



Santo Domingo, Rep.Dom.

03 de marzo 2026

**INFORME PERICIAL POR SELECCIÓN DIRECTA – PROVEEDOR ÚNICO
CONTRATO DE ALQUILER PARA USO ESTATAL MUNICIPIO ESPERANZA,
PROVINCIA VALVERDE.**

I. IDENTIFICACIÓN DE LA INSTITUCIÓN

El Instituto Nacional de Aguas Potables y Alcantarillados (INAPA) es una institución pública descentralizada del Estado dominicano, responsable de la planificación, regulación, construcción, operación y administración de los sistemas de agua potable y alcantarillado sanitario, con el objetivo de garantizar el acceso a servicios esenciales, preservar la salud pública y contribuir a la mejora de la calidad de vida de la población bajo su jurisdicción.

II. ANTECEDENTES DE LA CONTRATACIÓN

El INAPA mantiene operaciones administrativas y comerciales permanentes desde hace varios años en el municipio de Esperanza, provincia Valverde, desde donde se prestan servicios indispensables a la población usuaria. En atención al principio de continuidad del servicio público y a la necesidad de garantizar una adecuada atención a los ciudadanos, la institución realizó un levantamiento del mercado inmobiliario local con el propósito de identificar alternativas viables para el alquiler de un inmueble que cumpliera con los requerimientos técnicos, legales y funcionales establecidos en la normativa vigente. Como resultado de dicho levantamiento, se comprobó que en la localidad concurren condiciones particulares que limitan la existencia de opciones viables, entre ellas:

- la limitada disponibilidad de inmuebles,
- la informalidad de la mayoría de los propietarios,
- la inexistencia de locales que cumplan con los requisitos legales y estructurales, y
- la necesidad de mantener una ubicación estratégica para la atención al público.



No se identificaron opciones viables que sustituyan el inmueble actualmente ocupado por el INAPA, el cual continúa siendo el único que satisface las necesidades operativas de la institución. En virtud de lo anterior, se constató que no existen inmuebles alternativos que puedan sustituir al actualmente ocupado por el INAPA sin afectar la operatividad institucional, configurándose la imposibilidad material de realizar un procedimiento competitivo o de comparar ofertas.

Asimismo, el inmueble objeto del presente procedimiento fue sometido a una tasación de avalúo realizada por un profesional independiente, el Agrim. Pablo A. Polanco Castillo, colegiatura CODIA núm. 34531, Tasador CATA-CODIA núm. 2320-34531-202, con la finalidad de validar que el canon de arrendamiento se corresponde con el valor de mercado conforme a criterios técnicos objetivos.

III. OBJETO DE LA CONTRATACIÓN

Arrendamiento de un inmueble destinado a alojar la oficina administrativa y comercial del INAPA en el municipio Esperanza provincia Valverde, con el propósito de garantizar la continuidad y calidad de los servicios institucionales, por un período de dos (2) años, comprendido desde el 01 de abril de 2026 hasta el 01 de abril de 2028, ubicado en la Av. Maria Trinidad Sánchez, municipio Esperanza, provincia Valverde.

IV. CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE

El inmueble objeto del presente procedimiento reúne las condiciones mínimas requeridas para el funcionamiento institucional, presentando las siguientes características:

- Superficie aproximada: 101.79 metros cuadrados (m²)
- Construcción: (techo H.A, muros bloques H.S)
- Piso de cerámica/Porcelanato
- Puertas y Marco Principal en vidrio/enrollable con herrería
- Ventanas corredizas



- ½ Baño
- Distribución funcional para áreas administrativas y comercial
- Ubicación accesible y adecuada para la atención al público.

V. IDENTIFICACIÓN DEL PROVEEDOR

El inmueble es propiedad del señor **Héctor Rafael Fondeur**, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 033-0004214-4, quien ostenta la titularidad legal del bien. Para fines de la presente contratación con el Estado, el señor Héctor Rafael Fondeur actuará como oferente y proveedor, al encontrarse debidamente habilitado para contratar conforme a las disposiciones legales vigentes.

- Registro de Proveedores del Estado (RPE) vigente;
- Registro Nacional de Contribuyentes (RNC);
- Documentación legal del inmueble conforme a la normativa aplicable.

VI. FORMA Y CONDICIONES DE PAGO

El pago del arrendamiento se realizará de forma mensual, previa presentación de la factura correspondiente con comprobante fiscal gubernamental, conforme a las disposiciones legales vigentes, a lo establecido en el contrato de alquiler y a las normas emitidas por los órganos rectores del Sistema Nacional de Contrataciones Públicas.

VII. FUNDAMENTO LEGAL

El presente procedimiento de contratación se sustenta de manera expresa, directa y suficiente en el marco normativo vigente que regula el Sistema Nacional de Contrataciones Públicas de la República Dominicana, específicamente en la **Ley núm. 47-25**, el **Decreto núm. 52-26** que aprueba su Reglamento de Aplicación y la **Resolución núm. PNP-01-2026** emitida por la Dirección General de Contrataciones Públicas (DGCP), en atención a los principios de legalidad, razonabilidad, eficiencia, transparencia, economía y continuidad del servicio público. **De**



conformidad con el artículo 77 de la Ley núm. 47-25, las contrataciones por excepción constituyen procedimientos válidos y legalmente permitidos cuando, por la naturaleza del bien o servicio requerido, o por las condiciones objetivas del mercado, no resulta posible ni razonable aplicar los procedimientos ordinarios de selección. Dicho artículo establece que estas contrataciones solo pueden realizarse cuando concurren las circunstancias y condiciones expresamente previstas en la ley y su reglamento de aplicación, debidamente motivadas y documentadas.

