

¿PRIMERA
COMPRA
HIPOTECARIA?



SOMOS PARTE DE TUS PLANES



ASOCIACION POPULAR
DE AHORROS Y PRESTAMOS

PASOS
PARA
ADQUIRIR
UNA
VIVIENDA
POR
PRIMERA
VEZ:

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

**1**

EL PRIMER PASO:

¡Contáctenos! Ponemos a su disposición nuestro personal experto que le ayudará a determinar las mejores opciones de financiamiento para usted. Realizaremos una precalificación sin ningún costo, sólo con su cédula de identidad (si este es su país de residencia), así podrá conocer el monto al cual puede acceder.

2

EN BUSCA DE LA VIVIENDA:

En esta fase usted empieza a buscar una vivienda con la finalidad de comprar y cuando la encuentre, negociará la venta. Esto incluye cuánto pagaría por la vivienda y, posiblemente, los términos del préstamo hipotecario.

PONEMOS A SU DISPOSICIÓN UNA LISTA DE PROYECTOS FINANCIADOS POR APAP Y VIVIENDAS ADJUDICADAS.

3

TASACIÓN E INSPECCIÓN DE LA VIVIENDA:

Una tasación lo protege. A parte de ser un requisito, le ayuda además a pagar un precio justo por la vivienda. En cuanto a la inspección, le motivamos que la realice, por cualquier reparación que sea necesaria realizar antes de completar la compra. Solicite el listado de tasadores autorizados por APAP.

INVESTIGACIÓN DEL ESTATUS JURÍDICO O GRAVÁMENES:

4

La revisión de un Título refleja cualquier carga en contra de la propiedad. Las cargas o gravámenes son registradas sobre las propiedades para poder asegurar que el propietario pague cualquier deuda pendiente. Cualesquiera que sean las cargas deberán ser resueltas antes de que la transacción se realice y la propiedad sea vendida o hipotecada.

CERTIFICACIÓN DE CARGAS Y GRAVÁMENES:

5

Para iniciar el trámite de su Préstamo Hipotecario, deberá solicitar ante la Oficina de Registro de Títulos correspondiente a su localidad, una Certificación de Cargas o Gravámenes de la propiedad. Este documento tiene una vigencia de treinta (30) días.

Esta certificación se necesitará independientemente de que el documento sea un Certificado de Título (viejo) o una matrícula y debe encontrarse vigente al momento de iniciar el trámite de su préstamo.

Sólo tramitaremos solicitudes de préstamos de inmuebles cuyo derecho de propiedad esté amparado en Cartas de Constancias bajo el Régimen de Condominio.

APLICANDO PARA UN PRÉSTAMO:

6

Luego de completar la documentación necesaria (consulte nuestra lista de requisitos), acérquese a cualquiera de nuestras más de 50 sucursales y solicite su préstamo. Es esencial suministrar toda la información requerida. Trate de ser lo más acertado posible, incluyendo revelar las deudas y sus ingresos, tanto fijos como variables.

APROBACIÓN DEL CRÉDITO:

7

Es cuando se aprueba el financiamiento para la compra de la vivienda.

FASE DE CIERRE:

8

En esta etapa se requiere entregar cualquier documento pendiente y se procede a firmar el contrato de su Préstamo Hipotecario.

INSCRIPCIÓN DE LA GARANTÍA:

9

Es cuando APAP procede a inscribir la garantía en Registro de Títulos previo al pago de los impuestos correspondientes, los cuales deben ser asumidos por usted. El proceso concluye cuando se registran oficialmente todos los documentos de transferencia del título.

DESEMBOLSO:

10

En este momento APAP procede a realizar el o los pagos correspondientes según las instrucciones dadas por usted: pago a la constructora o vendedor, saldo de hipotecas pendientes, crédito a su Cuenta de Ahorros APAP, entre otros.

HORA DE CELEBRAR:
¡USTED SE HA CONVERTIDO
EN UN PROPIETARIO
DE VIVIENDA!



PREGUNTAS CLAVES

PREGUNTAS CLAVES QUE LE AYUDARÁN A HACER LA ELECCIÓN CORRECTA ANTES DE GESTIONAR CUALQUIER PRÉSTAMO:



¿Cuánto tiempo piensa quedarse en la vivienda?



¿Ha pensado en los cambios que puedan suceder en los próximos años, como por ejemplo ampliar su familia?



¿Qué ocurrirá con sus ingresos, puede prever su estabilidad laboral, promociones o jubilación?



¿Dispondrá del efectivo para los gastos de cierre o desea incluirlos en el valor a financiar?



¿Qué considera más importante, una tasa de interés baja o el pago mensual fijo?



NEGOCIANDO LA COMPRA DE LA PROPIEDAD

PARA EVITAR RETRASOS EN EL PROCESO DEL TRÁMITE DE SU PRÉSTAMO O QUE EL MISMO SEA DESESTIMADO, TOMA EN CUENTA LOS SIGUIENTES ASPECTOS:

- **Verifique el estado tributario del vendedor:** Si éste posee otros inmuebles registrados a su nombre, los mismos deben encontrarse al día en el pago de los impuestos ante la Dirección General de Impuestos Internos (DGII).
- **Confirme el estado civil real del vendedor:** Esta información deberá coincidir con los documentos presentados por el mismo.
- Asegúrese de que la propiedad tenga al día todos los servicios públicos (agua, luz, basura, teléfono, mantenimiento, entre otros).

