



GUIA PARA EL INVERSIONISTA EN BIENES RAICES EN LA REPÚBLICA DOMINICANA

OFICINAS

Santo Domingo
C/Max Henríquez Ureña No. 34
Esq. Lope de Vega
Tel.: (809) 549-3446
Fax: (809) 566-5075

Puerto Plata
Suite B-1-3, Centro Comercial y
de Convenciones de Playa Dorada
Tel.: (809) 320-2224
Fax: (809) 320-2242

Las Terrenas, Samaná
C/ Juan Pablo Duarte #244
Tel. (809) 240-5454
Fax (809) 240-5858

www.dmklawyers.com

INDICE

I. INMOBILIARIA	4
LEY DE INVERSIÓN EXTRANJERA.....	4
TIPOS DE CONTRATOS	5
(a) Promesa de Venta.....	5
(b) Venta Condicional o a Término	6
(c) Contrato de venta definitivo	7
APOORTE EN NATURALEZA	7
ADQUISICIÓN BIEN INMUEBLE POR COMPAÑÍA O PERSONA FÍSICA	8
II. CORPORATIVO	9
CÓMO INCORPORAR UNA COMPAÑÍA EN R.D.	9
(a) Requisitos	9
(b) Procedimiento	9
ADQUIRIR UNA COMPAÑÍA DE ESTANTE O “ SHELF COMPANY”	10
APERTURAR UNA SUCURSAL.....	10
(a) Requisitos	10
REGISTRAR UNA COMPAÑÍA EXTRANJERA	11
III. FORMALIDADES MIGRATORIAS	12
VISAS.....	12
(a) Visa de Negocios con Fines Laborales y Visa de Estudiante.	12
(b) Visa de residencia	12
RESIDENCIA	13
(a) Residencia provisional	13
(b) Residencia definitiva	13
(c) Permiso de Residencia a través de la inversión	14
BENEFICIOS DE LA RESIDENCIA	14
LIMITACIONES.....	14
IV. IMPUESTOS.....	15
IMPUESTO SOBRE LA RENTA (ISR).....	15
(a) Concepto de renta y deducciones.....	15
(b) Base imponible	15
(c) Tasa del Impuesto.....	16
IMPUESTO DE TRANSFERENCIA DE BIENES INDUSTRIALIZADOS Y SERVICIOS (ITBIS)..	17
(a) Base imponible	17
(b) Tasa del impuesto.....	18
IMPUESTO SOBRE GANANCIA DE CAPITAL	18
(a) Base imponible	18
(b) Tasa del impuesto.....	18
IMPUESTO SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA VIVIENDA SUNTUARIA Y SOLARES	
URBANOS NO EDIFICADOS (IPI).....	18
(a) Base imponible	19
(b) Tasa del impuesto.....	19
IMPUESTO SOBRE ACTIVOS.....	19
(a) Base imponible	20
(b) Tasa del impuesto.....	20
(c) Exenciones.....	20
RETENCIONES POR PAGOS AL EXTERIOR	20
APOORTE EN NATURALEZA VS. VENTA DE INMUEBLE DIRECTAMENTE	21
V. LEY 158-01 DE FOMENTO AL DESARROLLO TURÍSTICO REPÚBLICA DOMINICANA	22
VI. LABORAL.....	24
JORNADA DE TRABAJO.....	24
SALARIO	24
CONFORMACIÓN LABORAL	24

REPÚBLICA DOMINICANA	25
DIFERENTES TIPOS DE CONTRATO TRABAJO	25
TERMINACIÓN DEL CONTRATO LABORAL.....	25



I. INMOBILIARIA

LEY DE INVERSIÓN EXTRANJERA

Actualmente las inversiones extranjeras en la República Dominicana están regidas por la Ley 16-95 sobre Inversión Extranjera, promulgada el 20 de diciembre de 1995.

La Ley de Inversión Extranjera propugna por la liberación y apertura de la economía dominicana. En efecto, la referida ley reconoce:

- que la inversión extranjera contribuye al crecimiento económico y al desarrollo social del país, en cuanto favorece la generación de empleos y divisas, promueve proceso de capitalización y aporta métodos eficientes de producción, mercadeo y administración; y
- que es conveniente que los inversionistas, tanto extranjeros como nacionales, tengan similitud de derechos y obligaciones.

En tal virtud, la Ley de Inversión Extranjera establece el principio de igualdad de tratamiento para las inversiones nacionales y extranjeras, y asimismo garantiza la misma protección jurídica, sin discriminación alguna.

De conformidad con el artículo 10 de la ley en cuestión: *“Las personas físicas y morales extranjeras, al igual que las nacionales, pueden dedicarse en la República Dominicana a la promoción o gestión de importación, la venta, el alquiler o cualquier otra forma de tráfico o explotación de mercaderías o productos de procedencia extranjera que sean productos en el extranjero o en el país, sea que actúe como agente, representante, comisionista, distribuidor exclusivo, concesionarios o bajo cualquier otra denominación /.../”*

Dicho principio modifica sustancialmente el régimen de las inversiones extranjeras directas efectuadas en el país. De igual forma el principio de igualdad entre las inversiones nacionales y extranjeras se traduce en la eliminación de las prohibiciones y restricciones establecida contra la inversión extranjera como aquéllas que aparecían en las instituciones de servicio público, minería, en el sector bancario, de seguros, en el inmobiliaria, etc.

En tal virtud, ese principio ha servido de guía a las modificaciones legales que han procurado eliminar las condiciones requeridas para la adquisición de bienes inmobiliarios por extranjeros. Como consecuencia de ello se derogó el Decreto 8-60 y sus modificaciones, que requerían que todo extranjero que deseaba adquirir un bien inmueble por encima de 2,000 Metros Cuadrados en la República Dominicana debía obtener una autorización del Poder Ejecutivo.

No obstante aún persiste la Fianza Judicatum Solvi de los Artículos 16 del Código Civil, y 166 y 167 del Código de Procedimiento Civil, que establece que la parte demandada puede solicitar que la parte demandante transeúnte preste en los tribunales una fianza que cubra los gastos de procedimiento y los posibles daños y perjuicios.



TIPOS DE CONTRATOS

A continuación detallaremos los contratos más comunes para la adquisición de un bien inmueble en la República Dominicana, como son la Promesa de Venta, el Contrato de Venta Condicional y el Contrato de Venta Definitivo.

