



REPÚBLICA DOMINICANA
**REGISTRO
INMOBILIARIO**

**Términos de Referencia para la Contratación servicio de
pintura exterior del edificio del Registro Inmobiliario de
Higüey.**

Compra Menor

Proceso RI-CM-BS-2026-020

Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional
República Dominicana
Marzo 2026

Invitación a Presentar Ofertas

El **Registro Inmobiliario** les invita a participar en el procedimiento de referencia, a los fines de presentar su oferta para la **"Contratación servicio de pintura exterior del edificio del Registro Inmobiliario de Higüey"**, bajo la modalidad de **Compra Menor**.

1. Sobre nosotros

El Consejo del Poder Judicial mediante Resolución núm. 008-2020 de fecha 7 de julio de 2020 creó Registro Inmobiliario, como una dependencia responsable del manejo sistémico de los órganos de naturaleza administrativa establecidos en la Ley de Registro Inmobiliario, núm. 108-05 y sus reglamentos. El Registro Inmobiliario está conformado por el Consejo Directivo del Registro Inmobiliario, la Dirección Nacional de Registro de Títulos, la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales, y la Administración General del Registro Inmobiliario.

Como parte de la implementación del Registro Inmobiliario, se creó una unidad para gestionar las compras del Registro Inmobiliario. El Consejo del Poder Judicial registrará los procesos de contratación pública del Registro Inmobiliario por la Ley 340-06 y su modificación y el Reglamento de Compras de Bienes y Contrataciones de Obras y Servicios del Poder Judicial, aprobado mediante Resolución no. 01-2023 del 02 de mayo del 2023.

2. Objeto de la contratación

Mejorar la apariencia física de la oficina, promoviendo un mejor ambiente laboral y una mejor imagen de cara al público.

3. Normas aplicables

El procedimiento será regido por los presentes términos de referencia, así como las siguientes normativas:

- Ley Núm. 47-25, de fecha de fecha 28 de julio de 2025 sobre Contrataciones Públicas.
- Ley núm. 200-04, de fecha 25 de febrero de 2005, sobre Libre Acceso a la Información Pública.
- Ley núm. 247-12, de fecha 14 de agosto de 2012, Orgánica de la Administración Pública
- Ley núm. 107-13, de fecha 8 de agosto de 2013, sobre los Derechos de las personas en sus relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo.

- Reglamento de Compras de Bienes y Contrataciones de Obras y Servicios del Poder Judicial, aprobado mediante Resolución no.01-2023, de fecha 02 de mayo de 2023.
- Código de ética del Poder Judicial.

4. Fuente de recursos

Los recursos para financiar el costo de la adquisición provienen de los fondos del Registro Inmobiliario 2026.

5. Descripción de los bienes y servicios a adquirir

Ítem no.	Descripción de los bienes/servicios	Cantidad	Unidad de medida	Especificaciones técnicas
1	Pintura exterior del edificio del Registro Inmobiliario de Higüey (Metraje 908.85 M2).	1	Unidad	1. Preparación de superficie: Previo a la aplicación de la pintura, se debe de preparar la superficie, la cual debe estar libre de impurezas, polvo y cualquier otro agente, Se debe eliminar cualquier presencia de Humedad y/o eflorescencias salinas. Se deben de reparar las posibles grietas y deformaciones. Luego se debe de lijar la superficie con movimientos circulares para homogenizar la superficie. 2. Zonas Húmedas: Las zonas que presenten presencia de humedad, como sales o manchas, deberán ser tratadas con Bloqueador de Humedad, Previa a la pintura de terminación, si se detectan humedades o filtraciones activas se deberá informar a la supervisión para su reparación. 3. Corrección de Grietas: La corrección de grietas debe realizarse ranurando las grietas existentes con una pulidora, limpiar y finalmente aplicar un sellador de Poliuretano de alta calidad, diseñado para sellar juntas estructurales, aplicado con pistola de curado por humedad y resistente al agua. 4. Guindolas y Andamios: los trabajos de pintura exterior en las fachadas de la edificación deberán ser realizada en andamios o guindola. Con el uso de todos los mecanismos de protección de seguridad. En las zonas autorizadas a trabajarse con andamios, estos Deberán ser instalados y manipulados de acuerdo a las normas de Seguridad, debidamente controladas por un experto en prevención de riesgos a cargo del contratista, Se exigirá el uso de los implementos de seguridad personal de cada trabajador, para trabajos en altura, dígame arnés, línea de vida, etc. 5. Pinturas e impermeabilizante a utilizar:

				Pintura Acrílica: debe ser de polímeros 100% acrílico, mate. Que NO contenga mercurio, ni plomo ni cromatos. Impermeabilizante acrílico multicomponente: El impermeabilizante de muros debe ser de pintura acrílica hidrofóbica acrílico con base de látex multicomponentes (Base + Pintura + Impermeabilizante), resistente a hongos y manchas, acabado mate. Pintura de Trafico: Revestimiento en base de resinas alquídicas, componentes de sólidos al 65 al 70%, color amarillo de alta visibilidad, bajo olor y resistente a la abrasión. Pintura Antióxido: debe ser anticorrosivo 100% alquídico con excelente resistencia a la corrosión, de acabado mate, aplicación sobre acero/hierro. Pintura Esmalte: Esmalte alquídico, resistente a rayos UV, aplicación sobre acero/hierro, libre de plomo y mercurio, resistente a hongos, color azul royal.
--	--	--	--	---

Notas importantes:

Muestra de colores.

Al inicio de los trabajos, se hará una muestra de color de 1,00 x 1,00 mts, en un muro preseleccionado por la supervisión, para tomar la decisión de los colores aplicar.

Pintado de fachadas exteriores.

Previo a la aplicación de la pintura exterior la superficie debe estar limpia y bien seca, se iniciará a pintar de arriba hacia abajo y siempre en sentido horizontal, nunca pintará a pleno sol para evitar acelerar el proceso de secado y se produzcan fisuras, manchas o cambios de color entre manos. No se permitirá aplicar pinturas en días muy húmedos o lloviendo.

Sellado de Grietas en muro.

Antes de sellar la grieta, se debe ampliar el espacio debajo de la superficie, retirando el cemento dañado ya sea con cincel o pulidora, se debe eliminar los restos que hayan quedado en el interior de la grieta usando un cepillo de alambre.

Una vez limpia la junta se aplica un adhesivo para morteros y/o hormigón y se aplicará un mortero de reparación estructural o grout, una vez este producto se encuentre seco de acuerdo a la ficha técnica se aplicarán 3 manos del sellador con tiempo de repintado de mínimo 8 horas entre capas.

Nota 1: Los productos dígame pintura acrílica, impermeabilizantes deben aplicarse puros sin ningún diluyente.

Nota 2: El lijado de superficie con contenido de plomo, cromato o asbesto viejo, puede ser nocivo para la salud si son ingeridos o inhalados. Usar mascarilla protectora.

Horario de Trabajo.

De lunes a viernes de 7:30 am. a 4:30 p.m., para aquellas actividades que no produzcan ruido, ni poluciones, ni olores, previa coordinación con el supervisor del proyecto.

De lunes a viernes de 4:30 p.m. a 8:00 p.m., para las actividades que produzcan ruido, como la demolición: (cerámica, sheetrock, muro de mampostería etc..) y pintura, entre otros.

Sábado, domingo y días feriados de 8:00 a.m. a 5:00 p.m.

