

RESOLUCIÓN NÚM. 008-2026

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, el artículo 59 de la Constitución de la República establece que el Estado debe fijar las condiciones necesarias para hacer efectivo el derecho a una vivienda digna, promoviendo planes de viviendas de interés social.

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, el artículo 134 de la Constitución de la República dispone que la conducción de los asuntos públicos debe realizarse a través de los ministerios creados por ley, como órganos 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. 1-12, que establece la Estrategia Nacional de Desarrollo 2030, contempla como eje prioritario la reducción del déficit habitacional, promoviendo el acceso a viviendas dignas, seguras y asequibles mediante políticas públicas sostenibles.

CONSIDERANDO: Que, la Ley Núm. 160-21, que crea el Ministerio de la Vivienda, Hábitat y Edificaciones (MIVHED), establece como deber del Estado promover e impulsar la construcción de viviendas en renta, mejoramiento de vivienda, lotes con servicios y vivienda progresiva para que familias de ingresos bajos y medio bajos atiendan su déficit habitacional a través de instrumentos y mecanismos que garanticen el acceso a viviendas sostenibles.

CONSIDERANDO: Que, la referida Ley Núm. 160-21 dispone que se requiere impulsar la capacidad de pago a los sectores empobrecidos que optan por obtener una vivienda mediante mecanismos cooperativos, solidarios y de ayuda mutua, a través de formas innovadoras, donde confluyan recursos públicos y privados con el objetivo de mayor producción de vivienda social y financiamiento asequible para la adquisición de vivienda sostenible nueva, mejoramiento, ampliación y remodelación de vivienda existente, autoproducción de vivienda, lotes con servicios y vivienda progresiva y en renta para atender las necesidades particulares de cada familia

CONSIDERANDO: Que, asimismo, el artículo 18 de la Ley Núm. 160-21 establece los distintos tipos de viviendas, incluyendo la vivienda de bajo costo, vivienda progresiva y la vivienda social, como soluciones habitacionales destinadas a las familias de menores ingresos y a las personas en condiciones de pobreza, pobreza extrema o vulnerabilidad, fijando los valores económicos exclusivamente de las viviendas de bajo costo, limitándose en general a la clasificación y definición de viviendas, esto en el marco del derecho fundamental a una vivienda digna.

CONSIDERANDO: Que, conforme a las atribuciones conferidas al Ministerio de la Vivienda, Hábitat y Edificaciones (MIVHED), en el numeral 13 del artículo 12 de la Ley núm. 160-21, corresponde al ministro establecer las diversas categorías de clasificación de las viviendas, tomando en consideración su costo de producción, precio, características de construcción, composición de la familia y el segmento de la población al cual están dirigidas, lo que incluye la determinación de sus valores económicos en el marco de la política habitacional.

CONSIDERANDO: Que, la Ley núm. 107-13, sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo, establece la debida motivación como requisito de validez de los actos administrativos.

CONSIDERANDO: Que, la Ley núm. 189-11, para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana, dispone la indexación de los valores de las viviendas de bajo costo conforme a las condiciones económicas.

CONSIDERANDO: Que, mediante el Decreto núm. 191-21, del 22 de marzo de 2021, fue creado el Fondo Nacional de la Vivienda (FONVIVIENDA), con el objeto de consolidar y ejecutar las políticas relacionadas con las viviendas de interés social bajo el esquema de fideicomiso.

CONSIDERANDO: Que, en virtud de lo establecido en el artículo 1 del Decreto núm. 191-21, FONVIVIENDA opera bajo el esquema de fideicomiso, formalizado mediante contrato suscrito entre el Estado dominicano y la Fiduciaria Reservas, S. A., aprobado por el Congreso Nacional.

CONSIDERANDO: Que, en virtud de lo establecido en el artículo 1 del Decreto núm. 191-21, FONVIVIENDA opera bajo el esquema de fideicomiso. En consecuencia, el veintitrés (23) del mes de agosto del año dos mil veintiuno (2021), el Estado dominicano y la Fiduciaria Reservas, S. A., suscribieron el Contrato de Fideicomiso para la Creación del Fondo Nacional de la Vivienda, denominado "Fideicomiso Fonvivienda", el cual fue posteriormente aprobado por el Congreso Nacional mediante la Resolución núm. 340-21, de fecha dieciocho (18) del mes noviembre de 2021.

