

A:	Comité de Compras y Contrataciones del Ministerio de la Mujer
DE:	Dirección Administrativa
ASUNTO:	Informe de Estudio Previo del Servicio de alquiler de local para Parqueos en Don Bosco, D. N
INMUEBLE EVALUADO:	C. Francia No.11 sector Don Bosco, Distrito Nacional.
PROPIETARIO / PROVEEDOR:	Inmobiliaria Chantal, S.R.L.

El presente Informe Previo y Evaluación de Mercado 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 un informe que justifique el uso de la excepción 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 disponible:** Espacio físico destinado al estacionamiento vehicular, con una superficie aproximada de 1,369.55m².

Distribución y acondicionamiento: Área habilitada para el estacionamiento de 20 vehículo(s), con espacios debidamente delimitados y condiciones adecuadas para la maniobra, entrada y salida de los vehículos.

- b) **Condiciones de seguridad:** Espacio ubicado en un área con condiciones adecuadas de seguridad.
- c) **Ubicación y accesibilidad:** Ubicación estratégica, de fácil acceso y próxima a las instalaciones de la institución, facilitando el desplazamiento y estacionamiento del personal autorizado.

2. IMPORTANCIA ESTRATÉGICA Y ALCANCE FUNCIONAL

La disponibilidad de un espacio de parqueo próximo a las instalaciones del Ministerio de la Mujer constituye un recurso necesario para garantizar condiciones adecuadas de acceso, movilidad y seguridad para el personal que presta servicios en la institución. El espacio contribuirá al adecuado desarrollo de las actividades administrativas y operativas de la oficina, facilitando el estacionamiento de los vehículos autorizados:

- a) **Facilidad de acceso y movilidad:** Permite contar con un espacio destinado al estacionamiento de vehículos del personal autorizado, facilitando el acceso y desplazamiento hacia las instalaciones institucionales.
- b) **Seguridad y resguardo:** Contribuye a disponer de un lugar adecuado y seguro para el estacionamiento de los vehículos durante la jornada laboral.

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
Parqueo	C. Francia No.11 sector Don Bosco, Distrito Naciona.	1,369.55M ²	\$88,934.46	SELECCIONADO / IDÓNEO: Espacio de parqueo con condiciones físicas adecuadas para el estacionamiento de vehículos, que cuenta con dimensiones, accesibilidad y ubicación convenientes para el uso institucional. El área permite el estacionamiento de manera segura y funcional, facilitando el acceso del personal autorizado a las instalaciones del Ministerio de la Mujer y contribuyendo al adecuado desarrollo de las actividades operativas de la institución.
Alternativa 1 Parqueo 1	Gazcue	550M ²	US\$ 5,000.00	DESCARTADO: El espacio de parqueo fue considerado dentro del proceso de evaluación; sin embargo, no fue seleccionado debido a que el costo del alquiler no resulta acorde con los criterios de conveniencia económica establecidos por la institución. Asimismo, su ubicación no se considera la más favorable en términos de accesibilidad y proximidad a las instalaciones institucionales, por lo que se determinó que no constituye la alternativa más conveniente para satisfacer la necesidad identificada.
Alternativa 2				DESCARTADO: Local no encontrado
Alternativa 3				DESCARTADO: Local no encontrado

4. MOTIVACIÓN REFORZADA DE LA IDONEIDAD EXCLUSIVA

La recomendación de contratar de manera directa el espacio de parqueo se fundamenta en su **ubicación estratégica e inmediata proximidad a las instalaciones del Ministerio de la Mujer**, condición que permite atender de manera eficiente las necesidades de estacionamiento del personal, usuarios y visitantes vinculados a las actividades institucionales.

La idoneidad del espacio se sustenta en los siguientes aspectos:

- a) **Ubicación y proximidad institucional.** El espacio de parqueo se encuentra en las inmediaciones del Ministerio de la Mujer, permitiendo un acceso directo y conveniente a las instalaciones. Esta proximidad constituye un elemento determinante, al reducir los desplazamientos y facilitar el acceso del personal y de los usuarios.
- b) **Disponibilidad y adecuación funcional.** La disponibilidad del espacio en una ubicación próxima al Ministerio permite atender la necesidad institucional sin requerir desplazamientos hacia zonas más alejadas ni recurrir a espacios que no garanticen condiciones equivalentes de accesibilidad y funcionalidad.
- c) **A Análisis de ineficiencia presupuestaria por reubicación.** La sustitución del espacio de parqueo generaría costos y riesgos adicionales asociados a la búsqueda, contratación y adecuación de una nueva alternativa con condiciones equivalentes de ubicación, capacidad, accesibilidad y seguridad. La reubicación podría, además, incrementar los costos indirectos de desplazamiento y afectar la eficiencia operativa institucional.
- d) **Continuidad y eficiencia del servicio público.** La disponibilidad del espacio de parqueo próximo a las instalaciones contribuye a garantizar el acceso oportuno del personal, funcionarios y usuarios, facilitando el desarrollo continuo de las actividades institucionales. Su reubicación podría generar dificultades de acceso y afectar la eficiencia operativa de los servicios y actividades programadas.

