

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

**Noviembre 2005**

**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**

## **“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.

Anteproyecto

---

Ley de Vivienda, Asentamientos Humanos y Edificaciones

---

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.

VISTO el Decreto No.4807 de fecha 16 de mayo de 1959 sobre Alquileres y Desahucios.

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.

Anteproyecto

---

Ley de Vivienda, 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.
- l) Crear, con la asistencia de la Dirección General de Bienes Nacionales y la Suprema Corte de Justicia, un Banco de Tierra en el cual se encuentren registrados los terrenos propiedad del Estado, con vocación para el desarrollo de proyectos habitacionales y de asentamientos humanos, el cual dependerá de la Secretaría de Estado de Viviendas, Asentamientos Humanos y Edificaciones, cuya organización y operación será definida en el reglamento correspondiente de la presente Ley.

**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) Los terrenos del Estado con vocación para asentamientos humanos deben ser destinados a esos fines debiéndose propiciar la creación de un Banco de Tierra con el fin de organizar y registrar todos los terrenos de propiedad del Estado con esta vocación;
- i) 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;
- j) 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;

k) 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;

l) El Estado debe crear las condiciones para facilitar el financiamiento de proyectos de viviendas en los asentamientos humanos urbanos y rurales;

m) 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;

n) 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:

## Anteproyecto

### Ley de Vivienda, Asentamientos Humanos y Edificaciones

---

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:

Anteproyecto

---

Ley de Vivienda, Asentamientos Humanos y Edificaciones

---

- 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 —concurso 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.

Anteproyecto

---

Ley de Vivienda, Asentamientos Humanos y Edificaciones

---

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 adquirentes 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 LAS CARTERAS HIPOTECARIAS TITULARIZABLES, SU REGISTRO Y TRANSFERENCIA**

### **DEL PRÉSTAMO HIPOTECARIO TITULARIZABLE**

**Artículo 23.-** Se define la Titularización de Hipoteca como la emisión de títulos garantizados con préstamos hipotecarios.



**Artículo 24.-** A los efectos de esta Ley serán carteras hipotecarias titularizables y gozarán de los beneficios otorgados en el presente capítulo, todas aquellas conformadas por préstamos que reúnan los siguientes requisitos:

- a) Los que cuya garantía sea una vivienda familiar de uso permanente o no.
- b) Tasa fija o variable
- c) Plazo máximo hasta treinta (30) años
- d) El monto del préstamo acordado deberá ser una relación porcentual con valor de tasación del mercado del inmueble;
- e) El valor de la cuota de amortización de capital, intereses, gastos, comisiones, primas e impuestos, si los hubiere deberá ser una relación porcentual del ingreso;
- f) Seguros obligatorios a cargo del o de los deudores y los garantes: de vida, de incendio, terremotos y líneas aleadas;
- g) El seguro de vida deberá cubrir al o a los deudores y garantes, si los hubiere, durante la totalidad de la vigencia del préstamo. El monto cubierto deberá ser idéntico al saldo adeudado, en todo momento, del préstamo. La póliza deberá ser emitida o endosable a favor de quien sea acreedor y sólo se cobrará por la vida del préstamo y no por adelantado.

**Artículo 25.-** Todo acreedor cuyos créditos hipotecarios estén garantizados con hipotecas titularizadas, perderá el derecho de invocar su privilegio o su derecho de prelación frente a los tenedores de los títulos representativos de deudas garantizados por dichos créditos o frente a los tenedores de certificados de participación en los créditos titularizados.

### CAPITULO XIII

#### DEL REGISTRO DE CARTERAS HIPOTECARIAS TITULARIZABLES.

**Artículo 26.-** Se instituye el Registro Nacional de Hipotecas Titularizables, bajo la dependencia de las instituciones que asigne la Superintendencia de Bancos y el Banco Central y los Registros de Títulos.

Párrafo 1: Todas las instituciones financieras reguladas por las leyes de la República Dominicana que invierten a través del instrumento de Hipotecas Titularizables estarán exentas del encaje legal exigido por el Banco Central y la Superintendencia de Bancos, con la finalidad de que esta reducción de costos se traduzca en una disminución de tasas para los adquirientes de viviendas en esta institución.

**Artículo 27.-** El Registro Nacional de Hipotecas Titularizables inscribirá toda hipoteca que garantice un crédito que cumpla con los requisitos establecidos en esta Ley y sus reglamentos y además deberá anotar toda transferencia de los títulos registrados.

