

**LIC. CRISTINA LIZARDO MEZQUITA  
SENADORA  
PROVINCIA SANTO DOMINGO**

**PROYECTO DE LEY**  
**TITULACION DE SOLARES Y PARCELAS DEL**  
**ESTADO**  
**EN MANOS DE PARTICULARES**

**MARZO 2009**



## **SENADO DE LA REPUBLICA DOMINICANA**

### **PROYECTO DE LEY TITULACION DE SOLARES Y PARCELAS O PROPIEDADES DEL ESTADO EN MANOS DE PARTICULARES**

EL SENADO DE LA REPUBLICA, EN EJERCICIO DE LAS ATRIBUCIONES QUE LE CONFIERE LA CONSTITUCION:

CONSIDERANDO QUE: Conforme a la Constitución de la República, la razón de ser y el fin último de la existencia del Estado Dominicano es asegurar, entre otras cosas, el desarrollo y el bienestar común.

CONSIDERANDO QUE: Es función del Estado estimular la propiedad privada que cumple con su función social económica, contribuyendo al bienestar y al desarrollo de la economía nacional.

CONSIDERANDO QUE: Conforme también a la Constitución de la República, es obligación del Estado promover, regular y defender los derechos de propiedad en La República Dominicana.

CONSIDERANDO QUE: Las regulaciones de la tenencia de la tierra en nuestro país no ha logrado resolver el mayúsculo problema de los solares propiedad del Estado en manos de particulares no obstante su significado como parte importante de lo que debe ser la política social y económica del país.

CONSIDERANDO QUE: La transformación de la estructura de propiedad de los solares con vocación de residencia que siendo del Estado están en posesión de particulares en todo el territorio nacional, genera un movimiento de riqueza de efecto multiplicador en la población, ya que siendo propietarios, pueden ser objeto de atención de los medios financieros de crédito.

CONSIDERANDO QUE: Ninguna legislación debe dejar abierta la posibilidad de actos de violación a la propiedad privada, presentes y futuras, lo cual constituye un acto de violencia asociada muchas veces a grupos delincuentes conocidos como invasores impenitentes, por lo cual se vuelve imperativo crear una ley de carácter especial que sirva como instrumento de solución de la actual situación y que contemple los procedimientos y las sanciones correspondientes para dichos actos.

Por tanto,

Dicta la siguiente ley:

**Artículo 1.** - Esta Ley promueve la propiedad privada inmobiliaria que cumple con su función social económica, contribuyendo al bienestar y al desarrollo de la economía nacional.

**Artículo 2.** - El objetivo principal, a los efectos de esta Ley, consistirá en la transformación de la estructura de propiedad de los solares con vocación de residencia que siendo propiedad del Estado están en posesión de particulares en todo el territorio nacional.

**Artículo 3.** - Esta Ley está llamada a lograr la incorporación efectiva de un segmento importante de la población, con preferencia de los menos favorecidos, al desarrollo económico y social del país, mediante un sistema justo de titulación de los solares donde han construido su residencia a fin de contribuir con un proceso de transformación de su estatus económico, como garantía de su libertad, dignidad y aproximación a su bienestar social y tranquilidad familiar.

**Artículo 4.** - Esta Ley pretende incorporar a las clases humildes y desposeídas a un sistema de propiedad de su hábitat que lo haga sentir partícipe de la sociedad, lo cual cumple con su función socio-económica. Para la eficiente aplicación de esta Ley deberán ser tomados en cuenta, en lo que a los beneficiarios se refiere, los requisitos esenciales siguientes:

- a) Identificación eficiente del beneficiario del Registro Inmobiliario.
- b) Garantía del uso apropiado en cuanto al objeto de esta ley.
- c) Observancia de las disposiciones sobre conservación.

**Artículo 5.** - La extensión máxima de terreno de que puede ser propietaria una familia, natural o jurídica, será limitada para los fines de esta Ley de Titulación, a 750 metros cuadrados en la zona urbana y a 50 tareas en la zona rural, cuya medida se establece por tareas según nuestro sistema de mensura catastral, en atención a las condiciones requeridas para su evolución económica y social, a su superficie y la densidad de su población.

