

Orientaciones para los trámites a realizar por la población ante la Dirección Municipal de Planificación Física, aprobados en el Decreto-Ley No. 322 de 2014

Los trámites que se relacionan a continuación se solicitan en la Oficina de Gestión de Trámites de las direcciones municipales de la Vivienda (OGTV) correspondientes ante el funcionario de Planificación Física que allí radica, y, de no existir estas, en el Departamento de Trámites a la Población de las propias direcciones municipales de Planificación Física (DMPF).

Asignación de terrenos estatales: Disposiciones Jurídicas Resoluciones No. 54 y 55/14 del Instituto de Planificación Física

La asignación de parcelas y solares yermos estatales para la construcción de viviendas por esfuerzo propio se realiza a personas naturales que previamente sean autorizadas por el Consejo de la Administración Municipal (CAM) correspondiente y se legaliza ante la DMPF.

Una vez recibido el Acuerdo del CAM, se realiza el pago por concepto de terreno, en la sucursal bancaria del lugar donde se encuentre este.

Término: 60 días para el pago del solar en la sucursal bancaria.

Término: 50 días hábiles a partir de la presentación del slick bancario que acredita el pago del solar para obtener la Resolución que reconoce el Derecho Perpetuo de Superficie.

Se establecen como causales y prioridades para el otorgamiento de parcelas y solares yermos estatales las siguientes:

- Haber sido afectado por desastres;
- necesitado en erradicar condiciones de precariedad;
- casos sociales y albergados;
- los ubicados en zonas de riesgo, que incluyen peligros sísmicos, desastres naturales y otros; y
- por interés económico-social: se aplica en cumplimiento de políticas económicas y sociales del país, a los efectos de asentar fuerza de trabajo y garantizar el desarrollo económico del territorio en correspondencia con los planes de ordenamiento territorial y urbano aprobados. También para solucionar déficit de viviendas, problemas de hacinamiento y convivencia, y otros relacionados con el estado técnico-constructivo de la vivienda.

El régimen jurídico de las parcelas y solares yermos estatales que se asignen es en concepto de **Derecho Perpetuo de Superficie**, y podrá ser otorgado a varias personas naturales para construir sus viviendas en una misma edificación y a una persona natural para construir una vivienda unifamiliar.

Las parcelas a entregar tendrán una dimensión entre 80 y 150 m².

Las personas naturales presentan su solicitud ante el funcionario de Planificación Física (OGTV). El expediente contendrá solicitud y su fundamentación, nombres y apellidos del solicitante, carné de identidad, dirección del domicilio, lugar de localización, composición del núcleo familiar y declaración jurada de que no posee otra vivienda ni es superficiario de una parcela o solar yermo para construir vivienda por esfuerzo propio.

Solares yermos de propiedad personal: Disposición Jurídica Resolución No. 55/14 del Instituto de Planificación Física

Cesión entre particulares

Los propietarios de solares yermos que deseen ceder estos a particulares lo pueden hacer, **por donación o compraventa**, a favor de personas que los necesiten para edificar su vivienda, siempre que no existan regulaciones urbanas y territoriales que lo impidan y previa aprobación por la Dirección Provincial de Planificación Física (DPPF), una vez tramitado el caso por la DMPF, quien lo eleva a esta para que dicte resolución.

Las solicitudes se presentan por escrito ante el funcionario de Planificación Física (OGTV) y deben reflejar generales de las partes, dirección donde están ubicados y acto que pretende realizar.

Término: 35 días hábiles, 15 para la DMPF y 20 para la DPPF. Sello de \$5.00.

Compraventa, donación y permuta con el Estado: Disposición Jurídica Resolución No. 54/14 del Instituto de Planificación Física

Cuando por existir regulaciones urbanas y territoriales que lo impidan, los propietarios de solares yermos no pudieran obtener autorización para utilizarlos en la construcción de su propia vivienda, pueden interesar de la DMPF la permuta por otro de propiedad del Estado, de igual o similares características, **si existe**. Debe acompañar título que acredite la propiedad del terreno, la Certificación de Dominio y Gravamen del Registro de la Propiedad.

El propietario puede, además, ofrecer en venta al Estado el terreno de su propiedad.

La solicitud del trámite se presenta ante el funcionario de Planificación Física (OGTV).

Término: 35 días hábiles, 15 para la DMPF y 20 para la DPPF.

