

POLICIA NACIONAL



“ESTUDIO PREVIO DEL PROCEDIMIENTO PROCESO DE INMUEBLES PARA USO ESTATAL NO. POLICIA NACIONAL-CCC-PEIN-2026-0001

ALQUILER O ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE PUERTO PLATA

2do. Tte. Licda. AMBAR PATRICIA SUERO FELICIANO, P.N., perito financiero

2do. Tte. Lic. DENCY ARIEL LORENZO DE LA ROSA, P.N., perito legal

Cabo Lic. JAFREISY ANTONIO PEREZ, P.N., Perito Técnico

Santo Domingo
República Dominicana
07 de octubre de 2026,

I. NECESIDAD QUE ATENDER CON EL PROCEDIMIENTO DE CONTRATACIÓN

Dada la naturaleza de las operaciones de la **Dirección General de la Policía Nacional**, se requiere presencia en todo el territorio nacional en locales adecuados que permitan su correcto funcionamiento, además de instalaciones que permitan almacenar de forma adecuada las diferentes propiedades que son adquiridas para el desempeño de sus funciones.

II. OBJETO Y ALCANCE DE LOS BIENES O SERVICIOS REQUERIDOS

Contratar el servicio de alquiler o arrendamiento de Inmueble en Puerto Plata., para ser utilizado en el alojamiento de la Dirección Regional Norte Policía Nacional, se efectuó el levantamiento dimensional del inmueble para fines de alquiler, verificando sus áreas, dimensiones y características físicas.

III. DESCRIPCION DE LOS BIENES/SERVICIOS Y ESTUDIO DE PRECIOS DEL MERCADO

El procedimiento de contratación contempla alquiler o arrendamiento de Inmueble en Puerto Plata., para ser utilizado en el alojamiento de la Dirección Regional Norte Policía Nacional, como se describe a continuación:

Ítem	Descripción	Unidad	Cantidad
1.	Contratación de servicio de alquiler de un 1er nivel, que mida (431.28mt2), que cuente con (2) baños internos, (10) cubículos, que ojalaran: Despacho del Director Regional, Ayudante del Director, Subdirector Regional, Ayudante del Subdirector, Planificación, Recursos Humanos, Inspectoría, DINTEL, DEAMVI y COOPOL, (6) parqueos privados, (1) cocina, salón de reuniones y cualquier otra oficina que se requiera para el cumplimiento de la funcionalidad de naturaleza policial, que se encuentre ubicado en la calle 27 de febrero, municipio San Felipe, Provincia Puerto Plata, R.D..✓	UD	1

ESTUDIO DE PRECIOS DEL MERCADO

Para la elaboración del presente estudio de mercado, se recurrió al análisis comparativo de dos cotizaciones obtenidas en un proceso de contratación anterior, correspondiente a la adquisición de los mismos bienes. Este muestreo permitió establecer una base referencial de precios, conforme a criterios de trazabilidad y consistencia técnica con el objeto contractual.

Ítem	Descripción	Unidad	Cantidad	Cotización 1	Cotización 2
				Precio	Precio
1.	Arrendamiento de Inmueble Dirección Regional Norte (Puerto Plata). Por un periodo de dos años, (según especificaciones)	UD	1	6,442,800.00	7,200,000.00

IV. PRESUPUESTO REQUERIDO

Para esta contratación y en virtud de lo determinado en el estudio de precios del mercado, tomando en cuenta los procedimientos realizados anteriormente relacionados con el objeto actual del bien a contratar, el presupuesto base o referencial asciende a un monto total de **Seis millones cuatrocientos cuarenta y dos mil ochocientos pesos con 00/100 (RD\$6,442,800.00)**, incluidos los impuestos de Ley y cualquier otro concepto que incida en el costo total del bien a adquirir.✓





V. DETERMINACIÓN DEL TIPO DE CONTRATO A CELEBRAR

Basado en el presupuesto destinado para esta contratación y atendiendo a la Resolución Núm. PNP-01-2026 que establece las disposiciones generales sobre el inicio de la implementación de la Ley 47-25 de Contrataciones Públicas y su Reglamento de Aplicación aprobado mediante Decreto Núm. 52-26, el procedimiento para esta contratación es un **inmueble para uso estatal**.

VI. DEMANDA Y OFERTA DEL MERCADO

Para los bienes requeridos en esta contratación existe una amplia oferta y demanda en el mercado, contando con una amplia gama de empresas que se dedican a la venta de mobiliarios y equipos de oficinas.

VII. 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 la presente contratación no son consideradas de alto impacto social y medio ambiental, ya que 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 de Compromiso de Seguridad y Gestión Ambiental, a los fines de cumplir con estos requerimientos.

