

Protege tu inversión con un proceso legal completo.



TERRA LAW

KIT INFORMATIVO

Tu Camino hacia una Inversión Inmobiliaria Confiable



Índice

Sobre Nosotros	01
Transferencia Inmobiliaria	02
Etapas del Proceso	03
Recomendaciones	04
Beneficios bajo CONFOTUR	05
Estructura Legal adecuada	06
Estructuración Legal y Societaria	07
Honorarios Profesionales	08
Sobre el fundador	09

SOBRE NOSOTROS



TERRA LAW

En **Terra Law** ofrecemos acompañamiento legal especializado para inversionistas **locales y extranjeros** en el **sector inmobiliario de la República Dominicana**. Nuestra firma combina experiencia jurídica, enfoque estratégico y un trato personalizado para procurar transacciones seguras, eficientes y alineadas a los objetivos del cliente.

Nos especializamos en **estructuración societaria, transferencia inmobiliaria, cumplimiento fiscal y protección patrimonial**, asegurando que cada inversión cuente con una base legal sólida desde el inicio hasta la obtención del **título definitivo**.

*Comprar un **inmueble o propiedad** es un paso importante. Hacerlo con **seguridad jurídica y acompañamiento experto** es lo que marca la diferencia entre una simple compra y una **inversión sólida**.*

Protegemos tu inversión hasta la obtención del título

TRANSFERENCIA INMOBILIARIA

La compra de un inmueble en la República Dominicana no concluye con la firma del contrato. Para proteger tus derechos, es necesario agotar el proceso de transferencia hasta obtener el **Certificado de Título definitivo** a nombre del comprador.



#1

Revisión & Documentación

Verificación legal y preparación de documentos requeridos.



#2

Firma del Contrato

Acuerdo inicial y validación de condiciones.



#3

Trámites Fiscales y Administrativos

Gestiones ante DGII, Hacienda y autoridades competentes.



#4

Certificado de Título Definitivo

Registro final a nombre del comprador.

*La compra de un inmueble no termina en la firma. En Terra Law acompañamos todo el proceso hasta que obtengas tu **Certificado de Título definitivo**, cuidando tu **seguridad jurídica** en cada etapa.*



ETAPAS DEL PROCESO DE TRANSFERENCIA

Nos encargamos de todo el proceso legal y administrativo necesario para lograr la transferencia efectiva del inmueble, incluyendo:

**1**

PREPARACIÓN DE DOCUMENTACIÓN

Revisión y recopilación de todos los documentos legales y registrales necesarios para formalizar la compra del inmueble, procurando que la operación cumpla con los requisitos de ley y reduciendo los riesgos jurídicos.

2

CONTRATOS DE COMPRAVENTA

Redacción o revisión de la Promesa y del Contrato de Compraventa, asegurando términos que protejan al comprador y reflejen fielmente lo acordado entre las partes.

3

GESTIÓN ANTE HACIENDA / DGII

Tramitamos ante el Ministerio de Hacienda y la Dirección General de Impuestos Internos (DGII) el pago o la exención de los impuestos correspondientes a la transferencia inmobiliaria, según aplique el régimen CONFOTUR o no.

4

EMISIÓN DEL CERTIFICADO

Realizamos el proceso final de registro ante el Registro de Títulos, obteniendo el Certificado de Título definitivo a nombre del comprador, lo que acredita su derecho de propiedad legal sobre el inmueble.

Te acompañamos para que tu transferencia sea clara y segura.



RECOMENDACIÓN PREVIA A LA COMPRA

Antes de adquirir cualquier propiedad, recomendamos realizar una debida **diligencia exhaustiva** que incluya la **recopilación y verificación de todos los documentos e informaciones legales, registrales y técnicas del inmueble.**

Este análisis comprende, entre otros aspectos:



Estado jurídico del inmueble y existencia de cargas o gravámenes.



Permisos de construcción emitidos por el **Ministerio de la Vivienda y Edificaciones (MIVED).**



Autorizaciones ambientales correspondientes.



Situación catastral y registral actualizada.

*Este **proceso de verificación** busca ofrecer la máxima **seguridad jurídica** y procurar que tu inversión se realice sobre una base sólida y confiable.*

Beneficios bajo **CONFOTUR**



(Ley 158-01 sobre Fomento al Desarrollo Turístico)

Cuando el inmueble está acogido a la Ley 158-01, el comprador disfruta de importantes incentivos fiscales:

Exención del Impuesto a la Propiedad Inmobiliaria (IPI) si el adquirente es persona física.

Exención del impuesto sobre activos, si el adquirente es persona jurídica.

