



LA TESIS DE INVERSIÓN EN PUNTA CANA

Un Marco Basado en Datos para la Inversión Inmobiliaria en el Caribe

Actualizado — Septiembre 2026

Preparado por **Walter Colella** | Walter Real Estate — Beyond the Bricks
Punta Cana & Cap Cana, República Dominicana

I. Los Fundamentos Macroeconómicos

El motor económico de la República Dominicana ha impulsado una de las trayectorias de crecimiento más consistentes de América Latina durante la última década. Para los inversores inmobiliarios internacionales, los fundamentos macro del país se traducen directamente en apreciación de activos, estabilidad del rendimiento por alquiler y preservación del capital a largo plazo.

4,1% Crecimiento PIB T1 2026	4,5% Proyección FMI 2026	5,0%+ Crecimiento Promedio Anual (2014-2024)
--	------------------------------------	--

Crecimiento del PIB: Tras una breve desaceleración del 2,1% en 2025 — impulsada por disrupciones en las cadenas de suministro globales y una política monetaria más restrictiva en EE. UU. — la economía dominicana repuntó con fuerza a principios de 2026. El Banco Central reportó un crecimiento del 4,1% en el T1 2026, y el FMI proyecta un crecimiento del PIB del 4,5% para todo el año 2026. Esta recuperación confirma la resiliencia estructural de la RD: durante la última década, el crecimiento promedio anual del PIB ha superado el 5%, convirtiéndola en la economía de más rápido crecimiento en el Caribe y Centroamérica.

Fuente: Banco Central de la República Dominicana (BCRD); FMI World Economic Outlook, abril 2026.

Inversión Extranjera Directa (IED)

US\$5,03B IED 2025 (Récord)	4.º Año Récord Consecutivo	#1 Destino IED del Caribe
---------------------------------------	--------------------------------------	-------------------------------------

La República Dominicana atrajo US\$5.030 millones en inversión extranjera directa en 2025 — un nuevo récord histórico y el cuarto año consecutivo de cifras récord en IED. El sector inmobiliario es uno de los principales beneficiarios de este flujo de capital: la combinación de incentivos CONFOTUR, vías favorables de residencia y costos de construcción competitivos convierte a la RD en uno de los destinos de IED más atractivos de las Américas. Inversores internacionales de Estados Unidos, Canadá, España e Italia están impulsando flujos significativos de capital hacia los corredores de Punta Cana y Cap Cana.

Fuente: Informe de Balanza de Pagos del BCRD 2025; UNCTAD World Investment Report 2026.

Turismo: El Motor de la Demanda

8,5M Visitantes Ene-Ago 2026	12M+ Proyección Año Completo 2026	Récord Ritmo Interanual
--	---	-----------------------------------

El turismo sigue siendo el impulsor más poderoso de la demanda de alquiler en Punta Cana. Entre enero y agosto de 2026, la República Dominicana recibió aproximadamente 8,5 millones de visitantes internacionales — un ritmo récord que proyecta superar los 12 millones de llegadas para el año completo. El Aeropuerto Internacional de Punta Cana (PUJ) maneja la mayoría de las llegadas turísticas y continúa sumando nuevas rutas directas desde Europa y Norteamérica. Para los inversores inmobiliarios que operan en el mercado de alquiler a corto plazo, este crecimiento turístico sostenido respalda la ocupación durante todo el año y tarifas nocturnas premium.

Fuente: Ministerio de Turismo (MITUR) Estadísticas Mensuales, agosto 2026; Informes de la Autoridad Aeroportuaria Aerodom.

Inflación y Estabilidad Cambiaria

El Banco Central mantuvo la inflación dentro de su banda objetivo de 4% +/- 1% durante 2024-2025, reflejo de una política monetaria disciplinada. El peso dominicano se ha mantenido ampliamente estable frente al dólar estadounidense, y la gran mayoría de las transacciones inmobiliarias en Punta Cana se denominan directamente en USD — eliminando el riesgo cambiario para inversores norteamericanos y europeos que operan en dólares.

Fuente: Informes de Política Monetaria del BCRD; Bloomberg FX Data.

II. CONFOTUR — La Arquitectura Fiscal de la Ley 158-01

La Ley de Fomento al Desarrollo Turístico (Ley 158-01), conocida como CONFOTUR, es el marco de incentivos fiscales que ha moldeado el panorama de inversión inmobiliaria de la República Dominicana durante más de dos décadas. Para los inversores internacionales, las propiedades certificadas por CONFOTUR ofrecen un escudo fiscal excepcionalmente favorable que mejora dramáticamente los retornos de inversión.

