



Ministerio de Turismo

RNC-401-03681-9



DPP-1281-2025

Señor

Ing. José Amaury Ventura Fernández

Ciudad. -

Distinguido Ing. Ventura:

Luego de un cordial saludo, nos referimos a su solicitud de fecha 13 de agosto de 2025, y completado en fecha 02 de octubre del 2025, este Ministerio recibió el expediente registrado bajo el número **DPP01-02763/2025-0598**, correspondiente a la solicitud de **“No Objeción de Uso de Suelo”**, junto a los planos y documentos del proyecto denominado **“Ocean Paradise Luxury Condos”**, (con respuesta de Análisis Previo mediante DPP-0026-2025, de fecha 12 de febrero del 2025), ubicado en la carretera Uvero Alto, frente al océano Atlántico, lugar Uvero Alto, sección Anamuya, municipio Higüey, provincia La Altagracia, con localización geográfica próxima a las coordenadas UTM 541512.86 m E, 2082386.60 m N, zona 19 Q, y dentro de las siguientes parcelas:

N.º	Parcela	Documento	Propiedad	Área (m²)
1	n.º 206-1-006-918, del D.C. n.º 47.2	Contrato de Venta Definitivo suscrito con los señores José Amaury Ventura Fernández y Emmanuel José Ventura Fernández, de fecha 30 de marzo del 2025	Ocean Paradise S.R.L.	8,585.26 m²
2	n.º 206-F-2-C, del D.C. n.º 47 2. ^a	Certificado de Título matrícula n.º 1000007571 fecha 12 de agosto del 2025	Ocean Paradise S.R.L.	377,318.00 m²
Área total de la parcela: 385,903.26 m², de los cuales serán empleados unos 254,000.00 m² para el desarrollo del proyecto				

La propuesta presentada consiste en el desarrollo de un proyecto inmobiliario turístico con edificaciones de cuatro niveles de altura más azotea, con las siguientes características:

EXTERIORES:

- Acceso vehicular y peatonal
- Estacionamientos vehiculares
- Dos piscinas con asoleadero
- Parque central
- Cancha deportiva
- Cuarto de bomba
- Depósito para basura
- Áreas verdes



Ministerio de Turismo

RNC-401-03681-9



DPP-1281-2025

EDIFICACIONES:

Dos bloques tipo A y B de cuatro niveles más azotea, que contienen cada uno:

Primer nivel:

- Dos escaleras
- Dos ascensores
- Doce apartamentos, que contienen cada uno:
 - Sala – comedor – cocina con desayunador
 - Balcón
 - Baño
 - Dos habitaciones (una con baño)
- Dos apartamentos, que contienen cada uno:
 - Sala – comedor – cocina con desayunador
 - Balcón
 - Baño
 - Dos habitaciones con acceso a balcón (una con baño)

Habitaciones en primer nivel: 28 unidades

Segundo nivel:

- Doce apartamentos, que contienen cada uno:
 - Sala – comedor – cocina con desayunador
 - Balcón
 - Baño
 - Dos habitaciones (una con baño)
- Un apartamento, que contiene:
 - Sala – comedor – cocina con desayunador
 - Balcón
 - Baño
 - Dos habitaciones con acceso a balcón (una con baño)
- Un apartamento tipo penthouse, que contiene:
 - Sala - comedor – cocina con desayunador
 - Escalera interna
 - Balcón
 - Baño
 - Dos habitaciones con acceso a balcón (una con baño)

Habitaciones en segundo nivel: 28 unidades



Ministerio de Turismo

RNC-401-03681-9



DPP-1281-2025

Tercer nivel:

- Once apartamentos, que contienen cada uno:
 - Sala – comedor – cocina con desayunador
 - Balcón
 - Baño
 - Dos habitaciones (una con baño)
- Un apartamento, que contiene:
 - Sala – comedor – cocina con desayunador
 - Balcón
 - Baño
 - Dos habitaciones con acceso a balcón (una con baño)
- Un apartamento tipo penthouse, que contiene:
 - Sala - comedor - cocina
 - Escalera interna
 - Balcón
 - Baño
 - Dos habitaciones (una con baño)
- Nivel superior de penthouse, que contiene:
 - Sala - comedor - cocina
 - Terraza abierta con jacuzzi

