**Palmas de Santo Dgo. Norte.**

Próximo a la Av. Jacobo Majluta.

**1.- ¿Quién es la constructora?**

**Fiduciaria DAF:** Una sociedad dedicada a la estructuración y administración de Fideicomisos. La misma se encuentra debidamente autorizada por la Dirección General de Impuestos Internos (“DGII”) y registrada en la Superintendencia de Bancos (“SIB”) para ofrecer servicios fiduciarios en la República Dominicana, amparándose en la Ley No. 189-11 y su Reglamento de Aplicación No. 95-12. Ofrece servicios fiduciarios a las entidades de intermediación financiera debidamente autorizadas por la SIB, o aquellas radicadas en el extranjero y debidamente autorizadas por el órgano regulador competente en el país de origen.

DAF Partners como Fiduciaria tiene una labor activa en el proyecto, funge la función de promotor del proyecto. Y como tal, ha sido responsable del desarrollo y más de 5,000 apartamentos. Pueden ver nuestro portafolio de proyectos en el siguiente link: https://www.dafpartners.com/fideicomisos/

[**https://www.dafpartners.com**](https://www.dafpartners.com)

La constructora que desarrollara el proyecto estará a cargo de la empresa <https://www.arizayasocs.com/construccion>, bajo el nombre de Sky Water, SRL.

**2.- ¿Dónde esta ubicado el proyecto?**

* Está ubicado a 5 minutos de la Av. Jacobo Majluta Azar, con conexión desde la Calle Penetración Norte (Entrando por la Sunix), a unos 100 metros de la Circunvalación, 60 minutos del Polígono Central y 35 minutos del Aeropuerto del Higüero, al lado del Residencial Juan Rafael y Las Bienaventuranzas.

<https://maps.app.goo.gl/HKAJhTWPCCB3XpTa8?g_st=iw>

**2.- ¿Cuándo es la fecha de entrega?**

* I Etapa: 18 Meses / Diciembre 2024
* Resto de las etapas cada 4 meses, por lo si un cliente quiere unas cuotas más bajas se le pudiera ofertar la etapa II

**3.- ¿Cuándo comienza la construcción?**

* Permisología: Enero 2023
* Física: Finales 2023 .

**4.- ¿Cuántas etapas se desarrollarán dentro del proyecto?**

* 4 Etapas subdivididas en varias secciones.
	+ **Etapa I**

-120 apartamentos en 18 meses entrega Diciembre 2024

- 176 apartamentos 4 meses después marzo 2025

- 160 apartamentos 4 meses después julio 2025

- 160 apartamentos 4 meses después noviembre 2025

Total primera etapa: 616 apartamentos en un año.

**5.- ¿Cuántos niveles tienen los edificios? ¿Tienen ascensor?**

* Cuatro niveles, en su mayoría los primeros pisos tienen patio, y los cuartos pisos tienen derecho a techo con metrajes de 43, 36, 34 y 32 para hacer su terraza.
* No, no tienen ascensor.

**6.- ¿Qué tipo de apartamentos ofrecen?**

* **Tipo A**: 90 M2 de construcción, 2 Aptos por nivel, 3 Habitaciones, 2 Baños, 1 Parqueo, Balcón, Terraza 1 (primer piso): 15 M2, derecho a techo (cuarto piso): 43 M2 y 36 M2, Sala, Comedor, Cocina con desayunador, Área de lavado, Walk-in Closet, Cuarto de servicio con baño, Azotea común de 86 M2.
* **Tipo B**: 75 M2 de construcción, 2 Aptos por nivel, 3 Habitaciones, 2 Baños, 1 Parqueo, Balcón, Terraza 1 (primer piso): 7 M2, derecho a techo (cuarto piso): 42 M2 y 34 M2, Sala, Comedor, Cocina con desayunador, Área de lavado, Walk-in Closet, Azotea común de 65 M2.
* **Tipo C**: 65 M2 de construcción, 2 Aptos por nivel, 3 Habitaciones, 1 Baño compartido, 1 Parqueo, Balcón, Terraza 1 (primer piso): 4 M2, derecho a techo (cuarto piso): 40 M2 y 32 M2, Sala, Comedor, Cocina, Área de lavado, Azotea común de 51 M2.
* **Tipo D**: 55 M2 de construcción, 4 Aptos por nivel, 2 Habitaciones, 1 Baño compartido, 1 Parqueo, Balcón, derecho a techo (cuarto piso): 32 M2, Sala, Comedor, Cocina, Área de lavado, Azotea común de 43 M2.

**7.- ¿Cuántos parqueos tendrán los apartamentos?**

* Cada apartamento contará con un (1) estacionamiento.

