



**SUPERINTENDENCIA
DE BANCOS**

REPÚBLICA DOMINICANA

Departamento de Operaciones

**INFORME DE ESTUDIOS PREVIOS PARA LA CONTRATACIÓN DE
SERVICIOS OUTSOURCING DE MAYORDOMIA Y CONSERJERIA PARA
LAS DEPENDENCIAS SB**

Septiembre 2026

1. OBJETIVO DEL DOCUMENTO

Este documento busca establecer las razones por las cuales el departamento de Operaciones de esta Superintendencia de Bancos como parte de su Plan Estratégico Institucional busca contratar los servicios de una empresa destinada a las actividades de brindar servicios de mayordomía y conserjería.

2. OBJETIVO Y ALCANCE DEL SERVICIO REQUERIDO

La Superintendencia de Bancos requiere la contratación de una empresa que brinde los servicios de mayordomía y conserjería en las dependencias (**ProUsuario Santo Domingo, ProUsuario Santiago y SB2** por el periodo de dos (2) años.

3. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DEL SERVICIO:

Las empresas deberán enviar la propuesta del servicio considerando los siguientes elementos:

ITEM	DESCRIPCION	CANTIDAD	UNIDAD
1	SERVICIOS OUTSOURCING DE MAYORDOMIA / CONSERJERIA ROUSUARIO SANTO DOMINGO (437.97 mts) Limpieza diaria de oficinas, alfombras, cubículos, pasillos, salones de conferencia, cocina/comedor, baños, recepción, auditorium, áreas comunes, escaleras de entradas, puertas, ventanas, preparación y servicio de agua y café. El servicio se realizará de lunes a viernes de 6:30 a. m. a 6:30 p. m. y sábados: 6:30 a. m. a 2:00 p. m.	24	Meses
2	SERVICIOS OUTSOURCING DE MAYORDOMIA /CONSERJERIA SB2 SANTO DOMINGO (514 mts) Limpieza diaria de oficinas, alfombras, cubículos pasillos, salones de conferencia, cocina/comedor, baños, recepción, auditorium, áreas comunes, puertas, ventanas, preparación y servicio de agua y café. El servicio se realizará de lunes a viernes de 6:30 a. m. a 6:30 p. m. y sábados: 6:30 a. m. a 2:00 p. m.	24	Meses
3	CAFETERIA UNICENTRO PLAZA (SB2/Prouuario) (11 mts) Limpieza diaria salón de servicio y área comedor etc. El servicio se realizará de lunes a viernes de 9:30 a. m. a 5:00 p. m.	24	Meses
4	PROUSUARIO SANTIAGO (367 Mts2) Limpieza diaria de oficinas, cubículos pasillos, salones de conferencia, cocina/comedor, alfombras, baños, recepción, auditorium, áreas comunes, limpieza de parqueos, puertas, ventanas, preparación y servicio de agua y café. El servicio se realizará de lunes a viernes de 6:30 a. m. a 6:30 p. m. y sábados: 6:30 a. m. a 2:00 p. m.	24	Meses
5	SEDE: Dos (2) personas para cubrir vacaciones al personal de conserjería y mayordomía. El servicio se realizará de lunes a viernes de 6:30 a. m. a 6:30 p. m. y sábados: 6:30 a. m. a 2:00 p. m. (a requerimiento)	24	Meses

ITEM	DESCRIPCION	CANTIDAD	UNIDAD
6	LIMPIEZA PROFUNDA POR REGION (STO DGO & SANTIAGO): Plan detallado de limpieza diaria, semanal y trimestral	24	Meses
7	El oferente debe contemplar en su propuesta económica una línea adicional por un monto de RD\$400,000.00 SERVICIOS ADICIONALES A SER UTILIZADOS A REQUERIMIENTO.	24	Meses

4. ESTUDIOS DE PRECIOS DEL MERCADO

Para este proceso tomamos en consideración la resolución núm. Resolución Núm. CNS-01-2025, sobre Salario Mínimo Nacional para los Trabajadores del Sector Privado No Sectorizado, en la que a partir del día primero (1°) del mes de febrero del año dos mil veintiséis (2026), la tarifa de salario mínimo utilizada para este estudio fue la establecida para las empresas grandes ya que este procedimiento será destinado para todo tipo de empresas. La cotización de referencia suministrada fue realizada en base a un año.

