



ALCALDÍA DE
CONSTANZA



INDICE

1. Solicitud de Convocatoria a Sesión Extraordinaria, de fecha 24/06/2026, Oficio No. **DA-014-2026**, suscrito por el alcalde municipal, **Francisco Marte (Kiko)**.
2. Exposición de Motivos para la Modificación de la Ordenanza, de fecha 24/06/2026, Oficio No. **DA-015-2026**, suscrito por el alcalde municipal, **Francisco Marte**.
3. Convocatoria a Sesión Extraordinaria del Concejo de Regidores, de fecha 25/06/2026, Emitida por la Secretaría del Concejo de Regidores.
4. Acta de la Sesión Extraordinaria No. 15-2026, 26/06/2026, Conocimiento proyecto de modificación.
5. Informe de la Comisión Permanente de Planeamiento Urbano, de fecha 29/06/2026, Con sus anexos técnicos, jurídicos y documentales.
 - a) Informe Técnico de Planeamiento Urbano
 - b) Planos y documentos cartográficos
 - c) Informe de la Unidad de Planificación y Desarrollo
 - d) Informe Jurídico
 - e) Acta de la Sesión No. 04-2020 (05/03/2020)
 - f) Solicitud de fecha 11/08/2022.
6. Acta de la Sesión Ordinaria No. 16-2026, de fecha 01/07/2026, Aprobación de la celebración de la Vista Pública.
7. Publicación de Convocatoria en Periódico de Circulación Nacional, de fecha 03/07/2026, en cumplimiento de la Ley núm. 176-07.
8. Publicación de la Convocatoria en Redes Sociales Institucionales, Difusión oficial de la Vista Pública.



ALCALDÍA DE
CONSTANZA

Despacho Alcaldía



Constanza, La Vega
Miércoles 24 de junio de 2026
DA-014-2026

Señores:

Honorable Concejo de Regidores

Ayuntamiento Municipal de Constanza

Su despacho.

Asunto:

Solicitud de convocatoria a Sesión Extraordinaria para conocer propuesta de modificación del artículo 43 de la Ordenanza No. 01-2008 que aprueba la Guía Normativa para el Ordenamiento Territorial del Municipio de Constanza.

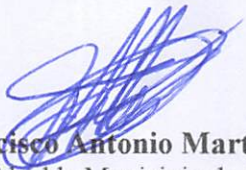
Distinguidos miembros del Concejo Municipal:

Por medio de la presente, en mi calidad de Alcalde Municipal de Constanza, tengo a bien someter a la consideración de ese Honorable Concejo la propuesta de modificación del Capítulo VI. Unidades de Corredores Primarios, artículo 43 de la Ordenanza No. 01-2008, relativo a la prohibición de construcciones en la franja sur de la Vista Panorámica de nuestro municipio, anexo a la presente solicitud remitimos una exposición detallada de motivos a servir de base y consideración.

En virtud de lo anterior, solicitamos formalmente que sea convocada una Sesión Extraordinaria del Concejo de Regidores, a los fines de conocer, debatir y decidir sobre la propuesta de modificación presentada, conforme a las atribuciones conferidas por la Ley No. 176-07 del Distrito Nacional y los Municipios y las disposiciones reglamentarias vigentes.

Sin otro particular, y reiterando nuestro compromiso con el desarrollo sostenible y el bienestar colectivo del Municipio de Constanza, quedamos a la espera de la convocatoria correspondiente.

Atentamente


Francisco Antonio Marte Hernández
Alcalde Municipio de Constanza



Anexo: Comunicación de Exposición de Motivos DA-015-2026, de fecha 24 de junio de 2026

FM/inv.-



Calle Matilde Viñas No.9 * Tel.: (809) 539-2278/2416 * Fax: (809) 539-2447 * Constanza, Rep. Dom.



ALCALDÍA DE
CONSTANZA

Despacho Alcaldía



Constanza, La Vega
Miércoles 24 de junio de 2026
DA-015-2026

Señores:

Honorable Concejo de Regidores
Ayuntamiento Municipal de Constanza
Su despacho.

Asunto:

Exposición de motivos para conocer propuesta de modificación del artículo 43 de la Ordenanza No. 01-2008 que aprueba la Guía Normativa para el Ordenamiento Territorial del Municipio de Constanza.

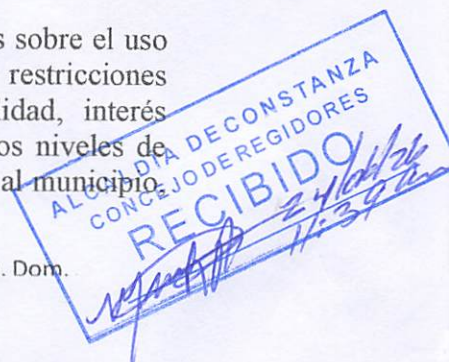
Distinguidos miembros del Concejo Municipal:

El Ayuntamiento del Municipio de Constanza, en el ejercicio de sus atribuciones legales y en cumplimiento de su responsabilidad de planificar, ordenar y dirigir el desarrollo integral del territorio municipal, somete a consideración del Honorable Concejo de Regidores la propuesta de modificación del artículo 43 de la Ordenanza No. 01-2008, relativo a las restricciones de construcción en la franja sur de la Vista Panorámica.

Desde su aprobación, dicha disposición ha constituido un instrumento orientado a la preservación del paisaje y la protección de uno de los espacios de mayor valor escénico para nuestro municipio. Sin embargo, las dinámicas territoriales, económicas y sociales experimentadas por Constanza durante los últimos años hacen necesario revisar determinadas regulaciones a fin de garantizar que estas continúen respondiendo de manera efectiva a los objetivos de desarrollo sostenible, crecimiento ordenado y bienestar colectivo.

Constanza ha consolidado una identidad propia sustentada en tres pilares fundamentales: su liderazgo agrícola, su creciente posicionamiento como destino turístico de montaña y la necesidad de un desarrollo urbanístico organizado que permita responder adecuadamente a las demandas actuales y futuras de la población. Estas tres dimensiones no deben ser concebidas como elementos contrapuestos, sino como componentes complementarios de una misma visión de desarrollo territorial.

En tal sentido, el ordenamiento territorial moderno exige que las regulaciones sobre el uso del suelo sean evaluadas periódicamente, procurando que las limitaciones y restricciones existentes respondan a criterios objetivos de razonabilidad, proporcionalidad, interés general y utilidad pública. El propósito de esta iniciativa no es disminuir los niveles de protección del paisaje ni comprometer los valores ambientales que distinguen al municipio.





ALCALDÍA DE
CONSTANZA

Despacho Alcaldía



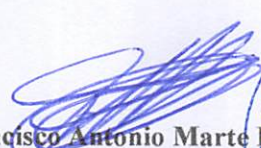
sino establecer parámetros más precisos que permitan armonizar la conservación del entorno con el aprovechamiento responsable y sostenible del territorio.

La propuesta persigue que las decisiones relativas al desarrollo de esta zona se fundamenten en criterios técnicos, urbanísticos y ambientales claramente definidos, permitiendo que el crecimiento del municipio se produzca de manera planificada, ordenada y compatible con la visión estratégica de desarrollo de Constanza.

Asimismo, resulta indispensable reconocer que el territorio constituye un recurso limitado cuya gestión debe orientarse al bien común, promoviendo oportunidades para la inversión responsable, fortaleciendo la seguridad jurídica en materia de uso de suelo y generando condiciones favorables para el progreso económico y social de las presentes y futuras generaciones.

La presente iniciativa se fundamenta en el interés municipal de promover un modelo de desarrollo equilibrado que preserve la esencia agrícola y turística de Constanza, proteja sus recursos paisajísticos y ambientales, y al mismo tiempo permita la evolución ordenada de los asentamientos humanos conforme a las necesidades de crecimiento del municipio.

Por las razones expuestas, se considera pertinente y oportuno que el Honorable Concejo de Regidores conozca la propuesta de modificación del artículo 43 de la Ordenanza No. 01-2008, a fin de fortalecer el marco normativo municipal y adecuarlo a los desafíos y oportunidades que demanda el desarrollo integral de Constanza.


Francisco Antonio Marte Hernández
Alcalde Municipio de Constanza



F'M/mv.-

Constanza, La Vega Rep. Dom
Jueves 25 junio 2026

CONVOCATORIA A SESION

Por medio de la presente se convoca a todos los miembros del Honorable Concejo Municipal de Regidores del Ayuntamiento de Constanza, a participar en la **Sesión Extraordinaria No. 15-2026**, para conocer el único tema de agenda.

- ✓ Solicitud Convocatoria a Sesión Extraordinaria para conocimiento de la solicitud de la propuesta de Modificación del **Art. 43 de la Ordenanza No.01-2008** que aprueba la Guía Normativa para el Ordenamiento Territorial del Municipio de Constanza, mediante la comunicación **No.DA-014-2026** Solicitante (**Sr. Francisco Antonio Marte Hernández, Alcalde Municipal**).

Viernes 26 de junio 2026
Hora 09:00 a.m.,
Lugar: Sala Capitular.



Lcda. Nancy Suriel García
Pte. Concejo de Regidores



Lcda. Maximina Ramírez Pérez
Secretaria Concejo de Regidores



Sesión Extraordinaria Número 15-2026.

Hoy viernes (26) del mes de junio del año dos mil veintiséis (2026), siendo las 09:19 a.m., la Presidenta del Concejo de Regidores, **LCDA. NANCY SURIEL GARCÍA**, dejó abierta la sesión, previa convocatoria a celebrarse en la Sala Capitular, estuvieron presentes conjuntamente con las demás **AUTORIDADES SR. FRANCISCO ANTONIO MARTE HERNÁNDEZ, ALCALDE MUNICIPAL, LCDA. RAMONA VICTORIANO CEPEDA, VICEALCALDESA, SR. JUAN PABLO MORENO MONTERO, VICEPRESIDENTE, LIC. JOSÉ ALBERTO VICTORIANO ROSA, SR. ELÍAS CANDELARIO CANDELARIO, SRA. EUGENIA PAULINA HERNÁNDEZ ALMONTE, SR. MÁXIMO SANTOS REYES, SR. CARLOS MANUEL QUEZADA PAYANO, SR. VICTOR MANUEL ABREU FLORES, LIC. ÁNGEL M. BATISTA ROSARIO, CONTRALOR, ARQ. ELIZABETH SÁNCHEZ, ENC. PLANEAMIENTO URBANO, LIC. JUAN MANUEL ABREU, LIC. DARLIN TIBURCIO JIMÉNEZ, LIC. WADY BREA, GESTOR PRESIDENCIAL, LCDA. HOSANNA DURAN, ASESORA y quien suscribe LCDA. MAXIMINA RAMÍREZ PÉREZ, Secretaria del Concejo de Regidores, Comprobado el quórum la presidenta informa que se trata de una Sesión Extraordinaria para conocer el único tema de agenda.**

Presidenta del Concejo **Lcda. Nancy Suriel García**, le solicita a la secretaria, que presente el tema que tiene preparado en la agenda.

La Secretaria del Concejo presenta excusa del **Regidor, Jhoscarlos G. Suriel María**, y procede a dar lectura al tema de la agenda.

Tema Único:

Solicitud de Convocatoria a Sesión Extraordinaria para conocimiento de la propuesta de Modificación del Artículo. 43 de la Ordenanza No.01-2008, que aprueba la Guía Normativa para el Ordenamiento Territorial del Municipio de Constanza, mediante la comunicación No. **DA-014-2026**. Solicitante: (**Sr. Francisco Antonio Marte Hernández**), Alcalde Municipal.

La presidenta **Lcda. Nancy Suriel García**, agradeció a la secretaria y sometió a votación el tema presentado en la agenda.

➤ APROBADO A UNANIMIDAD POR TODOS LOS REGIDORES PRESENTES.

La presidenta del Honorable Concejo de Regidores, **Nancy Suriel García**, expresó que, conforme al único punto establecido en la convocatoria, el Concejo conocería la solicitud presentada por el alcalde municipal, **Francisco Marte Hernández**, relativa a la propuesta de modificación del artículo 43 de la Ordenanza No. 01-2008, que aprueba la Guía Normativa para el Ordenamiento Territorial del Municipio de Constanza, específicamente en lo concerniente al Capítulo VI, referente a la Unidad de Corredores Primarios.

Acto seguido, concedió el uso de la palabra al señor alcalde municipal para que presentara formalmente la solicitud sometida a la consideración del Concejo de Regidores.

Haciendo uso de la palabra, el señor **Alcalde Francisco Marte Hernández**, saluda a los regidores presentes y los invitados a participar en esta Sesión Extraordinaria.

Manifestó que la propuesta tiene como finalidad actualizar la regulación aplicable al corredor primario ubicado en la avenida Antonio Duvergé, principal vía de acceso al municipio, señaló que la normativa vigente ha limitado el desarrollo comercial de esa zona y ha generado conflictos legales para el Ayuntamiento, incluyendo demandas interpuestas por propietarios de terrenos.

Indicó que, junto a los Departamentos de Planeamiento Urbano, Planificación y Desarrollo y Consultoría Jurídica, se realizó un levantamiento técnico y legal de la situación existente, con el

NSG/MRP



propósito de establecer una regulación que permita el desarrollo ordenado del corredor comercial, garantizando al mismo tiempo la protección de las áreas agrícolas y el cumplimiento de criterios urbanísticos para futuras edificaciones.

Asimismo, expresó que la propuesta busca adecuar la normativa a la realidad actual del municipio, tomando en consideración el crecimiento urbano experimentado en los últimos años, procurando un equilibrio entre el desarrollo económico, el respeto al derecho de propiedad y la planificación territorial.

Finalmente, indicó que se encontraban presentes los técnicos responsables de los estudios realizados, a fin de ofrecer las explicaciones técnicas y jurídicas correspondientes y responder cualquier inquietud que pudiera surgir durante el conocimiento del expediente.

La presidenta dejó constancia de la presencia de los funcionarios y técnicos que participaron en la elaboración de la propuesta, entre ellos la Consultora Jurídica Hosanna Durán, el Encargado de Planificación y Desarrollo Darlin Tiburcio Jiménez, la Encargada de Planeamiento Urbano, Arquitecta Elizabeth Sánchez, así como el Contralor Municipal Ángel M. Batista y demás funcionarios presentes, quienes quedarían a disposición del Concejo para ofrecer las explicaciones e informaciones que fueran requeridas.

La Presidenta del Concejo de Regidores, Nancy Suriel García, luego de conceder el uso de la palabra al equipo técnico presente, procedió a dar apertura al bloque de intervenciones técnicas relacionadas con la propuesta de modificación del Artículo 43 de la Ordenanza No. 01-2008.

1. Intervención de la Arquitecta Elizabeth Sánchez, Encargada de Planeamiento Urbano.

La Presidenta concedió el uso de la palabra a la Arquitecta Elizabeth Sánchez, encargada de Planeamiento Urbano, para la presentación del informe técnico correspondiente.

La arquitecta explicó que el estudio realizado sobre el corredor de la avenida Antonio Duvergé contempla la delimitación del área comercial existente y la protección de zonas agrícolas conforme a la planificación territorial vigente. Indicó que el levantamiento evidencia un proceso de desarrollo urbano progresivo desde el año 2006 hasta la actualidad, con edificaciones consolidadas en gran parte del tramo intervenido.

Señaló que la propuesta técnica establece criterios de ordenamiento urbano para futuras construcciones, tales como alineación, aceras, áreas de parqueo, arborización y control del uso del suelo, con el objetivo de garantizar un desarrollo ordenado del Municipio.

Concluida su exposición.

La presidenta agradeció a la arquitecta por sus explicaciones y aportes técnicos, destacando la importancia de su informe para el conocimiento del expediente.

2. Intervención de la Consultora Jurídica del Ayuntamiento, Hosanna Duran.

Acto seguido, la presidenta concedió el uso de la palabra a la licenciada Hosanna Duran, Asesora jurídica del Ayuntamiento.

La Asesora Jurídica, expresó que la propuesta de modificación del Artículo 43 de la Ordenanza No. 01-2008 se encuentra amparada en la Ley 176-07, la cual faculta al Concejo de Regidores a modificar sus normativas municipales. Indicó que el expediente no implica la derogación de la ordenanza, sino la modificación puntual de un artículo específico para adecuarlo a la realidad actual del Municipio.

Señaló además que el proceso ha sido trabajado de manera coordinada con las áreas técnicas y jurídicas, cumpliendo con el debido procedimiento administrativo, por lo que procede su remisión a comisión para su análisis detallado.



Finalizada su intervención, la presidenta agradeció a la licenciada, por su informe y aportes legales al expediente.

3. Intervención del Encargado de Legal. Lic. Juan Manuel Abreu, del Ayuntamiento Municipal.

La Presidenta otorgó el uso de la palabra al licenciado Juan Manuel Abreu, Encargado del Departamento de Legal, para complementar el informe legal del expediente.

El funcionario explicó que la propuesta surge ante la necesidad de dar solución a conflictos legales derivados de la aplicación restrictiva de la normativa vigente, la cual ha generado demandas contra el Ayuntamiento en el área intervenida.

Indicó que la modificación permitirá establecer un marco jurídico más claro y seguro tanto para la administración municipal, como para los propietarios de terrenos ubicados en el corredor comercial.

Concluida su participación, la Presidenta le agradeció por sus explicaciones y su aporte al proceso de análisis del expediente.

4. Intervención del Encargado de Planificación y Desarrollo, Lic. Darlin Tiburcio Jiménez.

La Presidenta concedió el uso de la palabra al Lic. Darlin Tiburcio, Encargado de Planificación y Desarrollo, para la presentación de su informe técnico.

El **Lic. Darlin Tiburcio Jiménez**, explicó que la propuesta está alineada con el proceso de ordenamiento territorial del municipio, señalando que el crecimiento urbano de la zona ha superado la normativa vigente, lo que hace necesaria su actualización.

Indicó que el estudio permite redefinir el uso del suelo, establecer áreas de protección agrícola y organizar el crecimiento urbano bajo criterios de sostenibilidad y planificación estratégica.

Después de las explicaciones técnicas, la Presidenta del Concejo de Regidores, Lcda. Nancy Surriel García, dio participación a los regidores para que expresaran sus opiniones sobre el tema.

1. **El Regidor. José Alberto Victoriano Rosa.**

Regidor. José Alberto Victoriano, dijo que él entiende que la gráfica está clara y que el alcalde ya explicó bien lo que se quiere hacer. Expresó que eso no es para beneficio de nadie en particular, sino para el desarrollo del Municipio de Constanza; dijo que lo que se busca es que el Ayuntamiento también pueda recibir ingresos cuando se empiece a regular todo eso.

Manifestó que él está de acuerdo en que se avance con el proceso, porque entiende que ya el tema está bastante claro y trabajado por los técnicos.

Regidor. Víctor Manuel Abreu Flores, dice viendo el mapa y lo que explico el alcalde, se nota que ya en esa zona hay muchas construcciones, vemos que están irregulares, comentó que eso no puede seguir así entiendo que debemos apostar a que el pueblo se desarrolle, porque muchas gentes nos reclaman y ustedes quizás escuchan que Jarabacoa está más avanzado que Constanza, por ese tipo de prohibiciones y otros pueblos han avanzado y que ya tienen cadena de supermercado de empresa grande y Constanza no entra ahí, creo que tenemos que estar todo de acuerdo ya que nos beneficia a todos.

Regidor. Carlos Manuel Quezada Payano, pregunta ¿Aquí vamos aprobar la modificación?

La Presidenta le responde que lo correcto es enviarlo a la Comisión Permanente de Planeamiento Urbano, Urbanismo, Ornato Embellecimiento y Paisajismo.



En la cual Juan Pablo Moreno es el presidente, con los demás miembros que la integran que son: Eugenia Paulina Hernández Almonte, Jhoscarlos Suriel María, José Alberto Victoriano Rosa y Carlos Manuel Quezada Payano, así mismo se establece que esta Comisión es responsable de hacer un levantamiento y un estudiar todo lo relativo a la planificación Urbana, uso de Suelo, Ordenamiento Territorial, Diseño de Calles, Avenidas Parques, Áreas Verdes Ornato, Embellecimiento y Desarrollo urbano del Municipio de Constanza, esta comisión se debe apoyar con los técnicos y asesores del Ayuntamiento. Para que en conjunto puedan preparar y rendir su informe al pleno.

