

Señores,
Comité de Contrataciones Públicas
Consejo Nacional de la Persona Envejeciente (CONAPE)

Estimados señores:

ASUNTO: Remisión de Estudio Previo para alquiler de locales varios.

Luego de un cordial saludo tenemos a bien presentar para su conocimiento y aprobación el estudio previo realizado sobre el alquiler de locales destinados al uso de oficinas y almacenamiento del CONAPE, requeridos por el Departamento Administrativo.

En ese sentido, fueron tomados en cuenta los lineamientos establecidos en la Ley No. 47-25 sobre Contrataciones Públicas y su reglamento de aplicación, aprobado mediante Decreto No. 52-26, en lo referente a los aspectos a tomar en cuenta al recabar la información necesaria para completar el documento indicado; así mismo, fue consultado el manual metodológico para el diseño y elaboración de estudios previos emitido por la Dirección General de Compras y Contrataciones Públicas (DGCP) como órgano rector.

Realizado por los peritos designados:

1. Lcda. Thui de Jesús - Responsable legal
2. Lcda. Ived Peniche - Responsable financiero
3. Edward Coste - Responsable técnico
4. Ing. Carlos Joseph - Responsable técnico

En Santo Domingo, Distrito Nacional el día 26 de mayo del 2026.

OBJETO DEL ESTUDIO: Contratación de servicios de alquiler de espacios para locales para oficinas y almacenamiento del CONAPE.

I. Antecedentes institucionales.

En los últimos años, debido a los trabajos de promoción y difusión a nivel nacional sobre las funciones a cargo del Consejo Nacional de la Persona Envejeciente (CONAPE), en su calidad de órgano rector en materia de creación y apoyo de políticas públicas a favor de la población adulta mayor, la institución se ha visto en la necesidad de buscar otros espacios, adicionales a la Sede Central, para poder realizar sus actividades diarias y seguir brindando los servicios requeridos por los adultos mayores y demás usuarios que acuden a la institución.

Para dar cumplimiento a lo anterior, una comisión conformada por las áreas de ingeniería, administrativo y otras áreas de soporte, procedieron a gestionar la búsqueda de locales donde funcionarían algunas oficinas y espacios para almacenamiento de la institución.

Luego de identificar los locales más idóneos, en base a su ubicación, precio de alquiler, espacio, entre otros, se presentaron a la dirección ejecutiva los resultados arrojados en cada levantamiento, donde se determinó que los propietarios de estos cumplen con los requisitos de documentaciones legales pertinentes y con las condiciones adecuadas a las necesidades del CONAPE.

A tales fines, se suscribieron varios contratos de alquiler con aquellos proveedores cuyos inmuebles se han utilizado tanto para oficina como para almacén de insumos institucionales.

Dentro de los contratos suscritos por la institución, vigentes, se encuentran los siguientes:

1. Contrato de alquiler de la nave industrial ubicada en la carretera Sánchez, km. 11 ½, sector Honduras del Norte, Santo Domingo, Distrito Nacional. Nave identificada con el No. IF-15, de aproximadamente 815 mts 2, con paredes de bloques de hormigón prensado, techo de Aluzinc, dos puertas enrollables de acceso y dos baños medios. Inmueble propiedad del estado **ALSINA, CONSTRUCCIONES Y DISEÑOS (ALCodi), S.R.L.**,

- representada por la entidad **INVERSIONES FIELD, S.R.L.**, para fines de almacenaje y distribución de alimentos, mobiliarios institucionales.
2. Contrato de alquiler de una nave industrial, la cual está distribuida de la siguiente manera: 350 mts² de almacén, construida en block, techo de Aluzinc, piso de cemento, un baño, seis lámparas. El complejo donde está ubicada cuenta con cisterna, bomba de agua, bomba sumergible, un portón enrollable, disponibilidad de parqueos. Todo esto descrito en buen estado de funcionamiento. Inmueble propiedad del proveedor del estado **REAL STATE YP, S.R.L.**, para fines de almacenaje y distribución de alimentos, mobiliarios institucionales.
 3. Contrato de alquiler de local comercial ubicado en el primer piso del Edificio Profesional Felipe I, localizado en la calle Santiago, No. 3, del sector Gazcue, Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana, el cual consta de un total de 150 mts², con todas sus dependencias, consistentes en: área de recepción, 6 espacios de oficina, 1 oficina con medio baño en el interior, 1 cocina, 1 comedor, 2 baños, 1 área para archivos y 4 parqueos. Inmueble propiedad del proveedor del estado **INVERSIONES VINICIO PEÑA, S.R.L.**, para fines de instalación y funcionamiento de oficinas del CONAPE.