(a) Promesa de Venta

La promesa de venta está consagrada por el artículo 1589 del Código Civil que establece lo siguiente: *“La promesa de venta vale venta, habiendo consentido mutuamente las dos partes, respecto de la cosa y el precio.”*

La definición doctrinaria de la misma explica que una promesa sinalagmática es un ante-contrato en virtud del cual cada una de las partes se compromete a concluir un contrato definitivo con posterioridad.

En el caso de la promesa de compraventa, el artículo 1589 establece bien claro que la promesa de venta vale venta, es decir que el legislador ha querido que a partir del momento en que haya aprobación entre las partes respecto de la cosa y el precio, la venta sea perfecta.

Más adelante el artículo 1590 establece: *“Si la promesa de vender se ha hecho con arras o señal, es dueño cada uno de los contratantes de arrepentirse, perdiéndolas el que las ha dado y devolviendo el doble el que las ha recibido.”*

De la forma en que ha sido redactado dicho artículo se desprende que existen dos tipos de promesa de venta, aquellas que se hacen con arras o señal y aquellas que se realizan sin arras o señal.

En el primero de los casos debe quedar claro que las arras o señal se entienden como una especie de prenda o garantía para asegurar la realización del contrato definitivo de venta, es decir, el concepto de este pago no constituye en principio el pago del precio de la cosa, aunque si se concreta la venta será parte del mismo.

El hecho de hacer una promesa con arras o señal implica el derecho de cada una de las partes de arrepentirse de concluir un contrato definitivo con posterioridad. Al momento del arrepentimiento, el vendedor deberá devolver el doble del monto que ha recibido por concepto de arras o señal; si por el contrario es el comprador el que se arrepiente, perderá el monto que ha otorgado por concepto de arras.

En el segundo de los casos, la promesa de venta puede realizarse sin arras o señal, agregando una cláusula en la cual se aclare que el primer pago no se realiza por concepto de arras o señal, sino que se trata de un primer abono al pago del precio de la cosa objeto de la venta.



En consecuencia, como no se realizó ese primer pago a título de arras o señal, las partes no pueden prevalecerse del derecho de arrepentimiento que consagra el artículo 1590 del Código Civil.

En la República Dominicana se acostumbra a pagar entre un 10% a un 20% sobre el precio de la venta por concepto de depósito u arras.

Al tratarse de una promesa de venta se presume temporal o provisoria por lo que los derechos resultantes de la misma no son registrables (en principio) en el Registro de Títulos. En tal sentido, las partes deberán de formalizar la venta mediante un contrato que tendrá un carácter definitivo.

(b) Venta Condicional o a Término

La venta puede hacerse pura y simplemente, o bajo una condición, sea suspensiva o sea resolutoria, así lo consagra el artículo 1584 del Código Civil de la República Dominicana.

En tal sentido en el Capítulo IV del mismo código, que trata de las diversas especies de obligaciones, el artículo 1168 estipula: *“La obligación es condicional, cuando se hace depender de un suceso futuro e incierto, bien suspendiendo sus efectos hasta que este se verifique, o bien dejándola sin efecto, según ocurra o no aquel.”*

El legislador no habló en este artículo del pago del precio a término, de que se trata en los artículos 1185 y siguientes del Código Civil, no obstante el artículo 1650 establece que *“la obligación principal del comprador, es pagar el precio el día y en el lugar convenidos”*, lo que permite que el cumplimiento de esta obligación pueda realizarse también a término.

Al establecer el legislador que la venta es *“solo consensu”* relaciona el traspaso de la propiedad al intercambio del consentimiento de las partes. Es decir, el acuerdo del vendedor de ceder y transferir la cosa, y el acuerdo de aquel que compra de aceptar esta transferencia a cambio de un precio predeterminado.

Por consiguiente, si en la especie la transferencia del derecho de propiedad se hace de manera inmediata al intercambio de los consentimientos, se pueden presentar tres (3) hipótesis:

Un primer caso sería que se incluya una cláusula en la cual la posesión del bien sea entregada por el vendedor al comprador, a medida que este vaya realizando el pago del precio.

El segundo caso, sería que la posesión completa del bien se otorgue sin necesidad de dicha cláusula, al momento del acuerdo entre las partes sobre la cosa y el precio. El



término se limitaría pues a la cláusula que consagre el pago diferido del bien. De todas formas, el vendedor se beneficia de *la garantía del vendedor no pagado* que prevé el artículo 2103 del Código Civil registrable en el Registro de Títulos.

El tercer caso, es aquel en el cual la posesión del bien se otorga al momento en que se completa el pago del precio de la cosa objeto de la venta.

Generalmente para la suscripción de un contrato de venta condicional el comprador deberá avanzar entre un 30% y un 40% del precio de la venta.

(c) Contrato de venta definitivo

De acuerdo con el artículo 1582 del Código Civil *“La venta es un contrato por el cual uno se compromete a dar una cosa y el otro a pagarla. Puede hacerse por documento público o bajo firma privada.”*

El contrato definitivo es un contrato puro y simplemente, que al contrario de la promesa de venta y la venta condicional o a término, tiene un carácter definitivo e irrevocable para las partes.

De acuerdo con el artículo 1583 del Código Civil *“La venta es perfecta entre las partes, y la propiedad queda adquirida de derecho por el comprador, respecto al vendedor, desde el momento que se conviene en la cosa y el precio”*

En este tipo de contrato se suele desembolsar la totalidad del precio de venta, o se puede convenir pagos aplazados. Independientemente del acuerdo convenido entre las partes con relación a la forma de pago, el derecho de la cosa pasa al comprador desde el momento en que se convino en la cosa y el precio.

APORTE EN NATURALEZA

El aporte en naturaleza es la cesión de bienes muebles o inmuebles, así como know-how o técnicas de administración, mercadeo u otra materia, al capital de una compañía por acciones o sociedad anónima a cambio de acciones.

A los fines de realizar un aporte en naturaleza, la compañía debe realizar una primera asamblea general de accionistas mediante la cual se propone el aporte en naturaleza, se designa un comisario de aportes, y en caso de ser necesario, se aprueba el aumento del capital social autorizado para ponerlo en condiciones de recibir dicho aporte. Luego de la celebración de la primera asamblea, el comisario de aportes rendirá un informe en el cual describe el bien que será aportado en naturaleza, así como valorará el bien propuesto en aportación.



