

RESOLUCIÓN NÚM. _____

EL MINISTRO DE LA VIVIENDA, HÁBITAT Y EDIFICACIONES

CONSIDERANDO: Que la Constitución de la República reconoce el derecho fundamental de toda persona a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, que reúna condiciones de habitabilidad acordes con las características socioculturales del país y que cuente con los servicios básicos esenciales que permitan una vida en condiciones de dignidad humana; correspondiendo al Estado establecer las condiciones normativas, económicas y sociales necesarias para hacer efectivo dicho derecho, con especial atención a los sectores más vulnerables de la población.

CONSIDERANDO: Que las políticas públicas en materia de vivienda deben orientarse prioritariamente a impulsar la construcción de viviendas y asentamientos humanos que garanticen el derecho a la vivienda digna y adecuada, en lugar de circunscribirse exclusivamente a esquemas de propiedad titulada; reconociéndose que la seguridad jurídica sobre la tenencia puede alcanzarse mediante diversas formas legales, confiables y expeditas que el Estado tiene el deber de promover y facilitar, en función de las realidades socioculturales y territoriales del país.

CONSIDERANDO: Que la Administración Pública debe sujetarse, en toda su actuación, a los principios de eficacia, jerarquía, objetividad, igualdad, transparencia, economía, publicidad y coordinación que establece la Constitución de la República, los cuales constituyen directrices de obligatorio cumplimiento para los servidores públicos, garantizando el sometimiento pleno al ordenamiento jurídico, la seguridad jurídica, la confianza ciudadana y la legitimidad de la gestión pública dentro de un Estado social y democrático de derecho.

CONSIDERANDO: Que la Constitución de la República establece que la conducción de los asuntos públicos debe realizarse a través de los ministerios que sean creados mediante ley, los cuales constituyen los órganos básicos de la Administración Central encargados de formular, dirigir y ejecutar las políticas públicas del Estado en sus respectivas áreas de competencia.

CONSIDERANDO: Que cada ministerio se encuentra bajo la responsabilidad de un ministro de Estado, quien ejerce la dirección superior del órgano y tiene a su cargo la toma de decisiones, la planificación institucional y la supervisión de las funciones asignadas por el ordenamiento jurídico vigente.

CONSIDERANDO: Que la Ley núm. 160-21 creó el Ministerio de la Vivienda, Hábitat y Edificaciones (MIVHED) como órgano rector de la planificación, dirección,

coordinación y ejecución de las funciones del Estado en materia de vivienda, hábitat y edificaciones públicas, dotándolo de estructura organizativa, recursos y competencias suficientes para el cumplimiento eficiente de su misión institucional.

CONSIDERANDO: Que corresponde al MIVHED formular las políticas públicas, programas y estrategias orientadas al desarrollo integral del sector vivienda, así como diseñar los instrumentos técnicos y jurídicos necesarios para la construcción y mejora de asentamientos humanos en todo el territorio nacional; comprendiendo la construcción, reconstrucción y mantenimiento de edificaciones del Estado y los equipamientos conexos para el adecuado funcionamiento de los servicios públicos.

CONSIDERANDO: Que el MIVHED tiene el mandato de actuar como enlace estratégico para el acceso de la ciudadanía a los distintos mecanismos de seguridad jurídica sobre la tenencia del suelo y la propiedad de la vivienda, promoviendo el uso de medios legales, confiables y expeditos, adecuados a las diversas realidades territoriales y socioeconómicas del país, sin que ello implique sustituir las competencias de los órganos de la jurisdicción inmobiliaria.

CONSIDERANDO: Que le corresponde al MIVHED promover activamente la participación del sector privado y la concertación intersectorial mediante asociaciones público-privadas, fideicomisos y otros mecanismos de inversión, con el propósito de ampliar la oferta de viviendas de interés social y soluciones habitacionales en general, reducir el déficit habitacional existente y fortalecer el desarrollo urbano ordenado y sostenible.

