



## Cómo comprar una casa en República Dominicana

Comprar una casa en la República Dominicana implica varios pasos clave, incluyendo la selección de la propiedad, la debida diligencia legal, la firma de contratos y el registro de la propiedad.

**Es altamente recomendable** contratar a un **agente inmobiliario** reconocido para guiarte en el proceso y proteger tus intereses.

Aquí tienes un resumen del proceso y consideraciones importantes:

### 1. Preparación Inicial

- **Definir Necesidades y Presupuesto:** Determina el tipo de propiedad, ubicación y establece un presupuesto, considerando los gastos adicionales (impuestos, honorarios, costos de cierre).
- **Asesoría Profesional:** Contrata un agente inmobiliario (para la búsqueda y negociación) y un abogado (para la revisión legal y el proceso de cierre).
- **Financiamiento (si aplica):** Si necesitas un préstamo hipotecario, obtén una pre-aprobación con un banco local. Los bancos dominicanos suelen requerir un pago inicial del 20% al 40%.
- **Licitud de Fondos:** Debes poder certificar la veracidad y legalidad de los fondos que utilizarás para la compra.

### 2. Búsqueda y Oferta

- **Búsqueda de la Propiedad:** Trabaja con tu agente para encontrar la casa ideal.
- **Oferta de Compra:** Una vez seleccionada, se presenta una oferta. Si es aceptada, se suele pagar un depósito de garantía (aproximadamente 10% del valor) para "bloquear" la propiedad.

### 3. Debida Diligencia Legal (Investigación del Título)

Tu abogado es crucial en esta etapa. Se encargará de:

- **Verificar el Título de Propiedad:** Confirmar que el vendedor tiene un **Certificado de Título** registrado y que la descripción catastral sea correcta.
- **Revisar Gravámenes:** Asegurarse de que no existan hipotecas, embargos o limitaciones registradas sobre la propiedad.

- **Verificar el Estado Fiscal del Vendedor:** Confirmar que el vendedor esté al día con el **Impuesto sobre la Propiedad Inmobiliaria (IPI)** y otros impuestos.
- **Comprobar Servicios:** Verificar que no haya deudas pendientes por servicios (agua, luz, etc.).
- **Documentación del Vendedor:** Solicitar y revisar documentos como:
  - Copia del Certificado de Título.
  - Copia de la cédula o pasaporte del vendedor (y cónyuge si aplica).
  - Copia del recibo de pago del IPI o certificado de exención.

#### 4. Firma del Contrato y Cierre

- **Promesa de Compraventa (o Opción de Compra):** Un documento inicial donde se estipulan las condiciones de la venta, precio, forma de pago y plazos.
- **Contrato de Compraventa Definitivo:** Una vez que la debida diligencia es satisfactoria, se firma el Contrato de Compraventa, generalmente ante un **Notario Público**. Se realiza el pago total acordado.

#### 5. Registro de la Propiedad

- **Pago de Impuestos de Transferencia:** El contrato y la documentación se depositan en la **Dirección General de Impuestos Internos (DGII)** para la tasación y el pago del **Impuesto de Transferencia de Propiedad**, que es el **\$31%** del valor de la propiedad (según el avalúo de la DGII).
- **Inscripción en el Registro de Títulos:** Una vez pagados los impuestos, el contrato se presenta ante el Registro de Títulos para inscribir la propiedad a nombre del comprador.
- **Emisión del Certificado de Título:** Finalmente, se emite el nuevo Certificado de Título a nombre del comprador, lo que lo convierte en el propietario legal.

## Costos e Impuestos Principales

Concepto	Monto (Aprox.)	Base de Cálculo	Periodicidad
Impuesto de Transferencia	\$3\%\$	Del valor de la propiedad (tasado por la DGII).	Se paga <b>una sola vez</b> al registrar la compra.
Concepto	Monto (Aprox.)	Base de Cálculo	Periodicidad
Honorarios Legales	Varían	Depende del abogado y la complejidad.	Una sola vez.
Impuesto sobre la Propiedad Inmobiliaria (IPI)	\$1\%\$	Sobre el valor que <b>exceda</b> el monto exento (el monto exento se ajusta anualmente).	Anual (aplica a personas físicas con propiedades que superen el monto exento).
Gastos Notariales y de Registro	Varían	Dependen del valor y servicios.	Una sola vez.

### Nota para Extranjeros:

No existen restricciones legales para que los extranjeros compren inmuebles en la República Dominicana. Los requisitos incluyen presentar el **pasaporte** como documento de identificación y completar un formulario "Conozca a su Cliente", además de demostrar la legalidad de los fondos (comprobantes de ingresos, balances bancarios, declaraciones de impuestos, etc.).

### Para más información:



Contacto: [sales@irisrealestaterd.com](mailto:sales@irisrealestaterd.com)