



GOBIERNO DE LA
REPÚBLICA DOMINICANA

VIVIENDA, HÁBITAT
Y EDIFICACIONES

MIVHED TE ACOMPAÑA



Guía para comprar una vivienda segura



Introducción



Comprar una vivienda es una de las **decisiones más importantes que puedes tomar**.

Desde el Ministerio de Vivienda y Edificaciones, hemos preparado esta guía para orientarte y ayudarte a hacerlo con **seguridad y confianza**.

Queremos que cuentes con la información clave para identificar proyectos confiables, evitar riesgos y proteger tu inversión.

Nuestro compromiso es que tu camino hacia el hogar propio sea seguro desde el inicio.

I. Fideicomiso/Fiduciaria

1- ¿El proyecto está en fideicomiso?

Sí No

2- ¿De estar en alguna fiduciaria, esta pertenece a ASOFIDOM?

Sí No

II. Legal

3- ¿El terreno del proyecto tiene título definitivo?

Sí No

4- ¿El título está a nombre del promotor, o este tiene autorización del dueño del terreno para vender?

Sí No

5- ¿El terreno posee el IPI al día?

Sí No

6- ¿El terreno tiene Estado Jurídico del inmueble sin anotaciones litigiosas?

Sí No

7- ¿El proyecto cuenta con seguro de todo riesgo de construcción (TRC)?

Sí No

8- ¿El proyecto cuenta con Régimen de condominio (títulos individualizados)?

Sí No

Dónde:

<input type="radio"/>	Bajo riesgo y alta confianza.	<input type="radio"/>	Riesgo medio-alto.
<input type="radio"/>	Riesgo moderado.	<input type="radio"/>	Alto riesgo.

III. Permisología

9- ¿El proyecto tiene permiso del ayuntamiento?

Sí No

10- ¿El proyecto tiene permiso del Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales

Sí No

11- ¿El proyecto tiene permiso del Ministerio de Turismo (si aplica)?

Sí No

12- ¿El proyecto tiene inicio de obra o licencia de construcción por el MIVED?

Sí No

IV. Experiencia/Referencia

13- ¿En qué etapa se encuentra el proyecto (obra en plano, en construcción o terminada)?

Terminada En construcción En planos

14- ¿Tiene la constructora proyectos similares o de mayor envergadura entregados?

Sí No

15- ¿La constructora presentó referencias profesionales, bancarias y comerciales?

Sí No

16- ¿Se realizó la debida diligencia de lavado de activos?

Sí No

Dónde:

<input type="radio"/>	Bajo riesgo y alta confianza.	<input type="radio"/>	Riesgo medio-alto.
<input type="radio"/>	Riesgo moderado.	<input type="radio"/>	Alto riesgo.

Guía para comprar una vivienda de forma segura



1- ¿El proyecto está en fideicomiso?

Si un proyecto está bajo un fideicomiso, significa que hay una estructura legal que protege los fondos de los compradores y garantiza supervisión financiera y legal, reduciendo el riesgo de fraudes o incumplimientos. Recomendamos siempre priorizar proyectos bajo fideicomiso, ya que ofrecen mayor seguridad y transparencia para los compradores.

2- ¿De estar en alguna fiduciaria, esta pertenece a ASOFIDOM?

En caso de estar en algún fideicomiso, el respaldo de una fiduciaria regulada y reconocida, preferiblemente afiliada a la ASOFIDOM (Asociación de Sociedades Fiduciarias de República Dominicana), asegura transparencia y minimiza el riesgo de manejo inadecuado de los fondos del proyecto. Valoramos positivamente los proyectos respaldados por fiduciarias afiliadas a ASOFIDOM, ya que esto garantiza mayor confiabilidad institucional.

3- ¿El terreno del proyecto tiene título definitivo?

El título definitivo es el documento que certifica la propiedad legal del terreno o inmueble, lo que garantiza los derechos de propiedad y posibilita la aprobación y ejecución del proyecto de manera legal. Este es uno de los factores más determinantes para una compra segura. Se recomienda no avanzar en el proceso sin verificarlo debidamente.

Guía para comprar una vivienda de forma segura

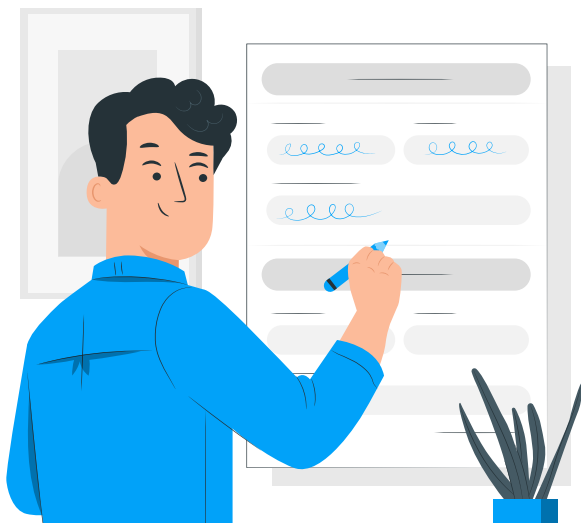
4- ¿El título está a nombre del promotor, o este tiene autorización del dueño del terreno para vender?

