

INFORME DE ESTUDIOS PREVIOS

PROCESO DE EXCEPCIÓN PARA LA CONTRATACIÓN DE SERVICIO DE ALQUILER DE UNA NAVE INDUSTRIAL PARA SER UTILIZADA COMO ALMACÉN GENERAL Y ARCHIVO CENTRAL DEL MINISTERIO DE LA MUJER

IDENTIFICACIÓN DEL PROCESO	
Institución Contratante	Ministerio de la Mujer
Unidad Requirente	Dirección de extensión territorial
Código Proceso	MMUJER-CCC-PEIN-2026-0005
Código UNSPSC	80131502-Arrendamiento de instalaciones comerciales o industriales
Objeto de la Contratación	Alquiler de una nave industrial para el Almacén general y el Archivo Central
Elaborado por:	Aurelia Maria Amarante
Fecha de elaboración:	26 de agosto de 2026

IDENTIFICACIÓN DEL PROCESO

SECCIÓN 1- IDENTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD

1.1 DESCRIPCIÓN DE LA SITUACIÓN ACTUAL

El Ministerio de la Mujer, como órgano rector de las políticas públicas orientadas a promover la igualdad de género y la erradicación de la violencia hacia las mujeres, desarrolla de manera permanente programas, servicios y acciones de alcance nacional. Para respaldar de forma efectiva el despliegue de estas funciones operativas y garantizar el correcto manejo de sus recursos, se hace indispensable la contratación del Servicio de alquiler de una nave industrial para ser utilizada como Almacén General y Archivo Central del Ministerio de la Mujer, asegurando así el correcto almacenamiento y custodia de los bienes comprados por la institución, el resguardo físico del acervo documental y la eficiencia logística institucional.

1.2 JUSTIFICACIÓN INSTITUCIONAL Y VINCULACIÓN AL PAC

En el marco de la planificación institucional correspondiente al presente ejercicio fiscal, el Plan Operativo Anual (POA) y el Plan Anual de Compras y Contrataciones (PACC) contemplan la contratación del Servicio de alquiler de una nave industrial para ser utilizada como Almacén General y Archivo Central del Ministerio de la Mujer. Dicha contratación responde a los objetivos estratégicos de fortalecer la capacidad logística, optimizar el resguardo del acervo documental y garantizar el adecuado almacenamiento de los bienes comprados para el funcionamiento operativo de la institución, así como de los insumos e instrumentos utilizados en la ejecución de las políticas públicas.

SECCIÓN 2- OBJETO DE LA CONTRATACIÓN Y ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

2.1 Objeto del Proceso

Constituye el objeto del presente proceso la Excepción para el Servicio de alquiler de una nave industrial para ser utilizada como Almacén General y Archivo Central del Ministerio de la Mujer, sujetándose a las condiciones y especificaciones técnicas detalladas en el presente Pliego de Condiciones, dicha contratación ha sido clasificada bajo el rubro 80131502, debiendo el interesado acreditar la actividad comercial correspondiente.

2.2 Especificaciones técnicas mínimas requeridas

Los aspectos técnicos de la presente contratación, los cuales se encuentran en las especificaciones técnicas, definen las características y condiciones que deberá cumplir la infraestructura física. Entre estos aspectos se consideran la ubicación geográfica, el metraje de superficie, la resistencia de suelo, las condiciones de ventilación e iluminación, la accesibilidad para carga y descarga de materiales, la distribución de espacios, así como los sistemas de seguridad física y contra incendios requeridos.

El proveedor adjudicatario debe asegurar la entrega del inmueble en óptimas condiciones de operabilidad y conforme a los requisitos establecidos. Estas medidas contribuirán a garantizar la transparencia, la adecuada supervisión, el resguardo del patrimonio documental y la protección de los bienes institucionales en función de las metas operativas del Ministerio de la Mujer.