Por último, la compañía debe celebrar una segunda asamblea de accionistas que aprueba el informe del comisario de cuentas, aprueba el aporte en naturaleza y ordena expedir las acciones correspondientes a favor del aportante.

A los fines de completar el proceso de aporte en naturaleza, debe cumplirse con las formalidades de publicidad. En tal virtud es menester registrar la documentación correspondiente en la Cámara de Comercio y Producción correspondiente, en la DGII, y en caso de tratarse de una bien inmueble en el Registro de Títulos de la jurisdicción del inmueble.

Aportar en naturaleza un bien inmueble al capital de una compañía tiene ventajas fiscales notorias, por lo que se ha convertido en la vía preferida para inversionistas extranjeros y nacionales de ceder un bien inmueble.

NOTA: Las ventajas fiscales del aporte en naturaleza serán detalladas en la parte de impuestos

ADQUISICIÓN BIEN INMUEBLE POR COMPAÑÍA O PERSONA FÍSICA

A la hora de adquirir un bien inmueble en la Republica Dominicana o en cualquier país del mundo una de las preguntas más comunes es: ¿Qué es más conveniente, adquirirlo por medio de una compañía dominicana o directamente?

En primer lugar, a los fines de la adquisición o compra del bien, no existe ningún tipo de ventaja entre comprar el bien a título personal o hacerlo a través compañía o.

Si el bien tiene un valor igual o menor de US\$300,000.00 se recomienda realizar una adquisición a título personal, en virtud de los costos de constitución y mantenimiento de una compañía.

En caso de que el inmueble tenga un valor superior a US\$300,000.00, resulta más conveniente adquirir el bien inmueble a través de una compañía por las siguientes razones:

- con la adquisición de un inmueble mediante una persona jurídica se paga menos impuestos por la tenencia del inmueble, debido a que la misma se beneficia de las deducciones admitidas por el Código Tributario, amortización de la propiedad, entre otros;
- se hace una separación de patrimonio entre la persona física y la compañía propietaria del inmueble. En caso de resultar afectado el patrimonio de la compañía, el patrimonio individual de la persona física permanecerá intacto y viceversa; y
- la transferencia posterior del inmueble es mas costo-eficiente.



II. CORPORATIVO

En la República Dominicana existen varias formas de establecer una compañía, ya sea para fines comerciales o como tenedora de bienes. Las opciones son las siguientes: (I) incorporar una compañía, (II) adquirir una compañía de estante o “shelf company”, (III) aperturar una sucursal, y (IV) registrar una compañía extranjera.

Es importante anotar que en la República Dominicana se usan de forma indistinta los términos sociedad comercial y compañía. En efecto en nuestro país las compañías anónimas y compañía por acciones son iguales, no tienen diferencia alguna.

CÓMO INCORPORAR UNA COMPAÑÍA EN R.D.

(a) Requisitos

Los requisitos necesarios para incorporar o constituir una compañía son:

1. Escoger el nombre comercial o denominación que identificará a la compañía.
2. Determinar los siete (7) accionistas (numero mínimo exigido por la ley dominicana) y sus generales, dirección, profesión u ocupación, estado civil, entre otros. En caso de no contar el cliente con siete accionistas, las firmas de abogado acostumbran a utilizar miembros de su personal para completar el numero requerido por la ley, contando cada uno de estos con una acción de la compañía;
3. Designar las personas que van formar parte del Consejo de Directores (Presidente – Tesorero, Vicepresidente, Secretario, Comisario de Cuentas y Vocales);
4. Obtener copia de las cédulas o pasaportes de los siete (7) accionistas, miembros del Consejo de Directores y Comisario de Cuentas,
5. Determinar el Capital Social Autorizado
6. Descripción del objeto social;
7. Determinar la composición accionaria; y
8. Elaborar un Poder notarial para firmar en nombre de accionistas ausentes.

(b) Procedimiento

Una vez satisfechos los referidos requisitos, se procede a redactar y firmar los documentos correspondientes a la constitución de la compañía. Los pasos para incorporar la compañía, en el mismo orden cronológico que se indican, son los siguientes:

- a) Registrar el nombre comercial en la Oficina Nacional de Propiedad Industrial (ONAPI) de la Secretaria de Industria y Comercio;
- b) Realizar el pago de los impuestos de constitución de compañía.



- c) Registrar los documentos constitutivos de la compañía en el registro mercantil de la Cámara de Comercio y Producción de Santo Domingo, o de la cámara correspondiente según el domicilio de la compañía. El Certificado del Registro Mercantil, así como la documentación inscrita es entregada en aproximadamente de 5 a 10 días laborales.
- d) Solicitar la inscripción Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) y asignación de un número de identificación a la Dirección General de Impuestos Internos.

El trámite de incorporación, incluyendo la obtención del registro de nombre comercial, es de aproximadamente dos (2) meses.

ADQUIRIR UNA COMPAÑÍA DE ESTANTE O “ SHELF COMPANY”

Las compañías de cartera o “shelf company” son compañías constituidas para su posterior venta y modificación de la misma a favor de personas que necesitan comenzar su negocio de inmediato o que desean realizar una transacción por medio de una compañía. La compañía puede ser modificada a solicitud de la parte interesada, en cuanto a su nombre, objeto, capital, accionistas, domicilio, etc.

Para fines de cumplir con las formalidades de lugar, cualquier modificación a la compañía, como es el traspaso de acciones, cambio del nombre comercial, aumento de capital, etc., deberá inscribirse en el registro mercantil de la Cámara de Comercio y Producción correspondiente y en la Dirección General de Impuestos Internos.

APERTURAR UNA SUCURSAL

Otra opción es aperturar una sucursal de la compañía extranjera en la República Dominicana. A los fines de establecer una sucursal en el país de una compañía extranjera, se debe solicitar al Poder Ejecutivo la fijación del domicilio de la compañía extranjera, a los fines de que se autorice mediante Decreto.

