



Ayuntamiento del Municipio de San Cristóbal
Ciudad de la Constitución de la República
PRESIDENCIA DEL CONCEJO DE REGIDORES

En uso de sus facultades Legales

Resolución No. 27-2008

Considerando

Que el Ayuntamiento del Municipio de San Cristóbal, Institución Autónoma del Estado Dominicano, esta facultado para crear los arbitrios que acuerdan la Constitución y las Leyes y regular el sistema de las construcciones de edificaciones en toda la demarcación geográfico del Municipio.

Considerando

Que para llenar la necesidad de contar con una tarifa propia que avale los impuestos o arbitrios del Municipio, se hace impostergable una legislación municipal en tal sentido.

Considerando

La necesidad de modificar la Resolución No. 3/2003, de fecha 16 de Diciembre del 2002.

Considerando

El desorden Urbanístico que ha venido imperando en el municipio de San Cristóbal, urbanizando, lotificando algunas zonas sin el menor criterio de urbanismo y sin realizar el proceso de legalización en los organismos correspondientes y en vista de



que las oficinas de bienes raíces promueven y venden estos, sin confirmar su status legal.

Considerando

Que las urbanizaciones dejan a su conveniencia las áreas verdes y con dimensiones que no son adecuadas para que el ayuntamiento pueda desarrollar algún proyecto y en virtud de que estas áreas luego son usadas por los mismos para venderlas.

Considerando

Que las empresas y personas físicas promotoras de Urbanizaciones, luego de ser aprobadas por el ayuntamiento y realizan los trabajos de campo, se presentan morosos al pago de los impuestos por derecho a urbanización.

Considerando

Aplicar las disposiciones vigentes que conciernen a la Ley 675 con el fin necesario de ampliar y refundir estas disposiciones y que regirán en lo adelante para tramite, procedimientos, tasas y sanciones.

Considerando

Que la Ley 675, sobre urbanizaciones y/o ornato público, del 31 de Agosto de 1944, resulta insuficiente para responder a las necesidades actuales de desarrollo urbano que se viene dando en el municipio y que debemos obtener un ambiente residencia agradable, estimulando un desarrollo mas ordenado y hacer uso más racional de la tierra.

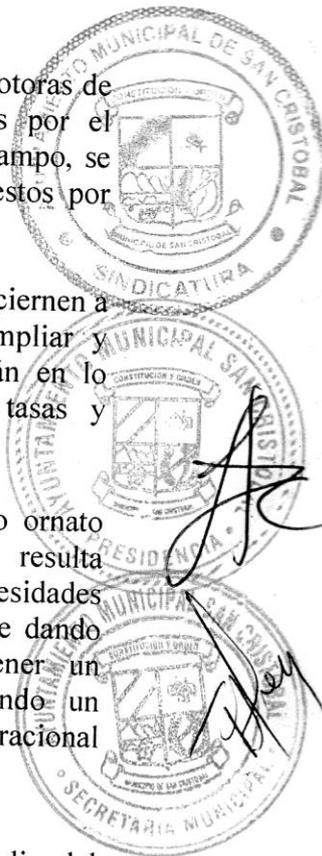
Vista

La Ley No. 176-2007, de fecha 17 de julio del 2007.

RESUELVE:

En vista de que la Dirección de Planeamiento Urbano de los ayuntamientos se encarga de realizar las inspecciones a fin de determinar el cumplimiento de lo establecido por la ley y en los reglamentos y resoluciones de los ayuntamientos, verificando:

- a) Construcciones ilegales (sin planos aprobados, otros)
- b) Violaciones a uso de suelo, y retiros mínimos
- c) Violaciones a números de niveles y especificaciones
- d) Cambios de uso, remodelación y/o anexos (sin el permiso correspondiente)
- e) Urbanización ilegal



f) Violación de parqueos

En caso de comprobarse la violación a los aspectos señalados en el párrafo anterior, la Dirección General de Planeamiento Urbano de los ayuntamientos impondrá las penalidades siguientes:

- Imponer una multa del pago del 10% del costo de cada solar lotificado a las oficinas promotoras de urbanizaciones que no estén legalizadas.
- Implantar que en lo adelante las urbanizaciones paguen los arbitrios correspondientes, por legalización de terrenos a urbanizar, antes de iniciar cualquier tipo de trabajo. De no acogerse a dicha disposición se les impondrá una multa del 10% del costo del terreno.