Es válido destacar que, desde la suscripción de estos contratos hasta la fecha hemos realizado inversiones monetarias destinadas a la mejora y adecuación de los locales alquilados, con las amenidades requeridas para las funciones para las cuales cada uno ha sido previsto. De igual forma, hemos adquirido, mediante los procesos de compras pertinentes, ajueres de oficina como aires acondicionados, materiales gastables, equipos tecnológicos, entre otros para equipar con lo necesario cada espacio.

Los contratos con fecha anterior al 2024, fueron debidamente renovados de conformidad con las normativas vigentes.

No obstante, resulta que en fecha 23 de octubre de 2024, la Dirección General de Contrataciones Públicas (DGCP), en coordinación con la Contraloría General de la República, emitieron una Circular Conjunta, sobre la renovación de contratos administrativos derivados de los procedimientos de contratación pública, sujetos a la Ley Núm. 340-06 y sus modificaciones, estableciendo que, en virtud de lo dispuesto en el artículo 164 del Decreto No. 416-23, que aprueba el Reglamento de Aplicación de la referida ley, *"las instituciones que requieran*



Consejo Nacional de la Persona Envejeciente

nuevamente la adquisición del bien, la contratación del servicio o ejecución de la obra, deben realizar una nueva convocatoria al procedimiento de contratación que corresponda, ya sea ordinario o de excepción, conforme lo establecido en la norma vigente”.

Haciendo extensivas estas disposiciones a todos los servicios que cubren necesidades recurrentes, especialmente los alquileres y arrendamientos que contrate el Estado Dominicano. En vista de que estos se encuentran sujetos al ámbito de aplicación de la referida Ley, por tanto, en dichos contratos, especialmente en aquellos de bienes inmuebles, no opera renovación automática o tácita reconducción como ocurre en el derecho común.

Por todas las razones anteriormente expuestas, recomendamos que se realice un procedimiento de excepción por proveedor único, dividido en lotes, para continuar con la contratación de los servicios de alquiler precedentemente escritos, con el proveedor **INVERSIONES FIELD, S.R.L.**, **REAL STATE YP, S.R.L.**, e **INVERSIONES VINICIO PEÑA, S.R.L.**

II. La necesidad a atender.

Se requiere realizar la contratación de servicios de alquiler de espacios para oficinas y almacenamientos para uso institucional, a los fines de ejecutar las actividades diarias para brindar un mejor servicio a los adultos mayores que lo requieran y otros usuarios que acuden a esta institución.

Especificaciones necesarias para satisfacer la necesidad:

1. Oficinas:

○ Ubicación y detalles:

1. Primer piso del Edificio Profesional Felipe I, localizado en la calle Santiago, No. 3, del sector Gazcue, con una superficie de 150 mts²; con las siguientes distribuciones: area de recepcion, seis espacios de oficina, una oficina con medio baño en el interior, una cocina, un comedor, dos baños, un área para archivo y cuatro parqueos.

2. Almacenes:

○ Ubicación y detalles:

1. Nave industrial ubicada en la Carretera Sánchez, km. 11 ½, Sector Honduras del Norte, Santo Domingo, Distrito Nacional. Nave identificada con el No. IF-15, de aproximadamente 815 mts², con paredes de bloques de hormigón prensado, techo de Aluzinc, dos (2) puertas enrollables de acceso y dos medios baños.
2. Nave industrial ubicada en la Calle Coronel Rafael Tomas Fernandez Dominguez, Residencial Tecnicos de Educacion #5 Prado Oriental, San Isidro, Santo Domingo Este, la misma está distribuida de la siguiente manera: 350 mts² de almacén, construida en block, techo de Aluzinc, piso de cemento, un baño, seis lámparas. El complejo donde está ubicada cuenta con cisterna, bomba de agua, bomba sumergible, un portón enrollable, disponibilidad de parqueos.

3. Variables que afectan el precio final de los bienes o servicios

Pudimos identificar las siguientes variables que podrían afectar el precio final de los bienes y servicios requeridos:

- Ubicación
- Tamaño y distribución del espacio
- Condiciones del contrato de renta

Estas son variables que se encuentran de manera permanente en el mercado y podrían afectar los precios de los bienes o servicios solicitados, aunque son probables no representan un riesgo alto debido a la estabilidad económica que mantienen los sectores vinculados a estas variables.

4. Impacto de cambios tecnológicos

Los cambios tecnológicos no representan un riesgo mayor para el proceso de servicios de alquileres requeridos.

