

# Mapa Ruta del Inversionista

## Guía Rápida Sector Inmobiliario

---

[Descargar Guía en Adobe Acrobat](#)[Requerir Asesoría Inversión](#)

### 1. [Adquisición de Inmuebles no Registrados](#)

- requisitos previos a ser realizados antes de los trabajos de mensura y saneamiento.
- procedimiento de la mensura catastral y el saneamiento de terreno
- La ejecución de la mensura catastral
- el procedimiento del saneamiento
- [la expedición del certificado de título.](#)

### 2. [Adquisición de Inmuebles Registrados.](#)

- el pago de los impuestos de traspaso de propiedad y la inscripción de la venta en el registro de títulos.

### 3. [Ley No. 524, sobre Adquisición de Inmuebles Pertencientes al Estado](#)

### 4. [Expropiación.](#)

### 5. [Impuesto a la Vivienda Suntuaria y los Solares Urbanos No Edificados \(IVSS\)](#)

### 6. [Procedimiento para desarrollar proyectos de construcción.](#)

### 7. [Electricidad, Agua y Teléfono](#)

### 8. [Diferentes trámites ante la oficina de Registro de Títulos.](#)

## Requisitos para la Adquisición de Terrenos no Registrados

**Problemática actual.**- La adquisición de terrenos no registrados representa, sin dudas, una de las tareas más complejas y arriesgadas que puede enfrenar un inversionista en la República Dominicana. El procedimiento de deslinde y saneamiento de un terreno para emitir un título en particular es sumamente complicado y requiere de un largo proceso judicial que involucra varias instituciones. La duración de este proceso puede oscilar entre los 8 y 16 meses, dependiendo de las dificultades que puedan presentarse, pero se ha podido agilizar el proceso de saneamiento con la promulgación de la nueva ley de Registro Inmobiliario, la Ley 108-05 del 2 de abril del 2005.

Según datos ofrecidos por la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales, un alto porcentaje de los terrenos ubicados en el país ha sido ya zonificado o clasificado bajo el sistema de registro establecido de acuerdo con las leyes del país. Los terrenos no saneados representan apenas cinco por ciento (5%) de la superficie total del territorio. Sin embargo, son muy frecuentes las disputas sobre la propiedad, linderos, registro y uso apropiado de la tierra.

Debido a la lentitud con que son tratadas las solicitudes, se ha vuelto práctica común emitir Cartas de Constancia, como certificado de venta de una propiedad. Estas no son más que simples declaraciones sin ningún valor legal, que no determinan a ciencia cierta los linderos del terreno vendido y además no son oponibles frente a terceros. Debido a la carencia de valor legal de estas certificaciones, puede verse en la práctica que exista un terreno dotado de un Certificado de Título y paralelamente, decenas de personas dotadas de Cartas de Constancia, que los acreditan como dueños de una parte o todo el terreno.

Ante tales circunstancias, si una persona provista de una de estas Cartas de Constancia, considerándose única propietaria del terreno, decidiera solicitar la expedición de un Certificado de Título a su favor, podría enfrentar la oposición de decenas de otros presuntos propietarios que se encuentran en la misma situación, generando así un tormentoso proceso judicial que puede durar largos años. Por esta razón, los Bancos en la República Dominicana se niegan a aceptar las Cartas de Constancia como garantía para el otorgamiento de préstamos.

**- Base legal del régimen de propiedad inmobiliaria en República Dominicana.**- La Ley 108 del 2 de abril de 2005 o Ley de Registro Inmobiliario es aquella que rige todos los aspectos relativos al registro de los terrenos ubicados en la República Dominicana, las mejoras construidas o fomentadas sobre los mismos así como todos los derechos reales que puedan afectarlos: el deslinde, mensura y partición de los derechos comuneros. Igualmente, dispone que una vez que una propiedad ha sido saneada, deberá ser registrada en la Dirección Nacional de Registro de Títulos correspondiente, la cual expedirá un Certificado de Título en favor del titular del terreno.

**- Procedimientos establecidos por la Ley de Registro de Tierras.**- Las disposiciones dictadas por el artículo 1ro. de la Ley de Registro Inmobiliario tienen por objeto la organización de tres procedimientos principales:

- a) La Mensura Catastral, que consiste en el levantamiento por un agrimensor público de un plano descriptivo de la extensión del terreno;
- b) El Saneamiento, el cual conlleva la depuración y adjudicación de los derechos reales inmobiliarios susceptibles de registro que puedan afectar la propiedad descrita y delimitada previamente por la Mensura Catastral;
- c) La depuración de títulos en acciones o en pesos, resultando en la emisión de un Certificado de Título en favor del propietario del terreno.

**- Organismos que intervienen en el procedimiento establecido por la Ley de Registro Inmobiliario.**- El procedimiento organizado por la Ley de Registro Inmobiliario se realiza con la intervención de las siguientes entidades gubernamentales:

- a) **El Tribunal Superior de Tierras.** Constituye el organismo autorizado para registrar el derecho de propiedad sobre todos los terrenos de la República y sus mejoras. Está compuesto por un Tribunal Superior y varios Tribunales de Jurisdicción original, acorde a las necesidades

del país dominicano. En virtud de lo establecido por el artículo 7, tiene competencia exclusiva para conocer en Segunda Instancia:

- De los procedimientos relativos al saneamiento y registro de todos los terrenos, construcciones y mejoras permanentes, o de cualquier interés de los mismos;
- De los procedimientos para la mensura, deslinde, y partición de terrenos comuneros;
- De la depuración de los pesos o títulos de acciones que se refieran a terrenos comuneros;
- De las litis sobre derechos registrados;
- De los demás procedimientos y casos tratados de manera específica por la Ley de Registro Inmobiliario.

b) **La Dirección Nacional de Mensuras y Catastro.** Es una agencia técnica del Tribunal Superior de Tierras que se encarga de supervisar el trabajo de los agrimensores y de otorgar la designación catastral del registro de propiedad;

c) **El Dirección Nacional de Registro de Títulos.** Pertenece igualmente al Tribunal Superior de Tierras. Es la entidad oficial responsable de la expedición de los Certificados de Título de propiedad inmobiliaria.

d) **La Comisión Inmobiliario.** Es un órgano colegiado, formado por tres (3) miembros, uno nombrado por el poder Ejecutivo, uno nombrado por la Suprema Corte de Justicia y uno nombrado por el Congreso Nacional de la República Dominicana. Tiene a su cargo la protección y representación del Estado Dominicano y de los particulares en todos los procedimientos de la Jurisdicción Inmobiliario, a la vez ejerce las funciones de Ministerio Público ante esta Jurisdicción.

### **Procedimiento de Solicitud de la Mensura Catastral y el Saneamiento del Terreno.**

- **La Solicitud de la Autorización de Realización de la Mensura.**- En la práctica, la solicitud de la mensura catastral y el saneamiento de un terreno se realiza de manera conjunta mediante el pedimento de un Proceso de Saneamiento, con la cual se solicita a los Tribunales de Tierras emitir una orden autorizando a un agrimensor público para que ejecute la mensura catastral de una porción de terreno cuyo saneamiento y la adjudicación de títulos se ha considerado pertinente.

Esta solicitud se realiza mediante el depósito en triplicado de una instancia, debidamente firmada, y conteniendo las siguientes menciones:

- a) Información general acerca del solicitante y de su representante legal, incluyendo datos tales como nombre, profesión, nacionalidad, estado civil; y si es casado, el nombre del cónyuge y régimen matrimonial;
- b) Descripción del inmueble, con la indicación precisa de su ubicación, es decir, sección, municipio, provincia, linderos, extensión aproximada, nombre de la calle, si se trata de un terreno ubicado en zona urbana;
- c) Indicación de los derechos reales que existan sobre el inmueble, con la descripción de las mejoras existentes sobre los mismos y el nombre, domicilio y profesión de los titulares de esos derechos.
- d) Un contrato en triplicado suscrito por el solicitante y un agrimensor, mediante el cual este último se obliga a realizar la mensura en determinado tiempo.
- e) Constancia de recibo de pago por la publicación en un periódico;
- f) Inventario de los documentos depositados con la solicitud.

A su vez, el contrato suscrito entre el solicitante y el agrimensor debe contener las siguientes menciones:

- a) Información general de ambas partes;
- b) Descripción del terreno;
- c) Una cláusula obligando al agrimensor a trabajar dentro de los lineamientos establecidos por el Reglamento General de Mensuras y Catastro;
- d) Plazo para que el agrimensor entregue su trabajo a la Dirección Nacional de Mensuras y Catastro, para su revisión y aprobación;
- e) Forma de pago y monto de los honorarios profesionales del agrimensor.

En adición, el solicitante debe presentar, al momento de hacer su solicitud ante los Tribunales de Tierras, los siguientes documentos:

- a) Un acto notarial o cualquier otro documento probatorio que demuestre que el solicitante es el propietario del terreno en cuestión;
- b) Plano y acta de mensura registrados del terreno;
- c) Si es terreno rural, un certificado de posesión del inmueble expedido por un Alcalde Pedáneo. Si es urbano, expedido por el Presidente del Ayuntamiento.

- **¿Quiénes pueden solicitar el Proceso de Saneamiento?.**- Según las disposiciones contenidas en el artículo 20 de la Ley de Registro Inmobiliario, la solicitud para el establecimiento y adjudicación de títulos de terrenos y sus mejoras, de conformidad con los procedimientos organizados por la ley, podrá ser solicitada de los Tribunales de Tierras por conducto de la Comisión Inmobiliario por las siguientes personas:

- a) El Estado Dominicano;
- b) Toda persona física o moral que reclame o posea un derecho sobre un inmueble no registrado;

- **Pasos preliminares al Proceso de Saneamiento.**- Una vez que las partes hayan cumplido con los requisitos establecidos por la ley, la Comisión Inmobiliario remite el expediente a la Dirección Nacional de Mensuras y Catastro, donde se determinará si procede o no acoger la solicitud de mensura y saneamiento.