6. Listado de partidas

Part.	Descripción	Und.	Cant.
1.00	DEMOLICIÓN Y DESMONTE		
1.01	Desmonte de letrero institucional frontal	ud	1.00
2.00	PINTURA EN AREA EXTERIOR E INTERIOR		
2.01	Suministro y aplicación de pintura 100% acrílica en superficie exterior del edificio. Color a indicar (incluye: andamios, corrección de grietas, lija, retiro de pintura levantada, etc..)	m2	908.85
2.02	Suministro y aplicación de pintura 100% acrílica en verja perimetral frontal y lateral izq. Color a indicar (incluye: corrección de grietas, lija, retiro de pintura levantada, etc..)	m2	275.65
2.03	Suministro y aplicación de pintura 100% acrílica en verja perimetral posterior. Color a indicar (incluye: corrección de grietas, lija, retiro de pintura levantada, etc..)	m2	83.09
2.04	Suministro y aplicación de pintura 100% acrílica en verja perimetral lateral derecha. Color a indicar (incluye: corrección de grietas, lija, retiro de pintura levantada, etc..)	m2	112.52
2.05	Pintura y mantenimiento en hierros protectores de ventanas, 1er. Nivel. Color a indicar (Incluye: limpieza y preparación de superficie, aplicar antióxido y ferré donde sea necesario).	m2	37.77
2.06	Pintura y mantenimiento barandas en hierros de balcones. Color a indicar (Incluye: limpieza y preparación de superficie, aplicar antióxido y ferré donde sea necesario).	m2	11.24
2.07	Pintura y mantenimiento en hierros de arco Lobby. Color a indicar (Incluye: limpieza y preparación de superficie, aplicar antióxido y ferré donde sea necesario).	m2	5.04
2.08	Pintura y mantenimiento en baranda escalera exterior posterior. Color a indicar (Incluye: limpieza y preparación de superficie, aplicar antióxido y ferré donde sea necesario).	m2	2.04
2.09	Pintura y mantenimiento en baranda escalera posterior interior. Color a indicar (Incluye: limpieza y preparación de superficie, aplicar antióxido y ferré donde sea necesario).	m2	14.43
2.1	Pintura y mantenimiento en baranda escalera frontal interior. Color a indicar (Incluye: limpieza y preparación de superficie, aplicar antióxido y ferré donde sea necesario).	m2	8.59
2.11	Pintura y mantenimiento en vanos hierro verja frontal. Color a indicar (Incluye: limpieza y preparación de superficie, aplicar antióxido y ferré donde sea necesario).	m2	79.17
2.12	Pintura y mantenimiento en puertas frontales de carros. Color a indicar (Incluye: limpieza y preparación de superficie, aplicar antióxido y ferré donde sea necesario).	m2	23.40
2.13	Sum. Y aplicación de impermeabilizante en muro exterior (100% acrílico, acabado mate, de partículas de látex) (compuesto: base + pintura + impermeabilizante)	m2	908.85

2.14	Pintura y mantenimiento en hierros protectores de ventanas 2do. Nivel. Color a indicar (Incluye: limpieza y preparación de superficie, aplicar antióxido y ferré donde sea necesario).	m2	31.89
2.15	Mantenimiento y pintura de puerta metálica Azul Royal industrial en caseta eléctrica (dimensión 1.80x2.10 dos hojas y 0.90x2.10 m2). (Incluye: limpieza y preparación de superficie, aplicar antióxido y ferré donde sea necesario).	ud	3.00
2.16	Mantenimiento y pintura de puerta metálica Azul Royal industrial en caseta de bomba (dimensión 0.90x2.10 m2). (Incluye: limpieza y preparación de superficie, aplicar antióxido y ferré donde sea necesario).	ud	1.00
2.17	Mantenimiento y pintura de puerta metálica Azul Royal industrial en puerta del techo de escalera y caseta guardianes (dimensión 1.00x2.10 m2 y 0.80x2.10). (Incluye: limpieza y preparación de superficie, aplicar antióxido y ferré donde sea necesario).	ud	2.00
2.18	Limpieza de áreas intervenidas (Parqueos y edificio)	ud	2.00
3.00	GASTOS DIRECTOS		
3.01	Dirección Técnica y Responsabilidad		10.0%
3.02	Gastos Administrativos		3.0%
3.03	Transporte		2.5%
	SUB-TOTAL INDIRECTOS PARA ITBIS (1)		
	SUB-TOTAL A GRABAR		
	BASE IMPONIBLE DE IMPUESTOS		10.0%
3.04	Seguro Social y Contra Accidentes		4.5%
3.05	Codia 1/1000		0.1%
3.06	Ley Liquidación Laboral		1.0%
3.07	ITBIS (18% del 10% del TOTAL, NORMA 07-2007)		18.0%
3.08	Equipos de Salud e Higiene		1.00%
3.09	Equipos de Seguridad y Protección Personal		2.00%
	SUB-TOTAL INDIRECTOS NO PAGAN ITBIS (2)		
	TOTAL GASTOS INDIRECTOS (1+2)		
4.00	Imprevistos		5%
	TOTAL, GENERAL		

7. Visita Técnica

Los oferentes, para presentar sus propuestas, podrán realizar una visita de inspección y obtener por sí mismos y bajo su responsabilidad y riesgo, toda la información que puedan necesitar para preparar sus ofertas.

