



ESTUDIOS PREVIOS E INFORME JUSTIFICATIVO

CONTRATACIÓN DE CONTRATACIÓN DE ALQUILER — OFICINA DE GESTIÓN DE DESTINOS, COTUÍ

Viceministerio de Gestión de Destinos — Ministerio de Turismo (MITUR)

IDENTIFICACIÓN DEL PROCESO	DESCRIPCIÓN
Institución contratante	Ministerio de Turismo (MITUR)
Unidad requirente	Viceministerio de Gestión de Destinos
Código del proceso	MITUR-CCC-PEIN-2026-0004
Modalidad de contratación	PROCESO DE EXCEPCIÓN DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE PARA USO ESTATAL
Objeto	Contratación de servicios de alquiler de la Oficina de Gestión de Destinos, ubicada en el municipio de Cotuí, provincia Sánchez Ramírez, por un período de 2 años (24 meses).
Presupuesto estimado, DOP (RDS)	RD\$1,066,786.08
Cuenta presupuestaria	2.2.5.1.01
Plazo del contrato	2 años (24 meses)
Trimestre deseado	T3
Fecha de necesidad	T3
¿Planificada?	Sí
¿Dividido por fases o entregables?	No
Elaborado por	Carolina Lantigua, Viceministerio de Gestión de Destinos
Fecha de elaboración	26/08/2026

SECCIÓN 1. IDENTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD

1.1 Descripción de la necesidad

La Contratación del arrendamiento del local donde actualmente opera la Oficina de Gestión de Destinos en Cotuí, provincia Sánchez Ramírez, responde a la necesidad institucional de mantener la continuidad de la presencia operativa del Ministerio de Turismo en ese municipio, en un espacio ya conocido por la ciudadanía, los actores del sector y los visitantes, lo que favorece la accesibilidad, la orientación y la articulación de las acciones institucionales en el territorio.

1.2 Justificación institucional y normativa

Según la ONU Turismo, agencia de las Naciones Unidas encargada de la promoción de un turismo responsable, sostenible y accesible para todos, el turismo es un fenómeno social, cultural y económico relacionado con el movimiento de las personas a lugares que se encuentran fuera de su lugar de residencia habitual por motivos personales, de negocios o profesionales (UNWTO, 2016). El turismo genera directa o indirectamente un aumento en la demanda de bienes y servicios que deben producirse y prestarse, y que el análisis de la contribución económica del turismo se mide a través del impacto económico, por medio de los efectos directos o indirectos que son estimados mediante la aplicación de modelos económicos (Alkier Radnić, 2010; Brida, Lanzilotta, Pereyra, & Pizzolon, 2015). Es por ello por lo que el Estado dominicano ha dirigido una política pública clara para la promoción del turismo, la supervisión de los servicios derivados de éste, entre otras misiones establecidas en la Ley núm. 541 de 1969 que establece la ley orgánica de turismo y, en consecuencia, crea la Dirección Nacional de Turismo, hoy Ministerio de Turismo, como responsable de las funciones enlistadas en el artículo 4 y siguientes de esa normativa.

De acuerdo con la necesidad que impera de tener espacios físicos en los diferentes destinos a nivel nacional, con la finalidad de proveer, gestionar, supervisar e impulsar los atractivos turísticos que componen la oferta turística de la República Dominicana, es imperativo que el Ministerio de Turismo esté debidamente representado en cada una de las provincias y sus distintos municipios clave, logrando así, replicar los servicios y extender los esfuerzos. En adición a esto, las oficinas regionales velan por el cumplimiento de las ordenanzas y el buen funcionamiento del engranaje turístico con la gobernanza local, los inversionistas y toda la cadena de valor.