**Artículo 6.** - Las propiedades rurales tendrán un área máxima de 50 tareas a determinarse en cada Municipio por la Dirección General de Bienes Nacionales, que actúe en la zona urbana con la Dirección General de Catastro Nacional y en la zona rural en el Instituto Agrario Dominicano (IAD) para las parcelas, mediante un proceso

de depuración igual a que si se tratase de una venta normal. Esta limitación podría variarse a discreción de la Dirección General de Bienes Nacionales atendiendo a la densidad de la población, a la calidad del terreno y su capacidad de desarrollo.

**Artículo 7.** - Las propiedades a que se refiere el artículo anterior no podrán ser objeto de condominio.

**Artículo 8.** - Se consideran posibles beneficiarios de esta Ley:

- a) Los varones y mujeres que hayan cumplido dieciocho años de edad, que sean dominicanos, casados o aquellos que aún no siendo casados tengan dependientes que convivan con ellos de manera continua y se encuentran emancipados.
- b) Los emancipados por el matrimonio.
- c) Los pensionados civiles del Estado.
- d) Los profesionales titulados.
- e) Las madres solteras.
- f) Los Veteranos y Pensionados de las Fuerzas Armadas.

**Artículo 9.** - No son elegibles ni se consideraran beneficiarios por las facilidades de esta ley:

- a) Los propietarios de otros solares, casas y apartamentos.
- b) Los que han sido propietarios de otros solares, casas o apartamentos por lo menos dos años antes de la promulgación de esta ley.
- c) Los comerciantes establecidos.
- d) Las industrias establecidas.
- e) Las personas que hayan sobrepasado las edades de 60 años.

Párrafo: Las sociedades anónimas y por acciones u otras sociedades impersonales que mantengan actividades de producción o generación de empleos que tengan más de dos años de establecidas serán objeto de una ponderación especial.

**Artículo 10.** - No están incluidas a los fines de la presente Ley:

- a) Los inmuebles que integran el patrimonio cultural de la Nación;
- b) Los terrenos del dominio privado adquiridos por el Estado para su uso;
- c) Los terrenos del dominio privado;
- d) Los terrenos del Estado con Vocación Turística;
- e) Los terrenos del Estado con Vocación Industrial;
- f) Los Parques Nacionales, Reservas Nacionales;
- g) Cinturones Ecológicos;
- h) Terrenos protegidos por Medio Ambiente;
- i) Cualquier Terreno que a juicio de la Comisión, por razones válidas y justas, deba ser considerado como tal.

j) Los considerados Patrimonio de la humanidad.

**Artículo 11.** - Los pagos a efectuar serán calculados en base a los ingresos de los cabeza de familia, padre y madre, hasta un máximo del 10 % de los ingresos y hasta un mínimo del 10% del salario mínimo establecido por ley. En caso de desempleo se aplicará un período de gracia de seis meses.

**Artículo 12.** - Para la Ejecución de esta Ley y su Reglamento se crea la **Comisión para la Regularización de la Tenencia de los Solares del Estado.**

**Artículo 13.** - La **Comisión para la Regularización de la Tenencia de los Solares del Estado** que se constituirá como un Organismo Público Descentralizado de carácter técnico y social, con personalidad jurídica y patrimonio propio con domicilio en la Ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional y con oficinas que serán dispuestas conforme a que mediante una eficiente operación, así lo requieran las circunstancias.

**Artículo 14.** - La Comisión formará parte de la Administración Pública y estará integrada para su coordinación al sector que corresponde a la Secretaría Administrativa de la Presidencia.

