

**Anteproyecto de Ley de Viviendas  
Asentamientos Humanos y Edificaciones**

**Noviembre 2006**

**Preparado Por:**

**La Asociación Dominicana de Constructores y Promotores De Viviendas (ACOPROVI)**

**Auspiciado por:**

**La Mesa Nacional de Vivienda**

**Integrada por las siguientes Instituciones:**

**La Asociación Dominicana de Constructores y Promotores de Viviendas (ACOPROVI)**  
**El Colegio Dominicano de Ingenieros, Arquitectos y Agrimensores (CODIA)**  
**La Cámara Dominicana de la Construcción (CADOCON)**  
**La Asociación de Ferreteros, Inc.**  
**La Asociación de Productores de Agregados, Inc.**  
**La Asociación de Productores de Bloques**  
**La Asociación Productores de Cemento**  
**La Asociación de Empresas Inmobiliarias (AEI)**  
**La Liga Dominicana de Asociaciones de Ahorros y Préstamos, Inc.**  
**La Sociedad de Arquitectos de la República Dominicana**  
**La Asociación de Promotores y Constructores de Viviendas del Cibao (APROCOVICI)**  
**El Banco Nacional de Fomento de La Vivienda y Producción**

**Presentado**

**Por: Arq. Alejandro Montás e Ing. Ito Bisonó**

**“LEY DE VIVIENDAS, ASENTAMIENTOS HUMANOS Y EDIFICACIONES”**

**LEY NO.**

CONSIDERANDO que es un derecho del ser humano tener acceso a una vivienda digna y adecuada.

CONSIDERANDO que el artículo 8 de la Constitución, “reconoce como finalidad principal del Estado la protección efectiva de los derechos de la persona humana y el mantenimiento de los medios que le permitan perfeccionarse progresivamente dentro de un orden de libertad individual y justicia social, compatible con el orden público, el bienestar general y los derechos de todos.”

CONSIDERANDO que es un deber del Estado, en cumplimiento del principio Constitucional antes mencionado, crear el marco jurídico y las condiciones económicas y financieras a los fines de que todas las familias dominicanas habiten en viviendas dignas y adecuadas, lo cual a su vez contribuye a elevar su nivel de vida y al desarrollo socioeconómico del país.

CONSIDERANDO que una gran parte de la población dominicana habita en viviendas inadecuadas y no tiene acceso a financiamiento, así como tampoco a una solución habitacional adecuada, circunstancia que obliga a la creación de mecanismos que coadyuven a reducir el problema de la vivienda para este sector.

CONSIDERANDO que la República Dominicana ha experimentado un rápido y desproporcionado crecimiento urbano de las principales ciudades del país, con su consecuente efecto de deterioro del medio ambiente, marginalidad, hacinamiento e insalubridad en dichas zonas, haciéndose necesario alcanzar asentamientos humanos socialmente integrados, equitativos, saludables, protegiendo la tierra, los recursos naturales, la diversidad biológica, y el patrimonio histórico y cultural.

CONSIDERANDO que para reducir la migración hacia las grandes ciudades, se requiere de un proceso de descentralización urbana y metropolitana que contribuya al desarrollo de una estructura regional equilibrada y acorde con la expansión de las ciudades intermedias.

CONSIDERANDO que para mejorar la calidad de vida de los habitantes de la zona rural, y disminuir su éxodo hacia la zona urbana, se requieren lograr núcleos de asentamientos rurales que faciliten la dotación de infraestructura y concentración de servicios, sustentables desde una óptica social, económica, cultural y ambiental.

CONSIDERANDO que para enfrentar la problemática habitacional se requiere del concurso de los sectores público y privado; asumiendo el Estado un rol facilitador y subsidiario, promoviendo, de manera sostenida, proyectos habitacionales dirigidos a fomentar el esfuerzo de la familia, la autoayuda y la dignidad de la persona.

CONSIDERANDO que el Estado Dominicano debe destinar los recursos especializados a la vivienda a aquellos sectores de bajos ingresos a los cuales se les hace inaccesible la adquisición de una vivienda del sector privado o mediante el financiamiento bancario, creando capacidad de pago a los sectores más pobres que tienen una demanda de vivienda insatisfecha, mediante el otorgamiento de subsidio directo a la demanda fundamentado y enfocado en los principios de eficiencia, transparencia y progreso, evitando distorsiones para el funcionamiento del mercado.

CONSIDERANDO que el Estado debe promover la creación de nuevas formas jurídicas, económicas y financieras que permitan el fomento de las soluciones habitacionales, a través del sector privado en condiciones de mercado de libre competitividad, lo cual repercutiría en el crecimiento de la industria de la construcción y aumento de la generación de oferta de empleo y de vivienda.

CONSIDERANDO que uno de los aspectos necesarios para garantizar el crecimiento sostenido del sector vivienda, es la eficiente utilización y disposición de los recursos disponibles para su desarrollo, especialmente los recursos financieros.

CONSIDERANDO que la magnitud y urgencia de esta tarea requiere, de una entidad especializada, que cree y coordine la política habitacional y que actúe con eficacia técnica y eficiencia administrativa.

CONSIDERANDO que el procedimiento actual de tramitación y aprobación de proyectos de arquitectura e ingeniería, es de una larga duración, lo cual encarece indirectamente el costo de la vivienda, haciéndose necesario, en consecuencia, la creación de un mecanismo que contribuya a hacer más ágil y eficiente estos procedimientos, reduciendo el valor final de las soluciones habitacionales, sin menoscabo de la seguridad jurídica y constructiva.

CONSIDERANDO que para reducir el déficit de vivienda en República Dominicana, se hace necesario fomentar la construcción e inversión para viviendas de alquiler, por lo que se debe adecuar el marco jurídico existente, creando un equilibrio entre los derechos y obligaciones de los inquilinos y de los propietarios.

