

INFORME PERICIAL JUSTIFICATIVO DEL USO DE LA EXCEPCIÓN SELECCIÓN DIRECTA DEL PROCESO NÚM.: MMUJER-CCC-PEIN-2026-0012

OBJETO: Contratación del servicio de alquiler de local para del municipio de Navarrete, para ser utilizado por el Ministerio de la Mujer.

A: Comité de Contrataciones Públicas del Ministerio de la Mujer

1. ANTECEDENTES

En cumplimiento de las disposiciones de la normativa vigente en materia de compras y contrataciones públicas, así como de las directrices y procedimientos internos establecidos por el Departamento de Compras y Contrataciones del Ministerio de la Mujer, el área requirente procedió a realizar los estudios previos correspondientes y la investigación de mercado, con el propósito de identificar alternativas inmobiliarias disponibles en la Municipal de Navarrete que pudieran satisfacer la necesidad institucional.

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.

2. INFORME DEL PERITO TÉCNICO: ESTUDIOS PREVIOS E INVESTIGACIÓN DE MERCADO

El Ministerio de la Mujer, en cumplimiento de las funciones institucionales que le confiere la Ley núm. 86-99, identificó la necesidad de contar con un espacio físico adecuado, exclusivo y seguro para el funcionamiento de su Oficina Municipal en Navarrete.

El objetivo de la contratación es garantizar la disponibilidad de un inmueble que reúna las condiciones necesarias de ubicación, accesibilidad, seguridad, funcionalidad y salubridad para la prestación de los servicios institucionales, así como un ambiente apropiado para el desarrollo de las labores administrativas y para la atención digna, segura y accesible de las mujeres y demás ciudadanos que requieren los servicios del Ministerio Mujer en el Municipio.

Objeto, alcance y características del servicio

El objeto consiste en dar continuidad al arrendamiento del inmueble ubicado en la Av. Joaquín Balaguer No.162, Municipio de Navarrete, actualmente ocupado y utilizado por el Ministerio de

la Mujer como Oficina Municipal. El alcance comprende la disponibilidad, uso y disfrute del inmueble durante la vigencia contractual, incluyendo los espacios físicos necesarios para el funcionamiento de la Oficina Municipal y para la continuidad de sus operaciones.

Las principales especificaciones técnicas identificadas son las siguientes:

- a) **Superficie construida:** aproximadamente 642.73 m², de los cuales se estaría alquilando 40 m².
- b) **Distribución arquitectónica adaptada:** 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 y condiciones para el funcionamiento continuo de la Oficina Municipal del Ministerio de la Mujer.
- d) **Acondicionamiento existente:** climatización, cableado estructurado de red y datos, divisiones modulares, pintura institucional, señalética, accesos de seguridad y adaptaciones estructurales.

Ubicación y continuidad operativa

El inmueble se encuentra ubicado en la Av. Joaquín Balaguer No. 162, municipio Navarrete. La ubicación permite un acceso favorable para los usuarios, servidores públicos y ciudadanos de la Municipal, facilitando el acceso peatonal y vehicular y favoreciendo la prestación oportuna y eficiente de los servicios institucionales.

El inmueble se encuentra actualmente habilitado, ocupado y adaptado para el funcionamiento de la Oficina Municipal. Su continuidad permite evitar los costos, riesgos y posibles afectaciones operativas asociados a una eventual reubicación, tales como traslado, adecuación, instalación, acondicionamiento y adaptación de un nuevo espacio.

Investigación de Mercado

Como parte de los estudios previos, se realizó una prospección del mercado inmobiliario en la zona de influencia, considerando, entre otros, los siguientes criterios: ubicación, superficie,

accesibilidad, condiciones físicas, funcionalidad, seguridad, facilidades logísticas, disponibilidad y precio.