**Artículo 15.** - La Comisión tendrá por objeto:

- I.** Regularizar la tenencia de los solares propiedad del Estado Dominicano en donde existan asentamientos humanos irregulares.
- II.** Promover ante las autoridades competentes el reconocimiento de las áreas regularizadas.
- III.** Suscribir, cuando así proceda, las escrituras públicas o títulos de propiedad con carácter provisional con los que se reconozca la propiedad de los particulares en virtud de la regularización efectuada.
- IV.** Coordinarse con las Dependencias y Organismos Públicos cuyas finalidades concurren con las de la Comisión.
- V.** Celebrar los convenios que sean necesarios para el cumplimiento de su objetivo.

**Artículo 16.** - Los Órganos de la Comisión son:

- I.** El Consejo de Administración, y
- II.** El Director General.

**Artículo 17.** El Patrimonio de la Comisión se integrará con los recursos siguientes:

**I-** Las aportaciones que le haga el Gobierno Central y que deberán estar incluidas en el Presupuesto de la Nación y Ley de Gastos Públicos.

**II.** Los ingresos que obtenga de las operaciones de cobro que realice por concepto de regularización de los solares.

**III.** Los demás que se obtengan por cualquier otro título legal.

**Artículo 18.** - Las relaciones de trabajo entre la Comisión y sus empleados se regirán por la Secretaría de Administración Pública. (ver Ley no. 41-08, que sustituye la Ley 14-94, de la Administración Pública o Carrera Administrativa).

**Artículo 19.** - Son empleados de confianza de la Comisión: el Director General, los Directores de Area, los Subdirectores, el Contralor, los Asesores, los Jefes de Departamentos u oficinas, los Delegados y Subdelegados foráneos, los Supervisores y los demás que por el ejercicio de sus funciones sean calificados expresamente y por escrito por la Comisión.

**Artículo 20.** - Los empleados de la Comisión quedarán incorporados al régimen de la Ley de Seguridad Social gozando de los demás beneficios que lo prevé la Ley no. 41-08, sobre Administración Pública.

**Artículo 21.-** La Comisión deberá coordinarse con la Dirección General de Bienes Nacionales para delimitar sus operaciones, conforme al ámbito claramente expreso en esta ley.

**Artículo 22.-** La **Comisión para la Regularización de la Tenencia de los Solares del Estado** deberá considerar las opiniones de las autoridades estatales y municipales que tengan jurisdicción en los respectivos centros de población en que ejecuten sus programas.

**Artículo 23.** Para el ejercicio de las funciones y el despacho de los asuntos que le competen, la **Comisión para la Regularización de la Tenencia de los Solares del Estado** contará con las siguientes unidades administrativas:

— **Dirección General**

— **Dirección de Planeación y Sistemas**

Subdirección de Programación

Departamento de Planeación Financiera

Departamento de Programación Operativa

Subdirección de Evaluación

Departamento de Evaluación Financiera y Presupuestal

Departamento de Evaluación de Acciones Operativas

Subdirección de Sistemas

Departamento de Diseño y Desarrollo de Programas Informáticos

Departamento de Soporte Informático

- **Dirección Técnica**
  - Subdirección Técnica
  - Departamento de Normas y Procedimientos Técnicos
  - Departamento de Avalúos
  - Departamento de Control y Seguimiento del Instituto Agrario Dominicano (IAD)
  
- **Dirección de Operación**
  - Subdirección de Operación
  - Departamento de Normas para la Regularización
  - Departamento de Control de Operaciones
  - Departamento de Programas de Recuperación de Créditos
  
- **Dirección de Asuntos Jurídicos**
  - Subdirección de lo Contencioso
  - Departamento Legal
  - Sub-Encargado de Normatividad y Apoyo Jurídico
  - Departamento de Escrituración
  - Departamento de Apoyo Jurídico
  
- **Dirección de Administración y Finanzas**
  - Subdirección de Administración
  - Departamento de Personal
  - Departamento de Recursos Materiales y Servicios
  - Subdirección de Finanzas
  - Departamento de Catastro o Agrimensura
  - Departamento de Control Presupuestal
  - Departamento de Tesorería
  - Departamento de Contabilidad
  
- **Contraloría Interna**
  - Subcontraloría de Auditoría y Control
  - Departamento de Auditoría
  - Departamento de Contraloría Social

**Artículo 24.** El Consejo de Administración es el Órgano Supremo de la Comisión y estará integrado por el Secretario Administrativo de la Presidencia, quien lo presidirá y por los representantes de la Dirección General de Bienes Nacionales, Secretaría de Finanzas, la Procuraduría General de la República, Banco Nacional de la Vivienda y la Dirección del Catastro Nacional.

