DOM | REAL ESTATE CAPITAL

GUÍA DEL COMPRADOR · OCTUBRE 2026

Comprar propiedad en República Dominicana.

Una guía clara para compradores internacionales: el proceso, los costos reales, los impuestos y las preguntas que conviene hacer antes de firmar.

EN ESTA GUÍA

01 Antes de empezar

02 La compra, paso a paso

03 Sobre planos o terminado

04 Lista de verificación legal

05 Cuánto cuesta realmente

06 Planes de pago y cómo proteger tu dinero

07 Impuestos, CONFOTUR y residencia

08 Siete errores que evitar

09 Preguntas para el desarrollador

10 Tu siguiente paso

La ley está abierta. El resultado depende de lo que verifiques.

Los extranjeros pueden comprar propiedad en República Dominicana en las mismas condiciones que los dominicanos, y el título se registra a tu nombre o al de tu sociedad. Lo que separa una buena compra de una mala rara vez es la ley. Es cuán a fondo revisas el proyecto, el contrato y los números.

DEFINE PRIMERO TRES COSAS

Objetivo

Segunda vivienda, renta o una mezcla. Esto decide la zona, la unidad y cómo lees los números.

Presupuesto real

El precio, más los costos de cierre, más el primer año de gastos de operación y el amueblado.

Horizonte

Cuánto tiempo piensas mantenerla y cómo la venderías o rentarías. Piensa en la salida antes de entrar.

CÓMO TRABAJA DOM

Somos asesores independientes del comprador, no desarrolladores. Calculamos el número completo antes de que firmes (costo real de adquisición, impuestos, escrow, salida), revisamos el proyecto, el desarrollador, el título y el contrato. No prometemos retornos.

La compra, paso a paso.

01 **Objetivos y presupuesto**
Objetivo, presupuesto, plazo y cómo vas a pagar.

02 **Preselección y visita**
Compara proyectos y desarrolladores. Visita el sitio o haz un recorrido por video con tu asesor.

03 **Debida diligencia**
Un abogado independiente revisa título, linderos, cargas, permisos y el historial del desarrollador (ver página 5).

04 **Reserva**
La reserva aparta la unidad mientras se prepara el contrato. En los proyectos que asesoramos suele ser de US$3,000 a US$5,000.

05 **Promesa de Venta**
El contrato vinculante: precio, calendario de pagos, fecha de entrega, penalidades, especificaciones y condiciones de reembolso.

06 **Pagos según el calendario**
Las cuotas siguen el contrato. Pregunta quién custodia tus pagos y cómo están protegidos: algunos proyectos usan un agente de escrow o un fideicomiso y otros no. Entiéndelo antes de pagar.

07 **Entrega y título**
A la entrega firmas el contrato definitivo de venta y el título se registra a tu nombre.

> Comprar un inmueble terminado o de reventa es más corto: debida diligencia, contrato de venta, pago y transferencia del título.

Dos formas de comprar, dos riesgos distintos.

	SOBRE PLANOS	TERMINADO
Precio de entrada	Normalmente menor que el de unidades terminadas en proyectos similares, con pagos repartidos durante la construcción.	Precio completo al comprar.
Pagos	Por etapas, por ejemplo 15–30% a la firma, 30–40% durante la construcción y el saldo a la entrega.	Pago único o condiciones negociadas.
Riesgo principal	Retrasos, solvencia del desarrollador, cambios al proyecto. Se reduce con protección de los pagos (como escrow o fideicomiso) y un desarrollador probado.	Defectos ocultos, cargas, cuotas de condominio pendientes. Se reduce con inspección y estudio de título.
Uso o ingreso	Ninguno hasta la entrega, a menudo de dos a tres años.	Inmediato.
Evolución del valor	Depende de la entrega, la zona y el mercado. No está garantizada.	Un producto conocido que puedes ver y medir.
Encaja con	Compradores con tiempo que quieren repartir la inversión.	Compradores que necesitan usarla o rentarla ya.

Verifica esto antes de mover dinero.

TERRENO Y TÍTULO

- ☐ Certificado de título a nombre del desarrollador o del vendedor.
- ☐ Linderos confirmados por una mensura (deslinde).
- ☐ Sin cargas, hipotecas ni litigios pendientes sobre el terreno.

PERMISOS

- ☐ No objeción municipal y licencia de construcción.
- ☐ Licencia ambiental cuando aplique.
- ☐ Aprobación de Turismo (MITUR) cuando aplique.
- ☐ Régimen de condominio registrado para el proyecto.