En el marco de las acciones que desarrolla este Viceministerio de Gestión de Destinos, es importante destacar el trabajo integral de fortalecimiento turístico y comunitario que se está llevando a cabo en la provincia de Sánchez Ramírez, el cual incluye iniciativas conjuntas con autoridades locales y organizaciones de la sociedad civil orientadas a la promoción cultural, el ordenamiento de espacios públicos y el acompañamiento de sectores vulnerables. Este esfuerzo busca transformar el entorno social y turístico de la provincia, garantizando condiciones más seguras, dignas y sostenibles para residentes y visitantes. Para la correcta implementación de estas acciones, se hace necesario contar con un espacio institucional adecuado, que permita desarrollar las iniciativas de manera organizada y con la visibilidad requerida, fortaleciendo la confianza ciudadana y la imagen institucional del Ministerio de Turismo.

Asimismo, la contratación del local se justifica por criterios de economía, continuidad y uso racional de los recursos públicos, ya que una mudanza en este momento implicaría costos adicionales por traslado, adecuación del nuevo espacio, eventuales ajustes de infraestructura, adquisición o reubicación de mobiliario y posibles interrupciones en la prestación del servicio.

1.3 Vinculación con la planificación institucional y el PAC

La necesidad se articula con el Eje Estratégico 1: Promoción, fomento y desarrollo del turismo sostenible del Plan Estratégico Institucional (PEI) 2025-2028 del Ministerio de Turismo y, de manera específica, con el Objetivo Estratégico 1, orientado a impulsar la competitividad, diversificación y sostenibilidad del sector turístico mediante su desarrollo, fomento y promoción en los ámbitos nacional e internacional. En el POA 2026-2027, esta acción se vincula con la estrategia priorizada identificada como FO3, relativa a la promoción de la oferta turística de las comunidades de la República Dominicana, según la matriz estratégica del POA. El alquiler de oficinas a nivel nacional se plantea como una medida operativa para garantizar la presencia institucional, la coordinación territorial y la articulación de iniciativas que

mcp
ep
B

fortalezcan la gestión sostenible del turismo; por tanto, su inclusión debe respaldarse con la línea presupuestaria y el anexo operativo correspondiente del POA 2026-2027.

1.4 Recursos institucionales disponibles

MITUR cuenta con los recursos humanos y administrativos requeridos para su ejecución.

SECCIÓN 2. OBJETO, ALCANCE Y ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

2.1 Objeto de la contratación

Contratación de la contratación de alquiler de la Oficina de Gestión de Destinos, ubicada en el municipio de Cotuí, provincia Sánchez Ramírez, por un período de 2 años (24 meses).

2.2 Alcance y condiciones del servicio

Tipo de contrato	Contrato de Ejecución de Servicios
Tipo de prestación o adquisición	Servicios de arrendamiento o alquiler
Periodicidad de pago	Monto adjudicado a ser dividido en pagos mensuales
¿Dividido por fases o entregables?	No

2.3 Especificaciones técnicas del inmueble

La justificación de la presente contratación se sustenta en pruebas y evidencias técnicas objetivas elaboradas por los arquitectos del Departamento de Planificación y Proyectos, quienes realizaron levantamientos y verificaciones en el local de Cotuí, provincia Sánchez Ramírez. Dichos profesionales validaron de manera directa las condiciones del inmueble donde actualmente funciona la Oficina de Gestión de Destinos, confirmando que cumple con los requerimientos técnicos establecidos y que resulta plenamente idóneo para la continuidad del servicio institucional.

Las evaluaciones técnicas constataron que el local reúne características esenciales para el uso estatal: ubicación céntrica que facilita la orientación y el acceso, visibilidad que refuerza la presencia pública de la oficina, distribución funcional adecuada para las labores administrativas, segundo nivel que permite un aprovechamiento eficiente del espacio, condiciones físicas aptas para la prestación del servicio y compatibilidad con el presupuesto aprobado. Estas condiciones garantizan que la oficina pueda seguir operando sin interrupciones, optimizando recursos públicos al aprovechar un inmueble ya acondicionado y consolidando la confianza institucional en un espacio reconocido por la comunidad, las autoridades locales, los actores del sector turístico y los visitantes como punto de referencia confiable.

En consecuencia, las evidencias técnicas sustentan que la contratación se justifique como un proceso de Contratación, basado en la idoneidad, singularidad y valor estratégico del inmueble actual, cuya permanencia asegura la estabilidad administrativa, la eficiencia operativa y el fortalecimiento del impacto turístico en Cotuí.