Párrafo: Al momento de efectuar la inscripción el Registro Nacional de Hipotecas Titularizables expedirá al acreedor hipotecario, un documento denominado "Certificado de Hipoteca Titularizable".

**Artículo 28.-** Los gastos por cada acto que deba anotar serán establecidos por la Superintendencia de Bancos y soportados por el acreedor o, en su caso por el cedente y el cesionario en partes iguales.

Anteproyecto

---

Ley de Vivienda, Asentamientos Humanos y Edificaciones

---

**Artículo 29.-** El Registro Nacional de Hipotecas Titularizables inscribirá toda hipoteca constituida, que haya sido previamente registrada en el Registro de Títulos de la Jurisdicción competente.

**Artículo 30.-** Las transferencias de las hipotecas, serán realizadas por el Registro Nacional de Hipotecas Titularizables, el cual inscribirá dicha transferencia en sus registros y anotará la cesión en el “Certificado de Hipoteca Titularizable”.

Párrafo 1: El “Certificado de Hipoteca Titularizable” a los fines legales correspondientes será un Título Ejecutorio a los efectos legales correspondientes.

Párrafo II: Cada transferencia registrada será comunicada al Registro de Títulos de la Jurisdicción competente mediante notificación efectuada por acto de alguacil, dentro de las setenta y dos (72) horas de su registro en el Registro Nacional de Hipotecas Titularizables.

**Artículo 31.-** El Registro Nacional de Hipotecas Titularizables anotará transferencias de carteras hipotecarias a un fondo fiduciario o a un fondo cerrado de inversión y en tal caso otorgará una certificación por el conjunto de la cartera que constituye el activo del fondo.

**Artículo 32.-** El Registro de Títulos establecerá un mecanismo abreviado para toda transferencia de hipotecas titularizables que le sean notificadas por el Registro Nacional de Hipotecas Titularizables.

**Artículo 33.-** El Registro Nacional de Hipotecas Titularizables mantendrá la custodia de los originales de los actos de transferencia de hipotecas en los Registros de Títulos, con la coordinación de la Superintendencia de Bancos.

**Artículo 34.-** El Banco Central, la Superintendencia de Bancos y los Registros de Títulos reglamentarán la organización y el funcionamiento del Registro Nacional de Hipotecas Titularizables, el modelo de hipoteca titularizable, los manuales de origen, tasación, cubicación, administración y los modelos de formularios necesarios para homogeneizar carteras hipotecarias a los efectos de desarrollar el mercado secundario de hipotecas, en el plazo de ciento ochenta (180) días que sigan a contar de la entrada en vigencia de esta ley, y lo someterá a la Junta Monetaria para su aprobación.

**CAPITULO XIV**  
**DE LAS NORMAS COMPLEMENTARIAS**  
**DE LA REGULACIÓN DE LOS ALQUILERES Y DESAHUCIOS**

**Artículo 35.-** La presente Ley deroga y sustituye el decreto de Alquileres y Desahucios No. 4807 de fecha 16 de mayo de 1959, la Ley 38 del 18 de octubre de 1966, y las disposiciones del Código Civil que le sean contrarias, para que en lo adelante los Alquileres y Desahucios se rijan de la siguiente manera:

**Sección 1**  
**Ámbito de Aplicación**

**Artículo 36.-** Por medio de la presente Ley, se establece el régimen jurídico aplicable a los alquileres y desahucios que se destinen a vivienda o a usos distintos del de vivienda. Se aplicarán de manera supletoria las disposiciones de los artículos 1714 y siguientes del Código Civil, que no hayan sido derogados por la presente Ley.

**Artículo 37.-** Se considera alquiler de vivienda, aquel que recae sobre una vivienda habitable, cuyo destino primordial sea el de satisfacer la necesidad permanente de vivienda del inquilino.

Anteproyecto

---

Ley de Vivienda, Asentamientos Humanos y Edificaciones

---

Párrafo: Las normas reguladoras del alquiler de vivienda se aplicarán también al mobiliario que guarnece en los lugares alquilados, siempre y cuando éste sea alquilado juntamente con la vivienda.

**Artículo 38.-** Se considera alquiler para uso distinto del de vivienda, a aquel que recae sobre una edificación, que tenga como destino primordial, uno distinto del establecido en el artículo anterior.

Párrafo: En especial tendrán esta consideración los alquileres de inmuebles celebrados por temporada, sea ésta de veraneo o de cualquier otra, y los celebrados para ejercerse en ellos una actividad industrial, comercial, artesanal, profesional, recreativa, asistencial, cultural o docente, cualquiera que sean las personas que lo celebren.

