

INFORME PERICIAL JUSTIFICATIVO DEL USO DE LA EXCEPCIÓN SELECCIÓN DIRECTA DEL PROCESO NÚM.: MMUJER-CCC-PEIN-2026-0006

OBJETO : Contratación del Servicio de Alquiler de Inmueble para el Funcionamiento de la Escuela de Igualdad Magaly Pineda del Ministerio De La Mujer.

A : Comité de Contrataciones Públicas del Ministerio de la Mujer

DE : Comité de Peritos Designados (Técnico, Financiero y Legal)

1. ANTECEDENTES

En virtud de las atribuciones otorgadas por la Ley núm. 86-99 para impulsar la equidad de género, la prevención de violencias y la garantía de los derechos consagrados de las mujeres, el Ministerio de la Mujer opera desde el año 2025 la Escuela de Igualdad Magaly Pineda y la Biblioteca Abigail Mejía en el inmueble ubicado en la avenida Simón Bolívar núm. 1004 del Distrito Nacional.

Que, la continuidad de este servicio formativo y documental responde a la planificación estratégica institucional debidamente contemplada en el Plan Operativo Anual (POA) y en el Plan Anual de Compras y Contrataciones (PACC) para el ejercicio fiscal correspondiente.

Que, mediante comunicación formal emitida por la Dirección de Recursos Humanos el 11 de agosto de 2026, se formalizó la designación del equipo de peritos evaluadores para suscribir el presente informe pericial justificativo y de estudios previos.

2. CARACTERÍSTICAS DEL SERVICIO A CONTRATAR

Objetivo y alcance. Garantizar la contratación del servicio de alquiler del inmueble comercial/docente de aproximadamente 1,400 metros cuadrados (m²) para la continuidad operativa ininterrumpida de la Escuela de Igualdad Magaly Pineda y la custodia, consulta y preservación del acervo documental de la Biblioteca Abigail Mejía.

Ubicación del Inmueble. Avenida Simón Bolívar núm. 1004, Distrito Nacional, Santo Domingo, República Dominicana.

Vigencia del Contrato. Doce (12) meses, comprendidos desde el quince (15) de agosto de 2026 hasta el quince (15) de agosto de 2027, conforme a la validación financiera incorporada al expediente, sujeto a la aprobación del registro presupuestario y a las formalidades de contratación correspondientes.

Especificaciones Técnicas Mínimas Requeridas.

Parámetro Técnico	Requerimiento Institucional y Estado de Adecuación
Tipo de Inmueble	Inmueble comercial/institucional de 2 niveles funcionales acondicionados para docencia y área documental.
Superficie Útil	Aproximadamente 1,400 m ² de superficie construida útil.
Capacidad Docente	Aulas adaptadas para albergar una capacidad presencial simultánea de al menos 95 estudiantes.
Instalaciones Sanitarias	Batería de servicios sanitarios adaptada para un flujo masivo de personas.
Infraestructura Especializada	Espacio acondicionado para el resguardo y consulta del acervo bibliográfico de la Biblioteca Abigail Mejía.
Climatización y Datos	Sistema de climatización operativo, cableado estructurado de red y datos, divisiones modulares y señalética.

Registro Histórico e Impacto Operativo (2025-2026). La necesidad de mantener la sede actual se sustenta en el impacto social directo de los programas formativos y de sensibilización ejecutados:

Periodo / Año	Personas Capacitadas	Personas Sensibilizadas	Total Participaciones
Año 2025	6,597	1,731	8,328
Enero- Junio 2026	4,031	1,233	5,264
TOTAL ACUMULADO	10,628	2,964	13,592

3. ESTUDIOS PREVIOS DE PRECIOS Y EVALUACION ECONOMICA

De acuerdo con la investigación de mercado y la propuesta técnica financiera presentada por el proveedor evaluado, los costos del arrendamiento se estructuran de la siguiente manera:

- a) Código UNSPSC: 80131502 (Arrendamiento de instalaciones comerciales o industriales).
- b) Monto Mensual de Alquiler: RD\$ 1,748,655.22 (con ITBIS incluido).
- c) Monto Total Proyectado (12 Meses): RD\$ 20,983,862.64 (con ITBIS incluido).
- d) Partida Presupuestaria: 2.2.5.1.01 (Alquileres y rentas de edificaciones y locales).
- e) Condición de Pago: Facturación mensual a un máximo de treinta (30) días hábiles posterior a la recepción conforme de la certificación de servicios.