En caso de ser acogido el pedimento, la Dirección Nacional de Mensuras y Catastro remitirá el expediente de vuelta a la Comisión Inmobiliario luego de haber asignado al inmueble una designación catastral, consistente en un informe de las designaciones de distrito, parcelas o solares, así como también de su ubicación dentro de las demarcaciones territoriales donde estén comprendidos. En ese caso, la Comisión Inmobiliario deberá a su vez remitir el expediente a los Tribunales de Tierras, con su opinión.

Finalmente, los Tribunales de Tierras emite una autorización para el establecimiento y adjudicación de títulos, en la cual además se aprueba el contrato previamente suscrito entre el interesado y el agrimensor.

- **La Autorización de la Mensura del Inmueble.** Tal como ha sido consignado más arriba, la autorización no es más que un dictamen de la Dirección Nacional de Mensuras y Catastro para que el agrimensor contratista ejecute la mensura catastral del terreno cuyo saneamiento y adjudicación de títulos se ha considerado pertinente. Una vez revisada la documentación y después de haber verificado que la petición cumple con todos los requisitos establecidos por la ley, los Tribunales de Tierras, dictará la sentencia, en virtud de la cual dispone lo siguiente:

- a) Otorga prioridad para la adjudicación del título de propiedad del terreno objeto del proceso de saneamiento;
- b) Aprueba el contrato de mensura;
- c) Concede un plazo de veinte (20) días a partir de la solicitud de mensura, para que el agrimensor sea autorizado a realizar los trabajos de mensura.

d) Establece un plazo de sesenta (60) días, prorrogable por treinta (30) días más, a partir de la autorización para que el agrimensor haga entrega a la Dirección General de Mensura Catastral de todos los documentos relacionados con la inspección y la mensura para fines de revisión.

Luego que la autorización ha sido dictada y la orden del Tribunal de Tierras se encuentra en condiciones de ser ejecutada, el solicitante deberá proceder al pago de los impuestos establecidos por la Ley 147.

El Secretario del Tribunal de Tierras remitirá entonces dos copias certificadas de la autorización a la Dirección Nacional de Mensura Catastral, de las cuales una será destinada a los archivos de esta oficina y la otra para el agrimensor contratista, a fin de que éste pueda iniciar las diligencias preliminares a la ejecución de los trabajos en el terreno.

## **Requisitos previos al Inicio de los Trabajos de Mensura y Saneamiento**

**Exigencia legal de publicación del aviso de mensura.** Según lo dispuesto por el artículo 25 de la Ley de Tierras, la Dirección Nacional de Mensura Catastral deberá requerir al agrimensor que presente, dentro de los sesenta (60) días siguientes a la expedición de la autorización, los avisos correspondientes para fines de publicación. En caso de que el agrimensor no respetara dicho requerimiento dentro del plazo establecido, la Dirección General de Mensura tiene la facultad para otorgarle un plazo adicional de treinta (30) días para tales fines.

Tal como ha sido consignado más arriba, el agrimensor deberá, como paso preliminar al inicio de sus trabajos, dar a conocer públicamente la mensura y el saneamiento que se dispone a realizar. Con esta publicación, llamada también aviso de mensura catastral, se busca dar la oportunidad a todo aquel que pueda alegar algún interés en ese procedimiento, de formular su reclamación correspondiente desde el momento mismo del inicio de la mensura. La publicación del aviso de mensura deberá hacerse en un periódico diario de la localidad donde se encuentran ubicados los terrenos. Cuando en la localidad no se editaren periódicos diarios, la publicación se hará en un diario de circulación nacional que indicará el Director Nacional de Mensuras y Catastro.

**- Menciones a incluir en el aviso de mensura.-** La Ley de Registro Inmobiliario dispone que el aviso o notificación al público de la mensura deberá estar fechado y firmado por el Agrimensor contratista y visado por el Director Nacional de Mensuras y Catastro. Igualmente, se exige que dicho aviso contenga una serie de menciones, las cuales variarán dependiendo que se trate de la mensura de un terreno situado en zona urbana o rural.

Si se trata de terrenos ubicados en un área urbana, el artículo 68 y siguientes de la Ley de Tierras indica que el aviso de mensura deberá contener los datos siguientes:

- a) Fecha de la resolución que concede prioridad y fechas de las resoluciones de ampliación si las hubiere;
- b) Nombre del peticionario de la mensura y de su representante legal, si lo tuviere;
- c) Nombre de todo peticionario de ampliación;
- d) Números catastrales de la manzana y del Distrito que figuren en la concesión de prioridad;
- e) Nombre de la calle donde esté situado el solar o parcela;
- f) Nombres aplicados a los barrios o ensanches en donde se encuentren el solar o parcela;
- g) Números de las casas fabricadas en el solar o parcela;
- h) Nombre del reclamante de las mejoras, cuando se tratara de una persona distinta al reclamante del terreno;
- i) Nombre de los colindantes;
- j) Nombres de las calles que circundan la manzana mencionada en la concesión de prioridad;
- k) Hora, día, mes y año en que se dará comienzo a la mensura de cada uno de los

solares o parcelas;

l) Nombre y dirección del Agrimensor que efectuará los trabajos, en caso de que la mensura fuere realizada en virtud de un contrato;

m) Una advertencia general para que las personas que crean tener algún interés en el solar o parcela que se vayan a medir, lo comuniquen con anticipación o en el momento de la mensura al agrimensor encargado o al Director Nacional de Mensura y Catastro.

Si por el contrario, el aviso se refiere a la mensura de terrenos situados en zonas rurales, el artículo 68 y siguiente de la Ley de Registro Inmobiliario consigna que deberá contener lo siguiente:

a) Los mismos requisitos establecidos para la mensura en zona urbana, en cuanto a los nombres de los interesados, fecha de la Resolución y de la mensura, contenidos en los acápites a), b), c), h), i), j), k), l) y m) del párrafo anterior.

b) El número catastral del Distrito;

c) Nombres aplicados al sitio y al terreno que se va a medir, así como el lugar y sección con que se le designa en la concesión de prioridad;

d) Nombre del municipio o distrito y de la provincia donde se encuentran localizados los terrenos;

e) Nombres de los ríos, arroyos, lagunas, lomas, caminos, carreteras y demás accidentes geográficos o particularidades que figuren en la concesión de prioridad;

f) Nombres de las personas que figuren en la concesión de prioridad como poseedores de porciones o mejoras dentro de los terrenos a mensurar.

**- Plazo entre la publicación del aviso y el comienzo de los trabajos de mensura.-** Una vez publicado el aviso, el agrimensor deberá dejar transcurrir un plazo entre la publicación y el inicio de los trabajos de mensura. La duración del plazo establecido por la ley al respecto, varía según los terrenos estén situados en áreas urbanas o rurales. En el caso de inmuebles ubicados en zonas urbanas, deberá transcurrir un plazo de por lo menos quince (15) días entre la publicación del aviso y la mensura. Cuando se trate de inmuebles situados en zonas rurales, el plazo será de veinte (20) días.

**- Requisitos adicionales exigidos por la ley para la divulgación de la mensura catastral.-** En adición a las disposiciones indicadas más arriba, la Ley de Registro Inmobiliario impone al agrimensor el cumplimiento de una serie de formalidades, tendentes a garantizar una óptima divulgación de la mensura catastral que se pretende realizar. La forma y los plazos establecidos para el cumplimiento de estos requisitos varían, según se trate de terrenos ubicados en la zona urbana o en la zona rural.

**- Formalidades a cumplir para la mensura de terrenos ubicados en la zona urbana.-** Cuando la concesión de prioridad se refiera a terrenos ubicados en zonas urbanas, el agrimensor contratista deberá cumplir con los siguientes requisitos:

a) Hacer colocar un ejemplar del aviso de la mensura en un lugar visible del frente de cada solar o parcela que aparezca descrito independientemente en el aviso; así como en el frente de uno cualquiera de los solares o parcelas que junto con otros formen una sola porción;

b) Entregar en la residencia de cada colindante, o en la del representante de éste, un ejemplar del citado aviso, debiendo tomar nota del nombre y los datos personales de la persona que lo recibe;

c) Hacer entrega de sendos ejemplares del aviso a cada uno de los reclamantes y de los ocupantes dentro del terreno, o a sus representantes, anotando sus respectivos nombres y números de cédula.

Además de estas actuaciones, el agrimensor contratista deberá hacer colocar el aviso en un lugar visible de las oficinas del Ayuntamiento y del Juzgado de Paz que tenga jurisdicción sobre los terrenos que se van a mensurar. Igualmente, la Ley de Registro Inmobiliario dispone que todos los ejemplares del aviso de mensura de terrenos situados en la zona urbana deberán ser

fijados a más tardar, ocho (8) días antes de la fecha fijada para la mensura.

**- Formalidades a cumplir para la mensura de terrenos ubicados en la zona rural.-** Cuando la autorización de mensura se refiera a terrenos situados en la zona rural, el Director Nacional de Mensuras y Catastro enviará al Presidente del Ayuntamiento del Distrito Nacional o al Síndico del municipio, o la persona que desempeñe estas funciones en los distritos que correspondan a los terrenos en mensura, tantos ejemplares del aviso de mensura como juzgue pertinente, para que dicho funcionario, a su vez, los remita a los Alcaldes Pedáneos de las localidades correspondientes, con instrucciones de fijar uno en la puerta principal de la casa de dicho Alcalde, y entregar los otros a las personas designadas nominalmente en el aviso. El agrimensor encargado de la mensura deberá anotar previamente, al respaldo de cada ejemplar del aviso de mensura, el nombre de la persona a quien el Alcalde debe entregarlo.

