

A:	Comité de Compras y Contrataciones del Ministerio de la Mujer
DE:	Dirección Administrativa
ASUNTO:	Informe de Estudio Previo para el Arrendamiento de oficina del Ministerio de la Mujer
INMUEBLE EVALUADO:	C/ Pimentel No. 127, Las Colinas, Montecristi
PROPIETARIO / PROVEEDOR:	Rafael Antonio González

El presente Informe de estudio previo se elabora en estricto cumplimiento de la normativa legal vigente que rige las contrataciones públicas en la República Dominicana, en particular la **Ley núm. 47-25 de Contrataciones Públicas** y su Reglamento de Aplicación instituido mediante el Decreto núm. 52-26.

El **Artículo 163 del Decreto núm. 52-26** establece como regla general que los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles suscritos por los órganos del Estado deben ser adjudicados previa *Convocatoria Pública*. No obstante, el mismo texto normativo faculta de forma excepcional el recurso a la modalidad de **Selección Directa**, cuando concurren circunstancias especiales donde exista un único oferente capaz de satisfacer la necesidad o cuando la idoneidad del bien sea de tal naturaleza que demuestre inviable la libre competencia.

Para la procedencia de esta excepción, la norma exige la instrumentación de un **Informe de Motivación Reforzada** que contenga la prospección y relación del mercado inmobiliario, precios, causas técnicas de descarte de alternativas, la justificación fehaciente de por qué la competencia no resulta viable o generaría un perjuicio directo a la eficiencia del gasto público y la garantía ininterrumpida del servicio institucional.

1. ANTECEDENTES Y CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE

En virtud de las atribuciones concedidas por la Ley núm. 86-99 para impulsar la equidad de género y los derechos de las mujeres, el Ministerio de la Mujer opera en el inmueble con la característica necesaria de acuerdo a las especificaciones físicas y operativas del inmueble comprenden:

- a) **Superficie construida:** Aproximadamente 194,33m².
- 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 especializadas:** Dependencia física para el funcionamiento continuo de la oficina del Ministerio de la Mujer, referencia en políticas de género e igualdad.
- d) **Acondicionamiento existente:** Climatización, cableado estructurado de red y datos, divisiones modulares, pintura institucional, señalética, accesos de seguridad y adaptaciones estructurales listas.

2. IMPORTANCIA ESTRATÉGICA Y ALCANCE FORMATIVO

La Oficina del Ministerio de la Mujer representa el principal brazo formativo y de sensibilización en la localidad. Su labor abarca dos ejes estratégicos:

- a) **Capacitación Especializada:** Desarrollo de competencias técnicas en prevención de violencias, corresponsabilidad del cuidado, masculinidad positiva y fortalecimiento institucional.
- b) **Sensibilización Ciudadana:** Procesos orientados a la transformación de patrones socioculturales dirigidos al sector educativo, Policía Nacional, funcionariado público, sindicatos y sociedad civil.

3. ANÁLISIS DEL MERCADO INMOBILIARIO Y MATRIZ DE DESCARTE

En cumplimiento del Decreto núm. 52-26, se llevó a cabo una prospección de ofertas inmobiliarias comerciales en el corredor estratégico validando la disponibilidad de infraestructuras sustitutas.

Inmueble / Oferente	Ubicación	Superficie	Precio Mensual	Evaluación Técnica y Causal de Descarte
Local	C/ Pimentel No. 127, Las Colinas, Montecristi	194,33m ²	\$72,882.01	SELECCIONADO / IDÓNEO: Local en buenas condiciones físicas, con espacios adecuados, buena distribución, privacidad y condiciones favorables para brindar atención. Ubicación accesible y entorno apropiado para el funcionamiento de la oficina.
Alternativa 1 Local 1	Montecristi	88 m2	RD\$ 130,900.00	DESCARTADO: El local fue descartado debido a que el precio de alquiler no resulta competitivo frente a otras alternativas disponibles. Además, los gastos de adecuación, mantenimiento y otros costos asociados incrementarían considerablemente la inversión.
Alternativa 2 Local 2	Montecristi	100 m2	RD\$ 121,000.00	DESCARTADO: Se considera más conveniente mantener el local previamente rentado, ya que ofrece una mejor relación entre precio, ubicación y condiciones. Además, se mantiene dentro del presupuesto y permite una operación más sostenible.
Alternativa 3 Local 3	Montecristi	75 m2	RD\$ 99,000.00	DESCARTADO: Local con deterioro físico que requiere una alta inversión para su adecuación. Presenta problemas de humedad, filtraciones, servicios deficientes, poca visibilidad y condiciones de seguridad desfavorables.
Alternativa 3 Local 4	Montecristi			DESCARTADO: No encontrado.

