

I
INFORME PERICIAL JUSTIFICATIVO DEL USO DE LA EXCEPCIÓN SELECCIÓN DIRECTA DEL PROCESO NÚM.: MMUJER-CCC-PEIN-2026-0010

OBJETO: Servicio de Alquiler de local para Parqueos
En Don Bosco, D. N. para ser utilizado por Ministerio de la Mujer.

A: Comité de Contrataciones Públicas del Ministerio de la Mujer

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. Par a respaldar el despliegue de sus funciones operativas y garantizar el correcto manejo de sus recursos, resulta indispensable contar con un espacio de parqueo próximo a las instalaciones del Ministerio de la Mujer, para garantizar el acceso, movilidad y seguridad del personal que presta servicios en la institución.

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 TECNICO SOBRE LAS CARACTERÍSTICAS DEL SERVICIO A CONTRATAR

El presente informe técnico encuentra su fundamento legal y procedimental en las disposiciones relativas a las compras y contrataciones públicas de la República Dominicana, regidas por la Ley núm. 47-25 y su Reglamento de Aplicación aprobado mediante el Decreto núm. 52-26. De manera particular, el proceso se ampara en el artículo 163 de dicho reglamento, el cual faculta la utilización del procedimiento de excepción por Selección Directa para el arrendamiento de bienes inmuebles, exigiendo la elaboración de un Informe que justifique el uso de la excepción del inmueble y demuestre la inviabilidad o perjuicio de recurrir a un proceso competitivo ordinario.

En este contexto, el Ministerio de la Mujer, en cumplimiento de sus funciones institucionales otorgadas por la Ley núm. 86-99, identificó la necesidad imperiosa de contar

con un espacio exclusivo y seguro para el estacionamiento de la flota vehicular y del personal autorizado. Para sustentar la contratación, la Dirección Administrativa realizó una prospección del mercado inmobiliario en la zona de influencia, en la cual se evaluaron y descartaron alternativas (como un espacio en Gazcue con costo excesivo de US\$ 5,000.00 y menor superficie), concluyéndose que no existen inmuebles sustitutos que reúnan condiciones equivalentes de proximidad, capacidad y costo.

2.1 Objetivo y Alcance

El objetivo central de la contratación es suplir el déficit de estacionamiento de la sede central del Ministerio de la Mujer mediante el arrendamiento directo de un área física habilitada para parqueo. Con ello se busca garantizar condiciones óptimas de accesibilidad, movilidad, resguardo físico y seguridad para los vehículos oficiales, del personal institucional, funcionarios y usuarios que acuden diariamente a la entidad.

El alcance operativo del servicio comprende la disponibilidad ininterrumpida y el uso exclusivo de un espacio delimitado con capacidad para albergar 20 vehículos en simultáneo. La contratación abarca la prestación integral del servicio de parqueo en favor del órgano estatal, constituyendo un soporte logístico indispensable para el normal desenvolvimiento de las actividades administrativas y operativas de la institución.

2.2 Ubicación del Inmueble

El inmueble objeto de la evaluación se encuentra estratégicamente localizado en la Calle Francia No. 11, sector Don Bosco, Distrito Nacional. Esta ubicación otorga una proximidad geográfica inmediata a las instalaciones principales del Ministerio de la Mujer, facilitando un acceso peatonal y vehicular fluido sin requerir desplazamientos prolongados ni incurrir en costos indirectos de transporte.

2.3 Vigencia del Contrato

El contrato de arrendamiento se establecerá por un período de **dos (2) años** contados a partir del veintiuno (21) de octubre del 2026 hasta el veintiuno (21) de octubre del 2028.

2.4 Especificaciones Técnicas Mínimas

- **Superficie Terrenal:** Área física total de 1,369.55 m².
- **Capacidad Operativa:** Espacio acondicionado y delimitado para el estacionamiento de 20 vehículos.

- **Condiciones Físicas y de Seguridad:** Inmueble a nivel de calle con cerramiento perimetral en malla ciclónica, amurallado en sus colindancias, de fácil maniobrabilidad para entrada y salida de vehículos, y ubicado en una zona con condiciones de seguridad adecuadas para el resguardo de la propiedad.
- **Monto Mensual: RD\$ 88,934.46** (con ITBIS incluido), correspondiendo a un monto total proyectado de RD\$ 2,134,427.14 a ser devengado a favor de la empresa propietaria e inmueble ofertante, **Inmobiliaria Chantal, S.R.L.**

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 Total (24 Meses):** RD\$ 2,134,427.14 (con ITBIS incluido).
- c) **Partida Presupuestaria:** 2.2.5.1.01 (*Alquileres y rentas de edificaciones y locales*).
- d) **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 evalúa la viabilidad y regularidad económica del procedimiento de excepción por Contratación Directa destinado a la contratación del servicio de alquiler de un inmueble utilizado como parqueo en el sector Don Bosco, Distrito Nacional, para el Ministerio de la Mujer. La valoración técnica efectuada confirma la pertinencia de la operación, proveyendo los elementos de juicio cuantitativos y normativos necesarios para fundamentar el peritaje sobre la contratación analizada.

Desde el punto de vista de la estimación de costos, el compromiso financiero total para el período plurianual 2026-2028 asciende a RD\$ 2,134,427.14. Este monto se estructura en tres etapas de ejecución:

PRESUPUESTO

MINISTERIO DE LA MUJER

2026	CIENTO SETENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y OCHO PESOS DOMINICANOS CON 92/100 CENTAVOS (RD\$177,868.92) DEL 21/10/2026 AL 21/12/2026
2027	UN MILLÓN SESENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS TRECE PESOS DOMINICANOS CON 52/100 CENTAVOS (RD\$1,067,213.52) DEL 21/12/2026 AL 21/12/2027
2028	CUATRO CIENTO CUARENTA Y CUATRO MIL SEICIENTOS SETENTA Y DOS PESOS DOMINICANOS CON 36/100 CENTAVOS (RD\$889,344.72) DEL 21/12/2027 AL 21/10/2028
MONTO MENSUAL	OCHENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS TREINTA Y CUATRO PESOS DOMINICANOS CON 46/100 CENTAVOS (RD\$88,934.46).