**Artículo 39.-** Quedan excluidos de este ámbito de aplicación:

- a) El uso de las viviendas que los porteros, empleados, asalariados y funcionarios, tengan asignadas por razón del cargo que desempeñen o del servicio que presten;
- b) El uso de las viviendas militares, cualquiera que fuese su calificación y régimen,
- c) Los contratos en que alquilándose un inmueble con casa-habitación, sea el aprovechamiento agrícola, pecuario o forestal del predio la finalidad primordial del arrendamiento.

**Sección II**  
**Del Control de Alquileres de casas y Desahucios**

**Artículo 40.-** El Control de Alquileres de Casas y Desahucios, establecido por el Decreto No. 5541 del 18 de diciembre de 1948, y sus modificaciones cesará en sus funciones. Estos controles pasarán a ser sustituidos por la función del Estado a través de la Política Nacional de Viviendas, específicamente la vivienda de alquiler social. El Estado y sus gobiernos tendrán la responsabilidad y propiciarán el fomento de la construcción de viviendas para alquiler a través del subsidio especializado para alquiler de vivienda de carácter social, de la cual destinará un mínimo del 20% de las viviendas construidas por el sector estatal.

Párrafo 1: El Estado y los gobiernos controlarán el valor de los alquileres a través de la producción de viviendas para alquiler, mediante los incentivos al sector privado, utilizando como mecanismo de control aumentar la oferta de viviendas en todo el territorio nacional. Auspiciará "Programas de Subsidios Especializados" e "Incentivos al Sector Privado" a través de los planes de viviendas de interés social que prepare la Secretaría de Estado de Viviendas, Asentamientos Humanos y Edificaciones.

Párrafo II: El Estado Dominicano y los Gobiernos Centrales y Municipales tendrán como único mecanismo regular el precio de los alquileres. Propiciará una mayor oferta de viviendas para alquiler y tendrán mediante esta Ley la obligación de crear los incentivos necesarios al sector privado para aumentar la oferta. Además tiene la obligación de propiciar la vivienda de alquiler social y se destinará un mínimo de un 20% de las viviendas que construya el Estado para fines de alquiler social. Creará el bono de alquiler social que consistirá en un instrumento financiero que asegurará el pago a las viviendas del alquiler social que sean construidas por el sector público y privado.

Párrafo III: La Secretaría de Estado de Viviendas, Asentamientos Humanos y Edificaciones mediante la Subsecretaría de Estado de Viviendas tendrá la obligación, en un plazo de 180 días, luego de aprobada dicha ley, de presentar al Poder Ejecutivo para su aplicación, los planes concernientes a los incentivos, bonos y viviendas de alquiler social, con la finalidad de auspiciar que los precios de alquileres sean los más razonables del mercado.

### Sección III Del Contrato de Alquiler

**Artículo 41.-** Se entiende, por Contrato de alquiler de inmueble, aquel contrato mediante el cual el propietario de un inmueble lo cede en uso por tiempo determinado a otra persona, a cambio de un precio que esta debe pagarle.

El contrato de alquiler puede ser verbal o escrito. En caso de que el contrato sea verbal se considerará convenido por el plazo mínimo más adelante indicado en la presente ley, y por el precio que conste en el primer recibo de pago por dicho concepto, debiendo este permanecer fijo durante la vigencia del mismo.

**Artículo 42.-** El contrato de alquiler tendrá la duración pactada contractualmente entre las partes.

Al contrato prorrogado le seguirá siendo de aplicación el régimen legal y convencional al que estuviera sometido.

Párrafo II: No obstante lo anteriormente expuesto, el inquilino podrá, luego de transcurrido el primer año del alquiler, rescindir unilateralmente el contrato, siempre y cuando notifique al propietario con treinta (30) días de antelación como mínimo, su deseo de rescindirlo.

Párrafo III: El plazo comenzará a contarse desde la fecha del contrato o desde la entrega del inmueble al inquilino, si ésta fuera posterior, corresponderá al propietario la prueba de la fecha de la entrega.

Párrafo IV: Para los alquileres de viviendas de interés social se entenderán celebrados por tres (3) años, los alquileres para los que no se haya estipulado plazo de duración o éste sea indeterminado, sin perjuicio del derecho de prórroga anual para el inquilino, en los términos resultantes del apartado anterior. Llámese Vivienda de Alquiler Social: Toda aquella vivienda que está auspiciada mediante subsidio o propiedad del Estado.