DESARROLLADOR

- ☐ Registro de la sociedad y poder de quien firma.
- ☐ Historial: proyectos entregados, a tiempo, con propietarios con quienes puedas hablar.
- ☐ Solvencia financiera y socios constructores.

DINERO Y CONTRATO

- ☐ Protección de los pagos (escrow, fideicomiso u otra): quién custodia los fondos y qué los libera.
- ☐ Calendario de pagos, penalidades en ambos sentidos, fecha de entrega y remedios por retraso.
- ☐ Anexo de especificaciones y condiciones de reembolso.

> Usa un abogado independiente. El abogado del desarrollador trabaja para el desarrollador.

Cuánto cuesta realmente.

Calcula el precio más los conceptos de abajo. Las cifras son órdenes de magnitud para presupuestar; pide a tu abogado un presupuesto de cierre escrito y detallado antes de firmar.

CONCEPTO	QUÉ ESPERAR
Reserva	La fija el desarrollador. Normalmente se descuenta del precio.
Impuesto de transferencia	3% del precio de venta (o del valor tasado por la DGII si es mayor), salvo que aplique una exención vigente.
Honorarios legales y notariales	Dependen del abogado y del alcance. Solicita una cotización por escrito.
Registro y gastos administrativos	Registro del título y documentos de condominio. Parte del presupuesto de cierre.
Amueblado	Presupuéstalo aparte si la unidad se entrega sin amueblar.
Gastos de operación	Cuota de condominio (un proyecto que asesoramos estima de US$1.50 a US$2.50 por m^2 al mes), impuesto anual a la propiedad (IPI) solo sobre el valor que supere el monto exento, seguro y servicios.

EJEMPLO ILUSTRATIVO

Apartamento de US$300,000. El impuesto de transferencia al 3% es US$9,000, y US$0 si el proyecto tiene una exención vigente. Suma los costos legales y administrativos de la cotización de tu abogado, y el amueblado. Es un ejemplo, no una cotización.

Planes de pago, y cómo proteger tu dinero.

La mayoría de los proyectos sobre planos se vende con un plan por etapas. Importa menos el plan que cómo está protegido tu dinero mientras se construye el edificio.

PROYECTO	RESERVA	A LA FIRMA	DURANTE LA CONSTRUCCIÓN	A LA ENTREGA
MareAlta Condos, Cap Cana	Según contrato	**15%**	**25%**	**60%**
Velero at Bayahibe	US$3,000	**20%**	**40%**	**40%**
Gran Cosón, Las Terrenas	US$5,000	**30%**	**40%**	**30%**

Ejemplos de proyectos que DOM asesora. Condiciones y precios cambian; cada uno se confirma en el contrato.

ESCROW O FIDEICOMISO, CUANDO EXISTE

Algunos proyectos mantienen tus pagos con un tercero independiente, como un agente de escrow o un fideicomiso bajo la Ley dominicana 189-11, y los liberan solo contra hitos de obra verificados. No todos los proyectos lo tienen. Si no lo hay, pregunta qué otra protección tienen tus pagos y pídelo por escrito.

PREGUNTA POR ESCRITO

- ☐ ¿Quién custodia los fondos y cuál es su trayectoria?
- ☐ ¿Qué libera exactamente cada pago?
- ☐ ¿Qué pasa con mi dinero si el proyecto se detiene?
- ☐ ¿Puedo leer el acuerdo de escrow o fideicomiso antes de firmar?

Los puntos fiscales y de residencia que mueven los números.

Impuesto de transferencia: 3%

Se paga una vez, al transferir el título, sobre el precio de venta o el valor tasado por la DGII si es mayor.

Impuesto anual a la propiedad (IPI)

Un impuesto de 1% al año, que se cobra solo sobre la parte del valor que supera un monto exento que la DGII actualiza cada año. La parte exenta no paga nada: IPI = (valor – monto exento) × 1%. En general el monto exento se aplica al valor combinado de tus propiedades en el país, y muchos compradores quedan por debajo.

CONFOTUR

La Ley 158-01 y sus modificaciones otorgan a los proyectos turísticos elegibles una exención del impuesto de transferencia y del IPI por hasta 15 años. Pide el número de resolución. Una solicitud en proceso no es una aprobación.

Ganancia en reventa e ingresos por renta

Ambos tributan, y las reglas dependen de tu situación y de cuánto tiempo mantengas la propiedad. Consulta a un asesor fiscal en República Dominicana y en tu país.

Residencia

Una inversión inmobiliaria puede respaldar una solicitud de residencia. Los montos mínimos y requisitos los fijan las autoridades de migración y cambian, así que confírmalo con tu abogado.