5. Verificar que la contratación cumple con todas las leyes, regulaciones y normativa aplicable.

Para la elaboración del requerimiento fue consultado el primer lugar al departamento Jurídico y a la División de compras para identificar cuáles leyes, decretos, manuales y procedimientos deben ser cumplidos para una correcta ejecución de este proceso.

Pudimos identificar de manera enunciativa y no limitativa las siguientes normas:

1. Ley 352-98 sobre protección a la persona envejeciente y su Reglamento de aplicación mediante Decreto 1372-04.
2. Ley 47-25 sobre Contrataciones Públicas, de fecha 28 de julio de 2025.
3. Decreto 52-26, de fecha 28 de enero de 2026, que establece el Reglamento de aplicación de la nueva ley de contrataciones públicas.
4. Circular conjunta de fecha 23 de octubre de 2024, emitida por la Dirección General de Contrataciones Públicas (DGCP), en coordinación con la Contraloría General de la República.

6. Evaluar si tiene los recursos humanos, técnicos y administrativos disponibles para gestionar la contratación.

El CONAPE cuenta con el personal y recursos técnicos necesarios para realizar la gestión de la contratación desde su fase de preparación hasta el cierre del eventual contrato.

III. Identificar el objeto del contrato, su naturaleza, características y especificaciones.

Contratar los servicios de alquiler de espacios para oficinas, parqueo y almacén del CONAPE.

Ver fichas técnicas adjuntas



**Consejo Nacional de la Persona
Envejeciente**

IV. Las particularidades del mercado, en cuanto a cómo y en cuáles plazos se ofrece ese bien, se presta el servicio o se ejecuta la obra así como los aspectos legales y financieros que deben cumplir los oferentes interesados

Las condiciones de experiencia, la capacidad jurídica, financiera y de organización de los proponentes que se requiere para la participación en el respectivo proceso de selección son las siguientes:

1. REQUISITOS TÉCNICOS Y DE EXPERIENCIA

1.1 Los requisitos técnicos que debe cumplir las ofertas para ser admisibles son las siguientes:

Documentación Técnica:

A. Oferta Técnica. Debe detallar los servicios, características y facilidades que ofrece el local a ser alquilado.

2. REQUISITOS JURIDICOS

2.1 Los requisitos jurídicos con los que deben cumplir las ofertas para ser admisibles son las siguientes:

1. Formulario de Presentación de Oferta (SNCC.F.034)
2. Formulario de Información sobre el(la) Oferente (SNCC.F.042)
3. Estar al día con sus obligaciones fiscales en la Dirección General de Impuestos Internos (DGII).
4. Estar al día con el pago de sus obligaciones de la Seguridad Social en la Tesorería de la Seguridad Social (TSS).
5. Registro de Proveedores del Estado (RPE), emitido por la Dirección General de Contrataciones Públicas.
6. Copia del Registro Mercantil expedido por la Cámara de Comercio y Producción correspondiente (vigente).
7. Copia de los Estatutos sociales vigentes debidamente registrados en la Cámara de Comercio y Producción correspondiente.



**Consejo Nacional de la Persona
Envejeciente**

8. Copia de la nómina de accionistas y acta de la última asamblea realizada debidamente registrada por ante la Cámara de Comercio y Producción correspondiente.
9. Poder de representación, si aplica
10. Certificación MIPYMES (cuando aplique)
11. Copia de la cédula de identidad y electoral de la persona autorizada a firmar

3. REQUISITOS ECONÓMICOS

1. Formulario de Presentación de Oferta Económica (SNCC.F.33).
2. Garantía de fiel cumplimiento de contrato u otras que sean requeridas, según corresponda.

V. El costo estimado del bien, obra o servicio a contratar, que determine el presupuesto de la contratación e identifique la partida presupuestaria a afectar.

- 1. Análisis de la demanda y la oferta de los bienes para identificar criterios de triple impacto (ambiental, social y económico) asociados al objeto de la contratación, así como el criterio de valor por dinero y los riesgos previsibles involucrados.**

Luego de realizar una investigación de mercado en diferentes fuentes de información, iniciando con la identificación de la cuenta y partida presupuestaria disponible que sería afectada.

La cuenta para imputar en este proceso es la 2.2.5.1.01 por un valor de RD\$2,800,000.00

2. Criterios sociales:

a. Igualdad de oportunidades y no discriminación:

Fomentar la inclusión de grupos minoritarios o en situación de vulnerabilidad en la fuerza laboral.

En este proceso no es un criterio determinante.

- b. **Condiciones laborales justas:** Salarios dignos, jornadas laborales decentes, seguridad e higiene en el trabajo, y respeto a los derechos sindicales.