CONSIDERANDO que la política pública de viviendas de bajo costo destinadas a las familias de escasos recursos, requiere de incentivos a la inversión, así como de una disminución de los costos, con la finalidad de reducir el elevado déficit habitacional que afecta a las familias y en consecuencia, se hace necesario establecer un régimen de exenciones impositivas;

VISTA la Ley No. 1832 de fecha 3 de noviembre de 1948 que Instituye la Dirección de Bienes Nacionales y sus modificaciones.

VISTO el Código Civil de la República Dominicana.

VISTO el Código de Procedimiento Civil de la República Dominicana.

VISTA la Ley No. 188-04 Del Consejo Nacional de Asuntos Urbanos (CONAU)

VISTA la Ley del Instituto Nacional de la Vivienda (INVI)

VISTO el Decreto 1397 de 1967 que crea la Oficina Nacional de Patrimonio Cultural

VISTO el Decreto No. 5541 del 18 de diciembre de 1948.

VISTA la Ley No. 339 sobre Bien de Familia de fecha 22 de agosto de 1968.

VISTO el Artículo 61 de la Constitución de la República, relativo a las creaciones de Secretarías y Subsecretarías de Estado.

VISTA la Ley No. 1447 de fecha 24 de febrero de 1938 que crea la Secretaría de Estado de Obras Públicas y Comunicaciones.

VISTA la Ley No. 675 de fecha 3 de agosto de 1944 sobre Urbanizaciones y Ornato Público.

VISTA la Ley No. 11-92 de fecha 16 de mayo de 1992, que crea el Código Tributario y sus modificaciones.

VISTA la Ley No 687 de fecha 30 de junio de 1982, y sus modificaciones de la creación de un sistema de reglamentación de ingeniería, arquitectura y ramas afines.

VISTA la Ley De Ayuntamientos.

VISTO el Decreto No. 1681 del 15 de diciembre de 1983, sobre el reglamento para la aplicación de la Ley 687 del 30 de junio del 1982.

VISTO el Decreto No. 184/97 de fecha 9 de abril de 1997 que crea el Consejo Nacional de Asuntos Urbanos.

VISTA la Ley No. 708 de fecha 14 de abril de 1965 sobre el régimen legal para instituciones financieras y crea la Superintendencia de Bancos.

**EL CONGRESO NACIONAL,  
EN NOMBRE DE LA REPUBLICA  
HA DADO LA SIGUIENTE LEY  
CAPITULO I**

**DE LA SECRETARÍA DE ESTADO DE VIVIENDA, ASENTAMIENTOS HUMANOS Y  
EDIFICACIONES  
(SEVAHE)**

**Artículo 1 .-** Por medio de la presente Ley, se crea la Secretaría de Estado de Viviendas, Asentamientos Humanos y Edificaciones, la cual será el organismo especializado, planificador, rector y coordinador de la aplicación de la política de viviendas y asentamientos humanos y quien sustituye en sus funciones al Instituto Nacional de la Vivienda (INVI), creado mediante la Ley 5892 de fecha 10 de mayo del 1962 y también crea las Comisiones Permanentes de la Cámara de Senadores y Diputados sobre viviendas, asentamientos humanos y edificaciones, con la función de velar por el desarrollo, facilitación y modernización de estos aspectos en la República Dominicana y estarán conformados por un mínimo de 3 miembros de la Cámara de Senadores y 5 miembros en la Cámara de Diputados.

(SEVAHE) es el organismo responsable de ejercer el rol facilitador del Estado en el desarrollo habitacional del país, propiciando la cooperación entre entidades e instituciones públicas y privadas, con el objeto de dar cumplimiento a la presente ley.

**Artículo 2.-** La Secretaría de Estado de Vivienda, Asentamientos Humanos y Edificaciones estará dirigida por un(a) Secretario(a) de Estado, nombrado (a) a tales fines por el Poder Ejecutivo.

**Artículo 3.-** La Secretaría de Estado de Vivienda, Asentamientos Humanos y Edificaciones, en adición a las funciones que le son conferidas en la presente ley, tendrá las siguientes:

- a) Formular la política habitacional, de asentamientos humanos y edificaciones en el marco del plan nacional de desarrollo y de las políticas y estrategias del gobierno central.
- b) Ejecutar, controlar y evaluar la política habitacional, los asentamientos humanos y las edificaciones.
- c) Proponer los mecanismos y gestionar los recursos necesarios para financiar viviendas en forma subsidiada;
- d) Aprobar el plan anual de viviendas, asentamientos humanos y edificaciones.
- e) Coordinar a los organismos de la administración pública, instituciones privadas y a los Ayuntamientos en la ejecución de la política habitacional; y la aprobación de los proyectos de edificaciones habitacionales y urbanizaciones.

- f) Velar por el estricto cumplimiento de la legislación nacional relacionada con la política habitacional, asentamientos humanos y edificaciones;
- g) Promover la cooperación técnica y financiera, nacional e internacional, para el incremento de las soluciones habitacionales;
- h) Promover la investigación y desarrollo en el ámbito de la vivienda y de los asentamientos humanos y las edificaciones.
- i) Desarrollar una política para la capacitación, entrenamiento y desarrollo de los recursos humanos y de control de los profesionales y técnicos participantes en el sector vivienda y edificaciones.
- j) Desarrollar un sistema de información y seguimiento a las soluciones habitacionales y publicar al menos semestralmente estadísticas del sector vivienda y un informe anual sobre el desempeño de dicho sector;
- k) Definir las políticas de desarrollo urbano-regional sustentable, así como la normativa correspondiente para un adecuado desarrollo. Además concertará y realizará los acuerdos necesarios de coordinación y cooperación con las Oficinas de Planeamiento Urbano de los Ayuntamientos y la Liga Municipal Dominicana a fin de lograr una racionalización de las políticas urbanas-regionales con la Secretaría de Estado de Medio Ambiente, CDEE, CAASD y aprobar sus normativas para la aprobación de planos para las edificaciones.

