MIVED te acompaña

GOBIERNO DE LA
REPÚBLICA DOMINICANA

VIVIENDA
Y EDIFICACIONES

GUÍA DIGITAL

VIVIENDA SEGURA

Mira las señales
antes de dar el paso

Una guía visual para revisar un proyecto inmobiliario según la etapa en que se encuentra.

ANTES DE REVISAR EL PROYECTO

Primero, identifica la etapa.

La misma señal puede cambiar de significado según el momento del proyecto.



01

Planos o preventa

Existe el diseño.
Aún no hay obra.



02

En construcción

La obra ya se está levantando.



03

Terminado

Construido y listo para ocupar o entregar.

LA REGLA DE ESTA GUÍA

Elige tu etapa y revisa solo las señales que aplican a tu situación.

CÓMO LEER LA GUÍA

Aprende a leer las señales.

EN ORDEN
Condición esperada presente. Bajo riesgo.

VERIFICA
Hay información que conviene confirmar antes de avanzar.

ATENCIÓN
Existe un proceso pendiente o una exposición real que requiere revisión.

ALERTA
Falta algo exigible. Detente y aclara antes de continuar.

AÚN NO APLICA
Ese requisito corresponde a otra etapa del proyecto y no cuenta como bandera.

Cuatro preguntas para orientarte

1. ¿Dónde va tu dinero?
2. ¿La propiedad está en regla?
3. ¿El proyecto puede avanzar legalmente?
4. ¿Quién está detrás del proyecto?

ANTES DE PAGAR

Dos reglas que atraviesan la guía.

1. La reserva pasa por debida diligencia

Puede recibirse en una cuenta designada para reservas por un monto que no exceda US$15,000, en línea con el umbral de la Ley 155-17. Si la operación no procede, los fondos deben devolverse de forma expedita. Una vez aprobada, la reserva se integra al fideicomiso o a la cuenta de la empresa del proyecto.

2. Mira la relación entre tus pagos y el avance de la obra

Es normal que tus pagos y la construcción no avancen exactamente al mismo ritmo. Pero si sigues pagando y la obra lleva mucho tiempo detenida sin una explicación clara, presta atención y verifica qué está pasando antes de continuar.

IDEA PARA RECORDAR

Antes de pagar, verifica quién recibe tu dinero. Antes de firmar, verifica quién firma.

ETAPA 1 DE 3

01

Planos o preventa

Aquí compras una promesa.

Es la etapa de mayor riesgo porque pagas por algo que aún no existe. El flujo del dinero, el respaldo del promotor y el contrato son tu única protección.

Dinero y estructura

Primero revisa cómo entra y quién administra tu dinero.

A1 ¿A qué cuenta entra tu dinero?

EN ORDEN
Cuenta fiduciaria del fideicomiso del proyecto: máxima protección.

VERIFICA
Cuenta empresarial a nombre de la promotora: verifica la empresa antes de entregar fondos

ALERTA
Cuenta personal, de un tercero o ajena al proyecto: nunca pagues aquí.

Reserva: puede recibirse en una cuenta designada durante la debida diligencia, por un monto que no exceda US$15,000. Si la operación no procede, debe devolverse de forma expedita.

A2 ¿El proyecto está en fideicomiso o en empresa?

EN ORDEN
Fideicomiso: libera fondos de preventa bajo hitos verificables.

VERIFICA
Empresa promotora constituida: verifica bien la empresa antes de entregar fondos.

La estructura protege el flujo del dinero, no garantiza la ejecución de la obra. Revisa siempre la trayectoria del promotor

A3 ¿La fiduciaria ofrece garantías de solidez?

EN ORDEN
Fiduciaria con respaldo financiero y afiliación gremial verificables: señal de mayor solidez.

VERIFICA
Fiduciaria independiente, sin respaldo financiero ni afiliación gremial verificables: investiga su respaldo antes de entregar fondos.