3.1 Validación Financiera y Conciliación De Montos

Con fecha diecinueve (19) de agosto de 2026, fue emitida la "Validación Financiera" correspondiente a la contratación del servicio de alquiler del inmueble ubicado en la avenida Simón Bolívar núm. 1004, identificado en dicho documento con la Parcela núm. 108-F-6-B-A-1-C-9, Matrícula núm. 0100377075 y Certificado de Título núm. 8-4892. La validación identifica una superficie aproximada de 1,400 m² y confirma que la contratación corresponde al proceso de alquiler para el funcionamiento de la Escuela de Igualdad Magaly Pineda.

La validación financiera establece una mensualidad de RD\$1,748,655.22, con ITBIS incluido. La multiplicación del canon mensual por doce (12) meses arroja RD\$20,983,862.64, resultado que coincide con el monto total proyectado consignado tanto en el informe pericial como en el cuadro de la validación financiera. Asimismo, los cuatro (4) meses correspondientes al período del 15 de agosto al 15 de diciembre de 2026 ascienden a RD\$6,994,620.88, y los ocho (8) meses correspondientes al período del 16 de diciembre de 2026 al 15 de agosto de 2027 ascienden a RD\$13,989,241.76; ambos importes suman RD\$20,983,862.64.

La Validación Financiera certifica, además, la existencia de apropiación presupuestaria y disponibilidad de cuotas de compromiso para cubrir el contrato durante toda su vigencia, con cargo a la partida presupuestaria 2.2.5.1.01 y fuente de financiamiento Fondo 100. Establece pagos mensuales, a treinta (30) días después de la recepción de la factura, certificación de servicios y demás documentos requeridos, y exige NCF Gubernamental a nombre del Ministerio de la Mujer, con ITBIS transparentado y referencia al número de contrato.

3.2 Análisis de Razonabilidad de Precio

El valor mensual de RD\$ 1,748,655.22 (con ITBIS incluido). resulta razonable y alineado con el promedio de mercado para inmuebles comerciales con adaptaciones institucionales en el sector de la avenida Simón Bolívar del Distrito Nacional. El monto se ajusta estrictamente a las previsiones del presupuesto institucional aprobado para los ejercicios fiscales correspondientes.

4. EVALUACIÓN DE MERCADO Y MATRIZ COMPARATIVA DE ALTERNATIVAS

Para dar cumplimiento a las exigencias del Decreto núm. 52-26, se realizó un levantamiento del mercado inmobiliario en el polígono central y corredores viales aledaños:

Inmueble / Oferente	Ubicación	Superficie	Precio Mensual	Resultado y Causal de Descarte
SEDE ACTUAL Inmobiliaria Rumenos, S.R.L.	Av. Simón Bolívar núm. 1004	1,400 m ² (2 niveles)	RD\$ 1,748,655.22 (US\$ 29,144)	SELECCIONADO / IDÓNEO: Cumplimiento del 100% de especificaciones. Acondicionamiento completo, operatividad inmediata sin costos de adecuación ni mudanza.
Alternativa 1 Josefina Pannocchia	Sector Piantini	600 m ² const. (1,000 m ² terr.)	RD\$ 1,200,000.00 (US\$ 20,000)	DESCARTADO: Superficie insuficiente (déficit del 50%). Infraestructura sanitaria crítica (1 solo baño), inviable para flujo masivo de estudiantes. Elevado costo de remodelación.
Alternativa 2 Antonella	Sector Piantini	1,000 m ² totales	RD\$ 1,500,000.00 (US\$ 25,000)	DESCARTADO: Déficit espacial de 400 m ² . Insuficiencia sanitaria (1 baño). Requiere adecuaciones integrales e interrupción de la docencia por traslado.
Alternativa 3 Oferta Mercado Bolívar	Av. Simón Bolívar	2,600 m ² cubiertos	RD\$ 2,280,000.00 (US\$ 38,000)	DESCARTADO: Ineficiencia económica. Canon 30% por encima del presupuesto (RD\$ 2.28M/mes). Sobredimensionado para la necesidad requerida.

