

RESOLUCIÓN NÚM. 000-2026

CONSIDERANDO: Que la Administración Pública, en el ejercicio de sus funciones, debe observar los principios constitucionales que le rigen, tales como la eficacia, jerarquía, objetividad, igualdad, transparencia, economía, publicidad y coordinación, procurando que toda decisión se adopte con apego al ordenamiento jurídico garantizando la eficiencia y la legitimidad en la gestión pública.

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

CONSIDERANDO: Que cada ministerio está dirigido por un ministro de Estado, responsable de su conducción superior y del cumplimiento de las funciones asignadas por el ordenamiento jurídico.

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 es responsabilidad de este Ministerio de la Vivienda, Hábitat y Edificaciones (MIVHED) establecer las políticas y reglamentaciones técnicas para las construcciones públicas y privadas en todo el territorio nacional, garantizando la seguridad, sostenibilidad y eficiencia en los procesos de licenciamiento.

CONSIDERANDO: Que, en el ejercicio de las atribuciones conferidas por la Ley núm. 160-21, el Ministerio de la Vivienda, Hábitat y Edificaciones (MIVHED) está facultado para crear y organizar los registros que resulten necesarios para garantizar una gestión administrativa eficiente, fortalecer los mecanismos de control institucional y facilitar el adecuado cumplimiento de las competencias que le han sido asignadas por el ordenamiento jurídico.

CONSIDERANDO: Que la Ley Núm. 158-01, de Fomento al Desarrollo Turístico para los polos de escaso desarrollo declara de especial interés para el Estado Dominicano, el establecimiento en territorio nacional de empresas dedicadas a las actividades turísticas y la necesidad de aumentar los recursos especializados para los proyectos turísticos.

CONSIDERANDO: Que el desarrollo turístico nacional registra un crecimiento sostenido de proyectos inmobiliarios de gran escala, ejecutados dentro de complejos turísticos debidamente habilitados por el Ministerio de Turismo, los cuales, por su volumen de inversión, extensión territorial, integración de múltiples tipologías de uso de suelo y complejidad técnica, requieren un tratamiento diferenciado dentro de los procesos de tramitación de licencias y permisos de construcción ante la Ventanilla Única de Construcción (VUC).



CONSIDERANDO: Que dichos proyectos turísticos de gran escala presentan particularidades que los distinguen de los proyectos urbanos ordinarios sometidos al régimen general del Reglamento núm. 642-22, de Gestores Urbanos, entre ellas: el abastecimiento privado o mediante el propio complejo turístico de los servicios básicos de agua potable, energía eléctrica y saneamiento; la magnitud de las unidades habitacionales u hoteleras a desarrollar; la cuantía de la inversión comprometida; y su incidencia económica, ambiental y social sobre el territorio y los polos turísticos declarados por ley.

CONSIDERANDO: Que resulta idóneo, desde el punto de vista de la seguridad jurídica y de la trazabilidad de las responsabilidades, constituir en primer término un Registro de Desarrolladores Turísticos de Gran Escala, integrado por las personas físicas o jurídicas que acrediten haber ejecutado proyectos que reúnan de manera concurrente las características anteriormente señaladas, y que sean estos desarrolladores acreditados quienes, en virtud de dicho registro, propongan y respalden ante el MIVHED a su Gestor Turístico Especializado, generando así un vínculo de responsabilidad conjunta entre el desarrollador y el gestor que este someta.

CONSIDERANDO: Que, a fin de reforzar la confiabilidad de los expedientes tramitados por esta vía especializada, procede exigir que cada solicitud sometida ante la VUC por el Gestor Turístico Especializado esté acompañada de una Certificación de Viabilidad, suscrita bajo la fe del juramento, mediante la cual se deje constancia del cumplimiento de las normas de construcción y urbanismo, de las normas internas y del máster plan del complejo turístico, de la interconexión a los servicios básicos del complejo, de la revisión de los planos técnicos por profesionales certificados por el CODIA, y del compromiso conjunto del promotor y del gestor de observar la normativa técnica aplicable.

CONSIDERANDO: Que, dada la magnitud de la inversión, la extensión y el impacto económico, ambiental y social de estos proyectos, resulta pertinente que la decisión definitiva sobre los expedientes así conformados corresponda al Gabinete Ministerial, previa verificación de la Dirección de Normas y Reglamentos y validación jurídica de la Dirección Jurídica, garantizando de este modo una motivación reforzada y el pleno respeto del procedimiento administrativo establecido en la Ley núm. 107-13.