Este criterio solo aplica si el proyecto está en fideicomiso. La supervisión depende del régimen correspondiente: cuando la fiduciaria está vinculada a una entidad financiera, verifica su supervisión por la Superintendencia de Bancos; si el fideicomiso está relacionado con oferta pública de valores, verifica la supervisión de la Superintendencia del Mercado de Valores. En el caso de fiduciarias independientes, verifica su registro tributario ante la DGII.

Propiedad y contrato

El terreno, el vendedor y la firma también tienen que estar en regla.

A4 ¿El terreno tiene título en regla?

EN ORDEN
Título definitivo con deslinde agotado.

ATENCIÓN
Constancia anotada con deslinde en proceso: verifica a fondo.

ALERTA
Titularidad no clara o no verificable en el Registro de Títulos.

A5 ¿El estado jurídico está limpio?

EN ORDEN
Sin anotaciones, o solo con hipoteca del préstamo interino. Verifica su radiación por unidad.

ATENCIÓN
Gravámenes o cargas que requieren aclaración.

ALERTA
Litis, oposición o anotación litigiosa activa.

A6 ¿Quién vende tiene derecho a vender?

EN ORDEN
El título está a nombre del promotor.

VERIFICA
El promotor no es propietario, pero cuenta con autorización formal del dueño, vigente y que cubre expresamente la venta de las unidades del proyecto.

ALERTA
El promotor no es dueño y no puede acreditar autorización.

Propiedad y contrato

El terreno, el vendedor y la firma también tienen que estar en regla.

A7 ¿Quién firma el contrato y con qué autorización?

EN ORDEN
Representante legal con facultades vigentes; acta de asamblea cuando corresponda.

VERIFICA
Apoderado con poder verificable que cubra la venta de unidades.

ALERTA
Firmante sin facultades acreditables o imposible de verificar.

A8 ¿El proyecto tiene títulos individualizados?

AÚN NO APLICA
Todavía no aplica. Es normal que no existan antes de construir.

Contrapartida: el terreno matriz sí debe tener título limpio.

Permisos y obligaciones

En preventa, algunos requisitos están activos y otros todavía no aplican

A9 ¿Tiene permiso del ayuntamiento?

EN ORDEN
Permiso aprobado.

ATENCIÓN
Uso de suelo aprobado, con planos aún en trámite.

ALERTA
Sin ninguna gestión municipal.

A10 ¿Tiene licencia de construcción o inicio de obra del MIVED?

AÚN NO APLICA
Todavía no aplica. Suele estar en proceso de solicitud durante la preventa.

A11 ¿Tiene permiso ambiental?

AÚN NO APLICA
Todavía no aplica. En preventa aún no forma parte relevante del proceso.

A12 ¿Tiene permiso de Turismo (MITUR)?

EN ORDEN
Proyecto turístico que ya pasó por el DPP de MITUR.

ATENCIÓN
Proyecto turístico que aún no pasó por el DPP: la densidad todavía no ha sido verificada.

AÚN NO APLICA
Proyecto sin vocación turística: no aplica.

Permisos y obligaciones

En preventa, algunos requisitos están activos y otros todavía no aplican

A13 ¿Tiene seguro de todo riesgo de construcción (TRC)?

AÚN NO APLICA
Todavía no aplica porque aún no hay obra física que asegurar.

Confirma que el TRC se contratará cuando inicie la obra.

A14 ¿El IPI está al día?

EN ORDEN
Al día o con exención vigente y documentada.

VERIFICA
Atraso menor en proceso de regularización.

ATENCIÓN
Deuda significativa que puede impedir la transferencia del título. Un bloqueo puntual en la DGII no constituye por sí solo una señal de alto riesgo; verifica la causa.

Quién está detrás

Trayectoria, referencias y cumplimiento reducen incertidumbre.

A15 ¿Qué trayectoria tiene la constructora?

