

5/8/2026

INFORME ESTUDIOS PREVIOS

Contratación de Obra de impermeabilización de techo del Edificio de la Sede Central del Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales. Dirigido a MIPYMES.

I. Antecedentes de la Contratación.

En el marco de políticas de mantenimiento preventivo y correctivo de la infraestructura física del Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales, y en atención a la necesidad de preservar en condiciones óptimas las instalaciones de la Sede Central, se ha identificado la necesidad de contratar los servicios de impermeabilización del techo de dicha edificación.

En ese sentido, el Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales (MMARN) requiere la contratación de la obra de impermeabilización del techo, con el propósito de mitigar los riesgos asociados a la humedad y prolongar la vida útil de la infraestructura.

- Impermeabilización del techo de la Sede Central del Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales.

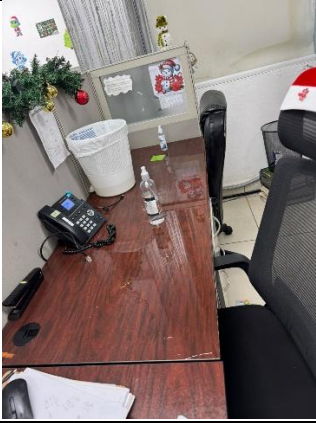
II. Necesidad actual

Actualmente, el Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales presenta filtraciones recurrentes y deterioro progresivo de elementos constructivos del techo, evidenciados mediante evaluaciones técnicas y el levantamiento fotográfico que forma parte de este informe. Esta situación genera riesgo de afectación de acabados, plafones, instalaciones, mobiliario, equipos y documentación institucional, así como de las condiciones de operación de las áreas internas.

Levantamiento fotográfico de las condiciones actuales del techo y áreas afectadas por filtraciones.

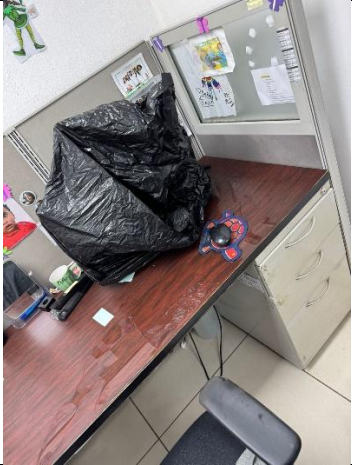
	
Lona asfáltica desprendida en techo	Lona asfáltica desprendida en techo

	
Lona cubriendo pieza Danpalon desprendida en techo	Lona asfáltica perforada en techo
	
Filtraciones en techo de escalera y lobby	Piso mojado en lobby
	
Escalera de Emergencia	Escalera de Emergencia

	
Piso mojado en escalera de emergencia	Filtración en Departamento de Compras
	
Departamento de Compras	Filtración en techo y muro
	
Mobiliario mojado producto de filtraciones	Filtración en techo y muro

	
Mobiliario mojado producto de filtraciones	Filtración en techo y muro
	
Filtración en techo	Plafón desprendido
	
Filtración en techo	Filtración en techo

	
Filtración en techo	Filtración en techo
	
Filtración en techo	Filtración en techo
	
Plafón desprendido	Filtración en techo

	
Gotera sobre mobiliario	Filtración por paños fijos

III. Objeto, clasificación y alcance de la contratación

El objeto consiste en la *Contratación de Obra de impermeabilización de techo del Edificio de la Sede Central del Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales*, conforme a los presupuestos, especificaciones técnicas, cronogramas y demás documentos que integrarán el pliego de condiciones.

El código del Catálogo de Bienes y Servicios (UNSPSC/DGCP) aplicable al objeto principal es el **72102004**, correspondiente a **Impermeabilización**, sin perjuicio de los códigos complementarios que la Unidad Operativa de Contrataciones Públicas determine según las partidas específicas.

El alcance definitivo será el establecido en el presupuesto actualizado, las especificaciones técnicas, análisis de precios unitarios, memorias, cronograma y demás documentos que formen parte del pliego de condiciones. La intervención comprende la preparación integral de la superficie, retiro y bote del impermeabilizante existente, desinstalación y movilización de los equipos de climatización que interfieran, limpieza de desagües, reparaciones localizadas de fino/mortero, confección de zabaletas, tratamiento de grietas y fisuras, y la aplicación del sistema líquido de impermeabilización de poliuretano.

El área aproximada objeto de intervención es de 2,876 m² de superficie total, correspondiente al área de techo incluyendo las superficies de antepechos, conforme al presupuesto actualizado y las Especificaciones Técnicas. Las cantidades definitivas deberán verificarse mediante el levantamiento técnico, las cubicaciones de obra y los documentos que integren el expediente de contratación.

