



INFORME DE ESTUDIO PREVIO

CONTRATACIÓN DE ALQUILER DE VIVIENDA PARA ALOJAMIENTO DEL PERSONAL TÉCNICO DEL IDAC EN SANTIAGO

Expediente: IDAC-CCC-PEIN-2026-0008

Agosto de 2026

I. Necesidad que se pretende atender

El Instituto Dominicano de Aviación Civil (IDAC), en cumplimiento de sus responsabilidades vinculadas a la seguridad operacional y la continuidad de los servicios aeronáuticos, requiere gestionar la contratación del servicio de alquiler de un apartamento destinado al alojamiento del personal técnico que labora en el Aeropuerto Internacional del Cibao, Santiago de los Caballeros.

La necesidad se origina en la naturaleza continua de las operaciones aeronáuticas y en la modalidad de trabajo del personal técnico, que exige disponibilidad operativa permanente y capacidad de respuesta inmediata ante eventualidades. Según el informe pericial, se requiere alojamiento apropiado para aproximadamente tres (3) técnicos por turno, de un equipo integrado por veinticuatro (24) colaboradores. El oficio AA.AIC.No.038, de fecha 31 de julio de 2026, suscrito por el señor José Rafael Santos Rojas, Coordinador Administrativo de la Dependencia IDAC-Santiago, y dirigido al señor Jorge Luis Ventura, Director Administrativo, solicita la aprobación del alquiler de un apartamento próximo al Aeropuerto Internacional del Cibao.

II. Objeto de la contratación

El objeto consiste en la contratación del servicio de alquiler de un (1) apartamento identificado como A-906, ubicado en el Residencial Neden Natural Towers, entre la calle Modesto Gullón y la avenida Víctor Manuel Espaillat, Santiago de los Caballeros, propiedad de la señora Raymaldys Miguel Peña Tejada, destinado exclusivamente al alojamiento del personal técnico del IDAC asignado al Aeropuerto Internacional del Cibao.

El contrato a suscribir tendrá naturaleza de arrendamiento de inmueble para uso estatal, con vigencia de doce (12) meses, con posibilidad de renovación según acuerdo entre la propietaria y la institución, sujeto a la disponibilidad presupuestaria, la aprobación de la autoridad competente y el cumplimiento de los requisitos documentales, legales, presupuestarios y procedimentales aplicables. La Solicitud de Contratación indica como fecha de necesidad "a requerimiento", sin precisar una fecha concreta.

III. Identificación y especificaciones mínimas del inmueble

Ubicación	Residencial Neden Natural Towers, apartamento A-906, localizado entre la calle Modesto Gullón y la avenida Víctor Manuel Espaillat, en las proximidades del Aeropuerto Internacional del Cibao. El informe pericial y la cotización ubican el inmueble en el municipio de Santiago de los Caballeros; sin embargo, la designación catastral del Certificado de Título (313404718249:A-906) sitúa el condominio en el municipio de Puñal, provincia Santiago, por lo que se recomienda verificar y precisar la ubicación municipal exacta.
Propietaria registral / cotizante	El Certificado de Título núm. 2864 (matrícula 3001324783) identifica como titular del derecho de propiedad al FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE DESARROLLO INMOBILIARIO PARA EL PROYECTO NEDEN, RNC 1-32-53222-8, representado por Fiduciaria Dominicana FIDOM, S.A. La cotización del servicio de alquiler fue suscrita, en cambio, por la señora Raymaldys Miguel Peña Tejada, RNC núm. 402-2371402-9, con domicilio en calle 13, No. 6, Urbanización Los Prados, Santiago de los Caballeros. El expediente remitido no incluye el documento que acredite el vínculo jurídico entre la cotizante y el titular registral del inmueble; este punto se detalla en la sección VIII de este estudio.
Distribución	Apartamento con tres (3) habitaciones, tres (3) baños, un (1) parqueo privado, cocina, comedor, balcón, un área de lavado dentro del apartamento y un área de lavado común para el edificio. El edificio dispone de seguridad las 24 horas, ascensor y sistema de acceso controlado mediante llaves por zonas.
Área de construcción	Según el Certificado de Título núm. 2864, la unidad funcional A-906 comprende un Sector Propio destinado a apartamento con 85.69 m ² , un Sector Propio destinado a parqueo con 11.75 m ² y un Sector Común de Uso Exclusivo destinado a balcón con 1.88 m ² , para una superficie total de 99.32 m ² según matrícula, con un porcentaje de participación sobre las áreas comunes y la parcela de 0.35%.
Condición del inmueble	El informe pericial señala que el inmueble presenta buenas condiciones estructurales, adecuada ventilación e iluminación natural, y mantenimiento satisfactorio.
Disponibilidad y uso	Uso exclusivo para el alojamiento del personal técnico del IDAC asignado al Aeropuerto Internacional del Cibao. La ficha técnica precisa que el alquiler busca garantizar el descanso de los controladores de tránsito aéreo, mientras que el informe pericial refiere de forma más general al personal técnico de un equipo de 24 colaboradores, de los cuales se alojarían aproximadamente tres (3) por turno.
Documentación de soporte	Oficio AA.AIC.No.038 (31 de julio de 2026), informe pericial del IDAC firmado por el Coordinador Administrativo de la Dependencia IDAC-Santiago, ficha técnica FORM-ADM-002-002 / No. Solicitud AA-AIC No. 038 (31 de julio de 2026), cotización de Raymaldys Miguel Peña Tejada (31 de julio de 2026), certificación de la DGII núm. C0226953275858 (14 de julio de 2026), Certificado de Título núm. 2864 / matrícula 3001324783, Registro de Títulos de Santiago de los