Ítem	Descripción	Unidad de Medida	Cantidad de años Solicitados	Precio Unitario Estimado (DOP)	Monto (DOP)
1	SERVICIOS OUTSOURCING DE MAYORDOMIA / CONSERJERIA PROUSUARIO SANTO DOMINGO (437.97mts) POR EL PERIODO DE 12 MESES	Servicio	1	2,426,801.76	2,426,801.76
2	SERVICIOS OUTSOURCING DE MAYORDOMIA /CONSERJERIA SB2 SANTO DOMINGO (514 mts) POR EL PERIODO DE 12 MESES	Servicio	1	2,426,801.76	2,426,801.76
3	CAFETERIA UNICENTRO PLAZA (SB2/Prouuario) (11 mts) POR EL PERIODO DE 12 MESES	Servicio	1	642,462.12	642,462.12
4	PROUSUARIO SANTIAGO (367 Mts2) POR EL PERIODO DE 12 MESES	Servicio	1	2,426,801.76	2,426,801.76
5	SEDE: Dos (2) personas para cubrir vacaciones al personal de conserjería y mayordomía. POR EL PERIODO DE 12 MESES	Servicio	1	1,168,812.24	1,168,812.24
6	LIMPIEZA PROFUNDA POR REGION (STO DGO & SANTIAGO)	Servicio	1	1,158,480.00	1,158,480.00
MONTO TOTAL					10,250,159.64

5. PRESUPUESTO A UTILIZAR

Para el presupuesto estimado se llevó a cabo un análisis de las cotizaciones de los diferentes proveedores, tomando en cuenta un promedio de los precios ofertados y las cantidades de participantes para esta contratación, igualmente contracciones anteriores.

ítem	Descripción	Unidad de Medida	Cantidad de años Solicitados	Precio Unitario Estimado (DOP)	Monto (DOP) 24 meses
1	SERVICIOS OUTSOURCING DE MAYORDOMIA / CONSERJERIA PROUSUARIO SANTO DOMINGO (437.97mts) POR EL PERIODO DE 24 MESES	Servicio	2	2,500,000.00	5,000,000.00
2	SERVICIOS OUTSOURCING DE MAYORDOMIA /CONSERJERIA SB2 SANTO DOMINGO (514 mts) POR EL PERIODO DE 24 MESES	Servicio	2	2,500,000.00	5,000,000.00
3	CAFETERIA UNICENTRO PLAZA (SB2/Prouuario) (11 mts) POR EL PERIODO DE 24 MESES	Servicio	2	700,000.00	1,400,000.00

ítem	Descripción	Unidad de Medida	Cantidad de años Solicitados	Precio Unitario Estimado (DOP)	Monto (DOP) 24 meses
4	PROUSUARIO SANTIAGO (367 Mts2) POR EL PERIODO DE 24 MESES	Servicio	2	2,500,000.00	5,000,000.00
5	SEDE: DOS (2) PERSONAS para conserjería y mayordomía. POR EL PERIODO DE 24 MESES	Servicio	2	1,200,000.00	2,400,000.00
6	LIMPIEZA PROFUNDA POR REGION (STO DGO & SANTIAGO)	Servicio	2	1,200,000.00	2,400,000.00
7	SERVICIOS ADICIONALES PARA UTILIZAR A REQUERIMIENTO	Servicio	1	400,000.00	400,000.00
				Total:	21,600,000.00

La Superintendencia de Bancos podrá evaluar la sustentabilidad económica de una propuesta y descalificar por considerar el precio no sustentable o temerario, por ser anormalmente bajo según las disposiciones del artículo 124 del Reglamento de Aplicación núm. 52-26.

Para este proceso serán consideradas ofertas no sustentables o temerarias las ofertas cuyos precios por la totalidad del servicio sea inferior en más de un 15% del presupuesto base o valor referencial.

6. LA DETERMINACIÓN DEL TIPO DE CONTRATO A CELEBRAR

Basado en el presupuesto destinado para esta contratación el procedimiento a contratar es una Licitación Pública Nacional.

7. DEMANDA Y OFERTA DEL MERCADO

Para este proceso, en ocasiones anteriores hemos recibido los siguientes proveedores como interesado en participar, adicionalmente han presenta oferta en procesos de otras instituciones.