La Secretaría de la Contraloría y Desarrollo Administrativo designará un Comisario Público, quien asistirá con voz pero sin voto a las reuniones ordinarias y extraordinarias del órgano de gobierno.

La Comisión invitará también a cualquier funcionario o cualquier representante de

la sociedad, que considere pertinente para participar en las reuniones como miembro del Consejo, con voz pero sin voto.

Los mencionados integrantes del órgano de gobierno acreditarán ante él mismo a sus respectivos suplentes, los que fungirán como miembros en las ausencias de aquellos.

El nivel jerárquico de los servidores públicos que integren el órgano de gobierno deberá corresponder, por lo menos, al de Secretario de Administración Pública o Sub- Secretario de Estado o Sub- Director General o su equivalente.

**Artículo 25.** El funcionamiento del Consejo de Administración se sujetará a los siguientes lineamientos:

- I. Se reunirá una vez cada tres meses, cuando menos, de acuerdo con un calendario que será aprobado en la primera sesión ordinaria del ejercicio, pudiendo además celebrar las reuniones extraordinarias que se requieran;
- II. Para la celebración de las reuniones, la convocatoria deberá ir acompañada de la orden del día y de la documentación correspondiente, las cuales deberán ser enviadas por el Titular de la Entidad, o por la Secretaría de Economía y Planificación, en su caso, y recibidos por los miembros del Organo de Gobierno y Comisarios Públicos, con una anticipación no menor de 5 días hábiles. En caso de que la reunión convocada no pudiera llevarse a cabo en la fecha programada, deberá celebrarse entre los cinco y quince días hábiles siguientes.
- III. Para la validez de las reuniones del Consejo de Administración se requerirá de la asistencia de por lo menos la mitad más uno de sus miembros.
- IV. Las resoluciones del Consejo de Administración se tomarán por mayoría de los miembros presentes, teniendo el Presidente voto de calidad para el caso de empate, y
- V. La falta de asistencia de los Servidores Públicos a las sesiones a que son convocadas, dará lugar a la aplicación de las sanciones, tales como amonestación, sustitución de la Comisión hasta recomendación de destitución.

**Artículo 26.** Todos los miembros del Consejo de Administración deberán emitir su voto sobre los asuntos que se presenten en las sesiones respectivas, salvo que se encuentren impedidos para ello, en cuyo caso el interesado hará valer tal circunstancia, lo cual se asentará en el acta respectiva.

**Artículo 27.** Los miembros del Consejo de Administración no percibirán remuneraciones por el ejercicio de esta función, sin embargo se les asignará un viático por la asistencia a las sesiones.

**Artículo 28.** En todos los casos las oficinas auxiliares, los comités y subcomités que se constituyan deberán presentar al Consejo de Administración un informe de los resultados de su actuación.

**Artículo 29.** En caso de ausencia temporal, el Director General será suplido en sus funciones por: el Director de Planeación y Sistemas, Director de Operación, Director de Asuntos Jurídicos, Director de Delegaciones, en el orden mencionado.

**Artículo 30.-** La ausencia de los Directores de Área y Subdirectores de las unidades orgánicas dependientes en línea directa de la Dirección General, se suplirá por el funcionario que designe el Director General.

**Artículo 31. -** La ausencia de los Subdirectores y Jefes de Departamento serán suplidos por el personal que designen sus superiores inmediatos.