**Artículo 43.-** Si el inquilino manifestase su voluntad de no renovar el contrato o de desistir de él, sin el consentimiento del cónyuge que conviviera con dicho inquilino, podrá el alquiler continuar en beneficio de dicho cónyuge. A estos efectos, podrá el propietario requerir al cónyuge del inquilino para que manifieste su voluntad al respecto.

Efectuado el requerimiento, el alquiler se extinguirá si el cónyuge no contesta en un plazo de quince (15) días a contar de aquél. El cónyuge deberá abonar la renta correspondiente hasta la extinción del contrato, si la misma no estuviera ya abonada.

Párrafo 1: Si el inquilino abandonara la vivienda sin manifestación expresa de desistimiento o de no renovación, el alquiler podrá continuar en beneficio del cónyuge que conviviera con aquél, siempre que en el plazo de un mes de dicho abandono, el propietario reciba notificación escrita del cónyuge manifestando su voluntad de ser inquilino.

Si el contrato se extinguiera por falta de notificación, el cónyuge quedará obligado al pago de la renta correspondiente a dicho mes.

**Artículo 44.** Lo dispuesto en los artículos anteriores será también de aplicación a favor de la persona que hubiera convivido con el inquilino de forma permanente en análoga relación de afectividad a la de cónyuge, durante al menos dos (2) años con anterioridad al desistimiento o abandono, salvo que hubieran tenido descendencia en común, en cuyo caso bastará la mera convivencia.

**Artículo 45.-** El adquiriente de una vivienda alquilada quedará subrogado en los derechos y obligaciones del propietario durante la vigencia de contrato.

**Artículo 46.-** En los casos de nulidad del matrimonio, separación judicial o divorcio del inquilino, el cónyuge no inquilino podrá continuar en el uso de la vivienda alquilada cuando le sea atribuida de acuerdo con la sentencia judicial.

La voluntad del cónyuge de continuar en el uso de la vivienda deberá ser comunicada al propietario en el plazo de dos (2) meses desde que fue notificada la resolución judicial correspondiente, acompañando copia de dicha decisión judicial o de la parte de la misma que afecte al uso de la vivienda.

**Artículo 47.-** En caso de muerte del inquilino, podrán subrogarse en el contrato:

- a) El cónyuge del inquilino que al tiempo del fallecimiento conviviera con él.
- b) La persona que hubiera venido conviviendo con el inquilino de forma permanente en análoga relación de afectividad a la de cónyuge, al menos los dos (2) años anteriores al tiempo de fallecimiento, salvo que hubieran tenido descendencia en común, en cuyo caso bastará la mera convivencia.
- c) Los descendientes del inquilino, que en el momento de su fallecimiento estuvieren sujetos a su tutela o que durante los dos (2) años precedentes hubiesen convivido habitualmente con él.
- d) Los ascendientes del inquilino, que hubieran convivido habitualmente con él durante los dos (2) años precedentes a su fallecimiento.
- e) Los hermanos del inquilino en quienes concurren las circunstancias previstas en la letra anterior.

**Párrafo 1:** Si al momento del fallecimiento del inquilino no existiera ninguna de estas personas, el contrato de alquiler quedará extinguido.

**Párrafo II:** Si existiesen varias de las personas mencionadas, a falta de acuerdo unánime sobre quien de ellos será el beneficiario de la subrogación, regirá el orden antes establecido en el apartado anterior, salvo en que los padres sexagenarios serán preferidos a los descendientes.

**Párrafo III:** El contrato de alquiler se extinguirá si en el plazo de tres (3) meses desde la muerte del inquilino, el propietario no recibe notificación por escrito del hecho del fallecimiento, con certificado de defunción, y de la identidad del subrogado, indicando su parentesco con el del fallecido, y ofreciendo en su caso, un principio de prueba de que cumple con los requisitos legales para subrogarse. Si la extinción se produce, todos lo que pudieran suceder al inquilino, salvo los que renuncien a su opción notificándolo por escrito al propietario en el plazo del mes siguiente al fallecimiento, quedarán solidariamente obligados al pago de la renta de dichos tres (3) meses.

**Artículo 48.-** Si el propietario recibiera en tiempo y forma varias notificaciones cuyos remitentes sostengan su condición de beneficiarios de la subrogación, podrá el arrendador o propietario considerarle deudores solidarios de las obligaciones propias del arrendatario o inquilino, mientras mantengan su pretensión de subrogarse.

