

INFORME PERICIAL JUSTIFICATIVO DEL USO DE LA EXCEPCIÓN SELECCIÓN DIRECTA DEL PROCESO NÚM.: MMUJER-CCC-PEIN-2026-0005

OBJETO : Contratación del Servicio de Alquiler de una Nave Industrial para ser Utilizada como Almacén General y Archivo Central 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

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 programas y servicios de alcance nacional. Para respaldar el despliegue de sus funciones operativas y garantizar el correcto manejo de sus recursos, resulta indispensable contar con una infraestructura física idónea para el funcionamiento del Almacén General y el Archivo Central.

Dicha contratación responde a la planificación institucional aprobada en el Plan Operativo Anual (POA) y en el Plan Anual de Compras y Contrataciones (PACC) para el presente ejercicio fiscal.

El área requirente realizó estudios previos sobre del mercado inmobiliario comercial e industrial en la zona de Santo Domingo Oeste, para determinar si existen locales comerciales que cumplan con las especificaciones técnicas (superficie, resistencia de piso, accesibilidad, y presupuesto institucional asignado.

Mediante comunicación formal emitida por la Dirección de Recursos Humanos el 11 de agosto de 2026, se designó al equipo de peritos evaluadores responsables de la elaboración, ponderación y suscripción del presente informe técnico-jurídico y de los estudios previos.

2. CARACTERÍSTICAS DEL SERVICIO A CONTRATAR

2.1 Objetivo y Alcance

Contratar el servicio de arrendamiento de una nave industrial de doscientos cincuenta metros cuadrados (250mt²) para la instalación y funcionamiento operativo del Almacén General y Archivo Central del Ministerio de la Mujer. La infraestructura permitirá el resguardo de bienes institucionales, insumos de programas sociales y la custodia legal e histórica del acervo documental de la institución.

2.2 Ubicación del Inmueble

El inmueble se encuentra ubicado en la **Calle Ramón No. 1, km 11 de la Carretera Duarte, municipio Santo Domingo Oeste, República Dominicana**. Esta ubicación estratégica garantiza una fácil conectividad y acceso para la carga y descarga de mercancías e insumos.

2.3 Vigencia del Contrato

El contrato de arrendamiento se establecerá por un período de **dos (2) años** contados a partir del tres (3) de mayo del 2026 hasta el tres (3) de mayo del 2028.

2.4 Especificaciones Técnicas Mínimas

Parámetro Técnico	Requerimiento Institucional
Tipo de Inmueble	Nave Industrial techada en óptimas condiciones operativas.
Superficie	250mt ² de área útil para almacenamiento y archivo.
Capacidad y Estructura	Resistencia de piso para carga pesada y altura libre para almacenamiento vertical.
Accesibilidad	Área dedicada para maniobras de carga y descarga de materiales.
Seguridad y Servicios	Sistemas de seguridad física, protección contra incendios, ventilación e iluminación adecuada.

3. ESTUDIOS PREVIOS DE PRECIOS Y EVALUACIÓN ECONÓMICA

De acuerdo con la investigación de mercado y la propuesta técnica económica 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\$ 78,649.64 (con ITBIS incluido).
- c) **Monto Total (24 Meses):** RD\$ 1,887,591.44 (con ITBIS incluido).
- d) **Partida Presupuestaria:** 2.2.5.1.01 (*Alquileres y rentas de edificaciones y locales*).
- e) **Condición de Pago:** Facturación mensual con pago a máximo treinta (30) días hábiles posterior a la recepción conforme de los servicios y aprobación de factura por la unidad requirente.

3.1 Validación Financiera y Conciliación De Montos

El presente análisis financiero valida la viabilidad del proceso de excepción por Contratación Directa destinado a la renovación del alquiler de la nave industrial que opera como Almacén General y Archivo Central del Ministerio de la Mujer, ubicada en la carretera Duarte, Santo Domingo Oeste. La evaluación confirma que la transacción cumple con los criterios de razonabilidad económica exigidos para este tipo de operaciones, respaldando de manera objetiva la continuidad operativa de estas instalaciones institucionales.

Desde la perspectiva de la estructuración de costos, el compromiso financiero total asciende a **RD\$1,887,591.44.00**, proyectado para un período de dos años entre mayo de 2026 y mayo de 2028. Este monto se desglosa en tres fases de ejecución: una etapa inicial hasta enero de 2027 por **RD\$629,2197.12**, un ciclo intermedio anual por **RD\$943,795.68**, y una fase de cierre hasta mayo de 2028 por **RD\$314,598.56**. Esta proyección ha sido debidamente cotejada mediante un estudio de mercado, el cual demuestra que los valores pactados se ajustan de manera competitiva a los precios actuales para inmuebles de vocación industrial con características similares en dicha demarcación.

En cuanto a la sostenibilidad del gasto, el proyecto cuenta con el respaldo presupuestario necesario, imputándose a la partida 2.2.5.1.01 correspondiente a alquiler y renta de edificaciones y locales, bajo la fuente de financiamiento del Fondo 100. Existe una certificación formal que garantiza la apropiación presupuestaria y la disponibilidad de las cuotas de compromiso, asegurando que la institución posee la capacidad financiera ininterrumpida para cubrir la obligación durante toda la vigencia del contrato, en estricto apego al Plan Operativo Anual (POA) aprobado.

Finalmente, las condiciones de ejecución de los pagos cumplen de forma rigurosa con las normativas de control interno de la administración pública. Se ha establecido una modalidad de pagos mensuales, pagaderos a treinta días tras la recepción conforme de la factura con Número de Comprobante Fiscal (NCF) Gubernamental a nombre del Ministerio, recayendo sobre el proveedor la responsabilidad del pago de los impuestos y retenciones aplicables ante la Dirección General de Impuestos Internos (DGII). Por consiguiente, la operación reúne todos los méritos financieros para proceder con la formalización contractual.