EN ORDEN
Proyectos similares o mayores, entregados y verificables.

VERIFICA
Poca trayectoria, pero con equipo o respaldo verificable.

ATENCIÓN
Sin trayectoria ni respaldo verificable: riesgo real, especialmente en preventa.

Evalúa la trayectoria del grupo empresarial del promotor, no solo de la razón social del proyecto.

A16 ¿Presenta referencias profesionales, bancarias y comerciales?

EN ORDEN
Referencias verificables.

VERIFICA
Referencias incompletas o aún sin verificar.

ATENCIÓN
No las presenta o se niega a darlas.

A17 Prevención de lavado de activos

EN ORDEN
Oficial de Cumplimiento registrado ante UAF, origen de fondos y canales trazables.

ATENCIÓN
Controles informales o parciales; no acredita su Oficial de Cumplimiento.

ALERTA
Acepta efectivo sin preguntar origen o evade el tema incumpliendo una obligación legal expresa.

La constructora es sujeto obligado bajo la Ley 155-17.

Quién está detrás

Trayectoria, referencias y cumplimiento reducen incertidumbre.

A18

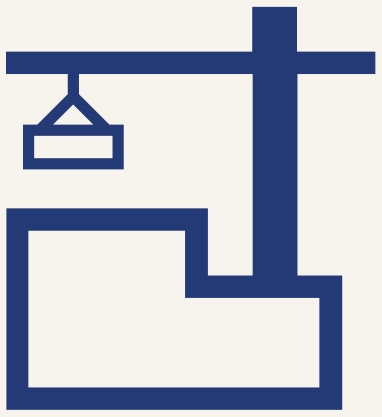
¿El constructor está gremiado en el sector?

EN ORDEN
Gremiado en una asociación reconocida del sector.

VERIFICA
No gremiado, pero con trayectoria y formalidad verificables por otras vías.

Evalúa la afiliación a nivel del grupo empresarial del constructor.

ETAPA 2 DE 3



02

En construcción

La obra ya habla por el proyecto.

El avance físico demuestra ejecución real. En esta etapa, permisos, licencia y seguro de obra pasan a ser señales activas que deben revisarse.

EN CONSTRUCCIÓN

Dinero y estructura

La obra existe, pero el flujo del dinero sigue siendo crítico.

B1 ¿A qué cuenta entra tu dinero?

EN ORDEN
Cuenta fiduciaria o empresarial del proyecto, debidamente verificada.

ALERTA
Cuenta personal, de terceros o ajena al proyecto: **nunca pagues aquí.**

Reserva: puede recibirse en una cuenta designada durante la debida diligencia, hasta US$15,000. Pagos sostenidos con obra detenida por largo tiempo y sin justificación son una alerta de seguimiento.

B2 ¿El proyecto está en fideicomiso o en empresa?

EN ORDEN
Fideicomiso con obra en ejecución.

VERIFICA
Empresa formal sin fideicomiso: depura su información; la obra en marcha es evidencia a favor.

ALERTA
Sin fideicomiso ni empresa formal, captando dinero con la obra iniciada: **alarma rotunda.**

La estructura protege el flujo del dinero, no la ejecución. Revisa la trayectoria del promotor.

B3 ¿La fiduciaria ofrece garantías de solidez?

EN ORDEN
Con respaldo financiero.

VERIFICA
Respaldo no verificable: **depura la información sin perder de vista que la obra en marcha evidencia ejecución.**

Solo aplica si hay fideicomiso. La supervisión sigue el mismo criterio que en preventa.

EN CONSTRUCCIÓN

Propiedad y contrato

Revisa el terreno, quién vende y quién firma.

B4 ¿El terreno tiene título en regla?

EN ORDEN
Título definitivo con deslinde agotado.

ATENCIÓN
Constancia anotada con deslinde en proceso: **verifica a fondo.**

ALERTA
Titularidad no clara o no verificable.