CONSIDERANDO: Que la creación de estos registros y de este procedimiento especializado contribuye a la simplificación administrativa, a la celeridad de los trámites y a la seguridad jurídica de los inversionistas nacionales y extranjeros, sin desmedro del cumplimiento estricto de la normativa urbanística, sanitaria, eléctrica, ambiental, estructural y de materiales de construcción vigente en la República Dominicana.

CONSIDERANDO: Que, en tanto órgano rector del sector vivienda, hábitat y edificaciones, corresponde al MIVHED establecer los requisitos, el procedimiento de homologación y registro, y el régimen de supervisión y régimen disciplinario aplicable a los Desarrolladores Turísticos de Gran Escala y a los Gestores Turísticos Especializados que estos propongan.

CONSIDERANDO: Que debido a la extensión y la complejidad de los principales complejos turísticos del país, estos cuentan con un plan maestro, resoluciones internas que reglamentan la construcción y disposiciones técnicas previamente establecidas y permisología en vigencia y aprobadas por las autoridades



competentes, que regulan el desarrollo, uso, densidad, zonificación, diseño, interconexión, capacidad de abastecimiento de servicios básicos, control y supervisión de los proyectos ejecutados dentro de sus límites territoriales.

CONSIDERANDO: Que este crecimiento del sector turístico demanda procedimientos administrativos ágiles para proyectos de gran complejidad técnica, de modo que se mitiguen retrasos, se fortalezca la calidad institucional del MIVHED como facilitador del desarrollo turístico responsable sin relegar de la función de control y supervisión que por ley corresponde exclusivamente al Estado.

VISTA: La Constitución de la República Dominicana proclamada el 27 de octubre de 2024.

VISTA: La Ley núm. 160-21, del 1º de agosto de 2021, que crea el Ministerio de la Vivienda, Hábitat y Edificaciones (MIVHED).

VISTA: La Ley núm. 158-01, del 19 de octubre de 2001, que establece la Ley de Fomento al Desarrollo turístico para los polos de escaso desarrollo y nuevos polos en provincias y localidades de gran potencialidad, y crea el Fondo Oficial de Promoción Turística, y sus modificaciones, las Leyes Núm. 184-02, núm. 318-04, y núm. 195-13.

VISTA: La Ley No. 64-00, del 18 de agosto de 2000, que crea la Secretaría de Estado de Medio Ambiente y Recursos Naturales.

VISTA: La Ley núm. 368-22, del 22 de diciembre de 2022, de Ordenamiento Territorial, Uso de Suelo y Asentamientos Humanos. Crea el Sistema Nacional de Información Territorial.

VISTA: La Ley núm. 167-21, de Mejora Regulatoria y Simplificación de Trámites, del 12 de agosto de 2021, modificada por la Ley núm. 14-25, del 16 de enero de 2025.

VISTA: Ley núm. 107-13, del 6 de agosto de 2013, sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo.

VISTA: La Ley núm. 247-12, del 9 de agosto de 2012, Orgánica de la Administración Pública.

VISTA: La Ley núm. 541, del 31 de diciembre de 1969, Ley Orgánica de Turismo de la República Dominicana.

VISTO: El Decreto núm. 626-12, del 15 de noviembre de 2012, que crea la Ventanilla Única de Inversión de la República Dominicana. Deroga los decretos Nos. 178-09 y 634-10.

VISTO: El Decreto núm. 259-18, que implementa la Ventanilla Única para permisos de construcción e integra a las instituciones competentes en el proceso de aprobación, y el Decreto núm. 806-21, que reactiva y reorganiza la Ventanilla Única de Construcción (VUC) y modifica su composición.



VISTO: El Decreto núm. 806-21, del 24 de diciembre de 2021, que dispone la reactivación de las Comisiones o Comités Técnicos de Implementación, Coordinación y Seguimiento de las Ventanillas Únicas de Construcción de Edificaciones, de Inversión y para la Formalización de Empresas en la República Dominicana, dentro del marco del Programa Gobierno Eficiente (Burocracia Cero).

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

VISTO: El Decreto núm. 641-22, del 7 de noviembre del año 2022, 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).