**Artículo 32.-** Compete al Consejo de Administración:

- a) Establecer las políticas generales y definir las prioridades a que se sujetará la Comisión, en congruencia con lo dispuesto en esta ley.
- b) Aprobar los programas y presupuestos del Organismo en los términos de la Legislación aplicable.
- c) Fijar y ajustar los precios de los servicios que presta la Comisión, con excepción de aquellos que son determinados por ley.
- d) Aprobar la concertación de créditos a los beneficiarios;
- e) Aprobar, de acuerdo con las leyes, los programas generales que regulen los convenios, contratos, pedidos, o acuerdos que celebre el Organismo con terceros
- f) Aprobar la Estructura Básica de Organización de la Comisión y las modificaciones que procedan;
- g) Aprobar el Reglamento Interno y el Manual de Organización de la Comisión y las modificaciones que procedan;
- h) Autorizar la creación y vigilar el funcionamiento de Comités Técnicos Especializados que le apoyen;
- i) Nombrar y remover, a propuesta del Director General, a los Directores de Área y Subdirectores, así como aprobar sus sueldos, prestaciones y concederles licencias;
- j) Nombrar y remover, a propuesta de su Presidente y entre personas ajenas a la entidad, al Secretario quien podrá ser miembro o no del Consejo, así como designar o remover a propuesta del Director General de la Entidad, al Prosecretario del Organismo de Gobierno quien podrá ser o no miembro de dicho Organismo;
- k) Establecer las normas y bases para adquisición, arrendamiento y enajenación de bienes muebles que la Comisión requiera para la prestación de sus servicios, con sujeción a las disposiciones legales relativas.

l) Analizar y aprobar, en su caso, los informes periódicos que rinda el Director General con la intervención que corresponda a los Comisarios;

**Artículo 33.** El Director General de la Comisión será designado, mediante Decreto, por el Presidente de la República.

**Artículo 34.** Compete al Director General:

- a) Administrar y representar legalmente a la Comisión;
- b) La formulación, presentación al Consejo de Administración para su aprobación y ejecución de los programas institucionales y sus presupuestos;
- c) Formular y ejecutar los programas de organización;
- d) Promover la identificación de los solares objeto de regularización;
- e) Establecer los métodos para el óptimo aprovechamiento de bienes inmuebles del Estado
- f) Tomar las medidas pertinentes para que las funciones de la entidad se realicen articulada, congruente y eficazmente;
- g) Establecer procedimientos para que la calidad de los suministros y programas de recepción aseguren la continuidad del servicio que presta la Comisión;
- h) Proponer al Organismo de Gobierno el nombramiento o la remoción de los dos primeros niveles de servidores públicos y fijar sueldos y demás prestaciones, conforme a las asignaciones globales del presupuesto de gasto corriente establecido.
- i) Recabar información y elementos estadísticos que le permitan conocer la marcha de las funciones y toma de decisiones;
- j) Establecer los sistemas de control necesarios para alcanzar las metas y objetivos propuestos;
- k) Informar periódicamente sobre el desempeño de actividades de la Entidad;
- l) Establecer los mecanismos de evaluación que destaquen la eficiencia y eficacia del desempeño de la Entidad y presentar al Consejo de Administración por lo menos dos veces al año, la evaluación de gestión con el detalle que previamente se acuerde y escuchando la opinión del Comisario Público;
- m) Ejecutar los acuerdos que dicte el Consejo de Administración;

**Artículo 35.-** Las facultades no delegables del Director General son:

- a) Someter a la consideración del Consejo de Administración el Programa Anual de Actividades de la Comisión;
- b) Elaborar el Informe Anual que pondrá a consideración del Consejo;
- c) Nombrar y remover al personal de la Comisión;
- d) Promover la identificación de los terrenos urbanos o rurales que requieran regularización, y

e) Presidir las reuniones de trabajo de la Comisión Interna de Administración y Programación.

**Artículo 36.-** El Director General designará al personal que considere conveniente para cada una de las Unidades Administrativas, salvo el caso de los Directores y Subdirectores quienes serán designados a propuesta del mismo titular del Organismo, por el Consejo de Administración.

