

Minimiza los riesgos

**de pérdida de dinero en
una transacción inmobiliaria**



MAX-INMO
INMOBILIARIA



Índice

Introducción	3
Todo lo que debemos investigar antes de comprar un inmueble	4
Comprobaciones Legales Necesarias	6
Gastos y Honorarios Para Transferir la Propiedad	8
Compra de Inmuebles por Extranjeros	8
Los Inmuebles y el Derecho Sucesorio	9
Método Armadura Blindada, para minimizar los riesgos de pérdida de dinero en la transacción inmobiliaria Maxinmo	10



INTRODUCCIÓN

Muchas personas han vivido una historia de horror cuando se embarcan en la compra de una propiedad: algunas adquieren un inmueble que no existe, o compran una propiedad vendida con anterioridad a otra persona.

Son diversas las razones que desencadenan dificultades al momento de realizar una transacción inmobiliaria. Una de ellas, es cuando el propietario no puede concluir la venta final por problemas con la Dirección General de Impuestos Internos (DGII); que embarguen el inmueble al comprador por una deuda del propietario anterior, o comprar una propiedad a una sociedad donde no están de acuerdo todos los propietarios.

Estas son solo algunas de las tantas vicisitudes que un comprador atraviesa a la hora de adquirir un inmueble en el país. Por eso, en Max Inmo, brindamos a nuestros clientes ofertas y mecanismos que facilitan y aseguran la compra satisfactoria de propiedades.

El derecho de propiedad y las operaciones inmobiliarias en la República Dominicana se rigen por la Constitución de la República, el Código Civil, la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario y sus reglamentos, y la Ley 5038 de 1958 y sus modificaciones, que regulan los condominios o, como se denominan en algunos países, la propiedad horizontal o comunidades de propietarios.

En las siguientes páginas les informamos brevemente, de manera concisa y clara, el procedimiento para que sus transacciones inmobiliarias sean satisfactorias y con menos riesgos.

TODO lo que debemos INVESTIGAR antes de comprar un inmueble



1. Que el inmueble posee un certificado de título definitivo.

Los certificados de títulos cuentan con la garantía absoluta del Estado y son oponibles a todo el mundo, incluyendo a los extranjeros; es decir, su contenido se presume cierto en cuanto a la indicación del dueño del inmueble, así como respecto a cualquier otro derecho o interés que pueda afectar el inmueble.

2. Servicios y Amenidades que posee la zona de ubicación del inmueble.

Que la zona donde se encuentra ubicado el inmueble vaya de acuerdo a nuestras expectativas, que posea los servicios básicos supermercados, farmacias, colegios, cierta proximidad a lugares de esparcimiento, etc...

3. Que el inmueble se encuentre desocupado, es decir, no invadido o en alquiler.

Si el inmueble se encuentra habitado, dependiendo de la situación, si es por alquiler, por invasión u otros, podría afectar de manera significativa la apropiación del inmueble.

4. Que el inmueble no presenta deuda de impuestos.

Mediante la Certificación de Impuesto a la Propiedad Inmobiliaria (IPI), otorgada en La Dirección General de Impuestos Internos (DGII), son los órganos del Estado responsables de colectar los impuestos de propiedades y otros.

5. Que el inmueble no está gravado por oposiciones, litis, hipotecas, privilegios, etc...

Mediante la Certificación de cargas y gravamen, otorgada en La Dirección General de Registro de Títulos y la Dirección General de Mensuras Catastrales, así como las oficinas locales que de ellas dependen, son los órganos del Estado responsables de coordinar y dirigir el registro de propiedades y de las operaciones inmobiliarias.

6. Que la ubicación del inmueble concuerde con las coordenadas que indica el certificado de título.

Esto se puede comprobar al momento de tasar el inmueble o bien mediante un levantamiento realizado por un agrimensor.

7. Que El vendedor que figura en la promesa u opción de compra-venta, está apoderado o facultado para realizar la venta del inmueble.

La mayoría de las operaciones inmobiliarias en la República Dominicana comienzan con la suscripción de un contrato de promesa de venta u opción de compra, en cuya virtud el comprador entrega un depósito, avance o reserva al vendedor, y el vendedor se compromete a vender su propiedad al comprador según los términos indicados en la promesa u opción.

8. Que la promesa u opción se encuentre bien redactada.

La promesa u opción debe contener una descripción detallada de todos los aspectos relevantes de la negociación, tales como: generales de las partes que intervienen en la venta, la descripción de la propiedad, el precio de venta, la forma de pago, las garantías, las causas de resolución, fecha de entrega del inmueble, penalidades, Obligación del vendedor de firmar el Contrato de Compraventa al recibir la totalidad del pago de precio de venta etc., pues su función es regular la compraventa desde sus inicios hasta que se complete el pago del precio y se suscriba el contrato definitivo de venta, que servirá para transferir la propiedad al comprador.