Cesión de uso de azotea: Disposición Jurídica Resolución No. 54/14 del Instituto de Planificación Física

Los propietarios pueden ceder el uso de la azotea de la vivienda de su propiedad, con pago o sin pago, a favor de personas que la necesiten para edificar su vivienda, siempre que técnicamente sea posible la nueva edificación y que no existan regulaciones urbanas y territoriales que lo impidan, previa aprobación de la DPPF.

Los interesados en ceder el uso de la azotea para la construcción de viviendas presentan escrito de solicitud ante el funcionario de Planificación Física (OGTV), que debe reflejar generales de las partes, definición del acto mediante el cual pretende transmitir el uso de la azotea, dirección donde esté ubicada la vivienda y especificar si se cede todo o una parte. Si es en parte, definir el área a ceder.

Además, presentan Dictamen Técnico que exprese que el inmueble resiste la nueva construcción, emitido por la entidad facultada (actualmente Arquitecto de la Comunidad), croquis que refleje el área a ceder, título acreditativo de la propiedad de la vivienda y sello de timbre correspondiente.

En el caso de edificios multifamiliares, deberá contar con la anuencia escrita de todos los titulares residentes en los mismos y, además, cumplir con las regulaciones establecidas en la Resolución No. 4 de 1991 del Presidente del Instituto Nacional de la Vivienda (INV).

En este proceso es necesario que se definan los accesos, así como el abasto de agua y la evacuación de residuales.

Término: 60 días hábiles, 30 para la DMPF y 30 para la DPPF. Sello de \$5.00.

Certificado de Regulaciones Urbanas: Disposición Jurídica Resolución No. 54/14 del Instituto de Planificación Física

La persona interesada presenta su solicitud ante el funcionario de Planificación Física (OGTV).

Término: 10 días hábiles posteriores a su solicitud.

La Licencia de Construcción se emite para: Disposición Jurídica Resolución No. 54/14 del Instituto de Planificación Física

Acciones constructivas que ocupen suelo con carácter definitivo, edificación de nuevas viviendas, ampliación de las viviendas existentes y cualquier otra que implique modificaciones estructurales en viviendas individuales y en edificios multifamiliares.

Se acompaña a la solicitud de la persona natural documento del Derecho Perpetuo de Superficie, propiedad del solar yermo o la cesión de uso de azotea, en el caso de nuevas construcciones, y título de propiedad de la vivienda en su caso.

Para obtener la Licencia de Construcción debe contarse con el proyecto ejecutivo, emitido por la entidad facultada (actualmente Arquitecto de la Comunidad) o la certificación técnica del proyecto en caso de que haya sido elaborado por otro personal facultado.

El proyecto ejecutivo se elabora a partir del Certificado de Regulaciones Urbanas y Territoriales que emite la DMPF.

Elaborado el proyecto se entrega al funcionario de Planificación Física (OGTV) para su revisión y, una vez aprobado, se procede a emitir la Licencia de Construcción.

Término para la revisión del proyecto: 30 días hábiles posteriores a su entrega.

Término para emitir la Licencia de Construcción: 30 días hábiles posteriores a la entrega del proyecto aprobado.

Para la construcción de vivienda por esfuerzo propio en fincas rústicas, propiedad de un pequeño agricultor, además de lo anterior se acompaña autorización del Ministerio de la Agricultura y visto bueno de la Asociación Nacional de Agricultores Pequeños (ANAP).

Cualquier modificación del proyecto se consulta a la DMPF antes de ejecutarse la obra.

La Autorización de Obra se emite para: Disposición Jurídica Resolución No. 54/14 del Instituto de Planificación Física

Obras menores externas a la vivienda, pintura y reparación en exteriores cuando se trate de edificios multifamiliares o viviendas ubicadas en zonas declaradas monumento nacional, y vías principales definidas en el Plan General de Ordenamiento Territorial y Urbano, las que ocupen suelo temporalmente, acciones constructivas interiores a la vivienda que impliquen modificaciones a las redes hidrosanitarias, demoliciones y apuntalamientos totales o parciales, previo dictamen de la entidad facultada y modificaciones de fachadas.

A la solicitud de la Autorización de Obra por las personas naturales se acompaña:

Titularidad del inmueble, croquis o proyecto de las acciones constructivas o de montaje a realizar, debidamente acotado, elaborado por la entidad facultada (actualmente Arquitecto de la Comunidad) o por un familiar, y sello de timbre correspondiente.

Término: 15 días hábiles.

No requieren Licencia de Construcción ni Autorización de Obra los trabajos de conservación que se realicen en un inmueble para protegerlos del desgaste y prolongar su vida útil, así como otros trabajos y acciones constructivas interiores en viviendas que no modifiquen fachada ni afecten o transformen la estructura constructiva de la edificación.