(a) Requisitos

Los requisitos indispensables para la apertura de una sucursal son los siguientes:

- a) Carta de la compañía, dirigida al Poder Ejecutivo vía la Secretaria de Estado de Interior y Policía;
- b) Estatutos y documentos de incorporación de la compañía; traducción oficial y debidamente legalizada en el Consulado Dominicano de origen si están escritos en idioma distinto al español;
- c) Asamblea que autorice la apertura de una sucursal y designe un representante legal en el país;



- d) Certificación de No incorporación expedida por la Dirección General de Impuestos Internos o copia de la Tarjeta de Registro Nacional e Contribuyentes (RNC);
- e) Pago de las tasas e impuestos correspondientes;
- f) Copia del certificado de incorporación, así como copia de su traducción oficial, si correspondiera, y legalización en el Consulado Dominicano correspondiente;
- g) Copia de los pasaportes de los accionistas, y

Una vez obtenido dicho requisitos, se solicita al Poder Ejecutivo vía la Secretaría de Estado de Interior y Policía la emisión del decreto correspondiente. Luego de depositada la solicitud, el Poder Ejecutivo esta gestión suele tomar alrededor de unos 4 meses.

REGISTRAR UNA COMPAÑÍA EXTRANJERA

Por último, otra opción es registrar la compañía extranjera en el registro mercantil, por ante la Cámara de Comercio y Producción de Santo Domingo, y en la Dirección General de Impuestos Internos. En tal virtud la compañía podrá operar la República Dominicana en calidad de subsidiaria, tal y como cualquier otra compañía incorporada en la República Dominicana.

La diferencia entre aperturar una sucursal y registrar la compañía, es que la sucursal goza de algunos beneficios fiscales que la subsidiaria no. Por ejemplo la retención de un 30% por pagos al exterior contemplada en el Código Tributario no aplica cuando el pago es entre sucursal y matriz, mientras que si aplica para las compañías registradas.

A los fines de registrar la compañía en las referidas entidades requerimos original de los documentos de incorporación debidamente legalizados en el Consulado Dominicano correspondiente, y en caso de estar en otro idioma traducido al español, así como copia de los pasaportes de los accionistas.



III. FORMALIDADES MIGRATORIAS

Para viajar a República Dominicana todo extranjero debe cumplir con los requisitos de la Ley No.285-04 sobre Migración y su reglamento. La República Dominicana reconoce 15 diferentes tipos de visas, entre las que podemos considerar diplomática, oficial, cortesía, negocios, dependencia, turismo, residencial y estudiante.

A los fines de entrar al país en calidad de turista es necesario obtener una visa de turista a través del Consulado Dominicano correspondiente. Como resultado de acuerdos internacionales, los nacionales de ciertos países como son los de la mayoría de los países de la Unión Europea, Estados Unidos, Canadá, entre otros, se benefician de la exención de la formalidad del visado. En estos casos privilegiados, dichos extranjeros podrán entrar a territorio dominicano con su pasaporte y con la adquisición en el aeropuerto de desembarque una tarjeta de turista por la suma de US\$10.00. La tarjeta de turista tiene una duración de 90 días, y a su expiración el extranjero deberá pagar una tasa de extensión de estadía por cada mes o fracción de este.

VISAS

(a) Visa de Negocios con Fines Laborales y Visa de Estudiante.

Las personas que hayan suscrito un contrato de trabajo a ser ejecutado en la República Dominicana y/o que se hayan inscrito en un centro educativo pueden obtener una visa de negocios con fines laborales o una visa de estudiante respectivamente. Dichas visas se obtienen por ante el Consulado Dominicano del país de origen de la persona y se expiden por un año, renovable por 2 períodos adicionales de un año. En general la visa de negocios y la visa de estudiante benefician a los expatriados o personas que vislumbren permanecer por un período determinado de tiempo menor de un año en la República Dominicana; de lo contrario conviene obtener una residencia provisional.

(b) Visa de residencia

Antes del 10 de julio de 2000 la visa de residencia era un requisito previo para la obtención de la residencia legal en República Dominicana para todo extranjero que hubiere entrado a República Dominicana. No obstante, actualmente no es necesario obtener la visa de residencia a los fines de obtener la residencia legal. Sin embargo, los consulados de la República Dominicana y la Secretaría de Estado de Relaciones Exteriores continúan coordinando y otorgando la visa de residencia a todo extranjero que la solicite.



Para optar por una visa de residencia es preciso establecer el vínculo legal entre el solicitante y la República Dominicana. que pueden ser los siguientes casos:

- Ser dominicano de origen o estar casado con un(a) dominicano(a)
- Demostrar solvencia económica (inversiones o capitales de no menos de RD\$500,000.00

Luego de cumplir con los requisitos necesarios, la Secretaría de Estado de Relaciones Exteriores expide la visa de residencia por un período de 2 meses, período dentro del cual es menester solicitar a la Dirección General de Migración la residencia provisional.

RESIDENCIA

(a) Residencia provisional

La residencia provisional se solicita por ante la Dirección General de Migración, sin necesidad de tener una visa de trabajo, de estudiante o de residencia. En tal sentido la Dirección General de Migración requiere como vínculo legal entre el solicitante y la República Dominicana, que la solicitud esté acompañada de una carta de garantía suscrita por un dominicano o un extranjero que cuente con la residencia definitiva, o por una compañía establecida en el país, así como una declaración jurada de solvencia económica del garante. Adicionalmente y a discreción de la Dirección General de Migración, los nacionales de varios países como son los de Colombia, China y Haití, deberán aportar documentación de trabajo y/o inversiones de más de RD\$500,000.00.

La residencia provisional se expide por el período de 1 año y luego de su vencimiento el interesado debe solicitar una residencia definitiva. La obtención de la residencia provisional provee al solicitante de una cédula de identidad y electoral para extranjeros, no obstante la misma no le da al beneficiario el derecho para votar en elecciones de República Dominicana

(b) Residencia definitiva

Al caducar la residencia provisional, es preciso solicitar la residencia definitiva. Los requisitos de solicitud son los mismos que para la residencia provisional. Adicionalmente se requiere una declaración jurada de 2 personas dominicanas o con residencia definitiva en el país en la cual se indique que los declarantes conocen al solicitante y que éste se ha adaptado a las normas y las costumbres dominicanas



(c) Permiso de Residencia a través de la inversión

El Permiso de Residencia a través de la inversión es una modalidad diseñada para facilitar la obtención de su residencia que busca atraer a las personas que quieran invertir en el país.