En este proceso no es un criterio determinante.

- c. **Impacto social positivo:** Priorizar empresas que contribuyan al desarrollo de la comunidad local, la generación de empleo y la cohesión social.

En este proceso no es un criterio determinante.

- d. **Criterios ambientales:**

- Eficiencia energética: Promover la adquisición de productos y servicios con bajo consumo energético y alta eficiencia.

En este proceso no es un criterio determinante.

- Materiales sostenibles: Preferir materiales reciclados, biodegradables o de origen local para reducir la huella ambiental.

En este proceso no es un criterio determinante.

- Reducción de residuos: Minimizar la generación de residuos durante la ejecución del contrato y fomentar prácticas de reciclaje y reutilización.

En este proceso no es un criterio determinante.

- e. **Criterios económicos:**

- Optimización de recursos: Asegurar la mejor relación calidad-precio, utilizando los recursos públicos de manera eficiente y transparente.

Se consultaron varias páginas empresas con tienda en línea para valorar el costo estimado de los alquileres en la zona, entre ellas se encuentran:

<https://remaxrd.com/>

<https://mrhome.com.do/>

<https://www.tucasard.com/>

<https://www.encuentra24.com/dominicana-es/searchresult/bienes-raices-alquiler>

Ver presupuesto / costo estimado de los productos estimado anexo.

- f. **Fomento de la innovación:** Estimular la contratación de soluciones innovadoras que aporten valor añadido y contribuyan al desarrollo económico.

En este proceso no es un criterio determinante

- g. **Apoyo a la economía local:** Priorizar empresas locales o regionales para fortalecer el tejido empresarial y generar empleo en la zona.

En este proceso no es un criterio determinante.

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

Los oferentes interesados deberán presentar ofertas que contengan los espacios con las amenidades requeridas por la institución de manera que podamos garantizar la mejor relación calidad precio del servicio a ser contratado.

VII. La determinación del tipo de contrato a celebrar, describiendo su objeto y las prestaciones que se espera recibir del proveedor.

El contrato a celebrar es un contrato de servicios de alquiler de locales para oficinas, parqueo y almacén de insumos institucionales del CONAPE conforme al pliego de condiciones.

Prestaciones requeridas de el/los proveedor/es Adjudicados:

1. Mantenimiento y conservación del inmueble.
2. Seguridad y accesibilidad.



**Consejo Nacional de la Persona
Envejeciente**

3. Condiciones y flexibilidad en los contratos de renta.
4. Garantía del funcionamiento adecuado de los sistemas e instalaciones del inmueble.
5. Atención al cliente eficiente en caso de incidencias o dudas respecto al inmueble.
6. Garantizar el pago de sus obligaciones fiscales.

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

VER MATRIZ ANEXA

IX. Las garantías requeridas para el procedimiento de selección y para la ejecución del contrato.

Para este proceso, se puede requerir la constitución de las siguientes garantías:

1. Garantía de seriedad de la oferta : póliza de garantía bancaria y/o póliza de fianza a favor del CONSEJO NACIONAL DE LA PERSONA ENVEJECIENTE, por un monto equivalente al 1% del valor de la oferta. Según establece el artículo 202 del Decreto 52-26.
2. Garantía de fiel cumplimiento del contrato: Póliza de garantía bancaria y/o póliza de fianza. La vigencia de la garantía será de 01 año, contados a partir de la constitución de la misma hasta el fiel cumplimiento del contrato.

X. Perfil de los peritos

Los peritos designados deben cumplir con el siguiente perfil:

Formación Académica

- **Título Universitario/técnico:** Poseer título técnico y/o título universitario en cualquier carrera.



Consejo Nacional de la Persona Envejeciente

- **Certificaciones:** Certificaciones en el área administrativa con enfoque en administración de propiedades o similares. Curso técnico en elaboración de pliegos de condiciones y rol de peritos técnicos, elaboración de informes.

Experiencia Profesional

- **Conocimiento del Mercado:** Familiaridad con las dinámicas del mercado de consumo masivo, incluyendo tendencias y regulaciones aplicables (bienes raíces).

Habilidades Técnicas

- **Análisis Crítico:** Habilidad para identificar deficiencias en el almacenamiento, manipulación y distribución de alimentos.
- **Redacción de Informes:** Competencia para elaborar informes técnicos claros y precisos que puedan ser utilizados en procedimientos judiciales o administrativos.

Cualidades Personales

- **Integridad Profesional:** Compromiso con altos estándares éticos y profesionales.
- **Proactividad:** Capacidad para anticipar problemas potenciales y proponer soluciones efectivas.
- **Orientación al consumidor final:** Foco en garantizar que los consumidores reciban productos seguros y de calidad.