Regidor. Carlos Manuel Quezada Payano, dice que, en el año 2019, nosotros estábamos trabajando este tema para enviarlo a Vista Pública pero debido a la pandemia del Covid-19, no se pudo culminar el proceso, estamos de acuerdo a que se lleve a cabo.

La Presidenta del Concejo concedió el uso de la palabra al Regidor. **Juan Pablo Moreno Montero**, el cual dijo que tenía una duda con el tema de las resoluciones, si, una vez aprobada una resolución, la ley establece algún plazo para que esta pierda vigencia o expire. Explicó que su inquietud surgía porque existen antecedentes de una resolución del año 2008 y otra del año 2020 relacionada con el mismo asunto, señalando que el proceso iniciado quedó suspendido debido a la pandemia del COVID-19, quien manifestó que, aunque no soy ingeniero, arquitecto ni abogado, ¿deseaba realizar una consulta a quienes dominaban el tema?

Asimismo, preguntó si, al aprobar la modificación que actualmente conoce el Concejo, las resoluciones anteriores quedarían derogadas y si la nueva disposición sería la única vigente.

La Asesora Jurídica explicó que las resoluciones, ordenanzas y demás normas municipales no caducan por el transcurso del tiempo, sino que solo pueden ser derogadas o modificadas mediante otra disposición de igual jerarquía. Preciso que, en este caso, no se está derogando la ordenanza de 01-2008, sino modificando únicamente el artículo 43, manteniéndose vigente el resto de su contenido.

Indicó además que el proceso iniciado en 2019 quedó interrumpido por la declaratoria del estado de emergencia ocasionada por la pandemia, antecedentes que forman parte del informe legal presentado al Concejo.

Agregó que la propia ordenanza contempla el procedimiento para su revisión y modificación, lo que permite actualizar el Artículo 43 sin necesidad de sustituir toda la normativa.

Después de la explicación, el regidor dijo que ya entendía el procedimiento.

Regidor. Elías Candelario Candelario, preguntó ¿si una vez modificada la ordenanza, el Ayuntamiento puede cobrar impuesto a los negocios que están por ahí?

La Arquitecta Elizabeth Sánchez, explico que eso depende de si existía una normativa antes de la prohibición, y que la ley no se aplica hacia que atrás. También explicaron que lo que se haga ahora será para lo nuevo no para lo que ya está construido.

Regidor. Máximo Santo Reyes, dijo que él entiende que todo el que tiene negocio por ahí después tendrá que cumplir con sus impuestos y obligaciones con el Ayuntamiento.

Regidora. Eugenia Paulina Hernández Almonte, dijo quiere felicitar al equipo tecnico por el trabajo que hicieron, gracias a ese trabajo hoy nosotros podemos entender mejor el tema, estoy de acuerdo con que se haga el proceso porque eso es para el desarrollo del sistema.

Lcda. Nancy Suriel García, Presidenta del Concejo dice; Bien, luego de haber escuchado la presentación del tema por parte del alcalde municipal, así como la presentación de los informes de los técnicos, planos, mapas y explicaciones presentadas por ellos, esta presidencia agradece a cada uno de los técnicos y asesores por los informes y el trabajo realizado para la presentación de este expediente.



De igual forma, luego de haber escuchado las intervenciones, observaciones, comentarios y preguntas de los colegas regidores y regidoras, esta presidencia deja establecido que la Ley núm. 176-07 del Distrito Nacional y los Municipios, en su artículo 52, literal f), faculta al Concejo de Regidores a conocer, aprobar, modificar y derogar las ordenanzas municipales.

En ese sentido, esta presidencia propone y somete a votación que el expediente relativo a la solicitud de modificación del artículo 43 de la Ordenanza No. 01-2008 sea remitido a la **Comisión Permanente de Planeamiento Urbano, Urbanismo, Paisajismo y Embellecimiento**, ya previamente constituida por este Concejo.

➤ **APROBADO A UNANIMIDAD POR TODOS LOS REGIDORES PRESENTES.**

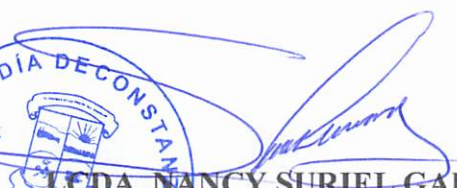
El Concejo de Regidores aprobó a unanimidad la remisión del expediente Remitir a la **Comisión Permanente de Planeamiento Urbano, Urbanismo, Paisajismo y Embellecimiento** la propuesta de modificación del Artículo 43 de la Ordenanza No. 01-2008, para su estudio, análisis y posterior presentación del informe correspondiente.

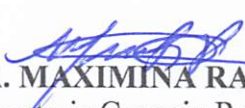
Concluida la votación, la Presidenta del Concejo le pregunta al Presidente de la comisión, el Regidor **Juan Pablo Moreno Montero**. ¿En qué momento se estarán reuniendo para dar inicio a los trabajos correspondientes al expediente?

El Presidenta de la comisión manifiesta que la misma se reunirá inmediatamente al finalizar la sesión, en vista de que los técnicos del Ayuntamiento se encuentran presentes, para iniciar los trabajos de estudio y análisis del expediente.

En ese sentido, esta presidencia solicita a la secretaria del Concejo que haga constar en acta que la comisión iniciará sus trabajos de manera inmediata, una vez concluida la sesión extraordinaria, con la participación de los técnicos y funcionarios correspondientes.

No habiendo más tema de agenda y siendo las 10:03 a.m. **La presidenta del Concejo, deja clausurada la Sesión, Gracias.**


LCDA. NANCY SURIEL GARCÍA
Presidenta del Concejo de Regidores


LCDA. MAXIMINA RAMÍREZ PÉREZ
Secretaria Concejo Regidores



COMISIÓN PERMANENTE DE PLANEAMIENTO URBANO, URBANISMO, PAISAJISMO Y EMBELLECIMIENTO.

Asunto: Informe sobre el estudio del expediente relativo a la solicitud de la propuesta de modificación del art. 43 de la ordenanza No. 01-2008 que aprueba la guía normativa para el ordenamiento territorial del municipio de Constanza.

La Comisión celebró reunión de trabajo el día viernes 26 de junio de 2026, a las 11:00 de la mañana, con el objetivo de estudiar el expediente y conocer las explicaciones técnicas y jurídicas relacionadas con la propuesta.

Además de los miembros de la Comisión, participaron:

- Nancy Suriel García, Presidenta del Concejo de Regidores.
- Arq. Elizabeth Sánchez, Unidad de Planeamiento Urbano.
- Darlin Tiburcio Jiménez, Unidad de Planificación y Desarrollo.
- Juan Manuel Abreu, Departamento Jurídico.
- Hosanna Duran, Asesora Alcalde.
- Ángel Alberto Rosa Infante, Unidad de Gestión Ambiental Municipal (UGAM).
- Ángel Batista Rosario, Contralor Municipal.

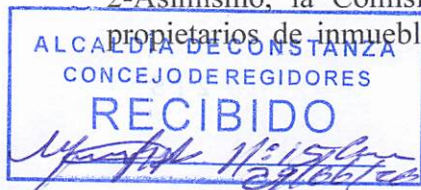
ANTECEDENTES

La presente comisión presidida por el Regidor Juan Pablo Moreno Montero, Presidente e integrada por los Regidores Jhoscarlos G. Suriel Maria, Eugenia Paulina Hernández Almonte, José Alberto Victoriano Rosa, y Carlos Manuel Quezada Payano, tiene a bien rendir el presente informe en cumplimiento de la remisión realizada por el Concejo de Regidores mediante la Sesión Extraordinaria No. 15-2026, de fecha 26 de junio de 2026, mediante la cual fue enviado a esta comisión el tema relativo a la solicitud de la propuesta de modificación del art. 43, de la ordenanza No. 01-2008 que aprueba la guía normativa para el Ordenamiento Territorial del Municipio de Constanza, solicitante el Sr. Francisco Antonio Marte Hernández, Alcalde Municipal.

Durante el estudio del expediente, la Comisión conoció importantes antecedentes relacionados con esta iniciativa.

1-Se verificó que durante la gestión municipal correspondiente al período 2016-2020 se iniciaron los trabajos para revisar la regulación urbanística aplicable a dicho corredor; sin embargo, el proceso no pudo concluir debido a la emergencia sanitaria ocasionada por la pandemia del COVID-19.

2-Asimismo, la Comisión analizó una comunicación depositada en el año 2022, por propietarios de inmuebles ubicados en el referido tramo, dirigida a la gestión municipal



2020-2024, mediante la cual solicitaron dar continuidad al proceso de revisión de la normativa aplicable a esa zona.

3-La Comisión también tomó conocimiento de que la falta de actualización de la regulación vigente ha generado situaciones en las que solicitudes de construcción y desarrollo no han podido ser autorizadas, lo que evidencia la necesidad de revisar la normativa dentro del marco legal correspondiente.

Documentos y normativa del estudio

Para la elaboración del presente informe, la Comisión tomó en consideración la documentación que integra el expediente, los informes presentados por las dependencias competentes del Ayuntamiento y la normativa aplicable al caso.

Durante el estudio fueron considerados, entre otros, los siguientes documentos:

- La Constitución de la República Dominicana.
- La Ley No. 176-07 del Distrito Nacional y los Municipios.
- La Ley No. 368-22 de Ordenamiento Territorial, Uso de Suelo y Asentamientos Humanos.
- La **Ordenanza Municipal No. 01-2008**, que establece la regulación sobre uso de suelo del municipio de Constanza y cuya modificación parcial constituye el objeto del presente expediente.
- El informe técnico de la Unidad de Planeamiento Urbano.
- El informe de la Unidad de Planificación y Desarrollo.
- El informe presentado por el Departamento Jurídico.
- Los planos, mapas, documentación cartográfica y demás antecedentes administrativos que forman parte del expediente.
- Tema 3 de las Sesión 04-2020, del día 05 de marzo de la gestión 2016-2020, que prohíbe la construcción en la parte sur avenida Isaac Adbu.
- Análisis de la Solicitud de fecha 11 de agosto del año 2022. En la gestión 2020-2024, Continuidad en el proceso de modificación, Resolución que prohíbe la construcción en la av. Antonio Abud Isaac, parte sur.

ESTUDIO DE LOS EXPEDIENTES Y DEBATES

Durante la reunión, la Arquitecta Elizabeth Sánchez, presentó los antecedentes técnicos de la propuesta, explicando la evolución de la regulación urbanística del corredor desde el año 2008 hasta el año 2026.

Asimismo, nos presentó los mapas, planos y documentación cartográfica correspondiente, explicando:

- La evolución del uso del suelo.
- La delimitación del tramo objeto de estudio.



- La franja destinada al desarrollo comercial y de servicios.
- Las áreas de vocación agrícola.
- La franja de protección del río.
- La ubicación de los establecimientos comerciales existentes.
- Los criterios técnicos que sustentan la propuesta presentada por la Administración Municipal.

La Unidad de Planificación y Desarrollo presentó el informe correspondiente sobre la planificación territorial.

El Departamento Jurídico presentó su informe sobre la competencia legal del Ayuntamiento y el procedimiento aplicable para la modificación de la ordenanza.

La Unidad de Gestión Ambiental Municipal (UGAM) realizó sus observaciones en materia ambiental y el Contralor Municipal expuso sus consideraciones desde el punto de vista administrativo.

Analizamos toda la documentación presentada y realizamos las preguntas y observaciones que consideramos pertinentes, las cuales fueron respondidas por las distintas áreas presentes.

VISITA DE INSPECCION AL TRAMO.

Como parte del estudio del expediente, realizamos una visita de inspección al tramo comprendido entre el Aeropuerto Expedición 14 de Junio y el Banco Agrícola de Constanza.

En dicha inspección participaron **Javielo Moreno Montero**, Presidente de la Comisión; Paulina y Carlos, miembros de la Comisión; **Nancy Surriel García**, Presidenta del Concejo de Regidores; y la **Arquitecta Elizabeth Sánchez**, de Planeamiento Urbano.

Durante el recorrido verificamos las condiciones físicas del corredor, la ubicación de los comercios existentes, los accesos, las áreas de vocación agrícola, la franja de protección del río y las características generales del entorno, permitiéndonos a la Comisión complementar el análisis realizado sobre la documentación presentada.

CONSIDERACIONES DE LA COMISIÓN

Luego de estudiar el expediente, analizar los informes técnicos y jurídicos, escuchar las exposiciones realizadas por las distintas dependencias municipales y efectuar la inspección de campo, la Comisión considera que cuenta con elementos suficientes para emitir el presente informe.

La Comisión pudo constatar que la propuesta responde a una realidad territorial que ha evolucionado con el paso del tiempo, observándose la consolidación de actividades

CONCEJO DE REGIDORES

comerciales y de servicios en el corredor, sin perder de vista la necesidad de preservar las áreas de vocación agrícola y las zonas de protección ambiental.

Como resultado del estudio realizado y de las deliberaciones sostenidas por la comisión. Recomendamos que la profundidad del régimen especial sea establecida en **doscientos (200) metros lineales**, en lugar de los **doscientos treinta y cinco (235) metros** contemplados en la propuesta técnica, por considerar que dicha delimitación armoniza de mejor manera el desarrollo del corredor con la protección del fondo agrícola, se verifico también la propuesta que hace la alcaldía que los solares disponibles tengan una longitud de 2 metros lineales en la aceras y una profundidad libre para parqueo y áreas verdes de 16 metros lineales mínimo; los linderos lateral derecho, lateral izquierdo y posterior un mínimo de 3 metros lineales.

Además en las construcciones existentes cuando tengan que remodelar que seas con una profundidad libre para parqueo y áreas verdes de 7 metros lineales mínimo.

Y que la altura sea de 7 metros en el perímetro de los 200 metros lineales desde del aeropuerto, y después de los 200 metros lineales una altura de 11 metros, y que todos los proyectos sean enviados para conocimientos del Concejo de Regidores.

VII. CONCLUSIÓN

Como comisión concluimos que los expedientes fueron debidamente estudiados mediante el análisis de la documentación técnica y jurídica, las exposiciones realizadas por las áreas competentes, la revisión de los antecedentes administrativos y la inspección de campo efectuada al área objeto de la propuesta.

En consecuencia, entendemos que existen fundamentos suficientes para continuar con el procedimiento institucional previsto para el conocimiento de esta iniciativa por parte del Honorable Concejo de Regidores.

VIII. RECOMENDACIÓN

Por las razones anteriormente expuestas, la Comisión recomienda al Honorable Concejo de Regidores:

PRIMERO: Acoger el presente informe.

SEGUNDO: Acoger la recomendación de la Comisión de establecer una profundidad de **200 metros lineales** para el régimen especial propuesto.

TERCERO: Disponer y solicitar la celebración de la Vista Pública según lo establece el art. 68, de la ley 368-22 de Ordenamiento Territorial, de 30 días como plazo mínimo de publicación en un periódico de circulación nacional, medios digitales, televisivos, y en el portal institucional del Ayuntamiento municipal de Constanza, garantizando la



ALCALDÍA DE
CONSTANZA

RNC-403-00033-1



CONCEJO DE REGIDORES

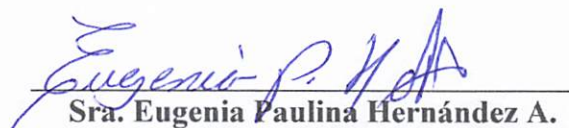
garantizando la participación de los ciudadanos, propietarios y sectores interesados, conforme al procedimiento legal aplicable.

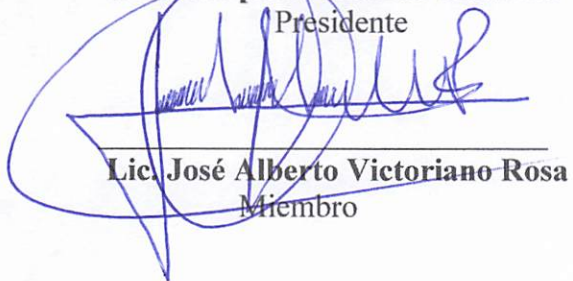
CUARTO: Una vez celebrada la Vista Pública y evaluadas las observaciones recibidas, conocer nuevamente el expediente para decidir sobre la aprobación definitiva de la modificación de la ordenanza.

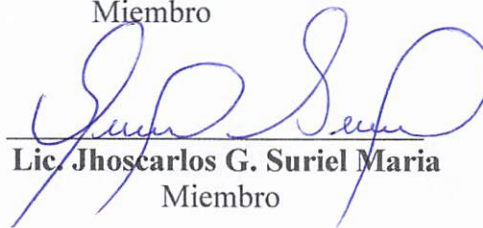
Constanza, provincia La Vega, República Dominicana, a los veintinueve (29) días del mes de junio del año dos mil veintiséis (2026).

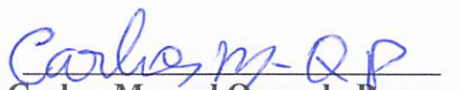
**COMISIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO, ORDENAMIENTO TERRITORIAL
Y USO DE SUELO**


Sr. Juan pablo Moreno Montero
Presidente


Sra. Eugenia Paulina Hernández A.
Miembro


Lic. José Alberto Victoriano Rosa
Miembro


Lic. Jhoscarlos G. Suriel Maria
Miembro


Carlos Manuel Quezada Payano
Miembro





ALCALDÍA DE
CONSTANZA

RNC.403-00033-1



AYUNTAMIENTO MUNICIPAL DE CONSTANZA

UNIDAD DE PLANEAMIENTO URBANO

INFORME TÉCNICO-URBANÍSTICO, ARQUITECTÓNICO Y NORMATIVO

SOBRE LA VIABILIDAD DE DECLARAR EL TRAMO DE LA AVENIDA ANTONIO ABUD ISAAC COMO CORREDOR DE DESARROLLO COMERCIAL ESTRATÉGICO, ACTUALIZAR LA ORDENANZA MUNICIPAL APLICABLE Y ESTABLECER UN RÉGIMEN ESPECIAL DE PERMISOLOGÍA

*Documento técnico preparado por la Unidad de Planeamiento Urbano para
presentación al señor Alcalde del Ayuntamiento Municipal de Constanza y el Concejo
de Regidores*

Constanza, La Vega, junio de 2026

ÁREA RESPONSABLE	Unidad de Planeamiento Urbano del Ayuntamiento Municipal de Constanza.
NATURALEZA DEL DOCUMENTO	Informe técnico-urbanístico y normativo para sustentar la actualización de la ordenanza del tramo levantado de la avenida Antonio Abud Isaac.
BASE EMPÍRICA PRINCIPAL	Informe del Agrim. Kelvin Manuel Javier Pérez (10/06/2026), plano longitudinal, inventario de 41 unidades, matriz de parqueos y cuantificación del área urbanizada no agrícola.
MARCO JURÍDICO PRINCIPAL	Ley núm. 176-07; Ley núm. 368-22; Decreto núm. 396-25; Normas Subsidiarias Regionales de Planificación; Ley núm. 64-00 y normativa sectorial concurrente.
TRAMO EVALUADO	1,165 metros lineales, desde las inmediaciones de Agroquímica Fersan hasta la Entrada del Valle. Con una profundidad evaluada de 230 ml.
RESULTADO TÉCNICO PROPUESTO	Viable con condiciones: reconocer el frente consolidado como corredor de desarrollo comercial estratégico y de servicios de apoyo productivo, mediante ordenanza especial y manual público de permisología.
MODIFICACION	Capitulo VI. Unidad de Corredores Primarios. Art. 43





ALCALDÍA DE
CONSTANZA
RNC.403-00033-1



RESEÑA ESTRATÉGICA

La Unidad de Planeamiento Urbano del Ayuntamiento Municipal de Constanza, actuando dentro de sus competencias técnicas de análisis del espacio urbano, control preventivo de la ocupación del suelo y apoyo especializado a la formulación normativa municipal, emite el presente informe para sustentar, ante la autoridad ejecutiva municipal, la viabilidad de actualizar el régimen aplicable al tramo levantado de la avenida Antonio Abud Isaac y reconocer, bajo condiciones, su carácter de corredor de desarrollo comercial estratégico.

