



**Santo Domingo, Rep.Dom.
01 agosto 2024**

INFORME PERICIAL PROVEEDOR ÚNICO CONTRATO ALQUILER DE LOCAL COTUI

EL INSTITUTO NACIONAL DE AGUAS POTABLES Y ALCANTARILLADOS (INAPA), como institución del sector agua potable, saneamiento y entidad reguladora de los servicios de suministro, recolección y tratamiento de aguas servida en República Dominicana, está interesada en mejorar el bienestar y la salud pública, contribuyendo a una mejor calidad de vida de la población bajo nuestra jurisdicción.

Antecedente de la Contratación

Por la naturaleza de las operaciones del INAPA, tiene oficinas en provincias y municipios donde los arrendamientos de locales son imprescindibles para desenvolvimiento de la Institución. Dentro de estos arrendamientos se encuentra la oficina comercial ubicada en la C/Capotillo, No.25, salida a Villa La Mata, municipio Cotuí, provincia Sánchez Ramírez, donde la institución ha realizado sus operaciones comerciales y administrativas desde el año 2014, mediante el contrato de alquiler de local No.261/2014 a favor de la Sra. Josefina Bueno Ortega, vigente hasta el 31 de enero 2024.

Debido a que la Sra. Josefina Bueno Ortega vendió los derechos de propiedad, el contrato de alquiler había finalizado su vigencia, y después de evaluar otros locales en la zona lo cual no cumplieran con las necesidades requerida para un buen desenvolvimiento de las operaciones del INAPA, esta son: ubicación céntrica, facilidad de acceso para los ciudadanos, buena distribución, metraje adecuado, visibilidad, espacio físico seguro, valor de precio asequible y que cumpla con la condiciones legal de propietario, nos vimos en la necesidad de evaluar el local ya existente, dicha evaluación se realizó mediante un informe de tasación por un agrimensor externo certificado, Agrim.Pablo A. Polanco Castillo, evaluador autorizado por el CODIA colegiatura No.34531 , Tasador CATA-CODIA No.2320-34531-2020, en este mismo orden se hizo un levantamiento interno realizado por La Arq.Mavelys Peña, encargada de la división de Planta Física del INAPA, Ing.Lyonel Rodríguez, Ingeniero de la división de Planta Física y Ing. José Ismael Almonte, técnico administrativo de la Dirección Administrativa, quienes concluyeron que el local está apto para que el INAPA siga realizando sus operaciones comerciales y administrativas en dicho local.

En el momento de la evaluación, el nuevo propietario el Sr. José Antonio Ramírez Lovera estaba en el proceso de documentación para fines de alquiler, el cual finalizó y depositó a finales del mes de julio 2024. Por los hechos mencionados anteriormente, la institución ha estado ocupando el local sin contrato. Por tal motivo, solicitamos que la vigencia del contrato con el nuevo propietario sea a partir del 01 de febrero 2024.



Descripción del Servicio Requerido

Alquiler de local comercial en el municipio Cotuí, provincia Sánchez Ramírez por un periodo de dos (2) años desde el 01 de febrero 2024 hasta el 01 de febrero 2026.

Característica:

1-Superficie: 103.Mts2.2-Estructura: primer nivel, paredes de concreto, piso de cerámica, ventanas en metal y corredizas, puerta principal en cristal, puertas y marcos interiores en cristal y poli metal, cocina con tope en marmolito, cuatro (4) espacio para oficina, 2 baños, dos (2) cubículos, un (1) almacén, un (1) sala de espera, un (1) área de caja, protección en herrería. 3- Ubicación: Ubicado en la C/Capotillo, No.25 Salida a Villa La Mata.

El Proveedor y su Ventaja:

Como hemos indicado, este proveedor cuenta con el local que tiene la característica que demanda la Institución para brindar un servicio de calidad en la zona; cuenta con las documentaciones legales requeridas, dígame título de propiedad, Registro de Proveedores del Estado (RPE), Registro Nacional de Contribuyentes (RNC), precio de renta asequible según demanda de la zona. Este local es muy ventajoso para el INAPA, debido a que por la antigüedad que la Institución ha estado brindando su servicio en él, es conocido para los ciudadanos de la zona que requieren del servicio de la Institución y por las características mencionadas anteriormente.