La fijación y distribución de los avisos de mensura en los terrenos situados en la zona rural deberá realizarse, a más tardar, quince (15) días antes de la fecha fijada para la mensura.

**- Obligación del agrimensor de presentar un informe.-** Finalmente, el artículo 68 y siguiente de la Ley de Registro Inmobiliario dispone que el agrimensor encargado de la mensura de un terreno, tanto urbano como rural, tendrá la obligación de enviar al Director Nacional de Mensuras y Catastro y la Comisión Inmobiliario, a más tardar cinco (5) días antes de la fecha fijada para la mensura, un informe detallado respecto del cumplimiento de las formalidades de publicidad antes mencionadas.

**- El procedimiento previo al inicio de los trabajos de mensura. Resumen.-** Habiendo ya tratado ampliamente acerca de los múltiples requisitos exigidos por la Ley de Tierras para la publicidad, fijación y distribución de los avisos de mensura, conviene realizar una breve recapitulación de los pasos que integran dicho procedimiento:

- 1) El agrimensor prepara el aviso de mensura catastral;
- 2) El aviso es llevado a la Dirección de Mensuras y Catastro a fin de que sea revisado y visado por el Director;
- 3) El agrimensor retira el aviso, una vez sometido a la correspondiente revisión visado, y ordena su publicación en un periódico de circulación nacional;
- 4) Un ejemplar del periódico debidamente certificado y los volantes correspondientes son llevados a la Dirección Nacional de Mensuras y Catastro para fines de control;
- 5) Los volantes son sellados en la Dirección Nacional de Mensuras y Catastro para fines de su fijación y distribución en la forma señalada por la ley;
- 6) El Director Nacional de Mensuras y Catastro presenta su informe a la Comisión Inmobiliario;
- 7) El agrimensor rinde un informe detallado tanto al Director Nacional de Mensuras y Catastro como a la Comisión Inmobiliario, donde demuestra que ha cumplido con todas las formalidades que la ley pone a su cargo.

## La Ejecución de la Mensura Catastral

**Carácter personal del trabajo de mensura.-** Llegado el día fijado por el aviso para el comienzo de los trabajos de mensura, el agrimensor se encuentra en la obligación de ejecutarlo a la hora indicada, y su calidad es la de un mandatario del Tribunal de Tierras provisto de una misión judicial. En consecuencia, “el agrimensor no podrá delegar en un ayudante la responsabilidad de reconocimiento que va a ser mensurado por él, y deberá estar siempre en condiciones de responder a cualquier información que se le requiera, relativa a detalles topográficos y colindancias, tanto a la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales como al Tribunal Superior de Tierras.” ( Ley de Registro Inmobiliario).

**- Fases del trabajo de mensura.-** El trabajo de los agrimensores está regulado por las disposiciones de la Ley de Registro Inmobiliario y del Reglamento General de Mensuras y Catastro.

La ejecución del trabajo de mensura comprende dos etapas: el trabajo de campo, en el cual se recolecta la información, y el trabajo de gabinete, que consiste en el análisis de la información.

El trabajo de campo regula todo lo relativo a los hitos, a la medida de las distancias, a la medida de los ángulos, a las observaciones azimutales, a las conexiones, a la localización y medida de las posesiones, a la determinación de los segmentos o fajas, a la determinación de los linderos en discusión y la localización de las mejoras. Todas las mediciones, observaciones y demás actuaciones del agrimensor deberán ser anotadas en las denominadas "libretas de campo". Al concluir su trabajo en el terreno, el agrimensor contratista deberá levantar una acta de la mensura, o "acta de colocación de hitos".

Una vez finalizada su labor de campo, el agrimensor contratista se encuentra en condiciones de proceder al trabajo de gabinete, llamado también "computación del expediente". Este comprende los cálculos de las observaciones astronómicas, la computación de los azimutes, los cálculos de las áreas y la transportación de los planos. Los cálculos y computaciones se hacen en formularios debidamente aprobados por la Dirección Nacional de Mensuras y Catastro. El Reglamento General de Mensuras y Catastro señala el procedimiento a seguir para la computación del expediente así como los errores que pueden ser considerados admisibles en la mensura y la distribución de estos.

**- Procedimiento posterior a la ejecución de la mensura.-** Una vez concluidos los trabajos de mensura, el agrimensor deberá presentar el expediente a la Dirección Nacional de Mensuras y Catastro para fines de revisión. El expediente deberá estar conformado por los siguientes documentos:

- a) El plano general y particular del terreno;
- b) Original y copia de la descripción técnica del trabajo de medición;
- c) Las libretas del trabajo de campo, debidamente pasadas en tinta;
- d) El acta de fijación de hitos en triplicado;
- e) Copias en tinta de las libretas que pudieren haberse hecho en caso de localización de posesiones a rumbo y estadía;
- f) Todos los documentos de mensura utilizados para realizar los cálculos (planos de transportación, bocetos topográficos y hojas de computación);
- g) En caso de que las medidas se hayan hecho para nivelaciones y carreteras, se deben anexar copias a la correspondiente libreta de campo;
- h) El reporte del agrimensor.

La Ley de Registro Inmobiliario establece que la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales deberá proceder, dentro de los cuarenta y cinco (45) días de recibidos los planos provisionales y actas de mensuras preparados por él o los agrimensores contratistas, a aprobar o rechazar los mismos. Este plazo puede sin embargo ser extendido por el Tribunal Superior de Tierras en casos que lo justifiquen.

Luego que el trabajo del agrimensor ha sido debidamente revisado y aprobado por la Dirección Nacional de Mensuras y Catastro, el agrimensor contratista deberá sacar copias de los planos que fueron sometidos en original con el expediente. Después de haber sido expedidas esas copias, la Dirección Nacional de Mensuras y Catastro procederá a remitir a la Comisión Inmobiliario un expediente conformado por la siguiente documentación:

- a) Un ejemplar del periódico donde fue publicado el aviso de la mensura;
- b) Una copia del plano general o particular dado por el agrimensor;
- c) Una copia de la descripción del trabajo de medición;
- d) Una copia del boceto topográfico, cuando se requiera.



- **El requerimiento de saneamiento y adjudicación de títulos.**- Después de recibir el expediente atestiguando que los trabajos de mensura han sido debidamente aprobados por la Dirección Nacional de Mensuras y Catastro, la Comisión Inmobiliario deberá presentar un requerimiento al Presidente del Tribunal Superior de Tierras para que éste proceda al saneamiento de todos los derechos susceptibles de registro que puedan afectar el inmueble. Esta solicitud de la Comisión Inmobiliario, denominada Requerimiento de Saneamiento y Adjudicación de títulos deberá ir acompañada de un plano del terreno, conteniendo una descripción del mismo, y deberá consignar además los nombres de los dueños de los terrenos colindantes con el área catastral de que se trate.

Igualmente deberán indicarse los nombres de todas aquellas personas que pretendan tener algún derecho total o parcial sobre los terrenos mensurados a fin de que puedan ser debidamente citadas a la audiencia en que se conocerá del expediente de saneamiento.

## **El Procedimiento de Saneamiento**

**Designación del juez y convocatoria de las partes.**- Una vez que el Tribunal Superior de Tierras recibe el requerimiento de la Comisión Inmobiliario acompañado del expediente correspondiente, el Presidente del Tribunal Superior designará un Juez de Jurisdicción Original para que conozca del proceso de saneamiento. El juez designado por el Tribunal de Tierras fijará la fecha de la audiencia y remitirá el expediente al Secretario de su corte para que éste proceda a ejecutar las formalidades de publicidad establecidas por la ley.

La convocatoria de las partes se hace mediante la publicación de un documento denominado Aviso de Requerimiento, Auto de Emplazamiento y de Fijación de Audiencia, mediante el cual son citadas todas las personas que pudieran tener interés sobre el terreno. Este aviso deberá ser publicado en la Gaceta Judicial y en un periódico de circulación general en el distrito catastral donde se encuentre ubicada cualquier parte de los terrenos. En caso de que no existiera ningún periódico en la localidad, el aviso se publicará en un periódico de Santo Domingo que tenga circulación nacional.

El aviso arriba mencionado deberá hacerse siguiendo un formulario preparado, para esos fines, por el Tribunal Superior de Tierras. Según los términos establecidos por el artículo 58 y siguiente de la Ley de Registro Inmobiliario, la primera audiencia deberá ser celebrada en un plazo de sesenta (60) días a partir de la fecha del apoderamiento por parte del tribunal de jurisdicción original.

Dentro de los quince (15) días de la publicación del aviso, el secretario del tribunal deberá enviar un ejemplar del mismo a cada una de las personas mencionadas en dicho texto. Además, el Tribunal ordenará que se fije una copia debidamente certificada del aviso en un lugar visible de los terrenos comprendidos en el requerimiento, así como en la puerta principal del Ayuntamiento y el Juzgado de Paz del Municipio en que se encuentren ubicados los terrenos, no menos de quince (15) días antes de la fecha de la fecha fijada en el aviso.

- **La audiencia de saneamiento.**- Previo a la celebración de la audiencia, el Juez de Jurisdicción Original del Tribunal de Tierras deberá requerir del Conservador de Hipotecas del Distrito Judicial correspondiente, una certificación donde se revelen todas las hipotecas y cargas existentes sobre la propiedad y sus mejoras, para hacerlos constar en la sentencia, si hubiera lugar.

Llegada la fecha establecida por el aviso para la comparecencia de las partes, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original procederá a la celebración de la audiencia. Además de las personas citadas en el aviso de manera expresa, la Ley de Registro Inmobiliario permite la comparecencia personal o por medio de un representante de todo aquel que pudiera tener algún interés en el saneamiento de los terrenos y sus mejoras, y una vez allí, podrá presentar su reclamación por escrito y las pruebas que tenga en su apoyo.