Fueron identificadas y evaluadas distintas alternativas inmobiliarias. Del análisis comparativo se determinó que, si bien existen opciones con el precio de arrendamiento inferiores, estas no reúnen de manera integral las condiciones técnicas, físicas, funcionales, logísticas y de accesibilidad requeridas para satisfacer la necesidad institucional previamente determinada.

En consecuencia, las alternativas de menor precio identificado no constituyen sustitutos adecuados del inmueble actualmente ocupado. El inmueble objeto del proceso mantiene, de manera conjunta, las condiciones de superficie, ubicación, accesibilidad, distribución, funcionalidad y acondicionamiento requeridas para garantizar la continuidad de las labores administrativas y operativas del Ministerio de la Mujer en Navarrete.

Con base exclusivamente en los resultados del estudio técnico y de mercado, el perito técnico determina que el inmueble actualmente ocupado constituye una alternativa idónea para satisfacer la necesidad institucional, sin perjuicio de la evaluación financiera y jurídica que corresponde realizar posteriormente.

Vigencia contractual

Se contempla una vigencia contractual de dos (2) años, comprendida desde el dos (2) de julio de 2026 hasta el dos (2) de julio del 2028, conforme a las condiciones económicas y contractuales establecidas en el expediente.

3. ESTUDIOS PREVIOS DE PRECIOS Y EVALUACION ECONOMICA

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:

Precio Mensual / ITBIS Incluidos	RD\$ \$18,987.78
Plazo de Contratación Sugerido:	Veinticuatro (24) Meses
Monto Total Proyectado:	RD\$ \$455,706.72

Propietario / Arrendador:

**Rodriformor &
Asociados, S.R.L.**

Validación Financiera y Conciliación De Montos

El análisis financiero tiene por objeto determinar la viabilidad económica de la contratación y validar los montos que deberán ser considerados para su ejecución durante el período contractual. El compromiso financiero correspondiente asciende a **RD\$455,706.72** por los veinticuatro (24) meses, equivalente a un precio mensual de **RD\$18,987.78**, ITBIS incluido.

El canon mensual se considera razonable en atención a las características del inmueble, su ubicación, superficie, condiciones de acondicionamiento, funcionalidad y facilidades disponibles. El hecho de que la investigación de mercado haya identificado alternativas con cánones inferiores fue considerado dentro de la evaluación; no obstante, dichas alternativas no reunieron integralmente las condiciones técnicas y funcionales previamente determinadas por el perito técnico.

Esta valoración financiera no sustituye el estudio de mercado, sino que utiliza sus resultados como uno de los elementos para valorar la razonabilidad económica del precio.

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.

4. INFORME DEL PERITO LEGAL: MARCO JURÍDICO Y PROCEDENCIA DE LA EXCEPCIÓN

De los resultados del estudio técnico y de mercado, corresponde verificar jurídicamente que la documentación del expediente sustente de manera suficiente la procedencia de la excepción de la adquisición o arrendamiento de inmuebles para uso estatal y que las condiciones del inmueble actualmente ocupado justifican la selección directa, sin perjuicio de las demás formalidades y controles previstos por la normativa.

Naturaleza del contrato

El acto contractual a suscribir corresponde a un Contrato de Arrendamiento de Inmueble para uso institucional del Ministerio de la Mujer en Navarrete.

Sustento legal de la modalidad de Selección Directa

La Ley núm. 47-25 de Compras y Contrataciones Públicas, en el numeral 12 del artículo 78, reconoce como procedimiento de excepción la adquisición o arrendamiento de inmuebles para uso estatal.

Asimismo, el Decreto núm. 52-26, Reglamento de Aplicación de la Ley núm. 47-25, en su artículo 163, establece las condiciones aplicables a los contratos de arrendamiento de inmuebles estatales. Su Párrafo III contempla la utilización de la Selección Directa cuando se verifique y documente que existe un único proveedor o inmueble capaz de satisfacer integralmente la necesidad contractual por razones técnicas, logísticas o por la inexistencia de alternativas viables.