B5 ¿El estado jurídico está limpio?

EN ORDEN
Sin anotaciones o solo con hipoteca interina; verifica la radiación por unidad.

ATENCIÓN
Gravámenes o cargas que requieren aclaración.

ALERTA
Litis, oposición o anotación litigiosa activa.

B6 ¿Quién vende tiene derecho a vender?

EN ORDEN
Título a nombre del promotor.

VERIFICA
Autorización formal del dueño, vigente y con alcance suficiente.

ALERTA
Sin derecho ni autorización acreditable.

EN CONSTRUCCIÓN

Propiedad y contrato

Revisa el terreno, quién vende y quién firma.

B7 ¿Quién firma el contrato y con qué autorización?

EN ORDEN
Representante legal con facultades vigentes; acta de asamblea cuando aplica.

VERIFICA
Apoderado con poder verificable y alcance confirmado.

ALERTA
Firmante sin facultades acreditables.

B8 ¿El proyecto tiene títulos individualizados?

AÚN NO APLICA
Todavía no aplica. El condominio suele constituirse hacia el final de la obra.

Verifica que el proceso esté previsto y en marcha.

Permisos y protección

Con la obra activa, permisos y seguro dejan de ser opcionales.

B9 ¿Tiene permiso del ayuntamiento?

EN ORDEN
Cuenta con permiso municipal.

ALERTA
Construye sin permiso: la obra queda expuesta a paralización o demolición.

B10 ¿Tiene licencia de construcción o inicio de obra aprobado del MIVED?

EN ORDEN
Licencia de construcción y/o inicio de obra aprobado.

ALERTA
Construye sin licencia ni inicio de obra aprobado: la obra está expuesta a suspensión inmediata.

Ninguna obra debe comenzar sin licencia o, al menos, inicio de obra aprobado formalmente por el MIVED.

B11 ¿Tiene permiso ambiental?

EN ORDEN
Permiso ambiental vigente.

ALERTA
Construye sin permiso ambiental: expuesto a sanción o paralización.

EN CONSTRUCCIÓN

Permisos y protección

Con la obra activa, permisos y seguro dejan de ser opcionales.

B12 ¿Tiene permiso de Turismo (MITUR)?

EN ORDEN
Proyecto turístico con permiso.

ALERTA
Proyecto turístico construyendo sin autorización de MITUR.

AÚN NO APLICA
Sin vocación turística: no aplica.

B13 ¿Tiene seguro de todo riesgo de construcción (TRC)?

EN ORDEN
TRC vigente.

ATENCIÓN
Obra activa sin TRC: debe exigirse su contratación.

Toda obra debe contar con TRC, tenga préstamo interino o no, ya que protege el patrimonio del comprador que ya ha aportado dinero.

B14 ¿El IPI está al día?

EN ORDEN
Al día o con exención vigente y documentada.

VERIFICA
Atraso menor en regularización.

ATENCIÓN
Deuda significativa que puede impedir la transferencia. Un bloqueo puntual no basta por sí solo para clasificar alto riesgo.

EN CONSTRUCCIÓN

Quién está detrás

La ejecución visible suma evidencia; la formalidad sigue importando.

B15 ¿Qué trayectoria tiene la constructora?

EN ORDEN
Proyectos similares o mayores, entregados y verificables.

VERIFICA
Poca trayectoria, pero con equipo o respaldo verificable.

ATENCIÓN
Sin trayectoria ni respaldo verificable.

Punto de concentración de la reputación e historial del promotor. Se evalúa a nivel del grupo empresarial.

B16 ¿Presenta referencias profesionales, bancarias y comerciales?

EN ORDEN
Referencias verificables.

VERIFICA
Referencias incompletas o sin verificar.

ATENCIÓN
No las presenta o se niega a darlas.

B17 ¿Cumple con prevención de lavado de activos?

