

Préstamos Hipotecarios

Requisitos

Pre-aprobación del crédito

Solicitud debidamente completada, la cual puede ser realizada a través de una sucursal del Banco Popular Dominicano, Telebanco Popular, Préstamos en Línea o vía www.popularenlinea.com)

Aprobación del expediente

El solicitante debe anexar a la solicitud:

- Copia legible, de ambos lados, de la cédula de todos los intervinientes en el contrato.
- Certificados de ingresos (carta de ingresos o estados de cuenta y todo documento que justifique los ingresos recibidos). Si no es cliente del Banco Popular Dominicano, anexar al expediente los estados de cuenta de otros bancos, de los últimos tres meses.

Además, se debe anexar lo siguiente:

- Declaración de patrimonio y flujo de efectivo para préstamos de adquisición o consumo, con garantía hipotecaria. Ambos documentos deben estar firmados por el deudor y revisados por el oficial de contacto. (La declaración de patrimonio es provista por el Banco Popular Dominicano y puede ser completada en la solicitud de préstamo).
- Estados financieros preparados y firmados por un contador público autorizado (CPA) con dictamen auditor, balance general, estado de resultados y flujo de efectivo, para los montos de préstamos (comerciales) iguales o superiores a RD\$5 millones y menores a RD\$10 millones. También aplican para préstamos a nombres de empresas.
- Certificación de estado jurídico. Tiempo máximo de vigencia (50) días.
- Formulario para gestión de aprobación de seguro de vida y carta para examen médico, en caso de que aplique (se entrega en las oficinas del Banco Popular Dominicano). Si se estará endosando una póliza a favor del banco, es requerido el endoso a favor de Banco Popular Dominicano, notificación y condiciones particulares del seguro.
- Copia de ambos lados de certificado de título del dueño y acreedor. Con la firma de los contratos deben presentarse los certificados de títulos originales.
- Tasación: deben ser realizadas por tasadores autorizados por el Banco Popular Dominicano (ya no son aceptadas las tasaciones del Banco Nacional de la Vivienda). Tiempo máximo de vigencia, 1 año.
- Declaración de propiedad inmobiliaria vigente (IPI):
Nota: La validez es de 4 meses, verificar con la fecha de emisión. Es aceptado el IPI digital sujeto a la vigencia del documento.
- Poder original legalizado por la Procuraduría General de la República, si es en la República Dominicana o en el Ministerio de Relaciones Exteriores, si es en el exterior. En adición, copia del documento de identidad del apoderado(a), (si aplica).
- Contrato de venta u opción a compra entre el vendedor y cliente, donde se indique el precio de venta.
- Actas de matrimonio y copias legibles de las cédulas de los cónyuges de clientes y vendedores, en caso de que se encuentren casados.

Para extranjeros y dominicanos residentes en el extranjero se requiere, además:

- Copia legible del pasaporte, tarjeta de residencia, seguro social (social security) o licencia de conducir.
- Copia del último income tax, certificado por el Internal Revenue Service (IRS) de los Estados Unidos.
- Carta autorizando al Banco Popular Dominicano a solicitar referencias crediticias en el exterior (Documento provisto por el Banco Popular Dominicano).
- Pago por concepto de revisión de datos a través de un buró internacional.
- Apertura de cuenta en la moneda del desembolso a nombre del solicitante o su apoderado legal para el cobro automático de las cuotas del préstamo.



Préstamos Hipotecarios

Requisitos

En caso de que el vendedor del inmueble sea una compañía:

- Copia de documentos constitutivos.
 - Acta de Asamblea exclusiva para la venta, donde se especifique la descripción del inmueble. Deberá ser una copia certificada, debidamente registrada ante la cámara de comercio y producción del domicilio de la sociedad. **Nota: No se aceptarán copias simples. Estos documentos deben referirse a la venta de los inmuebles en cuestión.**
 - RNC y copia legible del documento de identidad de la persona autorizada a firmar.
 - Certificado de título de propiedad original del inmueble objeto de compra. Este documento se requiere al momento de la firma del contrato.
 - Registro mercantil vigente.
- Además, se debe anexar lo siguiente:**
- Acta de Asamblea.
 - Estatuto certificado, donde se indique la venta del inmueble y las personas autorizadas para la venta del mismo.