3.2 Análisis de Razonabilidad de Precio

El valor de **RD\$ 78,649.64** mensual resulta razonable y alineado con los precios de mercado para naves industriales de 250mts en la zona industrial y comercial de la Carretera Duarte, Santo Domingo Oeste. El monto se ajusta estrictamente a las previsiones del presupuesto institucional aprobado para los ejercicios fiscales correspondientes.

4. EVALUACIÓN Y CRITERIOS DE SELECCIÓN DIRECTA DEL PROVEEDOR

Con relación a la contratación del servicio de alquiler de una nave industrial a ser utilizada como Almacén General y Archivo Central para el resguardo físico de los bienes y la preservación del acervo documental del Ministerio de la Mujer. Se realizó un 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.

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.

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

Criterio Evaluado	Inmueble MIALMA PALMERA	Otros Locales Evaluados en la Zona
Disponibilidad Estatal	No disponible en patrimonio público.	N/A
Superficie (250 mts2)	Cumple (Nave Industrial idónea).	Insuficiente espacio o distribución inadecuada.
Ubicación y Logística	Cumple (Calle Ramón No. 1, km 11 Ctra. Duarte).	Accesibilidad limitada para camiones de carga.
Costo Mensual	RD\$ 78,649.64 (Dentro de presupuesto).	Costos superiores al límite presupuestario.
Resultado de Evaluación	Idóneo / Selección Directa	No Viables

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 **MIALMA PALMERA** por la naturaleza objetiva e insustituible del inmueble seleccionado.

6. CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD, AMBIENTALES Y SOCIALES

El inmueble propuesto cumple con los criterios de sostenibilidad ambiental y eficiencia operativa fijados por la normativa vigente:

- **Eficiencia Operativa:** Aprovechamiento óptimo de la iluminación natural y ventilación para minimizar el consumo energético en almacenamiento.
- **Gestión de Riesgos:** Estructura segura que previene filtraciones o deterioros, protegiendo el acervo documental e insumos sin generar desperdicios ni riesgos ambientales.

- **Compromiso Ambiental:** El arrendador mantendrá la infraestructura bajo estándares de mantenimiento limpio y gestión adecuada de residuos en áreas comunes.

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

Criterio de Riesgo	Implicación de no Contratar
Riesgos Operativos y Logísticos	Parálisis en la recepción, custodia y distribución de insumos destinados a las oficinas territoriales y programas de protección a la mujer.
Riesgos de Custodia Documental	Deterioro o pérdida de expedientes y acervo histórico institucional por falta de un Archivo Central con espacio y seguridad idóneos.
Riesgos Financieros	Costos adicionales derivados del alquiler fragmentado de pequeños depósitos improvisados con tarifas superiores por metro cuadrado.
Riesgos Cumplimiento Legal	Incumplimiento de las normativas del Sistema Nacional de Archivos y de la correcta administración de bienes públicos.

8. JUSTIFICACIÓN LEGAL DE LOS ESTUDIOS PREVIOS

El presente informe y sus anexos técnicos se elaboran en estricto cumplimiento de las disposiciones del Reglamento de Aplicación aprobado mediante el **Decreto Núm. 52-26**:

- **Artículo 82:** Exige la inclusión formal de los estudios previos en todo expediente administrativo de contratación pública.
- **Artículo 84:** Consagra la obligatoriedad de sustentar los procesos en estudios de planificación, mercado y análisis de factibilidad.
- **Artículo 85:** Dispone que los estudios previos deben ser elaborados por escrito y firmados por los peritos técnicos, financieros y jurídicos designados.
- **Artículo 99:** Establece la coherencia obligatoria entre los estudios previos, el pliego de condiciones y la apropiación presupuestaria.

8.1 Deslinde de Responsabilidades Evaluativas

El perito legal enfoca su actuación exclusivamente en la validación del marco jurídico, formalidades procedimentales y procedencia de la excepción por Selección Directa. La

valoración de las superficies, especificaciones de carga, condiciones del inmueble y montos financieros corresponde a la competencia especializada de los peritos técnica y financiera designadas.

9. SOBRE LA PRESENTACIÓN DE LAS GARANTÍAS

De conformidad con el Decreto Núm. 52-26:

1. **Garantía de Mantenimiento de Oferta:** Queda **dispensada** en virtud del artículo 201, el cual establece expresamente que los procedimientos de excepción por selección directa no requieren dicha garantía.

10. CONCLUSIÓN Y RECOMENDACIÓN

Del análisis técnico, económico, legal y logístico realizado, se concluye que el arrendamiento de la nave industrial de 250mts² propiedad del proveedor **MIALMA PALMERA**, ubicada en la Calle Ramón No. 1, km 11 de la Carretera Duarte, Santo Domingo Oeste, constituye la solución idónea, costo-eficiente y oportuna para el Ministerio de la Mujer.

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-2026-0005) con la empresa **MIALMA PALMERA**, por un monto mensual de **RD\$78,649.64** (ITBIS incluido) y un valor total proyectado de **RD\$ 1,887,591.44** con ITBIS incluido y una vigencia de dos (2) años.

11. DECLARACIÓN ÉTICA 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 Josefina Javier C.

Wendy Josefina Javier C.
Encargada de Finanzas
Perito Financiero



Karina Calcaño

Lcda. Karina M. Calcaño
Analista Legal
Perito Legal