El artículo 78 de la Ley núm. 47-25 desarrolla de manera taxativa los tipos de procedimientos de excepción, reconociendo expresamente, entre otros, los siguientes supuestos aplicables al presente caso: **Numeral 6) Proveedor único**, cuando los bienes o servicios requeridos solo pueden ser suplidos por una persona física o jurídica determinada, ya sea por derechos exclusivos, titularidad del bien o inexistencia de alternativas razonables. **Numeral 12) Inmuebles para uso estatal**, cuando la adquisición o el arrendamiento de bienes inmuebles resulte necesario para el cumplimiento de las funciones propias de las instituciones contratantes, atendiendo a criterios de ubicación, funcionalidad, accesibilidad, continuidad del servicio público y condiciones del mercado inmobiliario.

En el presente caso, concurren de manera simultánea ambas causales, toda vez que el inmueble requerido es de titularidad exclusiva de sus propietarios y, tras el levantamiento del mercado inmobiliario local, se comprobó la inexistencia de otros inmuebles que cumplan con los requisitos técnicos, legales y funcionales necesarios para garantizar la adecuada prestación de los servicios del INAPA en el municipio de Castañuela.

El Decreto núm. 52-26, que aprueba el Reglamento de Aplicación de la **Ley núm. 47-25**, dispone que los procedimientos de excepción deberán tramitarse mediante la modalidad de selección directa, siempre que la institución contratante cuente con una justificación técnica, legal y económica suficiente, debidamente documentada en un informe pericial, que evidencie de forma objetiva la imposibilidad de realizar un procedimiento competitivo y la idoneidad de la opción seleccionada. Asimismo, el citado reglamento establece que la selección directa no constituye una dispensa de la motivación ni de la transparencia, sino un procedimiento



excepcional que exige un mayor nivel de fundamentación, trazabilidad documental y control interno, a fin de salvaguardar el interés público.

La Resolución núm. **PNP-01-2026**, emitida por la Dirección General de Contrataciones Públicas (DGCP), establece las pautas para la implementación progresiva y operativa de la **Ley núm. 47-25**, disponiendo que los procedimientos de excepción deberán registrarse y gestionarse conforme a las modalidades previstas en la nueva normativa, garantizando la correcta identificación de la causal aplicada, la debida motivación del acto administrativo y el cumplimiento de los principios rectores del sistema.

Dicha resolución reafirma que, en los casos de arrendamiento de inmuebles para uso estatal y proveedor único, las instituciones contratantes deberán sustentar la contratación en informes técnicos y legales que acrediten la inexistencia de alternativas viables, la razonabilidad del precio y la necesidad institucional. En consecuencia, el presente procedimiento cumple de manera íntegra con las disposiciones de la **Ley núm. 47-25**, el **Decreto núm. 52-26** y la **Resolución núm. PNP-01-2026**, al encontrarse debidamente motivado, documentado y alineado con los principios y reglas que rigen las contrataciones por excepción dentro del Sistema Nacional de Contrataciones Públicas.

VIII. CONCLUSIÓN Y RECOMENDACIÓN

Luego de realizar el levantamiento del mercado inmobiliario del municipio de Esperanza, provincia Valverde, y de evaluar las condiciones técnicas, legales, funcionales y económicas existentes, se determinó que solo el inmueble propiedad del señor **Héctor Rafael Fondeur** cumple con los requisitos necesarios para alojar las oficinas administrativas y comerciales del INAPA en dicha localidad. En consecuencia, corresponde la aplicación del **Procedimiento de Excepción – Proveedor Único (PEPU)**, mediante **selección directa**, por tratarse del **alquiler de un inmueble para uso estatal**, el cual, conforme al levantamiento del mercado inmobiliario local, **solo puede ser provisto por un único proveedor**, configurándose dicha condición dentro de las causales previstas en el **artículo 78, numerales 6 y 12**, de la **Ley núm. 47-25**, el **Decreto núm. 52-26** y la **Resolución núm. PNP-01-2026**.



**Instituto Nacional de Aguas
Potables y Alcantarillados**

Por lo anterior, se recomienda al Comité de Compras y Contrataciones del INAPA aprobar la contratación por excepción y autorizar la suscripción del contrato de alquiler del inmueble descrito, por resultar la opción más idónea para garantizar la continuidad y eficiencia del servicio público en el municipio de Esperanza, provincia Valverde.

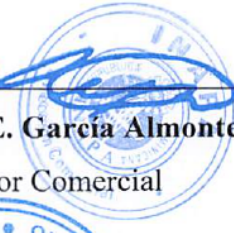
Abel A. Hernández Romero

Director Administrativo



José E. García Almonte

Director Comercial



Mavelys Peña

Planta Física