## **CAPITULO II**

### **DE LOS LINEAMIENTOS PARA EL ESTABLECIMIENTO DE UNA POLITICA DE VIVIENDA, ASENTAMIENTOS HUMANOS Y EDIFICACIONES**

**Artículo 4.** El objeto de la presente ley es establecer los principios fundamentales de la política de vivienda, asentamientos humanos y edificaciones, readecuar las bases de organización, legales, técnicas, financieras y constructivas para definir, fomentar y fortalecer las acciones del sector público y del sector privado, con el fin de facilitar el acceso a la vivienda digna y adecuada, que permitan su asentamiento en condiciones humanas favorables y establecer los mecanismos necesarios para una mayor eficiencia de los recursos y así mantener el desarrollo sostenido del sector habitacional.

## **CAPITULO III**

### **PLAN NACIONAL DE VIVIENDAS, ASENTAMIENTOS HUMANOS Y EDIFICACIONES**

**Art. 5.-** Esta Secretaría de Estado de Viviendas, Asentamientos Humanos y Edificaciones tendrá la obligación, a partir de la promulgación de esta ley, en un período no mayor de un año, de presentar un plan, con la finalidad de eliminar el déficit habitacional, en un período no mayor de 50 años, revisable en cada quinquenio, presentando informes anuales de sus avances al Poder Ejecutivo y el Plan de Acción Anual, de acuerdo a esta estrategia, para la ejecución de esta política habitacional de asentamientos humanos y edificaciones de la República Dominicana y así lo hará cada vez que este período sea agotado.

## **CAPITULO IV**

### **PRINCIPIOS FUNDAMENTALES DE LA POLITICA DE VIVIENDA, ASENTAMIENTOS HUMANOS Y EDIFICACIONES**

**Artículo 6.-** Se establecen como principios fundamentales de la política de vivienda lo siguiente:

- a) El Estado debe asumir un rol “facilitador” y subsidiario y, en consecuencia debe establecer las condiciones sociales, económicas, financieras y jurídicas para que las familias dominicanas tengan acceso a la vivienda digna y adecuada, haciendo uso de los recursos naturales y artificiales que hagan posible su asentamiento en condiciones humanas favorables.
- b) Un asentamiento humano socialmente integrado y equitativo basado en viviendas dignas y adecuadas, indispensable para lograr el desarrollo social de la población;
- c) La coordinación de la ejecución de la política del Estado entre sus organismos y entre éste y el sector privado;
- d) El Estado debe destinar recursos para reducir el déficit habitacional de los sectores de más bajos ingresos financiando y/o construyendo, únicamente, viviendas de interés social y de bajo costo, mediante un sistema de subsidios habitacionales directo a la demanda fundamentados y enfocados hacia los principios de transparencia, progreso, eficiencia y que complemente y fomente el esfuerzo de los beneficiarios de dichos programas y los programas de alquiler social.
- e) El Estado creará instrumentos legales, financieros y fiscales que atraigan y conviertan el ahorro individual o institucional en una inversión social, con el fin de incrementar los recursos disponibles para el financiamiento a la vivienda y su infraestructura, creando incentivos para el fomento de las inversiones en la vivienda.
- f) Es obligación del Estado recuperar los recursos que invierta en financiar y/o construir viviendas, excepto aquellos recursos que correspondan a subsidios, con el objetivo de destinar dichos fondos a soluciones habitacionales, logrando así una mayor eficiencia en el gasto social;
- g) Los beneficiarios de una vivienda financiada por el Estado están obligados a pagar su deuda en las condiciones y plazos convenidos, para que al recuperarse los fondos invertidos, otros puedan obtener su casa propia. A esos fines, el Estado establecerá los mecanismos para recuperar dicha inversión y su reinversión en el sector;
- h) El Estado propiciará un proceso de descentralización urbana y metropolitana que contribuya al desarrollo de una estructura regional equilibrada, potenciando las ciudades intermedias a fin de hacerlas capaces de retener un amplio porcentaje de la migración a las grandes ciudades;
- i) El Estado propiciará la agrupación en núcleos de los asentamientos rurales para facilitar la dotación de infraestructura con el objetivo de conseguir que las facilidades de los servicios de la urbanización alcancen a la zona rural, atenuando de esta manera las disparidades entre las áreas urbanas y rurales;
- j) Los programas de asentamientos humanos diseñados o fomentados por el Estado harán énfasis en preservar: el terreno productivo en zonas urbanas y rurales, los ecosistemas frágiles, el patrimonio histórico y cultural y las áreas verdes y urbanas;
- k) El Estado debe crear las condiciones para facilitar el financiamiento de proyectos de viviendas en los asentamientos humanos urbanos y rurales;
- l) El Estado debe estimular la participación del sector privado en la construcción y financiamiento de la vivienda y su infraestructura, en condiciones de competencia y libre mercado, así como la participación de la población en la solución del problema habitacional a través de las Organizaciones no Gubernamentales y de sus organizaciones locales;
- m) El Estado debe vigilar y reglamentar el cumplimiento de calidad de las edificaciones.

## **CAPITULO V PRINCIPIOS FUNDAMENTALES POLITICA DE ASENTAMIENTOS HUMANOS**

**Artículo 7.** Se establece como principio fundamental de política de asentamientos humanos lo siguiente:

a).- El Estado establecerá una política nacional y un plan de desarrollo urbano, los cuales estarán provistos de un marco común así como de una estructura de coordinación efectiva entre las instituciones que trabajan en el ámbito de los asentamientos humanos.

b).- Para los asentamientos humanos en reservas ecológicas, parques nacionales, cuencas de ríos y arroyos, se diseñarán programas especiales a fin de proteger dichas zonas en consonancia con los Tratados Internacionales de los cuales el Estado Dominicano es signatario.

c).- Para los asentamientos humanos en centros históricos o zonas de interés cultural, el Estado diseñará los programas necesarios para propiciar dichos asentamientos, en consonancia con los Tratados Internacionales de los cuales el Estado Dominicano es signatario.

d).- El Estado adoptará cuantas medidas sean necesarias para garantizar que toda acción encaminada a implementar zonas de desarrollo económico esté acompañada de un estudio de impacto en la población, a fin de diseñar y ejecutar los programas que sean necesarios, con el objeto de lograr asentamientos humanos dignos en los polos de desarrollo económico.

e).- Los programas destinados al desarrollo y mejoramiento de los asentamientos humanos deben realizarse dentro de un esquema de participación social donde se tomen en cuenta las necesidades de las comunidades y los gobiernos municipales.