A los fines de optar para esta residencia el interesado debe demostrar mediante un Certificado de Inversión Extranjera expedido por el Banco Central, una inversión en la República Dominicana por un monto mayor de US\$200,000.00. De igual forma pueden aplicar los empleados, accionistas y personas vinculados a una empresa inversionista y/ o la empresa receptora de la inversión que demuestren dicho vínculo mediante contrato de trabajo, carta de designación, documentos constitutivos, etc.

Los beneficios de esta modalidad es obtener en forma más expedita el permiso de residencia, y la renovación de la residencia, sin necesidad de re-depositar la documentación requerida inicialmente, como es en el caso de la residencia provisional y definitiva.

BENEFICIOS DE LA RESIDENCIA

Las ventajas de obtener la residencia son varias, entre estos podemos enumerar los siguientes:

- permite la libertad de tránsito al país sin necesidad de obtener visa de turista o adquirir la tarjeta de turista;
- se evita el pago de la tasa de extensión de estadía como resultado de permanecer en el país por un tiempo mayor que el establecido en la visa o luego de vencida la tarjeta de turista;
- provee al extranjero de un documento de identidad en el país como es la Tarjeta de Residencia, así como también la Cédula de Identidad y Electoral; y
- proporciona exenciones fiscales en cuanto a los impuestos aduanales para la mudanza de los bienes y enseres del hogar.

LIMITACIONES

La República Dominicana tiene políticas muy abiertas respecto a la residencia de extranjeros. En tal virtud, toda persona que cumpla los requisitos de la Dirección General de Migración obtendrá la residencia, exceptuando aquéllos que tengan antecedentes penales en su país de origen o cualquier otro país, y aquéllos que se determine mediante el examen médico que usan narcóticos o que sufren de una enfermedad altamente contagiosa.



IV. IMPUESTOS

En la República Dominicana, el régimen fiscal está regulado por la Ley 11-92 del 16 de mayo de 1992, mejor conocida como el Código Tributario de la República Dominicana, el cual ha sido modificado sustancialmente en el año 2000 por la Ley 147-00, en el 2004 por la Ley 288-04 y más recientemente por Ley 557-05 de fecha 8 de diciembre de 2005.

A continuación se detallarán los principales impuestos en la República Dominicana.

IMPUESTO SOBRE LA RENTA (ISR)

Toda persona física o jurídica, residente o domiciliada en la República Dominicana, sin importar su nacionalidad, así como sucesiones indivisas de causantes con domicilio en el país, pagarán un impuesto sobre sus rentas de fuente dominicana. Asimismo, pagarán impuestos sobre sus rentas provenientes de inversiones y ganancias financieras cuando la fuente de las mismas se encuentre fuera de la República Dominicana. A los fines fiscales, se considera como residente toda persona que permanezca en el país más de 180 días del año.

Además se encuentran sujetas al pago del impuesto sobre las rentas de fuente dominicana, todas las personas no residentes o no domiciliadas en la República Dominicana.

(a) Concepto de renta y deducciones

Se entiende por renta todos los ingresos que constituyan un beneficio económico y utilidad, entre los que deben ser incluidos las compensaciones por servicios, ingresos derivados del ejercicio de una profesión, ganancias derivadas del comercio de bienes, intereses, alquileres o arrendamientos, las pensiones y anualidades, etc.

(b) Base imponible

La renta imponible es el resultado de reducir a la renta bruta todas las deducciones permitidas por la ley. Las deducciones admitidas deben constituir gastos necesarios para obtener, mantener y conservar la renta, como son:

- Intereses de deudas y gastos;
- Impuestos y tasas;
- Primas por seguros;
- Daños extraordinarios por causas fortuitas, de fuerza mayor o por delitos de terceros;



- Amortizaciones por desgaste, agotamiento y antigüedad, así como las pérdidas por desuso, justificables, de la propiedad utilizada en la explotación;
- Agotamiento;
- Amortización de Bienes Intangibles;
- Cuentas Incobrables;
- Donaciones a Instituciones de Bien Público hasta un cinco por ciento (5%) de la renta neta imponible del ejercicio;
- Gastos de Investigación y Experimentación;
- Las pérdidas que sufrieren en sus ejercicios económicos, serán deducibles de las utilidades obtenidas en los ejercicios inmediatos subsiguientes al de las pérdidas, sin que esta compensación pueda extenderse más allá de cinco (5) años, a razón del 20% de las pérdidas por cada año, excepto en caso de ser pérdidas del primer ejercicio fiscal; y
- Aportes a Planes de Pensiones y Jubilaciones.

Los contribuyentes personas físicas, excepto los asalariados, que realicen actividades distintas del negocio, tienen derecho a deducir de su renta bruta de tales actividades los gastos comprobados necesarios para obtener, mantener y conservar la renta gravada.

(c) Tasa del Impuesto

- Personas Físicas

Las personas naturales residentes o domiciliadas en el país pagarán sobre la renta neta gravable del ejercicio fiscal, las sumas que resulten de aplicar en forma progresiva, la siguiente escala:

1. Rentas hasta los RD\$257,280.00, exentas;
2. La excedente a los RD\$257,280.01 hasta RD\$385,920.00, 15%;
3. La excedente de RD\$385,920.01 hasta RD\$536,000.00, 20%;
4. La excedente de RD\$536,000.01 hasta RD\$900,000.00, 25%;
5. La excedente de RD\$900,000.01 en adelante, 30%.

Al igual que en el caso de las personas jurídicas, la tasa marginal máxima del treinta por ciento (30%) se reducirá anualmente hasta alcanzar el veinticinco por ciento (25%) de la renta neta imponible, aplicando el siguiente calendario:

- 1) Para el año fiscal 2007, veintinueve por ciento (29%)
- 2) Para el año fiscal 2008, veintisiete por ciento (27%)
- 3) Para el año fiscal 2009, veinticinco por ciento (25%).”



- Personas jurídicas

De conformidad con las disposiciones de la reforma fiscal más reciente, las personas jurídicas domiciliadas en el país pagarán, para el año fiscal 2006, el treinta por ciento (30%) sobre su renta neta imponible. La referida tasa del treinta por ciento (30%) se reducirá anualmente hasta alcanzar el veinticinco por ciento (25%) de la renta neta, de acuerdo con el calendario detallado en las personas morales.

