



REPUBLICA DOMINICANA

Secretaría de Estado de Hacienda
DIRECCION GENERAL DE CATASTRO NACIONAL
SANTO DOMINGO, D. N.

“AÑO DEL LIBRO Y LA LECTURA”

Resolución No. 004-07, que establece las normas técnicas que se aplicarán en las valuaciones de áreas protegidas o reservadas, parques nacionales, patrimonios monumentales, bienes culturales, históricos, hídricos y medioambientales de la nación sujetas a procesos de expropiaciones.

CONSIDERANDO: Que la Dirección General del Catastro Nacional tiene como uno de sus objetivos principales la formación y conservación del inventario físico, jurídico y económico de los bienes inmuebles que componen el territorio nacional, brindar servicios de avalúos de la propiedad inmobiliaria que sirva de consulta y verificación para las instituciones públicas, privadas y personas físicas y morales de la República Dominicana; así como dictar las normas técnicas necesarias para garantizar transparencia, nitidez y el incremento y desarrollo de las actividades catastrales y valuatorias en la Nación.

CONSIDERANDO: Que mediante el Decreto No. 555-03 de fecha 10 de junio del año 2003, el Poder Ejecutivo dió facultad a la Dirección General del Catastro Nacional para establecer las tarifas de precios promedios mínimos que deberán regir las valuaciones prediales, mediante resoluciones, en todo el territorio nacional.

CONSIDERANDO: Que los Artículos 26, 27, 28 y 29 de la Ley No. 317 disponen que la Dirección General del Catastro Nacional debe tomar en consideración las características o elementos físicos, geológicos, económicos, sociales, geográficos, jurídicos, de conservación, urbanísticos y medioambientales que influyen directa o indirectamente en el valor de un bien inmueble para su objetiva tasación.

CONSIDERANDO: Que el medio ambiente y los recursos naturales son un conjunto de bienes comunes y esenciales para la sociedad y que es deber del Estado y sus instituciones garantizar su cuidado, evitar su deterioro, degradación y agotamiento para el disfrute y aprovechamiento racional de las presentes y futuras generaciones.



Gobierno Dominicano
UN CATASTRO PARA EL PROGRESO

CONSIDERANDO: Que las áreas bajo protección especial constituyen la garantía de conservación de especies valiosas, la producción de aguas, la productividad de los suelos, las aguas interiores y los ecosistemas marinos.

CONSIDERANDO: Que la Dirección General del Catastro Nacional es la institución estatal que está facultada para realizar los avalúos con la finalidad de proceder al pago de los impuestos por transferencias inmobiliarias, deuda pública por expropiaciones hechas por el Estado, liquidación de contribuciones anuales por el impuesto a las viviendas y solares suntuarios (IVSS), como lo confirma el Artículo 13 de la Ley No. 288-04 sobre Reforma Fiscal, vigente desde el 20 de septiembre del año 2004.

CONSIDERANDO: Que el Estado Dominicano ha establecido legalmente el procedimiento especial para las expropiaciones intentadas contra terceros y que las tasaciones de inmuebles realizadas por el Catastro Nacional sirven como elementos de juicio en la fijación del precio por los tribunales, conforme a la Ley No. 344 del 29 de julio del año 1943.

CONSIDERANDO: Que el Estado como garante del Derecho de Propiedad establece constitucionalmente, que nadie puede ser privado de ella sino por causa justificada de utilidad pública o de interés social, previo pago de su justo valor determinado por sentencia de Tribunal competente.

Vistas las Leyes:

- Ley No. 494-06 del 8 de enero del año 2007, De Organización de la Secretaría de Estado de Hacienda.
- Ley No. 317 del 14 de junio del año 1968, sobre El Catastro Nacional.
- Ley No. 51-07 del 23 de abril del año 2007, que modifica la Ley No. 108-05 sobre Registro Inmobiliario.
- Ley No. 6-06 del 20 de enero del 2006, De Crédito Público.
- Ley No. 64-00 del 18 de agosto del año 2000, sobre Medio Ambiente y Recursos Naturales.
- Ley No. 288-04 del 28 de septiembre del año 2004, sobre la Reforma Fiscal.
- Ley No. 115 del 13 de enero del año 1975, que grava con un impuesto los terrenos urbanos no edificados que deriven plusvalía de la construcción por el Estado de obras de infraestructura, tales como avenidas o urbanizaciones.
- Ley No. 627 del 28 de mayo del año 1977, que declara de interés nacional el uso y protección, y su adquisición, es caso necesario, por parte del Estado de todas o partes de las tierras comprendidas en las áreas cordilleras.
- Ley No. 344 del 29 de julio del año 1943, que establece un procedimiento especial para las expropiaciones intentadas por el Estado, el Distrito de Santo Domingo o las comunas.
- Ley No. 67 del 29 de octubre de año 1974, que crea la Dirección General de Parques
- La Constitución de la República Dominicana.