- **La sentencia del juez de jurisdicción original.**- Después que el Tribunal celebra la audiencia y transcurren los plazos concedidos a las partes para depositar los documentos justificativos de sus pretensiones, el juez de Jurisdicción Original procederá a estudiar la legitimidad de los argumentos y dictará sentencia.

Esta decisión tiene carácter definitivo, pero no irrevocable. La Ley de Registro Inmobiliario dispone que los fallos o sentencias dictados por un Juez de Jurisdicción Original en ocasión del saneamiento de un terreno podrán ser apelados ante el Tribunal Superior de Tierras.

Debe precisarse que en materia de Legislación de Tierras existen dos tipos de revisión de las sentencias, operando cada una de manera independiente respecto a la otra. La primera, denominada revisión por causa de error material, es ejercida de manera discrecional. Según los términos contenidos en los artículos 83 y siguientes de la Ley de Registro Inmobiliario, es la acción que sin pretender afectar un derecho o cuestionar el fondo de una decisión de los tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria se interpone para corregir un error puramente material.

La segunda modalidad es la revisión por causa de fraude, y ocurre cuando una de las partes interpone este recurso al un fallo del Juez de Jurisdicción Original. Es la acción mediante la cual se impugna una sentencia que el interesado considera que fue obtenida fraudulentamente durante el proceso de saneamiento, debe de interponer este recurso en un plazo no mayor de un (1) año después de ser expedido el certificado de título por ante el Tribunal superior de Tierras.

**- Formalidades de publicación de la sentencia.-** La Ley de Registro Inmobiliario exige que una copia de la sentencia del Juez de Jurisdicción Original sea fijada en la puerta principal del Tribunal de Tierras de la jurisdicción del inmueble objeto del saneamiento. En los municipios donde no existiera un Tribunal de Tierras, el Secretario del Tribunal deberá enviar una copia de la sentencia al Secretario del Ayuntamiento de la jurisdicción del terreno para que éste la fije en la puerta del local.

Igualmente, el Secretario del Tribunal procederá a enviar por correo una copia de la sentencia a todos los interesados y a sus apoderados. Además, se remitirá copia del fallo a la Dirección Nacional de Mensuras y Catastro y al agrimensor contratado.

**- La Revisión por Causa de Error Material de la sentencia por el Tribunal Superior de Tierras.-** Antes de transcurrido un plazo de quince (15) días a partir de la fecha de publicación, el Tribunal Superior de Tierras procederá a revisar la decisión del Juez de Jurisdicción Original y dictará sentencia al respecto, en un plazo no superior a treinta (30) días a partir de la fecha en que ha sido apoderado del recurso de revisión. En caso que el fallo emitido por el Tribunal Superior apruebe la decisión del juez de Jurisdicción Ordinaria, deberán cumplirse los mismos requisitos de publicidad expuestos más arriba para la sentencia del Tribunal de Jurisdicción Original.

**- La Revisión por Causa de Fraude de la sentencia por el Tribunal Superior de Tierras.-** Antes de transcurrido un plazo de un (1) año a partir de la expedición del certificado de título y después de la fecha de publicación de la sentencia, el Tribunal Superior de Tierras procederá a revisar la decisión del Juez de Jurisdicción Original y dictará sentencia al respecto, en un plazo no superior a treinta (30) días a partir de la fecha en que ha sido apoderado del recurso de revisión. En caso que el fallo emitido por el Tribunal Superior apruebe la decisión del juez de Jurisdicción Ordinaria, deberán cumplirse los mismos requisitos de publicidad expuestos más arriba para la sentencia del Tribunal de Jurisdicción Original. Se le debe notificar a la Comisión Inmobiliaria para que intervenga en el proceso.

**- La sentencia definitiva del Tribunal Superior de Tierras y requisitos previos a la expedición del Decreto de Registro.-** Una vez que el Tribunal Superior de Tierras ha pronunciado una sentencia definitiva en que ordena el registro del derecho de propiedad de algún terreno, el Secretario del tribunal deberá, dentro de los cinco (5) días posteriores al fallo, remitir una copia del mismo tanto al agrimensor contratado como al Director Nacional de Mensuras y Catastro.

A partir de la fecha en que fue notificado de la sentencia, el agrimensor dispone de un plazo de sesenta (60) días para presentar los planos definitivos y una descripción técnica del terreno a la Dirección Nacional de Mensuras y Catastro. Tan pronto como reciba estos documentos, el Director Nacional de Mensuras y Catastro procederá a revisarlos y una vez aprobados, los entregará de vuelta al agrimensor para que éste realice tres copias de los planos finales.

Finalmente, luego de recibir nuevamente los planos, el Director Nacional de Mensuras y Catastro los remitirá, conjuntamente con la descripción técnica del terreno, al Secretario del Tribunal Superior de Tierras, quien deberá expedir, sin pérdida de tiempo, el Decreto de

Registro, de acuerdo a lo establecido por la sentencia.

**- El Decreto de Registro.-** El Decreto de Registro es la orden impartida por el Secretario del Tribunal Superior de Tierras a la oficina del Registro de Títulos para que expida en favor de las personas declaradas por sentencia como propietarias del terreno, el Certificado de Título correspondiente a cada una de las parcelas o solares que hayan sido saneados.

El Decreto de Registro debe contener toda la información relativa al tenedor del título, el área del terreno, los linderos y todos los derechos legales y designaciones relevantes, hipotecas, restricciones y deudas que afecten la tierra o el derecho del propietario.

### **La Expedición del Certificado de Título**

Una vez que el Secretario del Tribunal Superior de Tierras emite el Decreto de Registro, el Registrador de Títulos del Tribunal de Tierras correspondiente deberá proceder a transcribir in extenso el contenido del mismo en el Libro-Registro de los Certificados de Títulos.

Para los fines de la Ley de Registro Inmobiliario, el Certificado Original de Título no es más que el escrito resultante de la transcripción en el Libro-Registro, ya sea del Decreto de Registro o de cualquier documento que tenga por objeto la adjudicación o la transferencia del derecho de propiedad de inmuebles registrados. La ley establece además las reglas que deberán observarse para la redacción de dicho documento.

**- El Duplicado del Certificado de Título o Duplicado del Dueño.-** De acuerdo a los principios establecidos por el sistema Torrens, a toda persona en cuyo favor haya sido registrado un derecho, se le expedirá su correspondiente Duplicado del Certificado de Título o Duplicado del dueño. La ley establece que éste deberá ser una copia fiel del Certificado Original contenido en el Libro-Registro de la Oficina del Registrador de Títulos. Una vez expedido, el Duplicado del Certificado de Título tiene fuerza ejecutoria y es aceptado en todos los tribunales de la República como un documento probatorio de todos los derechos, obligaciones o cargas consignados en el mismo.

### **Requisitos para la Adquisición de Terrenos Registrados**

**Obligación de inscribir en la Dirección Nacional de Registro de Títulos todos los actos que afecten los derechos registrados sobre el inmueble.-** Una vez que un inmueble ha sido debidamente saneado y que el Registrador de Títulos ha procedido a expedir el Certificado de Título correspondiente, la Ley de Registro Inmobiliario dispone que todo acto posterior pudiendo afectar de cualquier manera los derechos previamente registrados deberá ser igualmente sometido a la formalidad del registro en la Oficina del Registro de Títulos correspondiente.

Sólo la formalidad del registro permite que el acto realizado pueda ser oponible a terceros. Esta exigencia es aplicable en todos los ámbitos, independientemente que el acto sea realizado con el consentimiento del dueño (ventas, hipotecas, privilegios, usufructos, etc.) o de manera forzosa (sentencia de un tribunal ordenando expropiación, adjudicación o partición del inmueble, embargos, etc).

### **El Pago De Los Impuestos De Traspaso De Propiedad: Requisito Previo Al Registro De La Transferencia De Un Inmueble Registrado**

**- El pago de los impuestos a la transferencia de inmuebles y de sellos "ad valorem".-** Para registrar la transferencia de un inmueble y ejecutar válidamente el traspaso de la propiedad en favor del nuevo adquirente, la ley exige, como condición previa, el pago del impuesto de traspaso de propiedad y de los sellos correspondientes ante el Colector de Rentas Internas del lugar del inmueble. Conforme a las disposiciones de la Ley 831 de 1945, el pago de los impuestos de transferencia del inmueble corre por cuenta del comprador. Estos impuestos ascienden al 4.48% del valor total del inmueble y son calculados de la manera siguiente:

- a) Un primer impuesto, consistente en el 4% del valor del inmueble;
- b) Un segundo impuesto, consistente en el 12% del monto resultante del cálculo del 4% indicado más arriba, es decir un 12% del 4% del monto de la venta;

Los sellos ad-valorem se calculan según la siguiente fórmula: Valor del inmueble/1000 x 2.

### **Inscripción de la Venta en el Registro de Títulos**

**Documentación requerida para la inscripción en el Registro de Títulos.-** Luego de la compra del inmueble y el pago de los impuestos arriba señalados, el adquirente deberá depositar los siguientes documentos en la Dirección Nacional de Registro de Títulos correspondiente al lugar en que está ubicado el inmueble:

- a) Original del contrato de venta;
- b) Original del Duplicado del Certificado de Título;
- c) Recibo de pago de los impuestos de traspaso de propiedad;
- d) Sellos correspondientes.

Una vez que los requisitos documentales y de procedimientos ha sido cubiertos, el Registrador de Títulos autoriza el registro de la venta en el libro de Registro y Procedimientos y expide un nuevo Certificado de Título o una Carta Constancia de Certificado de Título a nombre del o de los nuevos propietarios. El certificado anterior es, en consecuencia, cancelado.