#### **Sección IV Del Precio de Alquiler**

**Artículo 49.-** El alquiler será el que libremente estipulen las partes, de manera contractual en moneda de curso legal en República Dominicana.

**Artículo 50.-** La actualización del precio de alquiler, sólo podrá ser pactada contractualmente por el propietario y el inquilino.

## **Sección V De los Derechos y Obligaciones de las Partes**

**Artículo 51.-** El propietario está obligado a realizar, sin derecho a elevar por ello la renta, todas las reparaciones que sean necesarias para conservar la vivienda en las condiciones de habitabilidad para servir al uso convenido, salvo cuando el deterioro de cuya reparación se trate sea imputable al inquilino.

Párrafo 1: Cuando la ejecución de una obra de conservación no pueda razonablemente diferirse hasta la conclusión del alquiler, el inquilino estará obligado a soportarla, aunque le sea muy molesta o durante ella se vea privado de una parte de la vivienda.

Párrafo II: El inquilino deberá poner en conocimiento del propietario, en el plazo más breve posible, la necesidad de las reparaciones contempladas en el presente artículo, a cuyos solos efectos deberá facilitar al propietario la verificación directa, por sí mismo o por los técnicos que designe, del estado de la vivienda. En todo momento y previa comunicación al propietario, podrá realizar las que sean urgentes para evitar un daño inminente o una incomodidad grave y exigir de inmediato su importe al propietario o descontarlo de la renta mensual en proporción al costo de las reparaciones.

Párrafo III: Las pequeñas reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario de la vivienda serán a cargo del inquilino.

**Artículo 52.-** El inquilino solamente estará obligado a soportar la realización por el propietario de obras de mejora cuya ejecución no pueda diferirse hasta la conclusión del alquiler.

Párrafo 1: El propietario que deba realizar tales reparaciones, notificará por escrito al inquilino, al menos con tres (3) meses de antelación, su naturaleza, comienzo, duración y costo. Durante el plazo de un (1) mes desde dicha notificación, el inquilino podrá desistir del contrato, salvo que las obras no afecten o afecten de modo irrelevante a la vivienda alquilada. El alquiler se extinguirá en el plazo de dos (2) meses a contar desde el desistimiento, durante los cuales no podrán comenzar las obras.

Párrafo II: El inquilino que soporte las obras tendrá derecho a una reducción de la renta en proporción a la parte de la vivienda de la que se vea privado por causa de aquellas, así como a la indemnización de los gastos que las obras le obliguen a efectuar.

Párrafo III: Si el propietario no ejecutare las reparaciones a que se refiere el párrafo 1 del presente artículo y la intención de estas hubiesen provocado la salida del inquilino, y el propietario alquilase la vivienda nuevamente, el propietario deberá pagar al inquilino anterior como reparación de daños y perjuicios, una suma que represente una cantidad no menor de tres (3) meses ni mayor de dos (2) años del precio del alquiler del nuevo contrato firmado con el nuevo inquilino.

**Artículo 53.-** El inquilino no podrá realizar sin el consentimiento del propietario, expresado por escrito, obras que modifiquen la configuración de la vivienda o sus accesorios, o que provoquen una disminución en la estabilidad o seguridad de la misma.

Párrafo 1: Sin perjuicio de la facultad de rescindir el contrato el propietario que no haya autorizado la realización de las obras podrá exigir, al concluir el contrato, que el inquilino reponga las cosas al estado anterior o conservar la modificación efectuada, sin que el inquilino pueda reclamar indemnización alguna.

## Anteproyecto

### Ley de Vivienda, Asentamientos Humanos y Edificaciones

---

**Párrafo II:** Si las obras han provocado una disminución de la estabilidad de la edificación o de la seguridad de la vivienda o sus accesorios, el propietario podrá exigir de inmediato al inquilino la reposición de las cosas al estado anterior.

**Artículo 54.-** En caso de venta de la vivienda alquilada, tendrá el inquilino el derecho de adquisición preferente sobre la misma, por un periodo de cuatro meses contados a partir de la fecha en que el propietario le notifique por escrito la oferta de venta del inmueble.

**Párrafo 1:** En el caso a que se refiere la parte principal de este artículo, el inquilino podrá demandar la nulidad de la venta del inmueble alquilado que el propietario haya efectuado a un tercero, cuando no se le hubiese hecho la notificación prevenida, así como cuando el precio efectivo de compraventa fuese menor al del ofertado al inquilino o en condiciones menos onerosas. La antes mencionada acción prescribirá a los treinta (30) días contados a partir de la fecha en que el inquilino haya recibido del propietario la notificación de la venta efectuada a un tercero, la cual notificación deberá estar acompañada de un original legalizado del contrato de compraventa y una oferta real de pago.