En consecuencia, procede la contratación directa con el proveedor **RODRIFERMOR & ASOCIADOS, S.R.L.**, por la naturaleza objetiva e insustituible del inmueble seleccionado.

5. JUSTIFICACION LEGAL DE LOS ESTUDIOS PREVIOS

De conformidad con las disposiciones citadas en el expediente, los estudios previos deben incorporarse formalmente al expediente administrativo y guardar coherencia con los documentos de contratación y la apropiación presupuestaria

Por consiguiente, el presente informe y sus anexos técnicos cumplen con 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 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.

Deslinde de Responsabilidades Evaluativas

Que, en relación al marco 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 en la materia.

Sobre la Presentación de las Garantías

De conformidad con el Decreto Núm. 52-26:

- a) **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.

6. CONCLUSIÓN Y RECOMENDACIÓN

Luego de examinar, en el ámbito de sus respectivas competencias, los estudios previos y la investigación de mercado realizados por el perito técnico, la evaluación económica efectuada por el perito financiero y el análisis jurídico desarrollado por el perito legal, los Peritos concluye conjuntamente lo siguiente:

- a) El inmueble ubicado en la Av. Joaquín Balaguer No.162, Municipio de Navarrete, satisface las condiciones técnicas, funcionales, de ubicación, accesibilidad y

acondicionamiento requeridas para el funcionamiento de la Oficina Municipal del Ministerio de la Mujer.

- b) La investigación de mercado identificó alternativas con precios inferiores; sin embargo, estas no reúnen integralmente las condiciones institucionales previamente definidas y, por tanto, no constituyen sustitutos equivalentes del inmueble actualmente ocupado.
- c) El precio mensual de RD\$18,987.78, ITBIS incluido, y el monto total proyectado de RD\$455,706.72 por veinticuatro (24) meses, resultan económicamente sustentables conforme a la evaluación financiera, quedando su ejecución condicionada a la apropiación y disponibilidad presupuestaria correspondiente.
- d) Desde el punto de vista jurídico, la contratación se enmarca en la excepción prevista en el artículo 78, numeral 12, de la Ley núm. 47-25 y en el artículo 163, Párrafo III, del Decreto núm. 52-26, siempre que el expediente documente de manera suficiente los elementos técnicos, económicos y administrativos que sustentan la Selección Directa.
- e) La continuidad del arrendamiento permite preservar una infraestructura actualmente habilitada y en funcionamiento, evitando costos y riesgos asociados a una eventual reubicación y contribuyendo a la continuidad de los servicios institucionales.

Por tanto, **RECOMENDAMOS** al Comité de Compras y Contrataciones Públicas del Ministerio de la Mujer aprobar la tramitación del procedimiento de excepción mediante Selección Directa para el arrendamiento del inmueble actualmente ocupado, a favor de la razón social **RODRIFERMOR & ASOCIADOS, S.R.L.**, representado por el socio-gerente Fausto Daniel Tamarez Cabrera, quien a su vez justifica su derecho de propiedad con el Certificado de título No. 3000561068, por un precio mensual de **DIECIOCHO MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y SIETE PESOS DOMINICANOS CON 78/100. (RD\$18,987.78)**, ITBIS incluido, para un monto total proyectado de **CUATROCIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL SETECIENTOS SEIS PESOS DOMINICANOS CON 72/100. (RD\$455,706.72)**, ITBIS incluido, por un período de dos (2) años, sujeto al cumplimiento de las condiciones presupuestarias, administrativas y legales correspondientes

MINISTERIO DE LA MUJER

7. 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 quince (15) días del mes de septiembre del año dos mil veintiséis (2026).



Fidel E. Adames

Fidel E. Adames

Encargado de Servicios Generales
Perito Técnico

Wendy Josefina Javier C.

Wendy Josefina Javier C.

Encargada de Finanzas
Perito Financiero



Karina M. Calcaño

Karina M. Calcaño

Analista Legal
Perito Legal