Requisitos Solicitud Empresas:

- Carta de solicitud.
- Documentos constitutivos. Copias certificadas.
- Relación actual de accionistas y su composición.
- Estados financieros de los últimos dos años y su accionista mayoritario.
- Acta de asamblea exclusiva para venta. Deberán ser originales o copias certificadas por el secretario del consejo y el presidente. **Nota: No se aceptarán copias simples. Estos documentos deben referirse a la venta de los inmuebles en cuestión.** Copia de la cédula de ambos lados del accionista mayoritario.
- Declaración de propiedad inmobiliaria vigente (4 meses de vigencia). Es aceptado el Impuesto al Patrimonio Inmobiliario (IPI) digital, sujeto a la vigencia del documento.
- Copia de tarjeta de RNC.
- Copia legible del documento de identidad del representante autorizado a firmar.
- Registro mercantil vigente.

Cancelación de deuda en otra entidad bancaria:

- Carta emitida por la otra entidad bancaria, donde indique el tipo de préstamo, si es hipotecario o con garantía hipotecaria, el balance inicial y de cancelación del préstamo, y el estatus de ambos títulos (dueño y acreedor).
- Título original duplicado del dueño, al momento del desembolso.
- Poder de retiro de títulos (documento provisto por el banco y que puede ser completado en la solicitud del préstamo).

Préstamos con títulos en la condición "constancia anotada transferible" e "intransferible":

- Constancia de pago al agrimensor.
- Contrato entre agrimensor y cliente.
- Títulos con mención "Intransferibles" solo aplican para comerciales o personales con garantía. No adquisición.



Préstamos Hipotecarios

Requisitos

Notas:

- Las copias de los documentos de identidad (cédulas/pasaportes/tarjetas de RNC) deben ser totalmente legibles, de ambos lados.
- Tanto los vendedores como los adquirentes de los inmuebles deben estar registrados en la Dirección General de Impuestos Internos (DGII). Es decir, que con anterioridad hayan pagado algún impuesto.
- Los cheques emitidos a favor del colector de impuestos deben indicar el concepto, ya sea: "pago de impuesto de hipotecas de (nombre del deudor y número de cédula)" o "pago de impuestos de transferencias de inmueble de (nombre y cédula del comprador)".
- Todo contrato de compra-venta bajo firma privada así como los poderes y las cancelaciones de hipoteca, deben indicar el número de matrícula del colegio de notarios que legaliza dichos actos.
- Si el título proporcionado posee algún gravamen, debe suministrarse la cancelación de hipoteca y ambos títulos originales (acreedor y duplicado del dueño).
- Los documentos requeridos para desafiche o cancelaciones en otra institución, aplican tanto para deudas del vendedor como para el deudor del préstamo.

Glosario:

- » **Dirección General de Impuestos Internos (DGII):** es la institución que se encarga de la administración y recaudación de los principales impuestos internos y tasas en la República Dominicana.
- » **IPI:** son las siglas de Impuesto sobre la Propiedad Inmobiliaria, antiguo Impuesto sobre las Viviendas Suntuarias y los Solares Urbanos no Edificados (IVSS).
- » **Impuesto sobre Viviendas Suntuarias y Solares no Edificados (IVSS):** es la tasación que realiza la DGII sobre los inmuebles registrados para fines del pago de impuestos.
- » **CPA:** contador público autorizado.
- » **Declaración de patrimonio:** declaración que no requiere de legalización. Generalmente, se encuentra anexa a la solicitud de préstamo y en ella el cliente especifica el monto de sus ingresos y gastos.
- » **Declaración jurada de personas físicas individuales (IR-1):** formulario confeccionado por la DGII, donde se consignan las propiedades y los gastos de las personas físicas y las sociedades individuales.
- » **Declaración jurada de sociedades (IR-2):** formulario confeccionado por la DGII, donde se indican las propiedades de las sociedades compuestas por más de un miembro.
- » **Poder original legalizado:** documento que identifica al representante o apoderado legal.
- » **Régimen de condominio:** estatutos de un condominio donde se establecen sus normas de convivencia, así como la descripción de los espacios de cada propietario, áreas comunes, parqueos, etc.
- » **Internal Revenue Service (IRS) (Estados Unidos):** es la instancia federal del Gobierno de los Estados Unidos responsable del recaudación fiscal. En la República Dominicana su igual es la Dirección de Impuestos Internos (DGII).
- » **Income Tax:** impuesto sobre la renta o impuesto sobre las utilidades en los Estados Unidos.

