

Cómo invertir en República Dominicana **desde el extranjero**

Todo lo que necesitas saber antes de comprar tu primera propiedad en el Caribe: zonas, números, proceso legal y los errores que debes evitar.

Alejandro Páez Sánchez

Asesor inmobiliario · Plusval Puente Azul, Santo Domingo

WhatsApp: +1 (829) 803-3035 · apaez@alejandropaezs.com

Por qué República Dominicana

República Dominicana no es solo un destino turístico: es una de las economías más sólidas y de mayor crecimiento del Caribe y Latinoamérica. Estas son las razones por las que miles de inversionistas extranjeros y dominicanos ausentes eligen nuestro país:

- **Crecimiento sostenido:** la economía dominicana ha crecido de forma consistente durante la última década, con un sector turismo que rompe récords de visitantes año tras año.
- **Demanda turística real:** más de 10 millones de visitantes al año generan una demanda constante de renta corta (Airbnb) en zonas como Punta Cana, Bávaro y Juan Dolio.
- **Plusvalía comprobada:** las zonas turísticas y de alta demanda en Santo Domingo han mostrado apreciación constante en la última década.
- **Seguridad jurídica:** el sistema de títulos de propiedad (Ley de Registro Inmobiliario) protege al inversionista extranjero en igualdad de condiciones que al nacional.
- **Conectividad:** vuelos directos desde las principales ciudades de EE.UU., Canadá, Europa y Latinoamérica.

Dato clave: el inversionista extranjero puede comprar, titular y vender propiedades en RD con los mismos derechos que un ciudadano dominicano. No necesitas residencia para invertir.

Las zonas con mayor potencial

No todas las zonas rinden igual. Estas son las que hoy concentran la mejor combinación de demanda, plusvalía y liquidez:

Zona	Perfil ideal	Precio aprox.
Punta Cana / Bávaro	Renta corta, turismo	US\$150k – 500k+
Juan Dolio	Preventa, plusvalía	US\$140k – 300k
Santo Domingo (Piantini, Naco)	Renta larga, vivienda	US\$180k – 400k
Cap Cana	Lujo, alto patrimonio	US\$300k+
Puerto Plata / Sosúa	Precio de entrada accesible	US\$90k – 200k

Ojo: los precios son referenciales de mercado a 2026 y varían por proyecto, metraje y etapa (preventa vs. entrega inmediata). Siempre valida con un asesor antes de decidir.

4 formas de invertir

1. Preventa (mi recomendación para empezar)

Compras durante la construcción a precio de lanzamiento. Ventajas: precio más bajo, plusvalía durante la obra, esquemas de pago en cuotas sin intereses y primera selección de unidades. Ideal si tu horizonte es 2–4 años.

2. Renta corta (Airbnb)

Propiedades amuebladas en zonas turísticas. Generan flujo mensual en dólares con ocupaciones altas en temporada. Requiere buena administración (puedo orientarte).

3. Renta larga

Apartamentos en Santo Domingo o Santiago para alquiler tradicional. Menor rentabilidad que la renta corta, pero ingreso estable y menos gestión.

4. Terrenos

Para perfiles con más capital y paciencia: comprar tierra en zonas de expansión. Alta plusvalía potencial, cero flujo inmediato.

Regla práctica: si es tu primera inversión en RD, la preventa en un proyecto de un desarrollador reconocido es el camino con mejor balance entre riesgo y retorno.

El proceso paso a paso desde el extranjero

No necesitas viajar para comprar. Así trabajo con mis clientes internacionales:

- 1 Asesoría inicial gratuita.** Videollamada para entender tu objetivo, presupuesto y horizonte. Sin compromiso.
- 2 Selección de opciones.** Te presento 3–5 propiedades o proyectos que calzan con tu perfil, con análisis de números reales.
- 3 Reserva de la unidad.** Se separa con un pago inicial (típicamente US\$1,000) y contrato de reserva.
- 4 Contrato y esquema de pagos.** Firma del contrato de compraventa. En preventa: inicial + cuotas durante la construcción + saldo contra entrega.
- 5 Pagos internacionales.** Transferencias bancarias directas al fideicomiso o desarrollador, con comprobantes de cada pago.
- 6 Entrega y titulación.** Al finalizar, se firma el acto de venta definitivo y se gestiona tu título de propiedad a tu nombre.

