Patricia Blanco
EDUCADORA FINANCIERA



DOSIER PARA INVERSORES · 2026

Por qué invertir en República Dominicana

Lo que analizamos Javier y yo antes de invertir allí: el país, la seguridad jurídica, los impuestos, la gestión y los riesgos. Contado claro, sin promesas.

Patricia Blanco
Educadora financiera e inversora · Coautora de «El dinero no es el problema: es la herramienta que nadie te enseñó a usar»

ANTES DE NADA

No se trata de irte. Se trata de no depender de un solo país.

> *La evolución de un país depende de quién lo gobierna. Por eso no tenemos todos los huevos en la misma cesta.*

Cuando todo tu patrimonio está en España —tu casa, tus ahorros, tu sueldo y tu futura pensión—, todo depende de lo que pase en una sola economía, con unas mismas leyes y una misma moneda. **Diversificar en otro país es una forma de protegerte**, igual que no meterías todos tus ahorros en una sola empresa.

Javier y yo elegimos República Dominicana después de analizar el riesgo del país, la rentabilidad y la constructora. Hoy estamos invirtiendo allí, en **Jardines IV (Punta Cana)**, y varios de nuestros amigos también.

¿Para quién puede tener sentido?

✓ Puede encajarte si...

- ✓ Ya tienes tu **colchón de seguridad** y tus finanzas ordenadas.
- ✓ Puedes invertir **a medio y largo plazo**, sin necesitar ese dinero pronto.
- ✓ Quieres **diversificar** fuera de España y en dólares.
- ✓ Te interesa una **renta por alquiler** o una segunda residencia al sol.

✗ No es para ti si...

- ✗ Tienes deudas caras o no tienes ahorros para imprevistos.
- ✗ Vas a necesitar ese dinero en poco tiempo.
- ✗ Buscas «dinero rápido» o rentabilidades garantizadas.
- ✗ No estás dispuesto a informarte y a leer bien lo que firmas.

En nuestra escuela siempre lo decimos: **primero ordenar, después ahorrar y, solo entonces, invertir**. Este dosier es para quien ya ha dado los primeros pasos.

EL PAÍS

Un destino que no para de crecer

11,6 M
visitantes en 2025

5.032 M$
de inversión extranjera directa en 2025 (+11,3 %)

+11 M
pasajeros en el aeropuerto de Punta Cana en 2025

Fuentes: Banco Central de la República Dominicana e informes de prensa sobre sus datos (EFE, Infobae); Aeropuerto Internacional de Punta Cana y Junta de Aviación Civil. Datos de 2025.

El turismo es uno de los motores del país: en 2025 generó más de **11.300 millones de dólares** de ingresos, y la inversión extranjera batió su **cuarto récord consecutivo**, con el turismo y los bienes raíces entre los sectores que más la atraen. En el primer semestre de 2026, el tráfico internacional del aeropuerto de Punta Cana creció un **19 %** respecto al mismo periodo de 2025.

Para un propietario, más visitantes significa **más demanda de alojamiento**, que es lo que sostiene el alquiler en zonas como Punta Cana y Cap Cana.





Y además, se vive bien

🌞 **Clima cálido todo el año.** Sol, playas de arena blanca y agua turquesa. Una luz especial que levanta el ánimo a cualquiera.

🗣️ **Hablan español.** Entiendes cada documento y cada conversación. Para mí, fundamental cuando hay dinero de por medio.

🤝 **Cultura muy cercana.** Costumbres parecidas a las nuestras y una gente maravillosa que no para de bailar.

✈️ **Bien conectado.** Vuelos directos desde España a Punta Cana y Santo Domingo.

LO QUE MIRA UN INVERSOR

Seguridad jurídica e impuestos

Inversión extranjera	La **Ley 16-95** de inversión extranjera da a la inversión de fuera un **trato igual** que a la local, e incluye expresamente la inversión en inmuebles (con las limitaciones generales que la ley mantiene para extranjeros). La inversión debe registrarse.
Sin doble imposición con España	España y República Dominicana tienen un **convenio para evitar la doble imposición** (firmado en 2011, en vigor desde el **25 de julio de 2014**, BOE 2-7-2014). Las rentas de un inmueble situado allí pueden tributar allí (art. 6), y **España te permite deducir el impuesto pagado allí** (art. 22), con un límite. En resumen: **no pagas dos veces por lo mismo**.
Ley CONFOTUR (158-01)	En proyectos turísticos **aprobados por CONFOTUR**, el **primer comprador** puede quedar exento del impuesto de transferencia (3 %) y del impuesto anual a la propiedad (IPI) durante un periodo que el sector sitúa en **15 años**. Ojo: depende de que el proyecto concreto tenga la resolución, y la reventa no hereda la exención. **Pídela por escrito.**
Impuestos al comprar	Sin CONFOTUR: impuesto de transferencia del **3 %**; con abogado, notaría y registro, los gastos de cierre suelen rondar el **4-6 %** del precio, según fuentes del sector.
Impuesto anual (IPI)	Del **1 %**, solo sobre el valor que supera un mínimo exento que se actualiza cada año (en 2026, en torno a **10,7 millones de pesos**, según fuentes del sector).
Alquiler siendo no residente	Las rentas pagadas a no residentes suelen tener una **retención del 27 %** en República Dominicana. Gracias al convenio, lo pagado allí se descuenta de lo que corresponda en España.
Tu propiedad, protegida	Entrar en una propiedad sin permiso del dueño está tipificado como **delito** (Ley 5869 de 1962, sobre violación de propiedad). Para muchos inversores españoles, esto da una tranquilidad que hoy echan de menos con la okupación.

