



# Cómo invertir en el Caribe dominicano

Guía práctica para comprar en Bayahibe, Dominicus y Santo Domingo



**Pedro Sánchez**  
realty.

powered by  **LUCIANO AQUINO**  
INVERSIONES | REAL ESTATE

WhatsApp +1 829 222 4042

# 1. Por qué República Dominicana

- Los extranjeros compran con los mismos derechos que un dominicano: solo necesitas tu pasaporte, sin residencia.
- Precios en dólares, turismo en crecimiento y proyectos con planes de pago durante la construcción.
- Muchos proyectos turísticos tienen exención CONFOTUR: sin impuesto de transferencia ni IPI durante 15 años.

# 2. El proceso de compra, paso a paso

- Eliges y reservas: depósito de reserva, normalmente USD 2,000–5,000, y acuerdo de reserva.
- Revisión legal: un abogado verifica el título (Jurisdicción Inmobiliaria), permisos y, si aplica, el fideicomiso.
- Contrato de promesa de compraventa y pagos en cuotas durante la obra, por transferencia bancaria.
- Financiamiento opcional: los bancos prestan a extranjeros alrededor del 60–70% en propiedades terminadas, a 15–20 años.
- Entrega: pagas el saldo, firmas el contrato definitivo y se registra el título a tu nombre.
- Todo puede hacerse a distancia mediante poder y envío de documentos.

# 3. Impuestos y costos

- Impuesto de transferencia: 3% del valor, una sola vez (0% en proyectos CONFOTUR).
- IPI (impuesto anual a la propiedad): 1% sobre el valor que exceda el monto exento (exento en CONFOTUR por 15 años).
- Gastos legales y de cierre: consulta el monto con el abogado de tu operación.
- Mantenimiento del condominio: cuota mensual según el proyecto.
- Si alquilas: administración (normalmente un % de los ingresos), servicios y seguro.

## 4. Rentabilidad estimada por zona

- Bayahibe-Dominicus (alquiler vacacional): estimaciones de 7%-9% neto anual para apartamentos de 1 habitación, con administración incluida.
- Temporada alta de noviembre a Semana Santa; demanda todo el año por las excursiones a Isla Saona.
- Santo Domingo (alquiler a largo plazo): un apartamento de 2 habitaciones en Santo Domingo Este se alquila por unos USD 450-550 al mes ( $\approx$ 4.5-5% bruto).
- Mi recomendación: si el propósito es invertir, Bayahibe-Dominicus. Santo Domingo encaja mejor para vivir o uso propio.
- Son estimaciones orientativas; cada proyecto tiene su propia proyección.

## 5. Checklist antes de comprar

- ¿El desarrollador tiene proyectos entregados?
- ¿El título y los permisos están verificados por un abogado?
- ¿Hay fideicomiso o garantía para tus pagos?
- ¿El plan de pago y la fecha de entrega están en el contrato?
- ¿Tiene exención CONFOTUR?
- ¿Distancia real a la playa, aeropuerto y servicios?
- ¿Quién administrará la propiedad y cuánto cobra?
- ¿Cuánto es la cuota de mantenimiento?

### ¿Hablamos?

Te preparo opciones con planos, plan de pago y estimación de alquiler según tu presupuesto. Escríbeme por WhatsApp: +1 829 222 4042 ·  
psanchez@lucianoaquinoinversiones.com

Información general con fines orientativos, no constituye asesoría legal ni fiscal. Cifras sujetas a cambio. Octubre 2026.