El contratista deberá realizar su propio reconocimiento del lugar y verificar las condiciones de ejecución antes de presentar su oferta.

IV. Estudio de mercado y presupuesto estimado

El presupuesto estimado actualizado para la obra de impermeabilización del techo del Edificio de la Sede Central del Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales asciende a **nueve millones cuatrocientos noventa y nueve mil cuatrocientos cuarenta y tres pesos con 31/100 (RD\$9,499,443.31)**, monto correspondiente al presupuesto actualizado, que incluye los costos directos y gastos generales considerados en el mismo.

Lote	Descripción	Presupuesto estimado (RD\$)
1	Contratación de Obra de Impermeabilización del Techo de la Sede Central del Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales.	RD\$ 9,499,443.31

V. Cuenta presupuestaria y forma de pago

La cuenta presupuestaria propuesta para afectar la presente contratación es la **2.2.7.1.01**, correspondiente a **Reparaciones y mantenimientos menores en edificaciones**, sujeta a validación por la Dirección Administrativa y Financiera, a la certificación de apropiación presupuestaria y a la programación financiera institucional. La certificación de existencia de fondos y la cuota para comprometer deberán incorporarse al expediente antes de la adjudicación y contratación, conforme a las disposiciones aplicables.

Se propone la siguiente forma de pago, la cual deberá incorporarse al pliego de condiciones y al contrato:

- **Anticipo equivalente al treinta por ciento (30%) del monto adjudicado, por tratarse de una contratación dirigida a MIPYMES, previa constitución de la garantía de buen uso del anticipo y cumplimiento de las formalidades correspondientes. El anticipo será amortizado proporcionalmente en las cubicaciones de obra.**
- Pagos parciales mediante cubicaciones periódicas de los trabajos efectivamente ejecutados, medidos, verificados y aprobados por la supervisión designada y por las áreas competentes de la institución.
- Aplicación de retenciones, deducciones, amortizaciones y penalidades que correspondan conforme al contrato, la normativa vigente y el avance real de la obra.
- Pago final del balance pendiente luego de la recepción provisional, subsanación de observaciones, entrega de documentación de cierre y constitución de la garantía contra vicios ocultos, sin perjuicio de la recepción definitiva posterior.

VI. Modalidad de compra/ Contrato.

Contratación Menor de obra, conforme a la Resolución PNP-03-2026 y al marco vigente de la Ley núm. 47-25, por corresponder a una obra de menor cuantía, sujeta a la validación de la Unidad Operativa de Contrataciones Públicas conforme a la naturaleza, alcance y características de la intervención.

Obra de menor cuantía: es aquella cuya construcción es de naturaleza común y de cuantía menor en comparación con las obras complejas y no complejas, incluyendo construcciones menores, reconstrucciones, mejoramientos de obras existentes o adecuaciones correctivas, conforme al marco normativo vigente.

VII. Resultados esperados en la contratación.

- 1) **Contratación de Obra de impermeabilización de techo del Edificio de la Sede Central del Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales. Dirigido a MIPYMES.**

Con el objetivo de garantizar la protección, durabilidad y adecuado funcionamiento de la infraestructura de la Sede Central del Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales, se propone la ejecución de la obra de impermeabilización del techo.

Esta intervención tiene como finalidad prevenir filtraciones y humedades, reducir el deterioro progresivo de elementos constructivos y proteger las áreas interiores, bienes, equipos y documentación institucional.

La obra deberá contemplar la evaluación y preparación técnica del techo y de las superficies verticales de los antepechos, incluyendo la identificación de grietas, fisuras, áreas con acumulación de agua, juntas, puntos singulares y cualquier otro elemento que pueda afectar la correcta impermeabilización. Asimismo, deberá realizarse la limpieza y remoción del impermeabilizante existente, la preparación del sustrato, el tratamiento de grietas y juntas, la atención de drenajes y las reparaciones localizadas contempladas en el presupuesto.

El sistema de impermeabilización previsto será de aplicación líquida de poliuretano, compuesto por una membrana base de poliuretano color gris y un recubrimiento final de poliuretano alifático color blanco, con propiedades de protección, durabilidad, estabilidad frente a radiación UV y reflectancia solar, conforme a las Especificaciones Técnicas y a la ficha técnica vigente del sistema ofertado. El mismo sistema se aplicará de manera continua sobre las superficies horizontales del techo y las superficies verticales de los antepechos.