VISTO: El Decreto núm. 642-22, del 10 de noviembre del año 2022, que establece el Reglamento para los Gestores Urbanos en la República Dominicana.

VISTO: El Decreto núm. 576-06, que establece los requerimientos para la aplicación del Reglamento General de Edificaciones y Tramitación de Planos

VISTO: El Decreto núm. 707-22, del 30 de noviembre del año 2022, que dispone medidas para la ejecución del Programa Gobierno Eficiente (Burocracia Cero).

VISTO: El Decreto núm. 486-22, del 24 de agosto del año 2022, que establece el reglamento de aplicación de la Ley núm. 167-21.

VISTO: El Decreto núm. 353-24, del 25 de junio del año 2024, que establece el reglamento de aplicación de la Ley Orgánica de la Administración Pública.

VISTO: El Decreto núm. 3-26, del 6 de enero del año 2026, que designa al señor Víctor O. Bisonó Haza como ministro del Ministerio de la Vivienda, Hábitat y Edificaciones (MIVHED).

VISTA: La Resolución núm. 007-2026, del 10 de abril del año 2026, que establece el Código de Construcción de la República Dominicana.

VISTA: La Resolución No. 02/2012 (DPP), del 9 de marzo de 2012, que aprueba el Manual de Normas y Procedimientos de Tramitación de Proyectos Turísticos del Ministerio de Turismo.

VISTAS: Las demás disposiciones legales y reglamentarias aplicables.



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

ARTÍCULO 1.- Objeto. La presente resolución tiene por objeto crear el Registro de Desarrolladores Turísticos de Gran Escala y el Registro de Gestores Turísticos Especializados del Ministerio de la Vivienda, Hábitat y Edificaciones (MIVHED), como régimen especial que regula los requisitos, el procedimiento de homologación, la Certificación de Viabilidad, el procedimiento de sometimiento y aprobación ante la Ventanilla Única de Construcción (VUC), optimizando la interacción entre del MIVHED bajo los principios de eficiencia y transparencia. Esto significa que estas figuras son una modalidad distinta a los demás profesionales que intervienen en la tramitación de licencias de construcción.

ARTÍCULO 2.- Definiciones. Para los fines de aplicación de la presente resolución se establecen las siguientes definiciones:

- 1) **Complejo Turístico:** es el proyecto turístico cuya extensión territorial cuenta con un plan maestro de desarrollo y puede contemplar diversas áreas destinadas a edificaciones, áreas institucionales, e instalaciones complementarias vinculadas al sector turismo, sustentada con una estructura interna de gestión administrativa y operativa.
- 2) **Certificación de Viabilidad:** Declaración Jurada suscrita por el Gestor Turístico Especializado conjuntamente con el Solicitante, respecto del proyecto turístico de gran escala para el cual se encuentre habilitado, en los términos de esta resolución, que acompaña obligatoriamente cada expediente sometido ante la VUC bajo el régimen de esta resolución.
- 3) **Desarrollador Turístico de Gran Escala:** la persona física o jurídica inscrita en el Registro creado por el artículo 4 de esta resolución, en virtud de haber acreditado la ejecución de uno o varios proyectos turísticos de gran escala.
- 4) **Gestor Turístico Especializado:** la persona física o jurídica propuesta y respaldada por un Desarrollador Turístico de Gran Escala acreditado, inscrita en el Registro creado en la presente resolución, habilitada para someter ante la VUC, a nombre del desarrollador que la propuso, los expedientes de proyectos turísticos de gran escala.
- 5) **Supervisor Técnico Privado:** es el profesional colegiado ante el CODIA, calificado, acreditado y habilitado por el MIVHED como persona física o como representante de una persona jurídica, quien posee el conocimiento técnico necesario para realizar la inspección general de las diferentes etapas constructivas de una edificación privada dentro del complejo turístico, cuya ejecución esté sustentada en una licencia de construcción o permiso de inicio de obra, con los planos aprobados.
- 6) **Complejo Turístico Habilitado:** desarrollo integral debidamente habilitado por el Ministerio de Turismo, dentro del cual se ejecutan uno o varios proyectos turísticos de gran escala.



- 7) **Proyecto Turístico de Gran Escala:** aquel que reúne, de manera concurrente, las características establecidas en el artículo 4 de esta resolución.