A los efectos fiscales, se consideran como personas jurídicas:

- a) Las compañías de capital;
- b) Las empresas públicas por sus rentas de naturaleza comercial y las demás entidades contempladas en el artículo 299 de este título, por las rentas diferentes a aquellas declaradas exentas;
- c) Las sucesiones indivisas;
- d) Las sociedades de personas;
- e) Las sociedades de hecho;
- f) Las sociedades irregulares;
- g) Cualquier otra forma de organización no prevista expresamente cuya característica sea la obtención de utilidades o beneficios, no declarada exenta expresamente de este impuesto.

IMPUESTO DE TRANSFERENCIA DE BIENES INDUSTRIALIZADOS Y SERVICIOS (ITBIS)

El Impuesto de Transferencia de Bienes Industrializados y Servicios, mejor conocido como ITBIS, grava la transferencia e importación de bienes industrializados y la prestación de servicios. Dicho impuesto se aplica a todas las transferencias de bienes industrializados y servicios, excepto aquellos que se encuentren exentos expresamente.

(a) Base imponible

La base imponible del ITBIS es el precio neto de la transferencia, más las prestaciones accesorias que otorgue el vendedor, como son: transporte, embalaje, fletes e intereses por financiamientos, aún se facturen o no por separado, menos las bonificaciones y descuentos concedidos. En el caso de importaciones, la base imponible resulta de sumar al valor definido del producto para la aplicación de los derechos arancelarios, más los impuestos a la importación o con motivo de ella.

Por otro lado, en cuanto a los servicios, la base imponible depende del servicio prestado, y en tal virtud puede ser el valor total de los servicios prestados o facturados, excluyendo la propina obligatoria, hasta los montos facturados por concepto de



honorarios (servicios profesionales, la prima pagada por todo tipo o modalidad de seguro privado (servicios de seguros) o el monto de alquiler.

Las personas sujetas al impuesto son las personas físicas o jurídicas que transfieren bienes industrializados en el ejercicio de sus actividades; los importadores de bienes gravados por este impuesto y los prestadores locales de servicios gravados.

(b) Tasa del impuesto

La tasa del ITBIS es un 16% sobre la base imponible, y debe ser pagado de manera mensual antes del día 20 del próximo mes, a la Dirección General de Impuestos Internos (DGII).

IMPUESTO SOBRE GANANCIA DE CAPITAL

El concepto de "ganancia de capital" significa toda ganancia por la venta, permuta u otro acto de disposición de un activo de capital. Se considera por enajenación, toda transmisión entre vivos de la propiedad de un bien, sea ésta a título gratuito o a título oneroso.

(a) Base imponible

La ganancia de capital resulta de deducir del precio o valor de enajenación del respectivo bien, el costo de adquisición o producción ajustado por inflación. En el caso de bienes depreciables, el costo de adquisición o producción a considerar será el del valor residual de los mismos y sobre éste se realizará el referido ajuste.

(b) Tasa del impuesto

La ganancia de capital se grava con el Impuesto sobre la Renta detallado anteriormente, es decir que se paga un 30% sobre la base imponible.

IMPUESTO SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA VIVIENDA SUNTUARIA Y SOLARES URBANOS NO EDIFICADOS (IPI)

El Impuesto de la Propiedad Inmobiliaria Vivienda Suntuarias y Solares Urbanos no Edificados sustituye el Impuesto sobre Viviendas Suntuarias y Solares Urbanos no Edificados, que grava los bienes inmuebles.



Los inmuebles gravados con este impuesto son los siguientes:

- a) Aquellos destinados a viviendas y a actividades comerciales pertenecientes a personas físicas, cuyo valor incluyendo el del solar donde estén edificados, sea superior a Cinco millones de pesos (RD\$5,000,000.00), ajustados anualmente por inflación; y
- b) Los solares urbanos no edificados.

Por otro lado no forman parte de la base imponible los terrenos rurales dedicados a la explotación agropecuaria, así como el mobiliario, los equipos, maquinaria, plantas eléctricas, mercancías y otros bienes muebles que se encuentren dentro de los inmuebles gravados.

Se excluye del pago de este impuesto:

- aquella vivienda cuyo propietario haya cumplido los sesenta y cinco (65) años edad, siempre que dicha vivienda no haya sido transferida de dueño en los últimos quince (15) años, y su propietario únicamente posea como propiedad inmobiliaria dicha vivienda; y
- las viviendas y solares pertenecientes a sujetos pasivos que sean personas jurídicas o físicas con negocio de único dueño sujetas al Impuesto a los Activos que se detallará más adelante.

(a) Base imponible

Dicho impuesto se paga anualmente sobre el valor que establezca la Dirección General de Catastro Nacional. En el caso de inmuebles destinados a viviendas y actividades personales, se paga sobre el excedente de Cinco millones de pesos (RD\$5,000,000.00).

(b) Tasa del impuesto

La tasa del Impuesto de la Propiedad Inmobiliaria es de un uno por ciento (1%) del valor determinado para los mismos, sobre el excedente del valor del inmueble, luego de deducidos los cinco millones de pesos (RD\$5,000,000.00) no gravados.

IMPUESTO SOBRE ACTIVOS

El impuesto sobre activos es un impuesto anual que grava el activo de las personas jurídicas o físicas con negocios de único dueño

El monto liquidado por concepto de este impuesto se considera un crédito contra el impuesto sobre la renta correspondiente al ejercicio fiscal declarado. En tal sentido, si el monto liquidado por concepto de impuesto sobre la renta fuese igual o superior al impuesto sobre activos a pagar, se considerará extinguida la obligación de pago de este último. En el caso de que luego de aplicado el crédito existe una diferencia a pagar por



concepto de impuesto sobre activos, por ser el monto de éste superior al importe del impuesto sobre la renta, el contribuyente deberá pagar la diferencia a favor de la Dirección General de Impuestos Internos (DGII) en las dos cuotas previstas divididas en partes iguales.

(a) Base imponible

Para los fines de este impuesto se entiende por activo imponible el valor total de los activos, incluyendo de manera expresa los inmuebles que figuran en el balance general del contribuyente no ajustados por inflación y luego de aplicada la deducción por depreciación, amortización y reservas para cuentas incobrables.