Todo se puede hacer a distancia mediante poder legal (apoderado) para firmas presenciales. Yo coordino cada paso y te mantengo informado con evidencia de todo.

Lo legal y fiscal que debes saber

Título de propiedad

En RD el título lo emite la Jurisdicción Inmobiliaria. Antes de comprar una propiedad de reventa, siempre se verifica que el título esté limpio (sin hipotecas, embargos o litis). En preventa con desarrolladores serios, el proyecto opera bajo **fideicomiso**, que protege tu dinero durante la construcción.

Impuestos principales

- **Impuesto de transferencia:** 3% sobre el valor de la propiedad al momento de traspasar el título.
- **IPI (patrimonio inmobiliario):** 1% anual sobre el excedente de tu patrimonio inmobiliario (con exenciones para primera vivienda).
- **ITBIS en construcción:** aplica en ciertos casos de obra nueva; tu asesor debe aclararlo por proyecto.

Residencia por inversión

RD ofrece programas de residencia para inversionistas (por ejemplo, inversión inmobiliaria desde US\$200,000). Es un beneficio adicional que muchos de mis clientes aprovechan.

Nota: esta guía es informativa y no constituye asesoría legal ni fiscal. Las leyes e impuestos pueden cambiar; consulta siempre con un abogado y un asesor de tu confianza antes de firmar.

5 errores que debes evitar

1. **Comprar sin verificar el título.** El error más caro. Toda propiedad de reventa debe pasar por una debida diligencia legal antes de firmar nada.
2. **Enamorarte del render sin revisar al desarrollador.** En preventa, el desarrollador importa más que el diseño: trayectoria, entregas anteriores y fideicomiso.
3. **No calcular todos los costos.** Suma al precio: transferencia (3%), amueblado, administración, mantenimiento y vacíos de renta. El ROI real se calcula con todo incluido.
4. **Enviar dinero sin contrato.** Nunca transfieras a cuentas personales ni sin un contrato firmado que respalde cada pago.
5. **Hacerlo solo por ahorrarte la asesoría.** Un buen asesor no te cuesta (su comisión la paga el desarrollador/vendedor) y te ahorra errores de decenas de miles de dólares.

Checklist del inversionista inteligente

- ✓ Tengo claro mi objetivo: ¿plusvalía, renta o vivienda?
- ✓ Definí mi presupuesto total (precio + impuestos + gastos).
- ✓ Verifiqué la trayectoria del desarrollador o el título de la propiedad.
- ✓ Entiendo el esquema de pagos y las fechas de entrega.
- ✓ Tengo un asesor de confianza acompañándome en el proceso.

¿Hablamos de tu inversión?

Esta guía te dio el mapa. Ahora necesitas a alguien que camine el terreno contigo. Llevo más de 5 años ayudando a inversionistas internacionales a comprar en República Dominicana con seguridad y buenos números.

Agenda una **asesoría gratuita de 30 minutos**: analizamos tu objetivo, tu presupuesto y te presento las 3 mejores opciones actuales para tu perfil.

Alejandro Páez Sánchez

Asesor inmobiliario · Plusval Puente Azul

WhatsApp: +1 (829) 803-3035

Email: apaez@alejandropaezs.com

Web: alejandropaezs.com

Instagram: [@alejandropiusval](https://www.instagram.com/alejandropiusval)

Nota legal: el contenido de esta guía es de carácter general e informativo, actualizado a octubre de 2026. No constituye asesoría legal, fiscal ni financiera. Verifica siempre la información con profesionales calificados antes de tomar decisiones de inversión.