EN ORDEN
Oficial de Cumplimiento registrado ante UAF, origen de fondos y canales trazables.

ATENCIÓN
Controles informales o parciales; no acredita su Oficial de Cumplimiento.

ALERTA
Acepta efectivo sin preguntar origen o evade el tema incumpliendo una obligación legal expresa.

EN CONSTRUCCIÓN

Quién está detrás

La ejecución visible suma evidencia; la formalidad sigue importando.

B18 ¿El constructor está gremiado en el sector?

EN ORDEN
Gremiado en una asociación reconocida del sector.

VERIFICA
No gremiado, pero con trayectoria y formalidad verificables por otras vías.

Se evalúa a nivel del grupo empresarial del constructor.

ETAPA 3 DE 3



03

Proyecto terminado

Ahora la pregunta es: ¿puedes recibir tu título?

La construcción concluyó. El foco cambia: importa que la unidad pueda transferirse, que el título esté limpio y que lo entregado corresponda con lo prometido.

PROYECTO TERMINADO

Dinero y estructura

Con la unidad lista, algunas preguntas cambian de peso.

C1 ¿A qué cuenta entra tu dinero?

EN ORDEN
Cuenta del proyecto, debidamente verificada.

ALERTA
Cuenta personal o ajena al proyecto: **nunca pagues aquí.**

Reserva: puede recibirse en una cuenta designada durante la debida diligencia, hasta US$15,000. Si la operación no procede, debe devolverse de forma expedita.

C2 ¿El proyecto está en fideicomiso o en empresa?

AÚN NO APLICA
Ya no aplica. Con el título listo y transferencia inmediata, la estructura de captación deja de ser central.

En esta etapa manda C8: los títulos individualizados. Sigue verificando trayectoria e historial del promotor.

C3 ¿La fiduciaria ofrece garantías de solidez?

AÚN NO APLICA
Ya no aplica. Si existen títulos individualizados, la fiduciaria ya cumplió su función.

PROYECTO TERMINADO

Propiedad y contrato

El foco está en transferir una unidad con título y situación jurídica claros.

C4 ¿El terreno o unidad tiene título en regla?

EN ORDEN
Título definitivo con deslinde agotado.

ATENCIÓN
Constancia anotada con deslinde en proceso: verifica a fondo.

ALERTA
Titularidad no clara o no verificable.

C5 ¿El estado jurídico está limpio?

EN ORDEN
Sin anotaciones o con hipoteca cuya radiación sea verificable.

ATENCIÓN
Gravámenes o cargas que requieren aclaración.

ALERTA
Litis, oposición o anotación litigiosa activa.

C6 ¿Quién vende tiene derecho a vender?

EN ORDEN
Título a nombre del promotor.

VERIFICA
Autorización formal del dueño, vigente y con alcance suficiente.

ALERTA
Sin derecho ni autorización acreditable.

PROYECTO TERMINADO

Propiedad y contrato

El foco está en transferir una unidad con título y situación jurídica claros.

C7 ¿Quién firma el contrato y con qué autorización?

EN ORDEN
Representante legal con facultades vigentes; acta de asamblea cuando aplica.

VERIFICA
Apoderado con poder verificable y alcance confirmado.

ALERTA
Firmante sin facultades acreditables.

C8 ¿El proyecto tiene títulos individualizados?

EN ORDEN
Sí: el proceso legal se agotó y la unidad puede transferirse.

ALERTA
No, en un proyecto terminado y en entrega: no podrás recibir el título individual.

Si existe título económico o el régimen de condominio ya fue depositado, procura la individualización.

PROYECTO TERMINADO

Permisos e historial

Lo construido también debe demostrar que cumplió su ruta legal.

C9 ¿Tuvo permiso del ayuntamiento?

EN ORDEN
Contó con permiso en su momento.

ALERTA
No tuvo permiso: alarma grave de irregularidad urbanística.

C10 ¿Tuvo licencia de construcción o inicio de obra del MIVED?