MOMENTO PARA HABLAR DE EFECTIVO



Cuando esté planificando la compra de su vivienda, debe contemplar el pago del inicial que le será requerido para la misma. Este valor inicial representa aproximadamente de un 10% a un 20% del precio de venta de la propiedad. Mientras mayor sea este valor inicial pagado menor será el monto financiado y como consecuencia menor será su cuota mensual.

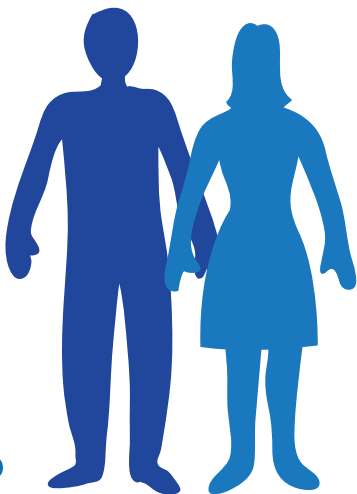
Al momento de la firma del contrato deberá pagar los gastos de cierre del préstamo, el cual contempla sin ser limitativo: impuestos gubernamentales, honorarios legales, gastos de trámite y primas de seguros. Estos valores pueden incluirse dentro del monto a financiar, siempre y cuando el inmueble puesto en garantía lo avale.

En APAP le ayudamos a calcular y planificar cualquier gasto de cierre que pueda acompañar el préstamo.

¡Prográmesse! La mejor opción para disponer del efectivo que necesita para el pago del inicial y los gastos de cierre es ahorrar en una Cuenta de Ahorros Vivienda APAP, la cual no genera cargos por manejo de la cuenta y permite la obtención de un préstamo automático de hasta un 95% del ahorro disponible y plazo hasta 72 meses, a una tasa de interés competitiva.

SOBRE LA SOLICITUD DE SU PRÉSTAMO

1
¿Qué quiere saber APAP sobre usted?



Básicamente necesitaremos información de su historial crediticio y de ingresos que validen el pago de las cuotas por valor del préstamo que desea. La mayor perspectiva incluirá estabilidad laboral, historial de crédito y sus hábitos de ahorro. Lo mismo aplica para cualquier Co-deudor que pueda tener o requerir.

2

¿Qué debo conocer del proceso?



Antes de obtener un préstamo hipotecario, le ayudaría tener un historial consistente de pagos puntuales. Asegúrese de pagar sus créditos y que las demás facturas estén al día.

Obtener una aprobación previa antes de buscar su nuevo hogar le dice cuánto poder de compra usted tiene. La pre-aprobación comienza con un análisis a su situación financiera, en la cual se evalúa su relación deuda-ingreso.



NUESTROS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS



En la Asociación Popular le ofrecemos el Préstamo para la Vivienda que necesita para obtener esa casa o apartamento que tanto quiere, siempre con la tasa y las condiciones más competitivas del mercado a largos y cómodos plazos para pagar.

DENTRO DE LAS PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS ESTÁN:

- Hasta un 90% de financiamiento.
- Hasta 40 años para pagar.
- Financiamiento de los gastos de cierre e impuestos de transferencia.
- Las mejores tarifas en primas para los seguros de vida y propiedad, con los cuales podrá estar tranquilo ante cualquier eventualidad.
- Seguro de vida opcional.
- Seguro de la propiedad.

CON NUESTROS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS ADEMÁS DISFRUTA DEL BENEFICIO DE:

- Pre-aprobación inmediata.



- Emisión de Tarjeta de Crédito gratis.
- Apertura de una cuenta de ahorros.
- Participa en nuestros concursos y promociones.
- Acceso a informaciones y facilidades de pago de su préstamo por nuestros Canales Alternos.

- **ap@penlinea:**

Donde puede realizar el pago de su cuota mensual a través de Cuenta de Ahorro de APAP u otras instituciones financieras con transacciones interbancarias ACH. www.apap.com.do.

- **TeleAPAP:**

A través del cual puede realizar consultas de Balances, Pagos y Transferencias entre sus cuentas y entre cuentas de otros clientes de APAP, así como la solicitud de Productos y Servicios, entre otras opciones más, las 24 hrs. todos los días. 809-687-2727.



REQUISITOS:

Solicitante

- **Copia de cédula de identidad legible del solicitante y co-solicitante de ambos lados (pasaporte vigente y documento de identidad del país de origen en caso de ser extranjero).**
- **Acta de matrimonio con una vigencia menor o igual a 3 meses.**
- **Copia de cédula de identidad legible del cónyuge, si aplica.**
- **Autorización del cónyuge para venta u otorgamiento como garantía del inmueble.**
- **Certificación de ingresos del solicitante y co-solicitante:**

- **Asalariados:**

Carta de ingresos original debidamente sellada por la compañía donde labora (mínimo 6 meses en el empleo actual o 2 años en el empleo anterior).

- **Independiente:**

Tres últimos estados de cuenta corriente o de ahorro (mínimo un año de ejercicio) sellados por la institución de procedencia.