El estudio se apoya en el levantamiento Topográfico elaborado por el **Agrim. Kelvin Manuel Javier Pérez**, quien documentó una longitud vial de 1,165 metros lineales y una profundidad evaluada 230 metro lineal, contiene 41 unidades funcionales inventariadas, 198 plazas de estacionamiento explícitamente cuantificadas y una poligonal total de 216,844.56 m², de la cual 52,433.87 m² corresponden a superficie urbanizada no agrícola y 269,278.43 m² a terrenos identificados como área de desafectación agrícola. El propio agrimensor dejó establecido que la diferencia de superficies no agrícolas está integrada por edificaciones comerciales, naves, estacionamientos, aceras, accesos, calles divisorias y la propia calzada de la avenida, dato que constituye una prueba objetiva de consolidación funcional del frente vial (Fuente: Agrim. Kelvin Manuel Javier Pérez, informe técnico, 10/06/2026, pp. 43-50).

Desde el punto de vista urbanístico y arquitectónico, el tramo no opera ya como simple borde panorámico ni como secuencia predominantemente rural. Funciona como eje de entrada, intercambio y soporte económico con fuerte presencia de agrocomercio, servicios automotrices, logística, comercio general, estación de combustibles, servicios financieros y puntos vacantes o agrícolas todavía no absorbidos por la consolidación frontal. Esta coexistencia obliga a una regulación más fina que la mera prohibición o la permisividad discrecional.

Desde el punto de vista jurídico, la propuesta es defendible siempre que se plantee correctamente: el Ayuntamiento no debe declarar toda la poligonal como área plenamente comercial ni desconocer la vocación agrícola remanente; debe, más bien, ordenar normativamente el corredor frontal ya consolidado y los predios con acceso, continuidad edificatoria y funcionalidad urbana efectiva, en coherencia con la Ley núm. 368-22, su reglamento de aplicación, las Normas Subsidiarias Regionales de Planificación y la normativa ambiental. La salida técnicamente más sólida es una ordenanza especial del corredor, concebida además como insumo directo para el futuro Instrumento de Delimitación del Suelo Urbano (IDSU) y, posteriormente, para el PMOT municipal.



ALCALDÍA DE
CONSTANZA

RNC.403-00033-1



OBJETO, ALCANCE Y CALIDAD TÉCNICA DEL INFORME

El objeto del presente informe es emitir una opinión técnica urbanística, arquitectónica y normativa sobre la procedencia de: a) reconocer el tramo levantado de la avenida Antonio Abud Isaac como corredor de desarrollo comercial estratégico; b) actualizar la ordenanza municipal aplicable a dicho tramo; c) establecer parámetros provisionales de ordenación, ocupación, alineación y uso; y d) recomendar la elaboración de un Manual Especial de Permisología para garantizar un control preventivo uniforme, trazable y público.

El documento se emite con criterio estrictamente técnico. No constituye por sí mismo una autorización administrativa, una licencia de construcción, una certificación de uso de suelo ni una reclasificación automática de la totalidad de los predios incluidos en la poligonal. Su función es servir como memoria justificativa, dictamen interno especializado y pieza base del expediente administrativo que, de ser acogido por la Alcaldía, deberá continuarse mediante el procedimiento institucional correspondiente.

A solicitud institucional, este informe se redacta en la Unidad de Planeamiento Urbano, con lenguaje de ordenación territorial, control urbano y evaluación físico-espacial, de modo que resulte utilizable ante el señor Alcalde, la Consultoría Jurídica municipal, la Unidad de Planificación y Programación Municipal, el Concejo de Regidores y cualquier órgano revisor externo que participe en la validación del futuro instrumento normativo.

ANTECEDENTES INSTITUCIONALES Y TERRITORIALES

El Ayuntamiento Municipal de Constanza dispuso la realización de un levantamiento topográfico, de un inventario secuencial de predios y de un plano longitudinal del tramo comprendido entre las inmediaciones de Agroquímica Fersan y la Entrada del Valle, con la finalidad de disponer de evidencia técnica objetiva sobre el estado actual de ocupación, la diversidad de usos, la capacidad de estacionamiento, la existencia de solares vacantes, la permanencia de parcelas agrícolas y el nivel de consolidación del borde vial (Fuente: Agrim. Kelvin Manuel Javier Pérez, informe técnico, 10/06/2026, pp. 1, 42-50).

El contexto que motiva este análisis es conocido: sobre dicho tramo han coexistido, por años, restricciones asociadas a una visión anterior de vía panorámica o borde de acceso con una realidad física progresivamente distinta, marcada por la implantación de Naves, Agroquímicas, Banco, estación de Combustible, Servicios Automotrices, Dealer, Almacenes, Oficinas y otros usos vinculados a la economía local. La ausencia de un PMOT actualizado y la falta de un IDSU aprobado han contribuido a que la interpretación normativa oscile entre la paralización de expedientes y la tolerancia histórica, sin una regla de aplicación homogénea y transparente.



ALCALDÍA DE
CONSTANZA
RNC.403-00033-1



El antecedente del Plan de Ordenamiento Territorial elaborado en 2007 debe ser tenido únicamente como referencia histórica. Aun cuando ese documento identificó lineamientos para los accesos lineales y para la regulación del uso y ocupación del suelo, no puede asumirse hoy como instrumento suficiente para decidir la permisología del corredor, pues no se encuentra actualizado ni responde íntegramente a la estructura funcional, al nivel de consolidación edificatoria ni al marco jurídico inaugurado por la Ley núm. 368-22 (Fuente: POT de Constanza, julio de 2007, secciones sobre lineamientos y marco legal).

DESCRIPCIÓN GENERAL DEL TRAMO EVALUADO

Según el levantamiento suscrito por el Agrim. Kelvin Manuel Javier Pérez, la dirección del levantamiento se realizó con orientación fija de oeste a este, detallando estructura por estructura, parcela por parcela, incluyendo áreas comerciales, edificaciones, disponibilidad de parqueos y presencia o ausencia de áreas verdes. El recorrido inicia formalmente en las inmediaciones de Agroquímica Fersan y concluye en la denominada Entrada del Valle, abarcando un tramo medido sobre el eje de la avenida Antonio Abud Isaac de 1,165 metros lineales (Fuente: informe técnico del agrimensor, p. 1).

La lectura del plano longitudinal evidencia que el corredor tiene un carácter de borde vial activo y no meramente escénico. Se reconocen piezas de anclaje económico de escala diversa, desde establecimientos con baja capacidad de estacionamiento y frente compacto hasta naves, patios de maniobra, parcelas abiertas al servicio automotriz, estación de combustible y predios agrícolas colindantes. El borde presenta además calles divisorias, servidumbres, paradas y puntos de publicidad exterior implantados sobre o junto al espacio público.

DATOS DE CAMPO DEL LEVANTAMIENTO DEL AGRIMENSOR

Los datos cuantitativos más relevantes levantados por el agrimensor contratista y asumidos por esta Unidad como base empírica del análisis son los siguientes:

Variable observada	Resultado técnico
Longitud vial levantada	1,165 metros lineales sobre el eje de la Av. Antonio Abud Isaac.
Área total dentro de la poligonal del proyecto	269,844.56 m ² .
Área identificada como desafectación agrícola / uso de siembra	216,844.56 m ² .
Superficie urbanizada no agrícola	52,433.43 m ² .
Unidades funcionales / catastrales inventariadas	41.
Plazas de estacionamiento explícitamente cuantificadas	198.



ALCALDÍA DE
CONSTANZA

RNC.403-00033-1



Es especialmente relevante la nota de balance técnico consignada por el agrimensor: la diferencia de 52,433.43 m² entre el área total levantada y el área agrícola identificada corresponde íntegramente a superficies urbanizadas no agrícolas, integradas por edificaciones comerciales, naves industriales y de almacenamiento, 198 plazas de parqueo abiertas registradas, aceras, accesos de servidumbre, calles divisorias secundarias y la propia calzada de la avenida. Tal afirmación tiene gran peso, porque no describe una percepción subjetiva sino una cuantificación técnica del suelo efectivamente impactado por usos urbanos o semiurbanos (Fuente: informe técnico del agrimensor, p. 50).

LECTURA FUNCIONAL COMPLEMENTARIA DEL CORREDOR

A partir de la matriz de 41 unidades inventariadas, esta Unidad agrupó los predios según su función dominante de borde vial, para interpretar con mayor precisión la vocación actual del tramo. La clasificación que sigue no sustituye la calificación legal del suelo; sirve únicamente como instrumento técnico de lectura territorial para apoyar la decisión municipal.

Grupo funcional	Unidades	% del total	Observación técnica
Agrocomercio y servicios a la producción agrícola	10	24.4%	Agroquímicas Fersan, Semagro, Juan Jiménez, Agrodec, Gesagro, El Inge Resuelve, Quiaasa, Intesa, Transfer Agro y Agrevo.
Servicios automotrices y movilidad	8	19.5%	Gomeras, repuestos, taller, rent car, dealer, auto service y actividades análogas.
Comercio general	6	14.6%	CER Home, Jardín Constanza, cristalería, banca, frutera, local comercial sin nombre.
Logística / almacenamiento / distribución	4	9.8%	Distribuidora de cemento, Almacenes Cruz M., Depósito Diony, Mundo Packing.
Institucional / financiero	1	2.4%	Banco Agrícola de Constanza.



ALCALDÍA DE
CONSTANZA
RNC.403-00033-1



Servicios empresariales / oficinas	1	2.4%	Oficina de Tabuco Producciones.
Infraestructura especial	1	2.4%	Estación Total / Inverconsa Gas.
Predios agrícolas con uso activo	6	14.6%	Parcelas agrícolas, terrenos con bomba, paneles o cultivo activo.
Solares vacantes o yermos	4	9.8%	Predios sin construcción ni uso agrícola vigente al frente vial.

La agrupación precedente muestra que 31 de las 41 unidades inventariadas —equivalentes al 75.6% del total— corresponden a actividades económicas o de soporte directo a la economía local con frente o incidencia sobre la avenida. Solo 10 unidades (24.4%) se mantienen como agrícolas o vacantes. Este patrón permite afirmar, con base en la evidencia empírica, que el corredor exhibe un predominio funcional urbano-económico en su borde inmediato, aun cuando conserve respaldo agrícola relevante detrás de varias implantaciones.

PUNTOS DE ALTA INTENSIDAD OPERATIVA DE ESTACIONAMIENTO

La distribución de plazas de parqueo constituye un indicador muy útil de la intensidad de uso y del grado de adaptación del borde a actividades de atención al público, carga, maniobra y permanencia vehicular. Los nodos con mayor capacidad explícitamente cuantificada por el agrimensor son los siguientes:

Predio / Establecimiento	Parqueos	Lectura técnica
Estación Total / Inverconsa Gas	23	Nodo de servicio especial con accesos fluidos, carwash, GLP y operación continua.
Banco Agrícola de Constanza	20	Equipamiento financiero e institucional de escala urbana, con dos accesos definidos y arbolado frontal.
Agroquímica Gesagro SRL	15	Frente amplio con nave y verja frontal; operación intensiva de agroservicios.



ALCALDÍA DE
CONSTANZA
RNC.403-00033-1



Agroquímica Fersan	12	Nave con frente funcional y amplio patio de parqueo.
Centro de Gomas Rosario	12	Uso automotriz de alta demanda vehicular.
Agroquímica Agrevo SRL	12	Punto final del recorrido con nave y oficinas administrativas.
Agroquímica Semagro	10	Nave de dos niveles y actividad de frente consolidada.
Transfer Agro	8	Nave metálica con operación de apoyo productivo.

La capacidad de estacionamiento y patio operativo observada en varios de estos nodos no es propia de un frente estrictamente contemplativo o de baja intensidad. Responde a una avenida que ya soporta intercambio económico, llegada y salida de clientes, maniobras de abastecimiento, servicios técnicos, parqueo de flotillas y actividades de escala supra barrial. Ello refuerza la tesis de que la regla municipal no puede seguir siendo la congelación general de los permisos sin criterios diferenciados.

DESCRIPCION URBANÍSTICO Y ARQUITECTÓNICO DEL BORDE VIAL

- **Morfología del frente y patrón edificatorio.** El tramo presenta un patrón de implantación heterogéneo pero claramente lineal. Predominan cierres frontales en block, verjas metálicas, naves con techos de aluzinc, oficinas compactas, edificaciones de uno y dos niveles y, en menor número, piezas de tres niveles. El frente se encuentra interrumpido por solares vacantes, accesos secundarios y franjas que todavía conservan predios agrícolas, lo que obliga a evitar una lectura simplista de corredor completamente continuo. La heterogeneidad, sin embargo, no niega la consolidación; la confirma como consolidación de borde mixto.
- **Relación entre la edificación y la vía.** En distintos puntos la construcción se acerca significativamente al borde de la avenida y en otros se retrae para generar explanadas o patios de parqueo. Esa variabilidad impide imponer retroactivamente un único patrón rígido para todo el tramo, pero sí exige que la futura ordenanza fije alineaciones oficiales, reglas de adaptación para preexistencias y criterios más exigentes para nuevas actuaciones. La ordenación futura debe tomar como referencia la rasante y la continuidad urbana, no el caos heredado.
- **Espacio público, aceras y accesibilidad.** El levantamiento evidencia la existencia de tramos peatonales y bordes transitables, pero no una sección urbana homogénea ni estandarizada. Hay puntos con aceras funcionales, otros con ocupaciones parciales, accesos directos a patios,



ALCALDÍA DE
CONSTANZA
RNC.403-00033-1



bordes sin tratamiento vegetal y presencia de publicidad exterior en servidumbres de paso. Desde la perspectiva de calidad urbana, el corredor requiere una política de aceras continuas, plantación de arbolado, control de rampas y salidas vehiculares y eliminación de obstáculos para el peatón.

- **Paisaje, arbolado y calidad visual.** El inventario muestra un déficit general de áreas verdes frontales. Existen excepciones relevantes —como el Banco Agrícola, que presenta área verde perimetral, jardineras y árboles; CER Home, con vegetación; algunos eucaliptos y pinos frontales en predios aislados—, pero la constante dominante es el frente duro, pavimentado o cercado. En consecuencia, la actualización normativa no puede limitarse a “permitir más”; debe imponer estándares de paisajismo, permeabilidad y arborización para recomponer el ingreso urbano y evitar una degradación mayor de la imagen de acceso a Constanza.
- **Movilidad y conflictos de borde.** La acumulación de accesos directos, talleres, lavados, estación de combustible, dealer y patios de maniobra genera presión sobre la seguridad vial, la velocidad de operación, la visibilidad de cruces y la ocupación de la franja frontal. La ordenanza especial deberá ordenar ingresos y egresos, zonas de carga y descarga, estacionamientos internos y radios de maniobra, sin trasladar esos costos operativos a la calzada o al espacio peatonal.
- **Coexistencia con suelo agrícola.** Una parte importante de la poligonal sigue integrada por parcelas agrícolas o predios no urbanizados. La evidencia física demuestra que lo consolidado se concentra en el frente o en piezas puntuales; por eso, el tratamiento técnico correcto no es declarar toda el área como comercial, sino reconocer una franja de frente urbano consolidado y una franja posterior que debe permanecer bajo control agrícola, de transición o de protección según corresponda.

ESQUEMA REGULATORIO PROPUESTO PARA LA ACTUALIZACIÓN DE LA ORDENANZA

Se recomienda que la futura ordenanza no use una etiqueta genérica de “zona comercial” sin matices, sino una formulación técnica más precisa, por ejemplo: “Corredor de Desarrollo **Comercial Estratégico y de Servicios de Apoyo Productivo de la avenida Antonio Abud Isaac**”. Dicha formulación permite ordenar el frente consolidado, reconocer su función económica, mantener compatibilidad con la economía agrícola local y, al mismo tiempo, reservar control sobre las áreas todavía no absorbidas por la urbanización de borde.

Para fines de aplicación, se sugiere distinguir internamente tres subámbitos regulatorios:



ALCALDÍA DE
CONSTANZA

RNC.403-00033-1



Subámbito propuesto	Descripción técnica	Régimen recomendado
Franja de Frente Urbano Consolidado (FFUC)	Predios con frente directo a la avenida que ya presentan edificación, actividad económica consolidada, patios operativos, estacionamientos o vacancia con aptitud urbana inmediata.	Regulación principal del corredor; apta para comercio, servicios, logística liviana y servicios de apoyo productivo, bajo parámetros específicos.
Franja de Transición Controlada Especial (FTCE)	Predios de borde con ocupación parcial, vacíos intermedios o coexistencia con usos agrícolas que aún no han perdido totalmente su lógica de transición.	Admite usos condicionados y desarrollos graduales, con exigencias más altas de control ambiental, drenaje, paisajismo y compatibilidad.
Área de Respaldo Agrícola y Regulación Diferenciada (ARAD)	Superficies posteriores o laterales cuya vocación dominante sigue siendo agrícola, de protección o de reserva para evaluación futura.	No debe ser absorbida por una declaratoria comercial general; su tratamiento debe mantenerse bajo criterios de suelo no urbanizable o de transición hasta evaluación específica.

PARÁMETROS TÉCNICOS PRELIMINARES QUE DEBERÍA CONTENER LA ORDENANZA ESPECIAL

Los parámetros siguientes tienen naturaleza preliminar y orientadora. Su objetivo es dotar al Ayuntamiento de una base técnica suficiente para redactar la ordenanza especial del corredor, sin perjuicio de que algunos de ellos deban ser afinados en la fase de proyecto normativo, en la memoria justificativa o en el futuro Manual Especial de Permisología.

Parámetro	Criterio técnico preliminar
Objeto de la ordenanza	Ordenar el frente consolidado de la avenida Antonio Abud Isaac, regular usos, volumetría, alineación, parqueos, accesos y condiciones ambientales, y establecer un régimen especial de control preventivo municipal.
Ámbito espacial	Delimitación georreferenciada del corredor, distinguiendo FFUC, FTCE y ARAD. La declaratoria no debe recaer sobre la totalidad indiferenciada de la poligonal.