Comprobaciones Legales Necesarias

Para iniciar las comprobaciones de lugar, el vendedor debe proporcionar al comprador o a su asesor los siguientes documentos:

- Fotocopia del certificado de título del inmueble
- Fotocopia de la mensura o del plano del inmueble. En virtud de la nueva Ley de Registro Inmobiliario, las ventas de inmuebles que no hayan sido deslindados, es decir, que no tengan una designación catastral única y un plano de mensura individual debidamente aprobado, no podrán ser inscritos en el Registro de Títulos. No se permiten ventas de porciones de dichas propiedades. No se permiten segundos traspasos sin deslindes.
- Fotocopia de la cédula de identidad del vendedor (o de su pasaporte) y la de su cónyuge si está casado.
- Fotocopia del recibo de la Dirección General de Impuestos Internos (DGII) en que conste el último pago del impuesto sobre la propiedad (IPI) o fotocopia del certificado de exención del pago de dicho impuesto, al igual que copia de la certificación de la DGII en que conste que el vendedor se encuentra al día en sus obligaciones fiscales.

Si la Vendedora es una Sociedad:

- Fotocopia del expediente constitutivo de la sociedad, del certificado de registro de la sociedad en el Registro Mercantil, al día, y del acta que autoriza la venta;
- Certificación expedida por la DGII, en que conste que la compañía está al día con el pago de sus impuestos.

Si el inmueble es parte de un apartamento:

- Fotocopia de la declaración de condominio;
- Fotocopia del reglamento de condominio;
- Fotocopia de los planos de construcción, debidamente aprobados por las autoridades correspondientes;
- Certificación del condominio haciendo constar que el vendedor está al día con el pago de las cuotas de mantenimiento.
- Fotocopia de las tres últimas asambleas celebradas por el condominio.

Si el inmueble es una casa:

- Fotocopia de los planos de construcción, debidamente aprobados por las autoridades correspondientes;
- Inventario de los efectos mobiliarios existentes;
- Copias de los últimos recibos de agua, luz, teléfono, etc.

Luego de obtenida la documentación antes indicada, la labor es cerciorarse de que el inmueble que figura en el certificado de título se encuentre libre de todo derecho de tercero y de que sea exactamente el inmueble que desea comprar su cliente.



Transferencia de propiedad

Obtenida la tasación de la propiedad y pagados los impuestos de transferencia, el contrato definitivo de venta y el certificado de título de la propiedad vendida, junto a otros documentos, se deberán depositar, conjuntamente con la documentación proporcionada por la Administración Local de la Dirección General de Impuestos Internos, en el Registro de Títulos correspondiente a la jurisdicción donde se encuentra el inmueble comprado.

La propiedad de un inmueble se adquiere mediante esta inscripción en el Registro de Títulos. Una vez inscrito el acto, el registrador de títulos expedirá a nombre del comprador el certificado de título que ampara su derecho de propiedad sobre el inmueble y se cancela el certificado emitido anteriormente al vendedor. Es importante destacar que el derecho de propiedad del comprador existe desde el preciso momento en que se inscribe la compraventa. La expedición del nuevo certificado de título puede tomar desde unos días a varios meses, dependiendo de la oficina del Registro de Títulos de que se trate.

Gastos y Honorarios Para Transferir la Propiedad

Los gastos para el traspaso de la propiedad del vendedor al comprador ascienden a aproximadamente el 3.1 % del valor de mercado del inmueble, desglosado de la siguiente manera:

- 3 % por concepto del impuesto sobre transferencias inmobiliarias (Ley #288-04).
- Gastos menudos por concepto de sellos diversos, tales como certificación de cheque o talón, sellos, propina, etc.

Cabe recalcar que los impuestos se calculan sobre el valor de mercado del inmueble transferido (artículo 20 de la Ley #288-04), mediante tasación efectuada por las gubernamentales, y no sobre el precio estipulado en el contrato definitivo de venta como en otros países.

En cuanto a los honorarios profesionales, la tarifa estándar es del 1 al 1.5% del precio de la compra, dependiendo de la complejidad de la operación, con un mínimo para compras de poco valor, lo cual incluye, normalmente, la asesoría en la negociación de la compra, las diligencias requeridas para comprobar el estado del inmueble, la redacción de la promesa de venta y del contrato definitivo de compraventa, así como su legalización ante notario, la diligencias de pago de los impuestos de transferencia, la inscripción del contrato de compraventa en el Registro de Títulos.

Compra de Inmuebles por Extranjeros

No existe en la actualidad restricción alguna a la compra por parte de extranjeros de inmuebles en la República Dominicana. Solo que el extranjero debe registrarse como contribuyente ante la DGII.

Los Inmuebles y el Derecho Sucesorio

Los extranjeros pueden heredar libremente bienes inmuebles en la República Dominicana. Sin embargo, la sucesión de bienes inmuebles radicados en la República Dominicana está sujeta a la ley dominicana, la cual establece una reserva hereditaria obligatoria en provecho de los hijos de la persona fallecida, a menos que el extranjero que no resida en la República Dominicana exprese por escrito su voluntad de que rija la ley de su residencia habitual.