Ubicación: la Oficina de Gestión de Destinos está ubicada en la calle Juan Sánchez Ramírez, Plaza Nova Mall, 2do nivel, detrás del Banreservas, Centro de la Ciudad.

Local de la Oficina de Gestión de Destinos del Ministerio de Turismo, provincia Sánchez Ramírez Ubicada en la calle Juan Sánchez Ramírez, Plaza Nova Mall, Cotuí, Sánchez Ramírez



2.4 Plazo de ejecución

El contrato tendrá una duración de 2 años (24 meses), contados a partir de la fecha de formalización de la Contratación.

SECCIÓN 3. ESTUDIO Y ANÁLISIS DE MERCADO

3.1 Inexistencia de alternativas

En la demarcación correspondiente, el señor Carlos Atahualpa Paulino, Director Regional Norte del Viceministerio de Gestión de Destinos, realizó un levantamiento con el propósito de validar las condiciones del inmueble donde actualmente funciona la oficina, conforme a los requerimientos técnicos establecidos.

En este sentido, resulta imprescindible mantener la oficina en su ubicación actual, situada en la calle Juan Sánchez Ramírez, Plaza Nova Mall segundo nivel. El inmueble pertenece al señor José Manuel Romero Vasquez, cuya titularidad está debidamente acreditada mediante el certificado de título núm. 0400012075. La permanencia en este local no solo responde a la conveniencia operativa, sino también a la necesidad institucional de asegurar continuidad, estabilidad y eficiencia en la gestión pública.

El local actual constituye un espacio estratégico por su ubicación céntrica, alta visibilidad y fácil acceso, lo que garantiza que tanto los residentes del casco urbano como las comunidades periféricas puedan identificarlo como un punto de referencia confiable y funcional. Además, el inmueble ya se encuentra acondicionado para las operaciones de la Oficina de Gestión de Destinos, lo que evita gastos adicionales de adecuación y permite optimizar los recursos públicos. Su reconocimiento por parte de la ciudadanía, las autoridades locales, los actores del sector turístico y los visitantes refuerza la confianza institucional y asegura la prestación ininterrumpida del servicio, consolidando la oficina como un espacio de orientación y apoyo permanente.

3.2 Razonabilidad del precio

El precio de arrendamiento del local en Cotuí, Sánchez Rodríguez, se considera razonable y compatible con la disponibilidad presupuestaria, en tanto responde a las condiciones de mercado, cumple con la normativa vigente y garantiza la infraestructura necesaria para la adecuada ejecución de las funciones administrativas y de coordinación territorial del Ministerio de Turismo. La contratación asegura continuidad operativa, optimiza el uso de recursos públicos y contribuye al cumplimiento del objeto contractual establecido en el POA 2026-2027.

cc
g
b

SECCIÓN 4. PRESUPUESTO ESTIMADO Y MODALIDAD APLICABLE

4.1 Costo estimado del servicio

El costo estimado del servicio a contratar es de RD\$1,066,708.08, correspondiente a la Contratación del arrendamiento por un período de 2 años (24 meses), pagadero en cuotas mensuales.

4.2 Partida presupuestaria y disponibilidad

La contratación se financiará con cargo a la partida presupuestaria 2.2.5.1.01 conforme a la certificación de apropiación presupuestaria núm. 2026.0213.01.0001.9181-Versión 1, de fecha 07 de septiembre 2026.

4.3 Modalidad de selección

Selección Directa

SECCIÓN 5. TIPO DE CONTRATO, RIESGOS Y GARANTÍAS

5.1 Tipo de contrato

Contrato de Servicios de arrendamiento o alquiler.

5.2 Riesgos previsible

En la presente contratación se identifican como riesgos previsible aquellos que pudieran afectar la continuidad del uso del inmueble para fines institucionales.