	Caballeros (inscrito el 19 de diciembre de 2024, emitido el 7 de febrero de 2025), Certificado de Apropriación Presupuestaria Expediente 0413-2026 / AA.AIC.No.038 (19 de agosto de 2026) y Solicitud de Contratación IDAC-CCC-PEIN-2026-0008 (19 de agosto de 2026).
--	---

IV. Marco legal y normativo aplicable

La contratación deberá gestionarse conforme al marco jurídico vigente del Sistema Nacional de Contrataciones Públicas, en especial la Ley núm. 47-25 de Contrataciones Públicas, su Reglamento de Aplicación General núm. 52-26, y las políticas, manuales, guías, circulares y resoluciones emitidas por la Dirección General de Contrataciones Públicas (DGCP) que resulten aplicables al procedimiento de arrendamiento de inmuebles para uso estatal.

Norma / instrumento	Aplicación al proceso
Ley núm. 47-25 de Contrataciones Públicas	Rige la planificación, preparación, selección, contratación, ejecución, control, transparencia, publicidad y régimen de responsabilidades aplicable a las contrataciones públicas. El expediente debe evidenciar necesidad, razonabilidad, transparencia, integridad, eficiencia y valor por dinero.
Reglamento de Aplicación General núm. 52-26	Desarrolla las etapas, documentos y reglas operativas de la Ley núm. 47-25. Para inmuebles de uso estatal, orienta la justificación de la necesidad, la preparación del expediente, la validación de las condiciones del inmueble, la razonabilidad del precio y la formalización contractual.
Normativas, políticas y guías de la DGCP	Aplican en lo relativo a la gestión del expediente, el uso del Sistema Electrónico de Contrataciones Públicas, la publicidad, la debida diligencia, los criterios de evaluación, la administración contractual y el control preventivo.
Ley núm. 200-04 sobre Libre Acceso a la Información Pública	Refuerza los deberes de transparencia activa y publicación de los documentos del procedimiento que correspondan.
Normas presupuestarias y financieras vigentes	Obligan a verificar la planificación, la cuenta presupuestaria, la disponibilidad de fondos, el registro del compromiso y la formalización del gasto conforme a las reglas aplicables al sector público.

En esta modalidad, la evaluación no debe limitarse a una comparación aritmética de precios, debido a que los inmuebles presentan condiciones particulares de ubicación, seguridad y proximidad al Aeropuerto Internacional del Cibao. Por tanto, el expediente debe documentar la idoneidad del apartamento, la razonabilidad del precio y la regularidad documental antes de la adjudicación o formalización correspondiente.

V. Particularidades del mercado inmobiliario y razonabilidad del precio

El mercado de apartamentos amueblados o con condiciones de seguridad en las proximidades del Aeropuerto Internacional del Cibao, Santiago de los Caballeros, presenta una oferta variable dependiendo de la ubicación, la distribución, la seguridad del entorno y la disponibilidad de servicios básicos. Para fines de esta contratación se toma como referencia el monto contenido en la cotización de la propietaria, ascendente a RD\$42,350.00 mensuales, para un total anual de RD\$508,200.00, el cual incluye el mantenimiento del apartamento y el consumo de gas.

Dado que se trata de un inmueble específico ya identificado por el área solicitante, se recomienda completar o anexar al expediente un sondeo de mercado o análisis de razonabilidad con referencias inmobiliarias comparables en la zona del Aeropuerto Internacional del Cibao y sus alrededores, a fin de sustentar que el precio mensual se encuentra dentro de parámetros razonables frente a inmuebles de características similares.