- **Extranjeros:**

Certificación original de ingresos o últimos dos (2) Income Tax (si reside en EEUU) o copia del contrato de trabajo y copia de los últimos 3 recibos de pago, si reside en países con exenciones de impuestos.

Vendedor

SI ES PERSONA FÍSICA:

- Copia del documento de identidad de ambos lados.
- Acta de matrimonio con una vigencia menor o igual a 3 meses.
- Autorización del cónyuge para venta u otorgamiento como garantía del inmueble.

SI EL VENDEDOR DEL INMUEBLE ES UNA COMPAÑÍA:

- Copia del Registro Mercantil vigente.
- Copia del Registro Nacional de Contribuyentes.
- Original o copia certificada registrada en Cámara de Comercio, del acta de asamblea o acto del consejo de administración que autoriza la venta/otorgamiento como garantía el inmueble con la descripción del mismo.
- Original o copia certificada de nómina de los accionistas o socios.
- Copia del documento de identidad del representante.

Inmueble

- Copia del duplicado del dueño del título de propiedad de ambos lados.
- Informe de Tasación realizado por un tasador autorizado por nuestra institución.
- Carta de Intención o Contrato de Compra y Venta o Promesa de Venta del Inmueble.
- IPI (Impuesto Propiedad Inmobiliaria) o Certificación de pago o exención del impuesto suntuario (IVSS).
- Certificación cargas y gravámenes.

Otros documentos podrían ser requeridos.

Si el destino es remodelación o construcción:

- Presupuesto de la obra.
- Planos de construcción aprobados por Obras Públicas y Ayuntamiento*

*Aplica en los casos de demolición, edificación y construcción.



PARA EL DESEMBOLSO

- **Documentación original del contrato de compra-venta o intención de compra, y certificado de título de propiedad original.**

- **Seguro de Incendio y Líneas Aliadas:**
Para Préstamos Hipotecarios asegurando el valor de la tasación.

- **Seguro de Vida:**
Para cada uno de los deudores.

IMPORTANTE: EXCEPCIONALMENTE Y PREVIO CUMPLIMIENTO DE CIERTOS REQUISITOS SE ACEPTAN TRANSACCIONES CON PODERES ESPECIALES.



YA TIENE
SU PRÉSTAMO
HIPOTECARIO,
CONOZCA
NUESTRAS
VENTAJAS

PARA LA VIVIENDA:

QUEREMOS QUE MANTENGA EN BUEN ESTADO SU PROPIEDAD. POR ESTO, TENDRÁ LA POSIBILIDAD DE ADQUIRIR UNO DE NUESTROS PRÉSTAMOS PARA REMODELAR, AMPLIAR O EQUIPAR SU CASA O APARTAMENTO:

- **Reenganche Hipotecario:**

En base a la plusvalía de su propiedad, con tasas preferenciales y cómodas cuotas mensuales.

- **Extrapréstamo:**

A partir de un año con su Préstamo Hipotecario, a una tasa de interés especial y con aprobación inmediata.

PARA LA FAMILIA:

PONEMOS A SU DISPOSICIÓN NUESTROS PRODUCTOS CON LAS MEJORES CONDICIONES DEL MERCADO:

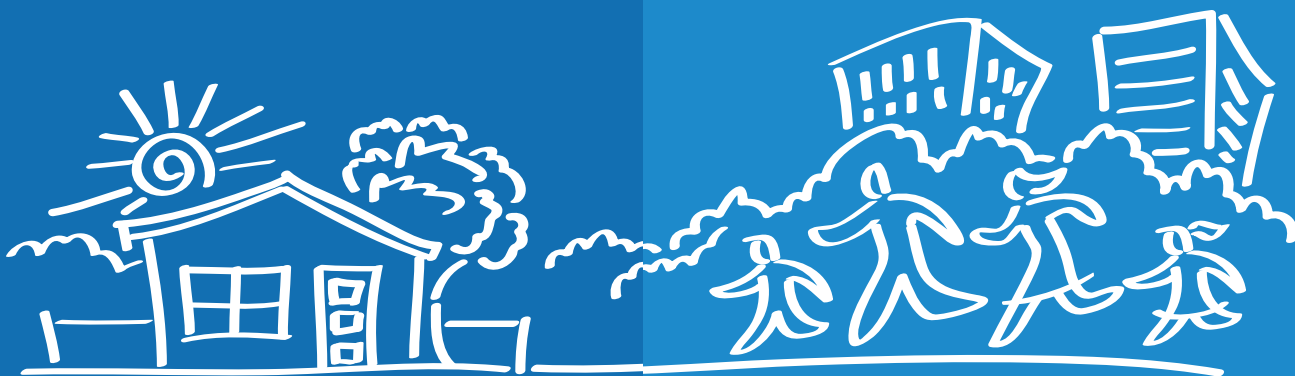
- Planifique sus vacaciones, la educación de sus hijos o cualquier gasto adicional con nuestros **PRÉSTAMOS PERSONALES**.

- Adquiera el vehículo que necesita con nuestros **PRÉSTAMOS DE VEHÍCULOS**.

- Conozca todas las ventajas de nuestras **TARJETAS DE CRÉDITO**.

- **CUENTAS DE AHORROS** con libreta o tarjeta de débito regular, juvenil o infantil.

- **CERTIFICADOS FINANCIEROS** con atractivas tasas de interés.