Si el título no está a nombre del promotor o este no cuenta con autorización formal del dueño del terreno para construir, no puede legalmente promover ni vender ninguna unidad del proyecto.

Este es uno de los factores más determinantes para una compra segura. Se recomienda no avanzar en el proceso sin verificarlo debidamente.

5- ¿El terreno posee el IPI al día?

El Impuesto sobre la Propiedad Inmobiliaria (IPI) debe estar al día, de lo contrario te imposibilita desarrollar cualquier gestión en pro del desarrollo normal del proyecto, evitando así problemas legales. Verificar que el IPI esté al día es una garantía de que el proyecto cumple con sus obligaciones fiscales y está en regla para avanzar.



Guía para comprar una vivienda de forma segura



6- ¿El terreno tiene Estado Jurídico del inmueble sin anotaciones litigiosas?

Es importante verificar que el inmueble no tenga cargas legales, gravámenes o restricciones litigiosas que puedan afectar su compra y posterior transferencia del título de propiedad. Una propiedad sin anotaciones es una inversión más segura y te protege de futuras complicaciones legales.

7- ¿El proyecto cuenta con seguro de todo riesgo de construcción (TRC)?

Este seguro protege la inversión contra eventos inesperados como incendios, desastres naturales, accidentes o daños a terceros durante la fase de construcción. Sin él, los riesgos que recaen directamente sobre el promotor y afectan el proyecto. Garantiza que la inversión esté protegida ante imprevistos durante la obra.

8- ¿El proyecto cuenta con Régimen de condominio (títulos individualizados)?

Este régimen garantiza que cada unidad del proyecto (apartamento, casa, local) tenga su propio título individual, facilitando la venta, financiamiento y protección legal del comprador. Un proyecto con títulos individualizados significa que ya ha agotado los procesos legales para la obtención del título definitivo de cada unidad.

Guía para comprar una vivienda de forma segura

9- ¿El proyecto tiene permiso del ayuntamiento?

El permiso del ayuntamiento certifica que el proyecto cumple con los planes de ordenamiento territorial y normas urbanísticas. Sin este permiso, el proyecto podría ser detenido o incluso demolido por incumplir regulaciones municipales. Solo los proyectos autorizados por el ayuntamiento aseguran cumplimiento urbanístico. Comprar sin esta validación expone al comprador a un riesgo legal.

10- ¿El proyecto tiene permiso del Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales?

Este permiso es esencial para garantizar que el proyecto cumpla con las normativas ambientales. Sin esta autorización, el proyecto podría enfrentar sanciones, detenerse o incluso ser cancelado. Este tipo de autorización es indispensable para garantizar que el desarrollo inmobiliario cumpla con los estándares legales y ambientales del país.

11- ¿El proyecto tiene permiso del Ministerio de Turismo (si aplica)?

En proyectos turísticos es obligatorio contar con un permiso del Ministerio de Turismo. Sin este permiso, el proyecto podría ser declarado ilegal y afectar la inversión de los compradores. Verificar este permiso es vital en zonas turísticas. Si el proyecto cuenta con este permiso, respaldas tu inversión asegurándote de que el proyecto cumple con todos los requisitos del sector.

Guía para comprar una vivienda de forma segura

12- ¿El proyecto tiene inicio de obra o licencia de construcción por el MIVED?

Estos son requisitos fundamentales para garantizar que el proyecto cumpla con las normativas estructurales, de seguridad y planificación urbana requeridas. En la etapa de diseño y planos, el proyecto puede encontrarse en proceso de solicitud y aún no contar con la licencia aprobada. Sin embargo, una vez iniciada cualquier fase de construcción, es obligatorio que la obra disponga de la licencia correspondiente emitida por este ministerio. La ausencia de este permiso en fase de ejecución implica la suspensión inmediata de los trabajos y expone el proyecto a riesgos financieros y jurídicos, dada la ilegalidad que representa continuar sin autorización.

13- ¿En qué etapa se encuentra el proyecto (en proyecto, en construcción o terminada)?