Ítem	Cant.	Descripción
1	01	Contratación de servicio de alquiler de una nave industrial, para el funcionamiento del almacén general del Ministerio de la Mujer en Santo Domingo Oeste. Ubicación: Calle Ramon No.1, km 11 de la carretera Duarte, Santo Domingo Oeste. Tiempo de alquiler: Dos (2) años Monto mensual: RD\$78,649.64 con ITBIS incluido. Monto total: RD\$1,887,591.44 con ITBIS incluido.

SECCIÓN 3 — ESTUDIO DE MERCADO

3.1 Oferta disponible en el mercado nacional

Para garantizar la correcta operatividad del Almacén General y el Archivo Central, se realizó un levantamiento de mercado con el objetivo de evaluar diversas alternativas de naves industriales. Durante este proceso, se analizaron múltiples inmuebles comparando estrictamente su metraje, especificaciones técnicas y precio. Si bien se identificaron varias opciones en la zona de Manoguayabo, estas fueron desestimadas al no cumplir integralmente con las condiciones requeridas:

- **Inmueble en la Prolongación 27 de Febrero:** Presentaba condiciones limitadas de ventilación e iluminación, factores críticos para la conservación adecuada de documentos y bienes institucionales.
- **Inmueble en la calle Santa Lucía No. 8 (Zona Industrial):** Carecía del metraje y del espacio de maniobra suficientes para la operación segura de equipos de carga, incluyendo montacargas.
- **Inmueble en la calle 21, casi esquina Carretera de Manoguayabo (Villa Aura):** Su distribución espacial y las áreas disponibles no resultaban funcionales para gestionar de manera eficiente los flujos de almacenamiento, carga, descarga y organización del acervo documental.

Tras el descarte de estas alternativas, la evaluación técnica y financiera determinó que el local ubicado en la **Calle Ramón No. 1, km 11 de la Autopista Duarte, Santo Domingo Oeste**, es la única opción que cumple a cabalidad con todas las especificaciones de metraje, infraestructura y precio exigidas por la institución. Adicionalmente, esta nave es donde actualmente el Ministerio tiene instalado su almacén, lo que elimina riesgos y costos asociados a un traslado logístico complejo.

En consecuencia, se hace indispensable la contratación del servicio de alquiler de esta nave industrial adecuadamente ubicada y con las especificaciones técnicas requeridas. Esto permitirá maximizar la eficiencia operativa, asegurar la integridad del patrimonio documental e institucional y respaldar la continuidad de los programas de orientación, atención y protección que brinda el Ministerio de la Mujer a favor de la igualdad y la erradicación de la violencia.

4.1 Estimación del costo

El valor referencial para este servicio asciende a **UN MILLÓN OCHOCIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS NOVENTA Y UN PESOS DOMINICANOS CON 44/100 (RD\$1,887,591.44)**, incluidos los impuestos de Ley y cualquier otro concepto que incida en el costo total del bien a adquirir, valor que ha sido obtenido en el marco de la propuesta seleccionada que sustentan el expediente de la presente contratación.

4.2 Partida presupuestaria y forma de pago

La contratación se financiará con cargo a la partida presupuestaria 2.2.5.1.01- Alquileres y rentas de edificaciones y locales, del presupuesto institucional aprobado para los ejercicios fiscales de los años 2026, 2027 y 2028. La disponibilidad presupuestaria ha sido verificada con la Dirección Administrativa y Dirección Financiera de este Ministerio. La forma de pago será contra entrega de los servicios, mediante transferencia bancaria, dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la recepción conforme suscrita por la unidad requirente.

4.3 Modalidad de selección aplicable

Por la naturaleza de la contratación que se pretende realizar, la modalidad a aplicar corresponde a la modalidad de Excepción de Inmuebles para uso estatal (adquisición o arrendamiento). Dicho procedimiento será gestionado por el Comité de Contrataciones Públicas del Ministerio de la Mujer de conformidad con el Artículo 68 de la Ley Núm. 47-25.