SOBRE LOS IMPUESTOS INMOBILIARIOS

Los inmuebles están sujetos a los siguientes impuestos gubernamentales:

Impuesto sobre la Propiedad Inmobiliaria, Vivienda Suntuaria y los Solares Urbanos no Edificados (IPI)

Es un impuesto anual que se aplica sobre la suma total del patrimonio inmobiliario de las Personas Físicas, cuyo valor sea mayor de seis millones setecientos cincuenta y dos mil doscientos pesos (RD\$6,752,200.00).

También se aplica sobre los establecimientos comerciales, profesionales e industriales, propiedad de las personas físicas, independientemente de su ubicación.

¿Qué grava este Impuesto?

El total de los inmuebles destinados a viviendas y actividades comerciales, industriales y profesionales pertenecientes a Personas Físicas cuyo valor, incluyendo el del solar donde estén identificados, sea superior a seis millones setecientos cincuenta y dos mil doscientos pesos (RD\$6,752,200.00).

Los solares urbanos no edificados propiedad de Personas Físicas, cuyo valor sea superior a seis millones setecientos cincuenta y dos mil doscientos pesos (RD\$6,752,200.00).

¿Cuál es el gravamen de este impuesto?

Uno por ciento (1%) sobre el excedente de la suma total de los bienes inmobiliarios, siempre que sea superior a seis millones setecientos cincuenta y dos mil doscientos pesos (RD\$6,752,200.00).

“Este impuesto será pagadero en dos (2) cuotas semestrales, siendo la fecha límite para el pago de la primera cuota el 11 de marzo y la segunda el 11 de septiembre de cada año”.

Están exentos del pago de impuesto los inmuebles:

- Ubicados en zonas rurales, dedicadas a labores agropecuarias.
- Acogidos a la ley 158-01 sobre fomento turístico, pertenecientes a los primeros adquirentes (personas físicas), cuyo contrato es anterior a la Reforma Tributaria (Ley 253-12).

Fuente: <http://www.dgii.gov.do/informacionTributaria/principalesImpuestos/Paginas/IPI-IVSS.aspx>

- La vivienda cuyo propietario tenga sesenta y cinco (65) años de edad o más, siempre que dicha vivienda constituya el único patrimonio inmobiliario del propietario.
- Que formen parte de un patrimonio inferior a RD\$6,752,200.00.
- Personas pensionistas y rentistas de fuente extranjera en un 50%.

SI PAGA DESPUÉS DE LA FECHA LÍMITE, SE LE APLICARÁ UN 10% DE RECARGO POR MORÁ SOBRE EL VALOR DEL IMPUESTO, POR EL PRIMER MES O FRACCIÓN DE MES, Y UN 4% PROGRESIVO E INDEFINIDO POR CADA MES O FRACCIÓN DE MES SUBSIGUIENTE, ADEMÁS DE UN .73% ACUMULATIVO DE INTERÉS INDEMNIZATORIO POR CADA MES O FRACCIÓN DE MES.

Impuesto a las Transferencias Inmobiliarias

Conforme a lo establecido por la ley, el impuesto a la transferencia inmobiliaria cobrado por la Dirección General de Impuestos Internos (DGII) es de un tres por ciento (3%) del monto sobre el valor que resulte mayor entre el avalúo indicado en el IPI (Impuesto sobre la Propiedad Inmobiliaria, Vivienda Suntuaria y los Solares Urbanos no Edificados) o el precio de venta indicado en el contrato.

Los impuestos de transferencia deberán ser pagados dentro del plazo de seis (6) meses contados a partir del momento en que se hubiese formalizado el acto de venta de la propiedad. Su incumplimiento implica el pago de recargos, intereses y multas.

“Se encuentran exentas del pago de este impuesto las transferencias de inmuebles adquiridos por medio de préstamos otorgados por las entidades del sistema financiero, siempre que la vivienda adquirida o el solar destinado para este fin con dichos préstamos, tengan un valor inferior a un millón cuatrocientos ochenta y siete mil trescientos diecisiete pesos (RD\$1,487,317.00)*, valor éste que será ajustado anualmente por inflación.

*Valor del año 2015, para confirmar monto tope del año en curso, debe dirigirse a la página web de la DGII www.dgii.com.do o llamando al Centro de Contacto (809) 689-3444 y desde el interior sin cargos 1 (809) 200-6060.

Fuente: <http://www.dgii.gov.do/informacionTributaria/principalesImpuestos/Paginas/IPI-IVSS.aspx>

ESTE IMPUESTO FORMA PARTE DEL GASTO DE CIERRE DEL PRÉSTAMO Y DEBE SER PAGADO POR EL CLIENTE PARA TODOS LOS CASOS DE COMPRA DE INMUEBLES O SOLARES. ES IMPRESCINDIBLE EL PAGO DEL MISMO PARA TRANSFERIR LA PROPIEDAD EN EL REGISTRO DE TÍTULOS CORRESPONDIENTE.

Impuesto sobre las Hipotecas

La ley ha establecido para el pago de las hipotecas, el impuesto del dos por ciento (2%) sobre el valor del préstamo siempre que el mismo tenga un valor superior a un millón cuatrocientos ochenta y siete mil trescientos diecisiete pesos (RD\$1,487,317.00) debiendo cumplirse el pago dentro del mismo plazo que rige para las transferencias inmobiliarias. Su incumplimiento implica el pago de recargos e intereses establecidos en el Código Tributario Dominicano.