Al momento de la compra el proyecto puede estar en una de estas de tres etapas: en plano (solo el diseño), en construcción (está siendo levantada) o terminada (ya está construida y lista para ser ocupada). Esto te permite saber que documentaciones debes de solicitar dependiendo de la etapa en la que se encuentre el proyecto. La etapa define el nivel de riesgo y el tipo de información que necesitas. Sé precavido y solicita los documentos adecuados a cada fase.

Guía para comprar una vivienda de forma segura



14- ¿Tiene la constructora proyectos similares entregados o de mayor envergadura?

Conocer los proyectos anteriores de la constructora te permite evaluar su experiencia y la calidad de su trabajo. Si la constructora ha entregado proyectos exitosos en el pasado, es más probable que tu inversión también sea segura. Una trayectoria comprobada es un buen indicador de confianza. Da prioridad a empresas con historial sólido y entregas verificables.

15- ¿La constructora presentó referencias profesionales, bancarias y comerciales?

Verificar las referencias bancarias y comerciales ayuda a confirmar que la empresa tiene una buena reputación en el mercado y está en condiciones financieras de llevar a cabo el proyecto. Empresas con buenas referencias generan mayor confianza. Esta verificación te ayuda a tomar decisiones seguras y bien fundamentadas.

16- ¿Se realizó la debida diligencia de lavado de activos?

Es un proceso mediante el cual se asegura que los fondos utilizados en la compra de un inmueble no provienen de actividades ilícitas, como el lavado de dinero. Verificar que la constructora o promotora cumple con las normativas de prevención de lavado de activos garantiza que el dinero invertido no esté vinculado a actividades ilegales, lo que podría involucrar a los compradores en situaciones legales complicadas. Este proceso brinda seguridad jurídica al comprador, asegurando que la transacción esté libre de cualquier vínculo con actividades ilegales.

Clasificación según su importancia para una compra segura

Nivel Muy Alto

Estos son los requisitos **más importantes**, cuya ausencia representa un **riesgo elevado para la legalidad y seguridad de la inversión**.

1. ¿El proyecto está en fideicomiso?
4. ¿El título está a nombre del promotor o tiene autorización para vender?
6. ¿El terreno tiene estado jurídico sin anotaciones litigiosas?
9. ¿El proyecto tiene permiso del ayuntamiento?

Nivel Alto

Aspectos importantes para garantizar seguridad jurídica y evitar conflictos futuros.

3. ¿El terreno del proyecto tiene título definitivo?
5. ¿El terreno posee el IPI al día?
10. ¿El proyecto tiene permiso del Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales?
11. ¿El proyecto tiene permiso del Ministerio de Turismo (si aplica)?
12. ¿El proyecto tiene inicio de obra o licencia de construcción por el MIVED?
14. ¿La constructora tiene proyectos similares o de mayor envergadura entregados?

Clasificación según su importancia para una compra segura

Nivel Moderado

Aspectos de **importancia media** que no afectan directamente la legalidad de la compra pero son recomendables para mayor control y tranquilidad.

13. ¿En qué etapa se encuentra el proyecto (obra en plano, en construcción o terminada)?
14. ¿La constructora presentó referencias profesionales, bancarias y comerciales?
16. ¿Se realizó la debida diligencia de lavado de activos?

Nivel Bajo

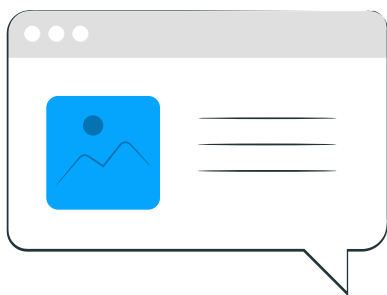
Aspectos de **menor importancia** que no son **determinantes para la validez legal de la compra**, pero aportan mayor organización y claridad en el proceso de compra.

2. ¿De estar en alguna fiduciaria, esta pertenece a ASOFIDOM?
7. ¿El proyecto cuenta con seguro de todo riesgo de construcción?
8. ¿El proyecto cuenta con régimen de títulos individualizados (condominio)?

Guía para comprar una vivienda de forma segura

Aviso de Exención de Responsabilidad:

La información presentada en esta guía es de **carácter puramente informativo** y no constituye garantía, certificación ni recomendación del Estado Dominicano. El usuario es responsable de realizar su propia investigación y se recomienda acudir a profesionales calificados y/o asesoría legal antes de tomar cualquier decisión de inversión. El Estado no asume responsabilidad por errores, omisiones o el uso que se dé a esta información.





Gobierno de la
REPÚBLICA DOMINICANA

VIVIENDA, HÁBITAT
Y EDIFICACIONES

Construyendo un
Mejor Futuro



www.mivhed.gob.do