



ENERGÍA Y MINAS
RNC: 430146366

ESTUDIOS PREVIOS

Alquiler de Local para Establecimiento de la Empresa EMIDOM, por periodo de dos (02) años, a través de procedimiento de excepción por proveedor Único

I. Antecedentes institucionales.

La Empresa Minera Dominicana, S.A. (EMIDOM) fue constituida mediante el Decreto núm. 453-24, de fecha 20 de agosto de 2024, como una empresa pública de capital único estatal, bajo la figura jurídica de sociedad anónima, conforme a lo dispuesto en la Ley núm. 479-08, General de Sociedades Comerciales y Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada, y sus modificaciones.

El artículo 4 del Decreto núm. 453-24 establece que EMIDOM estará adscrita al Ministerio de Energía y Minas, lo cual la vincula funcionalmente con dicho órgano rector del sector energético y minero del país.

Asimismo, el artículo 5 del referido decreto fija como domicilio social de la empresa la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, con la posibilidad de establecer oficinas en cualquier lugar del territorio nacional.

La creación de EMIDOM responde a la necesidad del Estado dominicano de contar con una entidad pública que gestione de manera eficiente y estratégica los recursos minerales del país, en concordancia con los lineamientos de desarrollo sostenible y soberanía energética.

II. Antecedentes de la contratación.

En cumplimiento de su marco legal constitutivo y con el propósito de dar inicio formal a sus operaciones, la Empresa Minera Dominicana, S.A. (EMIDOM) requiere la **habilitación de un espacio físico adecuado** que permita la instalación de sus oficinas administrativas y operativas. Esta necesidad responde a la urgencia de establecer una sede funcional desde la cual puedan coordinarse las actividades institucionales, organizativas y logísticas propias de una empresa pública en proceso de implementación.

Dado que actualmente EMIDOM no cuenta con infraestructura física propia, se hace imprescindible llevar a cabo el **proceso de contratación correspondiente para el arrendamiento de un inmueble**, así como para su adecuada habilitación.





ENERGIA Y MINAS

RNC: 430146366

En este sentido, se ha determinado que la modalidad de contratación más adecuada será el **procedimiento por excepción de proveedor único**, amparado en lo dispuesto en la **circular publicada el 22 de febrero de 2024 por la Dirección General de Contrataciones Públicas (DGCP)**. Esta circular establece lineamientos para la **gestión integral y oportuna de los procedimientos de contratación relacionados con el alquiler y arrendamiento de bienes inmuebles en el Sistema Electrónico de Compras y Contrataciones Públicas (SECCP)**.

La aplicación de este procedimiento especial se justifica en la necesidad de responder de forma rápida, eficiente y legal a la instalación operativa de una entidad estatal recientemente creada, garantizando a su vez el cumplimiento de los principios de transparencia, legalidad y eficiencia en el uso de los recursos públicos.

III. La necesidad a atender.

Se necesita la **habilitación de un espacio físico** que funcione como sede administrativa de la Empresa Minera Dominicana, S.A. (EMIDOM) por período de dos (02) años pudiendo ser renovables en el tiempo.

Esto incluye la **identificación, adecuación, equipamiento y acondicionamiento** de un inmueble que permita el inicio formal de las operaciones institucionales como se describe a continuación:

Areas	Cantidad	Notas
Oficinas Ejecutivas	2	Vicepresidencia - Dirección Ejecutiva
Oficinas Direcciones	9	Período de Exploración 4; Desarrollo 3; Consultores 2.
Cubículos	30	Período de Exploración 17; Desarrollo 3; Consultores 10.
Salón de Conferencia	1	
Area de Suministros	1	
Kitchenette	1	
Data y Comunicaciones	1	
Recepción	1	

De no atenderse esta necesidad, se retrasará el inicio formal de las operaciones de EMIDOM, lo que a su vez limitará la capacidad de organización interna y la contratación de personal clave para su funcionamiento. Además, se comprometería el cumplimiento del mandato legal de la empresa, establecido en el Decreto núm. 453-24, y se generaría un impacto negativo en la planificación y ejecución de políticas públicas relacionadas con el sector minero. En resumen, la falta de un espacio físico adecuado impedirá que EMIDOM funcione como una entidad estatal activa y operativa.