ESTE IMPUESTO FORMA PARTE DEL GASTO DE CIERRE DEL PRÉSTAMO Y DEBE SER PAGADO POR EL CLIENTE PARA TODOS LOS CASOS CON GARANTÍA HIPOTECARIA CUYO DESTINO SEA DIFERENTE A COMPRA DE INMUEBLES.



TIPS SOBRE SU CRÉDITO

USTED SERÁ VISTO COMO UN POTENCIAL CANDIDATO, SIEMPRE QUE MANTENGA UN PERFIL FINANCIERO ESTABLE Y CONFIABLE.

1 Pague a tiempo sus facturas, los pagos en mora, incluso si se trata de unos pocos días de atraso, pueden tener un gran impacto negativo en su crédito. Si no posee el saldo total, realice por lo menos los pagos mínimos.

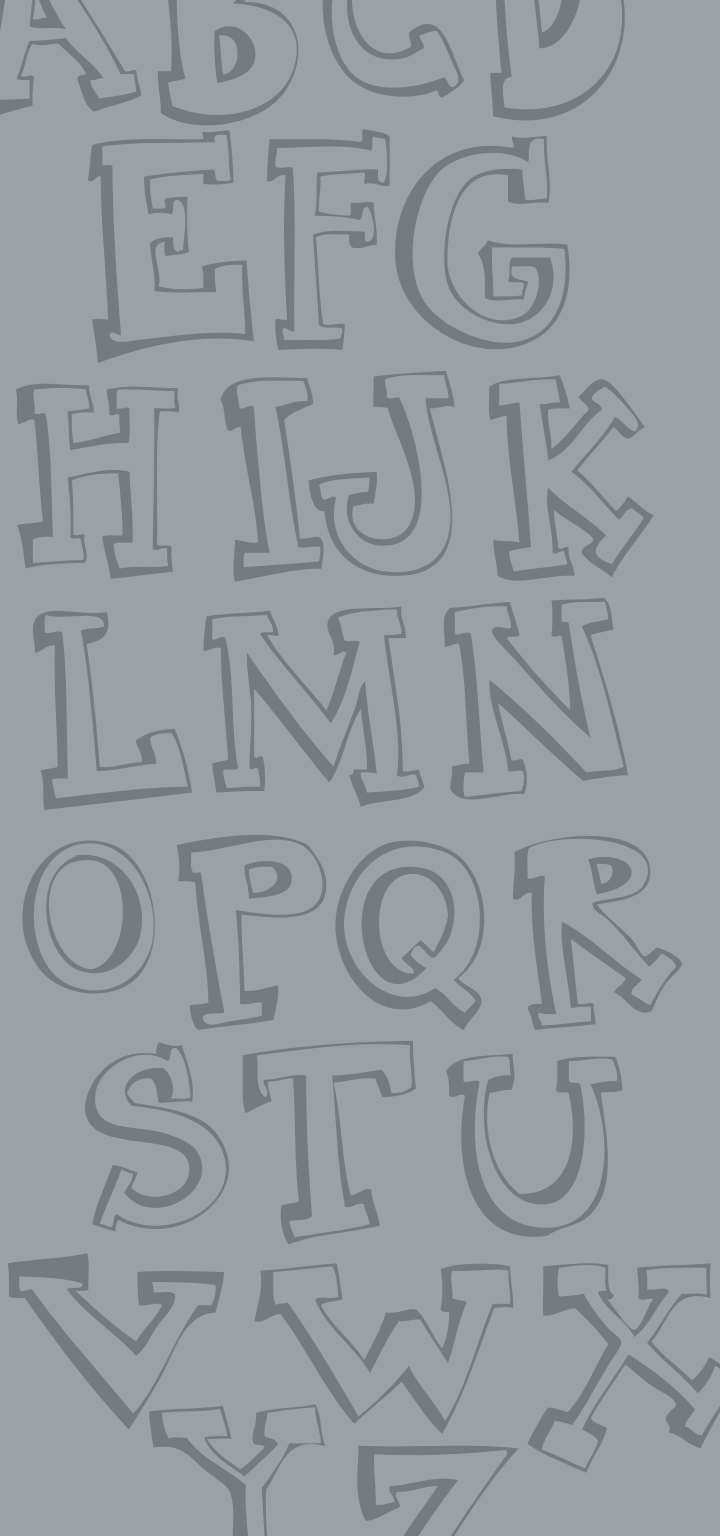
2 Si ha omitido pagos, póngase al día y manténgase al día. El impacto de los viejos problemas de crédito se desvanecerá con el transcurso del tiempo y a medida que aparezcan buenos patrones recientes de pago en su informe de crédito.

3 Si cambia de domicilio, notifique su nueva dirección a las instituciones financieras donde posee sus créditos.

4 Tenga tarjetas de crédito administrándolas responsablemente, no gaste hasta el límite, ni más de lo que realmente puede pagar.

5 Si tiene problemas para pagar sus deudas, póngase en contacto con sus acreedores, trate de realizar un acuerdo de pago según sus necesidades.

