

Estudios previos para la contratación de servicios de arrendamientos del Ministerio de Educación MINERD correspondiente al período 2026

5 de enero de 2026.

Para: Unidad Operativa de Compras y Contrataciones (MINERD)

Asunto: Estudios previos para la contratación de servicios de arrendamientos para centros educativos, oficinas, naves y/o almacenes para suplir las diferentes necesidades del Ministerio de Educación.

Introducción

El Ministerio de Educación (MINERD), en cumplimiento de sus funciones operativas y misionales, requiere disponer de espacios adecuados para el acceso, instalación y funcionamiento de centros educativos, dependencias administrativas y demás áreas de uso institucional. Esta necesidad responde, entre otros factores, al incremento sostenido de la matrícula estudiantil en las distintas demarcaciones del país y al deber del Estado de garantizar el acceso a la educación como derecho fundamental consagrado en la Constitución de la República Dominicana.

En atención a esta necesidad institucional y debido a condiciones exógenas que limitan la disponibilidad inmediata de infraestructura propia, el MINERD se ve en la obligación de recurrir al arrendamiento de inmuebles en diversas localidades del territorio nacional, considerando criterios de ubicación estratégica, capacidad física, condiciones logísticas y eficiencia en costos. Esta medida obedece a la insuficiencia, limitación o inexistencia de inmuebles disponibles dentro del patrimonio estatal que permitan atender de manera oportuna y eficiente los requerimientos institucionales.

Asimismo, a fin de asegurar que los inmuebles cumplan con las condiciones requeridas para el desarrollo adecuado de las funciones institucionales, se realizan estudios previos de carácter técnico y justificativo, verificando criterios de seguridad, disponibilidad de servicios básicos, accesibilidad, condiciones estructurales y ubicación estratégica, en estricto cumplimiento del marco legal y normativo aplicable.

Marco Normativo

Conforme a las estipulaciones establecidas en la nueva Ley Núm. 47-25 de Contrataciones Públicas, en los artículos 87 y 88 (estudios previos) la cual establece el nuevo régimen legal que rige todas las contrataciones del estado dominicano, con la finalidad de garantizar transparencia, eficiencia, competencia y uso responsable de los recursos públicos para todos los organismos y entes públicos, incluyendo al Ministerio de Educación (MINERD), en todos los procesos de adquisición de bienes y contratación de servicios.

El reglamento de aplicación en el artículo 163, regula expresamente los procedimientos para adquisición o arrendamiento de inmuebles para uso estatal, los cuales deben realizarse cuando concurren, como mínimo, las siguientes condiciones:

- A. **Necesidad institucional:** Que sea necesario un inmueble directamente vinculado con las funciones, programas o servicios institucionales que justifican la contratación.
- B. **Inexistencia de alternativas:** Que no existan alternativas razonables dentro del patrimonio estatal, lo cual debe acreditarse mediante un estudio técnico.
- C. **Justificación de la contratación:** Que se acredite la necesidad de contratar la adquisición o el arrendamiento, atendiendo a razones técnicas y funcionales, así como a la imposibilidad objetiva de que estas sean satisfechas con inmuebles del patrimonio estatal.
- D. **Titularidad o habilitación:** Que el proveedor sea titular registral del inmueble o esté contractualmente habilitado para su arrendamiento o subarrendamiento.
- E. **Duración del arrendamiento:** Que los contratos de arrendamiento no excedan una vigencia máxima de cuatro (4) años.
- F. **Renovación excepcional:** En los casos de arrendamiento, la renovación del contrato solo procederá de manera excepcional, mediante informe técnico-jurídico que la justifique, por un período no mayor de dos (2) años.
- G. **Objeto limitado a un inmueble:** Que el contrato se limite exclusivamente a la adquisición o al arrendamiento de un inmueble; si se requieren bienes o servicios adicionales, debe emplearse un procedimiento ordinario de selección.
- H. **Adquisición de inmuebles:** En los casos de adquisición, las condiciones deben ajustarse a la normativa sobre patrimonio y bienes públicos, debiendo constar en el informe de justificación la validación del Ministerio de Hacienda y Economía

Normativas y documentos aplicativos

Los documentos que sustentan en el arrendamiento de los espacios requeridos por el MINERD :

- Ley 47-25 Ley de Compras y Contrataciones Públicas y sus reglamentos de aplicación 52-26
- Plan Anual de Compras y Contrataciones (PACC)
- Justificación de la contratación (**estudio previo**).
- Informe de tasación.
- Levantamiento del inmueble.
- Normativas sobre administración de bienes del Estado.