**8.- ¿Habrá parqueos en venta?**

Si, en el futuro se contempla habilitar algunos parqueos en venta. Lo más recomendable es estar al pendiente para que sus clientes aprovechen las unidades disponibles. **Se les dará prioridad a los clientes de los apartamentos Tipo A y B.**

**9.- ¿Qué tipos de terminaciones tendrá la construcción?**

* Formaleta
* Cerámica general de piso blanca
* Cerámica en baños blanca
* Puertas y ventanas corredizas de aluminio y vidrio, modelo P40 color natural
* Puertas principales e interiores tipo Everdoor modelo liso
* Barandilla metálica color negro en balcones
* Backspalsh Cocina cerámica blanca
* Topes de granito gris en cocina
* Gabinetes de Cocina en melamina simulación madera
* Puertas en closets en melamina simulación madera

**10.- ¿A cuántas amenidades y servicios se tendrá acceso en Palmas de Santo Dgo. Norte?**

* Piscina Semiolimpica
* Área Pet friendly
* Gimnasio al aire libre
* Pista de caminata
* Área de zumba
* Cancha multiusos
* Cancha de futbol
* Salón multiusos
* Área de Juegos para niños
* Gazebo
* Casa Club
* Garita con control de acceso
* Seguridad 24/7
* Residencial cerrado

**11.- ¿A qué distancia estará Palmas de Santo Domingo Norte de puntos estratégicos o de interés?**

* Se encuentra a 6 minutos de los principales Supermercados:

 Bravo, Ole, La Sirena.

* Estación de combustible y gas.
* Colinas Centro un Mall donde tienes: bancos, tiendas, cine y zona comercial.
* 15 minutos de hospital Ney Arias Lora y en sus proximidades colegios e iglesias (en construcción, Iglesia Monte de Dios) a 10 minutos del proyecto.

**12.- ¿Cuánto será el costo de mantenimiento?**

* Aproximadamente RD$2,500 pesos

**14.- ¿El proyecto está bajo la Ley de Fideicomiso? ¿Cuenta con Bono de primera vivienda?**

* Sí, este proyecto será administrado a través de la Fiduciaria DAF y cuenta con Bono de primera vivienda cuyo monto establecido en la tabla de precios de los apartamentos.

**15.- ¿Cuál es el plan de pagos de Palmas de Santo Domingo?**

* Reserva: US$ 500
* 10% de inicial con la firma del contrato, a los 15 días de haber realizado la reserva
* 10% Durante la construcción, en cómodas cuotas.
* 80% Contra entrega.

**16.- ¿Cuáles son los pasos para realizar los bloqueos?**

* Los bloqueos se realizan únicamente por el grupo WhatsApp de este proyecto.
* Escribir Unidad que esta bloqueando con el nombre del cliente.
* Enviar identificación del cliente por privado, directamente a la asistente encargada: debe enviar foto de la licencia o documento de identidad del cliente interesado.

**17.- ¿Como es el proceso de compra y pagos?**

•  El Primer paso es bloquear la unidad deseada con la foto de su identificación ya sea Cedula Dominicana o pasaporte si es extranjero. El bloqueo de la unidad es por un plazo de 24 horas.

•  Reservar la unidad mientras está bloqueada, con un monto de US$500. **(La reserva NO es reembolsable)**, solo sino precalifica se le reembolsa este monto.

•  Luego de reservar cliente debe llenar y firmar formulario de debida diligencia, también firmar formulario de reserva. Con esto se le redacta recibo.

•  Siguiente paso: Completar requisitos, Ver requisitos en la carpeta de formularios (en caso de cliente usar o no financiamiento).

* Confirmar si el cliente es casado, debe ser sincero en esta respuesta, ya que también el conyugue debe llenar un formulario de debida diligencia.
* Si el cliente tiene doble nacionalidad debe enviar los dos ID.
* El apoderado debe enviar sus documentos igual que el cliente comprador, así como poder consular.
* Preparar expediente completo en un solo documento en pdf.

\*Para unir pdf usar <https://combinepdf.com/es/>

\*Para convertir JPG o Word a PDF usar <https://www.ilovepdf.com/es>

* Los formularios deben ser firmados a mano con tinta azul. (Listo esto, enviar a la asistente de proyectos para confirmación y redacción de contrato).

•   Pagar el completivo del 10% del valor total de la unidad deseada y firmar contrato, en un plazo de 15 días luego de la reserva.

•  Luego de firmado contrato, los meses siguientes serán para pagar en cuotas mensuales del equivalente a un 10% del valor total de la unidad.

•  A la entrega del proyecto en Diciembre 2024 se salda la unidad con el 80% restante, vía financiamiento bancario o efectivo.