ALCALDÍA DE
CONSTANZA

RNC.403-00033-1



Usos permitidos en FFUC	Comercio general, servicios profesionales, servicios automotrices livianos, agrocomercio, oficinas, equipamientos financieros, logística liviana y servicios de apoyo productivo.
Usos condicionados (no están permitidas)	Estaciones de combustible, GLP, talleres intensivos, carwash, depósitos de materiales, centros de acopio, manejo de químicos o aceites; condicionados a compatibilidad ambiental, seguridad, drenaje, manejo de residuos y aprobación sectorial cuando corresponda.
Usos no recomendables o prohibidos de Materiales y Estética	Actividades incompatibles con el entorno urbano de acceso, que generen ruidos, emisiones, vertidos, almacenamiento peligroso o afectación paisajística no mitigable; así como ocupaciones que invadan derecho de vía, aceras o franjas de protección. Materiales y Estética: Prohibir el uso de techos de Aluzinc reflectante brillante, muros cortina de vidrio espejado (para evitar deslumbramientos a los pilotos) y colores estridentes que rompan con el entorno natural.
Altura maxima provisional	7 metro lineal como criterio prudencial de borde, sin perjuicio del límite general estructural y de la consulta obligatoria a IDAC por existencia de infraestructura aeroportuaria en el municipio.
Ocupación y Retiro para construcciones Nueva que limiten la franja	Retiro Vial Obligatorio (Línea de Fábrica): Establecer un retiro mínimo de 16.00 Metros Lineal desde el borde de la calzada de la avenida. Esta franja se destinará exclusivamente a aceras arborizadas, franja verde de absorción y estacionamientos a cielo abierto. Retiro Laterales Derecho, Lateral Izquierdo y Posteriores no menores de 3.00 Metros Lineal en edificaciones bajas, salvo regla especial por alineación consolidada. (se someterá a



ALCALDÍA DE
CONSTANZA

RNC.403-00033-1



	evaluación por el departamento correspondiente)
Ocupación y Retiro para Construcciones y Remodelaciones	Cuando el proyecto consista exclusivamente en remodelaciones que contemplen áreas de estacionamiento, se permitirá un retiro frontal mínimo de 7.00 metros lineales , siempre que dicha medida garantice la maniobrabilidad, seguridad vial y el cumplimiento de las normas de diseño vigentes. (se someterá a evaluación por el departamento correspondiente)
Aceras y espacio público	Asegurar aceras continuas con ancho pavimentado no menor de 2.00 Metros Lineal , espacio para alcorques y regulación de rampas y accesos vehiculares.
Áreas verdes y paisaje	Reserva de suelo permeable y vegetación en nuevas actuaciones; exigencia de tratamiento paisajístico frontal, control de cierres opacos y lineamientos de imagen urbana de acceso.
Estacionamientos y maniobra	Todos los usos de mediana o alta intensidad deberán resolver estacionamiento y, cuando aplique, carga y descarga dentro del predio. La tabla definitiva de exigencias debe desarrollarse en el Manual Especial de Permisología. Exigir un módulo de parqueo por cada determinado número de metros cuadrados de construcción comercial, obligatoriamente dentro de los linderos de la propiedad (prohibido parquearse en el paseo de la avenida).
Publicidad exterior	Regular ubicación, dimensiones, altura y distancia entre soportes, para evitar contaminación visual y ocupación indebida del espacio público.
Drenaje y saneamiento	Obligación de manejo de escorrentías, disposición sanitaria, control de vertidos y prohibición de descargas sin tratamiento.
Régimen de preexistencias	Crear procedimiento de regularización condicionada para edificaciones consolidadas,



ALCALDÍA DE
CONSTANZA

RNC.403-00033-1

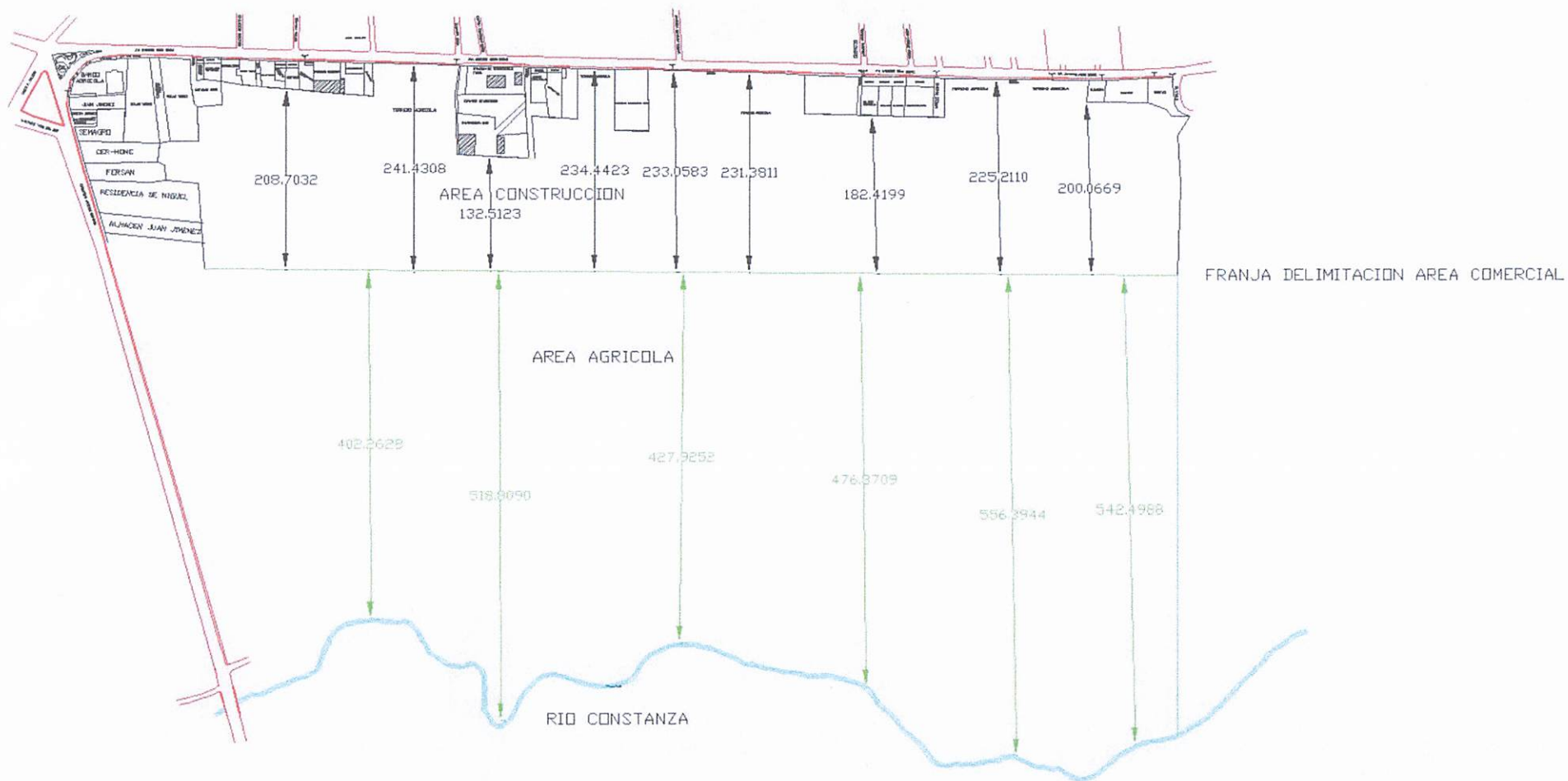


	distinguiendo entre regularizable, fuera de ordenación y no regularizable por afectación grave al interés público o ambiental.
Altura Máxima Permitida desde la Estación de Combustible hasta la entrada del valle Total Lado Sur	Condicionada estrictamente a un máximo de 7.00 metros de altura desde el nivel natural del terreno. Se debe añadir la nota aclaratoria: "Sujeto a la aprobación definitiva y cono de aproximación del Instituto Dominicano de Aviación Civil (IDAC)". (se someterá a evaluación por el departamento correspondiente)
Altura Máxima Permitida desde el Banco Agrícola hasta la Estación de Combustible Total Lado Sur	Condicionada estrictamente a un máximo de 11.00 Metros Lineal (3 niveles) de altura desde el nivel natural del terreno. Se debe añadir la nota aclaratoria: "Sujeto a la aprobación definitiva y cono de aproximación del Instituto Dominicano de Aviación Civil (IDAC)". (se someterá a evaluación por el departamento correspondiente)

Este informe se emite en la ciudad de Constanza, provincia La Vega, para fines de presentación al señor Alcalde del Ayuntamiento Municipal de Constanza y para los usos institucionales que correspondan dentro del proceso de actualización normativa del corredor de la avenida Antonio Abud Isaac.


Arq. ELIZABETH SANCHEZ
Unidad de Planeamiento Urbano
Ayuntamiento Municipal de Constanza

LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO CORREDOR AVENIDA ANTONIO ABUD ISAAC



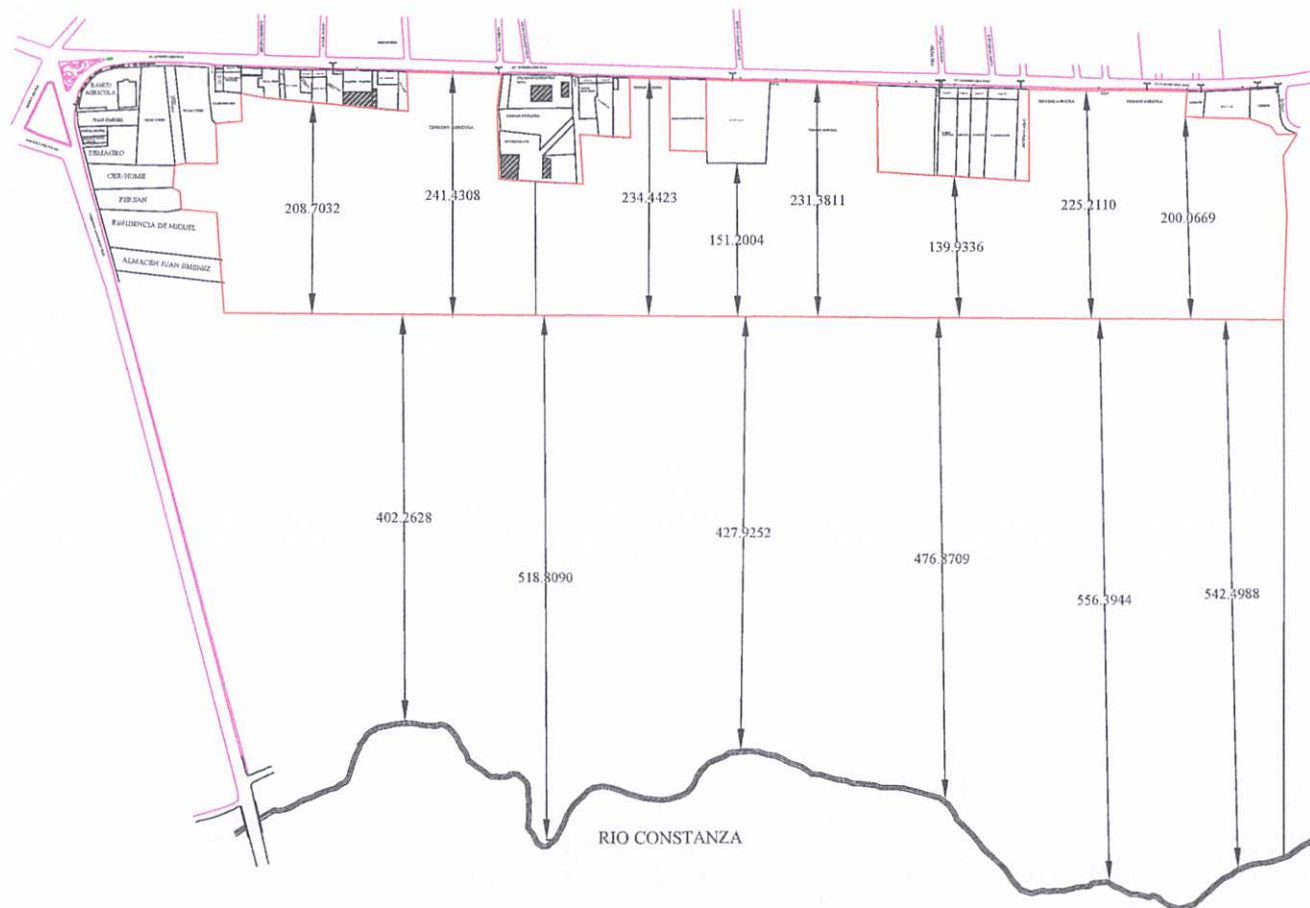


AREA DE CONSTRUCCION 52,433.87

AREA AGRICOLA SIN CONSTRUCCION
PROPUESTA 216,844.56

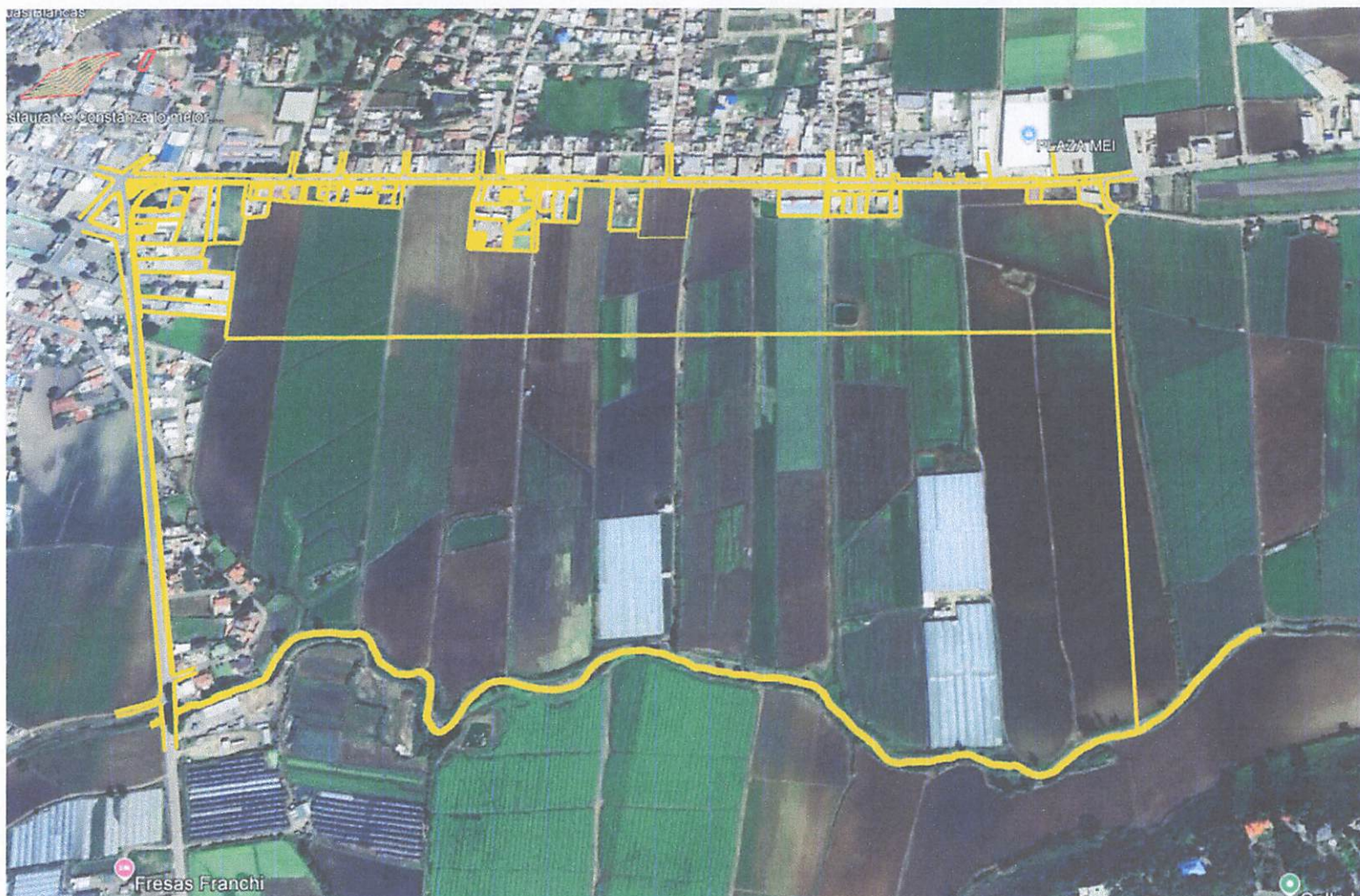
FRANJA DELIMITACION AREA
COMERCIAL 230 ML PROFUNDIDAD

AREA AGRICOLA DESPUES DE LA FRANJA
526,079.94



REPUBLICA DOMINICANA PODER JUDICIAL	
JURISDICCION INMOBILIARIA DIRECCION REGIONAL DE MENSURA CATASTRALES DEPARTAMENTO NORTE	
PLANO INDIVIDUAL	
ACTUACION TECNICA: DETERMINACION DE AREA	
PARCELA No. (PARTES)	
DESIGNACION TEMPORAL No. N/A	
PROVINCIA: LA VEGA	
MUNICIPIO: CONSTANZA	
SECCION: AV. ANTONIL ABUD ISSAC	
LUGAR: DIRECCION OESTE-ESTE	
REFERENCIAS DE UBICACION:	
METODOLOGIA DE LEVANTAMIENTO: ESTE INMUEBLE FUE LEVANTADO CON EQUIPOS RECEPTORES SATELITALES, POR EL METODO DE LEVANTAMIENTO EN TIEMPO REAL (RTK).	
SUPERFICIE PARCELA: MT2	ESCALA: 1:2,272.00
OBSERVACIONES: FECHA: 17/06/2026	No de Laminas 1 1
Certifico haber realizado en el terreno conforme a lo dispuesto en el Reglamento General de Mensuras Catastrales	
AGRI-MENSUR: KRAVINAT JAVIER PEREZ CODIA: 40359	
De conformidad a lo dispuesto en el Reglamento General de Mensuras Catastrales	
FIRMA DEL DIRECTOR	

CORREDOR AVENIDA ANTONIO ABUD ISAAC



CRONOLOGIA CORREDOR POR AÑO

AÑO 2006



AÑO 2008



AÑO 2010



AÑO 2011



AÑO 2013



AÑO 2014



AÑO 2016



AÑO 2018



AÑO 2020



AÑO 2021



AÑO 2022



AÑO 2024

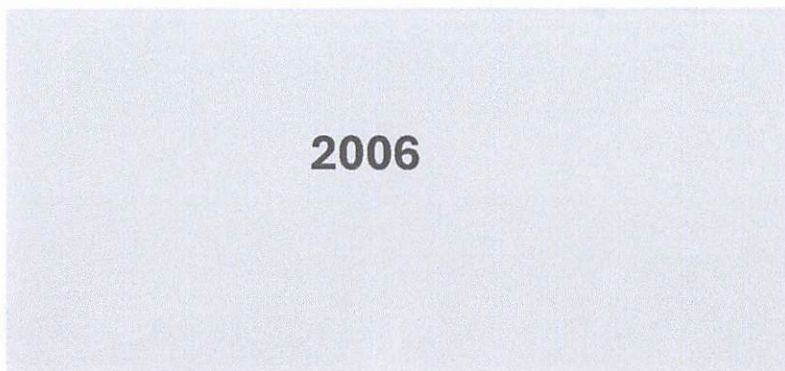


AÑO 2025



AÑO 2026







ALCALDÍA DE
CONSTANZA

RNC.403-00033-1



UNIDAD DE PLANIFICACIÓN Y PROGRAMACIÓN MUNICIPAL (UPPM)

**INFORME TÉCNICO DE VIABILIDAD
PARA LA DECLARATORIA DE LA AVENIDA ANTONIO ABUD ISAAC
COMO TRAMO DE DESARROLLO COMERCIAL ESTRATÉGICO
Y ACTUALIZACIÓN DE LA ORDENANZA APLICABLE**

Dirigido al señor Alcalde del Ayuntamiento Municipal de Constanza

Constanza, La Vega, 16 de junio de 2026

Área responsable	Unidad de Planificación y Programación Municipal (UPPM)
Base principal del análisis	Levantamiento topográfico e inventario funcional del tramo; plano de detalles; Normas Subsidiarias Regionales de Planificación; Ley núm. 368-22; Reglamento de Aplicación aprobado por Decreto núm. 396-25; normativa ambiental vigente y antecedente local de ordenamiento.
Objeto	Evaluar la viabilidad técnico-jurídica de reconocer el frente de la avenida Antonio Abud Isaac como corredor de desarrollo comercial estratégico y formular recomendaciones para actualizar la ordenanza y la permisología municipal.
Tramo evaluado	1,165 metros lineales, desde las inmediaciones de Agroquímica Fersan hasta la Entrada del Valle.
Resultado técnico propuesto	Viable con condiciones. Se recomienda declarar el tramo como corredor de desarrollo comercial estratégico de uso mixto controlado, delimitando con precisión la franja urbana consolidada y sometiendo su regulación a una ordenanza especial transitoria, complementada por un Manual Especial de Permisología.

ALCALDÍA DE
CONSTANZA
O
PLA
Y F





ALCALDÍA DE
CONSTANZA
RNC.403-00033-1



I. OBJETO DEL INFORME

El presente informe tiene por objeto emitir la opinión técnica institucional de la Unidad de Planificación y Programación Municipal (UPPM) respecto de la viabilidad de declarar el tramo evaluado de la avenida Antonio Abud Isaac como espacio de desarrollo comercial estratégico, así como proponer criterios normativos y operativos para la actualización de la ordenanza municipal aplicable, la regulación del uso del suelo en dicho frente vial y la organización de la permisología correspondiente.

El análisis parte de una constatación objetiva: el tramo levantado ya no responde a la lógica de una franja predominantemente vacante o panorámica en sentido estricto, sino a la de un corredor funcional de acceso urbano, servicios, comercio, agrocomercio, logística y apoyo a la economía productiva de Constanza. En consecuencia, resulta técnicamente improcedente mantener una lectura normativa puramente restrictiva o desactualizada, pero también sería jurídicamente inadecuado liberalizar el corredor sin reglas claras, sin delimitación y sin parámetros de control preventivo.

II. ANTECEDENTES Y ALCANCE

El Ayuntamiento Municipal de Constanza dispuso la realización de un levantamiento topográfico y de inventario funcional del frente vial de la avenida Antonio Abud Isaac, como insumo para valorar su situación actual y sustentar una decisión municipal sobre su ordenación. Dicho levantamiento fue realizado en fecha 10 de junio de 2026 y describe de forma secuencial, de oeste a este, las estructuras existentes, los predios con actividad económica, los solares vacantes, las parcelas agrícolas visibles desde la vía y la disponibilidad técnica de estacionamientos.

De igual modo, el plano de detalles levantado para el Ayuntamiento muestra la poligonal de trabajo, la ubicación de los establecimientos y la continuidad del eje vial, confirmando que se trata de una franja con accesos, calles secundarias, servidumbres, presencia de equipamientos y relación directa con la trama urbana y con la carretera Antonio Duvergé.