Planificación y preparación del Arrendamiento

En el marco de las necesidades previstas en el Plan Operativo Anual (**POA**) de la División de Gestión de Arrendamientos, mismos que han sido programados en el Plan Anual de Compras y Contrataciones (**PACC**) del MINERD, se hace necesario contar con inmuebles para el desarrollo de las funciones, programas y servicios institucionales, lo cual justifica la contratación, mediante el arrendamiento de dichos bienes.

Esta necesidad se fundamenta en razones técnicas y funcionales, así como en la imposibilidad objetiva de satisfacerla con inmuebles pertenecientes al patrimonio del MINERD. En virtud de lo anterior, se elabora el presente estudio Justificativo como parte de los documentos preparativos del procedimiento de contratación de servicios de arrendamientos en las distintas demarcaciones, de acuerdo con las necesidades identificadas.



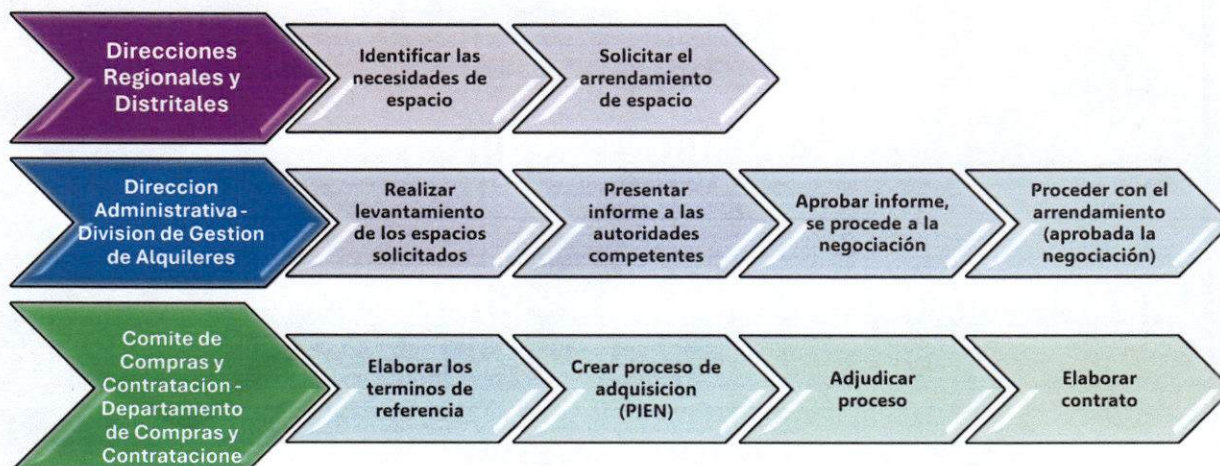
Área requirente, necesidad y su justificación.

Para la elaboración del presente estudio, se empleó una metodología basada en el análisis técnico, legal y de mercado, orientada a identificar y justificar la necesidad de contratación de servicios de arrendamientos de inmuebles por parte de la División de Gestión de Alquileres.

En este sentido, se llevan a cabo las siguientes acciones para las diferentes necesidades de arrendamiento previamente establecidas:

- Las Direcciones Regionales y Distritales elevan un levantamiento de información sobre las necesidades institucionales en las distintas demarcaciones que conforman las 18 regionales del Sistema Educativo. (**documento solicitud de arrendamientos de espacio**)
- La División de Gestión de Alquiler elabora un análisis de disponibilidad de inmuebles a fin de determinar si existe dependiendo la localidad algún inmueble propio de la institución que permita satisfacer la necesidad requirente. (**informe de resultados de levantamiento físico**)

- La División de Gestión de Alquiler evalúa la oferta inmobiliaria en el lugar de la necesidad del inmueble, a fin de corresponder con el arrendamiento previo la aprobación de los parámetros regidos por la Ley de Compras y Contrataciones. **(informe de tasación con planos de agrimensura)**, revisión de criterios técnicos y funcionales requeridos para cada tipo de inmueble. **(Informe técnico de factibilidad)**
- Comité de Compras y Contrataciones (CCC), valora las informaciones suministradas y aprueba el procedimiento de excepción. **(Acto Administrativo)**
- Departamento de Compras y Contrataciones, elabora los términos de referencia para el procedimiento de adquisición y los términos legales conforme a lo que rige la materia de compras. **(Pliego de Condiciones Específica)**
- Dirección Jurídica, elabora el contrato con las condiciones preestablecidas en el pliego de condiciones del proceso concursado. **(Contrato)**



Finalidad de la contratación

La contratación de estos servicios de arrendamientos tiene como finalidad:

- Garantizar espacios adecuados para el funcionamiento de centros educativos.
- Disponer de oficinas administrativas en ubicaciones estratégicas.
- Contar con naves y/o almacenes para el resguardo de materiales, equipos y recursos educativos.
- Asegurar la continuidad de los servicios institucionales en condiciones óptimas.