Para la aplicación de las sanciones por violación a la presente ley, será encargado el Tribunal de Primera Instancia de la Jurisdicción correspondiente.

TRAMITES, PROCEDIMIENTOS, TASAS Y PENALIZACIONES.

CERTIFICADO DE USO DE SUELO.

REQUISITOS:

1. Carta de Solicitud dirigida al Director General de Planeamiento Urbano.
2. Certificado de Título de propiedad (original y copia de ambos lado).
3. Plano de Mensura Catastral (copia).
4. Plano de localización del proyecto y Levantamiento de usos de suelo y densidad circundante.
5. Pago de recibo Uso de Suelo. Valor RD\$1,000.00 Duración 6 meses.
6. Pago de recibo de inspección. Valor RD\$500.00

Nota: presentar esta documentación en un fólder.

ANTEPROYECTO

REQUISITOS:

1. Carta de Solicitud dirigida al Director General de Planeamiento Urbano.
2. Título de propiedad (original y copia de ambos lado). Si tiene gravamen, traer carta de No Objeción del acreedor hipotecario con la firma legalizada por Notario Publico.
3. Plano de Mensura Catastral (copia).



4. Certificado de Uso de Suelo. Valor RD\$1,000.00 Duración 6 meses.
5. Recibo de No Objeción. Valor RD\$2,000.00 Vivienda Unifamiliar, remodelación y Anexos. RD\$5,000.00 Edificios de Apartamentos, Otros, remodelación y Anexos. Excepto proyectos extraordinarios.
6. Juego de Planos Arquitectónico en formato 17"x22" y encuadernado en carpeta 8.5"x11", Color Azul.
 - Plano de Ubicación y localización, indicando retiros a linderos.
 - Planta Arquitectónica, dimensionadas.
 - 2 elevaciones.
 - 2 secciones.

PROYECTO DEFINITIVO
REQUISITOS:

1. Carta de Solicitud dirigida al Director General de Planeamiento Urbano.
2. Título de propiedad (original y copia de ambos lado). Si tiene gravamen, traer carta de No Objeción del acreedor hipotecario con la firma legalizada por Notario Publico.
3. Plano de Mensura Catastral (copia).
4. Certificado de Uso de Suelo. Valor RD\$1,000.00 Duración 6 meses.
5. Recibo de No Objeción. Valor RD\$2,000.00 Vivienda Unifamiliar, remodelación y Anexos. RD\$5,000.00 Edificios de Apartamentos, Otros, remodelación y Anexos. Excepto proyectos extraordinarios.
6. Aprobación OPU, Valor RD\$150.00.
7. (4) Juego de Planos Completos.
 - Plano de ubicación y localización indicando retiros a linderos.
 - Planta Arquitectónica, dimensionadas.
 - 4 elevaciones.
 - 2 secciones.
 - Planos técnicos: estructural, eléctrico y sanitarios.
7. Juego de Planos Arquitectónico en formato 17"x22" y encuadernado en carpeta 8.5"x11", Color Azul. (Planos Arquitectónicos).



Nota: Para el proyecto definitivo si ha pagado en el Anteproyecto, se convalidarán los requisitos. La aprobación definitiva del proyecto quedara certificada con el Sellado de los planos y la firma del Director de la DGPU.

TASAS POR SERVICIOS APLICABLES A LAS DISTINTAS TIPOLOGIAS.

A- VIVIENDAS UNIFAMILIARES.

