmar un contrato de compra de una vivienda o propiedad, es fundamental asegurarse de que la empresa desarrolladora o el fideicomiso operen con la formalidad y legalidad necesarias. La existencia de oficinas físicas, cuentas bancarias empresariales y la debida inscripción en los registros correspondientes son señales claras de una gestión profesional y confiable. Omitir estos aspectos podría exponer al comprador a riesgos financieros y legales innecesarios.

2.3.1 Oficinas Físicas: Una empresa formal debe contar con oficinas físicas establecidas, desde donde se gestionen sus operaciones comerciales, administrativas y de atención al cliente.

¿Por qué es importante?



- Proporciona una ubicación física donde los compradores puedan acudir para resolver inquietudes o hacer reclamaciones.
- Da mayor credibilidad al desarrollador y refleja profesionalismo.
- Permite verificar que la empresa tiene una estructura organizacional formal y no opera de manera improvisada.

¿Qué debes hacer?



- Visita las oficinas antes de firmar el contrato para confirmar que operan desde una ubicación real.
- Asegúrate de que la dirección que figura en el Registro Mercantil o los documentos del fideicomiso coincida con la ubicación de las oficinas.



Alerta:

Si la empresa no tiene oficinas físicas o solo ofrece contactos telefónicos o virtuales, esto puede ser señal de informalidad o posibles fraudes.

2.3.2 Cuentas Bancarias Empresariales: Uno de los aspectos más importantes al momento de adquirir una vivienda es asegurar que los pagos realizados estén debidamente respaldados y canalizados de forma transparente. Para ello, es imprescindible que todas las transacciones financieras relacionadas con la compra del inmueble se realicen únicamente a través de cuentas bancarias empresariales o cuentas fiduciarias, registradas a nombre de la empresa desarrolladora o del fideicomiso que administra el proyecto. Este paso protege tanto al comprador como al desarrollador, y es una señal de buenas prácticas y cumplimiento normativo.

¿Por qué es clave?



- Garantiza que los fondos se manejan de forma transparente y segura.
- Protege al comprador al evitar desvíos, fraudes o malos manejos financieros.
- Permite rastrear las transacciones en caso de auditorías, litigios o disputas legales.
- Refleja el cumplimiento de normas fiscales y legales por parte del desarrollador.
- Genera confianza al demostrar que el proyecto opera bajo estructuras formales y supervisadas.
- Facilita la comprobación de pagos ante entidades financieras o en gestiones legales futuras.

¿Qué debes verificar?



- La cuenta bancaria debe estar a nombre de la empresa desarrolladora o del fideicomiso registrado para el proyecto.
- Los pagos nunca deben realizarse a cuentas personales ni a nombres de terceros no relacionados con el proyecto.
- Que los recibos y contratos reflejen la misma entidad a la que estás transfiriendo el dinero.



Alerta:

Si el desarrollador solicita pagos a cuentas personales o no relacionadas con la empresa o el fideicomiso, evita realizar la transacción hasta que esta situación se aclare.

2.3.3 Si es un Fideicomiso, Validación de Contrato con la Fiduciaria:

Un fideicomiso inmobiliario es un mecanismo legal mediante el cual una persona o entidad (el fideicomitente) transfiere determinados bienes o derechos a una fiduciaria para que los administre en beneficio de un tercero (el beneficiario), según lo establecido en un contrato. En el contexto de proyectos inmobiliarios, esta figura se utiliza para garantizar una mayor transparencia, seguridad jurídica y control en el uso de los recursos destinados a la construcción y comercialización de viviendas.

En caso de que el proyecto esté administrado bajo un fideicomiso inmobiliario, es obligatorio que el fideicomiso haya suscrito un contrato formal con una fiduciaria autorizada por la Superintendencia de Bancos de la República Dominicana.

Este contrato es el documento legal que establece las responsabilidades, alcances y garantías del fideicomiso en la gestión del proyecto, asegurando así que los recursos aportados por los adquirientes serán manejados de manera transparente y conforme a la normativa vigente.

¿Por qué es importante?



- Un fideicomiso bien estructurado asegura el manejo seguro y regulado de los fondos.
- La fiduciaria garantiza que los recursos se destinen solo al desarrollo del proyecto.
- Los fideicomisos suelen estar sujetos a más control y cumplimiento de normas.
- En situaciones de incumplimiento o controversias, el fideicomiso brinda un marco legal más claro para defender los derechos de los adquirientes.



Alerta:

Si el proyecto es gestionado por un fideicomiso, no es obligatorio estar registrado en la Cámara de Comercio, pero deben presentarse otros documentos clave para validar su legitimidad.