5. CONDICIONES FINANCIERAS DE LA CONTRATACIÓN

Precio Mensual ITBIS Incluidos	RD\$ 88,934.46
Plazo de Contratación Sugerido:	Veinticuatro (24) Meses

MINISTERIO DE LA MUJER

Monto Total Proyectado:	RD\$ 2,134,427.14
Propietario / Arrendador:	Inmobiliaria Chantal. S.R.L

6. CONCLUSIÓN Y RECOMENDACIÓN DEL ESTUDIO

Del análisis técnico, operativo y económico realizado, se concluye que la contratación del servicio de alquiler del espacio de parqueo ubicado en las inmediaciones del Ministerio de la Mujer constituye una alternativa necesaria, idónea y conveniente para atender las necesidades de estacionamiento de la institución.

La ubicación estratégica y proximidad a las instalaciones institucionales permiten garantizar condiciones adecuadas de accesibilidad, disponibilidad y funcionalidad, facilitando el estacionamiento del personal, funcionarios y usuarios que acuden a la institución.

De igual manera, la disponibilidad de espacios con características similares en el área de influencia es limitada, por lo que una eventual reubicación podría generar mayores costos, tiempos de desplazamiento y afectaciones a la eficiencia operativa.

En virtud de lo anterior, se recomienda la contratación del servicio de alquiler del espacio de parqueo, al considerarse una alternativa técnicamente adecuada, operativamente necesaria y económicamente conveniente para garantizar el normal desarrollo de las actividades institucionales.

Por tanto, no resulta viable desarrollar el proceso mediante un mecanismo competitivo ordinario, toda vez que las alternativas evaluadas no presentan condiciones equivalentes en cuanto a **ubicación, proximidad, accesibilidad, disponibilidad y capacidad**, necesarias para satisfacer la necesidad institucional de estacionamiento.

En atención a las características particulares del espacio requerido y a su ubicación estratégica en las inmediaciones del Ministerio de la Mujer, se recomienda gestionar la contratación mediante el procedimiento de excepción aplicable al **arrendamiento de inmuebles para uso estatal**, bajo la modalidad de **Selección Directa**, a favor de **Inmobiliaria Chantal, S.R.L.**, propietaria del espacio de parqueo objeto de la contratación, por constituir la alternativa que, conforme a la evaluación técnica, económica y legal realizada, resulta idónea y conveniente para los intereses institucionales.

La selección queda sustentada en el expediente administrativo mediante la documentación que integra el presente Informe de Motivación Reforzada, en el cual se evidencian el análisis de las alternativas disponibles, las condiciones de ubicación, accesibilidad y disponibilidad del espacio, así como las razones técnicas y económicas que justifican la contratación, procurando garantizar la eficiencia operativa y la continuidad de las actividades del Ministerio de la Mujer

Dado en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán capital de la Republica Dominicana a los quince (15) días del mes de septiembre del año 2026.



Aurelia María Amarante
Directora de Extensión Territorial
Ministerio de la Mujer



FOTO 1

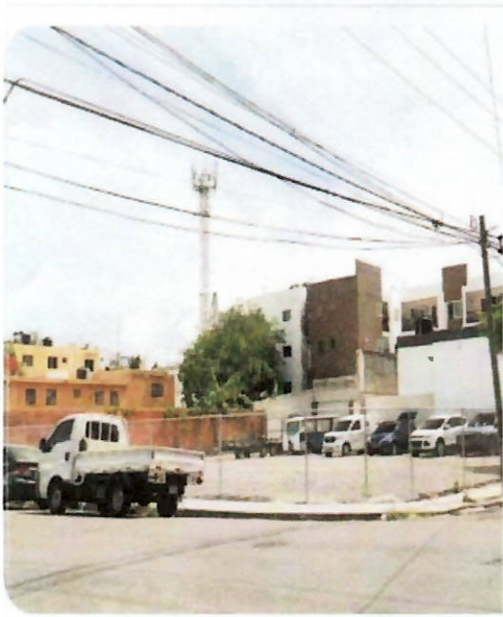


FOTO 2



FOTO 3



FOTO 4