Esta visita no es de carácter obligatoria, por lo que, en caso de NO asistir a la misma, el contratista bajo su responsabilidad, presentará la propuesta, sin valorar las condiciones del área que impacten las partidas a presupuestar.

Puede confirmar su cita en el correo electrónico comprasri@ri.gob.do

La visita técnica será realizada en el día y hora programada según cronograma de actividades del presente pliego de condiciones, en el Registro Inmobiliario de Higüey en la Avenida Altagracia, sector Brisas del Llano, previa confirmación de asistencia al Departamento de Compras.

La visita será guiada por la Gerencia de Infraestructura.

8. Cronología de eventos

Actividades	Período de ejecución
1. Publicación en el portal e invitaciones a participar	Lunes 23 de marzo 2026
2. Período para realizar consultas por parte de los interesados	Martes 24 de marzo 2026
3. Plazo para emitir respuesta por parte del Departamento de Compras y Contrataciones, mediante circulares o enmiendas	Martes 24 de marzo 2026
4. Visita técnica	Miércoles 25 de marzo, 10:00 a.m.
5. Recepción de Ofertas vía correo electrónico	Jueves 26 de marzo 2026, hasta las 4.30 p.m.

9. Documentación a presentar para fines de evaluación

9.1 Documentación credencial

A. **Registro de Proveedores del Estado (RPE)**, el mismo deberá de estar actualizado. De acuerdo con lo requerido en este término de referencia, esta contratación ha sido clasificada con la codificación UNSPSC, la actividad comercial: 73181104-Servicios de pintura, 72100000-Servicio de mantenimiento y reparaciones de construcciones e instalaciones, 81100000-servicios profesionales de ingeniería y actividades afines.

- B. **Certificación original emitida por la Dirección General de Impuestos Internos (DGII),** donde se manifieste que el oferente se encuentra al día en el pago de sus obligaciones fiscales.
- C. **Certificación original emitida por la Tesorería de la Seguridad Social (si aplica),** donde se manifieste que el oferente se encuentra al día en el pago de sus obligaciones de la Seguridad Social.

9.2 Documentación técnica

Los Proveedores que participen en el proceso, deben depositar una oferta técnica que deberá contener la documentación necesaria, suficiente y fehaciente para demostrar que cumplen con las especificaciones técnicas, a saber:

a. Análisis de costos unitarios: El Oferente/Proponente deberá depositar los análisis de costos unitarios con los impuestos (Itbis) transparentado en materiales y equipos de acuerdo a los criterios de aceptación de análisis de costos.

b. Fichas Técnicas: El proveedor debe depositar la ficha técnica de cada uno de los siguientes productos:

- Pinturas acrílicas, antióxido, satinada, tráfico y esmaltes.
- Impermeabilizantes.
- Masillas.
- Guindolas, andamios y arnés y aditamentos de seguridad para trabajo en altura.

c. Cronograma de entrega e instalación: Debe entregarse un calendario de ejecución máximo de 60 días calendarios, así mismo, debe depositarse una carta compromiso de inicio de los trabajos.

d. Experiencia Específica del Oferente: El Oferente/Proponente deberá acreditar que cuenta con una experiencia mínima de dos (2) años ofreciendo el servicio de aplicación de pinturas, epoxicos y trabajos afines de edificaciones, dicha experiencia deberá ser certificada mediante copias de los contratos registrados o certificaciones (ordenes de compras, recepción conforme y cartas de referencias) emitidas por las entidades contratantes que indiquen trabajos específicos de esta índole, trabajos parciales no serán validados.

e. Garantía: La Pintura del Registro Inmobiliario debe tener una garantía mínima de un (1) año, esta garantía entra en vigencia a partir de la recepción formal de los trabajos y cubrirá la re aplicación de la pintura por manchas, descoloración y desprendimiento de la pintura en muros exteriores.

9.3 Documentación económica

f. Cotización: Debe presentarse a nombre del Registro Inmobiliario (RNC: 424-00093-1) y estar firmada y sellada con la fecha de entrega de la oferta y emitida en pesos RD\$ dominicanos.

g. Listado de partidas.

10. Criterios de evaluación

El bien y/o servicio requerido será evaluado bajo el método de **CUMPLE/NO CUMPLE** según las especificaciones técnicas del mismo y los documentos solicitados.

