



**Santo Domingo, Rep.Dom.
22 de enero 2025**

**INFORME PERICIAL
PROVEEDOR ÚNICO CONTRATO ALQUILER DE LOCAL SABANA IGLESIA
PROVINCIA SANTIAGO**

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/1ra No.23, municipio Sabana Iglesia, provincia Santiago, donde la institución ha realizado sus operaciones comerciales y administrativas desde el año 2017. La propietaria anterior de dicho local 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 cumplían 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, que determino 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 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 agosto 2024.



Descripción del Servicio Requerido

Alquiler de local comercial en el municipio Sabana Iglesia, provincia Santiago, por un periodo de cuatro (4) años desde el 01 de agosto 2024 hasta el 01 de agosto 2028.

Característica:

1-Superficie: 85.51.Mts2.2-Estructura: primer nivel, piso de granito/cerámica, puerta principal enrollable, marco en cristal, techo de concreto, puerta y marco interiores en polimetal, muro bloque H.S,ventana en cristal salomónica, sala de espera, con baño, área para cubículos, recibidor, área de caja, almacén, cocina, cuarto eléctrico.

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,



**Instituto Nacional de Aguas
Potables y Alcantarillados**

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. -

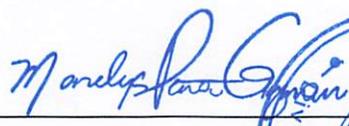
Somos de opinión que el servicio de alquiler del inmueble ofrecido por la **Sra. Nashly María Núñez Vargas**, cedula de identidad y electoral **No.402-2557739-0** es idóneo para suplir la necesidad de la oficina comercial y administrativa del INAPA en el municipio Sabana Larga, provincia Santiago, ya que dicha propietaria es la única que puede proporcionar el servicio en la actualidad y no contratar este local llevaría a empezar una nueva búsqueda que podría afectar tanto los servicios brindados a los ciudadanos como las recaudaciones de la comunidad y a la institución quedarse sin un espacio donde operar en dicha zona. Por motivos antes expuestos, recomendamos aprobar la excepción por proveedor único.



Abel A. Hernández Romero
Director Administrativo



Rafael A. Blandino Castillo
Director Comercial



Mavelys Peña
Enc. Div. Planta Física