Exención del 3% del impuesto de transferencia inmobiliaria, calculado sobre el valor del inmueble.

Estos beneficios aplican al primer adquirente del inmueble dentro del proyecto calificado bajo CONFOTUR.
Mientras esté vigente el incentivo del proyecto.

Si el inmueble **NO** cuenta con **CONFOTUR**



El comprador deberá asumir:

1% anual sobre el excedente del patrimonio gravado si el adquirente es persona física.

1% anual del valor de los activos si el adquirente es persona jurídica.

3% de impuesto de transferencia inmobiliaria, calculado sobre el valor de la propiedad.



Optimiza tus beneficios con la estructura legal adecuada

Ventajas de estructurar la compra a través de una sociedad.

Conservación de beneficios CONFOTUR

Al revender, vendes las **cuotas y no el inmueble**, y la exención sigue con la sociedad.

Evita el 3% de impuesto de transferencia

Al vender la sociedad en lugar del inmueble, **no se genera el impuesto.**

Protección patrimonial

El inmueble queda **aislado de riesgos personales** del propietario.

Facilidad para heredar o dividir

Tus herederos reciben **cuotas, no partes del inmueble.**

Con la creciente oferta inmobiliaria en la República Dominicana, el factor diferenciador al momento de una posible reventa de tu inmueble puede residir en cómo estructures tu compra, especialmente si tu inmueble está amparado bajo el régimen **CONFOTUR (Ley 158-01)**.



ESTRUCTURACIÓN LEGAL Y SOCIETARIA

Estructura Personal vs. Estructura Societaria

Persona Física



Al revender, se causa el 3% de transferencia.



No conserva beneficios CONFOTUR al revender.



Heredar o dividir requiere proceso judicial.



Mayor exposición patrimonial ante riesgos personales.

Sociedad Tenedora (SRL / EIRL)



Evita el 3% de impuesto de transferencia.



Mantiene beneficios CONFOTUR.



Facilita herencia mediante acciones o cuotas.



Aísla el inmueble del patrimonio personal.

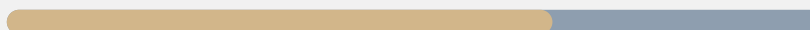
Con una estructura societaria adecuada, puedes conservar los beneficios **CONFOTUR**, evitar el **3%** de transferencia y simplificar la herencia.

Consideraciones prácticas: Lo recomendable es que sea una sociedad tenedora o sociedad pasiva (sin operaciones comerciales), preferiblemente Sociedad de Responsabilidad Limitada (SRL) o Empresa Individual de Responsabilidad Limitada (EIRL), con fines exclusivos de tenencia y administración del inmueble. **Se recomienda mantener contabilidad y cumplimiento mínimo tributario**, aunque su actividad sea nula, para **evitar sanciones por omisión de reportes**.

\$ Honorarios Profesionales

Los honorarios se fijan según la naturaleza y particularidades del caso, y se facturan así:

Al iniciar el proceso. 70%



Al momento de la entrega del Certificado de Título transferido. 30%



Se establece una **tarifa única, sin cargos ocultos.**



Los impuestos y gastos oficiales van aparte, como el **3% del impuesto de transferencia** cuando no hay **CONFOTUR.**



Terra Law nace de una visión clara: acompañar al inversionista con rigor jurídico, transparencia y una guía estratégica en cada etapa del proceso. Detrás de la firma hay una filosofía de servicio que prioriza **la protección patrimonial, la eficiencia y la confianza**. Esta es la trayectoria y el liderazgo que dan fundamento a nuestra práctica legal.

Un proyecto construido sobre valores sólidos, claridad jurídica y una misión: **proteger lo que más importa.**

La persona detrás de la firma,

Licenciado Hugo Bisonó del Orbe

Abogado egresado de la **Pontificia Universidad Católica Madre y Maestra (PUCMM)** y Magíster en Derecho Administrativo y Gestión Municipal por la Universidad de **Castilla-La Mancha (UCLM), España**.

Su práctica profesional se ha concentrado en las áreas de **litigios civiles, comerciales e inmobiliarios**, así como en derecho **corporativo y estructuración legal de inversiones**.



hugo@bisono.do



+1(809)904.8999



terralaw.do



TERRALAW - Todos los derechos reservados.



ESCANEA Y ESCRÍBENOS
por WhatsApp.



Av. Gustavo Mejía Ricart, No. 81, Torre Profesional Biltmore II, local 708, Serrallés,
Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, República Dominicana, Código Postal No. 10125

 hugo@bisono.do

 [+1\(809\)904.8999](tel:+1(809)904.8999)

 terralaw.do