



Santo Domingo, Rep.Dom.

19 de mayo 2026

**INFORME JUSTIFICATIVO PROCEDIMIENTO DE EXCEPCIÓN DE INMUEBLE
PARA USO ESTATAL. (PEIN) ARRENDAMIENTO DE LOCAL SECTOR PIZARRETE,
MUNICIPIO NIZAO, PROVINCIA PERAVIA**

CONSIDERANDO: Que el Instituto Nacional de Aguas Potables y Alcantarillados (INAPA) es una institución pública descentralizada responsable de la planificación, regulación, construcción, operación y administración de los sistemas de agua potable y alcantarillado sanitario, requiriendo para el cumplimiento de sus funciones instalaciones adecuadas que garanticen la continuidad y eficiencia de los servicios públicos a su cargo.

CONSIDERANDO: Que el INAPA mantiene operaciones administrativas y comerciales permanentes en el sector Pizarrete, municipio Nizao, provincia Peravia, desde donde presta servicios esenciales a la población de dicha demarcación, por lo que resulta necesario disponer de un inmueble adecuado para el funcionamiento de sus oficinas administrativas y comerciales.

CONSIDERANDO: Que, en atención al principio de continuidad del servicio público, la institución realizó un levantamiento del mercado inmobiliario sector Pizarrete, municipio Nizao, provincia Peravia, con el propósito de identificar inmuebles aptos para satisfacer sus necesidades institucionales, tomando en consideración criterios de ubicación, accesibilidad, funcionalidad, condiciones estructurales, disponibilidad.

CONSIDERANDO: Que, como resultado de dicho levantamiento, se constató que las opciones inmobiliarias disponibles en la localidad presentan limitaciones relacionadas con su ubicación, condiciones físicas, documentación legal o habilitación para contratar con el Estado, impidiendo que satisfagan de manera integral las necesidades institucionales y los requerimientos normativos aplicables.

CONSIDERANDO: Que las verificaciones realizadas evidenciaron la inexistencia de otras alternativas que permitieran desarrollar un procedimiento competitivo en condiciones que

MPG MKC



garantizaran adecuadamente la satisfacción de la necesidad institucional y la continuidad del servicio público.

CONSIDERANDO: Que, tras la evaluación efectuada, se determinó que el inmueble actualmente ocupado por el INAPA en el sector Pizarrete, municipio Nizao, provincia Peravia, reúne las condiciones de ubicación, accesibilidad, funcionalidad, disponibilidad y adecuación necesarias para el funcionamiento de sus oficinas administrativas y comerciales.

CONSIDERANDO: Que el inmueble objeto del presente procedimiento es propiedad de la **Sra. Santa Agustina Martínez Zapata**, titular de la cédula de identidad y electoral núm. **084-0012239-9**, quien comparece en calidad de oferente, encontrándose legalmente facultada para contratar con el Estado, al cumplir con los requisitos legales y reglamentarios aplicables; y que para los fines del presente procedimiento estará debidamente representada por el **Sr. José Miguel Álvarez Rodríguez**, titular de la cédula de identidad y electoral núm. **003-0108962-9**.

CONSIDERANDO: Que, a los fines de determinar la razonabilidad del canon de arrendamiento y verificar su correspondencia con las condiciones del mercado inmobiliario local, se realizó una tasación de avalúo por parte del Agrimensor Pablo A. Polanco Castillo, colegiatura CODIA núm. 34531 y Tasador CATA-CODIA núm. 2320-34531-202, mediante la cual se validó técnicamente que el valor propuesto se encuentra acorde con los precios prevalecientes en el mercado.

CONSIDERANDO: Que el INAPA requiere arrendar un inmueble en el sector Pizarrete, municipio Nizao, provincia Peravia, para el funcionamiento de sus oficinas administrativas y comerciales, por un período de dos (2) años, comprendido del 04 de junio de 2026 al 04 de junio de 2028.

CONSIDERANDO: Que el pago del arrendamiento se realizará mensualmente, previa presentación de factura con comprobante fiscal gubernamental válido y certificación de cumplimiento de obligaciones tributarias, conforme a la disponibilidad presupuestaria y la normativa aplicable.