**Artículo 37.-** Corresponde a los Directores de Área:

- a) Planear, programar, dirigir, controlar y evaluar el desempeño de las labores encomendadas a las Unidades Administrativas que integran su área de trabajo;
- b) Formular anteproyectos de programas y presupuestos;
- c) Acordar con el Director General la atención de programas y el despacho de los asuntos que estén bajo su responsabilidad;
- d) Coordinar las labores de las Unidades Administrativas a su cargo, así como coordinarse con las demás áreas de trabajo de la Comisión para lograr un mejor desarrollo de las mismas;
- e) Formular dictámenes, opiniones, estudios e informes solicitados por el Director General;
- f) Recibir, en acuerdo ordinario, a los Subdirectores de sus respectivas áreas, y en acuerdo extraordinario, a cualquier otro funcionario subalterno y al público en general;
- g) Desempeñar las comisiones que el Director General les encomiende y mantenerlo informado sobre el desarrollo y resultado de las mismas;
- h) Participar en las reuniones de trabajo de la Comisión, y
- i) Los demás asuntos que le señalen el Director General y los ordenamientos legales relacionados con sus facultades.

**Artículo 38.** Corresponde al Contralor Interno:

- I.** Acordar con el Director General los asuntos relacionados con su esfera de acción;
- II.** Establecer las normas de control necesarias para el buen funcionamiento de las áreas financiera y contable de la Comisión;
- III.** Llevar a cabo programas de auditoria interna ordenados por el Director General;
- IV.** Establecer los mecanismos que permitan ejercer un control adecuado en la aplicación del presupuesto de la Comisión;
- V.** Vigilar la utilización y aprovechamiento de los bienes y recursos;
- VI.** Participar en las reuniones de trabajo de la Comisión;
- VII.** Comunicar al Director General los problemas detectados y las medidas a tomar para su solución;

- VIII.** Informar al Director General sobre las actividades desarrolladas en las áreas de su competencia;
- IX.** Mantener comunicación permanente con la Dirección General;
- X.** Apoyar la tramitación y despacho de los asuntos que requieran atención urgente o especial.
- XI.** Participar en las reuniones de trabajo de la Comisión;
- XII.** Formular informes especiales para la Dirección General

**Artículo 39.** Corresponde a los Subdirectores de Área y Subcontralores:

- I.** Acordar con el Director de Área o el Contralor Interno según corresponda, los asuntos que deben ser resueltos por éste;
- II.** Supervisar y coordinar las labores de su unidad administrativa y resolver los problemas presentados por las unidades dentro de su ámbito de acción;
- III.** Emitir órdenes e instrucciones al personal para la consecución de los fines de la Subdirección o la Subcontraloría según corresponda;
- IV.** Formular dictámenes, opiniones e informes solicitados por sus superiores inmediatos;
- V.** Formular proyectos de programas y los presupuestos correspondientes;
- VI.** Atender en general los asuntos que les correspondan, con base en las competencias asignadas a las unidades administrativas a su cargo, y
- VII.** Las demás que les señalen sus superiores inmediatos y los ordenamientos legales, relacionados con sus atribuciones.

**Artículo 40.** Corresponde a los Jefes de Departamento:

- I.** Acordar con su superior inmediato los asuntos que deban ser resueltos por éste;
- II.** Supervisar y coordinar las actividades de su Departamento;
- III.** Realizar los informes solicitados por su superior inmediato;
- IV.** Proponer los proyectos de programas correspondiente, y
- V.** Los demás que les señalen sus superiores inmediatos y los ordenamientos legales, relacionados con sus atribuciones.

**Artículo 41.** Para efectos de las competencias y funciones del resto de las unidades administrativas, estas serán asignadas conforme al Manual de Organización que se elaborará a tal efecto bajo la responsabilidad del Director, dentro de los primeros 30 días de la toma de posesión.

Dada en la Sala del Senado....

**Moción presentada por:**

**LIC. CRISTINA LIZARDO MEZQUITA**  
**SENADORA PROVINCIA SANTO DOMINGO**