EN ORDEN
Contó con licencia o inicio de obra aprobado.

ALERTA
No tuvo ninguno: alarma grave de irregularidad estructural y legal.

C11 ¿Tuvo permiso ambiental?

EN ORDEN
Contó con permiso ambiental.

ALERTA
No tuvo permiso: señal de irregularidad.

C12 ¿Tuvo permiso de Turismo (MITUR)?

EN ORDEN
Proyecto turístico con permiso.

ALERTA
Proyecto turístico sin permiso: irregularidad.

AÚN NO APLICA
Sin vocación turística: no aplica.

PROYECTO TERMINADO

Permisos e historial

Lo construido también debe demostrar que cumplió su ruta legal.

C13 Seguro de todo riesgo de construcción (TRC)

AÚN NO APLICA

Ya no aplica: la fase de construcción concluyó.

Si ocurre un siniestro durante la adquisición y el pago no se ha completado, la operación no se concreta y el comprador no queda expuesto.

C14 ¿El IPI está al día?

EN ORDEN

Al día o con exención vigente y documentada.

VERIFICA

Atraso menor en regularización.

ATENCIÓN

Deuda significativa que puede impedir la transferencia del título.

PROYECTO TERMINADO

Quién está detrás

La trayectoria y formalidad siguen siendo señales de confianza.

C15 ¿Qué trayectoria tiene la constructora?

EN ORDEN
Proyectos similares o mayores, entregados y verificables.

VERIFICA
Poca trayectoria, pero con equipo o respaldo verificable.

ATENCIÓN
Sin trayectoria ni respaldo verificable.

Evalúa a nivel del grupo empresarial.

C16 ¿Presenta referencias profesionales, bancarias y comerciales?

EN ORDEN
Referencias verificables.

VERIFICA
Referencias incompletas o sin verificar.

ATENCIÓN
No las presenta o se niega a darlas.

C17 ¿Cumple con prevención de lavado de activos?

EN ORDEN
Oficial de Cumplimiento registrado ante UAF, origen de fondos y canales trazables.

ATENCIÓN
Controles informales o parciales; no acredita su Oficial de Cumplimiento.

ALERTA
Acepta efectivo sin preguntar origen o evade el tema incumpliendo una obligación legal expresa.

PROYECTO TERMINADO

Quién está detrás

La trayectoria y formalidad siguen siendo señales de confianza.

C18 ¿El constructor está gremiado en el sector?

EN ORDEN
Gremiado en una asociación reconocida del sector.

VERIFICA
No gremiado, pero con trayectoria y formalidad verificables por otras vías.

Evalúa la afiliación a nivel del grupo empresarial.

ANTES DE DAR EL PASO

Guarda esta Lista de verificación

Una última revisión puede ayudarte a detectar lo que falta antes de avanzar.

- [ ] Identifica la etapa real del proyecto.
- [ ] Verifica a qué cuenta va tu dinero.
- [ ] Revisa el título del terreno o de la unidad.
- [ ] Confirma el estado jurídico y cualquier gravamen.
- [ ] Verifica quién vende y quién firma.
- [ ] Revisa los permisos que aplican a esa etapa.
- [ ] Confirma IPI o exención documentada.
- [ ] Investiga trayectoria y referencias del promotor.
- [ ] Confirma controles de cumplimiento y canales trazables.
- [ ] Aclara cualquier señal amarilla, naranja o roja.

UNA GUÍA PARA ORIENTAR, NO PARA CERTIFICAR

Esta evaluación no constituye garantía ni certificación. Ningún modelo elimina por completo el riesgo; cumplir los criterios reduce la exposición sin ofrecer una garantía absoluta.

Guía desarrollada por el Ministerio de Vivienda y Edificaciones (MIVED), con aportes técnicos de la Asociación Dominicana de Constructores y Promotores de Viviendas (ACOPROVI).