CONSIDERANDO: Que el sector construcción constituye uno de los principales dinamizadores de la economía nacional, con alto impacto en el producto interno bruto, la generación de empleo directo e indirecto y el desarrollo de las industrias de materiales, transporte y servicios conexos; razón por la cual la agilidad en la emisión de permisos y autorizaciones incide directamente en su capacidad de dinamización económica y en la efectividad de las políticas públicas de vivienda.

CONSIDERANDO: Que, no obstante su aporte estratégico e impacto en el crecimiento del Producto Interno Bruto (PIB), el sector construcción enfrenta retrasos significativos derivados de la complejidad, dispersión y falta de estandarización de los trámites administrativos, así como de la duplicidad de requisitos y la limitada interoperabilidad entre instituciones públicas; situación que demanda una respuesta articulada del MIVHED, en su rol de órgano rector y encargado de garantizar coherencia normativa y eficiencia administrativa.

CONSIDERANDO: Que la Ventanilla Única de Construcción (VUC) fue creada con el objetivo de centralizar, transparentar y agilizar los procesos de obtención de licencias y autorizaciones en el sector construcción; sin embargo, los requisitos

actualmente exigidos en materia de acreditación del derecho de propiedad sobre los inmuebles objeto de intervención generan cargas administrativas excesivas que retrasan injustificadamente la tramitación, en particular en los casos en que la tenencia del suelo presenta condiciones de informalidad o documentación incompleta.

CONSIDERANDO: Que la informalidad en la tenencia de la tierra constituye uno de los principales obstáculos estructurales para el desarrollo del sector construcción, limitando el acceso a licencias, incrementando los costos de transacción y afectando la seguridad jurídica de las inversiones; lo que exige del MIVHED la adopción de mecanismos regulatorios que viabilicen los procesos administrativos sin sustituir las competencias de la jurisdicción inmobiliaria ni menoscabar los derechos de terceros.

CONSIDERANDO: Que la Administración Pública debe regirse por los principios de buena administración, confianza legítima, proporcionalidad, eficacia, eficiencia, simplicidad y celeridad, conforme a lo establecido en la Ley núm. 107-13 sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo, siendo la simplificación de trámites un eje fundamental para promover la inversión, la formalización y el desarrollo sostenible del sector construcción.

CONSIDERANDO: Que en el derecho comparado, particularmente en el ordenamiento jurídico español, se ha consolidado el principio de otorgamiento de autorizaciones administrativas bajo la cláusula **sin perjuicio de terceros**, mediante el cual la Administración limita su análisis a la verificación formal de la documentación presentada, sin prejuzgar ni garantizar la titularidad real invocada por el solicitante; criterio que resulta compatible con los principios de buena administración reconocidos por la jurisprudencia del Tribunal Constitucional dominicano y con el marco de la Ley núm. 107-13.

CONSIDERANDO: Que la adopción de la cláusula sin perjuicio de terceros contribuye a la desburocratización de los procedimientos administrativos, sin menoscabo de los derechos de quienes no son parte en el trámite, quienes conservan íntegramente sus acciones ante la jurisdicción competente; permitiendo así conciliar la agilidad administrativa con la protección de derechos, y constituyendo una herramienta idónea para que el MIVHED racionalice los procesos de la VUC sin comprometer el interés público. En ese sentido, la licencia de construcción en ningún caso suple ni sustituye el certificado de título de propiedad, constituyendo más bien un acto administrativo independiente de la titularidad, aunque vinculado a esta, que no altera ni modifica el estatus jurídico del bien al momento de su emisión;