ENERGIA Y MINAS

RNC: 430146366

Se ha identificado el **local ubicado en el sector Julieta Morales** el cual presenta las siguientes características:

- Oficina en alquiler semi-amueblada.
- Funcional y representativa oficina corporativa disponible en el exclusivo sector Julieta Morales.
- Detalles de la propiedad:
 - Superficie de solar: 700 m²
 - Área construida: 420 m² distribuidos en dos niveles
 - 13 oficinas privadas
 - 18 parqueos
 - Comodidades:
 - Recepción en ambos niveles
 - Salón de conferencias
 - Aires acondicionados instalados
 - Planta eléctrica full
 - Kitchenette
 - Baños en cada nivel

IV. El costo estimado del bien, obra o servicio a contratar, que determine el presupuesto de la contratación e identifique la partida presupuestaria a afectar.

El presupuesto establecido para la contratación del espacio físico requerido asciende a un monto mensual de dieciséis mil dólares estadounidenses más impuestos (USD\$ 16,000.00 más ITBIS) para un total por dos años de USD\$453,120.00.

En función de los precios del mercado actual para inmuebles que cumplan con las características técnicas, de ubicación y condiciones mínimas necesarias para el funcionamiento administrativo de EMIDOM, este es considerado un precio competitivo en comparación con locales de características similares, asegurando así una contratación eficiente y alineada con los principios de razonabilidad y uso adecuado de los recursos públicos.

Partida presupuestaria a afectar:

- **Entidad Responsable:** Ministerio de Energía y Minas (MEM)
- **Partida Presupuestaria:** 80131501 alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones, cuenta presupuestaria 2.2.5.1.01
- **Año Fiscal:** 2025 - 2026

V. Los criterios sociales, ambientales y económicos asociados a la contratación, con el propósito de generar los mayores beneficios posibles, con los recursos disponibles.

Desde el **punto de vista social**, la habilitación de un espacio físico para EMIDOM permitirá la creación de empleos directos e indirectos, así como la integración de personal técnico y administrativo, lo cual contribuirá al fortalecimiento institucional y a la generación de capacidades dentro del sector público. Además, la instalación de la sede administrativa facilitará la interacción con la ciudadanía y con otros actores clave del sector minero, promoviendo la transparencia y la participación.

En cuanto al **criterio ambiental**, se priorizará el arrendamiento de un inmueble que cumpla con condiciones adecuadas de ventilación, iluminación natural y eficiencia energética, así como con normativas urbanísticas vigentes, promoviendo un entorno de trabajo saludable y sostenible. Se evitará, en la medida de lo posible, cualquier impacto ambiental negativo asociado a la habilitación del espacio.

Desde la perspectiva **económica**, se ha determinado un presupuesto razonable y alineado con las condiciones del mercado, asegurando que la inversión sea proporcional a los beneficios esperados y evitando gastos innecesarios.

Además, al tratarse de una contratación bajo la modalidad de proveedor único para arrendamiento, se agiliza el proceso sin comprometer los principios de legalidad y eficiencia, permitiendo el uso oportuno de los recursos y la rápida operatividad de la institución.



ENERGIA Y MINAS

RNC: 430146366

VI. La determinación del tipo de contrato a celebrar, describiendo su objeto y las prestaciones que se espera recibir del proveedor.

El presente proceso corresponde a un **contrato de arrendamiento de bienes inmuebles plurianual**, conforme a lo establecido en el **artículo 6, numeral 4 de la Ley No. 340-06**, que contempla la adquisición y arrendamiento de bienes muebles e inmuebles por parte del Estado. Este tipo de contratación se encuentra también regulado en el marco del **Reglamento de Aplicación de la Ley**, en lo referente a las contrataciones destinadas a proveer a las instituciones del sector público de espacios físicos necesarios para su funcionamiento.

Dado que se trata de un arrendamiento, y en atención a las disposiciones de la **circular publicada por la Dirección General de Contrataciones Públicas (DGCP) el 22 de febrero de 2024**, esta contratación se gestionará mediante el **procedimiento por excepción bajo la modalidad de proveedor único**, conforme al procedimiento habilitado para la **gestión oportuna de alquileres de inmuebles dentro del SECCP**.

El objeto del contrato consiste en Alquiler de Local Comercial para el funcionamiento administrativo de EMIDOM, en cumplimiento de su decreto de creación y con el fin de dar inicio formal a sus operaciones institucionales. El inmueble está ubicado en la Ave. Sarasota, Sector Bella Vista en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, y cuenta con las condiciones físicas, técnicas y de seguridad necesarias para albergar al personal y a los equipos de trabajo de la empresa. El contrato incluirá además los **servicios de mantenimiento básico del inmueble y los impuestos correspondientes**, garantizando así un espacio funcional y operativo desde el inicio de la gestión institucional.