Habitaciones en tercer nivel: **26 unidades**

Cuarto nivel:

- Un apartamento tipo penthouse, que contiene:
 - Sala – comedor – cocina con desayunador
 - Balcón
 - Baño
 - Dos habitaciones con acceso a balcón (una con baño)
- Diez apartamentos, que contienen cada uno:
 - Sala – comedor – cocina con desayunador
 - Balcón
 - Baño
 - Dos habitaciones (una con baño)
- Un apartamento tipo penthouse, que contiene:
 - Sala - comedor - cocina con desayunador
 - Escalera interna



Ministerio de Turismo

RNC-401-03681-9



DPP-1281-2025

- Balcón
- Baño
- Dos habitaciones (una con baño)
- Nivel superior de penthouse, que contiene:
 - Sala - comedor - cocina
 - ½ baño
 - Terraza abierta con jacuzzi

Habitaciones en cuarto nivel: **24 unidades**

Azotea:

- Nivel superior de doce penthouse, que contienen cada uno:
 - Estar
 - ½ baño
 - Kitchenette

Terraza abierta con jacuzzi

Total de habitaciones en bloques tipo A y B: **212 unidades** (106 habitaciones en cada edificio)

Seis Bloques tipos C, D, E, F, I, y J, de cuatro niveles más azotea, que contienen cada uno:

Primer nivel:

- Vestíbulo
- Escalera
- Ascensor
- Diez apartamentos, que contienen cada uno:
 - Sala - comedor - cocina
 - Baño
 - Habitación con balcón

Habitaciones en primer nivel: **10 unidades**

Segundo y tercer nivel:

- Diez apartamentos, que contienen cada uno:
 - Sala - comedor - cocina
 - Baño
 - Habitación con balcón

Habitaciones en segundo y tercer nivel: **20 unidades** (10 habitaciones en cada nivel)

4 de 8 MS/emm

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.d



Ministerio de Turismo

RNC-401-03681-9



DPP-1281-2025

Cuarto nivel:

- Diez apartamentos tipo penthouse, que contienen cada uno:
 - Escalera interna
 - Sala - comedor - cocina
 - Baño
 - Habitación con balcón

Habitaciones en cuarto nivel: **10 unidades**

Azotea:

- Nivel superior de diez penthouse, que contienen cada uno:
 - Estar
 - ½ baño
 - Kitchenette
 - Terraza abierta con jacuzzi

Total de habitaciones en seis bloques tipo C,D,E,F,I y J: **240 unidades** (40 habitaciones en cada edificio)

Bloque G para uso mixto, comercial y apartamentos de cuatro niveles más azotea, que contiene:

Primer nivel:

- Lobby
- Cuatro escaleras
- Dos ascensores
- Baños para ambos sexos
- Catorce locales comerciales

Segundo nivel:

- Catorce locales comerciales

Tercer nivel:

- Treinta y dos apartamentos, que contienen cada uno:
 - Sala - comedor - cocina
 - Habitación con baño y balcón

Habitaciones en tercer nivel: **32 unidades**

Cuarto nivel:

5 de 8 MS/emm

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.d



Ministerio de Turismo

RNC-401-03681-9



DPP-1281-2025

- Treinta y dos apartamentos tipo penthouse, que contienen cada uno:
 - Escalera interna
 - Sala - comedor - cocina
 - Habitación con baño y balcón

Habitaciones en cuarto nivel: **32 unidades**

Azotea:

- Nivel superior de treinta y dos penthouse, que contienen cada uno:
 - Estar
 - ½ baño
 - Kitchenette
 - Terraza abierta con jacuzzi

Total de Habitaciones en bloque tipo G: **64 unidades**

Un bloque H para uso mixto de cuatro niveles más azotea, que contiene:

Primer nivel:

- Vestíbulo
- Escalera
- Dos ascensores
- Restaurante que contiene:
 - Áreas de mesas
 - Dos áreas de bar
 - Dos cocinas
 - Baños para ambos sexos
- Diez apartamentos que contienen cada uno:
 - Sala - comedor - cocina con desayunador
 - Balcón
 - Baño
 - Dos habitaciones (una con baño)