CONSIDERANDO: Que el artículo 77 de la Ley núm. 47-25 establece que las contrataciones por excepción constituyen procedimientos válidos cuando concurren las circunstancias expresamente

MRG
MP



previstas en la ley y su reglamento de aplicación, siempre que exista una debida motivación y justificación de la contratación.

CONSIDERANDO: Que el artículo 78, numeral 12, de la Ley núm. 47-25 contempla como causal de excepción la **adquisición o arrendamiento de inmuebles para uso estatal** cuando estos resulten necesarios 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.

CONSIDERANDO: Que el inmueble objeto de la presente contratación satisface los criterios establecidos en el artículo 78, numeral 12, de la Ley núm. 47-25, al resultar necesario para garantizar la continuidad de las operaciones institucionales del INAPA y la adecuada prestación de los servicios públicos en el sector Pizarrete, municipio Nizao, provincia Peravia.

CONSIDERANDO: Que el artículo 163 del Reglamento de Aplicación de la Ley núm. 47-25, aprobado mediante el Decreto núm. 52-26, regula los procedimientos de adquisición y arrendamiento de inmuebles para uso estatal.

CONSIDERANDO: Que los párrafos III y IV del artículo 163 del referido Reglamento establecen que, cuando las circunstancias objetivas del mercado inmobiliario determinen que no resulta viable la realización de un procedimiento competitivo y exista un inmueble que satisfaga adecuadamente la necesidad institucional, podrá efectuarse la contratación mediante Selección Directa, siempre que dicha decisión se encuentre sustentada en un informe justificativo con motivación reforzada.

CONSIDERANDO: Que, conforme a las verificaciones realizadas, a las condiciones existentes en el mercado inmobiliario local y a la inexistencia de otras alternativas que cumplan simultáneamente con los requisitos técnicos, legales, funcionales y normativos exigidos por la institución, resulta procedente la utilización del Procedimiento de Excepción para Inmueble

para Uso Estatal (PEIN), mediante Selección Directa, por encontrarse debidamente justificada la necesidad institucional y la idoneidad del inmueble seleccionado.

VISTA: La Ley núm. 47-25 sobre Contrataciones Públicas.

MPG
MK



VISTO: El Decreto núm. 52-26 que aprueba el Reglamento de Aplicación de la Ley núm. 47-25.

VISTA: La Resolución núm. PNP-01-2026 emitida por la Dirección General de Contrataciones Públicas (DGCP).

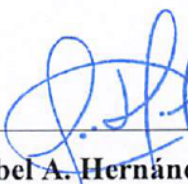
VISTO: El levantamiento del mercado inmobiliario realizado en el sector Pizarrete, municipio Nizao, provincia Peravia

VISTA: La tasación de avalúo realizada por el Agrimensor Pablo A. Polanco Castillo, colegiatura CODIA núm. 34531 y Tasador CATA-CODIA núm. 2320-34531-202

CONCLUSIÓN Y RECOMENDACIÓN

Luego de evaluar las condiciones requeridas para el funcionamiento de las oficinas administrativas y comerciales del INAPA en el sector Pizarrete, municipio Nizao, provincia Peravia, se determinó que el inmueble objeto de la presente contratación satisface adecuadamente la necesidad institucional. Por los que, se recomienda al Comité de Compras y Contrataciones aprobar el Procedimiento de Excepción para Inmueble para Uso Estatal (PEIN), mediante Selección Directa, de conformidad con la Ley núm. 47-25 y el Decreto núm. 52-26.

Asimismo, se recomienda autorizar la suscripción del contrato de arrendamiento con la **Sra. Santa Agustina Martínez Zapata**, propietaria y oferente del inmueble, debidamente representada por el **Sr. José Miguel Álvarez Rodríguez**, por garantizar la continuidad de los servicios prestados por el INAPA en dicha localidad.


Abel A. Hernández Romero

Director Administrativo


José E. García Almonte

Director Comercial


Mavelys Peña

Enc. Planta Física