CONFOTUR proporciona hasta 15 años de exención del impuesto a la propiedad — uno de los incentivos inmobiliarios más generosos del Caribe.

Beneficios Clave de CONFOTUR para Inversores:

- **Exención del IPI (15 años):** El Impuesto al Patrimonio Inmobiliario — el impuesto anual a la propiedad del 1% sobre inmuebles valorados por encima de ~RD\$9,86 millones (~US\$168.000) — se exonera completamente durante los primeros 15 años desde la fecha de certificación CONFOTUR del proyecto. En un apartamento de US\$300.000, esto ahorra aproximadamente US\$1.300+ por año.
- **Exención del Impuesto de Transferencia (Primer Comprador):** El impuesto estándar del 3% por transferencia inmobiliaria se exonera para el comprador inicial de una unidad certificada por CONFOTUR. Este beneficio aplica únicamente al primer comprador; las reventas posteriores están sujetas al impuesto de transferencia estándar del 3%.
- **ISR — beneficio del desarrollador, no del comprador:** la exención del Impuesto sobre la Renta de CONFOTUR se concede al desarrollador del proyecto certificado, no al comprador final. Tu alquiler tributa según la Ley 30-26 (retención del 15% sobre la renta bruta, uso pasivo).

Consideraciones Importantes sobre CONFOTUR:

- La certificación CONFOTUR se otorga al **proyecto**, no al comprador individual. Verifique el número de resolución CONFOTUR del desarrollador antes de comprar.
- El reloj de exención de 15 años comienza desde la fecha de certificación, que puede ser anterior a su compra — su período de exención restante podría ser inferior a 15 años.
- Los beneficios CONFOTUR no son transferibles al segundo comprador en la exención del IPI — solo la exención del impuesto de transferencia es específica del primer comprador. La exención del IPI corre con el cronograma del proyecto.
- Todos los desarrollos principales en Punta Cana y Cap Cana (Noval Properties, Gesproin Group, Bonita Residences y otros) cuentan con certificación CONFOTUR activa.

Fuente: Ley 158-01 (Ley de Fomento al Desarrollo Turístico); Registro oficial del Consejo de Fomento Turístico (CONFOTUR).

III. Ley 30-26 — Ganancias de Capital y Simplificación Tributaria

Promulgada el 18 de junio de 2026, la Ley 30-26 (Ley de Modernización Fiscal) representa la reforma más significativa a la tributación inmobiliaria dominicana en una década. Para los inversores internacionales, esta ley reduce drásticamente la carga del impuesto a las ganancias de capital y simplifica la estructura de costos de transacción para las transferencias de propiedad.

La Ley 30-26 reduce el impuesto a las ganancias de capital inmobiliario del 27% a un pago único fijo del 10% — una reducción transformadora para la planificación de estrategias de salida.

Disposiciones Clave para Inversores Inmobiliarios:

- Reducción del Impuesto a Ganancias de Capital:** Para propietarios individuales, la tasa del impuesto a las ganancias de capital baja del anterior 27% (aplicado a través de la declaración anual del ISR) a un pago único fijo del 10% al momento de la venta. Este es un impuesto definitivo y único — no se requiere ninguna declaración adicional del ISR sobre la ganancia. Para inversores que planean una salida tras la apreciación, esta reforma mejora fundamentalmente los retornos netos.
- Impuesto de Inscripción Hipotecaria:** El impuesto aplicado a las inscripciones hipotecarias se reduce del 2% al 1% a partir de 2027, y se elimina completamente en 2028. Esto beneficia tanto nuevas compras con financiamiento como operaciones de refinanciamiento.
- Exención por Reinversión en Vivienda Principal:** Si un propietario vende su residencia principal y reinvierte los fondos en una nueva residencia principal dentro de 6 meses, el impuesto a las ganancias de capital queda completamente exento. Aunque la mayoría de los inversores internacionales mantienen propiedades de inversión en lugar de residencias principales, esta disposición puede beneficiar a quienes residen parcialmente en la RD.
- Período de Amnistía Fiscal:** La Ley 30-26 incluye una ventana de amnistía fiscal que se extiende hasta el 31 de diciembre de 2026, permitiendo a los contribuyentes regularizar obligaciones tributarias pendientes en condiciones favorables.
- Recargo Temporal para Grandes Contribuyentes:** Un recargo temporal del 30% se aplica a entidades clasificadas como "grandes contribuyentes" durante 2026-2028. Esto aplica a grandes corporaciones, no a inversores individuales de apartamentos o villas.
- Aumento del Impuesto de Salida:** El impuesto de salida aeroportuaria aumenta a US\$30 (desde US\$20), vigente desde 2026. Es un costo menor incluido en los boletos aéreos.

