

|                                 |                                                                                                                                                   |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>A:</b>                       | Comité de Compras y Contrataciones del Ministerio de la Mujer                                                                                     |
| <b>DE:</b>                      | Dirección DE Extensión Territorial                                                                                                                |
| <b>ASUNTO:</b>                  | Informe de Evaluación de Mercado y Motivación Reforzada para el Arrendamiento de la Sede de la Escuela de Igualdad Magaly Pineda (Informe previo) |
| <b>INMUEBLE EVALUADO:</b>       | Av. Simón Bolívar núm. 1004, Distrito Nacional, Santo Domingo                                                                                     |
| <b>PROPIETARIO / PROVEEDOR:</b> | INMOBILIARIA RUMENOS, S.R.L.                                                                                                                      |

El presente Informe de Evaluación de Mercado se elabora en estricto cumplimiento de la normativa legal vigente que rige las contrataciones públicas en la República Dominicana, en particular la Ley núm. 47-25 de Contrataciones Públicas y su Reglamento de Aplicación instituido mediante el Decreto núm. 52-26.

El Artículo 163 del Decreto núm. 52-26 establece como regla general que los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles suscritos por los órganos del Estado deben ser adjudicados previa *Convocatoria Pública*. No obstante, el mismo texto normativo faculta de forma excepcional el recurso a la modalidad de **Selección Directa**, cuando concurren circunstancias especiales donde exista un único oferente capaz de satisfacer la necesidad o cuando la idoneidad del bien sea de tal naturaleza que demuestre inviable la libre competencia.

Para la procedencia de esta excepción, la norma exige la instrumentación de un **Informe de Motivación Reforzada** que contenga la prospección y relación del mercado inmobiliario, precios, causas técnicas de descarte de alternativas, la justificación fehaciente de por qué la competencia no resulta viable o generaría un perjuicio directo a la eficiencia del gasto público y la garantía ininterrumpida del servicio institucional.

## 1. ANTECEDENTES Y CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE

En virtud de las atribuciones concedidas por la Ley núm. 86-99 para impulsar la equidad de género y los derechos de las mujeres, el Ministerio de la Mujer opera desde el año 2025 la **Escuela de Igualdad Magaly Pineda** en el inmueble ubicado en la avenida Simón Bolívar núm. 1004 del Distrito Nacional. Las especificaciones físicas y operativas del inmueble comprenden:

- a) **Superficie construida:** Aproximadamente 1,400 metros cuadrados distribuidos en dos (2) niveles funcionales.
- b) **Distribución arquitectónica adaptada:** Aulas docentes con capacidad simultánea para aproximadamente 95 estudiantes, espacios para oficinas administrativas, salas de reuniones, área de recepción y atención a la ciudadanía, batería de servicios sanitarios adaptada y zonas de circulación y logística.
- c) **Instalaciones especializadas:** Sede física para el funcionamiento continuo de la **Biblioteca Abigail Mejía**, centro documental de referencia en políticas de género e igualdad.
- d) **Acondicionamiento existente:** Climatización, cableado estructurado de red y datos, divisiones modulares, pintura institucional, señalética, accesos de seguridad y adaptaciones estructurales listas.

## 2. IMPORTANCIA ESTRATÉGICA Y ALCANCE FORMATIVO

La Escuela de Igualdad Magaly Pineda representa el principal brazo formativo y de sensibilización del Ministerio de la Mujer. Su labor abarca dos ejes estratégicos:

- a) **Capacitación Especializada:** Desarrollo de competencias técnicas en formulación de políticas públicas de género, prevención de violencias, corresponsabilidad del cuidado, masculinidad positiva y fortalecimiento institucional.
- b) **Sensibilización Ciudadana:** Procesos orientados a la transformación de patrones socioculturales dirigidos al sector educativo, Policía Nacional, funcionariado público, sindicatos y sociedad civil.

**Registro Histórico y Acumulado de Participaciones (2025 – 2026)**

El nivel de uso e impacto social del inmueble se evidencia en los registros consolidados de participación que se detallan a continuación:

| Período / Año          | Personas Capacitadas | Personas Sensibilizadas | Total Participaciones |
|------------------------|----------------------|-------------------------|-----------------------|
| Año 2025               | 6,597                | 1,731                   | 8,328                 |
| Enero - Junio 2026     | 4,031                | 1,233                   | 5,264                 |
| <b>Total Acumulado</b> | <b>10,628</b>        | <b>2,964</b>            | <b>13,592</b>         |

### 3. ANÁLISIS DEL MERCADO INMOBILIARIO Y MATRIZ DE DESCARTE

En cumplimiento del Decreto núm. 52-26, se llevó a cabo una prospección de ofertas inmobiliarias comerciales en el corredor estratégico de la avenida Simón Bolívar y sectores aledaños del Distrito Nacional, a fin de verificar la disponibilidad de infraestructuras sustitutas.