Aunque Constanza contó con un antecedente de ordenamiento territorial elaborado en 2007, dicho instrumento no se encuentra actualizado a la realidad territorial, económica, vial, edificatoria y normativa vigente. En consecuencia, el presente informe no asume el documento de 2007 como norma autosuficiente, sino como antecedente técnico de referencia. En ese antecedente ya se reconocía que los accesos lineales a Constanza podían revalorizarse mediante actuaciones urbanísticas y usos más intensos del suelo, con admisión de usos residenciales, comerciales, financieros e institucionales, así como con parámetros mínimos de frente, superficie, ocupación,





altura, retiros y aceras. Esa orientación confirma que el corredor nunca fue concebido como una franja rígidamente congelada, sino como un espacio susceptible de regulación especial.

III. BASE DOCUMENTAL Y NORMATIVA CONSIDERADA

Para la elaboración de este informe se tomaron en cuenta los siguientes documentos y marcos normativos: (i) Informe técnico sobre los trabajos de replanteo y levantamiento topográfico para el proyecto de reordenamiento territorial de la avenida Antonio Abud Isaac; (ii) plano de levantamiento de detalles y localización de unidades catastrales funcionales; (iii) Ley núm. 368-22 de Ordenamiento Territorial, Uso de Suelo y Asentamientos Humanos; (iv) Reglamento de Aplicación de la Ley núm. 368-22, aprobado mediante Decreto núm. 396-25; (v) Normas Subsidiarias Regionales de Planificación, dictadas al amparo del artículo 69 de la Ley núm. 368-22; (vi) Ley núm. 64-00 de Medio Ambiente y Recursos Naturales y normativa ambiental complementaria; (vii) Ley núm. 176-07 del Distrito Nacional y los Municipios; (viii) normativa sobre derecho de vía, accesibilidad, edificaciones y, cuando aplique, restricciones de altura asociadas a infraestructura aeroportuaria.

Esta Unidad deja constancia de que, en ausencia de un PMOT actualizado y de un Instrumento de Delimitación del Suelo Urbano (IDSU) aprobado para Constanza, el análisis debe apoyarse en la Ley núm. 368-22, en su reglamento y en las Normas Subsidiarias Regionales de Planificación, sin perjuicio de las competencias municipales para actualizar ordenanzas locales compatibles con dicho marco.

IV. METODOLOGÍA DE EVALUACIÓN

La metodología aplicada por la UPPM para fines de este informe se estructuró en cinco ejes: (1) revisión del levantamiento topográfico y del inventario secuencial de predios; (2) lectura funcional del corredor a partir de los usos observados; (3) contraste con los criterios legales de suelo urbano y suelo no urbanizable; (4) valoración de compatibilidad ambiental y de riesgos; y (5) formulación de recomendaciones normativas, procedimentales y de gestión.

- Análisis físico-espacial: longitud vial, continuidad del frente, existencia de aceras, accesos, servidumbres, calles secundarias, estacionamientos y espacios vacantes.
- Análisis funcional: clasificación de actividades observadas en el tramo (comercio, agrocomercio, servicios, talleres, logística, equipamientos, parcelas agrícolas, solares vacantes).
- Análisis jurídico: identificación del régimen aplicable a municipios sin PMOT actualizado, alcance del IDSU, papel supletorio de las Normas Subsidiarias Regionales de Planificación y deber de coordinación con MEPyD y MIMARENA.





- Análisis de ordenación: determinación de si procede una declaratoria de desarrollo comercial estratégico y bajo qué condiciones, sin desconocer la permanencia de suelo agrícola o de transición en la poligonal posterior.

V. RESULTADOS RELEVANTES DEL LEVANTAMIENTO

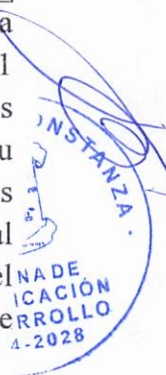
De acuerdo con el levantamiento técnico realizado para el Ayuntamiento, el tramo evaluado presenta los siguientes datos cuantitativos y cualitativos de mayor relevancia:

Variable	Resultado
Longitud vial levantada	1,165 metros lineales sobre el eje de la avenida Antonio Abud Isaac.
Área total dentro de la poligonal	269,278.43 m ² .
Área identificada como desafectación agrícola / uso estrictamente de siembra	216,844.56 m ² .
Área urbanizada no agrícola	52,433.87 m ² .
Unidades catastrales/funcionales inventariadas	41 unidades.
Estacionamientos explícitamente cuantificados	198 plazas, sin incluir algunos estacionamientos internos no cuantificados.

Sobre la base de la matriz de 41 unidades inventariadas, esta Unidad realizó una lectura funcional complementaria del corredor. De dicha lectura se desprende que aproximadamente 31 unidades —equivalentes a alrededor del 75.6 % del inventario funcional— corresponden a usos comerciales, agrocomerciales, servicios, talleres, logística, combustibles, banca, almacenaje u oficinas; mientras que unas 10 unidades —aproximadamente el 24.4 %— corresponden a solares vacantes, predios agrícolas o terrenos sin consolidación urbana inmediata. Esta relación funcional evidencia que, aunque la poligonal total conserva un peso importante de suelos agrícolas hacia el fondo de parcela, el frente directo sobre la vía presenta una consolidación económica claramente orientada al comercio y servicios.

Entre los usos más representativos observados se encuentran: agroquímicas, tienda de cerámicas, oficinas, gomeras, banco, repuestos, cristalería, banca, frutera, taller de mecánica, rent car, distribuidora de cemento, centro de gomas, dealer, estación de combustible con GLP, servicios automotrices, almacenes, depósito de materiales, centros agrocomerciales, naves ligeras y servicios logísticos. Se identifican además parcelas agrícolas, solares vacantes, franjas con publicidad exterior, calles divisorias y una caseta pública de espera en el frente vial.

En materia de espacio público y calidad urbana, el levantamiento deja ver un déficit general de áreas verdes frontales, con excepciones puntuales como el Banco Agrícola, CER Home, algunos





ALCALDÍA DE
CONSTANZA
RNC.403-00033-1



árboles aislados y determinadas franjas vegetales. Asimismo, se verificó una presencia significativa de estacionamientos a cielo abierto, varios accesos directos a la vía y usos intensivos del borde vial, lo cual refuerza la necesidad de ordenar accesos, cargas, estacionamientos, drenajes, fachadas, arbolado y publicidad exterior.

VI. INTERPRETACIÓN TÉCNICA DEL TRAMO

La avenida Antonio Abud Isaac no opera hoy como simple vía de contemplación paisajística ni como frente predominantemente rural. Funciona, de manera material y comprobable, como corredor de entrada y distribución de actividades vinculadas al abastecimiento, la comercialización, la logística agrícola, el mantenimiento vehicular, la exposición de productos, los combustibles y otros servicios estratégicos para la economía local. Por tanto, el análisis territorial debe centrarse en la realidad física y funcional actual, sin dejar de preservar la coherencia con la estructura territorial de Constanza.

Sin embargo, la evidencia levantada también demuestra que no todo el ámbito de la poligonal tiene el mismo grado de consolidación ni la misma aptitud para recibir iguales intensidades de ocupación. La información métrica muestra un peso todavía importante de superficies agrícolas en la parte posterior y en algunos vacíos intermedios. Por ello, desde el punto de vista técnico, lo correcto no es transformar la totalidad del ámbito levantado en suelo comercial pleno de manera indiscriminada, sino reconocer una franja vial consolidada y funcionalmente urbana con capacidad de desarrollo comercial estratégico, acompañada de un tratamiento de transición o preservación para las áreas no consolidadas que no reúnan todavía las condiciones para una mutación general de uso.

En otras palabras, la declaratoria es viable si se entiende como una regulación especial del corredor vial y de los predios con acceso directo y consolidación objetiva sobre la avenida, no como una liberalización automática de toda la superficie de respaldo agrícola comprendida en la poligonal.

VII. ANÁLISIS JURÍDICO Y NORMATIVO

La Ley núm. 368-22 establece que los municipios que no dispongan de PMOT deben elaborar un Instrumento de Delimitación del Suelo Urbano (IDSU), con determinación de los terrenos que respondan a la clasificación de suelo urbano, definición de alineaciones y rasantes de la red vial, y normas de edificación y urbanización sobre aspectos morfológicos, estéticos, usos de inmuebles y ordenación de volúmenes. La misma ley admite, como contenido complementario, ordenanzas de protección ambiental del suelo no urbanizable, siempre coherentes con la normativa sectorial.

En ese mismo marco, las Normas Subsidiarias Regionales de Planificación resultan aplicables en los municipios que no cuenten con PMOT. Dichas normas definen el suelo urbano como aquel que cuenta con red vial consolidada y, además, servicios básicos o consolidación edificatoria en sus dos terceras partes; regulan el ancho mínimo de avenidas y calles, las alineaciones y rasantes, las





ALCALDÍA DE
CONSTANZA
RNC.403-00033-1



alturas máximas, el derecho de vía, la ocupación del solar, los usos compatibles en suelo urbano, la situación de edificios fuera de ordenación, los certificados de no objeción y de uso de suelo, así como la revisión de obras y permisos ilegales.

En consecuencia, jurídicamente sí es posible actualizar la ordenanza municipal del tramo, pero con una precisión esencial: el Ayuntamiento no debe presentar la declaratoria como si estuviera creando una nueva clase legal de suelo al margen de la Ley núm. 368-22. La categoría "desarrollo comercial estratégico" debe asumirse como un régimen especial de ordenación aplicable a un corredor vial dentro del suelo urbano o dentro de la franja que objetivamente reúna las condiciones para ser delimitada como tal, con controles diferenciados sobre el resto del suelo no consolidado.

Del mismo modo, ninguna ordenanza local puede desplazar la competencia sectorial del Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales ni exceptuar a los proyectos de las autorizaciones ambientales que legalmente correspondan. La actualización local debe operar de forma complementaria: ordenar el uso del suelo, la implantación, la volumetría, los accesos, el estacionamiento, la imagen urbana y la gestión preventiva municipal; y remitir a MIMARENA, MIVED/MIVHED, IDAC u otras sectoriales todo lo que exceda la competencia propia municipal.

VIII. CRITERIOS TÉCNICOS QUE SUSTENTAN LA VIABILIDAD

- Existe continuidad vial y articulación territorial con la trama urbana y con la carretera Antonio Duvergé.
- El tramo evidencia una concentración real de actividades económicas de frente, con predominio de comercio, servicios y apoyo logístico a la producción agrícola.
- La existencia de 198 plazas de estacionamiento explícitamente cuantificadas —más otras internas no determinadas— indica una adaptación funcional del corredor al uso intensivo de borde vial.
- La presencia de banco, estación de combustible, agroquímicas, dealer, almacenes, gomeras, naves, rent car, talleres y comercios diversos confirma el carácter estratégico del eje.
- Hay accesos consolidados, calles secundarias y servidumbres que lo integran al sistema urbano local.
- La permanencia de parcelas agrícolas y vacíos no impide la declaratoria, pero obliga a diferenciar entre frente consolidado, frentes de transición y áreas de reserva o preservación.
- Existe necesidad objetiva de seguridad jurídica, puesto que una parte de la dinámica edificatoria del corredor se ha desarrollado sin un marco actualizado, homogéneo y transparente.
- La actualización normativa permitiría ordenar lo ya consolidado, canalizar adecuadamente la inversión privada y reducir discrecionalidad administrativa.





ALCALDÍA DE
CONSTANZA
RNC.403-00033-1



IX. LIMITACIONES Y CONDICIONES NECESARIAS

- La declaratoria no debe entenderse como autorización automática para cualquier uso ni para cualquier intensidad de construcción.
- La ordenanza debe respetar el derecho de vía, la alineación oficial y las restricciones de altura o localización que resulten aplicables por la existencia de infraestructura aeroportuaria en Constanza.
- Las áreas agrícolas o vacantes que no formen parte de la franja urbana consolidada no deben transformarse de manera general sin análisis complementario.
- Los usos de mayor impacto —combustibles, GLP, agroquímicos, talleres intensivos, depósitos, lavado automotriz, manejo de químicos o aceites— solo deben permitirse de forma condicionada, con cumplimiento sectorial y ambiental.
- Las edificaciones fuera de ordenación o de antigua irregularidad no pueden ser tratadas como plenamente regulares por simple tolerancia histórica; requieren un régimen expreso de adecuación, conservación, regularización condicionada o, en su caso, limitación de ampliaciones.

X. OPINIÓN TÉCNICA INSTITUCIONAL

Esta Unidad de Planificación y Programación Municipal considera técnica, territorial y jurídicamente viable que el Ayuntamiento Municipal de Constanza promueva la actualización de la ordenanza aplicable a la avenida Antonio Abud Isaac y declare el tramo evaluado como corredor o tramo de desarrollo comercial estratégico, siempre que dicha declaratoria se formule como una regulación especial de uso mixto controlado, delimitada con precisión y acompañada de parámetros urbanísticos, ambientales y procedimentales claros.

La viabilidad se fundamenta en la consolidación funcional del frente vial, en la existencia de una red de actividades económicas ya implantadas, en la necesidad de ordenar una realidad territorial consolidada y en la compatibilidad de dicha regulación con la Ley núm. 368-22, el Reglamento de Aplicación aprobado por Decreto núm. 396-25, las Normas Subsidiarias Regionales de Planificación y la normativa ambiental vigente.

No obstante, esta Unidad recomienda que la declaratoria no recaiga sobre la totalidad indiscriminada de la poligonal, sino sobre el corredor y los predios con frente, acceso y funcionalidad urbana efectiva sobre la avenida, manteniendo para el resto de las superficies no consolidadas el tratamiento que jurídicamente corresponda según su situación real, vocación, riesgo, servicios y compatibilidad ambiental.





ALCALDÍA DE
CONSTANZA

RNC.403-00033-1



XI. PROPUESTA DE CATEGORIZACIÓN Y ENFOQUE REGULATORIO

Se recomienda que la actualización de la ordenanza utilice una formulación técnicamente precisa, por ejemplo: "Corredor de Desarrollo Comercial Estratégico de la Avenida Antonio Abud Isaac", definido como un ámbito vial de regulación especial destinado a ordenar la implantación de actividades comerciales, agrocomerciales, institucionales, de servicios y logísticas compatibles con la función de acceso y centralidad económica del tramo.

Esa fórmula permite reconocer la realidad funcional del tramo sin entrar en contradicción con la clasificación legal del suelo. La ordenanza puede operar como instrumento especial y, a la vez, servir de insumo para el futuro Instrumento de Delimitación del Suelo Urbano y para el PMOT que deba formularse posteriormente.

XII. PARÁMETROS PUNTUALES RECOMENDADOS PARA LA ORDENANZA

Materia	Criterio recomendado	Observación técnica
Ámbito de aplicación	Aplicar la regulación especial al frente vial de la avenida y a los predios con acceso directo y consolidación objetiva.	Debe delimitarse con plano georreferenciado y memoria justificativa.
Tipo de desarrollo	Uso mixto controlado con predominio comercial, agrocomercial, institucional y de servicios.	No equivale a liberalización total del ámbito posterior.
Usos permitidos	Comercio, oficinas, servicios, banca, agrocomercio, exhibición y venta de productos, rent car, dealer, logística ligera, packing, almacenes compatibles, institucional y servicios turísticos de apoyo.	Compatible con los usos urbanos previstos en las NSRP.
Usos condicionados	Estaciones de combustible, GLP, agroquímicas, talleres, car wash, depósitos, cementos y otras actividades de mayor impacto.	Sujetos a licencias sectoriales, manejo ambiental, carga y descarga interna, control de ruido y seguridad.



ALCALDÍA DE
CONSTANZA

RNC.403-00033-1



Usos prohibidos	Actividades de alto riesgo o incompatibles con el corredor; depósitos a cielo abierto sin control; vertederos, chatarras, sacrificio animal, industrias pesadas, manejo informal de residuos peligrosos y usos que obstruyan la movilidad o afecten la salud.	La ordenanza debe precisarlos de forma taxativa.
Alturas	Aplicar los límites generales vigentes y someter toda propuesta a las restricciones de seguridad estructural, geológica y aeroportuaria que correspondan.	En ausencia de regulación local específica más detallada, las NSRP remiten a un máximo general de 5 pisos/20 m para estructuras de hormigón, sujeto a condicionantes.
Alineación y retiro	Respetar alineación oficial, derecho de vía y acera continua. En ausencia de alineación definida, aplicar retiro frontal mínimo de referencia y exigir no invasión del espacio público.	Debe prevalecer siempre el derecho de vía y la continuidad peatonal.
Aceras y accesibilidad	Aceras continuas de mínimo 1.50 m, con rampas, accesibilidad universal y espacios para arbolado cuando sea técnicamente posible.	Debe evitarse el uso de la acera como parqueo o exhibición.
Ocupación del solar	Fijar un porcentaje de ocupación dentro del rango permitido por la normativa aplicable, garantizando superficie permeable.	Se recomienda complementar con exigencia mínima de área verde en nuevos proyectos.
Estacionamientos	Todo nuevo proyecto o ampliación debe resolver estacionamiento dentro del solar y prohibirse ocupación	Las ratios específicas deben quedar en el Manual Especial de Permisología.





ALCALDÍA DE
CONSTANZA

RNC.403-00033-1



	permanente de aceras, contenes y calzada.	
Carga y descarga	Obligatorias áreas internas o laterales para proyectos logísticos, almacenes, combustibles, agroquímicos y servicios pesados.	Evita conflictos con la movilidad y el peatón.
Arborización e imagen	Exigir tratamiento de fachadas, cierres adecuados, control de rótulos y programa básico de arborización del corredor.	El corredor hoy presenta déficit notable de verde frontal.
Drenaje y saneamiento	Toda nueva intervención debe presentar solución de drenaje pluvial y manejo de aguas residuales compatible con la normativa ambiental y sanitaria.	Especial atención a lavaderos, combustibles y talleres.
Publicidad exterior	Regular tamaño, altura, ubicación, iluminación y prohibir ocupación del derecho de vía con publicidad fija.	El levantamiento identificó presencia de letreros y anuncios sobre servidumbres.

XIII. MATRIZ COMPARATIVA PARA LA TOMA DE DECISIÓN MUNICIPAL

Norma/lectura anterior	Realidad territorial actual	Criterio actualizado recomendado
Tratamiento restrictivo o ambiguo del frente vial, basado en una condición anterior del acceso.	El frente presenta predominio de actividades económicas, accesos consolidados, equipamientos y estacionamientos.	Reconocer un corredor de desarrollo comercial estratégico con reglas claras de implantación y control.
Ausencia de un instrumento actualizado adaptado a la situación física del tramo.	No existe PMOT actualizado ni IDSU aprobado para Constanza.	Aprobar una ordenanza especial transitoria alineada con la Ley 368-22 y preparar el IDSU.



Decisiones caso por caso sin manual uniforme de permisología.	Existen proyectos y solicitudes que pueden quedar sujetos a discrecionalidad o a criterios no homogéneos.	Crear un Manual Especial de Permisología del corredor, público, vinculante y con checklists técnicos.
Tolerancia histórica de ciertas edificaciones y usos, sin mecanismo formal de regularización.	Hay una realidad consolidada que no puede ignorarse, pero que tampoco debe convalidarse sin control.	Definir un régimen de regularización condicionada para preexistencias y edificios fuera de ordenación.
Débil integración entre ordenación territorial, medio ambiente y planeamiento urbano.	Los usos del corredor incluyen combustibles, agroquímicos, talleres, lavado automotriz y logística.	Exigir coordinación permanente UPPM-UPU-Gestión Ambiental-Jurídica y remisión sectorial obligatoria cuando corresponda.