4. MOTIVACIÓN REFORZADA DE LA IDONEIDAD EXCLUSIVA

La recomendación de contratar de manera directa la permanencia en la oficina de la C/ Pimentel No. 127, Las Colinas, Montecristi, se fundamenta en los siguientes cuatro (4) pilares de motivación reforzada:

- a) **Inviabilidad Operativa de la Convocatoria Pública.** El análisis de mercado demuestra la inexistencia de un inmueble sustituto perfecto en el área de influencia que disponga de la cantidad de metros adecuados, distribución y facilidades de acceso público. Someter el arrendamiento a licitación o convocatoria abierta significaría arriesgar la adjudicación a un inmueble desprovisto de adecuación, el cual requeriría meses de obras civiles antes de estar operativo.
- b) **Análisis de Ineficiencia Presupuestaria por Reubicación (Costos Hundidos y Mudanza).** Un traslado hacia un nuevo inmueble generaría costos adicionales significativos que anularían cualquier aparente economía en el alquiler.
 - i. **Remodelación e infraestructura:** Habilitación de aulas, cableado estructurado, aire acondicionado, divisiones y baños.
 - ii. **Logística y embalaje especializado:** Traslado de mobiliario, equipos tecnológicos.
 - iii. **Costos hundidos:** Desaprovechamiento de las inversiones y adaptaciones ya realizadas e integradas en el inmueble actual.
- c) **Garantía del Principio de Continuidad del Servicio Público.** Un proceso de mudanza implicaría un período de transición y cierre temporal de las operaciones afectando la ejecución de talleres, servicios y programas acordados con la Policía Nacional, el sector educativo y la ciudadanía.

5. CONDICIONES FINANCIERAS DE LA CONTRATACIÓN

Precio Mensual ITBIS Incluidos	RD\$ \$72,882.01
Plazo de Contratación Sugerido:	Veinticuatro (24) Meses
Monto Total Proyectado:	RD\$ \$1,749,168.17
Propietario / Arrendador:	Rafael Antonio González

6. CONCLUSIÓN Y RECOMENDACIÓN DEL ESTUDIO

Del análisis técnico, estratégico y operativo realizado, se concluye que la división de la contratación del servicio de alquiler del inmueble ubicado en la C/ Pimentel No. 127, Las Colinas, Montecristi, para el funcionamiento de la **Oficina del Ministerio de la Mujer**, constituye una alternativa necesaria, idónea y conveniente para garantizar la formación sustantiva, la sensibilización en materia de igualdad de género, asesoría y consultoría en materia legal y psicología 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 comerciales alternos 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 estratégica, superficie útil de aproximadamente 194,33m² distribución arquitectónica adaptada para una batería de servicios sanitarios apta para flujo masivo de personas, acondicionamiento de red y datos, seguridad y espacios especializados.

En consecuencia, si bien fueron identificadas distintas alternativas inmobiliarias en la zona de influencia, estas carecen de instalaciones sanitarias adecuadas o cánones de arrendamiento desproporcionados que superan en más de un 20 % el valor de mercado de la oficina actual, evidenciándose que no existe en el mercado una pluralidad de inmuebles que cumpla de manera integral, equivalente e inmediata 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 grado de acondicionamiento de cada alternativa son determinantes para satisfacer la necesidad institucional sin interrumpir la prestación del servicio público.

Por tanto, no resulta viable desarrollar el proceso bajo un mecanismo competitivo ordinario (convocatoria pública), dado que las alternativas alternas evaluadas no presentan un nivel de cumplimiento del cien por ciento (100 %) de las especificaciones técnicas ni garantizan la eficiencia del gasto público. En atención a la naturaleza particular del inmueble requerido, sus condiciones físicas adaptadas, su estado operativo inmediato y la garantía de continuidad de los servicios, se recomienda que la contratación sea gestionada mediante el procedimiento de excepción aplicable a inmuebles para uso estatal, bajo la modalidad de **Selección Directa**, del inmueble ubicado en la C/ Pimentel No. 127, Las Colinas, Montecristi, propiedad de **RAFAEL ANTONIO GONZÁLEZ**, por ser la alternativa que, tras la evaluación técnica, económica y legal, resulta plenamente idónea y conveniente para los intereses del Ministerio de la Mujer, en estricto apego al artículo 163 del Decreto núm. 52-26 y la Ley núm. 47-25.

La selección queda debidamente sustentada en el expediente administrativo mediante la documentación que integra este Informe de Motivación Reforzada, evidenciando el estudio de mercado realizado, las alternativas evaluadas, las características de cada inmueble, las causales objetivas de descarte del mercado y las razones técnico-financieras que justifican de manera fehaciente la idoneidad exclusiva de la sede actual.

Fidel E. Adames

FIDEL ADAMES
Encargado de Servicios Generales
del MINISTERIO DE MUJER



FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3



FOTO 4