La obra incluirá, además, la desinstalación, desconexión y movilización de los equipos de climatización que interfieran con los trabajos; la limpieza y acondicionamiento de los desagües; las reparaciones localizadas de fino/mortero; la confección de zabaletas; el tratamiento de grietas y fisuras, con una cantidad de referencia de hasta 150 ml conforme al Presupuesto; el tratamiento de juntas, penetraciones, encuentros y demás puntos singulares; así como la limpieza continua y final y la disposición adecuada de los residuos generados. La reinstalación, suministro, conexión y puesta en funcionamiento de los equipos de climatización no forman parte del alcance de esta contratación.

Como resultado, se espera contar con un sistema de impermeabilización continuo, correctamente adherido, uniforme, impermeable y reflectivo, aplicado sobre aproximadamente 2,876 m² de superficie total de intervención, incluyendo techo y antepechos, que reduzca las filtraciones, proteja la infraestructura ante los agentes climáticos, prolongue la vida útil de la edificación y contribuya a mantener condiciones adecuadas en las áreas internas de la institución.

VIII. Plazo y lugar de ejecución

La obra será ejecutada en el Edificio Sede Central del Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales, ubicado en la avenida Cayetano Germosén, esquina avenida Gregorio Luperón, sector El Pedregal, Santo Domingo, Distrito Nacional.

El plazo estimado para la ejecución de la obra será de hasta sesenta (60) días calendario, conforme al alcance, cronograma y condiciones establecidas en las Especificaciones Técnicas y el Pliego de Condiciones. El plazo deberá computarse a partir de la firma del contrato y la emisión de la carta de compromiso de inicio de los trabajos, conforme a las condiciones contractuales.

IX. Garantías requeridas (si aplica)

A) Garantía de fiel cumplimiento del contrato

Para poder suscribir el contrato, el(la) o los(las) adjudicatarios(as) deberán constituir previamente una garantía de fiel cumplimiento del contrato a favor del **Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales**, para asegurar el cumplimiento de las condiciones y cláusulas establecidas en el pliego de condiciones y en el contrato, así como la entrega de la obra conforme a las especificaciones técnicas, la oferta adjudicada y demás documentos contractuales.

En esos casos, corresponderá al adjudicatario(a) presentar en un plazo no mayor de **cinco (5) días hábiles**, una garantía de tipo **Póliza de Seguro** 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. El plazo y las demás condiciones de constitución de la garantía se sujetarán al pliego de condiciones y a la normativa vigente. Si se trata de un adjudicatario extranjero, el plazo para presentar la garantía es de diez (10) días hábiles.

La garantía de fiel cumplimiento deberá mantenerse vigente hasta la liquidación del contrato y, en el caso de la presente obra, hasta la recepción y verificación de la inexistencia de fallas o desperfectos, conforme a la normativa vigente y a las condiciones establecidas en el pliego y el contrato.

Si el(la) o los(las) adjudicatarios(as) no presentan la garantía de fiel cumplimiento en el plazo señalado, se aplicarán las consecuencias previstas en la Ley núm. 47-25 y en la normativa vigente, incluyendo las actuaciones que correspondan para continuar el procedimiento de adjudicación.

La garantía de fiel cumplimiento será devuelta conforme a la normativa vigente y a las condiciones del contrato, una vez cumplidas las obligaciones que correspondan y tras la constitución y presentación de la garantía de vicios ocultos a favor de la institución contratante.

B) Garantía de vicios ocultos

Al finalizar los trabajos, el(la) contratista deberá presentar una garantía de vicios ocultos, mediante Póliza de Seguro o Garantía Bancaria a satisfacción de la institución contratante, por un monto equivalente al diez por ciento (10%) del costo total al que hayan ascendido los trabajos realizados al concluir la obra.

Esta garantía se constituirá por un período de cinco (5) años, conforme a lo establecido en el contrato, contado a partir de la recepción definitiva de la obra, con la finalidad de asegurar la atención de reparaciones derivadas de defectos o vicios de construcción no detectados al momento de la recepción.

X. Matriz de riesgos previsible

La siguiente matriz identifica los principales eventos previsible que podrían afectar la planificación y ejecución de la obra. Su valoración deberá actualizarse durante la elaboración del pliego y la administración del contrato.