- | | |
|--|---------------|
| 1. De 1 hasta 150 metros 2 de área | RD\$1,000.00. |
| 2. De 151 hasta 300 metros 2 de área | RD\$2,000.00. |
| 3. De 301 hasta 500 metros 2 de área | RD\$3,000.00. |
| 4. De 501 hasta 600 metros 2 de área | RD\$4,000.00. |
| 5. De 601 metros 2 de área en adelante | RD\$5,000.00. |

Nota: Excepto barrios marginados y viviendas de categoría tres. Se tomara en cuenta el tipo de construcción.

B- APARTAMENTOS HASTA 4 NIVELES

- | | |
|---------------------------------------|----------------|
| 1. Aptos., hasta 100 M2 de área | RD\$2,000.00. |
| 1. Aptos., de 101 M2 a 200 M2 de área | RD\$4,000.00. |
| 1. Aptos., de 201 M2 a 300 M2 de área | RD\$6,000.00. |
| 1. Aptos., de 301 M2 a 400 M2 de área | RD\$8,000.00. |
| 1. Aptos de 401 M2 en adelante | RD\$10,000.00. |

C- CENTROS COMERCIALES, CINES, TEATROS, CENTROS DE CONVENCIONES Y ÁREAS DE RECREO.

- RD\$ 75.00 por M2.

D- OFICINAS.

- RD\$ 50.00 por M2.

E- INDUSTRIAS, ALMACENES.

- RD\$50.00 por M2.

F- PARQUEOS.



- RD\$ 5.00 por M2.

G- MOTELES.

- RD\$ 5.00 por M2.

H- HOTELES DE HASTA 25 HABITACIONES.

- RD\$ 2,000.00 por habitaciones.

I- HOTELES DE MAS DE 25 HABITACIONES.

- RD\$ 2,000.00 por habitaciones.

J- DISCOTECAS Y CENTROS NOCTURNOS.

- RD\$ 500.00 M2.

URBANIZACIONES (LOTIFICACIÓN).

A- SOLARES.

1. Solares de 1 a 200 M2	RD\$100.00
2. Solares de 201 a 400 M2	RD\$200.00
3. Solares de 401 a 600 M2	RD\$250.00
4. Solares de 601 a 1000 M2	RD\$500.00
5. Solares de 1001 a 2000 M2	RD\$1,000.00
6. Solares de mas de 2001 M2	RD\$2,000.00

Nota: Según la ley se pagara adicionalmente RD\$300.00 por Km., lineal de calle. El recibo de No Objeción para urbanizaciones tendrá un costo de RD\$3,000.00.

B- Tasa Municipal el 3.6% del Costo del Terreno No Urbanizado, en todo el Municipio.

CERTIFICADOS PARA CAMBIOS DE USO DE SUELO
REQUISITOS:



1. Carta de Solicitud dirigida al Director General de Planeamiento Urbano.
2. Titulo de propiedad (original y copia de ambos lado). Si tiene gravamen, traer carta de No Objeción del acreedor hipotecario con la firma legalizada por Notario Publico.
3. Plano de Mensura Catastral (copia).
4. Recibo de Uso de Suelo. Valor RD\$1,000.00.
8. Plano de lo existente y levantamiento de uso de suelo y densidad circundante.
9. Recibo de inspección. Valor RD\$500.00.
10. Acta de notificación a los colindantes.

NOTA: Al nuevo uso de suelo se le aplicara la tasa por servicios correspondientes.



CERTIFICADOS PARA PERMISO DE DEMOLICION
REQUISITOS:

1. Carta de Solicitud dirigida al Director General de Planeamiento Urbano.
2. Titulo de propiedad (original y copia de ambos lado). Si tiene gravamen, traer carta de No Objeción del acreedor hipotecario con la firma legalizada por Notario Publico.
3. Plano de Mensura Catastral (copia).
4. Fotografías de la construcción a demoler (en alguna foto debe aparecer la calle en primer plano).
5. Plano de localización y ubicación.
6. Plano de edificación existente.
7. El pago de tasa para obtener el certificado de permiso para la demolición será de RD\$ 10.00 por M2 (diez pesos por metros cuadrados de edificación a demoler).
8. Recibo de inspección por valor de RD\$500.00
9. Acta de notificación a los colindantes.