Se exceptúan de la base imponible de este impuesto las inversiones accionarias en otras compañías, los terrenos ubicados en zonas rurales, los inmuebles por naturaleza de las explotaciones agropecuarias y los impuestos adelantados o anticipos.

(b) Tasa del impuesto

La tasa del impuesto será del uno por ciento (1%) anual, calculado sobre el monto total de los activos imponibles.

La liquidación de este impuesto se efectuará en la misma declaración jurada del Impuesto sobre la Renta que presente el contribuyente. El pago del impuesto, cuando proceda, se efectuará en dos cuotas, venciendo la primera en la misma fecha límite fijada para el pago del impuesto sobre la renta y la segunda en el plazo de seis (6) meses contados a partir del vencimiento de la primera cuota.

(c) Exenciones

Están exentas del pago de este impuesto las personas jurídicas que, por aplicación de este Código, leyes especiales o contratos aprobados por el Congreso Nacional, estén totalmente exentas del pago del Impuesto Sobre la Renta.

RETENCIONES POR PAGOS AL EXTERIOR

Todas las personas que paguen o acrediten en cuenta rentas gravadas de fuente dominicana a personas no residentes o no domiciliadas en el país, que no sean intereses pagados o acreditados en cuenta a instituciones financieras del exterior, ni dividendos, ni rentas de los establecimientos permanentes, deberán retener e ingresar a la Administración, con carácter de pago único y definitivo del impuesto, el treinta por ciento (30%) de tales rentas.



La referida tasa será reducida gradualmente hasta llegar al veinticinco por ciento (25%), aplicando el mismo calendario que para la tasa del ISR de personas físicas y morales.

Las rentas brutas pagadas o acreditadas en cuenta se entienden, sin admitir prueba en contrario, como renta neta sujeta a retención excepto cuando el código establece presunciones referidas a la renta neta obtenida, en cuyo caso la base imponible para el cálculo de la retención será esta última.

APORTE EN NATURALEZA VS. VENTA DE INMUEBLE DIRECTAMENTE

El aporte en naturaleza de un inmueble en el capital de una compañía tiene efectos fiscales más ventajosos que la venta directa del inmueble.

Actualmente por concepto de impuestos de transferencia directa de un bien inmueble a favor de una compañía o persona jurídica se paga aproximadamente un 5% del valor de transferencia o sobre el valor de tasación para fines del Impuesto sobre Propiedad Inmobiliaria, cualesquiera sea mayor.

El aporte en naturaleza es una transacción que se encuentra exenta de pago de impuestos de transferencia, siempre que el aporte se haga al capital de una compañía nacional. No obstante es importante anotar que para fines de recibir el aporte en naturaleza, si la compañía no cuenta con capital autorizado suficiente para recibir el aporte, deberá realizar un aumento del capital autorizado, por el cual deberá pagarse impuestos que ascienden aproximadamente 2% sobre el valor del aumento.

Por otro lado, a los fines de obtener el derecho de propiedad sobre el inmueble, el interesado deberá recibir del aportante las acciones que resultan del aporte en naturaleza del inmueble aportado al capital de una compañía por acciones. En tal sentido, si el aportante es una persona física el adquiriente de las acciones pagará un 2% sobre el valor de tasación de las acciones. En caso de que el aportante sea una persona moral, la transferencia de acciones no generara pago de impuesto alguno.



V. LEY 158-01 DE FOMENTO AL DESARROLLO TURÍSTICO REPÚBLICA DOMINICANA

La República Dominicana constituye el principal destino turístico en el área del Caribe. Para poder brindar a los visitantes extranjeros una infraestructura adecuada, con servicios tanto de alojamiento, como de oferta complementaria de primer orden, es necesario atraer la inversión a esta industria tan importante para el país.

En ese sentido, la Ley 158-01 modificada por las Leyes 184-02 y 316-04 cumple un rol fundamental al beneficiar a todos los inversionistas, nacionales o extranjeros, con importantes exenciones de índole impositiva para promover la inversión en actividades turísticas.

Así, el artículo 3 reza: “ se declara de especial interés para el Estado Dominicano el establecimiento en territorio nacional de empresas dedicadas a las actividades turísticas que se indican a continuación:

- 1) Instalaciones hoteleras, resorts y/o complejos hoteleros
- 2) Construcción de instalaciones para convenciones, ferias, congresos internacionales, festivales espectáculos y conciertos.
- 3) Empresas dedicadas a la promoción de actividades de cruceros que establezcan, como puerto madre para el origen y destino final de sus embarcaciones cualesquiera de los puertos especificados en esta ley.
- 4) Construcción y operación de parques de diversión y/o parques ecológicos y/o parques temáticos;
- 5) Construcción y/o operación de las infraestructuras portuarias y marítimas al servicio del turismo, tales como puertos deportivos y marinos;
- 6) Construcción y/o operación de infraestructuras turísticas, tales como acuarios, restaurantes, campos de golf, instalaciones deportivas y cualquier otra que pueda ser clasificable como establecimiento perteneciente a las actividades turísticas.
- 7) Pequeñas y medianas empresas cuyo mercado se sustenta fundamentalmente en el turismo (artesanía, plantas ornamentales, peces tropicales, granjas reproductoras de pequeños reptiles endémicos y otras de similar naturaleza);
- 8) Empresas de infraestructura de servicios básicos para la industria turística, tales como acueductos, plantas de tratamiento, saneamiento ambiental, recogida de basura y desechos sólidos.”

El Estado Dominicano quiso fomentar el desarrollo en determinadas zonas del país que no han alcanzado el nivel esperado en cuanto a infraestructura turística se refiere. En este sentido, el artículo primero describe los polos turísticos que se beneficiarán, ya sea total o parcialmente -dependiendo de la actividad turística- del régimen de la ley.



Además, es esencial que el inversionista demuestre que desarrollará efectivamente un proyecto sustentable, y lo hará al cumplimentar todos y cada uno de los requisitos que exige la legislación, para poder obtener de esta manera la aprobación definitiva del proyecto por parte del Consejo de Fomento Turístico (CONFOTUR), que es el órgano de aplicación de la ley.