**Párrafo II:** Para inscribir en el Registro de Título correspondiente los contratos de venta de viviendas alquiladas deberá justificarse que ha tenido lugar, en sus respectivos casos, las notificaciones a que se hace referencia anteriormente con los requisitos en ellos exigidos. Cuando la vivienda vendida no estuviese alquilada, para que sea inscribible la adquisición, deberá el vendedor declararlo así en el contrato, bajo pena de falsedad en documento privado.

**Párrafo III:** El pacto por el cual el inquilino renuncia al derecho de demandar la nulidad de la venta del inmueble efectuada a un tercero sin el cumplimiento de los requisitos más arriba establecidos, será válido en contratos de duración pactada superior a tres años.

### **Sección VI**

#### **De la suspensión, resolución y extinción del contrato**

**Artículo 55.-** Cuando la ejecución en la vivienda alquilada de obras de conservación o de obras acordadas por una autoridad competente la hagan inhabitable, tendrá el inquilino la opción de suspender el contrato o de desistir del mismo, sin indemnización alguna.

La suspensión del contrato supondrá, hasta la finalización de las obras, la paralización del plazo del contrato y la suspensión de la obligación de pago de la renta.

**Artículo 56.-** Son causas de terminación del contrato de alquiler, pudiendo en consecuencia, el propietario efectuar el desahucio del inquilino, las siguientes:

a) La llegada del término del contrato,

b) El incumplimiento de las obligaciones del inquilino, tales como: 1) la falta de pago de dos mensualidades del precio de alquiler; 2) utilizar el inmueble alquilado con un fin diferente para el cual fue alquilado; 3) subalquilar total o parcialmente el inmueble alquilado, no obstante habersele prohibido por escrito; 4) modificar, en todo o en parte, la estructura original del inmueble alquilado; 5) la realización de daños causados dolosamente en la vivienda o de obras no consentidas por el propietario cuando el consentimiento de este sea necesario; 6) cuando en la vivienda tengan lugar actividades molestas, insolubles, nocivas, peligrosas o ilícitas; 7) cuando el inquilino incumpla con el Reglamento de Copropiedad del inmueble alquilado, cuando éste se encuentre regido por la Ley de Condominios numero 5038 del 21 de noviembre de 1958, que regula la propiedad por pisos o apartamentos; 8) Cuando la vivienda deje de estar destinada de forma primordial a satisfacer la necesidad permanente de vivienda del inquilino o de quien efectivamente la estuviera ocupando, de acuerdo con lo dispuesto en esta ley.

c) El incumplimiento de las obligaciones asumidas por el propietario, en cuyo caso el inquilino podrá, a su opción, o demandar la resolución del contrato de alquiler, o demandar el cumplimiento de dichas obligaciones. Entre estas se encuentran: 1) la no realización por el propietario de las reparaciones a que se refiere los artículos 54 y 55 de la presente ley; 2) la perturbación de hecho o de derecho que realice el propietario en la utilización de la vivienda.

Párrafo: El contrato de alquiler se extinguirá además por la pérdida de la vivienda por causa no imputable al propietario.

## Sección VII De Los Alquileres para Uso Distinto Del de Vivienda

**Artículo 57.-** Para el alquiler de un inmueble distinto al de vivienda o actividad comercial será fijada de común acuerdo entre las partes, en el contrato de alquiler.

Al contrato prorrogado le seguirá siendo de aplicación el régimen legal y convencional al que estuviera sometido.

Párrafo 1: No obstante lo anteriormente expuesto, el inquilino podrá, luego de transcurrido el primer año del alquiler, rescindir unilateralmente el contrato, siempre y cuando notifique al propietario con treinta (30) días de antelación como mínimo, su deseo de rescindirlo.

Las partes podrán pactar en el contrato que para el caso de desistimiento, deba el inquilino indemnizar al propietario con una cantidad equivalente a una mensualidad del precio de alquiler en vigor por cada año del contrato que reste de cumplir. Los períodos de tiempo inferiores al año darán lugar a la parte proporcional de la indemnización.

Párrafo II: El plazo comenzará a contarse desde la fecha del contrato o desde la entrega del inmueble al inquilino, si ésta fuera posterior, corresponderá al propietario la prueba de la fecha de la entrega.