Concepto	Precio mensual (RD\$)	Precio anual (RD\$)	Observación
Apartamento A-906, Residencial Neden Natural Towers (cotización de Raymaldys Miguel Peña Tejada)	42,350.00	508,200.00	Incluye mantenimiento del apartamento y consumo de gas. No se consigna depósito de garantía. Monto coincide con la ficha técnica, el Certificado de Apropiación Presupuestaria y la Solicitud de Contratación.

VI. Costo estimado y partida presupuestaria

El Certificado de Apropiación Presupuestaria, Expediente 0413-2026 / Documento AA.AIC.No.038, de fecha 19 de agosto de 2026, certifica balance de apropiación presupuestaria suficiente por RD\$508,200.00, con cargo a la cuenta presupuestaria 2.2.5.1.01 - Alquileres y rentas de edificaciones y locales, y número de preventivo 2026/0413. Este monto coincide con el precio de referencia consignado en la ficha técnica FORM-ADM-002-002 (RD\$42,350.00 mensuales), con la cotización de la propietaria y con el total reflejado en la Solicitud de Contratación IDAC-CCC-PEIN-2026-0008, de fecha 19 de agosto de 2026, por lo que no se observan diferencias entre los montos de los distintos documentos del expediente.

Ítem	Código UNSPSC	Cuenta presupuestaria	Descripción	Unidad	Cantidad	Monto (RD\$)
1	80131501	2.2.5.1.01	Alquiler de vivienda para el personal técnico del IDAC en Santiago.	UD (12 meses)	12	508,200.00
						TOTAL RD\$508,200.00

Se observa, sin embargo, que la Solicitud de Contratación expresa la cantidad solicitada como "12" bajo la unidad de medida "UD", lo cual, tratándose de un único apartamento arrendado por doce (12) meses, podría prestarse a confusión respecto de si se están solicitando doce (12) unidades de vivienda. Se recomienda aclarar o corregir la unidad de medida antes de continuar el proceso. Asimismo, la Solicitud de Contratación indica que el requerimiento se encuentra planificado (rubro 80130000 - Servicios Inmobiliarios); antes de asumir compromisos contractuales deberá verificarse la vinculación con el Plan Anual de Compras y Contrataciones (PACC) y la disponibilidad presupuestaria vigente.

VII. Criterios sociales, ambientales y económicos

- Criterio social: la contratación favorece condiciones adecuadas de descanso y seguridad para el personal técnico que realiza funciones críticas para la seguridad operacional en el Aeropuerto Internacional del Cibao.
- Criterio económico: el alquiler permite cubrir una necesidad operativa de alojamiento sin realizar inversión de adquisición de inmuebles, manteniendo flexibilidad contractual y control del gasto.
- Criterio ambiental: se recomienda verificar el mantenimiento continuo de las instalaciones eléctricas, la disponibilidad permanente de agua potable y las condiciones de ventilación e higiene del apartamento.
- Criterio de continuidad operativa: la proximidad del apartamento al Aeropuerto Internacional del Cibao contribuye a reducir los tiempos de traslado y a mantener la capacidad de respuesta del personal técnico ante necesidades del servicio aeronáutico.

VIII. Riesgos previsibles y medidas de mitigación

Riesgo	Probabilidad	Impacto	Medida de mitigación	Responsable
El Certificado de Título identifica como propietario registral del inmueble al Fideicomiso Irrevocable de Desarrollo Inmobiliario para el Proyecto Nedén, y no a la señora Raymaldys Miguel Peña Tejada, quien suscribe la cotización del alquiler, sin que el expediente incluya el documento que acredite el vínculo jurídico entre ambos.	Alta	Alto	Solicitar y verificar el documento que legitime a la cotizante para ofrecer el inmueble en arrendamiento (p. ej., contrato de compraventa, cesión de derechos o poder de representación vigente), y anexarlo al expediente antes de la formalización del contrato.	Consultoría Jurídica / Dependencia IDAC-Santiago
Ausencia en el expediente de la copia de cédula de identidad de la propietaria/cotizante, pese a estar relacionada como anexo	Media	Alto	Solicitar y obtener el documento legal faltante, y validarlo antes de la formalización del contrato.	Consultoría Jurídica / Dependencia IDAC-Santiago