6 Restablezca su historial de crédito si ha tenido problemas, abrir nuevas cuentas responsablemente y pagarlas puntualmente aumentará su puntaje de crédito a largo plazo.



GLOSARIO DE TÉRMINOS

CONOZCA LOS TÉRMINOS
MÁS COMUNES, LOS
CUALES ESCUCHARÁ
DURANTE EL PROCESO
DE COMPRA DE SU
VIVIENDA.

AMORTIZAR:

Significa extinguir gradualmente una deuda o un préstamo a través de pagos periódicos.

AMORTIZACIÓN:

Proceso de pagar una deuda o hipoteca. Esto se hace generalmente en pagos mensuales. Se incluye una porción del interés y una del capital. Esto aplica para todos los préstamos.

BALANCE:

Es la cantidad que se adeuda actualmente en la hipoteca.

CAPACIDAD DE PAGO:

Es la capacidad que tiene el cliente de generar por sí mismo, ingresos o flujos que le permitan atender, oportunamente, el pago del capital y los rendimientos de sus obligaciones financieras.

CARGOS POR MORA:

Son aquellos que se aplican al préstamo por realizar el pago de su cuota mensual luego de la fecha de vencimiento acordada en el contrato.

CARTA CONSTANCIA:

Es el documento emitido por el Registro de Títulos que sustenta los derechos de una o más personas sobre una porción de parcela que no posee una designación catastral ni un plano individual aprobado y registrado en la Dirección de Mensuras.

CO-PROPIEDAD:

Es cuando dos o más personas son propietarios de un inmueble, compartiendo la propiedad del mismo de forma indivisa y en cuotas-partes ideales.

CATASTRO:

Operación de censo y padrón estadístico de la propiedad inmobiliaria.

CERTIFICADO DE TÍTULO:

Es el documento oficial emitido y garantizado por el Estado Dominicano que acredita la existencia de un derecho sobre un inmueble y la titularidad del mismo.

• CERTIFICACIÓN DEL ESTADO JURÍDICO DEL INMUEBLE:

Es el documento expedido por la Oficina de Registro de la jurisdicción respectiva, en el cual se certifican las cargas y gravámenes que pesan sobre una propiedad. Este documento, gracias a la característica de “publicidad” de los Registros Públicos, puede ser solicitado por cualquier persona que tenga interés en saber si un inmueble se encuentra gravado o no.

• CO-DEUDOR:

Persona Física que firma en el contrato de un préstamo para compra de vivienda o hipoteca. Los co-deudores son igualmente responsables de pagar el préstamo. Estos pueden ser un cónyuge, padre, hermano o conocido.

• CONDOMINIO:

Es el derecho en virtud del cual distintas partes de un inmueble con independencia funcional y salida directa o indirecta a la vía pública, se establecen como propiedad exclusiva de una o más personas, las que a su vez son copropietarias indivisas sobre las partes comunes.

• CRÉDITO:

Es disponer de una fuente de efectivo que una institución financiera o un prestatario otorga, con el compromiso de devolver de manera gradual o total, con un interés adicional por el tiempo que se mantenga la deuda vigente.

• CUBICACIÓN:

Evaluación realizada por un técnico especializado, que conociendo las dimensiones totales del proyecto u obra, calcula el porcentaje (%) de desarrollo de una obra.

• DESLINDE:

Es el proceso contradictorio mediante el cual se ubican, determinan e individualizan los derechos amparados en una constancia anotada.

- **EJECUCIÓN DE LA HIPOTECA:**

Se refiere a la acción legal que toma el acreedor para forzar la venta de la propiedad, de manera que se pueda satisfacer la deuda asegurada por la misma.

- **GARANTE:**

Persona Física o Jurídica que actúa como fiador de otra.

- **HIPOTECA:**

Derecho real destinado a garantizar el pago de un crédito, sin desposeer al propietario del bien gravado.

- **HIPOTECA EN PRIMER RANGO:**

Es la hipoteca primaria “original”, y que tiene preferencia sobre todos los demás préstamos adquiridos utilizando esa misma garantía.

- **HISTORIAL DE CRÉDITO:**

Registro del comportamiento histórico de pago respecto de sus obligaciones con una entidad de intermediación financiera y con el sistema financiero durante los últimos doce (12) meses. Es un indicativo de la forma en que usted maneja sus créditos.

- **HONORARIOS DE LA TASACIÓN:**

Valor en pesos que un tasador cobra por tasar una propiedad, y que es pagada por el Comprador.

- **INCUMPLIMIENTO DE CONTRATO:**

Es la falta de ejecutar un elemento o elementos específicos de un contrato. La parte que no haya violado el contrato, generalmente puede recurrir en daños y perjuicios o forzar a la otra parte a cumplir con los términos del contrato. En el proceso de compra de una vivienda, un acuerdo de compra es un contrato.

- **INMUEBLE:**

Bien material no desplazable que está constituido esencialmente por la tierra y todo lo que se adhiera a ella de manera permanente, o que se repute como tal, o que recaiga sobre ella y sus accesorios. Ejemplos: terrenos, casas, apartamentos, etc.

- **INCOME TAX:**

Reporte del pago de impuestos emitido por el Estado Americano.

- **LITIS SOBRE DERECHOS REGISTRADOS:**

Es el proceso contradictorio que se introduce ante los tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria en relación con un derecho o inmueble registrado.

- **MEJORAS:**

Es todo lo edificado, clavado, plantado y adherido al terreno, con carácter permanente o temporal, que aumente su valor.

- **MONTO DEL PRÉSTAMO:**

Es la cantidad que usted está financiando, especificada en el contrato de su préstamo.

- **PAGO ATRASADO:**

Es cuando se realiza el pago correspondiente al préstamo después de la fecha de vencimiento de su cuota. Los pagos en atraso están sujetos a cargos por mora, según se establece en el contrato y se reflejan en su reporte de crédito.

- **PLAN DE AMORTIZACIÓN:**

Es una tabla detallada, la cual desglosa los pagos en un préstamo hipotecario. Le permite conocer la composición de su cuota mensual en cuanto a qué cantidad es aplicada al principal (la cantidad prestada) y el interés, así como las comisiones de seguros o cualquier otro cargo incluido en su préstamo hasta la liquidación total del préstamo.

PLANO CATASTRAL:

Es el dibujo realizado por un agrimensor autorizado que detalla las medidas de la parcela, así como las mejoras del terreno.

PODER:

Es la autorización por escrito que tiene una Persona Física o Moral para actuar en nombre y en representación de otra Persona Física o Moral.

PRE-APROBACIÓN:

Es el proceso mediante el cual se evalúa al cliente pre-calificándolo para otorgarle un préstamo. Está diseñado para facilitarle la adquisición de una vivienda, ya que el comprador cuenta con la evidencia de que la institución financiera puede respaldar la oferta.

TASACIÓN:

Es el valor estimado de la vivienda o propiedad para un propósito específico en una fecha determinada. Esto es el “valor financiero” de la propiedad e incluirá factores como ventas de viviendas similares en los últimos seis (6) meses y otras informaciones.

TASADOR:

Es la persona que estima el valor de la propiedad a un nivel profesional. El tasador tiene conocimiento del trabajo involucrado en el mercado inmobiliario, utilizando comparables para poder tomar una decisión en base al valor de mercado de la propiedad.

REPORTE DE CRÉDITO:

Es el reporte escrito de una empresa privada constituida como Sociedad de Información Crediticia (en República Dominicana las más comunes son Transunion y Datacrédito), el cual se utiliza para visualizar el riesgo del crédito de un potencial cliente.

REFUNDICIÓN:

Es el acto de levantamiento con el fin de crear una nueva parcela por la integración de dos o más parcelas registradas, a tales fines, las parcelas deben ser colindantes entre sí.

TASA DE INTERÉS VARIABLE:

Significa que la tasa de interés no es fija, que puede ser modificada y que puede cambiar con las condiciones del Mercado. El hecho de permitir esta variación, quiere decir que su tasa de interés puede aumentar o bajar con el Mercado.

SUBDIVISIÓN:

Es la operación técnica inmobiliaria que permite fraccionar o dividir un terreno que ha permanecido como propiedad de varias personas, con la finalidad de que cada uno de los co-propietarios tenga individualizada la porción de terreno que le corresponde, y que ese derecho quede amparado por el Certificado de Título de rigor.





COMPENSACIÓN
DEL ITBIS POR
ADQUISICIÓN
DE VIVIENDA
DE BAJO COSTO

¿QUÉ ES UN PROYECTO DE VIVIENDA DE BAJO COSTO?

Son proyectos de soluciones habitacionales, con participación de los sectores públicos y/o privados, cuyas unidades tendrán un precio de venta igual o inferior a los dos millones pesos (RD\$2,000,000.00)*, considerando el 2009 como año base, monto que será ajustado anualmente por inflación.



*Para confirmar monto tope del año en curso, debe dirigirse a la página web de la DGII www.dgii.gov.do o llamar al Centro de Contacto (809) 689-3444 y desde el interior sin cargos 1 (809)-200-6060.

¿CUÁLES PROYECTOS CALIFICAN?

Los proyectos habitacionales **acreditados por el Instituto Nacional de la Vivienda (INVI)**, como Proyectos de Vivienda de Bajo Costo, desarrollados a través de un Fideicomiso.



FIDEICOMISO DE DESARROLLO INMOBILIARIO

¿En qué consiste la compensación de vivienda de bajo de costo?

Los proyectos de viviendas de bajo costo acreditadas por el INVI **tendrán derecho a una compensación por concepto del Impuesto a la Transferencia de Bienes Industrializados y Servicios (ITBIS)**, pagado por los constructores en el proceso de construcción de la vivienda, **que servirá como parte del inicial en la adquisición de la vivienda de bajo costo.**

En caso de que el monto del inicial haya sido completado por el adquiriente, el monto otorgado deberá aplicarse al capital insoluto del préstamo.

Nota: esta compensación no implica una exención del pago del Impuesto de Transferencia por parte de los adquirientes de las viviendas.

Nota: el bono de compensación es aproximadamente el 8% del valor de la vivienda.

¿CÓMO SE CALCULA EL MONTO DE LA COMPENSACIÓN DE VIVIENDA DE BAJO DE COSTO?

El valor de la compensación será calculado sobre la base del costo estándar de materiales y servicios sujetos al ITBIS que forman parte de la construcción de la vivienda. Este valor podrá ser actualizado anualmente por el INVI.

¿CUÁLES SON LOS REQUISITOS QUE DEBE CUMPLIR EL SOLICITANTE DE LA COMPENSACIÓN?

- Ser adquirente de una vivienda en un proyecto clasificado como de Vivienda de Bajo Costo por el INVI y debidamente registrado en la Dirección General de Impuestos y Internos (DGII).
- Ser adquirente de una primera y única vivienda que sea utilizada como casa habitación del adquirente, sustentado mediante una Certificación de la Dirección General de Catastro Nacional. En caso de que el solicitante se encuentre casado, el cónyuge debe cumplir también con este requisito.
- Ser beneficiario de un financiamiento por una Entidad de Intermediación Financiera u otra entidad facultada para otorgar créditos, para adquirir la vivienda.
- Presentar documentos que avalen la proporción o pago del inicial de la compra al fideicomiso.

¿QUIÉN REALIZA LA SOLICITUD DE LA COMPENSACIÓN ANTE LA DGII?

La solicitud de otorgamiento del beneficio de la proporción del ITBIS será gestionada por la sociedad Fiduciaria en nombre del Fideicomiso de que se trate, en beneficio de los adquirentes.

¿CUÁNDO SE SOLICITA LA COMPENSACIÓN DE VIVIENDA DE BAJO DE COSTO?

Se deberá solicitar luego de suscrito el Contrato Tripartito de Compraventa entre la entidad de crédito, el fideicomiso y el (los) adquirente(s) o cuando el inmueble se encuentre construido en un 80%, lo cual se deberá hacer constar en una certificación de la fiduciaria.



¿CUÁLES DOCUMENTOS DEBE DEPOSITAR LA FIDUCIARIA EN LA DGII PARA LA SOLICITUD DE LA COMPENSACIÓN?

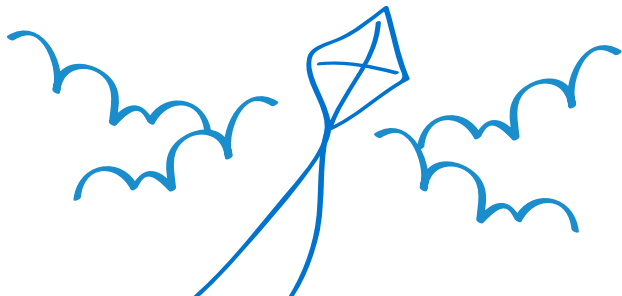
- Copia del Contrato Tripartito de Compraventa, suscrito entre la entidad de crédito, el fideicomiso y el adquirente, en el que se haga constar el precio de venta de la vivienda que va a comprar el (los) adquirente(s).

- Copia de la cédula de identidad del (de los) adquirente(s).

- Certificación de Dirección General de Catastro Nacional de que el(los) adquirente(s) no es (son) propietario(s) de otra vivienda. Si el adquirente es casado, la certificación debe ser por ambos cónyuges.

- Carta del (de los) adquirente(s) autorización a la DGII de transferir a favor del Fideicomiso el monto de la compensación.

DGII



¿CUÁL ES EL PROCEDIMIENTO PARA LA SOLICITUD?

La Fiduciaria, en nombre del Fideicomiso, debe remitir a la DGII una solicitud en nombre de cada adquirente, junto con las informaciones que comprueben que el mismo ha cumplido con los requisitos antes mencionados y acompañada de los documentos indicados precedentemente.

La DGII realizará la entrega del Bono a la Fiduciaria correspondiente, de los adquirentes que califiquen, siempre y cuando haya disponibilidad en el fondo especial asignado para dichos fines. La Fiduciaria será la responsable de la distribución de los fondos a favor de cada adquirente, sea para completar el inicial o abonar al préstamo.

¿QUÉ OCURRE CON EL MONTO DE LA COMPENSACIÓN OTORGADO POR LA DGII SI EL BENEFICIARIO NO LLEGARA A ADQUIRIR LA VIVIENDA?

La Fiduciaria, en nombre del fideicomiso, deberá devolver el monto entregado por la DGII.



DEFINICIONES:

- **Fideicomiso:** es el acto mediante el cual una o varias personas, llamadas fideicomitentes, transfieren derechos de propiedad u otros derechos reales o personales, a una o varias personas jurídicas, llamadas fiduciarios, para la constitución de un patrimonio separado, llamado patrimonio fideicomitado, cuya administración o ejercicio de la fiducia será realizada por el o los fiduciarios según las instrucciones del o de los fideicomitentes, en favor de una o varias personas, llamadas fideicomisarios o beneficiarios, con la obligación de restituirlos a la extinción de dicho acto, a la persona designada en el mismo o de conformidad con la ley.
-

- **Fiduciario(a):** es la persona jurídica autorizada por la presente ley para fungir como tal, que recibe los bienes dados o derechos cedidos en fideicomiso para cumplir con ellos las instrucciones del o de los fideicomitentes.
-

- **Fideicomiso de desarrollo inmobiliario:**

Tiene por objetivo primordial la inversión en proyectos inmobiliarios en distintas fases de diseño y construcción, para su conclusión y venta, o arrendamiento.





ASOCIACION POPULAR
DE AHORROS Y PRESTAMOS