Antes y Después de la Ley 30-26 — Resumen

Concepto	Antes (Pre-Jun 2026)	Después — Ley 30-26
Ganancias de Capital (Individual)	27% vía ISR	10% fijo, pago único
Inscripción Hipotecaria	2%	1% (2027) → 0% (2028)
Reinversión Vivienda Principal	Sin exención	Exento si reinvierte en 6 meses
Impuesto de Salida	US\$20	US\$30

Fuente: Ley 30-26 (Ley de Modernización Fiscal), publicada el 18 de junio de 2026; Guía de implementación de la DGII (Dirección General de Impuestos Internos).

IV. Vías de Residencia para Inversores Extranjeros

La República Dominicana ofrece algunas de las vías de residencia por inversión más ágiles de las Américas. Bajo la Ley 171-07 y su Decreto reglamentario 950-01, los extranjeros que inviertan, reciban una pensión o perciban ingresos pasivos del exterior pueden obtener la residencia permanente en un plazo acelerado — evitando por completo el requisito estándar de 5 años de residencia temporal.

A. Residencia por Inversión — La Vía Rápida de US\$200.000

Invierta US\$200.000+ en bienes raíces dominicanos → Residencia permanente inmediata, sin espera de 5 años, procesamiento en 45 días hábiles.

Los extranjeros que inviertan un mínimo de US\$200.000 en la República Dominicana califican para la residencia permanente inmediata bajo la categoría de inversionista de la Ley 171-07. La inversión puede ser en adquisición inmobiliaria, capitalización empresarial, depósitos bancarios o valores — pero para la mayoría de los compradores internacionales en Punta Cana, la compra de una propiedad que califique satisface simultáneamente el umbral de inversión y asegura los derechos de residencia.

- **Residencia Permanente Directa:** Omite completamente el período estándar de 5 años de residencia temporal.
- **Tiempo de Procesamiento:** 45 días hábiles desde la presentación completa de la solicitud.
- **Sin Requisito de Presencia Física:** No hay estadía mínima obligatoria para mantener el estatus de residencia por inversión.
- **Dependientes:** Cónyuge e hijos menores pueden incluirse en la misma solicitud.
- **Camino a la Ciudadanía:** Tras obtener la residencia permanente, los inversores que posean bienes raíces o un negocio en la RD pueden solicitar la ciudadanía dominicana después de solo 6 meses bajo la Ley 1683 — uno de los plazos de naturalización más cortos de la región.
- **Verificación de Inversión Mínima:** La inversión debe documentarse a través de canales oficiales (escritura registrada, documentos de constitución empresarial, depósitos bancarios certificados).

B. Residencia de Pensionado — Para Receptores de Pensión Extranjera

- **Ingreso Mínimo:** US\$1.500 mensuales de una pensión gubernamental o privada extranjera.
- **Dependientes:** US\$250 adicionales por mes requeridos por cada dependiente.
- **Residencia Permanente Directa:** Misma vía acelerada — sin período temporal de 5 años.
- **Documentación:** Certificado de pensión de la entidad emisora, apostillado y traducido.

C. Residencia de Rentista — Para Perceptores de Ingresos Pasivos

- **Ingreso Mínimo:** US\$2.000 mensuales en ingresos pasivos documentados del exterior.
- **Residencia Permanente Directa:** Misma vía acelerada que inversores y pensionados.
- **Verificación de Ingresos:** Estados bancarios, declaraciones de impuestos o documentación certificada de ingresos del país de origen, apostillados y traducidos.
- **Ideal para:** Trabajadores remotos con ingresos por inversiones, propietarios con portafolios de alquiler en el exterior, o individuos con ingresos por fideicomisos o dividendos.

Beneficios Fiscales para Todos los Residentes bajo Ley 171-07

Los residentes bajo Ley 171-07 disfrutan de exenciones fiscales significativas — desde ingresos del exterior hasta reducciones en transferencia de propiedad y ganancias de capital.