11. Procedimiento de selección

- El proceso de compra se realizará por totalidad de la oferta.
- El proveedor deberá ofrecer en su propuesta económica la cantidad total requerida del ítem.
- La adjudicación se hará a favor del oferente que presente la propuesta que cumpla con los requerimientos solicitados y tenga el menor precio.

12. Condiciones de entrega

Tiempo de entrega: La ejecución de los Remozamientos, tendrá un tiempo de ejecución máximo de 60 días calendarios a partir de la recepción de la orden de trabajo, emitida por la Gerencia de Infraestructura y la recepción de la orden de compra.

13. Adjudicaciones posteriores (re-adjudicación)

En caso de incumplimiento o desestimación del adjudicatario, así como por situaciones o errores detectados en este proceso, se cancela la adjudicación. El Departamento de Compras y Contrataciones procederá a readjudicar considerando el reporte de lugares ocupados y la disponibilidad de entrega.

14. Desempate de Ofertas

En caso de empate entre dos o más Oferentes/Proponentes, se procederá por una elección al azar, en presencia de Notario Público y de los interesados.

15. Condiciones de pago

Las facturas deben ser emitidas con numero de comprobante gubernamental a nombre del **Registro Inmobiliario, RNC: 424-00093-1, firmada y sellada.**

Las opciones de pago para el presente procedimiento son las siguientes:

Opción A: Un primer pago correspondiente al 20% de avance del valor total del contrato, y un 80% a realizarse luego de la recepción conforme.

Opción B: El proveedor adjudicado puede decidir no recurrir al esquema de pago establecido en el literal anterior y optar por un pago del 100% total, luego de la recepción conforme.

El proveedor deberá ofrecer un mínimo de 30 a 45 días de crédito a partir de la recepción conforme de la factura y de los bienes adjudicados.

16. Validez del contrato

El proveedor cuyo total adjudicado exceda el equivalente en pesos dominicanos de US\$10,000.00, deberá constituir una póliza mediante una compañía aseguradora autorizada por la Superintendencia de Seguros para operar en la República Dominicana, en un plazo de cinco (5) días hábiles, contados a partir de la notificación de la adjudicación, por el importe del cuatro por ciento (4%) del monto total del contrato a intervenir, a disposición del Registro Inmobiliario.

En caso de que el adjudicatario sea una MIPYME el importe de esta garantía será equivalente al uno por ciento (1%) del monto total de la adjudicación.

17. Efectos de incumplimiento

El incumplimiento del contrato u orden de compra por parte del proveedor determinará su finalización y supondrá para el mismo la ejecución de la Garantía de Fiel Cumplimiento del Contrato, procediéndose a contratar al adjudicatario que haya quedado en el segundo lugar.

18. Finalización del contrato

El contrato finalizará por vencimiento de su plazo, de su última prórroga, si es el caso, o por la concurrencia de alguna de las siguientes causas de resolución:

- Incumplimiento del proveedor.
- Incursión sobrevenida del proveedor en alguna de las causas de prohibición de contratar con la administración pública que establezcan las normas vigentes, en especial el artículo 14 de la Ley No. 340-06, sobre

Compras y Contrataciones Públicas de Bienes, Servicios, Obras y Concesiones.

- Mutuo consenso entre las partes.

19. Generalidades

Para los casos no previstos en estos términos de referencia quedarán sujetos al Reglamento Compras de Bienes y Contrataciones de Obras y Servicios del Poder Judicial, y el ordenamiento jurídico aplicable a la contratación de que se trata.

20. Presentación de ofertas

Las ofertas se enviarán al correo electrónico comprasri@ri.gob.do hasta 4:30 del día **Jueves 26 de marzo del 2026**, bajo la referencia **RI-CM-BS-2026-020**.

21. Vías de contacto para consultas

Para cualquier consulta o aclaración sobre el proceso de referencia, los datos de contacto son los siguientes:

- **Departamento:** Compras y Contrataciones.
- **Correo electrónico:** comprasri@ri.gob.do
- **Teléfono de oficina:** 809-533-1555, ext. 4030.
- **Persona de contacto:** Kiancy Medina.



PODER JUDICIAL | REPÚBLICA DOMINICANA

Kiancy Medina Espino
Incidelka Aquino

Documento firmado digitalmente, puede validar su integridad en el siguiente enlace:
<https://firma.poderjudicial.gob.do/inbox/app/poderjudicial/v/KJXQ-1YPV-NIAK-00VI>