Habitaciones en primer nivel: **20 unidades**

Segundo y tercer nivel:

- Catorce apartamentos, que contienen cada uno:
 - Sala - comedor - cocina con desayunador
 - Balcón
 - Baño

6 de 8 MS/emm

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.d



Ministerio de Turismo

RNC-401-03681-9



DPP-1281-2025

- Dos habitaciones (una con baño)
- Dos apartamentos, que contienen cada uno:
 - Sala – comedor – cocina con desayunador
 - Balcón
 - Baño
 - Dos habitaciones con balcón (una con baño)

Habitaciones en segundo y tercer nivel: **64 unidades** (32 habitaciones en cada nivel)

Cuarto nivel:

- Catorce apartamentos tipo penthouse, que contienen cada uno:
 - Escalera interna
 - Sala - comedor – cocina con desayunador
 - Baño
 - Dos habitaciones (una con baño)
- Dos apartamentos, que contienen cada uno:
 - Sala – comedor – cocina con desayunador
 - Balcón
 - Baño
 - Dos habitaciones con balcón (una con baño)

Habitaciones en cuarto nivel: **32 unidades**

Azotea:

- Nivel superior de dieciséis penthouse que contienen cada uno:
 - ½ baño
 - Sala – comedor - cocina
 - Terraza abierta con jacuzzi

Total de habitaciones en bloque tipo H: **116 unidades**

El total de habitaciones en el proyecto será de **632 unidades**, arrojando una densidad de **24.88** habitaciones/hectárea (**632 habitaciones ÷ 25.4000 hectáreas**), tomando como referencia la Resolución n.º 07/2012, Unidad Ambients Uvero Alto, sección Turística, a partir de la opinión del Comité Técnico Consultivo, de fecha 16 de octubre del 2025.

Al respecto de esta solicitud debemos comunicarle que, después de estudiar la propuesta y los documentos sometidos, entre los que se encuentran: No Objeción a Uso de Suelo del Ayuntamiento distrito municipal turístico Verón Punta Cana, de fecha 05 de



Ministerio de Turismo

RNC-401-03681-9



DPP-1281-2025

junio del 2025, y luego de una revisión del **Comité Técnico Consultivo**, de fecha 16 de octubre del 2025; nuestra Dirección de Planificación y Proyecto, le concede la **“No Objeción Condicionada”** al proyecto **“Ocean Paradise Luxury Condos”**, señalándoles que tendrá una vigencia de seis (6) meses a partir de la fecha de esta comunicación, período dentro del cual se deberán presentar a este Ministerio de Turismo, los documentos requeridos con las siguientes observaciones y aprobaciones:

- **Agregar en los planos arquitectónicos:**
 - **Plano de azotea con una ocupación máxima de 25% de la planta de techo, sin cierres en muros y con techos ligeros o pérgolas.**
 - **Plano de conjunto con una tabla donde muestre el área total de la huella edificable, total de área verde y cantidad de apartamentos.**
 - **Planta de conjunto dimensionada, marcando los linderos.**
 - **Agregar las escaleras internas en los planos arquitectónicos de penthouse 4.º nivel en los edificios bloques tipo A y B, y apartamentos 401 y 402 del bloque H.**
 - **Colocar la ubicación correcta de las escaleras internas en los planos arquitectónicos de penthouse 4.º nivel y azotea del edificio tipo bloque G, ya que en ambas las escaleras están invertidas.**
 - **Respetar la distancia de 60 metros de franja marítima terrestre libre de toda construcción e instalación según Ley 305-68 (debe estar plasmada en los planos y dimensionar la distancia).**
 - **Cotas de nivel y dimensiones en las elevaciones y secciones.**
- **Aprobación del Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales.**

Dada en la ciudad Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los veinte (20) días del mes de octubre del año dos mil veinticinco (2025).

Atentamente,

Arq. Mónica Sánchez

Directora

Dirección de Planificación y Proyectos

MS/FF