Etapas	Riesgo Identificado	Prob.	Impacto	Responsable	Medida de tratamiento / mitigación
Planificación / precontratación	Información técnica o condiciones reales del techo diferentes a las previstas en el presupuesto y especificaciones.	Media	Alta	MMARN / Supervisor	Realizar visita técnica y verificar aproximadamente 2,876 m ² de superficie total, incluyendo techo y antepechos, pendientes, drenajes, grietas, juntas, puntos singulares y estado del sustrato; exigir reconocimiento del lugar al oferente.
Preparación del sustrato	Presencia de lona/manto asfáltico, retiro y movilización equipos	Persistencia de lona/manto asfáltico, adhesivos, polvo, humedad, partes sueltas o elementos que interfieran con la ejecución, incluyendo	Alta	Contratista / Supervisor	Retiro completo del impermeabilizante existente; limpieza y preparación mecánica; desinstalación y movilización segura de equipos de climatización que interfieran; aprobación del sustrato por la Supervisión antes de aplicar el sistema.

		equipos de climatización.			
Condiciones climáticas	Lluvia, humedad superficial, condensación o temperatura fuera del rango de aplicación que impida el correcto curado.	Media	Alta	Contratista / Supervisor	Programar trabajos según condiciones meteorológicas; no aplicar sobre superficies mojadas ni fuera de los rangos del fabricante; respetar tiempos de curado.
Drenajes y pendientes	Obstrucción de sumideros, drenajes insuficientes o empozamientos que provoquen fallas prematuras y nuevas filtraciones.	Media	Alta	Contratista / Supervisor	Inspeccionar y limpiar drenajes; verificar pendientes y puntos de acumulación; mantener sumideros y rebosaderos libres; corregir defectos dentro del alcance.
Aplicación del sistema	Espesor, consumo, número de capas o tiempos de espera incorrectos que reduzcan el desempeño de la impermeabilización.	Media	Alta	Contratista / Supervisor	Presentar metodología, ficha técnica, consumos y espesores; controlar consumos, espesores, tiempos de espera y curado; ejecutar paño piloto cuando sea requerido por la Supervisión.
Grietas, juntas y puntos singulares	Tratamiento insuficiente de grietas, juntas, penetraciones, encuentros con antepechos o elementos existentes.	Media	Alta	Contratista / Supervisor	Diagnosticar y tratar cada punto singular con materiales compatibles; ejecutar detalles conforme al sistema ofertado y verificar continuidad.
Seguridad y operación del edificio	Accidentes por trabajos en altura o afectación a personal, oficinas, equipos, mobiliario y continuidad de las operaciones.	Media	Alta	Contratista / Supervisor / MMARN	Plan de seguridad y trabajo en altura; señalización, delimitación, protección de áreas y coordinación de horarios; EPP obligatorio.
Gestión de residuos	Manejo inadecuado de lona/manto retirado, envases, residuos de preparación y productos de limpieza.	Media	Media	Contratista	Retiro, acopio, transporte y disposición adecuada; prohibir vertidos en drenajes; mantener el área limpia.
Recepción / desempeño posterior	Filtraciones, desprendimientos, ampollas o defectos posteriores por fallas de ejecución o vicios ocultos.	Media	Alta	Contratista / Supervisor / MMARN	Inspección final y prueba de estanqueidad hasta 72 h cuando sea viable; corregir observaciones; exigir garantía de vicios ocultos por cinco años.
Ejecución / operación	Afectación al entorno y a las operaciones del edificio durante la ejecución	Media	Alta	Contratista / Supervisor / MMARN	Delimitar áreas de trabajo, proteger espacios y equipos, coordinar horarios, controlar polvo y residuos y evitar intervenciones fuera del área autorizada.

XI. Conclusión y recomendación

En atención a la necesidad identificada, las condiciones actuales del techo de la Sede Central y las filtraciones recurrentes documentadas mediante el levantamiento fotográfico, se considera técnicamente pertinente la ejecución de la obra de impermeabilización del techo, incluyendo las superficies de antepechos, con el propósito de reducir el deterioro progresivo de la infraestructura, proteger los bienes institucionales y contribuir a la continuidad de las operaciones.

El presupuesto estimado actualizado asciende a **RD\$9,499,443.31**, conforme al Presupuesto de Impermeabilización de Techo Sede Central. Este monto deberá ser considerado como referencia para la estructuración del expediente y validado por las áreas financiera y de contrataciones conforme corresponda.

En consecuencia, se recomienda continuar con la estructuración del expediente de contratación, considerando el alcance definitivo de **2,876 m²** de superficie total de intervención, incluyendo techo y antepechos, el sistema líquido de poliuretano establecido en las Especificaciones Técnicas, el Presupuesto y los demás documentos requeridos para la convocatoria.

Preparado por:



Johaira Ileana Soto Espallat

Encargada Departamento de Ingeniería y Arquitectura