

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:

1. 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.

2. 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.

3. 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.

4. Gestión relacionada a la calidad de la propiedad

- Verificación de que existe un proceso de control de calidad efectivo para la ejecución de las obras y la entrega del inmueble.
- 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.

5. 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.

6. 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.

7. 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.