

Informe Técnico-Legal de Compra e Individualización

Inmueble: Parcela 431, Distrito Catastral No. 11, Santiago, República Dominicana

1. Resumen Ejecutivo de la Propiedad Matriz

Basado en el documento oficial provisto administrativo bajo la designación "**TITULO JESU Y MAGDALENA.pdf**", se identifican las siguientes especificaciones técnicas y jurídicas de la parcela de origen:

Concepto / Campo	Detalle de la Matriz Oficial
Matrícula Inmobiliaria	0200040099
Designación Catastral	Distrito Catastral (DC) 11, Parcela 431
Ubicación Geográfica	Municipio y Provincia de Santiago de los Caballeros
Superficie Total Registrada	8,737.45 m ²
Estado Jurídico Actual	Constancia Anotada (Inmueble en comunidad / Sin deslindar)
Origen del Derecho	Determinación de Herederos (Documento No. 201500149, 03/ago/2015)

Cálculo de la Porción a Adquirir:

El interés del comprador corresponde al 2% de la superficie total del inmueble. El cálculo matemático exacto de la superficie privada resultante es:

$$\text{Superficie} = 8,737.45 \times 0.02 = 174.75 \text{ m}^2$$

2. Diagnóstico Legal: La Constancia Anotada

El título analizado advierte explícitamente que se trata de una **Constancia Anotada Intransferible y sin protección del Fondo de Garantía** bajo el marco de la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario. Legalmente esto implica:

- Los 14 co-propietarios listados en el título poseen derechos sobre un porcentaje "abstracto" de la tierra, pero ninguno posee un espacio físico delimitado con planos aprobados.
- Para que el comprador sea dueño legítimo y exclusivo de un espacio físico específico, es mandatorio agotar el proceso técnico-legal de **Deslinde Parcial**.

3. El Proceso de Deslinde Parcial

El deslinde no requiere medir ni independizar la parcela completa de 8,737.45 m², sino únicamente los **174.75 m²** que se van a comprar. El proceso se subdivide en tres etapas:

Fase 1: Etapa Técnica (Agrimensura)

Se contrata a un Agrimensor Autorizado para realizar el levantamiento topográfico de la porción acordada. Este profesional colocará los hitos físicos (bornes de concreto) en el terreno, preparará los planos técnicos y gestionará la citación formal de todos los colindantes y co-propietarios de la parcela para garantizar que no existan superposiciones físicas.

Fase 2: Etapa Judicial (Tribunal de Tierras)

Los planos aprobados técnicamente por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales son remitidos al Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago. En esta instancia se valida la legalidad de la transferencia y se emite una sentencia aprobatoria que ordena la individualización del inmueble.

Fase 3: Etapa Registral (Registro de Títulos)

El Registro de Títulos de Santiago ejecuta la sentencia del tribunal, cancela la porción correspondiente de los derechos de la Constancia Anotada matriz y expide un ****Certificado de Título Definitivo**** a nombre del comprador, asignándole una matrícula independiente y un plano único (ej. Parcela 431-A).

4. Estimación de Costos del Proceso (Santiago, RD)

A continuación se presenta un presupuesto estimado estándar para la tramitación de un deslinde de esta magnitud bajo la modalidad de contratación profesional regular:

Etapas / Conceptos	Descripción del Servicio	Costo Estimado (RD\$)
Honorarios Técnicos (Agrimensor)	Trabajo de campo, georreferenciación GPS, colocación de hitos, publicaciones legales en prensa y sometimiento a Mensuras Catastrales.	RD\$ 50,000.00 - RD\$ 70,000.00
Honorarios Legales (Abogado)	Redacción del contrato de venta, instrumentación del expediente judicial y representación ante el Tribunal de Tierras.	RD\$ 20,000.00 - RD\$ 40,000.00
Tasas y Arbitrios Estatales	Tasas fijas de la Jurisdicción Inmobiliaria, sellos notariales y certificaciones catastrales.	RD\$ 5,000.00 - RD\$ 10,000.00
Total Estimado del Proceso de Deslinde		RD\$ 75,000.00 - RD\$ 120,000.00

Impuesto de Transferencia Inmobiliaria (DGII):

A los costos anteriores debe sumarse de forma obligatoria el impuesto exigido por la Dirección General de Impuestos Internos (DGII), correspondiente al **3% del valor total de la venta** consignado en el contrato o del avalúo oficializado por el Estado.

5. Estrategia Recomendada: Acuerdo de Ubicación y Posesión

Para mitigar cualquier riesgo de conflicto con los restantes dueños y acelerar el proceso jurídico, se aconseja implementar la siguiente estrategia contractual previa:

1. **Firma de Acto de Transacción y Acuerdo de Ubicación:** Consiste en redactar un acto bajo firma privada donde los co-propietarios de la parcela otorgan su consentimiento explícito y ceden los derechos de posesión sobre el espacio específico de **174.75 m²** levantado preliminarmente por el agrimensor.
2. **Anexar Croquis Técnico:** Al acuerdo se le anexa el plano informativo preparado por el agrimensor, firmado en los márgenes por los vendedores y colindantes.
3. **Efecto Legal:** Este documento desarma cualquier intento de oposición posterior en los tribunales, garantizando que el deslinde fluya de manera pacífica y rápida. Dado que existen accionistas mayoritarios con el 30% y 14% de participación, asegurar sus firmas es el objetivo prioritario.