El proveedor deberá cumplir con las siguientes prestaciones durante la vigencia del contrato:

1. **Entrega y disponibilidad del inmueble:** Poner a disposición de EMIDOM un inmueble en condiciones óptimas para su uso como sede administrativa, garantizando que el espacio esté libre de ocupantes y apto para la inmediata instalación del personal y equipos.
2. **Mantenimiento del inmueble:** Realizar el mantenimiento preventivo y correctivo necesario para asegurar el buen estado del inmueble, incluyendo reparaciones de instalaciones eléctricas, sanitarias, de seguridad y cualquier otra que garantice su funcionalidad.
3. **Servicios básicos incluidos:** Garantizar el suministro y adecuado funcionamiento de los servicios básicos necesarios para el uso del inmueble, tales como agua, electricidad y seguridad, salvo aquellos que estén explícitamente excluidos en el contrato.
4. **Cumplimiento de normativas:** Asegurar que el inmueble cumple con todas las normas urbanísticas, de seguridad y condiciones higiénico-sanitarias vigentes, así como las reglamentaciones aplicables para el uso comercial o institucional del espacio.

5. **Gestión de impuestos y tarifas:** Cubrir los impuestos, tasas y contribuciones municipales o estatales que recaigan sobre el inmueble, salvo disposición expresa en contrario.
6. **Disponibilidad para inspecciones:** Permitir el acceso a representantes de EMIDOM para realizar inspecciones periódicas que certifiquen el cumplimiento de las condiciones del contrato.

El contrato tendrá una **vigencia inicial de dos (02) años**, período durante el cual el proveedor se compromete a mantener a disposición de EMIDOM el inmueble en condiciones óptimas para el uso administrativo requerido.

Se prevé la posibilidad de **renovación o prórroga del contrato**, siempre que ambas partes lo acuerden por escrito y en función de la continuidad de las necesidades institucionales y la disponibilidad presupuestaria.

El contrato contempla la **disponibilidad del inmueble de manera continua y sin interrupciones**, garantizando que EMIDOM pueda desarrollar sus actividades administrativas sin limitaciones. No se prevén entregas parciales, dado que el objeto es el uso integral y exclusivo del espacio arrendado.

VII. La estimación, tipificación y asignación de los riesgos previsibles involucrados en la contratación.

Análisis de Riesgos

Riesgo	Probabilidad	Impacto	Responsable	Medidas de Mitigación
Retraso en la entrega o disponibilidad del inmueble	Media	Moderado (operativo)	Proveedor	Incluir cláusulas contractuales con penalidades por retrasos; seguimiento riguroso previo a la firma; inspección previa de condiciones.
Fallas en servicios básicos (agua, electricidad, seguridad)	Media	Moderado (operativo)	Proveedor	Contratar mantenimiento preventivo; estipular en contrato responsabilidad por servicios; establecer canales de comunicación para resolución rápida.
Incumplimiento de cláusulas contractuales (mantenimiento, pago de impuestos)	Baja	Severo (legal/reputacional)	Proveedor	Establecer garantías contractuales, supervisión continua; cláusulas de multas y resolución anticipada en caso de incumplimiento.
Aumento imprevisto en costos de mantenimiento o impuestos	Baja	Moderado (financiero)	Compartido	Establecer monto fijo en contrato; cláusulas para revisión y negociación de ajustes; seguimiento presupuestario.

Riesgo	Probabilidad	Impacto	Responsable	Medidas de Mitigación
Cambios normativos que afecten el uso o condiciones del inmueble	Baja	Moderado (legal)	Compartido	Mantener asesoría legal; prever cláusulas de adaptación en el contrato; revisión periódica de marco legal.
Problemas de seguridad o integridad del inmueble (robos, daños)	Baja	Severo (operativo/reputacional)	Proveedor	Contratar seguros adecuados; implementar sistemas de seguridad; inspecciones periódicas; definir responsabilidades en caso de daños.
Retrasos en los pagos por parte de EMIDOM	Baja	Moderado (financiero)	Institución contratante	Establecer calendarios de pago claros; comunicación oportuna; sanciones contractuales en caso de mora.
Desacuerdos o conflictos por interpretación del contrato	Baja	Moderado (legal)	Compartido	Definir claramente cláusulas contractuales; mediación y arbitraje como mecanismos de solución; capacitación del personal involucrado.

Resumen y recomendaciones

- **Riesgos operativos:** Son los más probables y se mitigarán mediante cláusulas claras, supervisión continua y mantenimiento preventivo.
- **Riesgos contractuales y financieros:** Presentan impacto severo si ocurren, por lo que se establecen garantías y sanciones contractuales para proteger a ambas partes.
- **Riesgos compartidos** como cambios normativos o imprevistos serán manejados con flexibilidad contractual y asesoría legal.
- **Responsabilidad principal** recae en el proveedor para garantizar la entrega y mantenimiento, mientras que EMIDOM debe cumplir con pagos y comunicación oportuna.