- Enorden SRL
- Doncella SRL
- Klean Dominicana SRL
- Inversiones Sanfra SRL
- Expert Cleaner SQE SRL
- Onsite Caribbean SRL
- Janser, SRL

8. LOS CRITERIOS SOCIALES, AMBIENTALES Y ECONÓMICOS ASOCIADOS A LA CONTRATACIÓN

Las actividades a desarrollar en estos servicios no son consideradas actividades de acto impacto social ni al medio ambiente, ya que se consideran de altos riesgo aquellas de larga duración y/o que requieran la paralización de un área de trabajo, donde se ejecuten demoliciones de estructuras, izaje de carga, trabajos en espacios confinados, trabajos en altura de larga duración, actividades que conlleven alto riesgo de incendios, entre otras que, por su implicación, afecten de manera directa o indirecta un área de trabajo.

Para mitigar cualquier riesgo solicitamos a los proveedores interesados el requisito de remitirnos una carta compromiso de Seguridad y Gestión Ambiental a los fines de cumplir con estos requerimientos.

9. La estimación, tipificación y asignación de los riesgos previsibles involucrados en la contratación.

a. Estimación de Riesgos

Riesgos de seguridad para el personal de limpieza: lesiones por caídas, cortes, exposición a productos químicos peligrosos.

Daños a las instalaciones o mobiliario: roturas, manchas o deterioro de paredes, pisos, muebles.

Riesgos ambientales: contaminación por uso inadecuado de productos químicos, residuos peligrosos.

Retrasos en la ejecución del servicio: incumplimiento de los plazos establecidos.

Problemas de salud pública: exposición a agentes contaminantes o alérgenos.

Riesgos legales y contractuales: incumplimiento de las cláusulas del contrato, responsabilidades legales.

b. Tipificación de Riesgos

Riesgos de Seguridad: lesiones físicas, accidentes laborales.

Riesgos Operativos: retrasos, incumplimiento de especificaciones.

Riesgos Ambientales: contaminación, manejo inadecuado de residuos.

Riesgos Legales: incumplimiento contractual, sanciones.

Riesgos de Salud: exposición a productos químicos tóxicos, alergias.

c. Asignación de Riesgos

Responsabilidad de la empresa de limpieza:

Garantizar el uso de productos seguros y capacitar al personal en medidas de seguridad.

Responder por daños a las instalaciones o mobiliario.

Cumplir con los plazos y especificaciones del contrato.

Manejar adecuadamente residuos y productos químicos.

Supervisar y verificar el cumplimiento de los trabajos realizados por su personal.

Responsabilidad de la institución:

Facilitar el acceso a las instalaciones.

Proveer información relevante sobre las áreas a limpiar.

Verificar el cumplimiento del servicio contratado

Implementar medidas de seguridad en coordinación con la empresa de limpieza.

10. Las garantías requeridas para el procedimiento de selección y para la ejecución de la orden o el contrato.

En caso de que la oferta económica adjudicada sobrepase el equivalente en pesos dominicanos de Diez Mil Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (USD10,000) los adjudicatarios(as) deberán constituir previamente a la elaboración del contrato, una garantía de fiel cumplimiento de contrato en favor de la Superintendencia de Bancos de la República Dominicana para asegurar que cumplirá con las condiciones y cláusulas establecidas en el pliego de condiciones y en el

contrato y que los servicios sean entregados de acuerdo con las condiciones y de condiciones y en el contrato y que los servicios sean entregados de acuerdo con las condiciones y requisitos previstos en pliego de condiciones, las especificaciones técnicas, la oferta adjudicada y el propio contrato.

En esos casos, corresponderá al adjudicatario(a) presentar en un plazo no mayor de cinco (5) días hábiles una garantía de tipo Póliza de Fianza o Garantía Bancaria por el equivalente al cuatro por ciento (4%) del monto de la adjudicación. Si se trata de un adjudicatario certificado como MIPYME, el equivalente será uno por ciento (1%) del monto de la adjudicación y solo le será exigida la fianza de seguro. Si se trata de un adjudicatario extranjero, el plazo para presentar la garantía es de diez (10) días hábiles.

Garantía de seriedad de la oferta: Su propósito es asegurar la fiabilidad de las propuestas presentadas por los oferentes y garantizar su validez durante un plazo determinado, El monto de la garantía de mantenimiento y seriedad de la oferta será de un 1 % del monto de la oferta presentada.

Nota: Si se trata de un oferente certificado Micro, Pequeñas y Medianas Empresas (MIPYMES) se aplicarán las reglas siguientes: No se requerirá la garantía de seriedad de oferta, según lo dispuesto en el artículo 175 de la ley núm. 47-25.