CONSIDERANDO: Que, a través de la Resolución núm. 29-24 del treinta (30) del mes de julio del año dos mil veinticuatro (2024), el Congreso Nacional aprobó las adendas núms. 1 y 2, al contrato de fideicomiso FONVIVIENDA, suscritas el dieciséis (16) de noviembre y el ocho (8) de agosto del año dos mil veintidós (2022), respectivamente.

CONSIDERANDO: Que, mediante la Adenda No. 3, al Contrato constitutivo del Fideicomiso del Fondo Nacional de la Vivienda (FONVIVIENDA), de fecha trece (13) del mes de noviembre del año dos mil veinticinco (2025), se documenta la adscripción al Ministerio de la Vivienda, Hábitat y Edificaciones (MIVHED), del Fondo Nacional de la Vivienda (FONVIVIENDA).

CONSIDERANDO: Que, en razón de lo anteriormente expuesto, mediante el Decreto núm. 248-26, de fecha quince (15) del mes abril del año dos mil veintiséis (2026) fue modificado el párrafo del artículo 1 del Decreto núm. 191-21, del 22 de marzo de 2021, modificado por el Decreto núm. 114-25, del 10 de marzo de 2025, disponiendo que el valor máximo de la vivienda de interés social será determinado, revisado y actualizado mediante resolución motivada del ministro de la Vivienda, Hábitat y Edificaciones (MIVHED), sustentada en informes técnicos que ponderen, entre otros elementos, el costo de producción, el precio de mercado, las características de construcción, el segmento poblacional destinatario, la función social de la vivienda y la variación de la inflación, de conformidad con la Ley Núm. 189-11, para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana.

CONSIDERANDO: Que, el Tribunal Constitucional, mediante la Sentencia TC/0094/13¹, ha establecido que el principio de seguridad jurídica exige que las actuaciones de los poderes públicos sean previsibles, coherentes y debidamente motivadas, de modo que los administrados puedan confiar razonablemente en la estabilidad y continuidad de los criterios aplicables; que, en ese sentido, la presente resolución tiene como finalidad establecer, revisar y actualizar los valores de las viviendas de interés social, garantizando la coherencia normativa, la seguridad jurídica y la continuidad institucional en la aplicación de las políticas públicas del sector vivienda.

CONSIDERANDO: Que, en atención a la política pública de acceso a la vivienda digna y a la diversidad de condiciones socioeconómicas de la población beneficiaria, se hace necesario establecer una clasificación clara de los distintos tipos de soluciones habitacionales contempladas

¹ Tribunal Constitucional de la República Dominicana, Sentencia TC/0094/13, de fecha cuatro (4) de junio de dos mil trece (2013).

en el Fideicomiso FONVIVIENDA, a los fines de diferenciar sus características, modalidades de desarrollo y rangos de valor de comercialización, permitiendo así una asignación más eficiente, equitativa y focalizada de los subsidios, conforme a los principios de accesibilidad, progresividad y sostenibilidad del sistema de vivienda.

CONSIDERANDO: Que, la Vivienda Social (VS) constituye una solución habitacional, producida por el sector público o privado, dirigida a los hogares de menores ingresos, con condiciones mínimas de calidad y accesibilidad reguladas por el Estado, que cumple con los requisitos mínimos para la garantía del derecho fundamental a una vivienda digna.

CONSIDERANDO: Que, conforme a la legislación vigente, la Vivienda Progresiva (VP) es toda aquella unidad que, partiendo de un núcleo básico que permita su ocupación y habitabilidad en una etapa inicial, pueda crecer o mejorarse progresivamente, manteniendo la calidad constructiva hasta alcanzar una superficie adecuada a las necesidades del tamaño y crecimiento de la familia, cumpliendo con los instrumentos normativos de uso de suelo.

CONSIDERANDO: Que, la determinación y actualización de los valores de las viviendas de interés social constituye un elemento esencial de la política pública habitacional, que requiere criterios técnicos, económicos y sociales, así como una autoridad administrativa competente que garantice su adecuada regulación y ajuste oportuno.

CONSIDERANDO: Que, la desactualización de los valores máximos de las viviendas de interés social puede limitar el acceso efectivo de las familias a soluciones habitacionales, afectar la viabilidad de los proyectos y distorsionar la implementación de la política pública en materia de vivienda.

CONSIDERANDO: Que, en atención a la evolución de los costos de construcción, las condiciones del mercado inmobiliario y la necesidad de garantizar el acceso efectivo a viviendas dignas, resulta necesario actualizar el valor máximo de la vivienda de interés social.