En el caso de inmuebles adquiridos por personas físicas o morales de nacionalidad extranjera, los registradores de títulos y directores de los registros civiles y conservadurías de hipotecas deberán, dentro de los quince (15) días posteriores a la recepción de los documentos que avalen la operación de traspaso, remitir copia de los mismos a la Secretaría de Estado de Interior y Policía. Dicha formalidad tiene fines puramente estadísticos y se ejecuta afín de que el Estado Dominicano tenga un registro oficial del número de inmuebles pertenecientes a nacionales extranjeros.

**- Proceso interno de registro. Funcionamiento y duración.-** El procedimiento interno de registro opera de manera similar, ya sea para operaciones de traspaso, hipotecas o arrendamiento de inmuebles previamente registrados. Este proceso se desarrolla de la manera siguiente:

- a) Antes de ser depositados, los documentos son verificados por funcionarios del Registro de Títulos;
- b) Se depositan los documentos y se les da una fecha de entrada;
- c) Al día siguiente el número del eventual título es emitido;
- d) Aproximadamente una semana más tarde los documentos son dirigidos al departamento correspondiente donde se establece una fecha para que la solicitud sea completada;
- e) Para esta fecha los documentos tienen que haber sido verificados por el Departamento de Revisión, el cual debe establecer la fecha para la cual debe tener la aprobación legal.

La duración aproximada de este proceso es de dos a cuatro semanas.

### **Ley 524: Sobre la Adquisición de Inmuebles Pertenecientes al Estado Dominicano**

Todas las operaciones tendientes a operar el uso, arrendamiento o enajenación de bienes inmuebles pertenecientes al Estado Dominicano, deberán ser canalizadas a través de la Administración General de Bienes Nacionales, una entidad que funciona como dependencia de

la Secretaría de Estado de Finanzas.

Sin embargo, el primer paso, y tal vez el más difícil, para adquirir terrenos estatales, consiste en establecer si el terreno en cuestión pertenece realmente al Estado Dominicano, pues los bienes del Estado no están fielmente inventariados. El procedimiento para la adquisición de terrenos estatales se encuentra establecido por la Ley No. 524 del 30 de julio de 1941, la cual consigna el sistema permanente para la venta de inmuebles del Estado.

**- Base legal y funciones de la Administración General de Bienes Nacionales.-** La Administración General de Bienes Nacionales fue creada mediante la Ley No. 1832, del 8 de noviembre de 1948, siendo originalmente una Dirección General dependiente de la Secretaría de Estado de Finanzas. Las reglas para su funcionamiento están contenidas en el Reglamento No. 6105, sobre Bienes Nacionales, del 9 de noviembre de 1949.

Según los términos establecidos en su ley orgánica, la Administración de Bienes Nacionales tiene a su cargo las siguientes funciones:

- a) Velar por el saneamiento y registro de todos los terrenos propiedad del Estado Dominicano;
- b) Inventariar y archivar los informes sobre los bienes del Estado y velar por su conservación;
- c) Velar por la recaudación de los pagos y rentas que generen los bienes del Estado;
- d) Ejecutar las acciones y derechos necesarios para la preservación del patrimonio del Estado;
- e) Instrumentar y suscribir los contratos de uso, arrendamiento, adquisición y enajenación de los inmuebles del Estado, conforme a las instrucciones y poderes que reciba del Presidente de la República. Cuando el Administrador General de Bienes Nacionales reciba una solicitud encaminada a alguno de estos fines, la referirá con su informe y opinión al Secretario de Estado de Finanzas, quien, si la juzga aceptable, la remitirá al Presidente de la República.

### **Ley 524: Sistema Para Determinar Si El Estado Es El Verdadero Propietario De Los Bienes**

- Sistema permanente para la venta de inmuebles del Estado, establecido por la Ley No. 524, del 30 de julio de 1941.- Según el artículo 1ro de la Ley No. 524, "sólo los bienes del dominio privado del Estado que no sean de utilidad actual para los servicios públicos podrán ser vendidos por el Secretario de Estado de Industria y Comercio". Para cada caso, se requiere de la autorización expresa del Poder Ejecutivo.

Las solicitudes para la compra de dichos terrenos deberán ser dirigidas al Secretario de Estado de Industria y Comercio, el cual las remitirá al Presidente de la República con las recomendaciones que considere pertinentes. Una vez recibida la solicitud, el Presidente de la República procederá a emitir su decisión.

Las solicitudes están exentas de todo impuesto y deben contener proposiciones precisas en cuanto al valor que en cada caso sea ofrecido como precio de la venta. El Poder Ejecutivo tiene la potestad de rechazar cualquier solicitud de compra de bienes inmuebles propiedad del Estado, cuando considere que el precio ofrecido no es aceptable.

En caso de juicio favorable por parte del Poder Ejecutivo, el Secretario de Estado de Industria y Comercio dispondrá que la Administración General de Bienes Nacionales suministre a los interesados en la compra de dichos inmuebles todos los datos que le sean solicitados en relación a las especificaciones de las propiedades registradas en el Catastro Inmobiliario de Bienes del Estado y que puedan ser vendidas de conformidad con lo contenido en el artículo 1ro de la Ley No. 524, del 30 de julio de 1941.

### **El Proceso de Solicitud de Terrenos Estatales por ante la Administración General de Bienes Nacionales**

**Solicitud y proceso de evaluación.-** Una vez que haya quedado establecido que la propiedad del terreno corresponde efectivamente al Estado Dominicano, el interesado deberá dirigir una solicitud escrita a la Administración General de Bienes Nacionales, consignando su nombre y nacionalidad, ya sea persona física o una compañía, el nombre y datos personales del representante legal y la ubicación del terreno estatal que se pretende adquirir.

Luego de haber sido debidamente depositada en la Administración General de Bienes Nacionales, la solicitud es sometida al escrutinio de una comisión especial para que ésta proceda a la evaluación del terreno. La comisión es integrada por la Secretaría de Estado de Obras Públicas y Telecomunicaciones, la Dirección Nacional de Mensuras y Catastro y la Administración General de Bienes Nacionales.

El proceso de evaluación de terrenos toma de dos a cinco semanas y tiene un costo de cuarenta pesos dominicanos (RD\$40.00). A nivel interno, dicho proceso se desarrolla de la siguiente manera:

a) Luego de la recepción del expediente, el Administrador General de Bienes Nacionales lo remite a la Dirección Nacional de Mensuras y Catastro. Igualmente, deberá consultarse el Ayuntamiento del municipio de ubicación del inmueble para determinar todas las regulaciones de zonificación. Si se pretende desarrollar un proyecto turístico, deberá consultarse con el Secretario de Estado de Turismo.

b) La solicitud es entonces enviada al departamento de archivo y de ahí a la Subdirección técnica de la misma Dirección Nacional de Mensuras y Catastro;

c) El Departamento de Evaluación Rural y Urbana de la Secretaría de Estado de Obras Públicas y Comunicaciones designa un evaluador, para que éste proceda a determinar el valor del terreno;

d) Se determina el valor del terreno;

e) La evaluación es revisada;

f) La evaluación es autorizada por la Dirección Nacional de Mensuras y Catastro;

g) Una vez que el terreno ha sido evaluado, acorde con el procedimiento consignado más arriba, la petición debe ser enviada al Poder Ejecutivo para su aprobación. Este proceso toma de uno a dos meses, en adición al tiempo requerido para la evaluación;

h) Se establece la forma de pago;

i) El contrato de venta es registrado en la Dirección Nacional de Registro de Títulos.

El Administrador General de Bienes Nacionales hará publicar entonces un aviso en un periódico de circulación nacional, indicando las especificaciones del terreno y el precio que se está pagando, además de los otros detalles relativos a la venta.

Finalmente, de acuerdo a las disposiciones contenidas en el artículo 7 de la Ley No. 524 y el artículo 9 del Reglamento 7672, los contratos de venta de bienes estatales deberán ser enviados por el Poder Ejecutivo al Congreso Nacional para los fines de aprobación. Una vez obtenida dicha aprobación, la cual constituye un requisito para la validez de la venta, deberá remitirse el contrato a la Secretaría de Estado de Industria y Comercio para la cancelación de los registros correspondientes en la Administración General de Bienes Nacionales.

## **Arrendamiento de Bienes Inmuebles**

Arrendamiento de bienes inmuebles entre particulares. Situación de los nacionales extranjeros.- El arrendamiento de bienes inmuebles en la República Dominicana por parte de extranjeros no está sujeto a ningún tipo de restricciones legales. El régimen aplicable es el mismo, ya se trate de ciudadanos dominicanos o de otros países.

- Arrendamiento de bienes inmuebles pertenecientes al Estado Dominicano.- El procedimiento

de solicitud de arrendamiento de bienes estatales se encuentra establecido por la Ley No. 1421 del 22 de noviembre de 1937, sobre arrendamiento de bienes del Estado. El artículo 1ro de dicha ley establece que “los bienes inmuebles propiedad del Estado que no estén destinados a servicios públicos o uso común podrán ser concedidos en arrendamiento por el Administrador General de Bienes Nacionales en provecho de cualquier persona privada, sociedad o corporación, previa solicitud del interesado y de acuerdo con las condiciones que se establecen en la ley”.

- Menciones a incluir en la solicitud.- Toda persona privada, sociedad o corporación interesada en adquirir en arrendamiento cualquier inmueble propiedad del Estado, susceptible de ser arrendado de acuerdo con las previsiones de la Ley No. 1421, deberá someter por escrito al Administrador General de Bienes Nacionales una solicitud, en la cual deberá expresarse:

a) Nombre y apellido completos del solicitante, cuando éste sea una persona física, y cuando se trate de una sociedad o corporación, el nombre o razón social de ésta, y el de la persona que la represente, de acuerdo con los estatutos o el contrato social correspondiente;

b) Nacionalidad del solicitante;

c) Especificación de si se trata de un inmueble urbano o rural y situación del mismo, con indicación de la ciudad, sección, comuna, provincia o Distrito Nacional, según el caso, y su extensión y colindancias;

d) Tiempo por el cual se desee tomar en arrendamiento el inmueble;

e) Objeto al cual será destinado el inmueble;

f) Precio anual propuesto para el arrendamiento;

g) Si el solicitante ha disfrutado o disfruta en la época de la solicitud de contratos de arrendamiento de bienes del Estado.