Vistos los Decretos y Resoluciones:

- Decreto No. 1520, que pone a cargo de la Dirección General del Catastro Nacional determinar la capacidad productiva y los recursos naturales de los inmuebles rurales.
- Decreto No.3337 del 12 de abril del año 1972, que aprueba la tarifa de tasación de propiedad inmobiliaria.
- Decreto No.3746 del 31 de julio del año 1973, que centraliza en la Dirección General del Catastro Nacional la responsabilidad principal para la formación y conservación del Catastro rural.
- Decreto No. 329-98 del 25 de agosto del año 1998, que aprueba la tarifa de precios mínimos promedios para terrenos de la zona urbana de la ciudad de Santo Domingo de Guzmán.
- Decreto No. 555-03 del 10 de junio del año 2003, que autoriza a la Dirección General del Catastro Nacional a establecer las resoluciones para las tarifas de precios promedios mínimos que deberán regir las valuaciones prediales del Distrito Nacional y las demás provincias del país, zonas urbanas y rurales.
- Decreto No. 297-87 del 3 de junio del año 1987, que declara como Patrimonio Natural de la Nación, todas las cuevas, cavernas y demás cavidades subterráneas situadas en el territorio nacional.
- Decreto No. 183-93 del 24 de junio del año 1993, que ordena la creación de un cinturón verde que rodee el entorno urbano de la ciudad de Santo Domingo de Guzmán.
- Decreto No. 427 del 23 de noviembre del año 1978, que designa una Comisión Especial bajo la dependencia de la Dirección General del Catastro Nacional encargada de realizar las evaluaciones de bienes inmuebles en venta del Estado y terrenos de interés social.
- La Resolución No. 001-03 de fecha 12 de diciembre del año 2003, sobre Tarifa y Cartilla de precios de terrenos promedios mínimos codificados, que regirán en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, los municipios de la provincia de Santo Domingo y las ciudades de Santiago de los Caballeros, San Francisco de Macorís, La Vega y Moca.
- La Resolución No. 001-05 de fecha 6 de octubre del año 2005, sobre tarifa de precios mínimos terrenos del Distrito Nacional y la cartilla de precios por metro cuadrado para los diferentes tipos de edificaciones en el territorio nacional.
- La Resolución No. 001-06 de fecha 25 de septiembre del año 2006, sobre tarifa de precios mínimos terrenos de la provincia de Santo Domingo y todos sus municipios, secciones y parajes.
- La Resolución No. 001-07 de fecha 7 de febrero del año 2007, sobre tarifa de precios mínimos de terrenos en la provincia de San Cristóbal y todos sus municipios, secciones y parajes.
- La Resolución No. 002-07 de fecha 8 de marzo del año 2007, sobre tarifa de precios mínimos de terrenos en la provincia Duarte y sus municipios San Francisco de Macorís, Pimentel, Villa Rivas, Castillo, Arenoso, y las Guáranas, secciones y parajes.

La Dirección General del Catastro Nacional en uso de las facultades enunciadas precedentemente dicta la siguiente Resolución:

ARTICULO 1: Para las valuaciones de terrenos que se encuentren en áreas protegidas o reservadas, parques nacionales, patrimonios monumentales, bienes culturales, históricos, hídricos o medioambientales sujetos a expropiación, la Dirección General del Catastro Nacional, tomará como fecha oficial de la valoración la que figure en el Decreto de expropiación correspondiente.

Párrafo: Los valores de terrenos y mejoras serán los contenidos en las tarifas, boletines, reportes y certificaciones de avalúos emitidas por la Dirección General del Catastro Nacional.

ARTICULO 2: Cuando la Secretaría de Estado de Hacienda, la Dirección de Crédito Público, los municipios, otras instituciones del Estado, el o los propietarios del bien expropiado, solicitaren a la Dirección General del Catastro Nacional la actualización de sus expedientes para fines de pago por el Estado, se seguirá el procedimiento siguiente:

- 1^{er}o La actualización de los valores se efectuará luego de cinco (5) años de emitido el Decreto de expropiación.
- 2^{do} Los expedientes en proceso de pago no se actualizarán.
- 3^{er}o Los expedientes que ya fueron sometidos a acuerdos de pago entre el Estado y los propietarios no entrarán en procesos de actualización.
- 4^{to} Para las actualizaciones se tomará en consideración la tasa de inflación mensual y la tasa de cambio promedio del dólar estadounidense, calculada por el Banco Central de la República Dominicana
- 5^{to} Cuando los expedientes no sean consensuados para su pago a los interesados, éstos pueden ser actualizados cada cinco (5) años.

ARTICULO 3: Los terrenos comprendidos en estas áreas protegidas y patrimoniales recibirán un coeficiente de depreciación en su valoración final; coeficiente que se utilizará para adecuar los resultados obtenidos por la aplicación de las normas precedentes a la realidad del mercado inmobiliario. El coeficiente de depreciación será de un 50% (0.50) por estar legalmente prohibidas en estas zonas las construcciones, la agricultura y la comercialización de los árboles y productos agrícolas.

ARTICULO 4: Los ajustes por el cambio del dólar estadounidense se considerarán del año 1985 en adelante, puesto que hasta esa fecha existía la paridad entre el peso dominicano y el dólar estadounidense.

ARTICULO 5: Para las expropiaciones efectuadas con anterioridad a la entrada en vigencia de esta disposición, el valor del inmueble certificado por la Dirección General del Catastro Nacional, será convertido al dólar estadounidense (US\$) de la fecha en que se efectuó la valoración y ajustado a su valor en pesos dominicanos al momento de la actualización, previa aplicación del coeficiente de depreciación correspondiente.

ARTICULO 6: Toda certificación de avalúo emitida por la Dirección General del Catastro Nacional con posterioridad a esta Resolución será considerada como el valor base de dicha propiedad, aplicándole las normas aquí enunciadas, en caso necesario, para su actualización correspondiente.

ARTICULO 7: La presente Resolución deroga y sustituye cualquier otra Resolución o disposición que le sea contraria.

DADA: en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los once (11) días del mes de julio del año dos mil siete (2007), año ciento sesenta y tres (163) de la Independencia y ciento cuarenta y cuatro (144) de la Restauración.



LIC. FREDDY MARCIAL SANTANA MARTINEZ
Director General del Catastro Nacional