Riesgo	Probabilidad	Impacto	Medida de mitigación	Responsable
del oficio AA.AIC.No.038 y del informe pericial.				
El informe pericial de evaluación del inmueble fue elaborado por la misma persona que suscribió el oficio de solicitud de alquiler (Coordinador Administrativo de la Dependencia IDAC-Santiago), lo que puede afectar la independencia de la evaluación técnica.	Media	Medio	Incorporar la validación de un perito técnico adicional o de otra área que verifique de forma independiente las condiciones del inmueble.	Dirección Administrativa
La Solicitud de Contratación consigna la unidad de medida como "UD" con cantidad 12, para un único apartamento arrendado por doce (12) meses, lo que puede interpretarse erróneamente como el alquiler de 12 unidades de vivienda.	Media	Medio	Aclarar y, de ser necesario, corregir la unidad de medida (p. ej., "Meses") antes de continuar el proceso, de forma consistente con la naturaleza del servicio.	Compras y Contrataciones
Ausencia de sondeo de mercado o análisis comparativo de razonabilidad del precio, tratándose de un inmueble específico ya identificado por el área solicitante.	Media	Medio	Anexar al expediente un sondeo de mercado con referencias inmobiliarias comparables en la zona del Aeropuerto Internacional del Cibao, Santiago.	Compras / Financiero
Posible discrepancia entre el municipio indicado en el informe pericial y la cotización (Santiago de los Caballeros) y el municipio consignado en la designación catastral del Certificado de Título (Puñal, provincia Santiago).	Baja	Bajo	Verificar y precisar la ubicación municipal exacta del inmueble antes de continuar el proceso.	Dependencia IDAC-Santiago
La fecha de necesidad indicada en la Solicitud de Contratación ("a requerimiento") no precisa una fecha concreta de inicio del contrato.	Baja	Bajo	Coordinar con el área solicitante y precisar la fecha estimada de inicio del arrendamiento.	Compras y Contrataciones
Continuidad o permanencia en el apartamento sin nuevo	Media	Alto	Establecer vigencia definida, prohibición de	Administrador del contrato /

Riesgo	Probabilidad	Impacto	Medida de mitigación	Responsable
procedimiento al vencer los doce (12) meses de vigencia.			renovación automática no autorizada y planificación oportuna del nuevo proceso.	Compras

IX. Garantías y condiciones contractuales recomendadas

Por tratarse de arrendamiento de inmuebles para uso estatal, las garantías deben evaluarse de manera proporcional a la naturaleza del contrato y a las condiciones reales del mercado inmobiliario local. No se recomienda imponer requisitos que puedan restringir injustificadamente la participación de propietarios o representantes, salvo que la autoridad competente determine su pertinencia y proporcionalidad mediante motivación expresa.

- Depósito de garantía: la cotización de la propietaria no consigna depósito de garantía. Se recomienda que el contrato defina expresamente si aplica algún depósito y, de ser así, sus condiciones de devolución.
- Cláusulas mínimas: objeto, identificación del apartamento, vigencia, precio mensual, forma de pago, servicios incluidos (mantenimiento y gas, según la cotización), obligaciones de las partes, inventario del mobiliario, inspecciones, terminación anticipada, solución de controversias, régimen de incumplimiento y prohibición de cesión no autorizada.

X. Perfil de los peritos sugeridos

- Perito técnico / operacional: representante de la Dependencia IDAC-Santiago o del área solicitante, distinto de quien elaboró el informe pericial inicial, a fin de preservar la independencia de la evaluación.
- Perito administrativo o de servicios generales: personal con capacidad para verificar el estado físico, la seguridad, la distribución y el mobiliario del apartamento.
- Perito legal: profesional responsable de verificar la titularidad, las condiciones contractuales, la vigencia, la terminación, las obligaciones y el cumplimiento normativo, incluyendo la obtención y validación de los documentos legales pendientes.
- Perito financiero: profesional responsable de validar la razonabilidad del precio, la disponibilidad presupuestaria, la forma de pago y la cuenta presupuestaria aplicable.

Los peritos designados deberán declarar la inexistencia de conflictos de interés y actuar con objetividad, independencia, integridad y apego a la Ley núm. 47-25, su Reglamento de Aplicación núm. 52-26 y las pautas de ética e integridad del Sistema Nacional de Contrataciones Públicas.

XI. Conclusión y recomendación

Conforme a la necesidad institucional identificada, la naturaleza del objeto y la documentación aportada, se concluye que resulta procedente gestionar la contratación del servicio de alquiler del

apartamento A-906, Residencial Neden Natural Towers, con una superficie de 85.69 m² según Certificado de Título, destinado al alojamiento del personal técnico del IDAC asignado al Aeropuerto Internacional del Cibao, por un monto estimado de RD\$508,200.00 y vigencia de doce (12) meses.

Nombre / cargo	Rol	Firma
José Rafael Santos R.	Perito técnico / Área solicitante	