- Solicitud de arrendamiento de inmuebles rurales a destinarse a trabajos agrícolas.- Cuando se trate de inmuebles rurales que se pretenda destinar a trabajos agrícolas, la solicitud de arrendamiento deberá redactarse con todos los requisitos indicados en el artículo 1ro de la Ley 1421 y dirigirse al Secretario de Estado de Agricultura, quien después de estudiarla, la someterá dentro de los quince días siguientes a la fecha de su recepción al Administrador General de Bienes Nacionales, con las observaciones que considere pertinentes, afín de que este último funcionario tramite la solicitud en la forma prevista por la ley.

En caso de que el arrendamiento solicitado se refiera a fincas urbanas, el Poder Ejecutivo podrá aceptar los medios de fianza que considere convenientes. Igualmente, podrá convenir que el arrendamiento sea pagado por trimestres diferidos.

- Proceso interno de la solicitud de arrendamiento.- Dentro de los ocho días siguientes a la recepción de toda solicitud de arrendamiento, el Administrador General de Bienes Nacionales, por conducto de la Secretaría correspondiente, deberá someterla al Poder Ejecutivo, junto con los demás documentos del caso, con su opinión al respecto y con las recomendaciones que juzgue procedentes, afín de que el Poder Ejecutivo disponga si se acepta o se rechaza dicha solicitud, o formule acerca de la misma las observaciones que considere de lugar. El Administrador General de Bienes Nacionales deberá proceder de acuerdo a lo que disponga el Poder Ejecutivo.

Toda solicitud de arrendamiento, para que pueda ser considerada, deberá estar acompañada de un sello de cuarenta pesos (RD\$40.00) de la Dirección General de Impuestos Internos. Igualmente, a toda solicitud deberá anexársele en calidad de fianza, un cheque certificado por una de las instituciones bancarias establecidas en el país, a la orden del Tesoro de la República, por valor a una suma igual a la propuesta por el solicitante como monto del precio anual del arrendamiento.

En caso de que la solicitud sea acogida favorablemente, la fianza correspondiente quedará en provecho del Estado como pago de la primera anualidad del arrendamiento. Esta fianza deberá aumentarse de la misma forma, hasta la concurrencia de la suma indicada por el Estado, en caso de que se resuelva aumentar la suma propuesta por el solicitante como precio anual del

arrendamiento.

Si la solicitud fuese rechazada, la suma depositada en calidad de fianza por el solicitante le será restituida por el Tesorero de la República.

- Condiciones para la validez del contrato de arrendamiento de un bien inmueble estatal.- El contrato de arrendamiento que intervenga entre el Estado Dominicano, representado por el Administrador General de Bienes Nacionales, y el solicitante, cuya proposición hubiese sido aceptada, a más de las estipulaciones contenidas por el derecho común y las que fueren convenientes fijar en cada caso, deberá contener las siguientes especificaciones:

a) Que su duración no sea mayor de cinco años, cuando se trate de inmuebles urbanos y de nueve años cuando se trate de terrenos rurales;

b) Que el precio del arrendamiento se pague en la Colecturía de la Dirección General de Impuestos Internos de la jurisdicción en que esté situado el inmueble arrendado, por anualidades adelantadas;

Que a falta de pago de dos anualidades, el contrato quedará rescindido de pleno derecho, y las mejoras que hubiese fomentado el arrendatario quedarán en provecho del Estado siempre que en el curso de los treinta días que sigan a la fecha de rescisión del arrendamiento, el arrendatario no optase por la reconducción de éste, pagando al Estado el triple de los valores deducidos;

## Expropiación

El artículo 8, sección 13 de la Constitución dominicana consagra el derecho de propiedad como uno de los derechos fundamentales del individuo, sea éste nacional o extranjero, al establecer que "nadie puede ser privado del derecho de propiedad a menos que exista motivo de interés público social justificado.

La Constitución Dominicana permite la expropiación por causa justificada de utilidad pública previo pago de una justa indemnización. En caso de que el particular y el Estado no se puedan poner de acuerdo sobre el valor del terreno a ser expropiado, el gobierno debe remitir el caso al tribunal correspondiente, solicitando la expropiación y la fijación del precio del inmueble.

## El Impuesto a la Vivienda Suntuaria y los Solares Urbanos no Edificados (IVSS)

**Generalidades.**- El Impuesto sobre la Vivienda Suntuaria y los Solares Urbanos No Edificados (IVSS) es el impuesto aplicable a la tenencia de la propiedad inmobiliaria en la República Dominicana. Su administración está a cargo de la Dirección General de Impuestos Internos (DGII).

Creado mediante la Ley No.18-88 de 5 de febrero de 1988, modificada por la Ley 145-02 del 14 de agosto del 2002 y la Ley 288-04 del 28 de septiembre del 2004, el IVSS se aplica a las Viviendas Suntuarias (viviendas y apartamentos) y a los solares urbanos no edificados donde no haya sido levantada una construcción, o donde esta ocupe menos del treinta por ciento (30%) del terreno y cuyo avalúo sea de cinco millones de pesos dominicanos (RD\$5,000,000) o más.

- **Inmuebles gravados con el IVSS.**- Según lo establecido por los artículos 2 y siguientes de la Ley 18-88, el IVSS grava los siguientes inmuebles:

a) Todas las viviendas ubicadas en zonas urbanas o rurales, cuyo valor, incluyendo el solar, sea igual o mayor a cinco millones de pesos (RD\$5,000,000). Cabe destacar que el IVSS sólo grava las propiedades edificadas ubicadas en zona urbana que estén destinadas a viviendas. Los inmuebles destinados a la industria, el comercio o cualquier actividad afín se encuentran exentos del pago de dicho impuesto.



b) Los solares ubicados en zonas urbanas donde no se haya levantado una construcción o donde esta ocupe menos del treinta por ciento (30%) de la superficie total del terreno. Debe precisarse que éste impuesto se aplica exclusivamente a los solares baldíos ubicados en zona urbana, quedando exentos aquellos que se encuentran en zonas rurales[1].

c) Edificaciones y solares a nombre del Estado Dominicano, organizaciones religiosas o caritativas y legaciones diplomáticas acreditadas.

**- Tasa a pagar por las viviendas y solares sujetos al IVSS.-** La tasa a pagar por concepto del IVSS se encuentra establecida por los artículos 3 y siguientes de la Ley 18-88.

En el caso de las viviendas, el monto a pagar varía según se trate de una vivienda arrendada o que ésta se encuentre ocupada por el propietario o sus familiares hasta cierto grado. Si se trata de una vivienda alquilada, el monto a pagar será de un medio por ciento (0.50%) sobre el valor total. En el caso de viviendas habitadas por el propietario, o por sus ascendientes, descendientes o colaterales hasta el segundo grado de parentesco (padres, abuelos, hijos, hermanos), la tasa a pagar será de un cuarto por ciento (0.25%) sobre el valor total del inmueble. En todos los casos, solo una vivienda del propietario se beneficia de esta exención.

En cuanto a los solares urbanos no edificados, estos deberán pagar un monto de un medio por ciento (0.5%) sobre el valor total del inmueble.

**- Base imponible del IVSS.-** La base imponible del IVSS, es decir, aquella suma o cantidad que será retenida como base para aplicar la tasa indicada por la ley, es determinada por el valor que tiene la vivienda suntuaria o solar urbano no edificado.

Para el cálculo del impuesto, se toma como base el año en que se declaró el inmueble. Para las declaraciones anteriores al año 1998, estarán sujetos al pago del IVSS las viviendas y solares baldíos con un valor superior a RD\$500,000. Para las declaraciones hechas después de 1998 pero anterior al 2004, están gravados con el pago del impuesto aquellas viviendas suntuarias y solares baldíos cuyo valor sea igual o superior a un millón trescientos mil pesos (RD\$1,300,000). Actualmente, están gravado con el pago de dicho impuestos aquellas viviendas suntuarias y solares baldíos cuyo valor sea igual o superior a cinco millones de pesos (RD\$5,000,000).

En consecuencia, resulta imprescindible determinar el valor del inmueble, tanto en lo referente al solar baldío como a las mejoras construidas para proceder al pago del IVSS.

**- Mecanismos para determinar el valor de la vivienda o solar a los fines del IVSS-** En caso de que una persona desconozca el valor de su vivienda o solar urbano no edificado y desee saber si el inmueble de su propiedad califica para el pago del IVSS, la Dirección General de Impuestos Internos permite utilizar los siguientes mecanismos:

a) El contribuyente puede presentarse a la administración o agencia local de la Dirección General de Impuestos Internos correspondiente con copias de los siguientes documentos:

1) Documentos probatorios de la propiedad del inmueble, es decir Título de propiedad, Carta constancia del Registrador de Títulos, sentencia del Tribunal de Tierras o Acto de Venta de la vivienda, según el caso;

2) Mensura Catastral (si existe);

3) Plano de las mejoras construidas en el solar;

4) Copia de la Cédula de Identidad y Electoral en el caso de personas físicas, Tarjeta de Identificación Tributaria, en el caso de compañías y Pasaporte, en caso de extranjeros o dominicanos residentes en el exterior que no posean Cédula de Identidad y Electoral;

5) Dirección exacta del inmueble y del propietario;

Luego de recibir los documentos, un técnico de la Dirección General de Impuestos Internos procederá a la verificación de los mismos afín de determinar el valor de la vivienda.

b) Igualmente, el interesado puede presentar una tasación emitida por la Dirección Nacional de

Mensuras y Catastro, el Banco Nacional de la Vivienda o el Instituto de Tasadores Dominicano.