| Inmueble / Oferente                                | Ubicación                         | Superficie                                                         | Precio Mensual                                        | Evaluación Técnica y Causal de Descarte                                                                                                                                                  |
|----------------------------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>SEDE ACTUAL</b><br>Inmobiliaria Rumenos, S.R.L. | Av. Simón Bolívar núm. 1004, D.N. | 1,400 m <sup>2</sup><br>(2 niveles)                                | RD\$ 1,748,655.22<br>ITBIS Incluidos<br>(US\$ 29,144) | <b>SELECCIONADO / IDÓNEO:</b><br>Acondicionamiento completo existente. Capacidad para 95 alumnos, biblioteca y oficinas. Operatividad inmediata sin costos de remodelación ni traslados. |
| <b>Alternativa 1</b><br>Josefina Pannocchia        | Sector Piantini                   | 600 m <sup>2</sup> construcción<br>(1,000 m <sup>2</sup> terreno.) | RD\$1,200,000.00<br>US\$ 20,000.00                    | <b>DESCARTADO:</b> Superficie construida insuficiente (50% requerida). Infraestructura sanitaria crítica (1 solo baño), inviable para uso educativo                                      |

| Inmueble /<br>Oferte                       | Ubicación            | Superficie                        | Precio Mensual                         | Evaluación Técnica y<br>Causal de Descarte                                                                                                                                                        |
|--------------------------------------------|----------------------|-----------------------------------|----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                            |                      |                                   |                                        | masivo. Requeriría elevada inversión en obras civiles.                                                                                                                                            |
| Alternativa 2<br>Antonella                 | Sector<br>Piantini   | 1,000 m <sup>2</sup><br>totales   | RD\$1,500,000.00<br><br>US\$ 25,000.00 | DESCARTADO: Déficit espacial de 400 m <sup>2</sup> . Carencia de instalaciones sanitarias adecuadas (1 baño). Exige acondicionamiento integral e interrupción de servicios por mudanza.           |
| Alternativa 3<br>Oferta Mercado<br>Bolívar | Av. Simón<br>Bolívar | 2,600 m <sup>2</sup><br>cubiertos | RD\$2,280,000.00<br><br>US\$ 38,000.00 | DESCARTADO: precio desproporcionado (30% por encima del presupuesto actual, RD\$ 2.28M/mes). Sobredimensionado para la necesidad real, contraviniendo el principio de economía del gasto público. |

#### 4. MOTIVACIÓN REFORZADA DE LA IDONEIDAD EXCLUSIVA

La recomendación de contratar de manera directa la permanencia en la sede de la Av. Simón Bolívar núm. 1004 se fundamenta en los siguientes cuatro (4) pilares de motivación reforzada:

- Inviabilidad Operativa de la Convocatoria Pública.** El análisis de mercado demuestra la inexistencia de un inmueble sustituto perfecto en el área de influencia que disponga de 1,400 m<sup>2</sup> adaptados, distribución para aulas masivas, área documental para la Biblioteca Abigail Mejía y facilidades de acceso público. Someter el arrendamiento a licitación o convocatoria abierta significaría arriesgar la adjudicación

a un inmueble desprovisto de adecuación, el cual requeriría meses de obras civiles antes de estar operativo.

- b) **Preservación del Valor por Dinero y Razonabilidad Económica** El precio contratado de RD\$1,748,655.22 mensual (impuestos incluidos) equivale a un costo unitario proyectado de aproximadamente RD\$1,249.00 por metro cuadrado. Este valor se sitúa dentro de los estándares de mercado para inmuebles comerciales e institucionales acondicionados en el Distrito Nacional. Frente a alternativas de US\$38,000.00/mes (RD\$2.28M/mes), el contrato vigente representa un aprovechamiento racional de los recursos financieros del Ministerio.
- c) **Análisis de Ineficiencia Presupuestaria por Reubicación (Costos Hundidos y Mudanza).** Un traslado hacia un nuevo inmueble generaría costos adicionales significativos que anularían cualquier aparente economía en el alquiler
- i. **Remodelación e infraestructura:** Habilitación de aulas, cableado estructurado, aire acondicionado, divisiones y baños.
  - ii. **Logística y embalaje especializado:** Traslado de mobiliario, equipos tecnológicos y el acervo bibliográfico documental de la Biblioteca Abigail Mejía.
  - iii. **Costos hundidos:** Desaprovechamiento de las inversiones y adaptaciones ya realizadas e integradas en el inmueble actual desde 2025.
- d) **Garantía del Principio de Continuidad del Servicio Público.** Con más de 13,592 participaciones acumuladas entre 2025 y mediados de 2026, la Escuela opera de manera ininterrumpida. Un proceso de mudanza implicaría un período de transición y cierre temporal de aulas, afectando la ejecución de diplomados, talleres y programas acordados con la Policía Nacional, el sector educativo y la ciudadanía.