- **Exención de Impuesto sobre Ingresos del Exterior:** Los ingresos obtenidos fuera de la República Dominicana están exentos del impuesto sobre la renta dominicano para residentes bajo la Ley 171-07.
- **Bienes del Hogar Libres de Impuestos:** Exención única de aranceles de importación sobre bienes personales y mobiliario del hogar al establecer residencia.
- **Exención Parcial de Importación de Vehículo:** Aranceles reducidos en la importación de un vehículo personal.
- **Exención del Impuesto de Transferencia del 3%:** El impuesto estándar del 3% por transferencia de propiedad se exonera en la primera adquisición inmobiliaria.
- **Reducción del 50% en Inscripción Hipotecaria e IPI Anual:** Las tasas de inscripción hipotecaria y el impuesto anual al patrimonio inmobiliario (IPI) se reducen en un 50%.
- **Reducción del 50% en Ganancias de Capital:** El impuesto a las ganancias de capital por venta de propiedad se reduce en un 50% — lo que, combinado con la tasa fija del 10% de la Ley 30-26, podría resultar en una tasa efectiva de solo el 5%.

Fuente: Ley 171-07 (Ley de Incentivo Migratorio); Decreto 950-01; Dirección General de Migración; Ley 1683 (Naturalización).

V. La Ventaja de Infraestructura

El ecosistema de infraestructura de Punta Cana ha evolucionado de un corredor dependiente del turismo a un destino de vida e inversión completamente integrado. Los desarrollos de infraestructura en curso y planificados son un indicador adelantado de la apreciación sostenida del valor de las propiedades.

Aeropuerto Internacional de Punta Cana (PUJ)

PUJ es el aeropuerto más transitado del Caribe por volumen de pasajeros, atendiendo a más de 8 millones de pasajeros anuales con vuelos directos desde los principales centros de Norteamérica, Europa y América Latina. La propiedad privada del aeropuerto por parte del Grupo PUNTACANA asegura una expansión continua alineada con el crecimiento turístico e inmobiliario. Una nueva ampliación de terminal está en marcha para satisfacer la creciente demanda.

Marina y Club Náutico de Cap Cana

La marina más grande del Caribe, Cap Cana Marina alberga megayates de hasta 250 pies y sirve como ancla para el desarrollo inmobiliario de lujo. El distrito de la marina ha atraído marcas hoteleras premium y ha elevado todo el corredor de Cap Cana a un destino de clase mundial.

Salud y Educación

La presencia de instalaciones de salud de estándar internacional (incluyendo el Hospital IMG y varias clínicas privadas) y colegios internacionales bilingües atiende las dos preocupaciones más comunes de las familias que se reubican y los residentes de largo plazo. Estas amenidades transforman Punta Cana de un destino vacacional en una opción de vida durante todo el año — ampliando el perfil de compradores y respaldando la demanda de alquiler a largo plazo.

Red Vial y Conectividad

La Autopista del Coral y el Boulevard Turístico del Este proporcionan conectividad moderna de múltiples carriles entre Punta Cana, Santo Domingo (la capital) y otras ciudades principales. Los tiempos de viaje continúan disminuyendo a medida que el gobierno invierte en infraestructura vial, integrando aún más el corredor oriental en la economía nacional.

VI. Marco Legal y Derechos del Inversor Extranjero

La República Dominicana proporciona un marco legal transparente y favorable para la inversión en propiedad extranjera. A diferencia de muchas jurisdicciones del Caribe y América Latina, no existen restricciones para que los extranjeros sean propietarios de bienes raíces — los extranjeros gozan de los mismos derechos de propiedad que los ciudadanos dominicanos.

Derechos de Propiedad Extranjera

No hay requisito de socios locales, fideicomisos ni estructuras corporativas especiales. Un individuo extranjero puede tener título de propiedad a su propio nombre con un Certificado de Título válido emitido por el Registro de Títulos. El sistema de registro de títulos, regido por la Ley 108-05, proporciona una garantía de título tipo Torrens — una vez registrado, el título se considera evidencia concluyente de propiedad.

El Proceso de Compra

- **Promesa de Venta (Contrato de Promesa de Venta):** El acuerdo vinculante inicial entre comprador y desarrollador/vendedor, especificando precio, calendario de pagos y condiciones de entrega.
- **Debida Diligencia:** Búsqueda de título, verificación CONFOTUR, verificación de credenciales del desarrollador y revisión del reglamento de copropiedad.
- **Venta Definitiva (Contrato Definitivo de Venta):** El acuerdo final de transferencia, firmado ante notario público.
- **Registro del Título:** La escritura se registra en el Registro de Títulos local, produciendo un nuevo Certificado de Título a nombre del comprador.