XIV. RECOMENDACIONES PUNTUALES DE LA UPPM

- Aprobar, en primer término, una resolución del Concejo de Regidores que declare de interés municipal la ordenación especial del corredor de la avenida Antonio Abud Isaac y disponga la actualización de la ordenanza aplicable.
- Delimitar cartográficamente el corredor con coordenadas georreferenciadas, distinguiendo: (a) frente urbano consolidado; (b) tramos de transición; y (c) áreas de respaldo agrícola o no consolidadas que no entren automáticamente en la declaratoria.
- Formular la actualización normativa como ordenanza especial transitoria del corredor, hasta tanto Constanza apruebe su Instrumento de Delimitación del Suelo Urbano y, posteriormente, su PMOT.
- Establecer que toda nueva actuación en el corredor requerirá, como mínimo, Certificado de No Objeción y Certificado de Uso de Suelo emitidos por el órgano municipal competente, conforme a la Ley núm. 368-22 y a las NSRP.
- Disponer que la Unidad de Planeamiento Urbano elabore y ponga en vigencia un Manual Especial de Permisología del Corredor de la avenida Antonio Abud Isaac, validado por la UPPM, Jurídica y Gestión Ambiental.
- Ordenar que dicho Manual sea de acceso público y organizado, tanto en formato físico como digital, incluyendo formularios, requisitos, plazos, criterios de evaluación, cuadros de usos permitidos/condicionados/prohibidos y parámetros urbanísticos aplicables.
- Incluir en el Manual Especial, como mínimo: alineación oficial, derecho de vía, aceras, accesibilidad, altura, ocupación, parqueos, carga y descarga, manejo de aguas, residuos,





ALCALDÍA DE
CONSTANZA
RNC.403-00033-1



publicidad exterior, arborización, criterios para ampliaciones, régimen de preexistencias y mecanismo de inspección.

- Crear una Mesa Técnica Permanente integrada por la Alcaldía, UPPM, Unidad de Planeamiento Urbano, Jurídica, Gestión Ambiental, Obras Municipales y, cuando proceda, representantes sectoriales externos, para revisar expedientes complejos y asegurar trazabilidad técnica.
- Establecer un programa de regularización condicionada para edificaciones y usos preexistentes consolidados en el corredor, diferenciando entre: (a) edificaciones regularizables; (b) edificaciones fuera de ordenación sujetas solo a conservación/rehabilitación; y (c) actuaciones incompatibles que deban corregirse o limitarse.
- Disponer que las solicitudes sobre combustibles, GLP, agroquímicos, lavaderos, talleres, depósitos, vertidos, residuos peligrosos o actividades análogas no puedan decidirse sin constancia expresa de cumplimiento o tramitación sectorial correspondiente.
- Incorporar en la ordenanza un régimen claro de inspección, paralización, adecuación, revisión y sanción para obras y permisos ilegales, respetando siempre el debido proceso administrativo.
- Someter el proyecto de ordenanza y su memoria justificativa a un proceso de vista pública o consulta organizada, con publicación del plano, del alcance del corredor y de los criterios técnicos, para fortalecer la legitimidad y la transparencia de la decisión municipal.
- Remitir el expediente técnico, una vez estructurado, al MEPyD para fines de articulación con el IDSU y de coherencia con la Ley núm. 368-22, sin perjuicio de las consultas que correspondan a MIMARENA y demás órganos sectoriales.
- Iniciar paralelamente la elaboración del Instrumento de Delimitación del Suelo Urbano de Constanza, usando este informe y el expediente del corredor como piloto normativo y metodológico.

XV. MANUAL ESPECIAL DE PERMISOLOGÍA: CONTENIDO MÍNIMO SUGERIDO

Por la relevancia del tramo y la necesidad de evitar discrecionalidad, esta Unidad recomienda expresamente que la Unidad de Planeamiento Urbano formule un Manual Especial de Permisología para el corredor. Dicho instrumento debe ser aprobado administrativamente como documento operativo complementario a la ordenanza y debe ser de conocimiento público. Se sugiere el siguiente contenido mínimo:

- Objeto, ámbito de aplicación y mapa oficial del corredor.
- Cuadro de definiciones y tipologías de proyectos.
- Listado de documentos obligatorios por tipo de expediente.
- Matriz de usos permitidos, condicionados y prohibidos.
- Cuadro de parámetros urbanísticos por tipo de actuación.





ALCALDÍA DE
CONSTANZA
RNC.403-00033-1



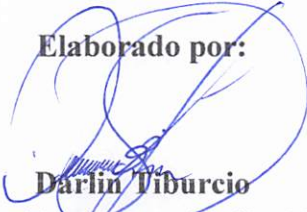
- Checklists específicos para proyectos de combustibles, agroquímicos, talleres, lavaderos, dealer, almacenes, naves y oficinas.
- Requisitos de parqueo, accesibilidad, aceras, carga y descarga y señalización.
- Criterios de drenaje pluvial, aguas residuales, residuos sólidos y manejo de aceites o químicos.
- Modelo de inspección técnica previa y posterior.
- Procedimiento de regularización de preexistencias.
- Procedimiento de paralización y adecuación de obras irregulares.
- Plazos máximos de respuesta y responsables internos por fase.
- Modelo de certificación de no objeción y de uso de suelo específico del corredor.
- Sistema de archivo, trazabilidad y publicación de decisiones.

XVI. CONCLUSIÓN

Con base en el levantamiento técnico disponible, en la lectura funcional del corredor, en el marco jurídico aplicable y en las condiciones reales del tramo, la Unidad de Planificación y Programación Municipal concluye que la avenida Antonio Abud Isaac, en el segmento evaluado, reúne condiciones objetivas para ser reconocida como corredor de desarrollo comercial estratégico de escala municipal, siempre que la declaratoria se estructure con delimitación precisa, parámetros normativos claros, control preventivo reforzado, coordinación sectorial y resguardo de las áreas no consolidadas o ambientalmente sensibles.

La actualización de la ordenanza es, por tanto, recomendable, útil, viable y legal, siempre que se formule en armonía con la Ley núm. 368-22, su reglamento, las Normas Subsidiarias Regionales de Planificación, la Ley núm. 64-00 y demás normas sectoriales aplicables. De manera especial, esta Unidad considera indispensable que la decisión municipal vaya acompañada de un Manual Especial de Permisología de acceso público, a cargo de la Unidad de Planeamiento Urbano, como garantía de transparencia, seguridad jurídica, coherencia técnica y mejor gestión del desarrollo futuro del tramo.

Elaborado por:


Darlin Tiburcio

Unidad de Planificación y Programación Municipal (UPPM)





ALCALDÍA DE
CONSTANZA
RNC.403-00033-1



ANEXO. REFERENCIAS TÉCNICAS Y NORMATIVAS CONSULTADAS

- Informe técnico sobre los trabajos de replanteo y levantamiento topográfico para el proyecto de reordenamiento territorial de la avenida Antonio Abud Isaac, de fecha 10/06/2026.
- Plano de levantamiento de detalles de la avenida Antonio Abud Isaac, Ayuntamiento Municipal de Constanza.
- Ley núm. 368-22 de Ordenamiento Territorial, Uso de Suelo y Asentamientos Humanos.
- Reglamento de Aplicación de la Ley núm. 368-22, aprobado mediante Decreto núm. 396-25.
- Normas Subsidiarias Regionales de Planificación, dictadas al amparo del artículo 69 de la Ley núm. 368-22.
- Ley núm. 64-00 General de Medio Ambiente y Recursos Naturales y normativa ambiental complementaria.
- Antecedente local de ordenamiento territorial del municipio de Constanza (2007), usado solo como referencia histórica y comparativa.



DEPARTAMENTO LEGAL

Constanza, Rep. Dom.
24 de junio de 2026

INFORME JURÍDICO

Al:

Francisco Ant. Marte Hernández.

Alcalde del Municipio de Constanza

CC:

Concejo de Regidores del Ayuntamiento del Municipio de Constanza

De:

Lic. Juan Manuel Abreu

Departamento Legal

ASUNTO: Opinión jurídica sobre la modificación de la Ordenanza Municipal No. 01-2008 y la modificación de su artículo 43 relativo a la franja sur de la avenida Antonio Abud Isaac.

OBJETO DEL INFORME

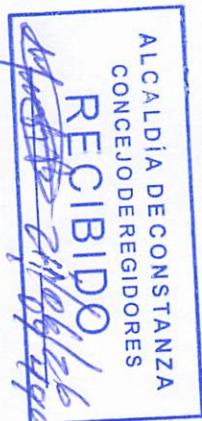
El presente informe tiene por objeto emitir opinión jurídica respecto de la propuesta de modificación de la Ordenanza Municipal No. 01-2008, que contiene la Guía Normativa para el Ordenamiento Territorial del Municipio de Constanza, específicamente en el artículo 43 de la norma, con la finalidad de determinar su conformidad con la Constitución de la República, las leyes vigentes, la jurisprudencia constitucional y las competencias atribuidas a los órganos de gobierno municipal.

ANTECEDENTES

La Ordenanza Municipal No. 01-2008 fue aprobada como instrumento regulador del crecimiento urbano y territorial del Municipio de Constanza, constituyéndose durante más de dieciocho años en la principal norma local para la regulación del uso del suelo y el desarrollo urbanístico.

Dentro de sus disposiciones se encuentra el artículo 43, mediante el cual se estableció una prohibición absoluta para el desarrollo de construcciones en la franja sur de la avenida Antonio Abud Isaac.

Sin embargo, durante el tiempo transcurrido desde su aprobación, se han producido importantes transformaciones económicas, sociales, urbanísticas y normativas que justifican la revisión de dicho instrumento, particularmente a partir de la entrada en vigencia de la Ley No. 368-22 de Ordenamiento Territorial, Uso de Suelo y



DEPARTAMENTO LEGAL

Asentamientos Humanos, así como de su Reglamento de Aplicación aprobado mediante el Decreto No. 396-25.

Es importante destacar, que en la Sesión Ordinaria núm. 4-2020, celebrada en fecha cinco (5) de marzo del año dos mil veinte (2020), el Concejo de Regidores conoció una solicitud de modificación del artículo 43 de la Resolución núm. 01-2008. Durante los debates se reconoció la necesidad de revisar la regulación vigente frente al crecimiento urbano del municipio; sin embargo, tanto los miembros del Concejo como la asesoría jurídica concluyeron que cualquier modificación de la normativa debía ser sometida al procedimiento de vista pública, disponiéndose autorizar la publicación correspondiente y la celebración de dicho mecanismo de participación ciudadana, en cumplimiento de las exigencias legales aplicables.

Posteriormente, en fecha once (11) de agosto del año dos mil veintidós (2022), un grupo de munícipes del municipio de Constanza depositó ante el Ayuntamiento una solicitud formal dirigida al Alcalde y a los miembros de la Sala Capitular, mediante la cual solicitaron dar continuidad al proceso de modificación de la Resolución núm. 01-2008, específicamente respecto de la prohibición de construir en el tramo sur de la avenida Antonio Abud Isaac. En dicha instancia los solicitantes expusieron que la regulación vigente generaba limitaciones al desarrollo urbano y comercial de ese corredor, proponiendo que la restricción absoluta fuese sustituida por criterios técnicos de ordenamiento territorial que permitieran compatibilizar el desarrollo con la protección ambiental y paisajística del municipio.

Se puede colegir que las actuaciones administrativas desarrolladas durante los años 2020 y 2022 evidencian que la revisión del artículo 43 de la Resolución núm. 01-2008 ha sido una preocupación institucional y ciudadana sostenida en el tiempo, existiendo antecedentes de conocimiento por parte del Concejo Municipal, solicitudes formales de munícipes y el reconocimiento expreso de que cualquier modificación debía tramitarse respetando los mecanismos de consulta y participación ciudadana previstos por el ordenamiento jurídico.



FACULTAD DE MODIFICACIÓN CONTENIDA EN LA PROPIA ORDENANZA

Como primer aspecto jurídico relevante, debe destacarse que la propia Ordenanza Municipal No. 01-2008 contempla la posibilidad de ser revisada, actualizada, modificada o complementada por las autoridades municipales competentes cuando las circunstancias territoriales, urbanísticas o legales así lo requieran.

Dicha previsión normativa reconoce expresamente el carácter dinámico de los instrumentos de ordenamiento territorial, permitiendo su adecuación a nuevas realidades y a los cambios que experimente el marco jurídico nacional.

Los fundamentos de la normativa se encuentran:

1. Artículo 6, Párrafo: Consejo Consultivo Permanente (CCP)

“Dispone, asimismo de la creación de un Consejo Consultivo Permanente (CCP) para la **actualización, reformulación, conocimiento y recomendación sobre todo lo dispuesto por la presente Normativa.**” La expresión “**actualización y reformulación**” implica que la normativa

DEPARTAMENTO LEGAL

no es inmutable y puede ser revisada y modificada cuando las condiciones territoriales, sociales o económicas así lo justifiquen.

2. Artículo 16. Respecto a las Unidades Ambientales de Constanza:

“Los límites establecidos para estas unidades ambientales podrán sufrir modificaciones a través de estudios realizados por la Oficina Municipal de Planeamiento Urbano, con su correspondiente justificación, y aprobados por el Consejo Consultivo.” Aquí la propia norma reconoce expresamente la posibilidad de modificar aspectos sustanciales de la zonificación.

3. Artículo 53. Para el Distrito Municipal de Tireo:

“Los límites establecidos para las unidades ambientales podrán sufrir modificaciones a través de estudios realizados por la Oficina Municipal de Planeamiento Urbano, con su correspondiente justificación.”

4. Artículo 91. Este artículo también es relevante:

“La presente Guía será complementada con Reglamentos elaborados por la Oficina Municipal de Planeamiento Urbano (OMPU), con el concurso y revisión del Consejo Consultivo.” Esto demuestra que la normativa fue concebida como un instrumento dinámico, susceptible de desarrollo y ajuste mediante reglamentos y revisiones técnicas

En consecuencia, la iniciativa sometida a consideración del Concejo de Regidores no constituye una actuación extraordinaria ni una alteración arbitraria del régimen urbanístico municipal, sino el ejercicio legítimo de una facultad prevista por la propia normativa objeto de reforma.

Por tanto, existe una habilitación normativa expresa para proceder a la revisión y modificación de la Ordenanza Municipal No. 01-2008 y de cualquiera de sus disposiciones cuando razones de interés público, desarrollo territorial o adecuación legal así lo aconsejen.

COMPETENCIA DEL CONCEJO DE REGIDORES

La Constitución de la República Dominicana reconoce la autonomía política, administrativa y normativa de los gobiernos locales para la gestión de los intereses propios de sus comunidades.

Asimismo, la Ley No. 176-07 del Distrito Nacional y los Municipios atribuye al Concejo de Regidores la facultad de aprobar, modificar, derogar y actualizar ordenanzas, reglamentos y resoluciones relacionadas con la planificación territorial, el urbanismo, el uso del suelo y la gestión municipal.

En virtud de estas disposiciones, el Concejo de Regidores posee plena competencia legal para revisar, modificar o actualizar la Ordenanza Municipal No. 01-2008, siempre que



DEPARTAMENTO LEGAL

tales actuaciones se encuentren debidamente motivadas y respeten las disposiciones de rango superior.

OBLIGACIÓN DE ADECUACIÓN AL NUEVO MARCO LEGAL NACIONAL

Con posterioridad a la aprobación de la Ordenanza No. 01-2008, el Estado dominicano promulgó la Ley No. 368-22 de Ordenamiento Territorial, Uso de Suelo y Asentamientos Humanos, así como su Reglamento de Aplicación aprobado mediante el Decreto No. 396-25.

Estas disposiciones constituyen actualmente el marco jurídico nacional rector en materia de ordenamiento territorial y uso del suelo, siendo de cumplimiento obligatorio para todas las entidades públicas, incluidos los gobiernos locales.

Conforme al principio de jerarquía normativa consagrado en la Constitución de la República, toda disposición municipal debe interpretarse y aplicarse de manera compatible con la legislación nacional vigente.

En consecuencia, la adecuación de la Ordenanza No. 01-2008 no constituye únicamente una facultad municipal, sino una necesidad jurídica derivada de la obligación de armonizar la normativa local con el régimen nacional de ordenamiento territorial.

ALCANCE DE LA SENTENCIA TC/1373/25

El Tribunal Constitucional, mediante la Sentencia TC/1373/25, reafirmó la necesidad de que las actuaciones municipales en materia de ordenamiento territorial se ejerzan en coordinación con el marco jurídico nacional establecido por la Ley No. 368-22.

La referida decisión reconoce las facultades normativas de los ayuntamientos en materia urbanística; sin embargo, establece que dichas competencias deben ejercerse en armonía con las directrices, principios y categorías territoriales previstas por la legislación nacional.

Por consiguiente, la modificación propuesta encuentra sustento adicional en la necesidad de adecuar la normativa municipal al modelo territorial previsto por la Ley No. 368-22 y su Reglamento de Aplicación, fortaleciendo la seguridad jurídica y evitando conflictos de competencia entre los distintos niveles de la administración pública.

PRINCIPIOS DE RAZONABILIDAD, PROPORCIONALIDAD Y SEGURIDAD JURÍDICA

La Constitución de la República y la Ley No. 107-13 sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración Pública establecen que toda actuación administrativa debe ajustarse a los principios de razonabilidad, proporcionalidad, objetividad, transparencia y buena administración.

DEPARTAMENTO LEGAL

La jurisprudencia constitucional dominicana ha reconocido que las limitaciones impuestas al derecho de propiedad deben responder a una finalidad legítima de interés público y resultar proporcionales a los objetivos perseguidos.

Bajo este criterio, las restricciones urbanísticas no deben mantenerse de manera indefinida cuando las circunstancias que las motivaron han variado sustancialmente y cuando existen mecanismos regulatorios alternativos capaces de proteger el interés general.

La seguridad jurídica exige que las regulaciones territoriales respondan a criterios objetivos, previsibles y compatibles con la realidad territorial existente.

JUSTIFICACIÓN JURÍDICA DE LA MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 43

El artículo 43 de la Ordenanza No. 01-2008 estableció una prohibición absoluta de construcción en la franja sur de la avenida Antonio Abud Isaac.

No obstante, el paso del tiempo y la evolución territorial del municipio permiten concluir que resulta jurídicamente procedente revisar dicha restricción a fin de sustituir un modelo de prohibición absoluta por un modelo de regulación condicionada y controlada.

La avenida Antonio Abud Isaac constituye actualmente uno de los principales corredores de acceso y salida del municipio, desempeñando una función estratégica para el desarrollo económico, turístico, comercial e institucional de Constanza.

Desde la perspectiva jurídica, el Ayuntamiento posee facultad para modificar los usos permitidos en dicha zona siempre que preserve el interés público, garantice la protección ambiental, mantenga criterios de ordenamiento territorial sostenible y establezca parámetros urbanísticos claros y objetivos.

La modificación propuesta no elimina la regulación existente, sino que sustituye una prohibición absoluta por un régimen normativo que permita el desarrollo controlado de actividades compatibles con la visión territorial del municipio.

DEBIDO PROCESO ADMINISTRATIVO

Toda modificación normativa deberá ejecutarse observando las garantías previstas en la Ley No. 107-13, asegurando:

- a) Publicidad y transparencia de las actuaciones administrativas.
- b) Motivación suficiente de las decisiones públicas.
- c) Igualdad de trato para los administrados.
- d) Seguridad jurídica.

DEPARTAMENTO LEGAL

- e) Respeto al debido proceso administrativo.
- f) Aplicación objetiva de los criterios urbanísticos establecidos por la normativa municipal.

CONCLUSIONES

PRIMERO: Que la propia Ordenanza Municipal No. 01-2008 prevé la posibilidad de su revisión, actualización y modificación cuando las circunstancias territoriales o legales así lo requieran.

SEGUNDO: Que la Ley No. 176-07 otorga al Concejo de Regidores competencia suficiente para aprobar, modificar o derogar ordenanzas municipales relacionadas con el ordenamiento territorial y el uso del suelo.

TERCERO: Que la entrada en vigencia de la Ley No. 368-22 y del Decreto No. 396-25 hace necesaria la adecuación de la normativa municipal al nuevo régimen jurídico nacional de ordenamiento territorial.

CUARTO: Que la Sentencia TC/1373/25 reafirma la necesidad de armonizar las regulaciones municipales con el sistema nacional de ordenamiento territorial y reconoce la facultad de los gobiernos locales para adecuar sus instrumentos normativos dentro del marco legal vigente.

QUINTO: Que la modificación del artículo 43 responde a criterios de razonabilidad, proporcionalidad, seguridad jurídica, interés municipal y desarrollo territorial sostenible.

SEXTO: Que no existe impedimento constitucional ni legal que limite al Concejo de Regidores para conocer y decidir sobre la modificación propuesta.

Por las razones expuestas, el Departamento Jurídico del Ayuntamiento del Municipio de Constanza emite **DICTAMEN JURÍDICO FAVORABLE** para que el Concejo de Regidores conozca, debata y apruebe la modificación de la Ordenanza Municipal No. 01-2008 y, de manera particular, la modificación del artículo 43.