5. DETERMINACIÓN DEL MARCO LEGAL Y MOTIVACIÓN REFORZADA

El tipo de acto contractual a suscribir corresponde a un Contrato de Arrendamiento de Inmueble (contrato de Servicio).

Sustento Legal de la Modalidad de Selección Directa

Ley Núm. 47-25 de Compras y Contrataciones Públicas: El numeral 12 del artículo 78 reconoce expresamente como procedimiento de excepción la adquisición o arrendamiento de inmuebles para uso estatal

Decreto Núm. 52-26 (Reglamento de Aplicación de la Ley Núm. 47-25):

- Artículo 163: Establece las condiciones generales para los contratos de arrendamiento de inmuebles estatales.
- Artículo 163, Párrafo III: Faculta la utilización del procedimiento de Selección Directa cuando se verifique y documente que existe un único proveedor o inmueble capaz de satisfacer de manera integral la necesidad contractual por razones técnicas, logísticas o por la inexistencia de alternativas viables en el patrimonio estatal y en el mercado local.

En consecuencia, procede la contratación directa con el proveedor INMOBILIARIA RUMENOS, S.R.L., por la naturaleza objetiva e insustituible del inmueble seleccionado.

Motivación Reforzada

- a) Inviabilidad Operativa de la Convocatoria Pública: Ninguno de los inmuebles alternos evaluados alcanza el 100 % de cumplimiento de las especificaciones técnicas. Convocar un proceso competitivo ordinario obligaría a adjudicar opciones desprovistas de adaptaciones docentes o sanitarias, paralizando la labor educativa por trabajos de reconstrucción.
- b) Preservación del Valor por Dinero (Value for Money): Mantener la sede por RD\$ 1,748,655.22 mensual resulta financieramente superior a alternativas sobredimensionadas que superan los RD\$ 2.28M/mes.
- c) Análisis de Ineficiencia Presupuestaria por Reubicación: Un traslado generaría gastos extraordinarios en habilitación de aulas, reestructuración de red, desmontaje y embalaje del acervo bibliográfico especializado de la Biblioteca Abigail Mejía, perdiéndose la inversión ya amortizada e integrada en la sede actual desde 2025.
- d) Garantía del Principio de Continuidad del Servicio Público: Al registrar un impacto de 13,592 participaciones acumuladas, la paralización por una eventual mudanza afectaría compromisos institucionales vigentes con el sector educativo, la Policía Nacional y la sociedad civil.

6. CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD, AMBIENTAL Y SOCIAL

- a) **Eficiencia Energética y Espacial:** Aprovechamiento óptimo de la distribución arquitectónica y ventilación natural de la edificación en dos niveles.
- b) **Inclusión Social y Género:** Espacios totalmente acondicionados para albergar la biblioteca de referencia nacional en materias de género y la formación continua de funcionarias y funcionarios públicos.
- c) **Mantenimiento Limpio:** Compromiso contractual del arrendador para el sostenimiento estructural del inmueble y manejo adecuado de residuos.