VIII. ESTIMACIÓN, TIPIFICACIÓN Y ASIGNACIÓN DE LOS RIESGOS PREVISIBLES INVOLUCRADOS EN LA CONTRATACIÓN.

Tipo de Riesgo	Descripción	Asignación / Mitigación
Riesgo de condiciones del inmueble o bien arrendado	Que el inmueble o bien objeto del alquiler no se encuentre en condiciones adecuadas de uso, seguridad, higiene o funcionamiento.	El oferente deberá garantizar que el bien arrendado se encuentre en condiciones óptimas de uso y cumpla con las condiciones y especificaciones requeridas. La entidad contratante podrá realizar inspecciones previas y durante la vigencia del contrato.
Riesgo de incumplimiento en la disponibilidad	Retrasos, indisponibilidad o imposibilidad de entregar el bien arrendado en la fecha acordada.	El oferente deberá garantizar la disponibilidad del bien en la fecha establecida y durante el período contratado. Cualquier cambio deberá ser previamente autorizado por la entidad contratante.
Riesgo de mantenimiento y funcionamiento	Averías, deterioro o fallas que impidan o limiten el uso adecuado del bien arrendado.	El arrendador deberá asumir el mantenimiento y las reparaciones que correspondan, según las condiciones establecidas en el contrato, garantizando la continuidad del servicio.
Riesgo de ubicación e infraestructura	Que el inmueble o espacio arrendado no se encuentre en la ubicación requerida o no disponga de las condiciones de infraestructura necesarias.	El bien deberá estar ubicado en la zona establecida por la entidad contratante y cumplir con las condiciones de acceso, seguridad, higiene, espacio, servicios básicos y demás requisitos establecidos.
Riesgo de incumplimiento de las condiciones contractuales	Incumplimiento de las condiciones, características o servicios incluidos en el alquiler.	El arrendador deberá cumplir con todas las condiciones establecidas en el contrato y en las especificaciones técnicas. La entidad contratante



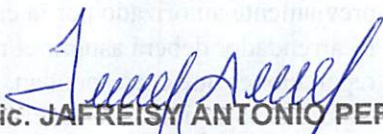
		podrá verificar su cumplimiento durante la vigencia del arrendamiento.
Riesgo de daños y responsabilidad	Daños ocasionados al bien arrendado, a las instalaciones o a terceros durante la prestación del servicio.	Las partes asumirán las responsabilidades que correspondan conforme al contrato y la normativa aplicable. El arrendador deberá garantizar que el bien se encuentre en condiciones seguras y adecuadas para su uso.
Riesgo de servicios asociados	Interrupción o deficiencia de servicios incluidos en el alquiler, tales como electricidad, agua, seguridad, limpieza, internet, climatización u otros, cuando correspondan.	El arrendador deberá garantizar la prestación continua de los servicios incluidos en el objeto del contrato y atender oportunamente cualquier interrupción o deficiencia que sea de su responsabilidad.

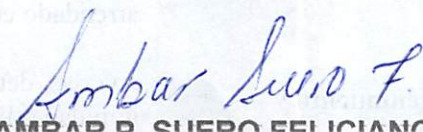
IX. LAS GARANTÍAS REQUERIDAS PARA EL PROCEDIMIENTO DE SELECCIÓN Y PARA LA EJECUCIÓN DE LA ORDEN O EL CONTRATO.

En caso de que la oferta económica adjudicada sobrepase el equivalente en pesos dominicanos de diez mil dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (**USD 10,000**), de acuerdo al artículo 205 del Decreto núm. 52-26, el adjudicatario deberá presentar la **Garantía de Fiel Cumplimiento de Contrato** a favor de la Policía Nacional, en el plazo de cinco (5) días hábiles, contados a partir de la notificación de la adjudicación. Para Pequeñas y Medianas Empresas (MIPYMES), el monto de la **Garantía de Fiel Cumplimiento** será de un **UNO** por ciento (1%) del monto de la adjudicación, siempre que remitan la Certificación de empresa MIPYME que emite el Ministerio De Industria Comercio y MiPymes (MICM). Esta certificación debe estar vigente y su condición como tal debe estar actualizada en la Constancia de Inscripción al Registro de Proveedores del Estado (RPE).

El presente informe se elabora en cumplimiento al **Artículo 85. Estudios previos** del Decreto núm. 52-26, que dicta el Reglamento de Aplicación de la Ley núm. 47-25, de Contrataciones Públicas. *“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.”*

Informe emitido en la ciudad de Santo Domingo, República Dominicana, a los siete (07) días de octubre del año dos mil veintiséis (2026).


Lic. JAFREISY ANTONIO PEREZ
Cabo, P.N.
(Perito Técnico)


Licda. AMBAR P. SUERO FELICIANO
2do. Teniente, P.N.
(Perito Financiero)


Lic. DENCY ARIEL LORENZO DE LA ROSA
2do. Teniente, P.N.
(Perito Legal)