



**Santo Domingo, Rep.Dom.**

**01 de abril 2026**

**INFORME PERICIAL POR SELECCIÓN DIRECTA – PROVEEDOR ÚNICO  
CONTRATO DE ALQUILER PARA USO ESTATAL MUNICIPIO SABANA IGLESIA,  
PROVINCIA SANTIAGO.**

**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 Instituto Nacional de Aguas Potables y Alcantarillados (INAPA) dispone actualmente de un local alquilado en la provincia para el funcionamiento conjunto de la Dirección Comercial y Administrativa y la Dirección de Aguas Potables. No obstante, debido a la naturaleza diferenciada de las funciones que desempeña cada área, se ha identificado la necesidad de disponer de espacios físicos independientes. La Dirección Comercial y Administrativa tiene a su cargo la ejecución de funciones comerciales y administrativas, incluyendo la atención directa al usuario, gestión de servicios, facturación, cobros y suministro de informaciones, lo cual requiere un entorno adecuado, accesible y orientado al servicio al ciudadano. En contraste, la Dirección de Aguas Potables desarrolla actividades de carácter técnico-operativo, tales como manejo de tuberías, almacenamiento de materiales, trabajos relacionados con el alcantarillado y operación de sistemas de acueductos, que demandan condiciones de espacio distintas. La operación conjunta en un mismo local ha generado interferencias en el desarrollo de las actividades, afectando la eficiencia operativa, la organización interna y la calidad del servicio brindado al público.





En ese sentido, se ha determinado la necesidad de habilitar un nuevo local destinado exclusivamente a las funciones comerciales y administrativas, ubicado en un punto estratégico que facilite el acceso de los usuarios. En consecuencia, el local actualmente alquilado, originalmente destinado para fines comerciales, será reasignado para el uso de la Dirección de Aguas Potables. Esta medida permitirá optimizar la distribución de los espacios, mejorar las condiciones de trabajo, garantizar una atención más eficiente al ciudadano y fortalecer la operatividad institucional conforme a las normativas vigentes.

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 para la Oficina Comercial y Administrativa del INAPA en Sabana Iglesia, provincia Santiago, con el fin de garantizar la continuidad del servicio y separar las funciones comerciales y administrativas de la Dirección de Aguas Potables. El nuevo local estará en una ubicación estratégica para la atención al público, destinando el actual a operaciones. Vigencia: tres (3) años, del 01/04/2026 al 01/04/2029.

### IV. CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE

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

- 86.60 mts<sup>2</sup>
- Techo Aluzinc
- Piso Porcelanato
- Muros Bloques H.S
- Ventanas cristal fijo





- ½ Baño
- Distribución funcional para áreas administrativas y comercial
- Parqueo 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 **José Agustín Taveras Taveras**, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 402-2511726-2, quien ostenta la titularidad legal del bien. Para fines de la presente contratación con el Estado, 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 Sabana Iglesia.

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 Sabana Iglesia, provincias Santiago, y de evaluar las condiciones técnicas, legales, funcionales y económicas existentes, se determinó que solo el inmueble propiedad del señor José Agustín Taveras Taveras cumple con los requisitos necesarios para alojar las oficinas comercial y administrativa 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 Sabana Iglesia, provincia Santiago.

**Abel A. Hernández Romero**

Director Administrativo

**Luis José Popa**

Director Aguas Potables

**José E. García Almonte**

Director Comercial

**Mavelys Peña**

Enc. Div. Planta Física