CONSIDERANDO: Que, en consecuencia, resulta necesario adecuar los procedimientos de la Ventanilla Única de Construcción a los principios rectores antes enunciados, mediante el establecimiento de criterios claros, uniformes y transparentes que garanticen la seguridad jurídica, la previsibilidad y la confianza en el sistema regulatorio, en consonancia con los objetivos de desarrollo urbano ordenado, sostenible y resiliente que orientan la política pública de vivienda y planificación territorial.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, la doctrina administrativa, representada por el jurista Juan Alfonso Santamaría Pastor, ha señalado que la eficacia constituye un criterio esencial en la organización de las Administraciones Públicas, las cuales tanto en su organización interna como en la delimitación de su quehacer, deben enfocarse en realizar una actividad conformadora de la sociedad que eficazmente pueda atender las necesidades de los ciudadanos, evitando la permanencia de esquemas organizativos ineficientes o carentes de utilidad (*funcionario o persona laboral: vid. STC178/1989*). Que, dicho principio implica la adecuada regulación del régimen y desempeño del personal al servicio de la Administración, de modo que su actuación contribuya a la prestación de servicios públicos en condiciones de máxima productividad, en beneficio del interés general y del correcto funcionamiento de la institución.

CONSIDERANDO: Que el destacado jurista y académico argentino Roberto Dromi, en su obra de Derecho Administrativo, sostiene que la reducción de la complejidad en la gestión pública exige la revisión de las estructuras organizativas y la adecuación del marco normativo, con el propósito de simplificar el acceso de los administrados a la gestión pública y optimizar los canales de comunicación entre la autoridad que adopta la decisión y los sujetos obligados o beneficiarios de la misma.

CONSIDERANDO: Que el Tribunal Constitucional de la República Dominicana, mediante su Sentencia núm. TC/0016/22, de fecha veinte (20) de enero de dos mil veintidós (2022), ha destacado la importancia esencial de la eficiencia administrativa como presupuesto necesario para garantizar la efectividad de los derechos de los administrados, reconociendo su incidencia directa en la calidad de la actuación pública. En dicha decisión, el referido órgano jurisdiccional acoge el criterio desarrollado por la Corte Constitucional de Colombia, en su Sentencia T-068 de 1998, donde estableció que la efectividad de los derechos descansa en dos elementos fundamentales: la eficacia, entendida como el cumplimiento de las decisiones administrativas, y la eficiencia, vinculada a la adecuada selección de los medios más idóneos para alcanzar los fines propuestos por la Administración.

CONSIDERANDO: Que esta administración está inspirada en la implementación de una gestión ordenada, cercana y transparente, donde cada proyecto genere resultados y soluciones visibles para la gente, que potencie la gobernabilidad

democrática, a la vez, que impulse una República Dominicana más desarrollada, diversificada y económicamente integrada.

VISTA: La Constitución de la República Dominicana, proclamada en fecha veintisiete (27) del mes de octubre del año dos mil veinticuatro (2024).

VISTA: La Ley No. 160-21, de fecha primero (1ero) del mes de agosto del año dos mil veintiuno (2021), que crea el Ministerio de la Vivienda, Hábitat y Edificaciones (MIVHED).

VISTA: La Ley Núm. 675, sobre Urbanización, Ornato Público y Construcciones, de fecha doce (12) del mes de agosto del año mil novecientos treinta y cuatro (1934).

VISTA: Ley núm. 687, que crea un Sistema de Reglamentación de la Ingeniería, Arquitectura y Ramas Afines, de fecha veintisiete (27) del mes de julio del año mil novecientos ochenta y dos (1982).

VISTA: La Ley No. 200-04 General de Libre Acceso a la Información Pública, de fecha veintiocho (28) del mes de julio del año dos mil cuatro (2004).

VISTA: La Ley núm. 108-05, de Registro Inmobiliario, de fecha veintitrés (23) del mes de marzo del año dos mil cinco (2005).

VISTA: La Ley Núm. 176-07, del Distrito Nacional y los Municipios, de fecha diecisiete (17) del mes de julio del año dos mil siete (2007).

