



SUPERINTENDENCIA DE BANCOS

REPÚBLICA DOMINICANA

GESTION DE EDIFICACIONES Y SERVICIOS

INFORME DE ESTUDIOS PREVIOS

Contratación de servicios de limpieza profunda para oficinas, fachada, imbornales, cisterna, pozo séptico, trampa de grasa, alfombras, y brillo y pulido de pisos en sede por dos (2) años.

**República Dominicana
Septiembre 2026**



Contratación de servicios de limpieza profunda para oficinas, fachada, imbornales, cisterna, pozo séptico, trampa de grasa, alfombras, y brillo y pulido de pisos en sede por dos (2) años.

1. Objetivo del documento

El objetivo de este proceso es la **Contratación de un Servicio Limpieza Profunda en la Sede**, para mantener la higiene general y prolongando la vida útil de las instalaciones y mobiliario.

2. Objetivo y alcance de los bienes requeridos

El objetivo de realizar limpiezas profundas en la institución, incluyendo paredes, mobiliario, imbornales, parqueos, etc., es mantener un ambiente limpio, saludable y seguro para todos. Estas limpiezas ayudan a eliminar la acumulación de suciedad, polvo y posibles agentes contaminantes, mejorando la higiene general y prolongando la vida útil de las instalaciones y mobiliario. Además, contribuyen a crear un espacio más agradable y cómodo para quienes lo utilizan.

3. Descripción de los bienes y estudio de precios del mercado

Para este proceso, se solicitó cotizaciones a diversos oferentes y se consultó cotizaciones anteriores como referencia. A continuación, se detallan los resultados:

ítem	Descripción	Cantidad	Cotización 1 (DOP)	Cotización 2 (DOP)	Cotización 3 (DOP)	Promedio total anual (DOP)
1	Contratación de servicios de limpieza profunda para oficinas, fachada, imbornales, cisterna, pozo séptico, trampa de grasa, alfombras, y brillo y pulido de pisos en sede	1	4,045,704.00	4,369,028.36	4,340,170.08	4,251,634.15

ítem	Descripción	Cantidad	Cotización 1 (DOP)	Cotización 2 (DOP)	Cotización 3 (DOP)	Promedio total por 2 años (DOP)
1	Contratación de servicios de limpieza profunda para oficinas, fachada, imbornales, cisterna, pozo séptico, trampa de grasa, alfombras, y brillo y pulido de pisos en sede por dos (2) años.	1	8,091,408.00	8,738,056.72	8,680,340.16	8,503,268.30

4. Presupuesto a utilizar

Para esta contratación se realizó un análisis comparativo basado en antecedentes de contrataciones anteriores, alineadas con el objeto actual del servicio a contratar y cotizaciones de diferentes proveedores.

Conforme al cuadro anterior el presupuesto base o referencial es de **nueve millones de pesos dominicanos (DOP 9,000,000.00)**.

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



Contratación de servicios de limpieza profunda para oficinas, fachada, imbornales, cisterna, pozo séptico, trampa de grasa, alfombras, y brillado y pulido de pisos en sede por dos (2) años.

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

5. 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.

6. Demanda y oferta del mercado

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

- | | |
|-------------------------------|---------------------------------|
| 1. Expert Cleaner SQE | 3. Klean-X Dominicana SLS, S.R. |
| 2. Inversiones Sanfra, S.R.L. | 4. OPEN Clean, SRL |

7. Los criterios sociales, ambientales y económicos asociados a la contratación, con el propósito de generar los mayores beneficios posibles con los recursos disponibles.

Las actividades a desarrollar en no son consideradas actividades de alto impacto social ni al medio ambiente, ya que la se consideran de alto 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.

8. 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.



Contratación de servicios de limpieza profunda para oficinas, fachada, imbornales, cisterna, pozo séptico, trampa de grasa, alfombras, y brillado y pulido de pisos en sede por dos (2) años.

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.

9. 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 47-25.

10. 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 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:



Contratación de servicios de limpieza profunda para oficinas, fachada, imbornales, cisterna, pozo séptico, trampa de grasa, alfombras, y brillado y pulido de pisos en sede por dos (2) años.

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 Lluberes	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 Lluberes (VB) (16/09/2026 CEST), Danice Maria Inoa (VB) (16/09/2026 CEST)

<https://www.viafirma.com.do/inbox/app/sib/v/c82eedcc-4dfc-418f-b62b-6bef9a6bd396>