

# Préstamo Hipotecario APAP

Conoce los pasos para  
**comprar tu primera vivienda**



**ASOCIACION POPULAR**  
DE AHORROS Y PRESTAMOS

## ▪ Beneficios de nuestros préstamos hipotecarios

Preaprobación inmediata

Hasta 90% de financiamiento

Hasta 40 años para pagar

Abono a capital sin penalidad

Cuota programada

Apertura de Cuenta APAP

Pagos automatizados desde tu Cuenta APAP

Tarifas preferenciales en seguros

Seguro de propiedad

Seguro de vida

Seguro de desempleo

Solicitud 100% digital hasta la firma

Financiamiento de gastos de cierre

Gestión desde nuestros canales digitales:  
▪ Móvil APAP ▪ En Línea APAP ▪ Tele APAP

## ▪ Requisitos

### Solicitante

- Cédula o pasaporte vigente
- Acta de matrimonio (si aplica)
- Certificación de ingresos

### Vendedor

- Documentos de identidad
- Registro Mercantil (si es empresa)
- Documentos que autoricen la venta

### Inmueble

- Título de propiedad
- Tasación
- Contrato de compra/venta
- Certificación de cargas y gravámenes
- Certificación del Impuesto al Patrimonio Inmobiliario (IPI)

## ▪ Datos del solicitante

### Necesitamos conocer:

Historial de crédito

Ingresos

Estabilidad laboral


Hábitos de ahorro

Esto también aplica para cualquier codeudor

Solicita tu préstamo en

[apap.com.do/hipotecario](http://apap.com.do/hipotecario)





## ▪ Pasos para adquirir una vivienda por primera vez

01

### Primer paso: ¡Contáctanos!

Nuestros expertos hipotecarios están listos para ayudarte a encontrar la mejor opción de financiamiento. **Podemos evaluar tu situación financiera y ofrecerte una precalificación sin costo, desde donde te encuentres.** Así sabrás cuánto podrás financiar.

02

### Buscando tu nuevo hogar

Es momento de explorar opciones. Cuando encuentres tu vivienda ideal, podrás negociar la compra, incluyendo el precio y los términos del préstamo. **Consulta la lista de proyectos financiados por APAP y de viviendas adjudicadas.**

03

### Tasación e inspección

La tasación te ayuda a pagar un precio justo por la vivienda. Recomendamos realizar una inspección minuciosa para identificar posibles reparaciones antes de cerrar la compra. **Solicita el listado de tasadores autorizados por APAP.**

04

### Revisión legal de la propiedad

Es importante verificar que la propiedad esté libre de cargas o gravámenes en el estado jurídico, así como confirmar que el IPI se encuentre al día. Esto garantiza que no existan deudas pendientes que puedan afectar la compra. **Solicita la Certificación de Cargas y Gravámenes en la Oficina de Registro de Títulos y verifica el IPI en la DGII.**

# 05

## Solicitud del préstamo

Una vez tengas toda la documentación, puedes **solicitar tu préstamo** visitando cualquiera de nuestras sucursales, contactando directamente a tu ejecutivo o ingresando a [apap.com.do/hipotecario](http://apap.com.do/hipotecario), donde también podrás simular tu cuota. **Sé transparente con tus ingresos y deudas. Esto nos ayuda a ofrecerte una solución adecuada.**

# 06

## Aprobación y cierre

Si todo está en orden, tu crédito será aprobado. Luego, se firma el contrato y se entregan los documentos finales.

# 07

## Inscripción de la garantía

**APAP inscribirá la garantía en el Registro de Títulos.** Este proceso incluye el pago de impuestos, que debes asumir como comprador.

**Podrás retirar tu título 3 meses después del desembolso** en la sucursal donde tramitaste tu préstamo (sujeto a disponibilidad).

# 08

## Desembolso

Realizamos los pagos según tus instrucciones: al vendedor, constructora o saldo de hipotecas.

# HORA DE --- CELEBRAR

Ya puedes decir  
**¡Esta es mi casa mía,  
de mi propiedad!**



## ▪ Preguntas que te ayudarán a decidir mejor

---

Antes de solicitar tu préstamo, reflexiona sobre tu realidad y estabilidad financiera:



01

¿Cuánto tiempo planeas vivir en esta vivienda?

02

¿Esperas cambios importantes en tu vida? Ejemplo: Ampliar tu familia

03

¿Tus ingresos actuales son estables?  
¿Anticipas cambios futuros, como una promoción laboral o la jubilación?

