



Informe Justificativo

Informe Justificativo Técnico-Pericial, Uso de la Excepción de Selección Directa de Proveedor Único (PEPU)

**"Servicios de Alquiler de Inmueble Punto
Expreso Pedernales, provincia Pedernales"**

17 de marzo de 2025

| Aprobado Por | Aprobado Por |
|---|--|
|  |  |
| Evelyn Pimentel Gerente de Servicios Administrativos Dirección Logística | Xavier O. Saint-Hilaire Belliard Director Logística Dirección Logística |

ÍNDICE

| | | |
|----|--|---|
| 1. | OBJETIVO | 3 |
| 2. | ANTECEDENTES..... | 3 |
| 3. | JUSTIFICACION | 3 |
| 5. | COMPATIBILIDAD DEL SERVICIO QUE SE PRETENDE CONTRATAR CON LAS INSTALACIONES EXISTENTES. | 5 |
| 6. | DEL PROVEEDOR..... | 6 |
| 7. | ALCANCE E IMPORTANCIA. ASPECTOS TÉCNICOS..... | 6 |
| 8. | CONCLUSIÓN..... | 6 |
| 9. | ANEXOS..... | 7 |

1. OBJETIVO

Justificar ante la Gerencia de Compras la solicitud para la contratación del servicio de Alquiler para Punto Expreso Pedernales, provincia Pedernales, proveedor Desiderio Feliz Molina, destinados al uso del personal de Edesur Dominicana, a través de un proceso de excepción para la selección directa de un proveedor único (PEPU).

2. ANTECEDENTES

2.1 Antecedentes Institucionales

Edesur Dominicana, S.A. (EDESUR), es una sociedad comercial, debidamente habilitada para ejercer la actividad de distribución del servicio público de electricidad, dentro de una zona de concesión de su exclusiva gestión, bajo Contrato de otorgamiento de derechos suscrito con las entidades competentes de la República Dominicana. La misma ha sido clasificada como Empresa Pública No Financiera para los fines de la aplicación de la Ley Núm. 340-06, sobre Compras y Contrataciones de Bienes, Servicios y Obras, de fecha 18 de agosto de 2006, su modificación (en lo adelante, la "Ley Núm. 340-06") y su Reglamento de Aplicación vigente (en lo que sigue, el "Decreto Núm. 416-23), que rige sus procesos de selección de proveedores y contratistas.

La naturaleza pública del servicio que tiene a su cargo EDESUR, impide que la misma tenga la capacidad de posponer su prestación a los usuarios que lo solicitan o disminuir los estándares de calidad y continuidad de dicho servicio.

En función de lo expuesto precedentemente, EDESUR se acoge a las previsiones de la Ley Núm. 340-06 sobre Compras y Contrataciones de Bienes, Servicio, Obras y Concesiones del Estado de fecha dieciocho (18) de agosto de 2006, su modificación y reglamentación complementaria.

2.2 Antecedentes Solicitud para la Contratación

El 30 de noviembre del 2009, se suscribe el contrato 0249-2009, para el Alquiler de Punto Expreso Pedernales, provincia Pedernales.

El 28 de diciembre del 2011, la renovación del contrato al 0046-2011, para el Alquiler del Punto Expreso Pedernales, provincia Pedernales.

3. JUSTIFICACION

El alquiler del inmueble en Pedernales responde a la necesidad de garantizar un servicio eficiente, accesible y de calidad para los usuarios de la región. Esta decisión estratégica tiene como objetivo principal fortalecer la presencia institucional de la empresa en una provincia clave, asegurando la atención directa a los ciudadanos y promoviendo el desarrollo local.

El inmueble proporciona un punto de servicio centralizado donde los usuarios pueden realizar diversas gestiones, como consultas, pagos, solicitudes y reportes de incidencias, sin necesidad de trasladarse a otras localidades. Esto facilita la accesibilidad y mejora la experiencia del cliente, fortaleciendo la confianza de la comunidad en los servicios ofrecidos. Ante este panorama, se propone la contratación del servicio de arrendamiento de espacios a través de un Proceso de Excepción para la Selección Directa de un Proveedor Único (PEPU), fundamentada en las siguientes razones:

Garantía de continuidad: Contar con espacios accesibles y adecuados es fundamental para evitar interrupciones operativas en las operaciones y la logística de la empresa. Esto asegura que el personal pueda desempeñar sus funciones sin contratiempos, manteniendo la eficiencia de los procesos.

Ubicación estratégica del proveedor seleccionado: El proveedor identificado cuenta con una localización que cumple con los criterios esenciales de proximidad, seguridad y disponibilidad continua. La carencia de alternativas comparables en el área refuerza la necesidad de proceder con la selección directa de este proveedor.