No se otorga Licencia de Construcción ni Autorización de Obra para: Disposición Jurídica Resolución No. 54/14 del Instituto de Planificación Física

- Realizar ampliaciones o cualquier acción constructiva que impliquen un incremento de la capacidad habitacional de su vivienda a personas que tengan toda o parte de su vivienda arrendada;
- la construcción o ampliación de viviendas para realizar actividades comerciales, excepto ranchones, pórticos, pérgolas y glorietas, asociadas a la vivienda ; y
- la construcción de piscinas.

Certificado de Habitable: Disposición Jurídica Resolución No. 54/14 del Instituto de Planificación Física

Cuando quede concluida la obra, la persona natural solicita el Certificado de Habitable al funcionario de Planificación Física (OGTV), previa comprobación de que esta se ha realizado de acuerdo con los aspectos del proyecto ejecutivo analizados, y las regulaciones y condicionales expresamente señaladas en la Licencia de Construcción otorgada. Se acompaña la solicitud con el sello de timbre correspondiente.

Al solicitar el Certificado de Habitable sin concluir los términos de la Licencia de Construcción es requisito indispensable para su otorgamiento que lo construido cumpla con lo establecido para ser considerada como una vivienda mínima adecuada, por lo que debe tener acceso independiente, al menos tres locales: habitación, baño y cocina, superficie útil mínima de veinticinco (25) metros cuadrados y demás requisitos de habitabilidad que están establecidos.

En estos casos se da por terminada la vivienda y queda vigente la Licencia de Construcción. El resto de la obra a edificar se continúa como una ampliación y una vez terminada se emite un nuevo Certificado de Habitable que acredita la conclusión de la misma, la que se formalizará mediante Escritura Pública ante Notario.

Término: 30 días hábiles a partir de la presentación de la solicitud.

Descripción, tasación, medidas y linderos: Disposición Jurídica Resolución No. 54/14 del Instituto de Planificación Física

El Dictamen Técnico de descripción, tasación, medidas y linderos se emite por la DMPF, y las personas naturales presentan ante el funcionario de Planificación Física (OGTV): titularidad del inmueble y levantamiento en planta, descripción del inmueble y cálculo de tasación (Documento Técnico) elaborado por la entidad autorizada (actualmente Arquitecto de la Comunidad) .

Término: 20 días hábiles. Sello: \$5.00.

Litigios y reclamaciones en torno a solares yermos, derecho perpetuo de superficie, medidas y linderos: Disposición Jurídica Resolución No. 54/14 del Instituto de Planificación Física

Cuando se produzca un conflicto en torno a solares yermos, Derecho Perpetuo de Superficie o medidas y linderos, la persona afectada promoverá el proceso por escrito, sin formalidad alguna, en que se haga constar breve y claramente lo que se reclame y los hechos y fundamentos de derecho de lo que se solicita, adjuntando los documentos que al respecto obren en poder del reclamante, y expresando cualesquiera pruebas de que intente valerse o por medio de comparecencia ante el funcionario de Planificación Física (OGTV), quien extenderá acta contentiva de la reclamación y sus fundamentos, y adjuntará los documentos que al respecto obren en poder del reclamante, aportando cualesquiera pruebas de que intente valerse.

Este trámite se sustancia cumpliendo el procedimiento previsto en la norma y una vez concluido se dicta resolución resolviendo el asunto; quien no esté conforme establecerá Recurso de Apelación ante el Tribunal Provincial Popular en el **término de 30 días hábiles** siguientes a la fecha de notificación.

Término: 60 días hábiles.

Tarifa para personas naturales

Servicios técnicos	Valor del servicio técnico en pesos	Valor del sello de timbre
<ul style="list-style-type: none"> ■ Licencia de Construcción para viviendas <ol style="list-style-type: none"> Obras nuevas de hasta 60 m² totales Obras nuevas de 60 a 80 m² totales Obras nuevas de más de 80 m² totales Ampliación y remodelación de hasta 60 m² totales Ampliación y remodelación de 60 a 80 m² totales Ampliación y remodelación de más de 80 m² totales ■ Certificado de Habitable ■ Autorización de Obra ■ Certificado de Regulaciones Urbanas 	\$55.00 \$75.00 \$95.00 \$35.00 \$55.00 \$75.00 \$25.00 \$20.00 —	\$10.00 \$15.00 \$15.00 \$10.00 \$15.00 \$15.00 \$ 5.00 \$5.00 \$5.00