NOTA:

- Cuando la edificación posee licencia de construcción, debe presentar al certificado de la Secretaria de Estado de Obras Publicas y Comunicaciones.
- Cuando la edificación haya sido construida antes del 1962 presentar la documentación que avale este hecho.

CERTIFICACION DE RAMPAS DE ACCESO A EDIFICACIONES.
REQUISITOS:

- a) Cuando en los planos presentados para el otorgamiento del permiso municipal figuren rampas de acceso, el Ayuntamiento otorgara para su construcción el Certificado correspondientes.
- b) La tasa por este certificado será de RD\$1,000.00 pesos, por metro lineal de contén en la rampa de acceso.

PERMISO DE VERJA
REQUISITOS:

- a) Carta de solicitud al Director de Planeamiento Urbano.
- b) Copia de Título.
- c) Copia del plano catastral, aprobado por la dirección general de mensura catastral.
- d) Recibo tesorería del ayuntamiento por valor de RD\$ 2,000.00
- e) Inspección al momento de depositar documentos. valor RD\$500.00
- f) Actos de notificación a los colindantes.



RESELLADOS
REQUISITOS:

- 1. Resellado de planos con certificado solo de la dirección General de Planeamiento Urbano.
 - a) Carta de solicitud expresando justificación especificando el número de expediente.
 - b) Juego de planos a resellar.
 - c) Juego de planos a resellar en formato 11"x17" para ser anexado al expediente.
 - d) Recibo de pago de resellado por valor de RD\$100.00 por hoja.
- 2. Resellado de planos por licencia de construcción de la Secretaria de Estado de Obras Publicas y Comunicaciones.
 - a) Carta de solicitud expresando justificación especificando el número de expediente.
 - b) Juego de Planos a resellar.
 - c) Juego de planos a resellar en formato 11"x17" para ser anexado al expediente.
 - d) recibo de pago de resellado por valor de RD\$100.00 por pagina.



- e) Plano de Ubicación y localización indicando retiros aprobados.
- f) Recibo de inspección por valor de RD\$500.00

DE LAS PENALIZACIONES Y MULTAS.

La dirección General de Planeamiento Urbano (DGPU) realizara inspecciones a fin de determinar el cumplimiento de lo establecido en las certificaciones expedidas en base a las leyes, reglamentos y resoluciones, verificando:

- Construcciones ilegales (sin planos aprobados, etc.)
- Violaciones a uso de suelo y retiros mínimos.
- Violaciones a número de niveles y especificaciones.
- Violaciones a la densidad permitida.
- Urbanizaciones ilegales.
- Violaciones a parquesos.
- Violación a espacios públicos.



En caso de comprobarse violación a los aspectos señalados la DGPU impondrá las penalizaciones siguientes.

- A) Vivienda unifamiliar con violación de retiros a linderos, RD\$10,000.00 P/Linderos.
- B) Edificios y Torres con violación de retiros a linderos, RD\$20,000.00 por linderos en cada nivel.
- C) Violación al número de niveles RD\$1,000.00 por metro cuadrado, si son susceptibles de ser aprobados.
- D) Toda edificación, que se realice sin los permisos correspondientes de la dirección General de Planeamiento Urbano, se le aplicara una sanción de RD\$50.00 P/*M2, adicional a los acápite A, B y C.
- E) Toda edificación que sea demolida sin los permisos correspondientes de la DGPU, se le aplicara una sanción de RD\$100.00 por metro cuadrado del solar, sin menoscabo de las sanciones civiles y penales que pudieran aplicarse.
- F) Todo cambio de uso de suelo, remodelación y anexo que se realice sin los permisos correspondientes de la DGPU, se le aplicara una sanción de RD\$50.00 P/M2, adicional a los acápite A, B y C.
- G) Urbanizaciones ilegales, cinco por ciento (5%) del valor del terreno.