Método Armadura Blindada, para minimizar los riesgos de pérdida de dinero en la transacción inmobiliaria Maxinmo

Con nuestro método Armadura Blindada, diseñada específicamente para la adquisición de bienes inmuebles en República Dominicana para gente fuera de la región, podemos reducir al mínimo los riesgos de pérdida de capital y asistirte en la compra del inmueble codiciado. Lo logramos a través de:

- Depuración del propietario.
- Verificación de cédula de vendedor.
- Validar que el vendedor que figura en la promesa u opción de compra-venta, está apoderado o facultado para realizar la venta del inmueble.
- Verificar que la constructora esté legalmente constituida y registrada para las actividades de construcción de viviendas y planificación de proyectos.
- Verificar que la constructora o vendedor esté al día con sus impuestos, para evitar una oposición de la DGII al momento de transferir el inmueble a nombre del cliente comprador.
- Verificar que la constructora esté cumpliendo con los reportes de transacciones como sujeto obligado de la ley contra el lavado de activos.
- Revisar si poseen sentencias en el sistema judicial o casos abiertos en su contra.
- Verificar que la constructora tenga todos los permisos necesarios para la realización del proyecto.
- Analizar la capacidad de la constructora para llevar a cabo el proyecto que ofrecen.

- Validar si cuentan con las pólizas de seguro necesarias para el proyecto de construcción y si las mismas están vigentes:

Vicios ocultos.

Pagos anticipados.

Terminación de obra / Fiel cumplimiento.

Depuración de la propiedad.

- Validar que la aseguradora de título puede emitir el seguro del mismo.
- Validación de plano catastral, para constatar si hay invasión o posible invasión.
- Validar que el inmueble posee un certificado de título definitivo.
- Validar que el inmueble no presenta deuda de impuestos.
- Validar que el inmueble no está gravado por oposiciones, litis, hipotecas, privilegios, etc.
- Validar que la ubicación del inmueble concuerde con las coordenadas que indica el plano catastral.
- Validar que el inmueble se encuentre desocupado, es decir, no invadido o en alquiler.
- Validamos que la organización a nivel legal y administrativo esté bien conformada para asegurar una buena administración del condominio.

Gestión en relación a aspectos legales de la transacción.

- Revisión de contratos.
- Detectamos si hay cláusulas abusivas en el régimen de condominio, si aplica.
- Revisamos que hayan sido agregadas las cláusulas que hemos solicitado en los contratos para proteger los intereses del cliente.
- Con sólo recibir de usted un poder de representación, nosotros actuaremos frente a cualquier situación para defender sus intereses.
- Investigación del estado jurídico del inmueble con su debida certificación.
- Depositar una solicitud de Certificación de reserva de prioridad para proteger la operación registral.
- Investigación sobre la tasación del valor del inmueble en DGII.
- Solicitar una Certificación, en caso de persona jurídica, ante la Cámara de Comercio correspondiente.
- Contrato traducido en su idioma.
- Apostilla de documentos en cancillería.
- Seguimiento a la transferencia del título a su nombre.
- Seguro de título (bajo petición) varía del 1,5 % al 2,5 %. Emitido por Lloyd's; El seguro de título será emitido por Lloyd's en nombre del cliente comprador al momento de firmar su contrato de compra, para darle la tranquilidad de que si surge un problema con el título, el seguro cubre cualquier disputa y el capital invertido.

Gestión relacionada a la calidad de la propiedad.

- Vérification qu'il existe un processus de contrôle de qualité efficace pour l'exécution des travaux et la livraison du bien.
- Nos encargamos de la recepción previa de la propiedad (validamos los acabados y el buen funcionamiento de los accesorios según la memoria descriptiva del inmueble) (propiedades en plano).
- Realizamos el seguimiento de las correcciones y cumplimiento de compromisos o garantías de la constructora.

Financiamiento.

- Ofrecemos estudio antirechazo del banco.
- Realizaremos el enlace con el banco para la apertura de una cuenta bancaria local en RD.
- Gestionaremos la obtención de su préstamo no solo con aquellos que brinden la mejor tasa de interés, sino con aquellos que también brinden condiciones justas para usted.
- Gestionaremos la entrega de documentos necesarios para la tramitación del préstamo en el banco.

Visitas en las propiedades durante tu proceso de compra.

- Ofrecemos la Opción de realizar un Tour de visita virtual a las propiedades con un agente en vivo, en caso de que usted esté limitado de tiempo o no pueda viajar próximamente.
- Ofrecemos el transporte para buscarlo desde su hotel u hospedaje y llevarlo a realizar la visita física a las propiedades de su interés en caso de realizar una visita.

Plataformas seguras y confiables para el envío de pagos.

- Ofrecemos medios de pago que hacen sencillo el proceso de reserva.
- Link de pago del sistema Azul (Banco popular)
- Con tarjeta visa desde el sitio web.
- Utilizamos cuentas bancarias en fideicomisos para la protección de su dinero.
- Nos aseguramos que va a entregar su dinero al desarrollador real y/o persona facultada para la venta.
- Verificamos que existe un seguro de fiel cumplimiento para respaldar la terminación de la obra (para compras en plano).
- Verificar que el proyecto está amparado con un seguro de pago anticipado para el avance de los fondos.

Haz negocio con nosotros, contacta directamente
con nuestros vendedores



Cliquez ici.