VISTA: La Ley núm. 1-12, que establece la Estrategia Nacional de Desarrollo 20-30, de fecha veinticinco (25) del mes de enero del año dos mil doce (2012).

VISTA: La Ley No. 247-12, Orgánica de la Administración Pública, promulgada en fecha nueve (9) del mes de agosto del año dos mil doce (2012).

VISTA: La Ley No. 107-13, sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo, promulgada en fecha seis (6) del mes de agosto del año dos mil trece (2013).

VISTA: La Ley núm. 140-15, del Notariado que instituye el Colegio Dominicano de Notarios, de fecha doce (12) del mes de agosto del año dos mil quince (2015).

VISTA: La Ley No. 167-21, de Mejora Regulatoria y Simplificación de Trámites, de fecha doce (12) del mes de agosto del año dos mil veintiuno (2021).

VISTO: El Decreto Núm. 130-05 que aprueba el Reglamento de Aplicación de la Ley General de Libre Acceso a la Información Pública, de fecha veinticinco (25) del mes de febrero del año dos mil cinco (2005).

VISTO: El Decreto No. 640-20, que crea el Programa Gobierno Eficiente (Burocracia Cero), de fecha once (11) del mes de noviembre del año dos mil veinte (2020).

VISTO: El Decreto núm. 236-22, que establece el Reglamento Orgánico y Funcional del Ministerio de Vivienda, Hábitat y Edificaciones (MIVHED), de fecha trece (13) del mes de mayo del año dos mil veintidós (2022).

VISTO: El Decreto núm. 641-22, que establece las funciones, requisitos de elegibilidad, procedimiento e interrelación de los supervisores técnicos privados con el Ministerio de la Vivienda, Hábitat y Edificaciones (MIVHED), de fecha siete (7) del mes de noviembre del año dos mil veintidós (2022).

VISTO: El Decreto núm. 642-22, que establece el Reglamento para los Gestores Urbanos en la República Dominicana, de fecha diez (10) del mes de noviembre del año dos mil veintidós (2022).

VISTO: El Decreto No. 707-22, que dispone medidas para la ejecución del Programa Gobierno Eficiente (Burocracia Cero), de fecha treinta (30) del mes de noviembre del año dos mil veintidós (2022).

VISTO: El Decreto No. 486-22, que establece el reglamento de aplicación de la Ley No. 167-21, de fecha veinticuatro (24) del mes de agosto del año dos mil veintidós (2022).

VISTO: El Decreto 353-24, que establece el reglamento de aplicación de la Ley Orgánica de la Administración Pública, de fecha veinticinco (25) del mes de junio del año dos mil veinticuatro (2024).

VISTO: El Decreto Núm. 3-26, que designa al señor Víctor O. Bisonó Haza como Ministro del Ministerio de la Vivienda, Hábitat y Edificaciones (MIVHED), de fecha seis (6) del mes de enero del año dos mil veintiséis (2026).

VISTA: La sentencia núm. TC/0564/25 del Tribunal Constitucional de la República Dominicana, de fecha primero (1ro) del mes de agosto del año dos mil veinticinco (2025), que dispone el Ministerio de la Vivienda, Hábitat y Edificaciones (MIVHED), en su calidad de órgano rector del sector, tiene facultad para solicitar la demolición de construcciones que representen un peligro para las personas o que hayan sido levantadas en violación de la ley y las normas técnicas vigentes.

VISTO: El Reglamento General de Mensuras Catastrales, aprobado mediante la resolución número 789-2022, por el Pleno de la Suprema Corte de Justicia, del veintisiete (27) días del mes de octubre del año dos mil veintidós (2022).

VISTAS: Las demás disposiciones legales y reglamentarias aplicables.

**EN EJERCICIO DE SUS ATRIBUCIONES LEGALES
RESUELVE:**

ARTÍCULO 1. Se dispone la simplificación de los requisitos relativos a la acreditación del derecho de propiedad en el marco de los procedimientos de solicitud de licencias de construcción tramitados a través de la Ventanilla Única de Construcción (VUC), con el propósito de optimizar la gestión administrativa y garantizar mayor eficiencia en su tramitación.