ARTÍCULO 3.- Ámbito de aplicación. Esta resolución es de aplicación general en todo el territorio nacional y será aplicable exclusivamente a la tramitación a través de la VUC de proyectos turísticos de gran escala que se desarrollen dentro de polos turísticos debidamente habilitados por el Ministerio de Turismo, y que reúnan las características establecidas en el artículo 4 de esta resolución.

PÁRRAFO. - Los proyectos que no reúnan las características establecidas para los proyectos turísticos de gran escala permanecerán sujetos al régimen ordinario del gestor urbano, conforme al Reglamento núm. 642-22 y sus normas complementarias.

ARTÍCULO 4.- Condiciones esenciales del Proyecto Turístico de Gran Escala. Para los fines de la presente resolución, se considerará Proyecto Turístico de Gran Escala, todo desarrollo inmobiliario o turístico que se ejecute dentro de un complejo turístico y que reúna, de manera concurrente, las siguientes condiciones:

- 1) Contar con abastecimiento privado de los servicios básicos de agua potable, energía eléctrica y saneamiento, o recibir dichos servicios directamente del complejo turístico dentro del cual se ubique.
- 2) Contar con un Plan Maestro -Máster Plan- vigente y debidamente aprobado por el Ministerio de Turismo.
- 3) Integrar el desarrollo de más de doscientas (200) unidades habitacionales o habitaciones hoteleras.
- 4) Contar con una inversión superior a quinientos millones de pesos dominicanos (RD\$500,000,000.00), acreditada mediante la certificación de inversión emitida a favor del desarrollador y demás medios de prueba admitidos por el ordenamiento jurídico.
- 5) Generar un impacto económico, ambiental y social considerable en el territorio donde se desarrolle, conforme a los criterios técnicos establecidos por el Ministerio de la Vivienda, Hábitat y Edificaciones (MIVHED), en coordinación con las instituciones competentes.
- 6) Estar ubicado dentro de un polo turístico habilitado por el Ministerio de Turismo, conforme a la legislación vigente.

PÁRRAFO. - El monto de inversión mínima establecido en el literal c) de este artículo podrá ser modificado mediante resolución ministerial, conforme al Índice de Precios al Consumidor (IPC) aplicable al sector construcción.

ARTÍCULO 5.- Creación del Registro de Desarrolladores Turísticos de Gran Escala. Se crea el Registro de Desarrolladores Turísticos de Gran Escala, aprobados por el MIVHED, en el cual serán inscritas las personas físicas o jurídicas que acrediten los requisitos establecidos en esta resolución para esta categoría.



ARTÍCULO 6.- Requisitos para Desarrolladores Turísticos de Gran Escala. Podrán solicitar su inscripción en el Registro de Desarrolladores Turísticos de Gran Escala las personas físicas o jurídicas que acrediten, de manera concurrente o a través de su empresa matriz, los requisitos siguientes:

- 1) Haber desarrollado uno o varios proyectos o complejos turísticos que hayan reunido las características establecidas en el artículo 4 de esta resolución.
- 2) Experiencia comprobada de, al menos, veinte (20) años en el desarrollo de proyectos inmobiliarios, turísticos o complejos turísticos de características similares.
- 3) Capacidad técnica, administrativa y financiera para la ejecución de proyectos de alta complejidad, por su volumen de inversión, extensión territorial, integración de múltiples tipologías de uso del suelo y requerimientos de infraestructura.

PÁRRAFO. - La acreditación de los requisitos anteriores deberá sustentarse en documentación verificable, incluyendo, según corresponda, copias de licencias de construcción, certificaciones del Ministerio de Turismo, actas de recepción de obra, certificaciones de inversión, y cualquier otro medio de prueba admitido conforme el ordenamiento jurídico.

ARTÍCULO 7.- Solicitud de Inscripción. La solicitud de inscripción en el Registro de Desarrolladores Turísticos de Gran Escala deberá presentarse ante la Dirección de Normas y Reglamentos del Viceministerio de Normas. Reglamentaciones y Tramitaciones, y contener, como mínimo:

- 1) Formulario de solicitud debidamente completado, indicando si el solicitante actúa como persona física o persona jurídica.
- 2) En caso de persona jurídica, copia del Registro Mercantil, certificación del Registro Nacional de Contribuyentes (RNC). En caso de persona física, copia de la cédula de identidad y electoral y del RNC, si aplica.
- 3) Relación de los proyectos ejecutados que acrediten el cumplimiento concurrente de los literales a) a e) del artículo 4, con su respectiva documentación de soporte.
- 4) Declaración jurada de no encontrarse incurso en causales de inhabilitación o sanciones firmes en materia de construcción o de ejercicio profesional.
- 5) Cualquier otra documentación que, sea requerida para la verificación de los requisitos del artículo 6.