Documentos clave que debes verificar:



- **Acto Constitutivo del Fideicomiso:** Documento que establece las condiciones del fideicomiso, su objetivo y las partes involucradas.
- **Certificación de RNC del Fideicomiso:** Valida su inscripción ante la DGII (Dirección General de Impuestos Internos).
- **Resolución Fiduciaria o Contrato de Administración:** Establece la fiduciaria encargada de administrar el fideicomiso y detalla sus funciones.

3. VERIFICACIÓN DEL INMUEBLE

Antes de proceder con la compra de un inmueble, es fundamental verificar su situación legal, fiscal y documental para evitar complicaciones futuras. A continuación, te mostramos los aspectos clave que debes considerar:

3.1 Derecho de Propiedad

La verificación del título de propiedad es esencial para asegurar que el inmueble esté libre de problemas legales o gravámenes. Para ello:



Solicita copia del título y verifica su estatus en el Registro de Títulos.



Si hay préstamo interino:

- *El título puede estar como garantía del banco.*
- *Pide el avance del proyecto según la última cubicación.*



Si el desarrollador no es dueño del terreno, debe presentar autorización para construir.



Alerta:

Asegúrate de que el título esté libre de restricciones o problemas legales antes de formalizar la compra.

3.2 Pago de Impuestos

Verifica que el inmueble esté al día en el pago de impuestos para evitar sorpresas desagradables al momento de la compra.



- **Impuesto a la Propiedad Inmobiliaria (IPI):** Asegúrate de que el propietario haya pagado el IPI correspondiente, ya que una deuda pendiente podría impedir la transferencia del título.



- **Exenciones de IPI:** Algunos proyectos cuentan con exenciones fiscales debido a su naturaleza o ubicación. Si el inmueble está exento del pago del IPI, verifica que la documentación que respalda dicha exención esté vigente y debidamente registrada.

4. VERIFICACIÓN DEL PROYECTO

Antes de invertir en un proyecto inmobiliario, es indispensable asegurarse de que cuente con todas las aprobaciones y permisos requeridos por las autoridades competentes, así como validar la calidad de la construcción para evitar riesgos legales o futuros inconvenientes.

4.1 Aprobación del Ayuntamiento: Todo proyecto debe contar con la aprobación del ayuntamiento correspondiente antes de su comercialización. Este proceso tiene dos fases principales:

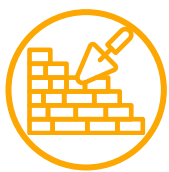
 Uso de suelo:	 Aprobación de planos:
Establece los linderos, la altura permitida y la densidad del proyecto, garantizando que la construcción se ajuste a las normativas municipales.	Se verifica mediante los planos sellados y el recibo de pago de los impuestos municipales de construcción al ayuntamiento correspondiente.

Recomendación:

Antes de invertir, solicita una copia de estos documentos para asegurarte de que el proyecto está aprobado y conforme con la normativa local.

4.2 Permisos Adicionales y Subsecuentes

Además de la aprobación del ayuntamiento, algunos proyectos requieren permisos adicionales de distintas instituciones gubernamentales antes del inicio de la construcción:



- **Ministerio de Vivienda y Edificaciones (MIVED):** Otorga el Permiso de Inicio de Obra, que autoriza formalmente el comienzo de la construcción. Este permiso solo se emite cuando el proyecto ha completado satisfactoriamente las etapas previas de aprobación.



- **Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales (MIMARENA):** Requiere una Evaluación de Impacto Ambiental si el proyecto afecta áreas ecológicas sensibles o si su magnitud podría tener un impacto significativo en el entorno natural.



- **Ministerio de Turismo (MITUR):** Emite permisos especiales si el proyecto se encuentra en zonas turísticas o áreas de desarrollo turístico regulado.

4.3 Plano del Proyecto

Revisión de medidas y ubicación: Verifica que las dimensiones, ubicación y distribución del proyecto coincidan con lo ofrecido en la propuesta comercial antes de comprar.

4.4 Inspección Física del Terreno o Inmueble

Verifica el estado del terreno o inmueble según la etapa del proyecto: si aún no inicia, inspecciona el terreno para asegurar que esté en condiciones adecuadas; si ya está en proceso o concluido, revisa que el inmueble cumpla con los estándares ofrecidos.