VIII. Las garantías requeridas para el procedimiento de selección y para la ejecución del contrato.

Para garantizar el cumplimiento de las obligaciones y proteger los intereses de EMIDOM durante el proceso de contratación y ejecución del contrato, se establecerán las siguientes garantías:

1. Garantía de cumplimiento del contrato:

Una vez adjudicado el contrato, el proveedor deberá constituir una garantía que respalde el fiel cumplimiento de todas las obligaciones contractuales, incluyendo la entrega oportuna del inmueble, el mantenimiento adecuado, y el pago de los servicios y cargas asociadas. Esta garantía podrá consistir en una fianza bancaria, póliza de seguro de



ENERGIA Y MINAS

RNC: 430146366

cumplimiento, depósito en efectivo u otro instrumento equivalente, conforme a la Ley de Compras y Contrataciones y su reglamento.

Estas garantías estarán vigentes durante todo el período de ejecución del contrato y serán liberadas una vez que se verifique el cumplimiento satisfactorio de todas las obligaciones por parte del proveedor.

IX. Perfil de los peritos

Los peritos encargados de la evaluación de ofertas deberán ser profesionales con experiencia en procesos de compras y contrataciones públicas, preferiblemente con formación en administración pública, derecho, ingeniería o áreas afines. Deben contar con conocimientos sólidos sobre la Ley de Compras y Contrataciones Públicas y su reglamento, así como manejo del Sistema Electrónico de Compras y Contrataciones Públicas (SECCP). Es fundamental que tengan experiencia en análisis técnico y económico de ofertas, capacidad para evaluar criterios de calidad, cumplimiento y precios, y habilidades para elaborar informes claros y fundamentados que respalden la selección objetiva y transparente del proveedor más idóneo.

X. Base legal y técnica

Reglamento de Aplicación aprobado mediante decreto No. 416-23 que establece el **Reglamento de la Ley sobre Compras y Contrataciones de Bienes, Servicios u Obras**. En el **ARTÍCULO 66**: "*Todo procedimiento de contratación deberá estar sustentado en estudios previos, de conformidad con políticas, manuales, guías u orientaciones normativas dictadas por la Dirección General de Contrataciones Públicas o las regulaciones especiales aplicables al objeto contractual.*"

En particular, el presente proceso se ampara en las disposiciones del **Reglamento 416-23**, que regula aspectos específicos sobre la gestión oportuna de los procedimientos de contratación relacionados con el arrendamiento de bienes inmuebles, estableciendo mecanismos para la aplicación de procedimientos excepcionales como el de proveedor único, en casos justificados, garantizando así la funcionalidad, oportunidad y legalidad en el uso de recursos públicos.

Asimismo, se considera el **Decreto núm. 453-24**, que crea la Empresa Minera Dominicana, S.A. (EMIDOM), y que la adscribe al Ministerio de Energía y Minas, señalando la necesidad de contar con la infraestructura adecuada para el desarrollo de sus funciones administrativas y operativas.

Este marco legal garantiza que la contratación se realice bajo los principios de transparencia, eficiencia, igualdad, publicidad y competencia, tal como lo establece la normativa vigente en materia de compras y contrataciones públicas.



ENERGIA Y MINAS

RNC: 430146366

XI. Conclusión.

En atención a la creación y necesidades operativas de EMIDOM, la habilitación de un espacio físico adecuado mediante el arrendamiento de un inmueble es imprescindible para iniciar formalmente sus funciones administrativas y cumplir con su mandato legal. La contratación por procedimiento de excepción de proveedor único, conforme a la normativa vigente y la circular emitida por la DGCP, garantiza un proceso ágil, eficiente y transparente, adecuado a la realidad de una entidad estatal en fase de implementación.

El presupuesto estimado es razonable y acorde a las condiciones del mercado, mientras que las garantías y mecanismos de supervisión establecidos asegurarán el cumplimiento del contrato y la protección de los intereses públicos. La identificación y mitigación de riesgos fortalecerán la ejecución exitosa de este proceso, contribuyendo a que EMIDOM pueda operar de manera efectiva y cumplir con su rol en el sector minero nacional.

Por todo lo anterior, se recomienda proceder con la contratación bajo las modalidades y condiciones planteadas, asegurando así la pronta y adecuada instalación de la sede administrativa de EMIDOM.

Miguel Ángel Díaz Díaz
Viceministro de Minas
Solicitante



Hecho y firmado en un (1) original de un mismo tenor y efecto, en la ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, Capital de la República Dominicana, a los dieciséis (16) días del mes de julio del año dos mil veinticinco (2025)