04

¿Tienes el efectivo para los gastos de cierre o prefieres incluirlos en el préstamo?

05

¿Cuál es tu prioridad: tener una tasa baja o una cuota fija?

## ▪ Negociando la compra

---

### Evita retrasos verificando:



Estado tributario del vendedor



Estado civil del vendedor



Servicios públicos al día (agua, luz, basura, entre otros)



Deudas del propietario anterior con el inmueble, incluyendo mantenimiento del edificio



## ▪ El pago inicial de tu hogar



**Debes contemplar el pago inicial entre el 10% y el 20% del valor de la propiedad.** Cuanto mayor sea este aporte, menor será el monto financiado y tu cuota mensual.

También deberás cubrir los gastos de cierre:

impuestos

seguros

honorarios legales

Estos gastos de cierre se pueden incluir en el préstamo si la capacidad de endeudamiento y el inmueble lo permiten.

## ▪ Tips para la buena salud de tu crédito



Paga a tiempo tus compromisos financieros



Mantén tus cuentas al día



Asegura fondos disponibles para los pagos automatizados



Define las fechas de pago según tu flujo de ingresos




Administra responsablemente tus tarjetas de crédito



Si tienes dificultades, informa a tu entidad financiera



Fortalece tu historial con créditos bien manejados



## ▪ **Compensación del ITBIS por adquisición de vivienda de bajo costo**

### **¿Qué es un proyecto de vivienda bajo costo?**

Son proyectos de soluciones habitacionales que han sido calificados por el **Instituto Nacional de la Vivienda (INVI)** por sus características de ubicación, tamaño y calidad de los materiales.

Para confirmar el monto tope del año en curso, visita la página web de la DGII [www.dgii.gov.do](http://www.dgii.gov.do)

También puedes llamar al:

Centro de contacto

**809.689.3444**

y desde el interior sin cargos

**1.809.200.6060**

## ▪ **¿Cuáles proyectos califican?**

Califican para la compensación los proyectos habitacionales acreditados por el Instituto Nacional de la Vivienda (INVI) como proyectos de vivienda bajo costo, desarrollados a través de un fideicomiso.

La compensación del ITBIS puede utilizarse como parte del pago inicial o para reducir el capital del préstamo.

## ▪ **Preguntas Frecuentes**

### **IPI**

El Impuesto al Patrimonio Inmobiliario (IPI) es una carga fiscal anual que deben pagar las personas físicas y los fideicomisos. En el caso de las personas físicas, se aplica una tasa del 1% sobre la diferencia entre el monto exento y la suma total de su patrimonio inmobiliario gravado

### **Transferencia inmobiliaria**

3% sobre el valor mayor entre la tasación y el precio de venta del inmueble.  
El pago se debe hacer 6 meses posteriores al acto de venta

### **Hipotecas**

2% sobre el valor del préstamo



## ▪ Fideicomiso de desarrollo inmobiliario

El fideicomiso de desarrollo inmobiliario **es una forma segura y transparente de desarrollar proyectos inmobiliarios**. Brinda respaldo a tu inversión, ya que los recursos se administran por separado y se utilizan únicamente para diseñar, construir y vender el proyecto.

Además, centraliza los aportes, preventas y financiamientos, **bajo la administración de una fiduciaria autorizada**.

En la República Dominicana, **el fideicomiso de desarrollo inmobiliario está regulado por la Ley 189-11 (artículo 58)**, para promover la inversión inmobiliaria, mitigar riesgos y garantizar la transparencia en la gestión de los proyectos.



# Glosario

Conoce los términos más comunes los cuales escucharás durante el proceso de compra de tu 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.

**Copropiedad:** 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 certifica 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.

**Codeudor:** Persona física que firma en el contrato de un préstamo para compra de vivienda o hipoteca. Los codeudores son igualmente responsables de pagar el préstamo. Estos pueden ser un conyugue, 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:** El proceso contradictorio mediante el cual se ubican, determina 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.

**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.

**Preaprobación:** Es el proceso mediante el cual se evalúa al cliente precalificándolo para otorgarle un préstamo. Está diseñado para facilitar 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 TransUnión y Data crédito), 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 copropietarios tenga individualizada la porción de terreno que le corresponde, y que ese derecho quede amparado por el Certificado de Título de rigor.



**ASOCIACION POPULAR**  
DE AHORROS Y PRESTAMOS



[apap.com.do](http://apap.com.do)

809.687.APAP (2727) / 1.809.200.2737