**18.- ¿Que documentos se necesitan para completar el expediente?**

•  Copia de cedula de ambos lados o pasaporte. Si la persona es casada su pareja también debe proporcionar foto de sus documentos.

•  Comprobante de pago de la reserva

•  Formulario debida diligencia (comprobar si todos los campos están llenos)

•  Formulario de reserva firmado. (Solo firmaría el principal)

•  Precalificación bancaria emitida por el banco de su preferencia. (En caso de financiamiento)

 •  Documentos adicionales para dar soporte a la debida diligencia (buscar documento de requisitos que solicita el fideicomiso)

**19.- ¿Como se determinan las cuotas mensuales?**

* Se procede a calcular el 10% del valor total de la unidad y se divide entre la cantidad de meses que falte para la entrega. El proyecto a su lanzamiento inició con 24 cuotas, a medida que pase el tiempo el número de cuotas disminuye, porque se acerca más a la fecha establecida de entrega.

**20.- ¿Que pasa si me retraso con los pagos?**

* Por contrato tenemos una mora de un 3 % luego de 10 días calendario pasado el mes.

**21.- ¿Por qué si hago una transferencia internacional por un monto especifico, es posible que en el recibo de pago se refleje un monto menor al enviado?**

* La constructora emitirá un recibo de pago por el monto reflejado en su cuenta bancaria, los costos de transferencia le corresponden al emisor, ya que la cuenta que recibe el dinero, le llegará el monto enviado menos cualquier costo o comisión que los bancos cobren en el proceso de transferencia, y la cuenta receptora es ajena a las comisiones que los bancos cobran (independientemente sea el banco emisor o el banco receptor), por lo que es importante preguntar a su entidad bancaria cuánto cobra por hacer la transferencia y sumarlo al monto del pago a enviar, para que llegue el monto deseado a la cuenta de la constructora.

**22.- Vivo en el extranjero, ¿debo viajar a Rep. Dom. Para firmar contrato?**

* Si el cliente no tiene una dirección en Rep. Dom. Propia o de un familiar directo, deberá llenar y firmar el documento de declaración firma de elección de domicilio. (en la carpeta de formularios)
* Para el contrato de promesa de compra-venta, que es el primer contrato a firmar, tenemos la facilidad de enviarlo digital, alla en su país de residencia lo imprime 3 veces, y lo envía físico via Fedex o DHL a la oficina de Remax Metropolitana. ***(Existe un instructivo específico para esta parte del proceso, en el Dropbox del grupo de ventas, cliente debe grabar video firmando documento para su validez).***

Sin embargo, para la firma del contrato definitivo, si debe viajar al país para firmar de manera presencial ya que con esta firma se entrega el inmueble, en caso que no pueda viajar para ese momento, deberá gestionar un poder consular y apoderar a un familiar o persona de confianza para que firme en su representación. El poder debe enviarlo físicamente al país y debe estar apostillado en la cancillería para que tenga validez.

**23.- ¿Monto gasto legal para contrato de separación?**

RD$2,000.00 para la notarización que se hará en Remax.

**24.- ¿Cuándo y como cobro mi comisión?**

* Cobro un 3% + Itbis cuando cliente haya realizado el pago del 10% de separación y se le haya completado la vinculación por parte de la Fiduciaria, entonces puedo proceder a facturar.

**25.- ¿Puede un cliente inversionista comprar ahora y cuando esté listo el proyecto vender?**

No, deberá firmar su contrato definitivo y luego si podrá revender

**26.- Otras preguntas:**

1. Se podrán cerrar los patios? No se pueden cerrar los patios. Solo se permitirá un pergolado en madera. Se describirán los detalles en el régimen de condominio.

2. En las terrazas no se puede construir una habitación, solo pergolado en madera y solo salidas eléctricas. No se permitirán los jacuzzis porque pueden provocar filtraciones. No tendrá salidas para medio baño ni fregadero

3. El derecho a techo como se entrega? Solo membrana asfáltica o incluye pared de blocks a la rodilla? Estamos definiendo este tema

4. El gas es tradicional.

5. No se instalaran tinacos

6. Tema de agua potable, existirá un tanque que proveerá el residencial, también se está gestionando que el agua llegue directo de la CAASD.

7. Tema de mal olor en los alrededores, se está trabajando con los Bisono para resolver esta problemática

8. Vertedero de Duquesa, tiene un cierre técnico definitivo. Anexo links:

<https://ambiente.gob.do/ceara-hatton-resalta-avances-en-el-cierre-tecnico-y-definitivo-por-areas-del-vertedero-de-duquesa/>