ARTÍCULO 8.- Procedimiento para el Registro. La Dirección de Normas y Reglamentos, verificará, dentro de un plazo de diez (10) días hábiles, la completitud formal del expediente, pudiendo otorgar un plazo de diez (10) días hábiles para subsanar las omisiones que sean enmendables. Luego de evaluado el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente resolución, dicha dirección remitirá el expediente a la Dirección Jurídica para su validación, y esta a su vez al Despacho del Ministro, el cual emitirá, mediante acto administrativo motivado, la resolución de inscripción en el Registro, o el rechazo motivado correspondiente, susceptible de los recursos administrativos previstos en la Ley núm. 107-13.

PÁRRAFO. - La decisión será notificada al Desarrollador y al Gestor Turístico Especializado que sometió el expediente.



ARTÍCULO 9.- Vigencia del Registro. El registro del Desarrollador Turístico de Gran Escala tendrá vigencia indefinida, sujeta a actualización obligatoria cada tres (3) años, o en cualquier momento en que se produzcan variaciones sustanciales en su capacidad técnica, financiera u operativa, o en la composición del equipo profesional declarado.

ARTÍCULO 10.- Publicidad del Registro. El listado de Desarrolladores Turísticos de Gran Escala acreditados será público y estará disponible en el portal institucional del MIVHED y en la plataforma de la VUC.

ARTÍCULO 11.- Registro de Gestores Turísticos Especializados. Se crea el Registro de Gestores Turísticos Especializados, adscrito al Viceministerio de Normas, Reglamentaciones y Tramitaciones, con el apoyo técnico y operativo de la Dirección de Normas y Reglamentos y de la Dirección de Tramitación, Tasación y Licencias. Dicho registro funcionará como una lista pública de profesionales habilitados para este régimen especial.

PÁRRAFO. - Solo podrá inscribirse en este Registro la persona física o jurídica que sea propuesta y respaldada, junto con su solicitud de registro o con posterioridad a esta, por un Desarrollador Turístico de Gran Escala ya inscrito en el Registro creado por el artículo 5 de la presente resolución. La inscripción del Gestor Turístico Especializado queda, en consecuencia, vinculada al registro vigente del Desarrollador que lo somete.

ARTÍCULO 12.- Requisitos del Gestor Turístico Especializado. El Gestor Turístico Especializado propuesto deberá acreditar el cumplimiento de los siguientes requisitos:

- 1) Poseer título profesional de arquitecto o ingeniero civil.
- 2) Acreditar una experiencia laboral mínima de ocho (8) años en el ejercicio de actividades de desarrollo o planificación urbana o de edificaciones.
- 3) Estar debidamente colegiado y al día en el Colegio Dominicano de Ingenieros, Arquitectos y Agrimensores (CODIA).
- 4) Disponer de un equipo profesional multidisciplinario con capacidad técnica demostrada y verificable para garantizar el cumplimiento de la normativa estructural, arquitectónica, sanitaria, eléctrica y de materiales.

ARTÍCULO 13.- Evaluación de la Solicitud del Gestor. La solicitud del Gestor Turístico Especializado será evaluada por la Dirección de Normas y Reglamentos conforme al mismo procedimiento establecido en el artículo 8 de esta resolución, verificando el cumplimiento de los requisitos técnicos del artículo 12 y el registro del Desarrollador que lo propone.

ARTÍCULO 14.- Período de Habilitación. Una vez homologado e inscrito en el Registro, el Gestor Turístico Especializado quedará habilitado para someter solicitudes ante la Ventanilla Única de Construcción (VUC), en nombre del promotor del Proyecto Turístico de Gran Escala, por un período de tres (3) años contado a partir de la fecha de su inscripción. Dicha habilitación podrá ser renovada



conjuntamente con la actualización del registro del Desarrollador correspondiente, previa presentación de la documentación actualizada que requiera la Dirección de Normas y Reglamentos.

