



Ministerio de Turismo

RNC-401-03681-9



DPP-00203-2025

Señora

Arq. Vivian Reyes Roca

Viceministra de Normas, Reglamentos y Tramitaciones

Ministerio de la Vivienda, Hábitat y Edificaciones (MIVHED)

Ciudad. -

C.c.: Ing. Yira Rodríguez

Directora de Tramitación, Tasación y Licencias

Distinguida Arq. Reyes:

Luego de un cordial saludo, le informamos que en fecha 13 de septiembre de 2024 y completado en fecha 06 de marzo del 2025, este Ministerio recibió por parte de la Ing. Aixa Esther Henríquez Carvajal, cédula n.º 001-1848721-4, el completo del expediente registrado bajo el número **DPP01-01958/2024-0718**, correspondiente a la solicitud de **"No Objeción de Uso de Suelo"**, junto a los planos y documentos del proyecto denominado **"Crystal Garden"**, a construirse en un terreno localizado en la calle Boulevard Zona Hotelera, dentro del Plan Maestro de Cap Cana (aprobada su 7ma. modificación mediante DPP-1098-2023, de fecha 26 de octubre de 2023), municipio de Higüey, provincia La Altagracia, y localización geográfica próxima a las coordenadas UTM 563216.58 m E, 2043114.65 m N, zona 19 Q, y dentro de las siguientes parcelas:

Designación Catastral	Propietario	Documentos	Área (m²)
506433023544	GESPROIN 2034, S.R.L.	Contrato de Compraventa Condicionada de Inmueble, suscrito con IGUANA 7, S.R.L., de fecha 19 de diciembre del 2023.	27,672.26 m²
506433102772			28,191.97 m²
Total del área: 55,864.23 m² de los cuales utilizan 39,355.27 m²			

La propuesta presentada consiste en la construcción dos edificios con tres bloques cada uno y 6 niveles de altura más azotea, con las siguientes características:

EXTERIOR:

- Acceso vehicular y peatonal

1 de 9 AS/ja

Av. Cayetano Germosén, esq. Av. Gral Gregorio Luperón, sector Mirador Sur, Santo Domingo, D. N. República Dominicana • P.O. Box 497
Tels.: 809-221-4660, 809-227-2615 • Fax : 809-740-4500 • www.dpp-mitur.gob.do • www.mitur.gob.do • info@dpp-mitur.gov.do



Ministerio de Turismo

RNC-401-03681-9



DPP-00203-2025

- Estacionamientos vehiculares exteriores: **346 unidades**
- Estacionamientos motocicletas: **10 unidades**
- Garita de seguridad con baño
- Dos (02) Piscinas con asoleadero
- Área de juegos
- Dos (02) canchas polideportivas
- Módulo de Vestidores para ambos sexos con almacén
- Dos (02) Módulo para basura
- Dos (02) Módulos con BBQ exterior, baños para ambos sexos, duchas y escalera
- Módulo de lobby con baño, área de estar, cocina común y almacén
- Áreas verdes

EDIFICIACIONES:

Un Edificio con bloques A, B y C, de seis niveles de altura y azotea, que contiene:

Primer nivel:

- Tres (03) Escaleras
- Tres (03) Ascensores
- Rampas de acceso
- Dos (02) Cuartos útiles
- Cinco (05) Cuartos técnicos
- Área para Co-Working que contiene:
 - Baños para ambos sexos
 - Dos (02) Salones de reuniones
 - Dos (02) Áreas de trabajo
 - Cuarto útil
- Dos (02) Apartamentos, que contienen cada uno:
 - Sala-Comedor-Cocina
 - Baño
 - Área de lavado
 - Terraza
 - Tres (03) habitaciones con acceso a terraza (dos con baño)
- Quince (15) Apartamentos, que contienen cada uno:
 - Sala-Comedor-Cocina con acceso a terraza
 - Baño
 - Área de lavado



Ministerio de Turismo

RNC-401-03681-9



DPP-00203-2025

- Terraza
- Dos (02) Habitaciones con baño (una con 2do. acceso independiente)

Total de habitaciones en **Primer nivel Edificio Bloques A, B y C: 36 habitaciones**

Segundo nivel:

- Dos (02) Cuartos útiles
- Cinco (05) Cuartos técnicos
- Dos (02) Apartamentos, que contienen cada uno:
 - Sala-Comedor-Cocina
 - Baño
 - Área de lavado
 - Terraza con picuzzi
 - Tres (03) habitaciones con acceso a terraza (dos con baño)
- Dieciséis (16) Apartamentos, que contienen cada uno:
 - Sala-Comedor-Cocina con acceso a terraza
 - Baño
 - Área de lavado
 - Terraza
 - Dos (02) Habitaciones con baño (una con 2do acceso independiente)

Total de habitaciones en **Segundo nivel Edificio Bloques A, B y C: 38 habitaciones**

Tercer nivel:

- Dos (02) Cuartos útiles
- Cuatro (04) Cuartos técnicos
- Dieciocho (18) Apartamentos, que contienen cada uno:
 - Sala-Comedor-Cocina con acceso a terraza
 - Baño
 - Área de lavado
 - Terraza
 - Dos (02) Habitaciones con baño (una con 2do. acceso independiente)

Total de habitaciones en **Tercer nivel Edificio Bloques A, B y C: 36 habitaciones**

3 de 9 AS/ja

Av. Cayetano Germosén, esq. Av. Gral Gregorio Luperón, sector Mirador Sur, Santo Domingo, D. N. República Dominicana • P.O. Box 497
Tels.: 809-221-4660, 809-227-2615 • Fax : 809-740-4500 • www.dpp-mitur.gob.do • www.mitur.gob.do • info@dpp-mitur.gov.do



Ministerio de Turismo

RNC-401-03681-9



DPP-00203-2025

Cuarto nivel:

- Dos (02) Cuartos útiles
- Cuatro (04) Cuartos técnicos
- Dos (02) Jardineras
- Dos (02) Apartamentos, que contienen cada uno:
 - o Sala-Comedor-Cocina con acceso a terraza
 - o Baño
 - o Área de lavado
 - o Terraza con picuzzi
 - o Tres (03) habitaciones con acceso a terraza (dos con baño)
- Catorce (14) Apartamentos, que contienen cada uno:
 - o Sala-Comedor-Cocina con acceso a terraza
 - o Baño
 - o Área de lavado
 - o Terraza
 - o Dos (02) Habitaciones con baño (una con 2do acceso independiente)

Total de habitaciones en **Cuarto nivel Edificio Bloques A, B y C: 34 habitaciones**

Quinto nivel:

- Dos (02) Cuartos útiles
- Cinco (05) Cuartos técnicos
- Dieciséis (16) Apartamentos, que contienen cada uno:
 - o Sala-Comedor-Cocina con acceso a terraza
 - o Baño
 - o Área de lavado
 - o Terraza
 - o Dos (02) Habitaciones con baño (una con 2do acceso independiente)

Total de habitaciones en **Quinto nivel Edificio Bloques A, B y C: 32 habitaciones**

Sexto nivel:

- Dos (02) Cuartos útiles
- Cuatro (04) Cuartos técnicos
- Rooftop con:
 - o Piscina con asoleadero

4 de 9 AS/ja

Av. Cayetano Germosén, esq. Av. Gral Gregorio Luperón, sector Mirador Sur, Santo Domingo, D. N. República Dominicana • P.O. Box 497
Tels.: 809-221-4660, 809-227-2615 • Fax : 809-740-4500 • www.dpp-mitur.gob.do • www.mitur.gob.do • info@dpp-mitur.gov.do



Ministerio de Turismo

RNC-401-03681-9



DPP-00203-2025

- Bar con área de mesas
 - Área lounge
 - Baño para ambos sexos
 - Almacén
- Gimnasio con baños para ambos sexos y almacén
- Ocho (08) Apartamentos tipo penthouse, que contienen cada uno:
 - Nivel de llegada
 - Sala-Comedor-Cocina
 - Área de lavado
 - Escalera interior
 - Terraza con picuzzi
 - Dos (02) habitaciones con baño (una con acceso a terraza)
- Dos (02) Apartamentos tipo penthouse, que contienen cada uno:
 - Nivel de llegada
 - Sala-Comedor-Cocina
 - Área de lavado
 - Escalera interior
 - Baño
 - Terraza
 - Habitación

Total de habitaciones en **Sexto nivel Edificio Bloques A, B y C: 18 habitaciones**

Azotea:

- Cuatro (04) Cuartos técnicos
- Nivel superior de diez (10) Apartamentos, que contiene cada uno:
 - Terraza destechada
 - ½ Baño
 - Estar

Total de habitaciones en **un Edificio con bloques A, B y C: 194 habitaciones**

Un Edificio con bloques D, E y F, de seis niveles de altura y azotea, que contiene:

Primer nivel:

- Tres (03) Escaleras
- Tres (03) Ascensores

5 de 9 AS/ja

Av. Cayetano Germosén, esq. Av. Gral Gregorio Luperón, sector Mirador Sur, Santo Domingo, D. N. República Dominicana • P.O. Box 497
Tels.: 809-221-4660, 809-227-2615 • Fax : 809-740-4500 • www.dpp-mitur.gob.do • www.mitur.gob.do • info@dpp-mitur.gov.do



Ministerio de Turismo

RNC-401-03681-9



DPP-00203-2025

- Rampas de acceso
- Dos (02) Cuartos útiles
- Cinco (05) Cuartos técnicos
- Spa con baño
- Dos (02) Apartamentos, que contienen cada uno:
 - o Sala-Comedor-Cocina
 - o Baño
 - o Área de lavado
 - o Terraza con picuzzi
 - o Tres (03) habitaciones con acceso a terraza (dos con baño)
- Quince (15) Apartamentos, que contienen cada uno:
 - o Sala-Comedor-Cocina
 - o Área de lavado
 - o Terraza
 - o Dos (02) Habitaciones con baño

Total de habitaciones en **Primer nivel Edificio Bloques D, E y F: 36 habitaciones**

Segundo nivel:

- Dos (02) Cuartos útiles
- Cinco (05) Cuartos técnicos
- Dos (02) Apartamentos, que contienen cada uno:
 - o Sala-Comedor-Cocina con acceso a terraza
 - o Baño
 - o Área de lavado
 - o Terraza con picuzzi
 - o Tres (03) habitaciones con acceso a terraza (dos con baño)
- Dieciséis (16) Apartamentos, que contienen cada uno:
 - o Sala-Comedor-Cocina
 - o Área de lavado
 - o Terraza
 - o Dos (02) Habitaciones con baño

Total de habitaciones en **Segundo nivel Edificio Bloques D, E y F: 38 habitaciones**

6 de 9 AS/ja

Av. Cayetano Germosén, esq. Av. Gral Gregorio Luperón, sector Mirador Sur, Santo Domingo, D. N. República Dominicana • P.O. Box 497
Tels.: 809-221-4660, 809-227-2615 • Fax : 809-740-4500 • www.dpp-mitur.gob.do • www.mitur.gob.do • info@dpp-mitur.gov.do



Ministerio de Turismo

RNC-401-03681-9



DPP-00203-2025

Tercer nivel:

- Dos (02) Cuartos útiles
- Cuatro (04) Cuartos técnicos
- Dieciocho (18) Apartamentos, que contienen cada uno:
 - Sala-Comedor-Cocina
 - Área de lavado
 - Terraza
 - Dos (02) Habitaciones con baño

Total de habitaciones en **Tercer nivel Edificio Bloques D, E y F: 36 habitaciones**

Cuarto nivel:

- Dos (02) Cuartos útiles
- Cuatro (04) Cuartos técnicos
- Dos (02) Apartamentos, que contienen cada uno:
 - Sala-Comedor-Cocina
 - Baño
 - Área de lavado
 - Terraza con picuzzi
 - Tres (03) habitaciones con acceso a terraza (dos con baño)
- Catorce (14) Apartamentos, que contienen cada uno:
 - Sala-Comedor-Cocina
 - Área de lavado
 - Terraza
 - Dos (02) Habitaciones con baño

Total de habitaciones en **Cuarto nivel Edificio Bloques D, E y F: 34 habitaciones**

Quinto nivel:

- Dos (02) Cuartos útiles
- Cinco (05) Cuartos técnicos
- Dieciséis (16) Apartamentos, que contienen cada uno:
 - Sala-Comedor-Cocina con acceso a terraza
 - Área de lavado
 - Terraza
 - Dos (02) Habitaciones con baño (una con 2do acceso independiente)

7 de 9 AS/ja

Av. Cayetano Germosén, esq. Av. Gral Gregorio Luperón, sector Mirador Sur, Santo Domingo, D. N. República Dominicana • P.O. Box 497
Tels.: 809-221-4660, 809-227-2615 • Fax : 809-740-4500 • www.dpp-mitur.gob.do • www.mitur.gob.do • info@dpp-mitur.gov.do



Ministerio de Turismo

RNC-401-03681-9



DPP-00203-2025

Total de habitaciones en **Quinto nivel Edificio Bloques D, E y F: 32 habitaciones**