## **CAPITULO VI PRINCIPIOS FUNDAMENTALES DE POLITICA DE EDIFICACIONES**

**Artículo 8.-** Se establece como principio fundamental de política edificaciones lo siguiente:

a) El Estado facilitará las aprobaciones para la tramitación de planos y documentos de los proyectos de construcciones habitacionales, de edificaciones, urbanizaciones y de cualquier tipo de construcción en el territorio de la República Dominicana.

b) El Estado creará las normas y reglamentos de las edificaciones en la República Dominicana, tomando en consideración las normas internacionales.

c) El Estado supervisará el cumplimiento de las normas y reglamentos de las edificaciones y sus componentes, en término de calidad constructiva y materiales.

## **CAPITULO VII SUBSECRETARIA DE ESTADO DE ASENTAMIENTOS HUMANOS Y URBANISMO.**

**Art. 9.-** Esta ley crea la Subsecretaría de Estado de Asentamientos Humanos y Urbanismo, dependencia de la Secretaría de Estado de Vivienda, Asentamientos Humanos y Edificaciones, quien debe a través de ésta definir las políticas de desarrollo urbano nacional y regional.

Esta Subsecretaría de Estado sustituye al Consejo Nacional de Asuntos Urbanos (CONAU), creada mediante la Ley 188-04, acogiendo su estructura, reglamentos y normativas vigentes para cumplir con los objetivos de esta ley.

Dentro de los lineamientos de esta Subsecretaría tenemos los siguientes:

1. Definir Políticas de Desarrollo Urbano-Regional, así como las normativas correspondientes para una adecuada implementación sustentada en la participación de los actores involucrados.
2. Someter a la consideración de la Secretaría de Estado de Asentamientos Humanos y Edificaciones las políticas y normativas definitivas del desarrollo urbano regional.
3. Crear Delegaciones Regionales, de acuerdo al desarrollo y necesidades de los planes, proyectos y acciones impulsados desde la Subsecretaría de Estado de Asentamientos Humanos y Urbanismo.
4. Coordinar los planes de obras de renovación urbana e infraestructuras realizados por el gobierno y el sector privado.
5. Promover la preservación de los recursos ambientales en los entornos urbanos, especialmente en el área metropolitana a través del sistema hidrológico denominado "Cinturón Verde", que contiene parques y sistemas de áreas protegidas.
6. Plantear y promover soluciones a los problemas y asuntos urbanos en coordinación con los ayuntamientos y las corporaciones metropolitanas de servicios y empresas privadas.

Nota: Favor tomar en cuenta el Anteproyecto de la Orden Territorial que está siendo impulsado por el Consejo Nacional de Asuntos Urbanos.

## **CAPITULO VIII SUBSECRETARIA DE ESTADO DE LA VIVIENDA.**

**Art. 10.** Esta Subsecretaría asume las funciones asignadas al Instituto Nacional de la Vivienda (INVI) y por tanto, tendrá a su cargo la ejecución, control y construcción de viviendas y planificación de la política de viviendas de la nación.

**Art. 11.-** Dentro de los lineamientos de esta Subsecretaría tenemos:

1. Formular los planes generales de viviendas, tanto en su aspecto rural como urbano.
2. Ejecutar dicho plan dentro del marco de sus actividades.
3. Promover la contribución privada al desarrollo del citado plan.
4. Otorgamiento y control de los subsidios habitacionales.
5. Dar orientación, asesoramiento y ayuda técnica a través de sus diversos departamentos, especialmente del correspondiente a los Programas Sociales, en la magnitud que fuere necesaria, a toda persona o grupo de personas, principalmente a las constituidas de hecho o de derecho que así lo soliciten, dentro de sus posibilidades.

6. Promover el desarrollo de programas de viviendas urbanas y rurales mediante la colaboración de los futuros ocupantes de las viviendas, siguiendo los principios de esfuerzo propio y ayuda mutua.
7. Señalar a través de la Secretaría de Estado de Vivienda, Asentamientos Humanos y Edificaciones los casos en los cuales deba proceder a expropiaciones por causa de utilidad pública necesarios para la ejecución de los programas de viviendas, de conformidad con las leyes sobre expropiaciones.
8. Coordinar las demás actividades relacionadas con sus fines.
9. Ejecutar los planes de construcción de viviendas y edificaciones mediante "Concursos Públicos"

**CAPITULO IX**  
**SUBSECRETARIA DE ESTADO DE EDIFICACIONES**  
**CREACION DE LA VENTANILLA UNICA DE TRAMITACION DE**  
**DOCUMENTOS**

**Art. 12.-** Se crea la Subsecretaría de Estado de Edificaciones (SSEE), dependiente de la Secretaría de Estado de Viviendas, Asentamientos Humanos y Edificaciones, la cual tendrá a su cargo la tramitación y aprobación de los planos y documentos de todos los proyectos de construcciones de viviendas y urbanizaciones en el territorio de la República Dominicana.

a)- La Dirección General de Edificaciones y la Dirección de Reglamentos y Normas de la Secretaría de Estado de Obras Públicas y Comunicaciones pasarán a formar parte de la Secretaría de Estado de Viviendas, Asentamientos Humanos y Edificaciones dentro del ámbito de la Subsecretaría de Estado de Edificaciones, con el objetivo de hacer eficiente el proceso de planos y documentos para edificaciones, viviendas y urbanizaciones.