Este enfoque permitirá a Edesur Dominicana no solo preservar su eficiencia operativa, sino también ofrecer a su personal un entorno laboral adecuado y funcional

4. BASE LEGAL Y TÉCNICA.

Conforme a las disposiciones de la Circular Conjunta de fecha 03 de febrero de 2022, emitida por la Contraloría General de la República (CGR) y la Dirección General de Contrataciones Públicas (DGCP), para una gestión integral y oportuna de los procedimientos de contratación de alquileres y arrendamientos de bienes inmuebles en el Sistema Electrónico de Compras y Contrataciones Públicas (SECP) y Registro de Contratos, la empresa ha evaluado las condiciones particulares de este caso, determinando que nos encontramos frente a un proveedor único; disponiendo la normativa vigente lo siguiente:

A. Ley Núm. 340-06 sobre Compras y Contrataciones de Bienes, Servicio, Obras y Concesiones:

Artículo 6. Se excluyen de la aplicación de la presente ley los procesos de compras y contrataciones relacionados con:

(...)

Párrafo. Serán considerados casos de excepción y no una violación a la ley, a condición de que no se utilicen como medio para vulnerar sus principios y se haga uso de los procedimientos establecidos en los reglamentos, las siguientes actividades:

(...)

3. Las compras y contrataciones de bienes o servicios con exclusividad o que sólo puedan ser suplidos por una determinada persona natural o jurídica;

B. Decreto Núm. 416-23 Reglamento de Aplicación de la Ley núm. 340-06, sobre Compras y Contrataciones de Bienes, Servicios y Obras y sus modificaciones:

Artículo 57. Procedimiento de excepción por proveedor único. Se utilizará este procedimiento para obtener bienes o servicios insustituibles, que solo pueden ser suministrados por una persona natural o jurídica, que es la única opción en el mercado o que posee la titularidad o derecho del objeto contractual. Este procedimiento aplica para entregas adicionales del proveedor original que serán utilizadas como repuestos, ampliaciones o servicios continuos para equipos existentes, programas de cómputos, servicios o instalaciones. Cuando el cambio de un proveedor obligue a la institución contratante a adquirir bienes o servicios que no sean compatibles con equipos, programas de cómputos, servicios o instalaciones existentes, utilización de patentes, marcas exclusivas y tecnologías que no admitan otras alternativas técnicas.

Párrafo. El procedimiento por selección por proveedor único será por selección directa y se iniciará previa resolución motivada del Comité de Compras y Contrataciones, sustentado en un informe pericial y legal debidamente motivado.

C. Manual General de Procedimientos de Contratación por Excepción:

6.2.1. Proveedor único

El numeral 3 del párrafo del artículo 6 de la Ley dispone como un caso de excepción la contratación de bienes o servicios "que solo pueden ser suplidos por una determinada persona natural o jurídica". En efecto, mediante esta modalidad de selección directa las instituciones solo pueden contratar con una persona natural o jurídica, porque es la única que ofrece lo que requiere, por lo que se aplica una causa imprescindible vinculada al sujeto. No obstante, las instituciones contratantes deben tomar todas las previsiones técnicas para validar anualmente, o en un plazo inferior, de acuerdo al tipo de mercado en el que se desarrolla el bien o servicio a contratar, que solo sigue existiendo un único proveedor en el mercado.

La modalidad de proveedor único debe ser interpretada cumpliendo, estrictamente los criterios de que lo que necesita la institución contratante es un bien o servicio que no puede ser sustituido por ningún otro; y por el otro lado, el referido bien o servicio sólo puede ser comercializado por un proveedor.

Se advierte que mediante proveedor único no aplican motivaciones de conveniencia, prestigio, experiencia, entrega en menor tiempo, descuentos operativos y/o garantías u otras apreciaciones subjetivas, pues el enfoque de la institución contratante en esta selección directa debe definirse en convencer mediante la documentación escrita correspondiente, que este proveedor es la única opción en el mercado que tiene la titularidad o derecho de comercializar lo que se necesita y esto no debe confundirse con los demás actos administrativos que, en las modalidades de excepción, fungen como documentos obligatorios (informe pericial justificando la excepción y resolución emitida por el CCC que recomienda la excepción).

El Reglamento ejemplifica dos escenarios para el uso de esta modalidad que, al igual que todas las contrataciones del Estado, deben ser publicadas mediante el SECP. A partir del artículo 57 del Reglamento, proveedor único se emplea para: **(i)** entregas adicionales del proveedor original que serán utilizadas como repuestos, ampliaciones o servicios continuos para equipos existentes, programas de cómputos, servicios o instalaciones; y **(ii)** cuando el cambio de un proveedor obligue a la institución contratante a adquirir bienes o servicios que no sean compatibles con: **a)** equipos; **b)** programas de cómputos; **c)** servicios o instalaciones existentes; **d)** utilización de patentes; **e)** marcas exclusivas y **f)** tecnologías que no admiten otra alternativa técnica. Esta modalidad debe agotar las etapas que se describen más adelante en el presente manual en los títulos 7. "Fase de planificación y preparación para todos los procesos de excepción" y 9. "Fase particulares de los procedimientos de excepción por selección directa".