Origen de fondos

Espera formularios contra el lavado de activos (Ley 155-17) y verificaciones bancarias. Conserva la documentación del origen del dinero y transfiere en dólares.

Siete errores que evitar.

1 **Pagar un depósito antes de verificar el título.**
Reserva solo después de verificar el título y al desarrollador.

2 **Confiar en un render en lugar del contrato.**
Solo el anexo de especificaciones obliga al desarrollador.

3 **Saltarte las cláusulas de penalidad.**
Lee qué pasa si pagas tarde y qué pasa si el desarrollador entrega tarde.

4 **Dar por hecho el CONFOTUR.**
Sin la resolución, no cuentes la exención en tus números.

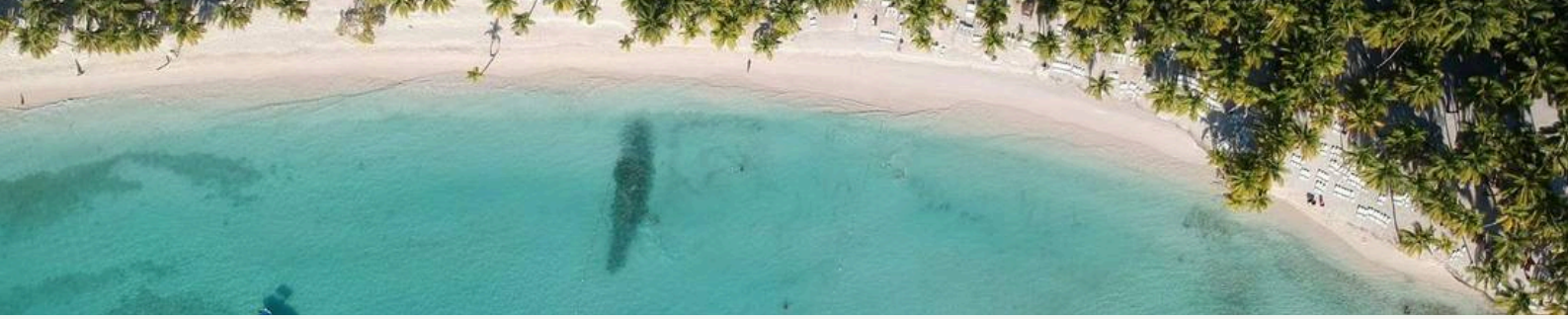
5 **Olvidar los gastos de operación y las reglas de renta.**
Cuotas de condominio, impuestos y límites a la renta de corta estadía cambian tu resultado neto.

6 **Reaccionar a la urgencia.**
La disponibilidad es real, pero la presión es una táctica de venta. Una buena unidad resiste una semana de verificación.

7 **Comprar sin un abogado independiente.**
Necesitas a alguien cuyo único cliente seas tú.

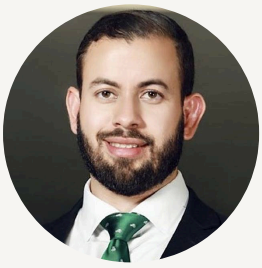
Diez preguntas para cualquier desarrollador.

01	¿Quién es dueño del terreno y puedo ver el certificado de título?
02	¿Qué permisos están emitidos y cuáles pendientes?
03	¿Qué proyectos han entregado y puedo hablar con propietarios?
04	¿Quién custodia mis pagos y qué los libera?
05	¿Cuál es la fecha de entrega y qué pasa si se retrasan?
06	¿Qué incluye exactamente y dónde está escrito?
07	¿Cuánto son las cuotas de condominio y quién las fija?
08	¿El proyecto está aprobado bajo CONFOTUR? ¿Con qué resolución?
09	¿Cuáles son las reglas para rentar la unidad por corta estadía?
10	¿Qué puedo hacer si necesito vender antes de la entrega?



Calculemos tus números.

Cuéntanos tu objetivo, presupuesto y horizonte. Te diremos qué encaja, qué no y por qué, antes de que comprometas capital.



Leibnitz Domínguez

Broker Owner · DOM Real Estate Capital

WHATSAPP	+1 829 773 1089
CORREO	info@domrestatecapital.com
AGENDA UNA LLAMADA	calendly.com/leibnitzrealestate/30min
PROPIEDADES	propiedades.domrestatecapital.com
SITIO WEB	www.domrestatecapital.com

IMPORTANTE Esta guía es información general, no asesoría legal, fiscal ni de inversión. Las leyes, tasas y umbrales cambian; verifícalos con un abogado y un asesor fiscal calificados antes de decidir. DOM Real Estate Capital no promete retornos ni plusvalía. Las condiciones de proyectos mencionadas son ejemplos y se confirman en cada contrato.