**- Posibilidad de elevar un recurso en caso de disconformidad con el avalúo determinado por la DGII.-** En caso de que el contribuyente no esté conforme con el valor dado al inmueble, podrá interponer un recurso de reconsideración solicitando a la Dirección General de Impuestos Internos que reconsidere su decisión, presentando una tasación emitida por alguna de las siguientes instituciones: Dirección Nacional de Mensuras y Catastro, el Banco Nacional de la Vivienda o el Instituto de Tasadores Dominicano, dentro de un plazo de 20 días a partir de la fecha de recepción de la valoración.

**- Inmuebles exentos del pago del IVSS.-** Según las disposiciones contenidas en la Ley 18-88, quedarán exentos del pago del impuesto los siguientes inmuebles:

a) Las viviendas cuyo valor sea inferior a cinco millones de pesos dominicanos (RD\$5,000,000);

- Los locales comerciales;

b) Los solares ubicados en zonas rurales;

c) Los solares o edificaciones pertenecientes al Estado Dominicano;

d) Los solares o edificaciones pertenecientes a instituciones benéficas;

e) Los solares o edificaciones pertenecientes a organizaciones religiosas;

f) Las residencias diplomáticas, propiedad de un gobierno extranjero o de un organismo internacional debidamente acreditado en el país mediante certificación expedida por la Secretaría de Estado de Relaciones Exteriores.

[1] El párrafo único del artículo 2 de la Ley 18-88 precisa lo que ha de considerarse como solares urbanos no edificados para fines de aplicación del impuesto al definirlos como "todos aquellos en que se haya levantado una construcción formal legalizada por los organismos (Secretaría de Estado de Obras Públicas y Comunicaciones, Ayuntamientos, Municipios, etc) y aquellos cuyas construcciones ocupen menos de un treinta por ciento de la extensión total de dicho solar. Todo solar urbano está gravado con el impuesto, independientemente de su valor.

## ¿Cómo pagar el IVSS?

**Fecha y lugar de pago del IVSS.-** El artículo 7 de la Ley 18-88 dispone que el propietario de una vivienda o solar urbano no edificado, estará obligado a presentar anualmente su Declaración Jurada (Formulario IVSS-01) en los primeros sesenta (60) días del año. La presentación de la Declaración Jurada se realizará en la administración o agencia local correspondiente al domicilio del propietario.

El IVSS es pagadero en dos cuotas semestrales. El primer pago deberá efectuarse dentro de los 10 días siguientes a partir de la fecha límite de presentación de la Declaración Jurada, según el siguiente esquema:

Concepto	Fecha Límite	Lugar
Presentación de la Declaración Jurada (Formulario IVSS-01)	Los 60 primeros días del año.	Administraciones o agencias locales.
Primer pago (Formulario IVSS-02)	11 de marzo	Administraciones o Colecturías.
Segundo pago (Formulario IVSS-03)	11 de septiembre	Administraciones o Colecturías.

El IVSS puede pagarse mediante un cheque de administración o Certificado a nombre del Colector de Impuestos Internos o en efectivo.

- **Presentación de la Declaración Jurada del IVSS.**- Si está presentando por primera vez la Declaración Jurada del IVSS, el contribuyente deberá completar el formulario de Declaración Jurada (IVSS-01) y anexar los siguientes documentos:

- 1) Documentos probatorios de la propiedad del inmueble, es decir Título de propiedad, Carta constancia del Registrador de Títulos, sentencia del Tribunal de Tierras o Acto de Venta de la vivienda, según el caso;
- 2) Mensura Catastral (si existe);
- 3) Plano de las mejoras construidas en el solar;
- 4) Copia de la Cédula de Identidad y Electoral en el caso de personas físicas, Tarjeta de Identificación Tributaria, en el caso de compañías y Pasaporte, en caso de extranjeros o dominicanos residentes en el exterior que no posean Cédula de Identidad y Electoral;
- 5) Dirección exacta del inmueble y del propietario;

Si, por el contrario, lo ha hecho ya anteriormente, el contribuyente deberá presentar su última Declaración Jurada y los recibos de pago correspondientes.

- **Penalidades por retrasos en el pago del IVSS.**- Para aquellos pagos realizados con posterioridad a la fecha límite establecida por la ley, se aplicará un recargo por mora de un diez por ciento (10%) por el primer mes o fracción de mes y un cuatro por ciento (4%) progresivo e indefinido por cada mes o fracción de mes subsiguiente. Además, se cargará un 2.58% acumulativo de Interés Indemnizatorio por cada mes o fracción de mes.

## Las Certificaciones del IVSS.

**Utilidad de las Certificaciones del IVSS.**- Las Certificaciones del IVSS son requeridas tanto por instituciones financieras para el otorgamiento de préstamos, garantías hipotecarias, etc como por el Registrador de Títulos para operaciones de traspaso de títulos de propiedad. Toda persona interesada en obtener una Certificación del IVSS deberá estar al día en el pago de los impuestos para los cuales califique. El procedimiento para la obtención de esta Certificación varía según que el inmueble esté o no sujeto al pago del IVSS.

- **Certificaciones para inmuebles sujetos al pago del IVSS.**- Si el valor de la vivienda es superior a cinco millones de pesos (RD\$5,000,000) o se trata de un solar no edificado ubicado en una zona urbana, el contribuyente deberá estar al día con el IVSS para recibir la certificación.

En caso de que el contribuyente se encuentre al día en el pago del IVSS, deberá presentar los siguientes documentos:

- 1.- Carta de la solicitud (original y copia especificando la dirección del propietario y del inmueble);
- 2.- Copia de la Cédula de Identidad y Electoral en el caso de personas físicas, Tarjeta de Identificación Tributaria en el caso de compañías, pasaporte en caso de extranjeros o dominicanos residentes en el exterior que no posean la cédula;
- 3.- Copia de la Declaración Jurada (Formulario IVSS-01);
- 4.- Copia del recibo de pago del impuesto (Formulario IVSS-02);
- 5.- Recibo de pago por servicios (FI-203) por RD\$300.00;y
- 6.- Sellos de RD\$1.00 y RD\$0.25.

Si, por el contrario, el interesado en obtener la certificación nunca ha presentado el IVSS, deberá entonces presentar la Declaración Jurada y pagar el monto correspondiente. Para presentar la Declaración deberá dirigirse a la administración o agencia local que corresponda a

la residencia del propietario con copias de los documentos indicados a siguiente:

- 1.- Título de propiedad, carta de constancia del Registrador de Título, sentencia del Tribunal Superior de Tierras o acto de compra de la vivienda, local comercial o solar;
- 2.- Mensura Catastral (si existe);y
- 3.- Copia de la Cédula de Identidad y Electoral en el caso de personas físicas, Tarjeta de Identificación Tributaria en el caso de compañías, pasaporte en caso de extranjeros o dominicanos residentes en el exterior que no posean la cédula.

**- Certificaciones para inmuebles exentos del pago del IVSS.-** En el caso de inmuebles exentos del pago del IVSS, los requisitos para la solicitud de la certificación varían según se trate de viviendas con un valor inferior a RD\$5,000,000, terrenos ubicados en zonas rurales y edificaciones y solares a nombre del Estado Dominicano, organizaciones religiosas o benéficas.

a) Si se trata una vivienda o local comercial con valor inferior a RD\$5,000,000, el propietario deberá presentar los siguientes documentos:

- 1.- Carta de la solicitud (original y copia especificando la dirección del propietario y del inmueble);
- 2.- Copia de la Cédula de Identidad y Electoral en el caso de personas físicas, Tarjeta de Identificación Tributaria en el caso de compañías, pasaporte en caso de extranjeros o dominicanos residentes en el exterior que no posean la cédula;
- 3.- Copia de los documentos probatorios de la propiedad del inmueble, es decir Título de propiedad, Carta constancia del Registrador de Títulos, sentencia del Tribunal de Tierras o Acto de Venta de la vivienda, según el caso;
- 4.-Copia de la Declaración Jurada (Formulario IVSS-01);
- 5.- Copia del recibo de pago del impuesto (Formulario IVSS-02);
- 6.- Recibo de pago por servicios (RD\$300.00);y
- 7.- Sellos de RD\$1.00 y RD\$0.25.

b) Si se trata de un terreno ubicado en una zona rural, el interesado en obtener la certificación deberá presentar:

- 1.- Carta de la solicitud (original y copia especificando la dirección del propietario y del inmueble)
- 2.- Copia de la Cédula de Identidad y Electoral en el caso de personas físicas, Tarjeta de Identificación Tributaria en el caso de compañías, pasaporte en caso de extranjeros o dominicanos residentes en el exterior que no posean la cédula;
- 3.- Copia de los documentos probatorios de la propiedad del inmueble, es decir Título de propiedad, Carta constancia del Registrador de Títulos, sentencia del Tribunal de Tierras o Acto de Venta de la vivienda, según el caso;
- 4.- Copia de la Mensura Catastral (si existe)
- 5.- Copia del plano de las mejoras edificadas en el solar;
- 6.- Recibo de pago por servicios (RD\$300.00);y
- 7.- Sellos de RD\$1.00 y RD\$0.25.

## **Procedimiento para el Desarrollo de Proyectos de Construcción**

En virtud de las disposiciones de la Ley No. 3455 de Organización Municipal de 1952, los ayuntamientos disponen de la autoridad para expedir ordenanzas de zonificación. La Ley 6232 de 1963 de Planeación Urbana, le otorgó al Director de Planeación Urbana de cada municipio la facultad de establecer los límites y las condiciones de cada una de las zonas dentro de su jurisdicción.