En primer lugar se solicita la clasificación provisional, y luego la clasificación definitiva. Una vez completado el proceso y obtenida la aprobación definitiva del proyecto, la empresa promotora del mismo se beneficiará de la exención del pago de los siguientes impuestos:

- 1) Del impuesto sobre la renta
- 2) De los impuestos nacionales y municipales por constitución de compañías, por aumento de capital de compañías ya constituidas, los impuestos nacionales y municipales por transferencia sobre derechos inmobiliarios, por ventas, permutas, aportes en naturaleza y cualesquiera otra forma de transferencia sobre derechos inmobiliarios, del Impuesto sobre Viviendas Suntuarias y Solares no Edificados (IVSS). Así como de las tasas, derechos y cuotas por la confección de los planos, de los estudios, consultorías y supervisión y la construcción de las obras a ser ejecutados en el proyecto turístico de que se trate, siendo esta última exención aplicable a los contratistas encargados de la ejecución de las obras; (Mod. según Ley 184-02)
- 3) De los impuestos de importación y otros impuestos tales como tasas, derechos, recargos, incluyendo el Impuesto a las Transferencias de Bienes Industrializados y Servicios (ITBIS), que fueren aplicables sobre las maquinarias, equipos, materiales y bienes muebles que sean necesarios para la construcción y para el primer equipamiento y puesta en operación de la instalación turística de que se trata. (Mod. según Ley 184-02)

En síntesis, la Ley 158-01 cumple con el objetivo para el cual fue creada, que es fomentar el desarrollo de nuevos proyectos turísticos en el territorio nacional, atrayendo capitales extranjeros con el fin de alcanzar el máximo desarrollo del sector y contribuir al bienestar de la economía nacional.



VI. LABORAL

El Derecho Laboral de la Republica Dominicana se encuentra enmarcado dentro del Código de Trabajo de fecha 29 de mayo de 1992.

JORNADA DE TRABAJO

La jornada de trabajo se clasifica en jornada diurna, de 7:00 AM a 9:00 PM, y en jornada nocturna, de 9:00 PM a 7:00 AM.

Las horas laboradas en la semana no podrán ser mayores de 44 horas, y la labor diaria no deberá exceder de 8 horas. Normalmente, se acostumbra a laborar de lunes a viernes, y los sábados hasta las 12:00 AM.

SALARIO

Usualmente, el salario en la Republica Dominicana se paga de manera semanal, quincenal o mensual; no obstante, nuestro código de trabajo permite que dicho pago de salario se efectúe por hora laborada o por día.

El salario no estará sujeto a descuento alguno, con excepción de descuentos que nuestro Código de Trabajo permite, como son los relativos a cuotas sindicales, anticipos de salarios, los relativos a planes de pensiones de carácter privado, los del seguro social, el impuesto sobre la renta, etc.

Adicionalmente al disfrute del salario acordado para el trabajador, el empleador tiene la obligación de realizar el pago de un salario de navidad, así como del pago de la participación en los beneficios de la empresa y una compensación para el disfrute de vacaciones.

El salario de navidad consistirá en la duodécima parte del salario obtenido por el trabajador durante el año y esta exento de descuento alguno.

Sobre la participación de los beneficios en la empresa, dentro de los 90 y 120 días después del cierre fiscal, el empleador tiene la obligación de pagar a sus trabajadores un 10 % de los beneficios obtenidos por la empresa.

CONFORMACIÓN LABORAL

Hay que tomar en cuenta que el 80% de los trabajadores de una empresa establecida en territorio dominicano debe ser de nacionalidad dominicana, y el restante 20% podrá ser extranjero. No obstante, nuestro Código de Trabajo no ofrece privilegio alguno a un



trabajador dominicano por encima del extranjero. El extranjero goza de las mismas prestaciones laborales y adquiere los mismos derechos y obligaciones.

DIFERENTES TIPOS DE CONTRATO TRABAJO

Los diferentes tipos de contrato trabajo que existen en la República Dominicana, se encuentran clasificados de acuerdo a su duración, los cuáles pueden ser:

- A) Por tiempo indefinido
- B) Por cierto Tiempo;
- C) Para una obra o servicio determinado; y
- D) Para una temporada

TERMINACIÓN DEL CONTRATO LABORAL

Según las disposiciones del Código de Trabajo, existen tres maneras de dar termino al contrato de trabajo:

- a) Desahucio
- b) Despido
- c) Dimisión

Desahucio es el acto por el cual una de las partes mediante aviso previo a la otra y sin alegar causa, ejerce el derecho de poner término a un contrato por tiempo indefinido. Esta puede ejecutarse tanto por el empleador como por el trabajador. Se le comunica por la vía escrita al trabajador, y dentro de las 48 horas siguientes, es necesario notificar dicha comunicación a la Secretaria de Trabajo, o en su defecto, a la autoridad que ejerza dichas funciones.

Para fines de desahucio, se debe tomar en cuenta que quien la ejerce debe dar aviso previo a la otra partes, según la siguiente escala: (i) después de un trabajo continuo no menor de tres meses ni mayor de seis, siete días de anticipación, (ii) después de un trabajo continuo que sobrepase los seis meses, y no sea mayor a un año, catorce días; y (iii) después de un año de labor continua, veintiocho días.

Existen situaciones en donde el desahucio no producirá efecto alguno, entre las más importantes cabe señalar:

- Durante el periodo de vacaciones del trabajador;
- Durante el periodo de gestación de la trabajadora y hasta tres meses después de la fecha del parto; y
- Cuando se ejerce sobre trabajadores que estén protegidos por el fuero sindical, entre otras.



Al momento de realizar el desahucio, el empleador debe pagar al empleado desahuciado un auxilio de cesantía, y los derechos adquiridos como son vacaciones, salario de navidad y bonificaciones. Aquella parte que omita el preaviso o lo ejecute de manera incorrecta, tendrá la obligación de pagarle a la otra una indemnización que equivaldrá a una remuneración económica establecida por plazos en nuestro Código de Trabajo.

El despido es la terminación del contrato de trabajo por voluntad unilateral del empleador. Éste será justificado cuando el patrono demuestre la realización de una falta de parte del trabajador, ya sea una falta estipulada en el contrato de trabajo, o una falta estipulada en nuestro código de trabajo.

La Dimisión es la terminación del contrato laboral por la voluntad única del trabajador y esta será justificada si el trabajador demuestra la justa causa de su dimisión. El trabajador no incurriría en responsabilidad para con el empleador si el ejercicio de su dimisión ha sido justificado.