Habilidades Prácticas

- **Capacidad analítica:** Un perito debe poder interpretar datos y realizar evaluaciones críticas sobre la calidad y seguridad de los alimentos.
- **Habilidades en la redacción de informes:** Debe ser capaz de documentar sus hallazgos de manera clara y organizada, proporcionando informes que justifiquen sus conclusiones y sean comprensibles para personas sin formación técnica

Habilidades Interpersonales

- **Comunicación efectiva:** El perito necesita comunicar sus hallazgos a diferentes partes interesadas (jueces, abogados, clientes) de manera clara y persuasiva. Esto implica simplificar conceptos complejos sin perder precisión.
- **Imparcialidad:** La objetividad es crucial; el perito debe presentar sus conclusiones basadas en evidencia sin dejarse influir por las partes involucradas en el proceso de compra.
- **Trabajo en equipo:** Debe ser capaz de colaborar con otros profesionales integrándose en grupos de trabajo para lograr objetivos comunes

Responsabilidades del Perito en Alquiler de Locales

1. **Elaboración de Especificaciones Técnicas:** Los peritos deben desarrollar especificaciones técnicas claras y precisas que definan los requisitos que deben cumplir las empresas de servicios de transporte, asegurando que se alineen con las normativas de la institución.
2. **Evaluación de Ofertas:** Deben evaluar las ofertas presentadas por los proveedores, asegurándose de que cumplan con los criterios establecidos en las bases de la contratación. Esto incluye verificar la calidad, el precio y otros aspectos técnicos relevantes.
3. **Homologación de Muestras:** En caso necesario, los peritos son responsables de homologar muestras de productos para asegurar que cumplan con las especificaciones técnicas antes de realizar la compra.
4. **Emisión de Informes Técnicos:** Es fundamental que los peritos emitan informes técnicos sobre las ofertas evaluadas. Estos informes deben ser claros, concisos y reflejar fielmente el cumplimiento de los requisitos establecidos.
5. **Recomendaciones para Actualización:** Los peritos también pueden recomendar actualizaciones a la base de datos de especificaciones técnicas, asegurando que la información esté siempre al día con las mejores prácticas y regulaciones del sector.
6. **Cumplimiento Normativo:** Deben asegurarse de que todos los procesos y productos cumplan con las normativas locales e internacionales sobre seguridad alimentaria, lo que incluye la implementación de prácticas adecuadas en la producción, transporte y almacenamiento de alimentos.
7. **Cualquier otra relacionada con el objeto del contrato que se establezca en la norma o sea solicitada por las autoridades competentes.**



**Consejo Nacional de la Persona
Envejeciente**

XI. Base legal y técnica

Ley No. 47-25 sobre Contrataciones Públicas, la cual establece en su Artículo 87, lo siguiente: *Todo procedimiento de contratación deberá estar sustentado en estudios previos, de conformidad con lo dispuesto por los reglamentos de aplicación de la presente ley y con las regulaciones especiales aplicables al objeto contractual.*

Así mismo, el Reglamento de aplicación de la normativa antes citada, aprobado mediante Decreto No. 52-26, en su Artículo 85 indica: *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.*

Por otro lado, el **Manual General de Procedimientos Ordinarios de Contratación Pública**, dispone que: *“Los estudios previos deben contener una reflexión sobre la demanda y la oferta del bien, obra o servicio, lo que permitirá a la institución contratante establecer los requisitos mínimos que los oferentes deben cumplir en términos de capacidad financiera, experiencia e idoneidad, de acuerdo con las condiciones del mercado y el objeto de la contratación. Este análisis también debe ofrecer información de forma enunciativa, no limitativa para definir el costo estimado y las especificaciones de los bienes, obras y servicios objeto del procedimiento de contratación, así como la identificación de criterios sociales, ambientales y económicos asociados a la contratación y los riesgos previsibles involucrados.”*

Hecho y firmado en un (1) original de un mismo tenor y efecto, en la ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los veintiséis (26) días del mes de mayo del año dos mil veintiséis (2026).

Revisado por:


Lcda. María Del Rosario Álvarez Rivas,
Encargada Departamento Administrativo



**Consejo Nacional de la Persona
Envejeciente**

Preparado por:

Lic. Edward Coste,
Responsable Técnico
Dpto. Administrativo

Ing. Carlos Joseph,
Responsable Técnico
División Ingeniería

Lcda. Thui De Jesus,
Responsable Legal
Departamento Jurídico

Lcda. Ived Peniche,
Responsable Financiero
Departamento Financiero