b) Las actividades de construcción de viviendas del Instituto Nacional de Auxilios y Viviendas pasarán por esta Ley a formar parte de esta Subsecretaría, al igual que cualquier otra institución del Estado que se dedique a la construcción de viviendas. Mediante esta ley todos los organismos públicos que tengan que ver directa o indirectamente con la aprobación o facilitación de los planos para construcciones de edificaciones y urbanizaciones deberán facilitar y coordinar con esta Subsecretaría las normas y el personal necesario para que en la Sede de ésta se pueda otorgar con facilidad todos los permisos necesarios para la aprobación de estas obras.

c) Los Ayuntamientos del país sólo están facultados para otorgar permisos de uso de suelo y lindero, los cuales deberán ser coordinados a través de esta Subsecretaría.

d) Esta Subsecretaría tendrá el deber de controlar la calidad de ejecución y el cumplimiento de las normas de todas las edificaciones en el territorio nacional y será la única institución que podrá detener la ejecución de una obra de construcción, siempre cuando ésta no cumpla con las normas o algunos de los requisitos especificados y aprobados por las normas de esta Secretaría. Las normas a aplicarse para la ejecución de edificaciones deberán ser sometidas por esta Subsecretaría de Estado para aprobación del Congreso Nacional.

e) Esta Subsecretaría velará por la calidad de los materiales de construcción y expedirá una "Certificación de Calidad" por un período de un año y tendrá la responsabilidad de velar por la óptima calidad de materiales de construcción y los funcionarios encargados de esta Subsecretaría que, por negligencia o apatía no cumplan con sus funciones, pasarán al igual que los violadores de esta ley al pago de 10 salarios mínimos y la prisión de 30 días a 6 meses.

f) Esta Subsecretaría está obligada a publicar en medios de circulación nacional las estadísticas de aprobación y construcción por provincias, por tipo y área de construcción cada 3 (tres) meses y tiene la obligación de facilitarlo a cualquier interesado.

g) - La Subsecretaría de Estado de Edificaciones (SSEE) conocerá todos los proyectos de ingeniería y arquitectura, sean éstos habitacionales, comerciales, institucionales, religiosos, civiles, marítimos, turísticos, industriales o de cualquier otra índole.

h) La Subsecretaría de Estado de Edificaciones creará un sistema de información de todos los procedimientos para la gestión, tramitación, aprobación de los planos y documentos de los proyectos solicitados, tanto en el ámbito urbano como rural.

i) La Subsecretaría de Estado de Edificaciones contará con un sistema de red de oficinas satélites o módulos ubicadas en la común cabecera de cada provincia, las cuales alimentarán la red informática que llevará la agenda control de cada proyecto por municipio.

j) La Secretaría de Estado de Vivienda y Asentamientos Humanos formará y regulará todo lo concerniente a la tramitación técnica de los planos y documentos de los proyectos habitacionales y urbanizaciones y todo lo concerniente a edificaciones.

Párrafo 1: La Secretaría de Estado de Vivienda, Asentamientos Humanos y Edificaciones a través de la Subsecretaría de Estado de Edificaciones efectuará entre los diferentes organismos que intervienen en el proceso de aprobación de los proyectos, la distribución de las tasas e impuestos que le corresponden a cada uno de ellos, de manera tal que cobrará al público un solo pago.

k) Toda modificación o creación de tasas, impuestos o arbitrios relativos a la tramitación, aprobación o construcción de viviendas, edificaciones y urbanizaciones, deberán ser sometidas vía el Poder Ejecutivo para ser enviada al Congreso Nacional.

l) La Subsecretaría de Estado de Edificaciones funcionará en la Secretaría de Estado de Viviendas, Asentamientos Humanos y Edificaciones y se crearán oficinas satélites, dependientes de la Oficina Principal, donde se podrán realizar todas las funciones técnicas y de cobro, como en la Oficina Principal.

m) Todo proyecto habitacional o de otro uso que se sometiere a la Subsecretaría de Estado de Edificaciones tendrá un período de tramitación y aprobación de hasta seis (6) semanas. Si durante dicho período, la Subsecretaría de Estado de Edificaciones no ha comunicado por escrito con acuse de recibo ninguna objeción al proyecto, al término de este tiempo de tramitación, el monto total a pagar por concepto de tasas, impuestos o contribuciones, se reducirá en un diez por ciento(10%) por cada semana de atraso.

n) Los elementos básicos para el funcionamiento de la Subsecretaría de Estado de Edificaciones son:

1) Ventanilla de recepción de documentos y planos: Lugar donde se verifica que el expediente se encuentra completo para ser recibido por la Subsecretaría de Estado de Edificaciones, en caso contrario se le devolverá de inmediato al interesado para ser completado. Una vez recibido por la Subsecretaría de Estado de Edificaciones ésta estampará un sello, el cual indicará la fecha a partir de la cual comenzará a correr el plazo de aprobación contenido en este mismo artículo 11, letra (p) de esta ley.

2) Agenda de tramitación: es la herramienta esencial mediante la cual la Subsecretaría de Estado de Edificaciones lleva un registro de cada uno de los proyectos sometidos, sus movimientos y resultados.

3) Base de datos: Es un formulario resumen que recoge lo más importante de las memorias del proyecto la cual forma parte integral del conjunto de los planos y los documentos que acompañan el proyecto.

4) Red informática: es aquella mediante la cual la base de datos se intercomunica entre todas las oficinas satélites con la oficina principal de la Subsecretaría de Estado de Edificaciones para asegurar un mayor control y seguimiento de los proyectos. -

o).- Funciones de la Subsecretaría de Estado de Edificaciones:

1) Tramitación, gestión y aprobación de las normas de diseño en general, habitacionales, estructurales, de parqueos, sanitarias, eléctricas, y demás.

2) Cobro de impuestos, tasas, formularios de tramitación y demás de los organismos gubernamentales, estipulados en las leyes para aprobaciones de edificaciones y urbanizaciones y los que apruebe el Congreso por sugerencia de esta Secretaría de Estado de Vivienda, Asentamientos Humanos y Edificaciones.