Sexto nivel:

- Dos (02) Cuartos útiles
- Cuatro (04) Cuartos técnicos
- Dos (02) Apartamentos tipo penthouse, que contienen cada uno:

Nivel de llegada

- o Sala-Comedor-Cocina con acceso a terraza
- o Baño
- o Área de lavado
- o Escalera interior
- o Baño
- o Terraza
- o Habitación

- Catorce (14) Apartamentos, que contienen cada uno:

Nivel de llegada

- o Sala-Comedor-Cocina con acceso a terraza
- o Baño
- o Área de lavado
- o Escalera interior
- o Terraza
- o Dos (02) Habitaciones con baño

Total de habitaciones en **Sexto nivel Edificio Bloques D, E y F: 30 habitaciones**

Azotea:

- Cuatro (04) Cuartos técnicos
- Nivel superior de dieciséis (16) Apartamentos, que contiene cada uno:
 - o Terraza con picuzzi
 - o Baño
 - o Estudio

Total de habitaciones en **un Edificio Bloques D, E y F: 206 habitaciones**

El total de habitaciones en el proyecto será de **400 unidades**, arrojando una densidad de **101.63 habitaciones/hectárea (402 habitaciones ÷ 3.935527 hectárea)**, estando dentro de lo aprobado en el Plan Maestro de Cap Cana.

8 de 9 AS/ja

Av. Cayetano Germosén, esq. Av. Gral Gregorio Luperón, sector Mirador Sur, Santo Domingo, D. N. República Dominicana • P.O. Box 497
Tels.: 809-221-4660, 809-227-2615 • Fax : 809-740-4500 • www.dpp-mitur.gob.do • www.mitur.gob.do • info@dpp-mitur.gov.do



Ministerio de Turismo

RNC-401-03681-9



DPP-00203-2025

Al respecto de esta solicitud tenemos a bien informarle, que después de estudiar la propuesta y documentos sometidos, entre los que se encuentran: No Objeción al Uso de Suelo, EXP 0001-24 de la Alcaldía de Higüey, de fecha 09 de octubre de 2024, Aprobación de Anteproyecto, CPD-2024-09-10 por el Consejo de Dirección, Planificación y Desarrollo de Cap Cana, de fecha 10 de septiembre de 2024; y Constancia Ambiental Núm. 7283-25, del Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales, de fecha 03 de marzo de 2024; nuestra Dirección de Planificación y Proyectos le concede la **“No Objeción de Uso de Suelo”** al proyecto **“Crystal Garden”**, por lo que consideramos pueden proceder a estudiar el mismo, previa aprobación de los demás organismos oficiales que correspondan.

Finalmente, es importante reiterar que cualquier alteración o violación tanto del uso (**residencial**), como de los parámetros aquí aprobados (**dos edificios de seis niveles de altura y azotea, 346 estacionamientos vehiculares, 02 piscinas, 400 habitaciones en total y una densidad de 101.63 habitaciones/hectárea**), anularía la presente No Objeción, la cual no autoriza a los promotores a iniciar la construcción hasta tanto su Ministerio de la Vivienda, Hábitat y Edificaciones (MIVHED), expida la licencia correspondiente a tales fines, copia de la cual deberá ser depositada en nuestra Dirección, para fines de seguimiento y control.

La presente Certificación de No Objeción de Uso de Suelo ha sido otorgada en virtud de los parámetros del Plan Maestro de Cap Cana, y en el Decreto n.º 559-06 emitido por el Poder Ejecutivo en fecha 21 de noviembre de 2006, que dispone que todo proyecto turístico o de otra índole ubicado en zonas turísticas del territorio nacional deberá obtener, como requisito previo a su desarrollo y operación, un documento denominado **“Certificado de Uso de Suelo”**, que será emitido por el **Ministerio de Turismo, y tendrá una vigencia de doce meses calendarios.**

Dada en la ciudad Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los dieciocho (18) días del mes de marzo del año dos mil veinticinco (2025).

Atentamente,

David Collado
Ministro de Turismo

DC/AS/JG

9 de 9 AS/ja

Av. Cayetano Germosén, esq. Av. Gral Gregorio Luperón, sector Mirador Sur, Santo Domingo, D. N. República Dominicana • P.O. Box 497
Tels.: 809-221-4660, 809-227-2615 • Fax : 809-740-4500 • www.dpp-mitur.gob.do • www.mitur.gob.do • info@dpp-mitur.gov.do