ARTÍCULO 15.- Suspensión de la Habilitación. La suspensión, cancelación o falta de actualización oportuna del registro del Desarrollador Turístico de Gran Escala conlleva la suspensión automática de la habilitación del Gestor Turístico Especializado vinculado a este, sin perjuicio de que dicho gestor pueda ser propuesto por otro Desarrollador acreditado, previa verificación del cumplimiento de los requisitos del artículo 12.

ARTÍCULO 16.- Facultades del Gestor Turístico Especializado. El Gestor Turístico Especializado, a requerimiento del solicitante que lo propuso, podrá:

- 1) Organizar, integrar y depositar ante la VUC el expediente técnico y legal correspondiente al proyecto turístico de gran escala.
- 2) Emitir, bajo su responsabilidad y la fe del juramento, la Certificación de Viabilidad que deberá acompañar cada expediente, conforme a lo establecido en esta resolución.
- 3) Dar seguimiento a los trámites iniciados ante la VUC y coordinar con las instituciones vinculadas al proceso de aprobación.
- 4) Recibir y responder, a nombre del promotor del proyecto, los requerimientos de subsanación u observaciones formuladas por el MIVHED, dentro de los plazos que este último establezca.

ARTÍCULO 17.- Obligaciones del Gestor Turístico Especializado. Constituyen obligaciones del Gestor Turístico Especializado, en el marco de la presente resolución, las siguientes:

- 1) Actuar con diligencia, buena fe y estricto apego a la normativa técnica y legal aplicable a la construcción de edificaciones, sin perjuicio de las sanciones previstas en esta resolución.
- 2) Verificar, previo al depósito del expediente, que la documentación presentada cumple con los requisitos técnicos, urbanísticos, sanitarios, eléctricos, ambientales y de materiales exigidos por la normativa vigente, así como con las normas internas y el máster plan del complejo turístico correspondiente.
- 3) Mantener actualizada ante el MIVHED la documentación que acredite la subsistencia de los requisitos técnicos del artículo 12.
- 4) Abstenerse de gestionar proyectos que no reúnan las características establecidas en el artículo 4, o respecto de los cuales exista conflicto de interés.
- 5) Guardar la debida confidencialidad respecto de la información técnica y financiera de los proyectos que gestione.
- 6) Someterse a las inspecciones y requerimientos de información que formule el MIVHED en ejercicio de sus facultades de supervisión.

PÁRRAFO I. Los Gestores Turísticos Especializados no podrán fungir como gestores cuando estén involucrados en la planificación, asesoría, diseño, promoción, construcción, supervisión o cualquier otra actividad relacionada a los proyectos objeto de sus funciones, en caso de ser empleados del MIVHED o se trate de expedientes donde tenga interés económico.



ARTÍCULO 18.- Responsabilidad Indelegable. En ningún caso la intervención del Gestor Turístico Especializado, ni la Certificación de Viabilidad que este emita, exime al Desarrollador, al promotor del proyecto, ni a los profesionales responsables del diseño y ejecución de la obra, de su responsabilidad técnica, civil, administrativa o penal conforme a la Ley núm. 6200 y demás normativa aplicable, ni sustituye las facultades de evaluación, verificación técnica y decisión final que corresponden de manera indelegable al MIVHED conforme la Ley 160-21, del 1 de agosto del 2021.

ARTÍCULO 19.- Naturaleza de la Certificación de Viabilidad. La Certificación de Viabilidad es la declaración suscrita bajo la fe del juramento por el Gestor Turístico Especializado que, en su condición de garante técnico del expediente, deberá acompañar de manera obligatoria toda solicitud sometida ante la VUC al amparo del régimen establecido en esta resolución.

ARTÍCULO 20.- Contenido de la Certificación de Viabilidad. La Certificación de Viabilidad deberá contener, como mínimo, las siguientes declaraciones:

- 1) Validación del cumplimiento de las normas establecidas en los Reglamentos Técnicos, o el Código de Construcción de la República Dominicana, según aplique, y las ordenanzas municipales y de urbanismo aplicables al proyecto.
- 2) Certificación de que el diseño del proyecto cumple con las normas internas del complejo turístico; con las disposiciones de seguridad estructural y ambiental aplicables; y que se adapta a los parámetros de densidad y zonificación aprobados mediante la permisología vigente del plan maestro *-máster plan-* del complejo turístico.
- 3) Certificación de que el proyecto contará con interconexión y abastecimiento a los servicios básicos del complejo turístico.
- 4) Constancia de que los planos arquitectónicos, eléctricos, sanitarios y complementarios han sido revisados por profesionales colegiados y habilitados por el Colegio Dominicano de Ingenieros, Arquitectos y Agrimensores (CODIA).
- 5) Declaración Jurada de Compromiso, suscrita conjuntamente por el Solicitante del proyecto y el Gestor Turístico Especializado, mediante la cual ambos asumen la responsabilidad de cumplir con los reglamentos técnicos aplicables y las disposiciones establecidas por el MIVHED.
- 6) La comunicación suscrita entre el promotor y el supervisor técnico privado debidamente habilitado por el MIVHED, que estará a cargo de la supervisión, si aplica.

ARTÍCULO 21.- Depósito del Expediente. El expediente del proyecto turístico de gran escala, acompañado de la Certificación de Viabilidad, será depositado por el Gestor Turístico Especializado ante la Dirección de Tramitación, Tasación y Licencia del MIVHED, a través de la VUC.

PÁRRAFO. - A tales fines, se habilitará dentro de la Ventanilla Única de Construcción (VUC) un apartado y una nomenclatura de servicio específica para este régimen, que permita a la Dirección de Tramitación, Tasación y Licencias a través de la División de Inspección y Registro de Gestores Urbanos, identificar, recibir y validar de forma segregada y eficiente los expedientes que ingresen bajo la categoría de Proyecto Turístico de Gran Escala.



ARTÍCULO 22.- Plazos de Respuesta. Una vez el expediente sometido a la VUC cuente con la verificación del Gestor Turístico Especializado mediante la correspondiente Certificación de Viabilidad, el plazo para que la Dirección de Tramitación, Tasación y Licencia del MIVHED formule los reparos u observaciones que correspondan será de quince (15) días hábiles, contado a partir de la recepción del expediente.

ARTÍCULO 23.- Alcance de la Función del Gestor Turístico Especializado. La labor del Gestor Turístico Especializado es una verificación previa y no sustituye la licencia de construcción definitiva, el acta de inspección que emitir la Dirección de Inspección de Obras Privadas (DIOP), en ejercicio de sus potestades, ni mucho menos la potestad de inspección previa a cada etapa constructiva, salvo las disposiciones relativas a los Supervisores Técnicos Privados.

ARTÍCULO 24.- Régimen Sancionador. La presentación de información falsa, insuficiente o alterada por parte del Gestor Turístico Especializado o del Desarrollador Turístico de Gran Escala dará lugar a la aplicación de los procedimientos administrativos y de las sanciones previstas en los artículos 80 y 81 de la Ley núm. 160-21, que crea el Ministerio de la Vivienda, Hábitat y Edificaciones (MIVHED), así como de la Ley núm. 687, de fecha 27 de julio de 1982, sin perjuicio de las responsabilidades civiles, administrativas y penales que pudieran derivarse conforme al ordenamiento jurídico vigente, cumpliendo con el derecho de defensa y las garantías del debido proceso.

ARTÍCULO 25.- Implementación. Se instruye a la Dirección de Normas y Reglamentos y la Dirección de Tramitación, Tasación y Licencias (DTTL) del Viceministerio de Normas, Reglamentaciones y Tramitaciones a elaborar, en un plazo de treinta (30) días, la Guía Técnica operativa para el funcionamiento de esta resolución en coordinación con la Dirección de Transformación Digital, la Dirección de Control de Gestión y la Dirección Jurídica de este Ministerio, a fin de realizar los cambios tecnológicos y documentales para la adecuada ejecución de lo dispuesto en la presente resolución.

ARTÍCULO 26.- Vigencia. La presente resolución entrará 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. No obstante, la recepción de expedientes bajo el régimen establecido en la presente resolución iniciará una vez vencido el plazo previsto para la elaboración de la Guía Técnica descrita en el artículo 25.

ARTÍCULO 27. Comunicación y Publicidad. Se ordena la remisión de la presente resolución al Viceministerio de Normas, Reglamentaciones y Tramitaciones y cada una de sus direcciones, la Dirección de Control de Gestión, a la Dirección de Transformación Digital, así como la publicación de un aviso en un periódico de circulación nacional, en la página web del MIVHED y los canales internos de comunicación.

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