Clasificación Fiscal de Ingresos por Alquiler

Comprender la clasificación fiscal dominicana de los ingresos por alquiler es esencial para los inversores que planifican su estrategia operativa. La DGII distingue entre dos categorías mutuamente excluyentes:

	Alquiler Pasivo	STR Comercial (Airbnb/Booking)
Clasificación	Contratos largo plazo / sin amueblar	Alquileres amueblados a corto plazo vía plataformas
Impuesto sobre la Renta	Retención del 15% sobre renta bruta	ISR sobre ganancia neta (tasas estándar)
Ganancias de Capital	10% fijo (Ley 30-26)	27% sobre ganancia neta
Ideal Para	Ingresos estables, sin gestión activa	Mayores rendimientos brutos, gestión activa

Importante: Estas categorías son mutuamente excluyentes. Una propiedad no puede cambiar entre clasificación pasiva y comercial dentro del mismo año fiscal. Consulte a un asesor fiscal dominicano para determinar la estructura óptima para su estrategia de inversión.

Fuente: Código Tributario DGII; Ley 30-26; Estándar de comisiones AEI (5% de comisión estándar de agente en la RD).

VII. Conclusiones Estratégicas y Lista de Verificación del Inversor

La República Dominicana — y Punta Cana en particular — presenta una convergencia única de estabilidad macroeconómica, optimización fiscal y fundamentos de demanda que pocos mercados caribeños pueden igualar. A continuación, el resumen estratégico para inversores que evalúan este mercado:

- **Resiliencia Macro:** Crecimiento del PIB del 4,1% en T1 2026 tras una breve desaceleración, con el FMI proyectando 4,5% para el año completo. IED récord (US\$5.030M en 2025) y turismo récord (12M+ visitantes proyectados en 2026).
- **Triple Escudo Fiscal:** CONFOTUR (15 años de exención de impuesto a la propiedad) + Ley 30-26 (10% fijo en ganancias de capital) + beneficios de residencia Ley 171-07 (50% de reducción en ganancias de capital, exención de impuesto de transferencia) = uno de los entornos de inversión inmobiliaria más eficientes fiscalmente en las Américas.
- **Residencia como Bono:** Una inversión inmobiliaria de US\$200.000+ asegura simultáneamente la residencia permanente — sin espera de 5 años, procesamiento en 45 días, camino a la ciudadanía en 6 meses.
- **Alineación Cambiaria:** Transacciones denominadas en USD eliminan el riesgo cambiario para inversores norteamericanos y europeos.
- **Demanda Impulsada por el Turismo:** Cifras récord de visitantes impulsan la demanda de alquiler a corto plazo durante todo el año, respaldando ocupación premium y tarifas nocturnas elevadas.
- **Propiedad Extranjera Plena:** Sin restricciones, sin socios locales requeridos, garantía de título tipo Torrens.

Lista de Verificación de Debita Diligencia del Inversor

1. Verificar la certificación CONFOTUR activa del desarrollador (número de resolución).
2. Confirmar los años restantes en el período de exención CONFOTUR.
3. Determinar su estrategia de clasificación fiscal (alquiler pasivo vs. STR comercial).
4. Evaluar si la inversión alcanza el umbral de US\$200.000 para residencia por inversión.
5. Evaluar la calificación como pensionado o rentista si aplica.
6. Contratar un abogado dominicano para búsqueda de título y debida diligencia.
7. Revisar el reglamento de copropiedad.
8. Confirmar el precio en USD y la estructura de pagos con el desarrollador.
9. Planificar su estrategia de salida con la nueva tasa del 10% de ganancias de capital (Ley 30-26).
10. Consultar un asesor fiscal dominicano para la estructura óptima de entidad.

¿LISTO PARA INVERTIR EN PUNTA CANA?

Construyamos juntos su estrategia de inversión.

Walter Colella

Corredor Inmobiliario Licenciado

Walter Real Estate — Beyond the Bricks

WhatsApp: +1 809 763 9328

Instagram: @walt.realestate

Punta Cana & Cap Cana, República Dominicana

Este documento se prepara únicamente con fines informativos y no constituye asesoramiento legal ni fiscal. Las leyes y regulaciones pueden cambiar. Consulte profesionales legales y fiscales dominicanos calificados antes de tomar decisiones de inversión. Datos obtenidos de publicaciones oficiales gubernamentales y organizaciones internacionales según se cita a lo largo del documento.