Párrafo: Cada proceso es independiente del otro de manera tal que si al término del período de tramitación y aprobación la Subsecretaría de Estado de Edificaciones no ha comunicado por escrito al interesado objeción alguna, el interesado podrá, sin necesidad de saber la situación de su proyecto, pagar las tasas, impuestos y colegiación, e inmediatamente su proyecto quedará aprobado para su ejecución.

p) La Subsecretaría de Estado de Edificaciones y sus oficinas satélites ofrecerá al público lo siguiente:

1) Formulario con indicación de las normas para iniciar los procedimientos de aprobación.

2) Comprobante de inicio de tramitación y registro de toda la documentación.

3) Comprobante de recibo de los planos depositados.

4) Definición, recopilación y actualización periódica de las normas y reglamentos para identificar y hacer eficientes los procesos y funciones.

5) Información sobre el estado de tramitación de los expedientes al momento de ser solicitado por el interesado.

6) Identificación de la persona responsable de su tramitación.

7) Información general al público sobre los requerimientos y actualización para tramitar autorización de obra.

## **DE LA SOLIDARIDAD EN LA RESPONSABILIDAD POR VICIOS DE CONSTRUCCIÓN**

**Artículo 13.-** -Los constructores, arquitectos, ingenieros, contratistas, fabricantes de partes y suministro para la construcción, personas físicas y empresas constructoras que intervengan en la construcción, reparación, remodelación o venta de bienes y servicios inmobiliarios serán solidariamente responsables, conforme a las reglas de la solidaridad, previstas en el artículo 1200 del Código Civil, de las indemnizaciones que se deriven por los daños causados en ocasión de vicios en la construcción o aun por el terreno que estos tuvieren, en la forma y plazos previstos en los artículos 1792 y 2270 del Código Civil.

**Artículo 14.-** Las disposiciones contenidas en este capítulo son de orden público y en consecuencia, prevalecerán - sobre cualquier uso, costumbre, práctica comercial, o estipulación en contrario responsabilidad de los constructores, arquitectos, ingenieros, contratistas y empresas constructoras que intervengan en la construcción, reparación o venta de bienes y servicios inmobiliarios.

### **CAPITULO X DE LOS PROGRAMAS PARA LA VIVIENDA Y LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS**

#### **DE LOS SUBSIDIOS PARA LA VIVIENDA**

**Artículo 15.-** El Estado Dominicano, a través de la Secretaría de Estado de la Vivienda, Asentamientos Humanos y Edificaciones (SEVAHE) y con cargo al Fondo Nacional para el Financiamiento Habitacional, creado en la presente ley, otorgará un subsidio directo a la demanda para cofinanciar la adquisición de viviendas a las familias de ingresos medios-bajos, del sector informal, en estado de pobreza o pobreza extrema, facilitando el acceso a una vivienda digna y adecuada a estos sectores.

Párrafo: En la presente Ley, se entenderá:

- a) Familia: Grupo de personas unidas por matrimonio, uniones consensuales, ascendencia o descendencia que conviven bajo un mismo techo.
- b) Pobreza: Situación de escasez en la que se encuentra un individuo o una familia al no poder satisfacer el conjunto de necesidades básicas para su sostenimiento o que reciben ingresos mensuales menores al salario mínimo.
- c) Pobreza Extrema situación de penuria de un individuo o una familia que se encuentran desposeídos de los bienes y servicios necesarios para sobrevivir.
- d) Sector Informal: Sector que incluye personas que trabajan de manera independiente y no recibe un ingreso fijo mensual, por lo que no se puede determinar su salario.
- e) Familias de Ingresos medios-bajos: Persona o familia que reciben ingresos mensuales que oscilan entre 3 a 10 salarios mínimos del Estado.
- f) Salario mínimo: El salario mínimo, pagado por el sector público.

**Artículo 16.-** Los programas de subsidios a ser implementados se fundamentarán en:

- a) Establecer los beneficiarios del programa, sobre la base de parámetros objetivos sin ningún tipo de discriminación social y política asegurando que el subsidio sea recibido por el grupo-meta identificado.
- b) Evitar la generación de distorsiones para el funcionamiento del mercado y determinar el monto total subsidiado.
- c) Ejecutar el principio de que el monto de subsidio de un estrato inferior no debe ser más bajo que el otorgado en un programa destinado a un estrato superior, haciéndose en consecuencia el subsidio más significativo proporcionalmente para los programas que contemplan soluciones habitacionales más baratas.
- d) Fomentar el esfuerzo de los beneficiarios exigiendo un mayor ahorro monetario previo para quienes más tienen o aspiran a programas de viviendas de mayor precio, y para los sectores sin capacidad de ahorro, exigir aporte en ayuda mutua, esfuerzo propio y/o materiales de construcción, permitiéndose el aporte de terrenos como componente del esfuerzo de los beneficiarios.
- e) Hacer eficiente el gasto de administración de los programas.

**Artículo 17.-** Por medio de la presente Ley se crean los Programas de Subsidios Habitacionales a ser ejecutados por la SECRETARIA DE ESTADO DE VIVIENDAS, ASENTAMIENTOS HUMANOS Y EDIFICACIONES (SEVAHE) que se indican a continuación:

1) Subsidio Tradicional, aplicado a viviendas nuevas construidas por la SECRETARIA DE ESTADO DE LA VIVIENDA ASENTAMIENTOS HUMANOS Y EDIFICACIONES, mediante —curso público, ajustado a las normas y exigencias establecidas por dicha institución.

a) Monto del Subsidio entre el 50% y 90% del valor de la vivienda.

b) Beneficiarios: Según los parámetros establecidos para cada proyecto.

c) Aporte del beneficiario: esfuerzo propio, ahorro previo (entre un 5 % y un 15% del valor) y el resto completado con un crédito del Fondo de Financiamiento Habitacional, en condiciones similares al mercado.

d) Criterios de selección: El que se establezca en la presente Ley y los Reglamentos de aplicación y Resoluciones de los organismos correspondientes.