Importante: la fiscalidad cambia. En junio de 2026 República Dominicana aprobó una reforma tributaria (**Ley 30-26**). Antes de invertir, **confirma la situación de tu caso con un abogado dominicano y con un asesor fiscal en España**. Esto es una guía para entender, no asesoramiento.

Fuentes: BOE-A-2014-6918; Ley 16-95; Ley 158-01 y Ley 195-13; Ley 5869 de 1962; DGII (consultas técnicas sobre retenciones a no residentes); guías de despachos e inmobiliarias dominicanas para costes de cierre e IPI.

EN LA PRÁCTICA

¿Y desde España, cómo se gestiona?

🔑 Puedes delegarlo todo

No hace falta que vivas allí ni que estés pendiente. La gestión del alquiler, el mantenimiento y la relación con los inquilinos **se pueden delegar** en empresas de gestión.

🏖️ Tú eliges cómo alquilar

Alquiler tradicional (de larga duración, ingresos más estables) o **alquiler vacacional** (aprovechando el turismo). O usarlo tú unas semanas al año.

Cómo es comprar sobre plano

1. **Te informas y eliges** proyecto, tipología y unidad con la disponibilidad actualizada.
2. **Reservas** la unidad y revisas el contrato con calma (mejor con tu propio abogado).
3. **Pagas por fases** durante la construcción, según el plan de pagos del proyecto.
4. **Firmas a distancia**, con firma digital, y recibes los **avances de obra**.
5. **Entrega**: recibes tu vivienda y decides si la usas, la alquilas o ambas cosas.

Mi lista de comprobación de inversora

- ✓ ¿El promotor tiene **trayectoria y obras entregadas**?
- ✓ ¿El proyecto tiene sus **permisos** y, si aplica, la **resolución CONFOTUR**?
- ✓ ¿El **título** del terreno está en regla (deslinde, sin cargas)?
- ✓ ¿Qué pasa si la obra se retrasa? ¿Lo dice el **contrato**?
- ✓ ¿Cuánto cuestan el **mantenimiento** y la **gestión**?
- ✓ ¿Cuánto me queda **neto** después de impuestos y gastos?
- ✓ ¿Estoy cómodo con el riesgo de **divisa** (precios en dólares)?
- ✓ ¿Podría **esperar** si tardo en vender o alquilar?

Los riesgos, con claridad: los precios y la demanda pueden bajar, el cambio euro-dólar varía, las obras pueden retrasarse, la normativa puede cambiar y un inmueble no se vende de un día para otro. Invierte solo dinero que no vayas a necesitar a corto plazo.

DÓNDE INVERTIMOS

Los proyectos en los que puedes informarte



PUNTA CANA

Jardines IV ÚLTIMAS UNIDADES

Parque residencial con casa club, piscina y boulevard. **Aquí invertimos nosotros.** Está prácticamente vendido.



JUANILLO, CAP CANA

Vista Golf

Apartamentos en Cap Cana, una de las zonas más exclusivas del país.



PUNTA CANA

Jardines III

Residencial con piscina, pista deportiva y espacios para toda la familia.



PUNTA CANA VILLAGE

Green One II

Edificio residencial de diseño moderno, con piscina y zonas comunes.



¿Quieres la información actualizada?

Disponibilidad, planos y condiciones cambian cada semana. Escríbeme y te la envío personalmente, sin compromiso.

patriciablanco.es/republica-dominicana

hola@patriciablanco.es · 684 624 587

Transparencia: colaboro como referidora con Arbe Real Estate S.R.L., que comercializa estos proyectos (Jardines III y IV y Vista Golf, de Grupo Arve; Green One II, de Grupo Velutini). Si compras a través de mí, la inmobiliaria me paga una comisión; a ti no te cuesta nada más. Yo no vendo ni firmo contratos.

Aviso: este dosier tiene fines informativos y educativos y cuenta nuestra experiencia personal. No constituye asesoramiento financiero, fiscal ni legal, ni una recomendación de inversión. Los datos proceden de fuentes públicas y del sector a noviembre de 2026 y pueden cambiar. Las imágenes de los proyectos son recreaciones del promotor. Fotos de playas: Andreas Volkmer (CC BY 2.5), Oleg Yunakov (CC BY-SA 4.0) y CT Cooper (dominio público), vía Wikimedia Commons.