En el aspecto de la sostenibilidad fiscal, la erogación se encuentra correctamente vinculada a la partida presupuestaria 2.2.5.1.01, referente a «alquiler y renta de edificaciones y locales», bajo la fuente de financiamiento del Fondo 100. El expediente acredita formalmente la existencia de la apropiación presupuestaria y la disponibilidad de cuotas de compromiso indispensables para cubrir el contrato a lo largo de su vigencia, asegurando su alineación con el Presupuesto y el Plan Operativo Anual (POA) institucional aprobado.

Por último, las condiciones de pago acordadas satisfacen los requerimientos de ejecución presupuestaria y control interno de la administración pública. Se contempla una modalidad de desembolsos mensuales a un plazo de treinta (30) días tras la recepción de la factura formal con Comprobante Fiscal (NCF) Gubernamental (RNC 401500647) y la certificación de recepción de servicios, quedando bajo responsabilidad del contratista el cumplimiento de las cargas impositivas y retenciones aplicables ante la Dirección General de Impuestos Internos (DGII). Por consiguiente, el peritaje financiero concluye validando la procedencia técnica y presupuestaria de la contratación propuesta

3.2 Análisis de Razonabilidad de Precio

El valor de RD\$ 88,934.46 mensual resulta razonable y alineado con los precios de mercado para parqueo en el sector Don Bosco, Distrito Nacional, para el Ministerio de la Mujer. 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

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.

Estas circunstancias limitan 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 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 la razón social **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.

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 **Inmobiliaria Chantal, S.R.L.**, por la naturaleza objetiva e insustituible del inmueble seleccionado.

6. CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD, AMBIENTALES Y SOCIALES

El inmueble propuesto para estacionamiento cumple con los criterios de sostenibilidad ambiental, seguridad vehicular y eficiencia operativa fijados por la normativa vigente:

- **Eficiencia Operativa y Movilidad:** Configuración de accesos y zonas de maniobra óptimas que evitan la congestión vehicular en la vía pública, facilitando el flujo dinámico, rápido y seguro de la flota institucional y de los usuarios.
- **Gestión de Riesgos y Seguridad Vial:** Terreno/infraestructura con delimitación adecuada, iluminación perimetral y drenaje pluvial eficiente para prevenir inundaciones, colisiones internas o daños a la propiedad vehicular pública o privada.

- **Compromiso Ambiental y Limpieza:** El arrendador mantendrá el inmueble bajo estándares de mantenimiento limpio, señalización adecuada y gestión correcta de residuos o eventuales derrames de fluidos automotrices en las 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	Paralización o retraso en la movilidad del personal técnico y operativo debido a la falta de espacios seguros de estacionamiento, afectando la oportuna prestación de los servicios institucionales.
Riesgos de Custodia y Seguridad Vehicular	Expuesto deterioro, vandalismo, robos o multas de tránsito sobre la flota vehicular institucional y de los servidores públicos al tener que estacionarse en la vía pública sin supervisión.
Riesgos Financieros	Costos adicionales elevados por el pago fragmentado de tarifas por hora/día en parqueos comerciales privados o multas de tránsito, superando el costo del alquiler consolidado por metro cuadrado.
Riesgos Cumplimiento Legal	Incumplimiento de las normativas de urbanismo, accesibilidad y ordenamiento del tránsito local al congestionar las vías públicas aledañas a la sede institucional.

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 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 realizado, concluye que, la modalidad de **Selección Directa** para el arrendamiento del local destinado a **parqueos** con el proveedor **INMOBILIARIA CHANTAL, S.R.L.**, se encuentra plenamente fundamentada y justificada conforme al **Art. 78, numeral 12 de la Ley 47-25** y el **Art. 163 (Párrafo III) del Decreto 52-26**, quedando resguardada la operatividad institucional, la protección patrimonial y el cumplimiento del ordenamiento legal vigente.

Por tanto, que los Peritos **RECOMIENDAN** 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-2026-0010) con la empresa **INMOBILIARIA CHANTAL, S.R.L.**, por un monto mensual de **RD\$ 88,934.46** (con ITBIS incluido), correspondiendo a un monto total proyectado de **RD\$ 2,134,427.14** con ITBIS incluido y una vigencia de dos (2) años.

11. DECLARACIÓN ÉTICA Y FIRMAS DEL COMITÉ DE PERITOS DESIGNADOS

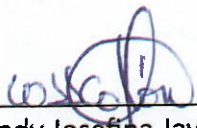
En cumplimiento del Código de Pautas, Ética e Integridad del Sistema Nacional de Contrataciones Públicas, los peritos firmantes declaramos que no poseemos conflictos de interés, ni relaciones personales o comerciales que comprometan nuestra imparcialidad y objetividad en la evaluación del presente expediente.

Dada en la ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana, a los quince (15) días del mes de septiembre del año dos mil veintiséis (2026).

GOBIERNO DE LA
REPÚBLICA DOMINICANA
MINISTERIO DE LA MUJER




Aurelia María Amarante
Directora de Extensión Territorial
Perito Técnico


Wendy Josefina Javier C.
Encargada de Finanzas
Perito Financiero





Lcda. Karina M. Calcaño
Analista Legal
Perito Legal