Riesgo identificado	Probabilidad	Impacto	Responsable	Medida de mitigación
Incumplimiento total o parcial de la contratación	Media	Alto	Proveedor	Pago contra ejecución; reposición sin costo; evidencias y certificación de pauta.
No formalización oportuna de la Contratación	Media	Medio	MITUR	Formalización de la contratación
Incremento del Arrendamiento	Baja	Alto	Proveedor	Cumplimiento del contrato
Perdida de la disponibilidad del local	Alta	Medio	Proveedor / Compartido	Formalización de la contratación
Eventual deterioro del inmueble	Media/Alta	Medio	Proveedor	Levantamientos continuos de las condiciones de la infraestructura

5.3 Garantías requeridas

No aplican la presentación de garantía de mantenimiento y seriedad de la oferta al tratarse de un procedimiento de excepción, ni la presentación de una garantía de fiel cumplimiento, en atención a lo establecido en el párrafo único del artículo 201 y el párrafo III del artículo 205, del Decreto 52-26, que instituye el Reglamento General de aplicación de la Ley no. 47-25 de Contrataciones Públicas. Las demás garantías contempladas en la norma tampoco tienen aplicación en el presente procedimiento en virtud de la naturaleza de la contratación.

5.4 Requisitos de calificación

Para la presente contratación, deberán verificarse requisitos de calificación proporcionales a su objeto, orientados a comprobar la capacidad jurídica del oferente para arrendar el inmueble, su cumplimiento de obligaciones fiscales y de seguridad social, así como la idoneidad técnica y funcional del local para el uso institucional previsto. Asimismo, deberá constatarse que el canon de arrendamiento resulte razonable y compatible con la disponibilidad presupuestaria, a fin de asegurar el cumplimiento adecuado del objeto contractual.

SECCIÓN 6. CONCLUSIÓN Y DECLARACIÓN

6.1 Conclusión y recomendación

Del análisis de la necesidad institucional, el objeto contractual, las condiciones del inmueble, el presupuesto y los riesgos identificados, se concluye que la Contratación de la contratación de alquiler de la Oficina de Gestión de Destinos en Cotuí constituye la alternativa más apta para atender la necesidad identificada, dado que no se localizó un local alternativo que se ajuste a las condiciones institucionales, técnicas y presupuestarias requeridas.

La decisión de renovar el contrato en este inmueble se fundamenta, por tanto, en la idoneidad y singularidad del espacio, en su valor estratégico para la gestión turística y en su no sustituibilidad práctica para los fines estatales previstos. Permanecer en este local garantiza la continuidad operativa, la eficiencia administrativa y el fortalecimiento del impacto turístico en Cotuí, lo que convierte la Contratación en una medida no solo conveniente, sino indispensable para el cumplimiento de los objetivos institucionales

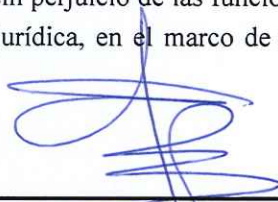
En consecuencia, se recomienda continuar con el procedimiento de Contratación del contrato de alquiler por un período de 2 años (24 meses), por un monto estimado de RD\$1,066,786.08 sujeto a la aprobación correspondiente y a la incorporación al expediente de los soportes técnicos, financieros, jurídicos y presupuestarios que procedan.

6.2 Declaración

Los presentes estudios previos fueron elaborados por la firmante, en su condición de representante del área competente para definir la necesidad y el objeto contractual, estructurando su contenido a partir de las actuaciones enunciativas previstas en el artículo 88, tales como el levantamiento y análisis de información relevante del mercado, referencias públicas, criterios técnicos y demás elementos útiles para sustentar adecuadamente la contratación, siendo su elaboración, contenido y suficiencia técnica responsabilidad exclusiva del área requirente, sin perjuicio de las funciones de revisión que correspondan conforme a la normativa vigente a las áreas financiera y jurídica, en el marco de sus respectivas competencias y funciones,



Carolina Del Carmen Lantigua Reyes
Viceministerio de Gestión de Destinos



Enrique Antonio Penson Brisindi
Director Financiero



Brenda Miguelina Morales Mejía
Directora Jurídica