7. ANÁLISIS DE RIESGOS E IMPLICACIONES DE NO CONTINUAR CON LA CONTRATACIÓN

Criterio de Riesgo	Implicación Directa de No Contratar / Mudanza
Riesgos Operativos y Docentes	Cancelación de diplomados y talleres vigentes, afectando el cumplimiento de las metas del Plan Operativo Anual (POA).
Riesgos de Custodia Documental	Riesgo de extravío, deterioro o desorganización del fondo bibliográfico e histórico de la Biblioteca Abigail Mejía durante un traslado logístico.
Riesgos Financieros	Asunción de desembolsos imprevistos por concepto de adecuación de obras civiles en inmuebles arrendados alternos.
Riesgos de Cumplimiento Legal	Incumplimiento del mandato de la Ley núm. 86-99 respecto a la formación continua en políticas públicas de igualdad.

8. JUSTIFICACION LEGAL DE LOS ESTUDIOS PREVIOS

El presente expediente cumple estrictamente con el Reglamento de Aplicación aprobado mediante el Decreto Núm. 52-26:

- i. **Artículo 82:** Inclusión formal de los estudios previos en el expediente de contratación.
- ii. **Artículo 85:** Elaboración por escrito y suscripción por el comité de peritos designados.
- iii. **Artículo 99:** Coherencia obligatoria entre la apropiación presupuestaria y las especificaciones técnicas.

MINISTERIO DE LA MUJER

8.1 DESLINDE DE RESPONSABILIDADES EVALUATIVAS

El perito legal limita su dictamen al análisis del encuadre jurídico, observancia procedimental y procedencia de la excepción por Selección Directa bajo la Ley 47-25 y Decreto 52-26. La comprobación de metros cuadrados, estado estructural, capacidad de aulas y montos de arrendamiento corresponden a la valoración especializada de los peritos técnica y financiera

9. PRESENTACION DE GARANTIA

De conformidad con las disposiciones del Decreto Núm. 52-26:

- **Garantía de Mantenimiento de Oferta:** Queda expresamente DISPENSADA conforme al artículo 201, el cual exime de este requisito a los procedimientos de excepción tramitados bajo la modalidad de Selección Directa.

10. CONCLUSIÓN Y RECOMENDACIÓN

Del análisis técnico, económico, legal y operativo realizado, incluyendo la Validación Financiera emitida el 19 de agosto de 2026 y la conciliación de los montos consignados en el expediente, se concluye que la contratación directa del servicio de alquiler del inmueble ubicado en la avenida Simón Bolívar núm. 1004, propiedad de INMOBILIARIA RUMENOS, S.R.L., constituye la alternativa idónea, costo-eficiente e insustituible para garantizar el funcionamiento de la Escuela de Igualdad Magaly Pineda.

Por tanto, este Comité de Peritos RECOMIENDA formalmente al Comité de Compras y Contrataciones del Ministerio de la Mujer aprobar el procedimiento de Excepción de Inmuebles para Uso Estatal mediante Selección Directa por Idoneidad Exclusiva (Ref. MMUJER-CCC-PEIN-2026-0006), con la empresa INMOBILIARIA RUMENOS, S.R.L., por un monto mensual de RD\$ 1,748,655.22 (ITBIS incluido) y un valor total proyectado de RD\$ 20,983,862.64 por un período de doce (12) meses.

11. DECLARACION ETICA Y FIRMAS DEL COMITÉ DE PERITOS DESIGNADOS

En cumplimiento del Código de Pautas, Ética e Integridad del Sistema Nacional de Contrataciones Públicas, los peritos firmantes declaramos que no poseemos conflictos de interés, ni relaciones personales o comerciales que comprometan nuestra imparcialidad y objetividad en la evaluación del presente expediente.

Dada en la ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana, a los veintisiete (27) días del mes de agosto del año dos mil veintiséis (2026).

MINISTERIO DE LA MUJER



AA

Aurelia María Amarante
Directora de Extensión Territorial
Perito Técnico

Wendy

Wendy Josefina Javier C.
Encargada de Finanzas
Perito Financiero



Karina M. Calcaño

Lcda. Karina M. Calcaño
Analista Legal
Perito Legal