- H) Violación de parqueos. Toda edificación que viole los parqueos aprobados por la DGPU o inicie una construcción sin la planificación de los mismos, se les prohibirá la continuación de la construcción y se les impondrá una sanción del pago de RD\$10,000.00 por parqueo violado.
- I) Las personas que utilicen los espacios públicos (aceras, áreas verdes, etc.), con escaleras, verjas, paredes, cisternas, etc., se les impondrá una multa de RD\$10,000.00, y la demolición de la misma.
- J) Los solares Yermos deberán ser sancionados con multas de RD\$1,500.00 por cada notificación, en plazos de 15 días.

PARRAFO:

- a) Todo será aplicado inmediatamente después de su aprobación.
- b) Todas estas penalidades impuestas serán sin menoscabo de las sanciones municipales, civiles y penales que pudieran imponerse por las violaciones expresadas en los acápites interiore.

NOTA:

- a) Para todos los casos el Departamento de Inspección de la DGPU, identificarán las violaciones y remitirá su informe al Departamento Jurídico, la DGPU, este tendrá a su cargo evaluar las presentes violaciones a la Ley, reglamentos y/o resoluciones, emitidas por la Sala capitular, remitiendo su informe a la DGPU, a fin de que este aplique las sanciones correspondientes. Una vez aprobadas las sanciones por el Director General, los pagos se realizarán en la Tesorería del Ayuntamiento Municipal de San Cristóbal.
- b) Estas penalidades, serán adicionales a cualquier otro monto requerido para fines de legalizaciones.
- c) En el caso de las violaciones en el acápite A y B se requerirá constancia notariada de los vecinos colindantes afectados, expresando su No Objeción a los retiros existentes.
- d) En los casos de edificaciones en proceso de construcción se ordenará la detención inmediata de los trabajos hasta tanto será regularizada la situación.



TARIFAS PARA EL COBRO DE IMPUESTOS

- **APARTAMENTOS**

CATEGORIAS

- A. RD\$30.00 X MTS².
- B. RD\$25.00 X MTS².
- C. RD\$20.00 X MTS².



VIVIENDAS POR CATEGORIAS

- **URBANIZACIONES**

- A. RD\$20.00 X MTS².
- B. RD\$15.00 X MTS².

- **BARRIOS POR CATEGORIAS**

- A. RD\$15.00 X MTS².
- B. RD\$10.00 X MTS².

- **CENTRO DEL PUEBLO**

CATEGORIAS VIVIENDAS.

- A. RD\$20.00 X MTS².
- B. RD\$15.00 X MTS².

CONSTRUCCIONES EN LA CONSTITUCION, GENERAL CABRAL, PADRE BORBON, AVENIDA LIBERTAD, MARIA TRINIDAD SÁNCHEZ, ETC., Y COMERCIALES A:

- A. RD\$50.00 X MTS².



NOTA:

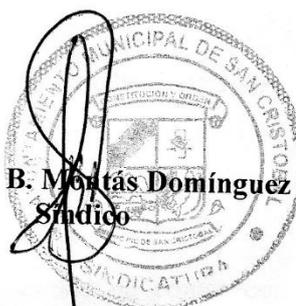
ESTE ANTEPROYECTO SERÁ COMPLETADO CON UN DESGLOSE DE LA TARIFA DE USO DE SUELO Y TASA MUNICIPAL, EL CUAL LE ESTAREMOS ENVIANDO PROXIMAMENTE; YA QUE REQUIERE UN TRABAJO MÁS DETALLADO POR CALLES, BARRIOS Y SECTORES.

Dado en la Sala Capitulada del Ayuntamiento del Municipio de San Cristóbal República Dominicana, a los 17 días del mes de Julio del año Dos Mil Ocho (2008), año 145 de la Independencia y 164 de la Restauración.

FIRMADO



Lic. Leonardo Reynoso
Presidente



Lic. José B. Morás Domínguez
Síndico



Licda. Francis Dolores German
Secretaria Municipal