



Santo Domingo, Rep.Dom.

01 de abril 2026

**INFORME PERICIAL POR SELECCIÓN DIRECTA – PROVEEDOR ÚNICO CONTRATO
DE ALQUILER DE LOCAL PARA USO ESTATAL MUNICIPIO VILLA ALTAGRACIA,
SECTOR SAN JOSE DEL PUERTO, PROVINCIA SAN CRISTOBAL.**

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) mantiene operaciones administrativas y comerciales permanentes en el sector El Puerto, municipio Villa Altagracia, provincia San Cristóbal, desde donde se prestan servicios esenciales a la población usuaria. El contrato de arrendamiento del inmueble actualmente ocupado venció en fecha 31 de enero de 2026, sin que fuera posible su renovación oportuna conforme a la normativa vigente en materia de contratación pública. En ese contexto, la institución realizó un levantamiento del mercado inmobiliario local, con el objetivo de identificar alternativas que cumplieran con los requerimientos técnicos, legales y funcionales exigidos. Como resultado, se constató una limitada disponibilidad de inmuebles, la alta informalidad de los propietarios, la inexistencia de locales que cumplan con los requisitos exigidos y la reducida presencia de proveedores formalizados o en condiciones de cumplir con las exigencias del Estado, así como la necesidad de mantener una ubicación estratégica para la adecuada atención al público. Asimismo, el propietario del inmueble actualmente ocupado manifestó inicialmente su negativa a continuar la relación contractual, debido a las exigencias administrativas propias de la contratación pública. No obstante, tras gestiones institucionales, accedió a formalizarse como proveedor del Estado y a continuar con el





arrendamiento conforme a las disposiciones legales aplicables. En ese sentido, de no concretarse la presente contratación, la institución se vería obligada a cerrar la oficina en dicha localidad, afectando la continuidad del servicio, como ha ocurrido en otras zonas ante la inexistencia de proveedores formalizados. En virtud de lo anterior, se determinó la inexistencia de alternativas viables que permitan sustituir el inmueble actualmente ocupado sin afectar la operatividad institucional, configurándose la imposibilidad material de realizar un procedimiento competitivo.

III. TASACIÓN DEL INMUEBLE

Finalmente, 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 el propósito de validar que el canon de arrendamiento se corresponde con el valor de mercado, conforme a criterios técnicos objetivos y en atención a las condiciones propias de la contratación con el Estado.

En ese sentido, se consideraron las particularidades del arrendamiento al sector público, incluyendo el cumplimiento de obligaciones formales, tributarias y administrativas por parte del proveedor, así como los requisitos de documentación exigidos por la normativa vigente, elementos que inciden en la estructura de costos frente a operaciones realizadas en el ámbito privado o informal.

IV. OBJETO DE LA CONTRATACIÓN

Contratación del arrendamiento de un inmueble destinado a alojar la oficina comercial del INAPA, ubicada en el sector El Puerto, municipio Villa Altagracia, provincia San Cristóbal, donde actualmente opera dicha dependencia, a los fines de garantizar la continuidad de los servicios que se brindan en esa localidad, por un período de tres (3) años, comprendido desde el 01 de febrero de 2026 hasta el 01 de febrero de 2029.

V. CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE

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

- Superficie aproximada: 28.09 metros cuadrados (m²)





- Techo A.H
- Piso cerámica
- Muros Bloques H.S
- Ventanas cristal fijo
- 1/2 Baños
- Puertas y marco principal enrollable
- Puertas y marco interior polimetal
- Distribución funcional para áreas comercial.
- 1 nivel
- Ubicación accesible y adecuada para la atención al público.



VI. IDENTIFICACIÓN DEL PROVEEDOR

El inmueble es propiedad del **Sr. Roselio Ramón Tejada Escoboza**, portador de la cédula de identidad y electoral núm. **068-0025945-6**, y de la **Altagracia Morel Morel De Tejada**, portadora de la cédula de identidad y electoral núm. **068-0025850-8**, quienes son cónyuges y, en virtud del régimen matrimonial vigente, ostentan derechos sobre el referido bien. Para fines del presente procedimiento de contratación, el **Sr. Roselio Ramón Tejada Escoboza** actuará en calidad de oferente, por ser quien cumple con los requisitos y documentación exigidos por la normativa aplicable. No obstante, en atención a la naturaleza del bien y al régimen conyugal existente, el contrato de arrendamiento será suscrito por ambos cónyuges, en calidad de propietarios, a los fines de garantizar la validez y eficacia jurídica del mismo.

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

VII. FORMA Y CONDICIONES DE PAGO

El pago del arrendamiento se realizará con periodicidad anual, sujeto al cumplimiento de los requisitos administrativos correspondientes. El primer pago se efectuará tan pronto el contrato sea certificado por la Contraloría General de la República y a presentación de la factura con comprobante fiscal gubernamental. Los pagos subsiguientes se realizarán al cumplirse cada período anual, conforme a la disponibilidad presupuestaria, 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.

VIII. 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.

1. **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.
2. **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 Villa Altagracia, sector San José del Puerto.





3. 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.

4. 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.

IX. CONCLUSIÓN Y RECOMENDACIÓN

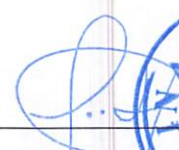
Luego de realizar el levantamiento del mercado inmobiliario del municipio de Villa Altagracia, sector San José del Puerto, provincia San Cristóbal, y de evaluar las condiciones técnicas, legales, funcionales y económicas existentes, se determinó que solo el inmueble propiedad del **Sr. Roselio Ramón Tejada**





Escoboza y la señora **Altagracia Morel Morel De Tejada**, 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.

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 Villa Altagracia, sector San José del Puerto, provincia San Cristóbal.



Abel A. Hernández Romero
Director Administrativo



José E. García Almonte
Director Comercial



Mavelys Peña
Enc. Planta Física