SECCIÓN 5 — RIESGOS PREVISIBLES, TIPO DE CONTRATO Y GARANTÍAS

5.1 Tipo de contrato

El tipo de contrato a suscribir con el oferente será de una orden de Servicios con las especificaciones técnicas establecidas en el presente estudio previo, dentro del plazo acordado y en las condiciones de entrega, pactadas en el pliego de condiciones.

5.2 Matriz de riesgos previsibles

La Matriz de riesgos previsibles se encuentra como anexo 1 del presente documento.

5.3 Garantías requeridas

De conformidad con el Artículo 162 de la Ley Núm. 47-25 y su Reglamento de Aplicación, se establecen las siguientes garantías proporcionales al valor y naturaleza de la contratación:

- Fiel cumplimiento del contrato u orden de compra o de servicio en los casos de ofertas cuyo monto apliquen para la presentación de la misma;

SECCIÓN 6 — CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD Y CONCLUSIÓN DEL ESTUDIO

6.1 Criterios de sostenibilidad aplicables

En cumplimiento de los principios de sostenibilidad establecidos en la Ley Núm. 47- 25, se identifican los siguientes criterios aplicables a esta contratación:

6.2 Sostenibilidad ambiental y eficiencia Operativa

El inmueble propuesto para el arrendamiento deberá cumplir con criterios de sostenibilidad que minimicen el impacto ambiental y garanticen un uso eficiente de los recursos durante la vigencia del contrato

6.3 Conclusión y recomendación del estudio

Del análisis técnico, estratégico y operativo realizado, se concluye que la contratación del servicio de alquiler de una nave industrial para ser utilizada como Almacén General y Archivo Central constituye una alternativa necesaria y conveniente para garantizar la correcta gestión logística, el resguardo físico de los bienes y la preservación del acervo documental 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 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, superficie, resistencia estructural, accesibilidad para carga y descarga, distribución de los espacios, seguridad física, sistemas de prevención y protección contra incendios y demás condiciones establecidas para el adecuado funcionamiento del Almacén General y Archivo Central.

En consecuencia, si bien fueron identificadas distintas alternativas inmobiliarias que presentan determinados niveles de cumplimiento y condiciones favorables para la prestación del servicio, no existe en el mercado una pluralidad de inmuebles que cumpla de manera integral y equivalente 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 nivel de adecuación de cada alternativa son determinantes para satisfacer la necesidad institucional.

MINISTERIO DE LA MUJER

Por tanto, no resulta viable desarrollar el proceso bajo un mecanismo competitivo ordinario, dado que las alternativas evaluadas no presentan un nivel de cumplimiento del cien por ciento (100 %) de las especificaciones técnicas requeridas. En atención a la naturaleza particular del bien inmueble requerido, sus características específicas, ubicación, condiciones estructurales y grado de adecuación a las necesidades institucionales, se recomienda que la contratación sea gestionada mediante el procedimiento de excepción aplicable a inmuebles para uso estatal, mediante selección directa del inmueble que, luego de la evaluación técnica, económica y legal correspondiente, resulte más conveniente para los intereses del Ministerio de la Mujer.

La selección deberá quedar debidamente sustentada en el expediente administrativo mediante la documentación que evidencie el estudio de mercado realizado, las alternativas evaluadas, las características y condiciones de cada inmueble, el nivel de cumplimiento de las especificaciones técnicas y las razones objetivas que justifican la selección de la alternativa recomendada.

En virtud de lo anterior, se recomienda dar inicio al procedimiento de contratación correspondiente para el alquiler de la nave industrial requerida, bajo la modalidad de excepción aplicable a inmuebles para uso estatal, con sujeción a las especificaciones técnicas, condiciones presupuestarias y disposiciones legales aplicables, procurando garantizar la razonabilidad de la contratación, la satisfacción de la necesidad institucional y la adecuada protección de los recursos públicos.



Aurelia María Amarante
Directora de Extensión Territorial
Ministerio de la Mujer