ARTÍCULO 2.- Para fines de admisión y evaluación de solicitudes de licencias de construcción, cuando el solicitante no cuente con certificado de título definitivo emitido por el Registrador de Títulos correspondiente respecto del inmueble objeto del proyecto, podrá acreditar su derecho o el tracto sucesivo mediante uno o varios de los siguientes documentos:

1. Copia del certificado de título o constancia anotada;
2. Contrato de arrendamiento con opción de compra o autorización para ejecutar obras de construcción o modificación de la edificación;
3. Autorización de uso, usufructo o contrato de cesión de derecho de uso;
4. Documentos que evidencien la posesión continuada y pacífica, incluyendo documentos base para procesos de saneamiento (cintillo catastral vigente emitido por la Dirección General de Catastro Nacional, Constancias municipales, planos de mensura, entre otros);
5. Determinación de herederos que acredite la vocación hereditaria del solicitante;
6. Actos traslativos de propiedad, tales como compraventa, donación, permuta, testamento o cesión (incluyendo aquellos emanados de los entes u órganos del Estado Dominicano titulares del inmueble debidamente suscrito por la autoridad competente del organismo correspondiente)

PÁRRAFO I: Los documentos enumerados en el presente artículo serán admitidos según su naturaleza jurídica de la siguiente manera:

a) Los documentos emitidos por órganos o entes públicos en ejercicio de sus funciones serán admitidos en copia certificada o en su original.

b) Los contratos, autorizaciones y demás documentos de naturaleza privada deberán estar notarizados por notario público debidamente matriculado y legalizados ante la Procuraduría General de la República.

PÁRRAFO II: Adicionalmente, el solicitante deberá acompañar su solicitud con un plano elaborado por un agrimensor debidamente colegiado, que permita identificar con precisión la ubicación, dimensiones y configuración del inmueble sobre el cual se pretende desarrollar la obra.

PÁRRAFO III: Cuando la documentación presentada resulte insuficiente, inconsistente o contradictoria, previo a la aprobación o rechazo de la solicitud, el/la director/a de Tramitación, Tasación y Licencias, podrá requerir mediante oficio debidamente motivado y justificado, una o varias de las siguientes medidas adicionales:

1. La publicación de un aviso del proyecto en un periódico de circulación nacional, que incluya la descripción del proyecto, su ubicación, el número de expediente en la VUC, los datos del solicitante y del gestor designado;
2. La realización de un informe técnico a cargo de un agrimensor debidamente habilitado designado por la Dirección de Tramitación, Tasación y Licencias, con notificación al solicitante de la fecha tentativa de su ejecución;
3. La colocación de un aviso físico en lugar visible del inmueble durante un período de diez (10) días calendario, el cual deberá contener: identificación del inmueble y sus colindancias, nombre y datos del solicitante, número de expediente en la VUC, nombre e información de contacto del gestor responsable del proyecto, y los datos de contacto de la Dirección de Tramitación, Tasación y Licencias del MIVHED. La colocación y retiro del aviso será de la exclusiva responsabilidad del solicitante, quien deberá acreditar su cumplimiento.

PÁRRAFO: Las oposiciones, reclamos o denuncias recibidas, si las hubieran, serán evaluadas y decididas conforme lo establecido en la presente resolución y la Ley Número 107-13, sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo.

ARTÍCULO 3.- Cláusula sin perjuicio de terceros. Las licencias de construcción emitidas por el MIVHED se consideran otorgadas sin perjuicio de terceros. Esta condición deberá constar de manera expresa en el acto administrativo correspondiente.