CONSIDERANDO: Que, mediante informe técnico de fecha veintidós (22) de abril del año dos mil veintiséis (2026), fueron analizados los elementos correspondientes al costo de producción, el precio de mercado, las características de construcción, el segmento poblacional destinatario, la función social de la vivienda y la variación de la inflación, que permiten determinar el valor máximo de la vivienda de interés social y sus distintas variaciones, monto que podrá indexarse conforme a la Ley núm. 189-11, conforme se establece en la presente resolución.

CONSIDERANDO: Que, la presente gestión se orienta a fortalecer una administración pública ordenada, transparente y centrada en resultados, que contribuya al desarrollo sostenible y a la mejora de la calidad de vida de la población.

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 Núm. 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. 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 Núm. 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 Núm. 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).

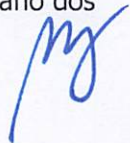
VISTA: La Ley Núm. 28-23, sobre Fideicomiso Público, de fecha diecisiete (17) del mes de marzo del año dos mil veintitrés (2023).

VISTO: El Decreto Núm. 191-21, que crea e integra el Fondo Nacional de la Vivienda, adscrito al Ministerio de la Presidencia, de fecha veintidós (22) del mes de marzo del año dos mil veintiuno (2021).

VISTO: El Decreto núm. 114-25 que modifica el artículo 1 del Decreto núm. 191-21, que crea e integra el Fondo Nacional de la Vivienda, el cual está adscrito al Ministerio de la Presidencia, y agrega un párrafo a dicho artículo 1.

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 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 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. 248-26, que establece que el valor máximo de la vivienda de interés social será determinado, revisado y actualizado mediante resolución motivada del Ministro de la Vivienda, Hábitat y Edificaciones (MIVHED), de fecha seis (6) del mes de enero del año dos mil veintiséis (2026).

VISTA: La Resolución núm. 340-21 del Congreso Nacional, que aprueba Contrato de Fideicomiso para la creación del Fondo Nacional de la Vivienda "Fideicomiso Fonvivienda", suscrito el 23 de agosto de 2021, entre el Estado dominicano y la Fiduciaria Reservas, S.A., de fecha dieciocho (18) de del mes de noviembre del año dos mil veintiuno (2021).

VISTA: La Resolución núm. 29-24 del Congreso Nacional, que aprueba las adendas núm. 1, del 16 de noviembre de 2021, y núm. 2, del 8 de agosto de 2022, al Contrato de Fideicomiso FONVIVIENDA, de fecha treinta (30) del mes de julio 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).

VISTO: El informe técnico justificativo de fecha veintidós (22) de abril del año dos mil veintiséis (2026), que analiza diferentes elementos para la determinación del valor máximo estimado de las Viviendas de Interés Social.

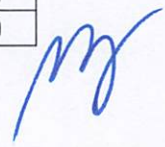
VISTAS: Las demás disposiciones legales y reglamentarias aplicables.

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

ARTÍCULO 1. Se **DISPONE** que el valor máximo de la vivienda de interés social será equivalente a **TRES MILLONES SEISCIENTOS MIL PESOS DOMINICANOS (RD\$3,600,000.00)**, monto que podrá indexarse anual conforme a lo dispuesto por la Ley núm. 189-11.

ARTÍCULO 2. Se **ESTABLECE** la clasificación de las viviendas y los correspondientes topes de costos, a fin de garantizar su adecuada aplicación en favor de los adquirentes de viviendas de interés social para que sea de la manera siguiente:

Tipo de Vivienda	Limite por Tipo (RD\$)
Vivienda Progresiva (VP)	Hasta RD\$2,600,000.00
Vivienda Social (VS)	Hasta RD\$3,600,000.00



ARTÍCULO 3. La presente resolución entra en vigor a partir de la fecha de su publicación en un periódico de circulación nacional y deroga cualquier resolución anterior que le sea contraria.

ARTÍCULO 4. Se ordena la remisión de la presente resolución al Fideicomiso del Fondo Nacional de la Vivienda (FONVIVIENDA), al viceministro de Normas, Reglamentos y Tramitaciones y cada una de sus direcciones, así como la publicación de un aviso en un periódico de circulación nacional y en los portales web del MIVHED y del Fideicomiso FONVIVIENDA 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 veintitrés (23) días del mes de abril del año dos mil veintiséis (2026).


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