En otro orden, la Ley No. 675 de 1944, sobre Urbanizaciones y Ornato Público otorga a la Secretaría de Estado de Obras Públicas y Comunicaciones la atribución de actuar como ente regulador de los proyectos de construcción edificadas en la República Dominicana.

### **Procedimiento Para El Desarrollo De Proyectos De Construcción**

- Pasos preliminares.- Por lo general, el desarrollo de proyectos de construcción en terrenos ubicados en cualquier área de la República Dominicana, hace necesario el agotamiento de los siguientes requisitos:

a) Aprobación del Departamento de Planeamiento Urbano (DGPU) del Ayuntamiento correspondiente, a los fines de aceptación oficial de los planos y el diseño de los proyectos. Este proceso demora aproximadamente dos semanas. En este departamento es necesario depositar los siguientes documentos:

Si se trata de un anteproyecto, deberán depositarse los siguientes documentos:

1. Título de propiedad (original y copia)
2. Plano catastral (copia)
3. Carta de solicitud dirigida al Director General del Departamento de Planeamiento Urbano;
4. Recibo de uso de subsuelos;
5. Recibo de no-objeción;y
6. Juego de planos arquitectónicos: Planos de ubicación y localización indicando linderos, planta arquitectónicas dimensionadas, dos elevaciones, dos secciones, todo esto en formato 11" x 17" dobladas en dos partes que resulte una carpeta en formato 8 ½" x 11".

Si se trata del proyecto definitivo, el interesado deberá presentar los siguientes documentos:

1. Título de propiedad (original y copia);
2. Plano catastral (copia);
3. Carta solicitud dirigida al Director de la DGPU;
4. Recibo de Uso de Suelo;
5. Recibo de no-objeción;
6. Formulario de F-3;
7. Cuatro juegos de planos completos en formato usual: plano de ubicación y localización indicando linderos, plantas arquitectónicas dimensionadas, planos técnicos (estructurales/sanitarios/eléctricos, cuatro elevaciones, dos secciones);
8. Un juego completo de planos reducidos en 11" x 17" y encuadernados en formato 8 ½" x 11" en carpeta color azul claro (planos arquitectónicos);y
9. Además, deberá solicitar inspección al momento de depositar el proyecto.

b) En caso de que la construcción sea sencilla, como por ejemplo, una casa, se depositan, por

lo general, los planos definitivos sin necesidad de agotar la formalidad de depósito del anteproyecto. En ese caso, deberán satisfacerse además los siguientes requisitos:

1. Aprobación de la Marina de Guerra, si es un proyecto costero;
2. Aprobación de la Dirección General de Parques, si el proyecto está cerca a un área ambientalmente sensitiva o a un parque nacional;
3. Aprobación de Liga Municipal Dominicana;
4. Aprobación de los planos en la Oficina Central de Tramitación de Planos de la Secretaría de Estado de Obras Públicas y Comunicaciones y obtención de licencia de construcción. En esta Secretaría es necesario depositar los planos definitivos que fueron sometidos previamente al Ayuntamiento, con los recibos de uso de suelo y de no objeción. También se verifica que sean respetadas las normas establecidas por Obras Públicas en una construcción. Una vez verificados todos los juegos de planos, estos son sellados por la Oficina Central de Tramitación de Planos y se le otorga al constructor la Licencia de Construcción.
5. Pago de los impuestos correspondientes al Ayuntamiento y el CODIA, los cuales variarán según el sector en que esté ubicado el proyecto. En caso de que se construya una urbanización es necesario pagar un impuesto por cada casa, a la Secretaría de Estado de Obras Públicas;
6. Cumplimiento de las regulaciones establecidas por el Instituto Dominicano de Seguros Sociales;
7. Cumplimiento de las regulaciones establecidas por el Colegio Dominicano de Ingenieros y Agrimensores (CODIA);
8. Aprobación de la Comisión Nacional Técnica Forestal (CONATEF), si el desarrollo del proyecto implica la tala de árboles;
9. Certificado de No Objeción de la Secretaría de Estado de Turismo, para proyectos turísticos;
10. Certificado de No Objeción del Departamento de Desarrollo y Financiamiento de Proyectos del Banco Central, si es un proyecto turístico que está ubicado en la Costa Norte y en Barahona;
11. Pago de los impuestos municipales y nacionales correspondientes y demás derechos y tasas;
12. Aprobación de las autoridades y patronatos que velan por la conservación de los monumentos históricos y del embellecimiento de las ciudades. Estas instituciones pueden variar por la ubicación del proyecto;
13. Aprobación de las autoridades para el suministro de los servicios de agua, luz, teléfono, basura, alcantarillados y demás servicios necesarios para la operación del proyecto. Estas aprobaciones son tramitadas por el departamento de Tramitación de Planos.

### **La Conexión a la Red Eléctrica**

Las tarifas para la industria tienen dos componentes: una tarifa por kilovatio de energía consumida y un ajuste por combustible. La conexión a la red eléctrica tiene un costo promedio de RD\$10,000 y requiere como mínimo de dos semanas.

El proceso de construir infraestructura de generación eléctrica implica:

- Control de las emisiones de combustión del generador;
- Control y absorción del ruido;
- Planos de localización de la infraestructura necesaria;

- Seguridad;
- Método de distribución por parte de la CDE;

## **Conexión de acueducto y alcantarillado.**

El servicio de acueducto y alcantarillado es regulado y suministrado por entidades Estatales. Existen tres tipos de tarifas: residencial, industrial y comercial. A las dos últimas se les cobra por metros cúbicos mensuales y la tarifa fija del consumo máximo autorizado por CAASD es de US\$0.25 por metro cúbico. Por cada metro cúbico adicional al estimado, se fija una tarifa de US\$0.30. Existe un cobro adicional por la conexión y por la colocación de cada medidor. Si una industria requiere de una cisterna y una bomba para asegurar el suministro y la presión, hay cobros adicionales, que van a depender de las necesidades de cada industria. Lograr la conexión al acueducto toma un mes.

### **1) Agua Potable**

Todos los proyectos deben entregar una evaluación técnica de las autoridades del acueducto correspondiente sobre los siguientes puntos:

- Criterio utilizado en la estimación del número de huéspedes (para proyectos hoteleros);
- La fase del diseño, si aplica;
- Fechas de la estimación de las fuentes de aguas superficiales y de los estudios geohidrológicos de las fuentes subterráneas;
- Análisis físicos, químicos y bacteriológicos de todas las fuentes de agua;
- Cálculos de las presiones máximas y mínimas del agua;
- Especificaciones del drenaje;
- Descripción y justificación del sistema de aguas propuesto;
- Referencias a la literatura usada, los formularios, documentos y gráficos;
- Especificaciones de los equipos y materiales a ser usados;
- Especificaciones de la planta de purificación que se va a usar, con una propuesta justificando el nivel de purificación;
- Compilación de todos los cálculos y los planos correspondientes;
- Si se va a construir una planta de purificación de agua, todos los planos y cálculos tienen que ser entregados conjuntamente a un manual de operación y mantenimiento y un plan de monitoreo que garantice la calidad del agua;
- Si se piensa construir una planta de purificación a nivel comercial, tiene que incluirse toda la información que permita la evaluación del sistema.

Todos los diseños deben cumplir con las especificaciones establecidas por las instituciones estatales que regulan las materias relativas al manejo de aguas: INAPA; CAASD Y CORAASAN.

Si se va a utilizar la capacidad instalada del acueducto municipal, se debe presentar:

- Un plano general del proyecto que indique y describa todos los componentes del sistema de acueducto que se va a construir: tales como presión del agua en el punto de conexión, línea y

matriz del punto de conexión, grado hidráulico, especificaciones de las tuberías tales como diámetro, largo, material, localización de las válvulas de drenaje y el plan de distribución del agua.

## II) Alcantarillado

Para garantizar la compatibilidad de los sistemas de alcantarillado, deben proveerse los siguientes documentos:

- Planes de diseño indicando la localización de todos los componentes del sistema de alcantarillado, tales como: la elevación sobre el nivel del mar, cruce de carreteras, cambios de grados, presión del agua, estaciones de bombeo y descarga y una explicación de la compatibilidad con el sistema de alcantarillado vecino;
- Perfil del sistema de alcantarillado, indicando los linderos, diámetros, largo, pendiente y ubicación de todo las tuberías del sistema;
- Planos detallados que aseguren el correcto entendimiento del sistema propuesto:

## III) Desechos sólidos

Se debe someter una presentación técnica que incluya:

- Generación estimada de basuras;
- Una propuesta detallada, indicando el manejo de cada tipo de basura, como las de las habitaciones, restaurantes, cocinas, áreas públicas, etc.;
- Propuesta del lugar donde se van a almacenar en forma temporal todos los residuos sólidos que van a ser transportados a un basurero permanente;
- Establecimiento de la frecuencia y el método de transporte de las basuras;y
- Plan detallado de las construcciones, de ser necesario, para botar las basuras.

## El Establecimiento de una Conexión Telefónica.

Las infraestructuras de las telecomunicaciones de la República Dominicana son excelentes. Obtener una conexión telefónica es una operación rápida y eficiente. VERIZON es la empresa que domina el mercado, seguida de TRICOM, empresa que cotiza en la Bolsa de Valores de Nueva York (NYSE) y tiene una inversión conjunta con Motorola y la telefónica de España.

El costo de una línea para un negocio oscila entre RD\$5,000.00 y RD\$7,000.00 y se requiere de aproximadamente siete días laborables para obtener la conexión. El cargo mensual fijo es de aproximadamente RD\$650 a RD\$700. Los minutos adicionales oscilan en RD\$2.25 cada uno. Existen planes empresariales con tarifas y descuentos especiales.

A los negocios que requieran central telefónica se les exige una inspección de la infraestructura, la cual requiere por lo general de unos 15 días hábiles y cuesta aproximadamente RD\$50.000.