##### 5. CONDICIONES FINANCIERAS DE LA CONTRATACIÓN

|                                           |                           |
|-------------------------------------------|---------------------------|
| <b>Precio Mensual<br/>ITBIS Incluidos</b> | <b>RD\$ 1,748,655.22</b>  |
| <b>Plazo de Contratación Sugerido:</b>    | <b>Doce (12) Meses</b>    |
| <b>Monto Total Proyectado:</b>            | <b>RD\$ 20,983,862.64</b> |

Propietario / Arrendador:

INMOBILIARIA RUMENOS,  
S.R.L.

## 6. CONCLUSIÓN Y RECOMENDACIÓN DEL ESTUDIO

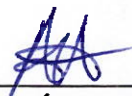
Del análisis técnico, estratégico y operativo realizado, se concluye que la continuidad de la contratación del servicio de alquiler del inmueble ubicado en la avenida Simón Bolívar núm. 1004 para el funcionamiento de la **Escuela de Igualdad Magaly Pineda y la Biblioteca Abigail Mejía** constituye una alternativa necesaria, idónea y conveniente para garantizar la formación sustantiva, la sensibilización en materia de igualdad de género y el resguardo del acervo documental especializado del Ministerio de la Mujer.

Como resultado del levantamiento y evaluación de las alternativas disponibles en el mercado, se verificó que ninguno de los locales o inmuebles comerciales alternos evaluados cumple en un cien por ciento (100 %) con la totalidad de las especificaciones técnicas mínimas requeridas por la institución, particularmente en lo relativo a las condiciones de ubicación estratégica, superficie útil de aproximadamente 1,400m<sup>2</sup>, distribución arquitectónica adaptada para aulas docentes con capacidad presencial simultánea para 95 estudiantes, batería de servicios sanitarios apta para flujo masivo de personas, acondicionamiento de red y datos, seguridad y espacios especializados para el acervo bibliográfico.

En consecuencia, si bien fueron identificadas distintas alternativas inmobiliarias en la zona de influencia (tales como locales en Piantini y en el corredor de la Av. Simón Bolívar), estas presentan deficiencias insubsanables, como la insuficiencia crítica de superficie construida, la carencia de instalaciones sanitarias adecuadas (1 solo baño) o cánones de arrendamiento desproporcionados que superan en más de un 30 % el valor de mercado de la sede actual, evidenciándose que no existe en el mercado una pluralidad de inmuebles que cumpla de manera integral, equivalente e inmediata con la totalidad de las condiciones y especificaciones técnicas requeridas. Esta circunstancia limita objetivamente la posibilidad de establecer una competencia efectiva entre oferentes sobre la base de condiciones homogéneas, toda vez que las características particulares del inmueble requerido y el grado de acondicionamiento de cada alternativa son determinantes para satisfacer la necesidad institucional sin interrumpir la prestación del servicio público.

Por tanto, no resulta viable desarrollar el proceso bajo un mecanismo competitivo ordinario (convocatoria pública), dado que las alternativas alternas evaluadas no presentan un nivel de cumplimiento del cien por ciento (100 %) de las especificaciones técnicas ni garantizan la eficiencia del gasto público. En atención a la naturaleza particular del inmueble requerido, sus condiciones físicas adaptadas, su estado operativo inmediato y la garantía de continuidad de los servicios de formación (que registran un impacto acumulado de 13,592 participaciones entre 2025 y junio de 2026), se recomienda que la contratación sea gestionada mediante el procedimiento de excepción aplicable a inmuebles para uso estatal, bajo la modalidad de **Selección Directa**, del inmueble ubicado en la avenida Simón Bolívar núm. 1004, propiedad de **INMOBILIARIA RUMENOS, S.R.L.**, por ser la alternativa que, tras la evaluación técnica, económica y legal, resulta plenamente idónea y conveniente para los intereses del Ministerio de la Mujer, en estricto apego al artículo 163 del Decreto núm. 52-26 y la Ley núm. 47-25.

La selección queda debidamente sustentada en el expediente administrativo mediante la documentación que integra este Informe de Motivación Reforzada, evidenciando el estudio de mercado realizado, las alternativas evaluadas, las características de cada inmueble, las causales objetivas de descarte del mercado y las razones técnico-financieras que justifican de manera fehaciente la idoneidad exclusiva de la sede actual.



**AURELIA MARÍA AMARANTE**  
Directora de Extensión Territorial  
Perito Técnico