2) Subsidio Bono para mejoramiento y reconstrucción de vivienda, destinado a ayudar a las familias a mejorar por autoconstrucción asistida sus viviendas individualmente, o en coordinación con o a través de Entidades Intermediarias Aprobadas, definidas más adelante en la presente ley.

a) Monto del Subsidio: entre el 33% al 67% del costo del mejoramiento, aplicándose el porcentaje del subsidio de forma inversa a los ingresos familiares.

b) Beneficiarios: Familias con ingresos hasta siete (7) salarios mínimos.

c) Aporte del beneficiario: esfuerzo propio, y materiales de construcción entre un 5% y un 15% del valor de la mejora realizada y el resto completado con un crédito del Fondo de Financiamiento Habitacional, en condiciones similares al mercado.

d) Criterios de selección: El que se establezca en la presente Ley y los Reglamentos de aplicación y Resoluciones de los organismos correspondientes.

3) Subsidio Bono-Tierra: Subsidios en terrenos aportados por el Estado para la ejecución de proyectos de viviendas a ser construidas por el sector privado, convirtiéndose el aporte en un subsidio directo en favor de los adquirientes de las viviendas.

- f) Monto del Subsidio: aplicándose el porcentaje del subsidio en sentido inverso a los ingresos familiares.
- g) Beneficiarios: Familias con ingresos hasta diez (10) salarios mínimos.
- h) Aporte del beneficiario: Ahorro previo, entre un 5% y un 15% del valor de la vivienda, acompañado de un crédito a mediano y largo plazo, otorgado por las Entidades Intermediarias Aprobadas.
- i) Criterios de selección: El que se establezca en la presente Ley y los Reglamentos de aplicación y Resoluciones de los organismos correspondientes.

4) Bono para la vivienda, otorgado a las familias para completar el pago inicial para la adquisición de una vivienda construida y financiada por el sector privado.

a) Monto del Subsidio: Entre el 10% y el 20% del valor de la vivienda.

b) Beneficiarios: Familias con ingresos entre 3 y 15 salarios mínimos.

c) Valor de la Vivienda: Entre 160 y 300 salarios mínimos de acuerdo a los costos y los precios de vivienda en el mercado. La Secretaría de Estado de Vivienda, Asentamientos Humanos y Edificaciones, quedan facultada para aumentar el valor máximo de la vivienda, establecido para este programa.

d) Aporte del beneficiario: Ahorro previo entre un 5% y un 10% del valor de la vivienda, exigiéndose un mayor aporte cuando mayor sea el valor de la vivienda acompañado de un crédito de las Entidades Intermediarias Aprobadas.

e) Criterios de selección: El que se establezca en la presente Ley y los Reglamentos de aplicación y Resoluciones de los organismos correspondientes.

Párrafo: La Secretaría de Vivienda y Asentamientos Humanos y Edificaciones, creada mediante la presente ley, tendrá la facultad de crear nuevos programas de subsidio.

**Artículo 18.-** El Estado podrá subsidiar hasta un 90% del costo de las viviendas a familias que viven en situación de extrema pobreza y en caso de familias pobres afectadas por catástrofes naturales o accidentales. El 10% restante del valor de la vivienda será aportado por la familia a través de esfuerzo propio o materiales de construcción. La Secretaría de Estado de Vivienda, Asentamientos Humanos y Edificaciones, establecerá los criterios de selección y participación en estos casos.

**Artículo 19.-** El beneficiario del subsidio es la familia representada por el jefe de familia que no posea vivienda propia, que tenga un núcleo familiar constituido y estable, que posea un rango de ingresos mensuales que le permita asumir las condiciones del crédito establecido.

**Artículo 20.-** En adición de las especificaciones indicadas anteriormente en la presente ley, sólo podrán ser calificadas para ser beneficiarias de subsidios, aquellas familias que cumplan con las siguientes condiciones:

a) Ingreso familiar de acuerdo a lo estipulado en el reglamento;

b) Condición habitacional: sin vivienda propia o con vivienda propia sujeta a mejoramiento;

c) Ser dominicano y tener una familia constituida.

## **CAPITULO XI DEL MARCO INSTITUCIONAL**

### **EL CONSEJO NACIONAL DE VIVIENDA, ASENTAMIENTOS HUMANOS Y EDIFICACIONES**

**Artículo 21.-** Por medio de la presente Ley, se crea el Consejo Nacional de Vivienda, Asentamientos Humanos y Edificaciones, (CONAVIAHE) con el objetivo de planificar, formular, regular y coordinar la política habitacional del Estado para la vivienda, asentamientos humanos y Edificaciones con la Secretaría de Estado de Vivienda, Asentamientos Humanos y Edificaciones.

**Artículo 22.-** El (CONAVIAHE) estará dirigido por:

- a) El Secretario de Estado de Vivienda, Asentamientos Humanos y Edificaciones.
- b) El Gerente General del Banco Nacional de Fomento de la Vivienda y la Producción (BNV).
- c) El Secretario de Estado de Obras Públicas y Comunicaciones.
- d) El Presidente de las Comisiones de Viviendas, Asentamientos Humanos y Edificaciones del Senado y Cámara de Diputados.
- e) Un representante de la Suprema Corte de Justicia.
- f) Un representante de las instituciones financieras.
- g) Un representante de las Asociaciones de Ahorros y Préstamos.
- h) Un representante de la Cámara Dominicana de la Construcción (CADOCON).
- i) Un representante del Colegio Dominicano de Ingenieros, Arquitectos y Agrimensores (CODIA).
- j) Un representante de la Asociación Dominicana de Constructores y Promotores de Viviendas (ACOPROVI).
- k) Un representante de la Asociación de Empresas Inmobiliarias (AEI).
- l) Un representante de los ferreteros, en representación de los Suplidores.
- m) El Superintendente de Bancos.
- n) El Gerente de la Corporación de Acueductos y Alcantarillados de Santo Domingo (CAASD).
- o) El Gerente de la Corporación Dominicana de Electricidad.(CDEEE).
- p) El Secretario de Estado de Medio Ambiente.
- q) El Gerente General de la Liga Municipal Dominicana.
- r) El Director General de Bienes Nacionales.

