



Santo Domingo, Rep.Dom.

24 de abril 2026

**INFORME JUSTIFICATIVO PROCEDIMIENTO DE EXCEPCIÓN DE INMUEBLE
PARA USO ESTATAL. (PEIN) ARRENDAMIENTO DE LOCAL MUNICIPIO SABANA
GRANDE DE PALENQUE, PROVINCIA SAN CRISTOBAL**

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 municipio Sabana Grande de Palenque, provincia San Cristóbal, 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 en el municipio Sabana Grande de Palenque, provincia San Cristóbal, 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.

24/4/26
D.A/Kg



CONSIDERANDO: Que las verificaciones realizadas evidenciaron la inexistencia de otras alternativas que permitieran desarrollar un procedimiento competitivo en condiciones que 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 municipio Sabana Grande de Palenque, provincia San Cristóbal, reúne las condiciones de ubicación, accesibilidad, funcionalidad, disponibilidad y adecuación necesarias para el funcionamiento de sus oficinas administrativas y comerciales.

CONSIDERANDO: Que el referido inmueble pertenece, **Sra. Dulce María García Aquino**, cédula de identidad y electoral **No.002-0054196-9**; quien ostenta la titularidad legal del bien. actuará y como oferente en el presente procedimiento, encontrándose debidamente habilitada para contratar con el Estado, contando con Registro de Proveedores del Estado (RPE), Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) y la documentación legal requerida para tales fines.

CONSIDERANDO: Que el inmueble objeto del presente procedimiento fue sometido a una tasación de avalúo realizada por el profesional independiente Agrim. Pablo A. Polanco Castillo, colegiatura CODIA núm. 34531, Tasador CATA-CODIA núm. 2320-34531-202, con el fin de validar que el canon de arrendamiento se correspondiera con el valor de mercado. Dicha tasación fue realizada en fecha 17 de octubre de 2024, en el marco del contrato 2024-2026, conforme al marco normativo y prácticas administrativas vigentes al momento. Si bien data de 2024, se mantiene como referencia técnica válida, al estar sustentada en las características y condiciones del inmueble, las cuales no han variado de forma sustancial, sirviendo como parámetro razonable sujeto a ajustes por la evolución del mercado.

CONSIDERANDO: Que la propietaria solicitó un incremento del diez por ciento (10 %) para el nuevo contrato con vigencia a partir del 01 de junio de 2026, el cual fue evaluado tomando en cuenta factores como la inflación, el costo de vida y la valorización del mercado inmobiliario. Que dicho ajuste fue analizado por la Dirección Jurídica de la institución, determinándose su razonabilidad conforme a las condiciones actuales del mercado y a las particularidades del

MPG
GA



arrendamiento en el sector público, en el cual se exige el cumplimiento de requisitos formales y administrativos, lo que incide en las condiciones de contratación. En ese sentido, se reconoce la posibilidad de ajustes periódicos del canon en atención al principio de equilibrio económico del contrato.

CONSIDERANDO: Que el INAPA requiere arrendar un inmueble en municipio Sabana Grande de Palenque, provincia San Cristóbal, para el funcionamiento de sus oficinas administrativas y comerciales, por un período de tres (3) años, comprendido del 01 de junio de 2026 al 01 de junio de 2029.

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 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 municipio Sabana Grande de Palenque, provincia San Cristóbal.

MP
MP
MP



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.

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 municipio Palenque, provincia San Cristóbal.

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

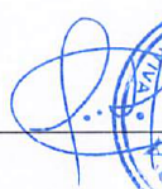
Luego de evaluar las condiciones técnicas, legales, funcionales y operativas requeridas para el funcionamiento de las oficinas administrativas y comerciales del Instituto Nacional de Aguas Potables y Alcantarillados (INAPA) en el municipio Sabana Grande de Palenque, provincia San

Handwritten signature/initials in blue ink.



Cristóbal, se determinó que el inmueble objeto de la presente contratación constituye la única alternativa identificada que cumple con los requisitos técnicos, legales, funcionales y normativos exigidos por la institución para satisfacer adecuadamente la necesidad institucional.

En consecuencia, se recomienda al Comité de Compras y Contrataciones del INAPA aprobar el Procedimiento de Excepción para Inmueble para Uso Estatal (PEIN), mediante Selección Directa, de conformidad con los artículos 77 y 78, numeral 12, de la Ley núm. 47-25, así como con el artículo 163 y sus párrafos III y IV del Decreto núm. 52-26. Por lo anterior, se recomienda autorizar la suscripción del contrato de arrendamiento con la Propietaria, **Sra. Dulce María García Aquino** como oferente del presente procedimiento, por resultar la alternativa que satisface las necesidades institucionales y garantiza la continuidad de los servicios prestados por el INAPA en el municipio Sabana Grande de Palenque, provincia San Cristóbal.



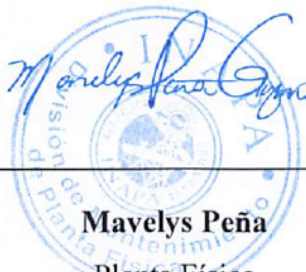
Abel A. Hernández Romero

Director Administrativo



José E. García Almonte

Director Comercial



Mavelys Peña
Planta Física