Lic. Juan Manuel Abreu De la Rosa
Departamento de CONSULTORIA JURÍDICA
Ayuntamiento del Municipio de Constanza





REPUBLICA DOMINICANA
AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CONSTANZA
GESTION 2016-2020
¡MODERNIDAD, TRABAJO Y TRANSPARENCIA

SESIÓN ORDINARIA NÚMERO 4 -2020

C-R-D-U
Hoy jueves 5 de marzo del año 2020 siendo la 10:30 y 2 a m hora de la mañana el Señor **Carlos Roberto Diloné Victoriano** presidente del concejo de regidores dejó abierta la sesión del día previa convocatoria he celebrarse en los salones de la Honorable Alcaldía de Constanza, conjuntamente con los señores: José **Solano Duran Rodríguez**, **Carlos Manuel Quezada Payano** vicepresidente del Concejo, **Angelito Santos Suriel**, excusa la vice alcaldesa Lcda. **Evelyn De Los Santos** licenciado **Benjamín Durán Reyes**, jurídico licenciado **Juan Emilio Batista**, el señor **Alcalde** licenciado **Ambiorix Sánchez Caraballo**, y quien suscribe **Faustino Antonio Durán Cordero** secretario de concejo de REGIDORES, se nos une la licenciada **Ángela María Durán Soriano**, comprobado el quórum el presidente informa que se trata de una sesión Ordinaria para los TEMAS agendado; EXCUSAS DEL REGIDOR JOSE ALTAGRACIA CANELA CASTILLO.

TEMA 1-SOLICITUD DE LA ASOCIACION DE JÓVENES DE CONSTANZA LA SABINA.

TEMA 2 -NOMBRAMIENTO DE CALLES RESIDENCIAL SAN LUCAS.

TEMA 3- SOLICITUD QUE PROHÍBE LA CONSTRUCCIÓN EN LA PARTE SUR AVENIDA ISAACC ADBU.

TEMA 4-CONOCER EL TÍTULO DEL CEMENTERIO DEL LICENCIADO MANUEL RODRÍGUEZ

TEMA 5-CINCO ACUERDO CON LA CIUDAD DE MAZUCO JAPÓN

TEMA 6 IR AL MIRADOR DUARTE DETERMINAR EL SOLAR Y VENIR A LA SALA CAPITULAR A TOMAR LA DECISIÓN CORRESPONDIENTE.

Presidentes sometió a votación la agenda del día

APROBADO MINIMIDAD LA AGENDA DEL DÍA

TEMA 1 SOLICITUD DE AJEC.

Tema no tratado no están presentes los solicitantes.

TEMA- 2- NOMBRAMIENTO DEL RESIDENCIAL SAN LUCAS Y SUS CALLES.

El tema fue dejado por una aproxima sesión está incompleto.

TEMA 3 SOLICITUD DE MODIFICAR LA NORMATIVA 01-2008, QUE PROHÍBE LA CONSTRUCCIÓNEN LA PARTE SUR DE LA AVENIDA ISAAC ADBU.

Se nos une la Regidora **Inocencia Ortiz Anazagati**.

Lic. **Ambiorix Sánchez Caraballo** alcalde municipal, la normativa01-2008, protegiendo la vista en esos tiempos, lo que ahora es una necesidad construir, cuando estamos creciendo, ya no ponen los negocios en el centro de Pueblo ellos van a ponerlos al Cercado o en la parte fuera del pueblo, y para ustedes modificar tienen que hacer una Vista Pública.

Angelito Santo Suriel, muy bonita las palabras de Ambiorix, yo digo si no se le permite a uno tampoco a otros, no se puede modificar no podemos tomar una decisión debes de ir a vista pública.



REPUBLICA DOMINICANA
AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CONSTANZA
GESTION 2016-2020
¡MODERNIDAD, TRABAJO Y TRANSPARENCIA

El **licenciado Juan Emilio Batista** asesor jurídico de la Sala Capitular vimos todos el caso del aeropuerto, pero no estábamos viendo la ley que habla de Casabito, se debe tomar la decisión desde Cañada seca hasta la bomba Total debe de ir a una vista pública autorizar la publicación en el periódico para se publique la vista Pública para el 30 de marzo a las 5:00 pm.

El presidente Carlos Roberto Diloné victoriano. Y la comisión está formada por **Licenciado licenciado Benjamín Durán Reyes, José Solano Durán** y el secretario.

APROBADO A UNANIMIDAD.

TEMA 4 CONOCER EL TÍTULO DEL CEMENTERIO DEL LIC. MANUEL RODRIGUEZ.

El presidente somete a votación que el alcalde le paga el LIC. Manuel Rodríguez sus honorarios y comienza a legalizar el título del cementerio.

APROBADO ANONIMIDAD

Tema 5 -conocer acuerdo con la ciudad de Matsudo Japón.

El secretario da lectura a dicho acuerdo.

El presidente sr. Carlos Roberto Diloné, llamó votación para firmar el acuerdo y que el Alcalde comience a legalizarlos.

APROBADO A UNANIMIDAD

Tema 6- ir al barrio mirador duarte determinar el solar y venir a la sala a decidir. Se quedó con una aproximación no fue posible conocer dicho tema.

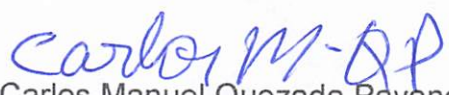
Siendo las 12:50 pm se cerró la sesión.


Carlos Roberto Diloné V.
Presidente del Concejo


José Solano Duran Rodríguez
Regidor

Ynosencia Ortiz Anazagati
Regidora

Licda. Ángela maría Duran Soriano
Regidora


Carlos Manuel Quezada Payano
Vicepresidente del Concejo


Angelito Santos-Suriel
Regidor


Lic. Benjamín Duran Reyes
Regidor

Constanza, Rep. Dom.
11 de Agosto del año 2022.

Al : Sr. Juan Agustín Luna Lora
Alcalde
Municipio de Constanza
Su despacho.

A los : Concejales y Miembros de la Sala Capitular
Alcaldía del Municipio de Constanza

Asunto : Solicitud de Continuidad con el proceso de
Modificación Resolución que Prohíbe Construcción en la Avenida Antonio
Abud Isaac, parte Sur.

De : Sres. José Manuel Ortiz Delgado, Víctor Manuel Cruz
Moreno, Fulvio Quezada Ortiz, Miguel Ángel Quezada Ortiz, José Del Carmen
Martínez, Dionisio Duran García, Pedro Rosario Batista, Enrique Duran
Abreu, Octavio Quéliz Duran, Rolando Elpidio Rosado Mateo, Euribiades Piña
Santos, Amado Antonio Abud Peguero, Ramón Antonio Monegro Abreu y
Leonardo Gilberto Fernández Monte de Oca.

Anexos : 1.- Resolución Número 1/2008 de fecha veintidós (22)
del mes de Enero del año Dos Mil Ocho (2008), emitida por la Sala Capitular
de la Alcaldía del Municipio de Constanza.

2.- Sección Ordinaria Número 4-2020 en fecha cinco (05) del mes de Marzo del
año Dos Mil Veinte (2020), en lo relativo a la solicitud de modificación al Artículo 43 y
párrafo de la Resolución Número 1/2008 de fecha veintidós (22) del mes de Enero
del año Dos Mil Ocho (2008).

Distinguido Alcalde, Concejales y Miembros de la Sala Capitular:

Quienes suscriben, señores: 1.- **José Manuel Ortiz Delgado**, de nacionalidad
dominicana, mayor de edad, soltero, agricultor, portador de la cédula de identidad, personal
y electoral número **053-0013704-8**, domiciliado y residente en el Valle, Casa Número 4,
Sector El Valle, del municipio de Constanza, La Vega República Dominicana; 2.- **Fulvio
Quezada Ortiz**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltero, agricultor, portador
de la cédula de identidad y electoral número **053-0013756-8**, domiciliado y residente
en la Calle Rufino Espinosa Número 75 del Municipio de Constanza, Provincia La Vega,

Recibido
06/08/2023
Sec. Concejo Regidores

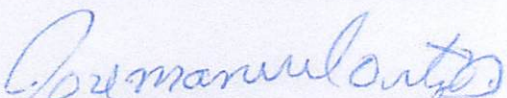
República Dominicana; **3.- Miguel Ángel Quezada Ortiz**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, Casado, Agricultor, portador de la cédula de identidad personal y electoral número **053-0013758-4**, domiciliado y residente en el municipio de Constanza, Provincia La Vega, República Dominicana; **4.- José Del Carmen Martínez**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, comerciante, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral número **053-0008620-3**, domiciliado y residente en este Municipio de Constanza, Provincia La Vega, República Dominicana; **5.- Dionisio Duran García**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltero, agricultor, portador de la cédula de identidad, personal y electoral número **053-0008696-3**, domiciliado y residente en este municipio de Constanza, Provincia La Vega, República Dominicana; **6.- Enrique Duran Abreu**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, agricultor, casado, portador de la cédula de identidad y electoral número **053-0000211-9**, domiciliado y residente en Tireo al Medio de la ciudad de Constanza, Provincia La Vega, República Dominicana; **7.- Octavio Quéliz Duran**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltero, agricultor, portador de la cédula de identidad y electoral número **053-0013167-8**, domiciliado y residente en el municipio de Constanza, provincia La Vega, República Dominicana; **8.- Rolando Elpidio Rosado Mateo**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltero, miembro P.N., portador de la cédula de identidad y electoral número **001-1184918-8**, domiciliado y residente en San Pio X, Edif. 22, Patricia Piso 2, apto. 202, Mirador Sur, Distrito Nacional, República Dominicana; **9.- Euribiades Piña Santos**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltero, comerciante, portador de la cédula de identidad y electoral número **053-0016055-2**, domiciliado y residente en la Calle Gastón F. Deligne Casa 1, Centro de la Ciudad, Municipio de Constanza, Provincia La Vega, República Dominicana; **10.- Amado Antonio Abud Peguero**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltero, agricultor, portador de la cédula de identidad y electoral número **047-0100406-3**, domiciliado y residente en el Centro de la ciudad del Municipio de Constanza, provincia La Vega, República Dominicana; **11.- Pedro Rosario Batista**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, comerciante, casado, portador de la cédula de identidad y electoral número **053-0022200-6**, domiciliado y residente en la Calle José Durán, del Sector de Tireo al Medio, del Municipio de Constanza, Provincia de La Vega, República Dominicana; **12.- Víctor Manuel Cruz Moreno**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, agricultor, casado, portador de la cédula de identidad y electoral número **053-0018193-9**, domiciliado y residente en el Municipio de Constanza, Provincia La Vega, República Dominicana; Dominicana; y **13.- Leonaldo Gilberto Fernández Monte de Oca**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltero, estudiante, portador de la cédula de identidad y electoral número **053-0012997-9**, domiciliado y residente en este Municipio de Constanza, Provincia de La Vega, República Dominicana, y **14.- Ramón Antonio Monegro Abreu**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltero, agricultor, portador de la cédula de identidad y electoral número **031-0345013-0**, domiciliado y residente en la calle José Duran Número 22, Tireo al Medio del Municipio de Constanza, Provincia La Vega, República Dominicana, nos dirigimos a ustedes con la finalidad de solicitarles la continuidad del proceso comenzado en la **Sección Ordinaria Número 2-2020 en fecha cinco (05) del mes de Marzo del año Dos Mil Veinte (2020)**, en lo relativo a la solicitud de modificación al **Artículo 43 y párrafo de la**

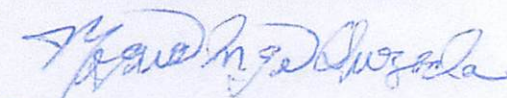
Resolución Número 1/2008 de fecha veintidós (22) del mes de Enero del año Dos Mil Ocho (2008) emitida por ésa Honorable Sala Capitular con respecto a la prohibición de construir en el tramo **Avenida Antonio Abud Isaac parte Sur, tampoco está identificado claramente, lo que se entiende por construcción.**

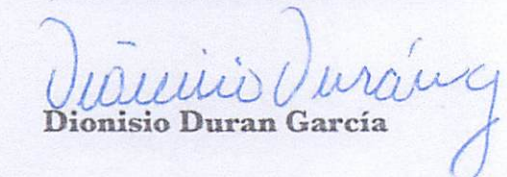
En este sentido, es preciso mencionar, que siendo la Avenida Antonio Abud Isaac una vía importante de comunicación dentro del Municipio de Constanza, donde se encuentran ubicadas empresas, que hoy por hoy contribuyen con el crecimiento de nuestra ciudad, la aplicabilidad del Artículo 43 y párrafo de la Resolución Número 1/2008 limita significativamente el desarrollo de nuestro Municipio, tanto en el área urbanística como comercial.

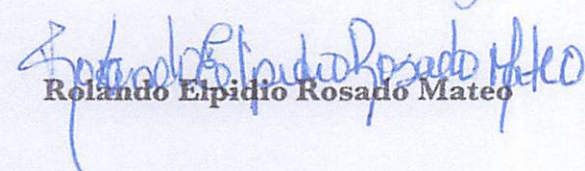
Entendemos que es de suma importancia para ustedes como institución velar por el bienestar de nuestro municipio, pero sin el crecimiento adecuado y la instalación de nuevos comercios no es posible que Constanza, se desarrolle.

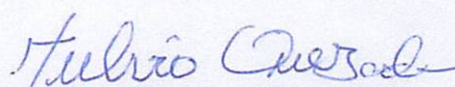
Si se revisa detenidamente, el **80%** del área Sur, comprendida entre **Cañada Seca hasta la Estación de Combustible Total** tiene edificaciones comerciales, que como hemos expresado, han contribuido con el desarrollo de éste pueblo, y que de cara al turismo que nos visita, significa una comunidad próspera, lo cual, no debe prohibirse, lo que sí debe, es velarse, porque las construcciones futuras embellezcan la comunidad, siempre anteponiendo la conservación del medio ambiente, con reglas claras para cada construcción, como por ejemplo, que no debe sobrepasar el área de construcción de 500 metros aproximadamente (para que todo el valle en la parte de atrás quede libre), debe indicarse además de forma obligatoria el espacio que debe existir entre una edificación y otra, así como los parqueos (lo cual, es escaso en este Municipio), para no obstaculizar el libre tránsito vehicular, así como en la parte frontal de cada propiedad a construirse, retirarse de la calle principal, el área de ustedes consideren prudente, en miras de si en el futuro por el mismo motivo de crecimiento, necesiten ampliar la avenida, no es un obstáculo.


José Manuel Ortiz Delgado

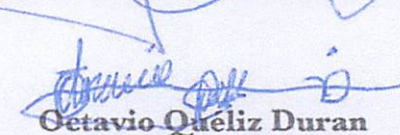

Miguel Ángel Quezada Ortiz

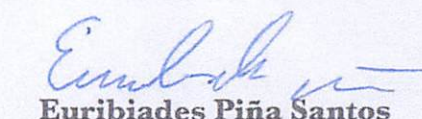

Dionisio Duran García

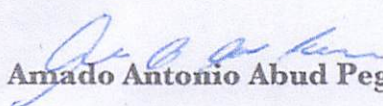

Rolando Elpidio Rosado Mateo


Fulvio Quezada Ortiz

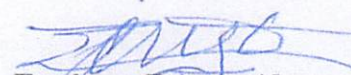

José Del Carmen Martínez


Octavio Quéliz Duran


Euribiades Piña Santos

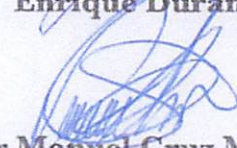


Amado Antonio Abud Peguero

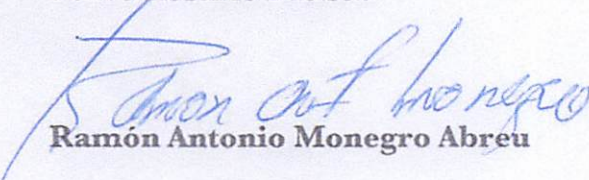


Enrique Durán Abreu

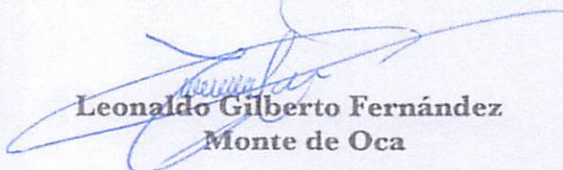
Pedro Rosario Batista



Víctor Manuel Cruz Moreno



Ramón Antonio Monegro Abreu



Leonardo Gilberto Fernández
Monte de Oca



Sesión Ordinaria Número 16-2026.

Hoy miércoles primero (01) del mes de julio del año dos mil veintiséis (2026), siendo las 09:22 a.m. la Presidenta del Concejo de Regidores, **LCDA. NANCY SURIEL GARCÍA**, dejó abierta la sesión, previa convocatoria, a celebrarse en la Sala Capitular, estuvieron presentes conjuntamente con las demás **AUTORIDADES SR. FRANCISCO ANTONIO MARTE HERNÁNDEZ, ALCALDE MUNICIPAL, LCDA. RAMONA VICTORIANO CEPEDA, VICE-ALCALDESA, SR. JUAN PABLO MORENO MONTERO, VICEPRESIDENTE, LIC. JOSÉ ALBERTO VICTORIANO ROSA, SR. ELIAS CANDELARIO CANDELARIO, SRA. PAULINA HERNÁNDEZ ALMONTE, SR. CARLOS MANUEL QUEZADA PAYANO, SR. MAXIMO SANTOS REYES., LIC. JHOSCARLOS G. SURIEL MARIA, SR. VICTOR MANUEL ABREU FLORES, LIC. ÁNGEL M. BATISTA ROSARIO CONTRALOR, ARQ. ELIZABETH SANCHEZ, ENC. PLANEAMIENTO URBANO, LCDA. HOSANNA DURAN, ASESORA JURÍDICA, LIC. JUAN MANUEL ABREU DEPTO. LEGAL, LIC. WADY BREA, GESTOR PRESIDENCIAL, ING. ÁNGEL ALBERTO ROSA INFANTE DPTO. UGAM** y quien suscribe **LCDA. MAXIMINA RAMÍREZ PEREZ**, Secretaria del Concejo de Regidores, Comprobado el quórum la presidenta informa que se trata de una Sesión Ordinaria para conocer los siguientes temas.

La Presidenta del Concejo **Lcda. Nancy Suriel García**, solicita a la secretaria **Lcda. Maximina Ramírez Pérez**, que presentes los temas que tiene preparado en la agenda.

MRP

1. Informe de la Comisión de Medio Ambiente y Recursos Naturales.

Tema: Problemática de los ruidos nocivos y la contaminación sonora en el Municipio de Constanza. Representada por: Sr. Víctor Manuel Abreu Flores, Presidente, y los Miembros: (Juan Pablo Moreno Montero, José Alberto Victoriano Rosa, Eugenia Paulina Hernández Almonte y Carlos Manuel Quezada Payano).

NSG

2. Informe de la Comisión Permanente de Planeamiento Urbano, Urbanismo, Paisajismo y Embellecimiento.

Tema: Propuesta de Resolución que establece medida de compensación ambiental asociadas a los permisos de construcción en el Municipio de Constanza, para su estudio, análisis y recomendación al concejo. Representada por: Sr. Juan Pablo Moreno Montero, Presidente y los Miembros: (Sra. Eugenia Paulina Hernández Almonte, Lic. Jhoscarlos G. Suriel María, Carlos Manuel Quezada Payano y Lic. José Alberto Victoriano Rosa).

3. Informe de la Comisión Permanente de Planeamiento Urbano, Urbanismo, Paisajismo y Embellecimiento.

Tema: Propuesta de Modificación del Art. 43 de la Ordenanza No. 01-2008, que aprueba la Guía Normativa para el Ordenamiento Territorial del Municipio de Constanza, mediante la comunicación No. DA-014-2026. Presentada por: Sr. Juan Pablo Moreno Montero, Presidente y los Miembros: (Sra. Eugenia Paulina Hernández Almonte, Lic. Jhoscarlos G. Suriel María, Carlos Manuel Quezada Payano y Lic. José Alberto Victoriano Rosa).

4. Conocimiento de la solicitud de conformación del patronato para la gestión, cuidado, conservación y mantenimiento del Parque Municipal de Constanza. Solicitante: (Sr. Francisco Antonio Marte Hernández), Alcalde Municipal.

5. Turno Libre: ¿La Presidenta pregunta si algún colega tiene algún tema para turno libre?

El Regidor **José Alberto Victoriano Rosa** levantó la mano.

Tema Libre: Propuesta de valoración de modificación del art. 21 literal D, Altura Máxima de Edificación, de la Ordenanza 01-2008, que aprueba la Guía Normativa para el Ordenamiento Territorial del Municipio de Constanza.



Presidenta del Concejo **Lcda. Nancy Suriel García**, somete a votación los temas presentados en la agenda

➤ Aprobado a Unanimidad por todos los Regidores presentes.

Primer Tema:

Informe de la Comisión de Medio Ambiente y Recursos Naturales. Problemática de los ruidos nocivos y la contaminación sonora en el Municipio de Constanza. Representada por: Sr. Víctor Manuel Abreu Flores, presidente, y los Miembros: (Juan Pablo Moreno Montero, José Alberto Victoriano Rosa, Eugenia Paulina Hernández Almonte y Carlos Manuel Quezada Payano).

La presidenta **Lcda. Nancy Suriel García**, informa que en la **Sesión Ordinaria No. 12-2026**, la cual fue celebrada el **26 de mayo de 2026**, este Honorable Concejo de Regidores conoció la solicitud relacionada con la problemática de los ruidos nocivos y la contaminación sonora en el Municipio de Constanza y decidió remitir dicho asunto a la **Comisión Permanente de Medio Ambiente y Recursos Naturales** para su estudio, análisis y presentación del informe correspondiente a este pleno.

La presidenta le concede las palabras al presidente de la comisión, Honorable Regidor Sr. Víctor Manuel Abreu Flores, para que proceda a dar lectura al informe correspondiente.

Regidor Sr. Víctor Manuel Abreu Flores, presenta el informe.

La comisión informa que luego del estudio de las normativas:

- **La Ley No. 287-04** sobre Prevención, Supresión, Limitación de Ruidos Nocivos y Molestos que producen Contaminación Sonora.
- **La Ley No. 90-19**, que introduce modificaciones a la referida normativa.
- **La Ley No. 176-07** del Distrito Nacional y los Municipios.

Concluyó que las competencias sancionadoras corresponden principalmente a la procuraduría especializadas para la Defensa del Medio Ambiente y Recursos Naturales, correspondiendo al ayuntamiento funciones de apoyo, coordinación y orientación. Por lo que esta Comisión de Medio Ambiente y Recursos Naturales recomienda al Honorable Concejo de Regidores lo siguiente:

1. Acoger el presente informe en todas sus partes.
2. Autorizar que se dé respuesta por escrito a los solicitantes de la comunicación depositada ante este Concejo de Regidores.
3. Informar a los solicitantes sobre el alcance de las competencias del Ayuntamiento Municipal de Constanza en materia de contaminación sonora.
4. Orientar a los solicitantes sobre las instituciones competentes para la aplicación y fiscalización de la Ley No. 287-04 y sus modificaciones.
5. La Ley 90-19, en el Artículo 8.4, establece que la Procuraduría Especializada para la Defensa del Medio Ambiente y Recursos Naturales será la institución encargada de la ejecución de esta ley e impondrá las sanciones a las infracciones administrativas contenidas en la misma. El Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales dará soporte técnico a la Procuraduría Especializada para la Defensa del Medio Ambiente y Recursos Naturales, en el ejercicio de su potestad administrativa sancionadora, para el fiel cumplimiento de las disposiciones de esta normativa.

Disposición Final De la Comisión

Por lo antes expuesto, esta Comisión somete el presente informe a la consideración del Honorable Concejo de Regidores para su conocimiento, discusión y aprobación

Presidenta del Concejo **Lcda. Nancy Suriel García**, abre el turno de intervenciones.

No habiendo intervenciones procedemos someter a votación la aprobación del informe presentado por la Comisión Permanente de Medio Ambiente y Recursos Naturales, así como las recomendaciones contenidas en el mismo, en todas sus partes.

De la solicitud relacionada con la problemática de los ruidos nocivos y la contaminación sonora en el Municipio de Constanza, los regidores que estén de acuerdo, levanten la mano.

- Aprobado a Unanimidad por todos los Regidores presentes.
- Queda aprobado, en todas sus partes, el informe presentado por la Comisión Permanente de Medio Ambiente y Recursos Naturales, de la solicitud relacionada con la problemática de los ruidos nocivos y la contaminación sonora en el Municipio de Constanza, así como las recomendaciones contenidas en el mismo.

Segundo Tema:

Informe de la Comisión Permanente de Planeamiento Urbano, Urbanismo, Paisajismo y Embellecimiento de la Propuesta de Resolución que establece medida de compensación ambiental asociadas a los permisos de construcción en el Municipio de Constanza, para su estudio, análisis y recomendación al concejo. Representada por: Sr. Juan Pablo Moreno Montero, presidente y los Miembros: (Sra. Eugenia Paulina Hernández Almonte, Lic. Jhoscarlos G. Surriel María, Carlos Manuel Quezada Payano y Lic. José Alberto Victoriano Rosa).

La presidenta **Lcda. Nancy Surriel García**, informa que de la **Sesión Ordinaria No. 13-2026**, celebrada el **9 de junio de 2026**, este Honorable Concejo de Regidores conoció la propuesta de Resolución que crea el **Sistema Municipal de Compensación Ambiental para las Construcciones en el Municipio de Constanza** y decidió remitirla a la comisión para su estudio, análisis y presentación del informe correspondiente a este concejo.

La presidenta **Lcda. Nancy Surriel García**, le concede la palabra al presidente de la comisión, honorable regidor **Juan Pablo Moreno Montero**, para que presente y de lectura al informe. La comisión explica el proceso de estudio realizado junto al área técnica del Ayuntamiento y concluye que propuesta fortalece la protección Ambiental del Municipio mediante un sistema de compensación ambiental asociado a los permisos de construcción.

Conclusión de la comisión.

Luego de analizar la propuesta y escuchar las opiniones de los miembros de la comisión, técnicos y asesores presentes, esta comisión considera que la creación del sistema municipal de compensación ambiental para las construcciones constituye una iniciativa positiva y necesaria para fortalecer la protección del medio ambiente, promover la reforestación y contribuir al desarrollo sostenible del Municipio de Constanza.

Recomendación de la comisión por las razones expuestas.

La Comisión Permanente del Planeamiento Urbano, Urbanismo, Paisajismo y Embellecimiento rinde un informe favorable y recomienda al Honorable Concejo de Regidores, conocer, debatir y aprobar la propuesta de resolución que crea el sistema municipal de compensación ambiental para la construcción en el Municipio de Constanza.

-Sugiere que la aplicación de la resolución sea para nuevos proyectos de construcción y para quienes deseen remodelar las construcciones existentes que tengan áreas disponibles.

La presidenta **Lcda. Nancy Suriel García**, Agradece la presentación del informe, Procede a someter a votación la aprobación del informe presentado por la Comisión Permanente de Planeamiento Urbano, Urbanismo, Paisajismo y Embellecimiento, así como las recomendaciones contenidas en el mismo, en todas sus partes, de la Propuesta de Resolución que establece medida de compensación ambiental asociadas a los permisos de construcción en el Municipio de Constanza, los honorables regidores que estén de acuerdo, levante su mano.

- Aprobado a Unanimidad por todos los Regidores presentes.

Queda aprobado, en todas sus partes, el informe presentado por la Comisión Permanente de Planeamiento Urbano, Urbanismo, Paisajismo y Embellecimiento, así como las recomendaciones contenidas en el mismo de compensación ambiental asociadas a los permisos de construcción en el Municipio de Constanza.

- Aprobado a Unanimidad por todos los Regidores presentes.

Tercer Tema:

Informe de la Comisión Permanente de Planeamiento Urbano, Urbanismo, Paisajismo y Embellecimiento de la propuesta de Modificación del Art. 43 de la Ordenanza No. 01-2008, que aprueba la Guía Normativa para el Ordenamiento Territorial del Municipio de Constanza, mediante la comunicación No. DA-014-2026. Presentada por: Sr. Juan Pablo Moreno Montero, presidente y los Miembros: (Sra. Eugenia Paulina Hernández Almonte, Lic. Jhoscarlos G. Suriel María, Carlos Manuel Quezada Payano y Lic. José Alberto Victoriano Rosa).

La presidenta **Lcda. Nancy Suriel García**, expresa que; en la **Sesión Extraordinaria No. 15-2026**, este Concejo remitió a la **Comisión Permanente de Planeamiento Urbano, Urbanismo, Paisajismo y Embellecimiento** la propuesta de modificación del artículo 43 de la Ordenanza No. 01-2008, para su estudio, análisis y presentación del informe.

Llamamos nuevamente al presidente de la comisión, Honorable Regidor **Juan Pablo Moreno Montero**, para presentar y dar lectura al informe. Concedemos la palabra al presidente de la comisión honorable regidor Juan Pablo Moreno, para presentar y darle lectura al informe.

Regidor **Juan Pablo Moreno Montero**, Buenos días de nuevo, estimados colegas, alcalde, todos aquí presente siempre con una frasecita. Hay una frase muy manoseada de **Neil Armstrong**, cuando llegó a la luna que dijo; “Lo que es un pequeño paso para el hombre, es un gran paso para la humanidad”.

Hoy, estas cinco páginas que la vemos como muy pequeña, pero de verdad que esto para el desarrollo socioeconómico, ambiental, inclusivo de Constanza, creo que vamos a quedar en la historia, esta gestión y el alcalde y todos aquí porque estamos preocupado procurando el desarrollo de nuestro pueblo.

Regidor **Juan Pablo Moreno Montero**, presenta íntegramente el informe de la comisión de referencia, Se verificó que durante la gestión municipal correspondiente al periodo 2016- 2020, se iniciaron los trabajos para revisar la regulación urbanística aplicable a dicho corredor, sin embargo, el proceso no pudo concluir debido a la emergencia sanitaria ocasionada por la pandemia del COVID-19.

Asimismo, la Comisión analizó una comunicación depositada en el año 2022 por propietario de Inmuebles ubicado en el referido tramo. Dirigida a la Gestión Municipal 2020, 2024, mediante la cual solicitaron dar continuidad al proceso de revisión de la normativa aplicable a esa zona.



3-La Comisión también tomó conocimiento de que la falta de actualización de la regulación vigente ha generado situaciones en que solicitudes de construcción y desarrollo no han podido ser autorizada, 46 que evidencia la necesidad de revisar la normativa dentro del Marco legal correspondiente.

La comisión tomó en consideración la documentación que integra el expediente.

- La Constitución de la República Dominicana.
 - La Ley número 176-07 del Distrito Nacional y los Municipios.
 - La ley número 368-22 de ordenamiento territorial, uso de suelo y asentamientos humanos.
 - La Ordenanza Municipal número 01-2008 que establece la regulación sobre uso de suelo del Municipio de Constanza y cuya modificación parcial constituye el objeto del presente expediente.
 - El informe técnico de la unidad de planeamiento urbano.
 - El informe de la unidad de planificación y desarrollo.
 - El informe presentado por el departamento jurídico.
 - Los planos, mapas, documentación cartográfica y demás antecedente administrativo que forman parte del expediente.
 - La Sesión 04-2020 del día 5 de marzo de la gestión 2016-2020, en el tema III, que prohíbe la construcción en la parte sur de la avenida Isaac Abud.
 - Análisis de la solicitud de fecha 11 de agosto del año 2022 en la gestión del 2020-2024.
- Continuidad en el proceso de modificación, resolución que prohíbe la construcción prohíbe la construcción en la parte sur de la avenida Isaac Abud.

Conclusión de la Comisión expuesta

Como comisión concluimos que los expedientes fueron debidamente estudiados mediante el análisis de la documentación técnica y jurídica, las exposiciones realizadas por las áreas competentes, la revisión de los antecedentes administrativos y la inspección de campo efectuada al área objeto de la propuesta.

En consecuencia, entendemos que existen fundamentos suficientes para continuar con el procedimiento institucional previsto para el conocimiento de esta iniciativa por parte del Honorable Concejo de Regidores.

Recomendación de la Comisión expuesta

Por las razones anteriormente expuestas, la Comisión recomienda al Honorable Concejo de Regidores:

- Acoger el presente informe.
- Acoger la recomendación de la Comisión de establecer una profundidad de **200 metros lineales** para el régimen especial propuesto.
- Disponer y solicitar la celebración de la Vista Pública al menos de 30 días como plazo mínimo de publicación en un periódico de circulación nacional, medios digitales, televisivos, y en el portal institucional del Ayuntamiento Municipal de Constanza, garantizando la participación de los ciudadanos, propietarios y sectores interesados, conforme al procedimiento legal aplicable.
- Una vez celebrada la Vista Pública y evaluadas las observaciones recibidas, conocer nuevamente el expediente para decidir sobre la aprobación definitiva de la modificación de la ordenanza.

La presidenta **Lcda. Nancy Surriel García**, dice; gracias colega regidor por presentar este informe, queda abierto el turno de intervención para los colegas. Si tienen alguna, pregunta o comentario sobre el informe, este es el momento.



El Regidor **José Alberto**, intervino que el informe había sido trabajado conjuntamente con las áreas del ayuntamiento y que el procedimiento debe continuar con la vista pública, conforme a la ley.

La presidenta **Lcda. Nancy Suriel García**, ¿vuelve y pregunta algún otro colega desea hacer uso de la palabra?

Al no producirse más intervenciones, expreso no habiendo más intervenciones se declara cerrado el debate y procedemos a **someter a votación la aprobación del informe presentado por la Comisión Permanente de Planeamiento Urbano, Urbanismo, Paisajismo y Embellecimiento, así como las recomendaciones contenidas en el mismo, en todas sus partes.**

- Los honorables regidores que estén de acuerdo, levanten la mano.
- Aprobado a Unanimidad por todos los Regidores presentes.

La presidenta **Lcda. Nancy Suriel García**, dice; **Queda aprobado, en todas sus partes, el informe presentado por la Comisión Permanente de Planeamiento Urbano, Urbanismo, Paisajismo y Embellecimiento, así como las recomendaciones contenidas en el mismo.** Relativo a la solicitud de la propuesta de **Modificación del Art. 43 de la Ordenanza No.01-2008** que aprueba la Guía Normativa para el Ordenamiento Territorial del Municipio de Constanza.

- Aprobado a Unanimidad por todos los Regidores presentes.

Cuarto Tema:

Conocimiento de la solicitud de conformación del patronato para la gestión, cuidado, conservación y mantenimiento del Parque Municipal de Constanza. Solicitante: (Sr. Francisco Antonio Marte Hernández), Alcalde Municipal.

Presidenta del Concejo **Lcda. Nancy Suriel García**, le solicita a la secretaria **Lcda. Maximina Ramírez Pérez**, dar lectura a la comunicación de la solicitud recibida.

Concluida la lectura, la presidenta agradeció a la secretaria y concedió la palabra al señor alcalde, quien explicó los objetivos de la iniciativa, destacando la importancia de crear un patronato que contribuya a la conservación, mantenimiento y adecuada administración del parque, promoviendo además la participación de instituciones, empresas y ciudadanos interesados en colaborar con ese importante espacio público. Asimismo, aclaró que la creación del patronato no implica la transferencia de la propiedad ni de la administración del parque, las cuales continúan siendo responsabilidad del Ayuntamiento de Constanza.

A seguidas, la presidenta concedió la palabra a la licenciada Hosanna Durán, quien explicó los aspectos legales de la propuesta y señaló la importancia de contar con un reglamento que establezca la organización y funcionamiento del patronato, indicando además que diversos sectores han manifestado interés en colaborar con esta iniciativa.

Concluidas las exposiciones, la presidenta dejó abierto el turno de intervenciones para los regidores.

Hizo uso de la palabra el **Regidor José Alberto Victoriano Rosa**, quien propuso que el expediente fuera remitido a estudio de las comisiones permanentes del Concejo de Regidores, por considerar que la iniciativa comprende aspectos relacionados con el planeamiento urbano, el medio ambiente, el turismo, la cultura, el deporte, el mantenimiento y limpieza de los espacios públicos, así como los aspectos



jurídicos necesarios para la elaboración del reglamento que regirá el patronato.

La presidenta **Lcda. Nancy Suriel García**, preguntó si algún otro regidor deseaba presentar otra propuesta o realizar alguna intervención.

La presidenta **Lcda. Nancy Suriel García**, No habiendo más intervenciones, sometemos al pleno la propuesta presentada por el regidor José Alberto Victoriano Rosa, consistente en remitir el expediente a las comisiones permanentes de Planeamiento Urbano, Urbanismo, Paisajismo y Embellecimiento; Medio Ambiente y Recursos Naturales; Turismo y Cultura; Deportes; Aseo Urbano, Limpieza y Ornato; y Jurídica, para su estudio, análisis y presentación del informe correspondiente al Honorable Concejo de Regidores

➤ Aprobado a Unanimidad por todos los Regidores presentes.

Tema Libre:

La secretaria da lectura al tema libre presentado por el Regidor José Alberto Victoriano Rosa.

Propuesta de valoración de modificación del art. 21 literal D, Altura Máxima De Edificación, de la Ordenanza 01-2008, que aprueba la Guía Normativa para el Ordenamiento Territorial del Municipio de Constanza.

La presidenta **Lcda. Nancy Suriel García** Concedió el uso de la palabra, al regidor José Alberto Victoriano Rosa explicó que la iniciativa tiene como finalidad que la Comisión Permanente de Planeamiento Urbano, Urbanismo, Paisajismo y Embellecimiento, conjuntamente con las dependencias técnicas competentes del Ayuntamiento, estudie la normativa vigente y evalúe la pertinencia de su modificación, para posteriormente presentar el informe correspondiente al Honorable Concejo de Regidores.

La presidenta **Lcda. Nancy Suriel García**, preguntó si algún regidor desea hacer alguna intervención sobre el tema y el envió a la comisión para su estudio.

La presidenta **Lcda. Nancy Suriel García**, No habiendo intervenciones, la presidenta sometió a la consideración del pleno la propuesta de remisión del expediente a la Comisión Permanente de Planeamiento Urbano, Urbanismo, Paisajismo y Embellecimiento, a los fines de estudio, análisis y posterior presentación del informe correspondiente.

➤ Aprobado a Unanimidad por todos los Regidores presentes.

Culminado el conocimiento del tema libre, el munícipe César Lebrón, proponente de la iniciativa relacionada con la problemática de los ruidos nocivos y la contaminación sonora, solicitó el uso de la palabra.

La presidenta le concede el uso de la palabra.

El munícipe César Lebrón, agradeció al Honorable Concejo de Regidores la acogida de su iniciativa y valoro la participación de la juventud en los asuntos de interés municipal.

Asimismo, manifestó su disposición de continuar promoviendo propuestas que contribuyan al desarrollo y bienestar del Municipio de Constanza.



ALCALDÍA DE
CONSTANZA

RNC-403-00033-1

CONCEJO DE REGIDORES



La presidenta agradeció sus palabras, felicitó la iniciativa presentada y resaltó la importancia de que los jóvenes participen activamente en la búsqueda de soluciones para el Municipio.

De igual manera, manifestó la disposición del Honorable Concejo de Regidores y de la Comisión Permanente de Medio Ambiente y Recursos Naturales de brindar el acompañamiento necesario a las acciones que contribuyan al bienestar del Municipio.

Lcda. Nancy Suriel García, Agotados todos los puntos del orden del día y no habiendo más asuntos que tratar, agradecemos la presencia de todos.

Siendo las 10:35 de la mañana, se declara formalmente clausurada la **Sesión Ordinaria No. 16-2026** del Honorable Concejo de Regidores del Municipio de Constanza.



Lcda. Nancy Suriel García

Presidenta del Concejo de Regidores



Lcda. Maximina Ramírez Pérez

Secretaria Concejo Regidores

Nancy Suriel Garcia
Presidenta del Concejo de Regidores



ALCALDÍA DE
CONSTANZA



VISTA PÚBLICA

PARA TRATAR PROYECTO DE RESOLUCION QUE MODIFICA PARCIALMENTE EL ARTÍCULO 43 DEL CAPÍTULO VI "UNIDAD DE CORREDORES PRIMARIOS" DE LA ORDENANZA NÚM. 01-2008 SOBRE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE CONSTANZA.

La participación activa de los ciudadanos es vital para el desarrollo ordenado y transparente de nuestro municipio



Martes 04
Agosto 2026



10:00 am



Sala Capitular
Gustavo Duran
Ayuntamiento de Constanza