Alcance geográfico

La necesidad de arrendamientos se extiende a distintas provincias y municipios del territorio nacional, conforme a la demanda identificada en cada demarcación.

Justificación técnica y funcional

La contratación de inmuebles mediante arrendamientos se justifica en:

- La necesidad de respuesta inmediata ante requerimientos operativos.
- La ubicación estratégica de los inmuebles requeridos.
- Las condiciones físicas y estructurales adecuadas para el uso previsto.
- La optimización de recursos frente a la adquisición de bienes inmuebles.
- Tasación determina el costo del inmueble.
- Conclusión de la necesidad.

Metodología de tasación

Para la determinación del valor de mercado del inmueble, se aplicaron los siguientes métodos:

- **Método comparativo de mercado**

Se analizaron inmuebles de características similares en la zona, considerando:

- I. Ubicación
- II. Área de construcción
- III. Uso permitido
- IV. Condiciones físicas y funcionales

- **Método de valor por metro cuadrado**

Se estableció un rango de precios de arrendamientos por metro cuadrado, tomando como referencia:

- I. Ofertas activas en el mercado inmobiliario
- II. Consultas a agentes inmobiliarios
- III. Datos de contratos recientes en el sector

Consecuente a esto, el agrimensor certifica que los datos recopilados del lugar cumplen con los requeridos que deben de cumpliere el inmueble para su uso, y que el precio establecido es el valor real del mercado.

recomendando continuar con el proceso de contratación del arrendamiento del inmueble, conforme al procedimiento aplicable, en virtud de que cumple con los criterios técnicos, económicos y legales requeridos.

Formalización del contrato

La Ley 47-25 establece que todo contrato de arrendamientos debe formalizarse por escrito e incluir, como mínimo:

- Identificación de la necesidad del servicio.
- Descripción del inmueble
- Monto del arrendamiento
- Forma y fecha de pago
- Duración del contrato

Evaluación:

- ☐ **Apto** (cuando el inmueble reúne las condiciones mínimas requeridas)
- ☐ **No apto** (cuando el inmueble no reúne las condiciones mínimas requeridas)
- ☐ **Requiere ajustes** (cuando existe la obligación de modificación del inmueble por ser el único disponible para suplir la necesidad requerida)

Base presupuestal

La base presupuestal para la contratación de las necesidades requeridas en cuanto al arrendamiento de inmuebles estatales para con la institución, se origina con el (PACC)-bajo el producto "Servicios Inmobiliarios" con un tope estimado anual de Seiscientos cincuenta y tres millones novecientos treinta mil ochocientos setenta y noventa y dos centavos, RD\$653,930,870.92, divididas en partidas trimestrales de Ciento sesenta y tres millones cuatrocientos ochenta y dos mil setecientos diecisiete con setenta y tres centavos RD\$163,482,717.73.

Análisis de riesgos

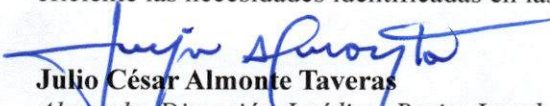
Con el fin de anticipar posibles amenazas que afecten el uso de los inmuebles a contratar, se realiza una matriz de riesgos, para mitigar los mismos.

Riesgo Nivel Observaciones

MEDICION	RESULTADO
Morosidad	☐ Bajo ☐ Medio ☐ Alto
Daños al inmueble	☐ Bajo ☐ Medio ☐ Alto
Procesos de desalojo prolongados	☐ Bajo ☐ Medio ☐ Alto
Cambios en la normativa legal	☐ Bajo ☐ Medio ☐ Alto

Conclusiones y recomendaciones.

En atención a lo expuesto, se concluye que la contratación de servicios de arrendamientos de inmuebles resulta necesaria, pertinente y alineada con los objetivos institucionales, permitiendo suplir de manera eficiente las necesidades identificadas en las distintas demarcaciones del país.


Julio César Almonte Taveras
Abogado, Dirección Jurídica, Perito Legal.


Sury Miguelina Brito
Dirección Financiera, Perito Financiero.


Andrés Antonio Pérez
Abogado de la División de Gestión de Arrendamientos en la Dirección Administrativa, Perito Técnico.