PÁRRAFO I: En virtud de esta cláusula, el MIVHED limita su análisis a la verificación formal de la documentación presentada por el solicitante, sin que ello implique reconocimiento, garantía ni pronunciamiento alguno sobre la titularidad del derecho de propiedad, la posesión ni sobre cualquier situación jurídica real subyacente. Ni que la emisión de la licencia de construcción solicitada constituya prueba ni justificación de la titularidad de la propiedad del solicitante.

PÁRRAFO II: El MIVHED permanecerá ajeno a cualquier disputa entre particulares sobre derechos reales relativos al inmueble, las cuales deberán ser dirimidas ante la jurisdicción competente, conservando los terceros íntegramente sus acciones y derechos.

ARTÍCULO 4.- El MIVHED podrá condicionar, de manera motivada, la eficacia de la licencia de construcción otorgada al cumplimiento de las obligaciones técnicas que se deriven de los reglamentos vigentes y del Código de Construcción de la República Dominicana, cuando tales condiciones sean necesarias para la correcta ejecución del proyecto. En los supuestos de tenencia no titulada previstos en el Artículo 2, podrá igualmente condicionarse la eficacia de la licencia a la acreditación de avances en los procesos de regularización de la tenencia ante los organismos competentes.

ARTÍCULO 5.- El MIVHED podrá rechazar, de manera motivada, las solicitudes de licencia de construcción cuando concurra alguna de las siguientes circunstancias debidamente documentadas:

1. Existencia de una acción judicial en curso con medida cautelar vigente sobre el inmueble objeto del proyecto, debidamente acreditada mediante certificación judicial;
2. Oposición formal de tercero, acompañada de un certificado de título o de la documentación conforme lo establecido en el artículo 2 de la presente resolución que acredite un derecho incompatible con el del solicitante;
3. Decisión judicial, resolución o acto administrativo previo, emitido por autoridad competente, que declare o reconozca un conflicto jurídico no resuelto sobre la titularidad o el uso del inmueble.

Párrafo: El rechazo de la solicitud fundamentado en los numerales anteriores podrá ser objeto de los recursos administrativos, reconsideración y jerárquico, y contencioso administrativo conforme lo previsto en el procedimiento administrativo y no prejuzga el fondo del conflicto sobre el inmueble, el cual deberá ser resuelto en todo caso ante la jurisdicción competente. Una vez resuelto el conflicto, el solicitante podrá presentar nuevamente su solicitud.

ARTÍCULO 6.- La presentación de documentación falsa, inexacta o fraudulenta por parte del solicitante dará lugar, según la gravedad del caso, a la suspensión, revocación o anulación de la licencia otorgada, sin perjuicio de las responsabilidades civiles, administrativas y penales que correspondan conforme al ordenamiento jurídico vigente.

ARTÍCULO 7: Se instruye a la Dirección de Tramitación, Tasación y Licencias del Viceministerio de Normas, Reglamentaciones y Tramitaciones, en coordinación con la Dirección de Transformación Digital y la Dirección Jurídica de este Ministerio, a realizar los cambios tecnológicos y documentales para la adecuada ejecución de lo dispuesto en la presente resolución.

ARTÍCULO 8: La presente resolución entra en vigencia a partir de la fecha de su publicación en un periódico de circulación nacional y deroga cualquier resolución anterior que le sea contraria.

ARTÍCULO 9: Se ordena la remisión de la presente resolución al viceministro de Normas, Reglamentos y Tramitaciones y cada una de sus direcciones, a la dirección de transformación digital, así como la publicación de un aviso en un periódico de circulación nacional y en la página web del MIVHED en cumplimiento con lo establecido en la Ley General de Libre Acceso a la Información Pública No. 200-04 de fecha veintiocho (28) de julio del año dos mil cuatro (2004).

DADA en la ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los _____ (_____) días del mes de _____ del año dos mil veintiséis (2026).

VÍCTOR O. BISONÓ HAZA
Ministro de la Vivienda, Hábitat y Edificaciones