Recomendación:

Asegúrate de que todos estos permisos estén en proceso, emitidos o vigentes en el periodo de la construcción para evitar paralizaciones

5. SEGURIDAD FINANCIERA

Garantizar la seguridad financiera del proyecto es clave para evitar riesgos económicos y asegurar que la inversión esté protegida durante todo el proceso. Antes de comprometerte, verifica los siguientes aspectos para garantizar que el desarrollador tenga los fondos suficientes para completar el proyecto y que los pagos se realicen de manera segura.

5.1 Proyectos en Preventa o Etapas Iniciales:

Si el proyecto aún está en preventa o en una etapa inicial, es importante verificar cómo será financiado para asegurar que la construcción no se detenga o quede incompleta. Considera estos escenarios:

A continuación, te presentamos los aspectos clave que debes evaluar:



- **Financiamiento con recursos propios:** Puedes solicitar documentación que demuestre la capacidad financiera para completar la obra sin depender exclusivamente de las ventas.



- **Financiamiento sujeto a niveles de ventas:** Algunos proyectos obtienen financiamiento bancario solo cuando alcanzan un porcentaje específico de preventas. Es importante verificar: nivel actual de ventas del proyecto, cantidad bancaria que está considerando otorgar el financiamiento y plazos y condiciones del financiamiento



- **Financiamiento aprobado:** Si el proyecto ya tiene financiamiento aprobado, puedes solicitar una comunicación formal emitida por la institución financiera para verificar que los fondos estén garantizados.



Recomendación:

Pide evidencia documental del esquema de financiamiento antes de comprometerte, especialmente si el proyecto está en etapas tempranas.

5.2 Cuentas Bancarias

Para evitar fraudes o desvío de fondos, es imprescindible que todos los pagos se realicen únicamente a cuentas bancarias empresariales a nombre de la empresa desarrolladora o del fideicomiso encargado del proyecto. Nunca realices pagos a cuentas personales o a terceros no relacionados formalmente con el proyecto.

5.3 Contrato de Compraventa

El contrato de compraventa es el documento que establece los términos y condiciones de la transacción. Este debe detallar claramente:



Fechas estimadas para la finalización del proyecto y la entrega del inmueble y el cronograma de pagos y condiciones para su cumplimiento.



Penalizaciones por incumplimiento, leer las cláusulas que establezcan penalidades para ambas partes en caso de incumplimiento.



Garantías ofrecidas, cobertura de defectos estructurales, vicios ocultos, y otros aspectos del inmueble.

5.4 Firma Notarial

La formalización del contrato es un paso clave para garantizar que la compra tenga validez legal. Para esto, debes optar por:



- **Formaliza la transacción ante un notario público** para garantizar su validez legal.



- Algunas empresas utilizan **firmas digitales**, por lo que este requisito podría no aplicar en ciertos casos.



Recomendación:

Contrata a un abogado especializado en bienes raíces para revisar el contrato y garantizar que los términos protejan tus intereses, y si firmas digitalmente, asegúrate de que sea mediante una entidad certificada para evitar riesgos de invalidez.

6. CONSEJOS CLAVE PARA UNA COMPRA SEGURA

- ✓ Consulta expertos: Apóyate en un abogado, ingeniero/arquitecto y agente inmobiliario para validar lo legal, técnico y comercial.
- ✓ Investiga la reputación del proyecto: Visita obras anteriores, consulta experiencias de otros compradores y confirma si pertenece a gremios.
- ✓ Confirma la autorización del firmante: Verifica que quien firma el contrato esté debidamente autorizado por acta o resolución.
- ✓ Valida la formalidad empresarial: La empresa debe tener oficinas físicas, cuentas bancarias institucionales y registro legal vigente.
- ✓ Revisa el estatus legal del inmueble: Asegura que el título esté limpio, sin deudas ni conflictos legales.
- ✓ Verifica al desarrollador o fideicomiso: Asegúrate de que esté legalmente constituido, con trayectoria comprobada y garantías claras.
- ✓ Confirma permisos oficiales: El proyecto debe tener aprobaciones municipales y sectoriales según corresponda.
- ✓ Verifica el respaldo financiero: Confirma que el desarrollador tenga fondos propios o financiamiento aprobado.
- ✓ Evalúa calidad y cumplimiento: Inspecciona materiales, acabados y que el proyecto coincida con lo prometido.
- ✓ Lee y firma un contrato claro: Asegúrate de que incluya fechas, pagos, garantías y se firme legalmente.



Asociación Dominicana de Constructores
y Promotores de Viviendas

Guía Práctica
para
**COMPRAR
SEGURO**
TU VIVIENDA
EN RD

Una iniciativa auspiciada por:

