



Antes de comprar una propiedad en Bávaro, Verón o Punta Cana

Las verificaciones de construcción que evitan pagar dos veces por la misma propiedad.

Comprar es la parte fácil. Lo caro aparece después.

Bávaro, Verón y Punta Cana atraen a compradores locales y extranjeros que invierten para vivir, alquilar o revender. Muchos deciden mirando la ubicación, el precio y los acabados, y dejan para después una pregunta esencial: **¿lo construido fue hecho y aprobado como exige la norma?**

Según el Código de Construcción de la República Dominicana, toda obra privada necesita su licencia de construcción y debe recibir las inspecciones correspondientes. Cuando un inmueble no cumple, las **consecuencias recaen sobre quien lo tiene en sus manos**: suspensión o clausura de la obra, multas y costos de regularización.

Esta guía le muestra **qué debe verificar antes de firmar** y por qué importa. Su revisión completa depende de los documentos de cada propiedad, y ahí es donde un profesional marca la diferencia.

¿Cuánto puede costar un error?

En materia ambiental, cuando el proyecto requiera autorización, la construcción no debe iniciarse hasta obtenerla.

El incumplimiento de esta disposición implica sanciones administrativas de conformidad con el artículo 167 de la Ley Núm. 64-00, que incluyen multas desde medio (1/2) hasta tres mil (3,000) salarios mínimos, y prohibición o suspensión temporal de las actividades que generen daño o riesgo ambiental. Si el promotor incurre en esta violación, su expediente podrá ser tramitado a la Dirección Jurídica para los fines correspondientes.

Referencia: Ley Núm. 64-00, artículos 40 y 167.



Las 6 verificaciones antes de comenzar o continuar una obra, o adquirir un proyecto construido.

Cada punto indica qué mirar y qué se arriesga. Confirmarlos requiere revisar documentos y, en muchos casos, visitar la obra con un profesional.

1. Licencia de construcción

Toda construcción, reconstrucción o ampliación necesita licencia del MIVHED, con planos y autorizaciones previas de las instituciones estatales y municipales.

Lo que está en juego: comprar una obra sin licencia lo convierte en responsable de regularizarla.

2. Que lo construido coincida con lo aprobado

La licencia ampara lo que dicen los planos aprobados, no necesariamente lo que hoy existe en el terreno.

Lo que está en juego: el Código contempla clausura de obras terminadas que no se ajustan al proyecto aprobado.

3. Ampliaciones y cambios de uso

Agregar niveles, cerrar terrazas o convertir una vivienda en local o apartamentos suele requerir nuevos trámites.

Lo que está en juego: una ampliación informal puede anular el valor de un inmueble que parecía completo.

4. Inspecciones durante la obra

Las obras privadas deben ser inspeccionadas por etapas. Si una etapa no fue inspeccionada, puede exigirse una evaluación estructural de esa parte.

Lo que está en juego: pagar ensayos y estudios estructurales que debía haber cubierto el vendedor.

5. Respaldo estructural

Planos estructurales, memoria de cálculo y estudio de suelos son la base de la seguridad de la edificación, en un país con actividad sísmica y huracanes.

Lo que está en juego: reforzar una estructura terminada cuesta mucho más que construirla bien.

6. Seguridad contra incendios y circulación

En hoteles, apartamentos, plazas y negocios, la norma exige protección contra incendios, salidas y escaleras que cumplan medidas mínimas, además de acceso para personas con discapacidad.

Lo que está en juego: adecuar un edificio para alquilarlo o explotarlo puede ser una inversión adicional considerable.



Señales de alerta al visitar una propiedad

Ninguna de estas señales prueba por sí sola un problema, pero todas justifican pedir documentos y una revisión antes de avanzar:

- El vendedor no muestra planos aprobados o dice que "eso se arregla después".
- Hay niveles, terrazas o habitaciones que parecen añadidos posteriormente.
- Grietas, humedad recurrente o pisos desnivelados.
- El precio está claramente por debajo del mercado de la zona, sin una razón clara.
- Ninguna constancia de inspecciones, ni nombre del profesional que dirigió la obra.
- Una presión excesiva para firmar rápido.

Listado para revisar antes de comenzar o continuar una obra, o adquirir un proyecto construido.

Procure estos documentos antes de comprometer dinero. La interpretación de cada uno, y qué hacer cuando faltan, es donde conviene apoyarse en un profesional:

- ☐ Licencia de construcción y planos aprobados por los organismos correspondientes, con sus respectivas memorias de cálculo y diseño.
- ☐ Estudio de suelos.
- ☐ Constancia de inspecciones durante el proceso constructivo realizadas por el Ministerio de la Vivienda y Edificaciones.
- ☐ Constancia de ampliaciones o cambios de uso autorizados.
- ☐ Notificación, multa u oficio de paralización de alguna institución estatal o municipal.
- ☐ Verificación, con un abogado, de la situación legal de los documentos de propiedad y de la posibilidad de impuestos, cargas y gravámenes pendientes.

Antes de firmar, revise la propiedad con quien sabe construir.

Revisamos los documentos y la edificación, le decimos qué está en regla, qué no y cuánto podría costar ponerlo al día, **antes** de que usted comprometa su inversión. También diseñamos, construimos y regularizamos inmuebles en la zona.

Arq. Carlos Alvarado Melo · Arquitectura · Diseño · Construcción
Regularización y legalización