**Artículo 58.-** El adquirente de un inmueble alquilado quedará subrogado en los derechos y obligaciones del propietario.-

**Artículo 59.-** Las disposiciones relativas a la conservación, mejoras y obras realizadas por el inquilino de un inmueble destinado a vivienda, serán aplicables a los alquileres de inmueble de uso distinto del de vivienda.

Párrafo 1: Cuando a diligencias del propietario o por virtud de orden de autoridad competente, el desahucio se ha obtenido con el propósito de una nueva construcción, reconstrucción o reparación de un inmueble y este estuviera ocupado por algún establecimiento comercial o de industrial fabril, el inquilino tendrá la preferencia de volver a ocupar dicho inmueble si dentro del plazo de treinta (30) días, a contar de la fecha en que el propietario le notifique por acto de Alguacil que va a proceder a la nueva construcción, reconstrucción o reparación, le manifiesta en la misma forma al propietario su propósito de volver a ocupar el inmueble por un alquiler que no excederá del uno por ciento del valor adquirido por el inmueble por efecto de la nueva construcción, reconstrucción o reparación.

Párrafo II: En caso de que el inmueble objeto de una nueva construcción, reconstrucción o reparación hubiera estado ocupado por varios inquilinos en vez de por uno solo, o en caso de que dos o más inmuebles colindantes tuvieran que ser demolidos con el objeto de hacer de ellas una sola edificación, el inquilino que se encontrare en las condiciones indicadas en el párrafo anterior y que haya ocupado la mayor parte del inmueble o el mayor de los inmuebles objeto de demolición o que en igualdad de espacio con otro u otros inquilinos lo haya ocupado por el mayor tiempo en



Anteproyecto

---

Ley de Vivienda, Asentamientos Humanos y Edificaciones

virtud de un contrato de alquiler, tendrá la preferencia indicada en dicho párrafo, y será la única persona a quien el propietario le deberá notificar la fecha en que se inicie la nueva construcción, reconstrucción o reparación del inmueble o de los inmuebles desalojados.

Párrafo III: En caso de nueva construcción, reconstrucción o reparación, el propietario solo estará obligado a lo prescrito en los párrafos anteriores, si la nueva construcción, reconstrucción o reparación se adapta a la naturaleza del negocio o negocios que operaba el inquilino en el antiguo local.

**Artículo 60.-** Derecho de adquisición preferente. Las disposiciones relativas al derecho de adquisición preferente aplicables a los inmuebles alquilados destinados a vivienda, serán también aplicables a los inmuebles alquilados destinados a un uso distinto al de vivienda.

**Artículo 61.-** En caso de fallecimiento del inquilino, cuando en el local se ejerza una actividad comercial, empresarial o profesional, el heredero o legatario que continúe en el ejercicio de la actividad podrá subrogarse en los derechos y obligaciones del inquilino hasta la extinción del contrato.

La subrogación deberá notificarse por escrito al propietario dentro de los dos meses siguientes a la fecha del fallecimiento del arrendatario.

**Artículo 62.-** El propietario podrá resolver de pleno derecho el contrato por las siguientes causas:

- a) La falta de pago de la renta de por lo menos dos meses o en su caso de cualquier cantidad cuyo pago haya asumido o correspondiere al inquilino,
- b) La falta de pago del importe de la fianza o de su actualización,
- c) Cuando en el inmueble tengan lugar actividades, molestas, insalubres, nocivas, peligrosos o ilícitas,
- d) Cuando el inquilino incumpla con el reglamento de copropiedad del condominio, si el inmueble alquilado formará parte de éste.
- e) Por la cesión o subarriendo del local, incumpliendo con las disposiciones establecidas a estos fines.

**Sección VIII**  
**Disposiciones Comunes**

**Artículo 63.-** Al momento de la suscripción del contrato será obligatoria la exigencia y prestación de fianza en metálico en cantidad equivalente a dos (2) mensualidades de renta en el arrendamiento de viviendas y tres en el arrendamiento para uso distinto del de vivienda.

Párrafo: Esta suma será depositada en una cuenta especial en los bancos comerciales y será regulada en base al cumplimiento del contrato. Queda encargada la Superintendencia de Bancos para que en un plazo de 180 días establecer los mecanismos regulatorios de dichas cuentas especiales que garanticen el cumplimiento de un contrato para ambas partes.