11. Justificación legal de los estudios previos realizados.

El presente informe se elabora en cumplimiento al artículo **82** del Decreto núm. 52-26, que establece el reglamento de aplicación de la Ley núm. 47-25, dispone que cada expediente administrativo de contratación pública debe incluir los estudios previos correspondientes a la contratación. Sumado, el artículo 99 del precitado reglamento de aplicación que dispone: *“El pliego de condiciones debe guardar coherencia directa con los estudios previos, la definición del objeto contractual, la investigación de mercado y la apropiación presupuestaria que respalda la contratación”*, de todo lo cual se deduce la obligatoriedad de la **planificación** institucional como fase obligatoria a nivel macro de la contratación, lo que se ha constatado en esta etapa.

Por su parte, el artículo **84** del Decreto núm. 52-26, sobre la regla general de estudios previos, del reglamento de aplicación de la Ley núm. 47-25, sobre Contrataciones Públicas, establece que *“Todo procedimiento de contratación deberá estar sustentado en estudios previos, de conformidad con políticas, manuales, guías u orientaciones normativas dictadas por la Dirección General de Contrataciones Públicas o las regulaciones especiales aplicables al objeto contractual”*, lo que deja en evidencia la obligatoriedad general de los estudios previos, que constituye un principio rector de la etapa precontractual, lo que ha quedado evidenciado

Finalmente, el artículo **85** del Decreto núm. 52-26, sobre estudios previos, del reglamento de aplicación de la Ley núm. 47-25, sobre Contrataciones Públicas, establece que *“Los estudios previos que sean desarrollados como parte de la planificación contractual de cada institución deben elaborarse por escrito, con la firma de los responsables **técnicos, financieros y jurídicos** de la institución, y deben formar parte*



Estudios previos para la Contratación de servicio outsourcing de mayordomía y conserjería en las dependencias de la Superintendencia de Bancos.

integral del expediente administrativo del procedimiento de contratación. Deben contener, como mínimo, los aspectos establecidos en el artículo 87 de la Ley núm. 47-25.”, debiéndose considerar que, de producirse variaciones sustanciales en las condiciones del mercado, del presupuesto o del objeto contractual, los estudios previos deben ser actualizados antes de la publicación del procedimiento; todo lo cual nos da una idea del contenido mínimo que debe formar parte de estos estudios previos, todo lo que ha quedado comprobado en esta fase.

Sobre el particular, se deja constancia que el perito legal limita su intervención a la revisión de los aspectos jurídicos y formales de los estudios previos y de la determinación y/o justificación de la modalidad de selección, así como al cumplimiento de los requisitos de forma y fondo exigibles. Lo anterior no implica anuencia ni validación de los criterios técnicos utilizados para sustentar dicha modalidad, cuya determinación y responsabilidad corresponden exclusivamente a los peritos técnicos designados, conforme a sus competencias especializadas.

En observancia al Código de Pautas y Ética e Integridad del Sistema Nacional de Contrataciones Públicas, los firmantes de este informe correspondiente al procedimiento de compras de referencia declaramos que: i) no existe interés personal, directo o indirecto, que haya influido en el resultado del procedimiento de compras; ii) no se mantienen ni se han mantenido relaciones laborales, comerciales o de cualquier índole con las partes involucradas que pudieran comprometer la objetividad o imparcialidad en el desempeño de nuestras funciones en la elaboración de este informe; iii) la participación en este proceso responde estrictamente a criterios técnicos y profesionales, cumpliendo con las disposiciones legales y reglamentarias aplicables. Los firmantes nos hemos comprometido a actuar con transparencia, ética y profesionalismo en la en esta evaluación pericial, garantizando la independencia de la evaluación y análisis realizados.

Firmado digitalmente por:

Danice Inoa	Encargada unidad Mantenimiento Departamento de Operaciones
Ana Kiremne Piña Morel	Encargada división Servicios Generales Departamento de Operaciones
Juana E. Toribio	Subdirectora Gestión Edificaciones y Servicios Departamento Operaciones
Laura Micheli Castillo	Analista Contabilidad Departamento Administrativo y Financiero
Luz Yenthel Aybar Lluberres	Abogado Junior Derecho Administrativo Departamento Consultoría Jurídica y Cumplimiento



Documento firmado digitalmente por:

Ana Piña (15/09/2026 CEST), Juana Toribio (15/09/2026 CEST), Laura Micheli Castillo (VB) (16/09/2026 CEST)

Luz Yenthel Aybar Lluberres (VB) (16/09/2026 CEST), Danice Maria Inoa (VB) (16/09/2026 CEST)

<https://www.viafirma.com.do/inbox/app/sib/v/d781c877-fca9-4edc-a60e-76f57c923a89>