El Consejo Nacional de Vivienda, Asentamientos Humanos y Edificaciones (CONAVIAHE) se reunirá mínimo cada 90 días para revisar la situación del sector vivienda público y privado y tendrá la obligación de aprobar o rechazar las políticas y planes de la Secretaría de Estado de Vivienda, Asentamientos Humanos y Edificaciones antes de ser sometido al Poder Ejecutivo. Este Consejo puede ser convocado por el Secretario de Estado de la Vivienda, cada vez que éste lo considere necesario.

## **CAPITULO XII DE LA LEY ORGÁNICA DEL INVI**

**Artículo 23.-** La Ley número 5892 del 12 de mayo de 1962, Orgánica del Instituto Nacional de la Vivienda, queda expresamente modificada por la presente ley, en todo lo que le sea contrario.

**CAPITULO XIII  
LEY NO.339 DEL 22 DE AGOSTO DEL 1968**

**Artículo 24.-** La presente Ley deroga la Ley 339 de fecha 22 de agosto de 1968, que instituye las viviendas y terrenos del Estado vendidos a particulares, en bien de familia.

**CAPITULO XIV  
LEY 5572 DEL 13 DE JULIO DE 1961**

**Artículo 25.-** Se modifican los artículos 1 y 4 de la Ley 5574 de 13 de julio de 1961, a los fines de cambiar la denominación al Instituto Nacional de Auxilios y Viviendas por el de Instituto Nacional de Auxilios y Asistencia Social; y de eliminarle las funciones de financiar y construir viviendas de bajo precio.

**CAPITULO XV  
CÓDIGO TRIBUTARIO DE LA REPÚBLICA DOMINICANA**

**Artículo 26.-** No serán aplicables para los fines de la presente Ley los artículos del Código Tributario que le sean contrarios a las disposiciones de la misma. El tratamiento fiscal a la vivienda será el mismo que se aplique a los ahorros bancarios. Entiéndase que si los intereses bancarios están exentos, las utilidades generadas por los alquileres de viviendas tendrán la misma exención contributiva.

**CAPITULO XVI  
LEY 675 DEL 31 DE AGOSTO DE 1944 Y 687 DEL 30 DE JULIO DE 1982 Y SUS  
MODIFICACIONES**

**Artículo 27.-** Se modifican las leyes Ley 675 del 31 de agosto de 1944 y 687 del 30 de julio de 1982 y sus modificaciones para que donde quiera que se diga Secretaría de Estado de Obras Publicas y Comunicaciones (SEOPC) diga Secretaría de Estado de Vivienda, Asentamientos Humanos y Edificaciones (SEVIAE) y todos los reglamentos, normas y regulaciones que en ellas se hayan dictado se apliquen a través de la Subsecretaría de Estado de Edificaciones, de la Dirección de Tramitación de Planos que pasará de Secretaría de Estado de Obras Publicas y Comunicaciones SEOPC a Secretaría de Estado de Vivienda, Asentamientos Humanos y Edificaciones (SEVAHE), por auto de la presente Ley.

Además la Subsecretaría de Estado de Edificaciones también aplicará todas las regulaciones, reglamentaciones y normas y ordenanzas por las Oficinas de Planeamiento Urbano y se encargará de la tramitación de proyectos tanto en el procedimiento municipal como en todas las dependencias del gubernamental a los fines de aprobación de proyectos.

## **CAPITULO XVII DE LOS REGLAMENTOS**

**Artículo 28.-** La Secretaría de Estado de Vivienda y Asentamientos Humanos elaborará el Reglamento para la Aplicación de Políticas de Vivienda y Asentamientos Humanos dentro de los ciento ochenta (180) días contados a partir de la promulgación de la presente Ley.

**Artículo 29.-** : La Secretaría de Estado de Vivienda, Asentamientos Humanos y Edificaciones elaborará un reglamento de construcción en el cual se organicen todas las normas, reglamentos, regulaciones y ordenanzas de manera tal que su aplicación a través de la Subsecretaría de Estado de Edificaciones sea ágil y segura para todo profesional del ramo de la ingeniería y la arquitectura. Además la Secretaría de Estado de Vivienda, Asentamientos Humanos y Edificaciones, en combinación con la Dirección de Normas y Sistemas de la Secretaría de Estado de Obras Públicas y Comunicaciones actualizarán dicho reglamento.

**Artículo 30.-** LA SECRETARIA DE ESTADO DE LA VIVIENDA ASENTAMIENTOS HUMANOS Y EDIFICACIONES elaborará el Reglamento de operación para la recuperación y regularización de los créditos otorgados por el Estado dentro de los ciento ochenta (180) días contados a partir de la promulgación de la presente Ley y lo someterá al Poder Ejecutivo para los fines correspondientes.

## **CAPITULO XVIII DE LA SEGURIDAD SOCIAL PARA LOS TRABAJADORES DE LA CONSTRUCCIÓN**

**Artículo 31.-** Esta ley deroga la ley 6-86 del Fondo de Pensiones de los obreros de la construcción y ordena que los fondos del mismo sean manejados como establece la ley sobre Seguridad Social 87-01, dándole libre elección al contratar una Administradora de Fondo de Pensiones a cada trabajador de la construcción y que los fondos recaudados, tanto el patrón como el trabajador sean pagados a través de la Tesorería de la Seguridad Social y que el Fondo de Pensiones de Obreros de la Construcción, en un plazo no mayor de 180 días, luego de promulgada esta ley, se convierta en una Administradora del Fondo de Pensiones, siempre y cuando cumpla los requisitos para esta conversión. En caso contrario, debe ser disuelto, de acuerdo establece la Ley 87-01.

## **CAPITULO XIX**

**Artículo 32.-** La presente Ley deroga, sustituye o modifica a toda otra ley, decreto, resolución, reglamento o disposición que le sea contraria.