## **Sección IX Procedimientos**

**Artículo 64.-** El conocimiento de los litigios relativos a las demandas en desalojo de los inmuebles alquilados, sea cual fuere la causa del desalojo, serán de la competencia de los Juzgados de Paz de la jurisdicción donde se encuentre ubicado el inmueble alquilado

Párrafo 1.- La sentencia que ordene el desalojo del inquilino no podrá ser ejecutada, aunque haya sido dictada ejecutoria no obstante oposición o apelación sino después de 15 días de notificada, bajo pena de nulidad del procedimiento y de la consiguiente responsabilidad civil respecto del persiguiendo y de destitución del Alguacil.

Párrafo II.- En el Distrito Nacional y en las provincias en donde el Monte de Piedad tenga sucursales, el Alguacil que ejecute un desahucio deberá depositar, por cuenta del inquilino, en uno de los almacenes de la institución, los efectos muebles que encontrare en el inmueble desalojado, sin perjuicio de lo dispuesto por el Art. 2102, del Código Civil y de los Artículos 819 y siguientes del Código de Procedimiento Civil.

Párrafo III.- El alguacil tendrá la obligación de realizar un inventario por escrito de todos los bienes del inquilino, al momento del desalojo.

Párrafo IV.- El Alguacil que violare esta disposición estará sujeto a la pena disciplinaria de destitución y a prisión de 15 días hasta 6 meses y de multa al valor de RD\$10,000.00 a RD\$25,000.00, o ambas penas a la vez.

**Artículo 65.-** La resolución del Control de Alquileres de Casas y Desahucios que autorice la iniciación de un procedimiento de desalojo, especificará la fecha desde la cual y hasta la cual será efectiva.

## **Sección X Disposiciones Adicionales**

**Artículo 66.-** Los inquilinos de casas que hubieran sido demandados en desahucio por falta de pago de alquileres, tendrán oportunidad para cubrir al propietario la totalidad de la suma adeudada más los gastos legales, con anterioridad a la fecha fijada para la primera audiencia que conocerá de la demanda. En caso de que el inquilino no presente la prueba de haber efectuado el pago al momento de celebrarse la audiencia, el juez deberá fallar ordenando la rescisión del contrato de alquiler y ordenando el desalojo del inmueble alquilado. En caso de que el propietario no quiera recibir el pago adeudado, el inquilino podrá realizar el pago en el mismo Juzgado de Paz que conozca el caso.

**Artículo 67.-** Los gastos comunes tales como servicios de agua, electricidad, basura, etc., correrán por cuenta del inquilino.

**Artículo 68.-** Todas las disposiciones de esta Ley son aplicables a las relaciones entre inquilinos y sub-inquilinos en cuanto fuere de lugar.

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

**Artículo 69.-** 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 XVI DE LAS MODIFICACIONES AL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTO CIVIL**

**Artículo 70.-** Tiene fuerza ejecutoria, en adición a los documentos establecido en el artículo 545 del Código de Procedimiento Civil, el "Certificado de Hipoteca Titularizable", descrito en el artículo 29 de la presente Ley.

**Artículo 71.-** Se modifica el artículo 1ro., párrafo II, del Código de Procedimiento Civil a los fines de atribuir competencia a los Juzgados de Paz para conocer de las demandas en rescisión de contrato de alquiler, cual que sea la causa de la demanda en rescisión y sin importar el monto del precio de alquiler.

## **CAPITULO XVII LEY NO.339 DEL 22 DE AGOSTO DEL 1968**

**Artículo 72.-** 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 XVIII LEY 5572 DEL 13 DE JULIO DE 1961**

**Artículo 73.-** 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 XIX CÓDIGO TRIBUTARIO DE LA REPÚBLICA DOMINICANA**

**Artículo 74.-** 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 XX**  
**LEY 675 DEL 31 DE AGOSTO DE 1944 Y 687 DEL 30 DE JULIO DE 1982 Y SUS**  
**MODIFICACIONES**

**Artículo 75.-** 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 XXI**  
**DE LOS REGLAMENTOS**

**Artículo 76.-** 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 77 :** 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 78.-** 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 XXII**  
**SOBRE SEGURO F.H.A.**

**Artículo 79.-** Esta ley deroga los artículos referentes al Seguro de Fomento de Hipotecas Aseguradas (FHA) de la Ley 183-02 Ley Monetaria y Financiera y cualquier otro que contravenga esta ley.

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

**Artículo 80.-** 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 XXIV**

**Artículo 81.** La presente Ley deroga, sustituye o modifica a toda otra ley, decreto, resolución, reglamento o disposición que le sea contraria.