Consideraciones. -

- 1. Considerando La Ley No. 340-06, sobre Compras y Contrataciones de Bienes, Servicios, Obras y Concesiones con sus modificaciones contenidas en la Ley 449-06; en su numeral 1 del artículo 5 de la Ley núm. 340-06, estable: Los procesos y personas sujetos a la presente Ley. 1. *Compra y contrataciones de bienes, servicios, consultoría y alquileres con opción de compra y arrendamiento, así como todos aquellos contratos no excluidos expresamente o sujetos a un régimen especial.***
- 2. Considerando que en fecha 03 de febrero del año 2022, la *CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA* y la *DIRECCIÓN GENERAL DE CONTRATACIONES PÚBLICAS* emitieran una circular sobre la gestión integral y oportuna de los procedimientos de contrataciones de alquileres y arrendamientos de bienes inmuebles en el Sistema Electrónico de las Compras y Contrataciones Públicas (SRCCP)-Sistema Electrónico de Contrataciones Públicas (SECP) y Registro de Contratos. En dicha circular se establece que los alquileres y arrendamientos están sujetos al ámbito de aplicación de **la ley 340-06, sus modificaciones y su reglamento de aplicación 543-12, con motivo de la derogación del decreto 543-12, por medio del decreto num.416-23, quedo instaurado un nuevo reglamento de aplicación para la ley num.340-06 y sus****



modificaciones sobre compras y contrataciones de bienes, servicios y obras. Toda necesidad de alquileres y arrendamientos deberán ser contratados cumpliendo las disposiciones de dicha normativa. La circula del 03 de febrero 2022 también establece los siguientes., *“Las Instituciones contratantes podrán evaluar si el caso que reúne las condiciones para acogerse al uso de las excepciones de exclusividad o Proveedor Único, previstos en el numeral 3 del artículo 6, de la Ley antes mencionada.”*

3. **Considerando La Ley 340-06 Art.6, párrafo. A_**Serán considerados casos de excepción y no una violación a la ley, a condición de que no se utilicen como medio para vulnerar sus principios y se haga uso de los procedimientos establecidos en los reglamentos, las siguientes actividades: **numeral 3.** *Las compras y contrataciones de bienes o servicios con exclusividad o que sólo puedan ser suplidos por una determinada persona natural o jurídica.*
4. **Considerando el decreto num.416-23, artículo 48, Tipo de selección.** Para la compra y contratación de bienes, servicios y obras ante las situaciones de excepción previstas en la Ley, las instituciones contratantes ejecutarán procedimientos cuyo tipo de selección podrá ser i) competitiva o ii) directa, con apego irrestricto, a las reglas dictadas en este reglamento, así como los manuales, guías, políticas y orientaciones normativas que emita la Dirección General de Contrataciones Públicas.
5. **Considerando el decreto num.416-23, artículo 50, Excepciones por selección directa.** La contratación por selección directa es el procedimiento objetivo que se adjudica sin previamente realizar un llamado público y abierto para competición entre otros oferentes. La institución contratante deberá justificar mediante acto administrativo debidamente motivado, los elementos objetivos que sustentan la selección de esa persona natural o jurídica, es decir, las razones por las que se considera que la propuesta o la persona seleccionada es la más idónea para ejecutar el contrato. numeral 1. Proveedor único.
6. **Considerando el decreto num.416-23, artículo 57, Procedimiento de excepción por proveedor único.** Se utilizará este procedimiento para obtener bienes o servicios insustituibles, que solo pueden ser suministrados por una persona natural o jurídica, que es la única opción en el mercado o que posee la titularidad o derecho del objeto contractual. Este procedimiento aplica para entregas adicionales del proveedor original que serán utilizadas como repuestos, ampliaciones o servicios continuos para equipos existentes, programas de cómputos, servicios o instalaciones. Cuando el cambio de un proveedor obligue a la institución contratante a adquirir bienes o servicios que no sean compatibles con equipos, programas de cómputos, servicios o instalaciones existentes,



utilización de patentes, marcas exclusivas y tecnologías que no admitan otras alternativas técnicas.

7. **Considerando el decreto num.416-23, artículo 57, Párrafo.** El procedimiento por selección por proveedor único será por selección directa y se iniciará previa resolución motivada del Comité de Compras y Contrataciones, sustentado en un informe pericial y legal debidamente motivado.

Conclusión. -

Somos de opinión que el servicio de alquiler del inmueble ofrecido por el **Sr. José Antonio Ramírez Lovera**, es idóneo para suplir la necesidad de la oficina comercial y administrativa del INAPA en el municipio Cotuí, provincia Sánchez Ramírez, ya que dicho propietario es el único que puede proporcionar el servicio en la actualidad, por motivo a los antes expuesto, recomendamos aprobar la Excepción por Proveedor único.




Ing. Abel A. Hernández Romero
Director Administrativo




Lic. Rafael A. Blandino Castillo
Director Comercial




Arq. Mavelys Peña
Enc. Div. Planta Física