Los estudios previos y el informe pericial que justifica el uso de la excepción deberán acreditar de manera inequívoca, las razones técnicas de porqué es la única opción, por lo que deberá valorarse de manera más estricta la suficiencia de la motivación y los documentos que sustenten este análisis.

5. COMPATIBILIDAD DEL SERVICIO QUE SE PRETENDE CONTRATAR CON LAS INSTALACIONES EXISTENTES.

El inmueble seleccionado para el alquiler en Pedernales ha sido evaluado para garantizar su plena compatibilidad con las necesidades operativas y funcionales del servicio que se pretende ofrecer. A continuación, se detallan los aspectos clave que aseguran esta compatibilidad:

El espacio cuenta con las condiciones estructurales y de seguridad necesarias para albergar las operaciones administrativas, técnicas y de atención al cliente requeridas por la empresa. Esto incluye áreas diseñadas para el trabajo eficiente del personal y la recepción de usuarios. Las instalaciones permiten la integración de los equipos necesarios para el desarrollo de las actividades diarias, tales como mobiliario, sistemas informáticos y tecnológicos, y material de trabajo, asegurando un desempeño óptimo.

El inmueble se encuentra en un punto estratégico dentro de la localidad de Pedernales, con fácil acceso para los ciudadanos y proximidad a otras áreas clave. Esta ubicación favorece la eficiencia operativa y la comodidad de los usuarios. Las instalaciones pueden ser adaptadas fácilmente para cumplir con los estándares de operación de la empresa, asegurando que las condiciones físicas se alineen con los requisitos técnicos y normativos.

El diseño y disposición del espacio es compatible con la cantidad y tipo de personal asignado, permitiendo una distribución eficiente de las tareas administrativas, de atención al cliente y operativas. El inmueble dispone de las conexiones necesarias de electricidad, agua potable, internet y telecomunicaciones, elementos fundamentales para la correcta prestación del servicio.

6. DEL PROVEEDOR.

El proveedor se compromete a ofrecer un espacio adecuado e idóneo para el desarrollo de actividades comerciales y administrativas, destinado al uso de los colaboradores de Edesur Dominicana, SA La ubicación estratégica del inmueble facilita la operatividad eficiente del personal en las áreas asignadas, contribuyendo al cumplimiento de los objetivos organizacionales.

7. ALCANCE E IMPORTANCIA. ASPECTOS TÉCNICOS.

Tras analizar el valor promedio de alquiler en la zona para espacios de oficina comercial y administrativa, y compararlo con el precio ofertado por el proveedor para el arrendamiento del espacio en cuestión, se concluye que la propuesta es económicamente viable. Esta conclusión se fundamenta no solo en el precio competitivo, sino también en otros factores clave, como los costos asociados al uso del inmueble, la seguridad y la sostenibilidad a largo plazo. Además, la proximidad inmediata del espacio proporciona seguridad y comodidad para los colaboradores que lo utilizan.

Por lo tanto, resulta conveniente proceder con el arrendamiento del inmueble ofertado, aprovechando las siguientes ventajas:

- (i) la ubicación estratégica del inmueble;
- (ii) el metraje adecuado a las necesidades de estacionamiento de la empresa;
- (iii) la distribución y disponibilidad de los parqueos, que permitirá a los colaboradores de locaciones cercanas hacer uso de ellos;
- (iv) el precio promedio competitivo en la zona.

8. CONCLUSIÓN.

La Gerencia de Servicios Administrativos solicitará a la Gerencia de Compras la contratación del servicio de alquiler del inmueble donde opera el "Punto Expreso Pedernales", destinado al uso del personal de Edesur Dominicana, a través de un proceso de excepción para la selección directa de un proveedor único (PEPU).

El presupuesto estimado para el período de contratación de tres (03) años asciende a **Un millón ochocientos trece mil setecientos cincuenta y cuatro pesos con 50/100 centavos (RD\$1,813,754.50).**

Es importante señalar que este monto fue ajustado en respuesta a la solicitud del propietario del inmueble, debido a incrementos por inflación.

En este contexto, la Gerencia de Servicios Administrativos incluyó en la planilla PACC 2025 un presupuesto de RD\$1,076,933.43 para la contratación del servicio de alquiler del "Punto Expreso Pedernales" en la provincia de Pedernales, con el proveedor Desiderio Félix Molina. No obstante, debido al ajuste mencionado, el monto actualizado asciende a RD\$1,813,754.50, generando una diferencia de RD\$736,821.07.

La presente justificación tiene como propósito explicar la variación presupuestaria correspondiente a los tres años de contratación y fundamentar la necesidad de su inclusión en el presupuesto. Esto garantizará la continuidad operativa y el cumplimiento de los compromisos contractuales. Cabe destacar que esta variación no afecta el monto presupuesto para el presente año, ya que dentro del presupuesto de alquiler de inmuebles se contempla un 5% para gastos imprevistos.

En este sentido, considerando la naturaleza del servicio y los argumentos expuestos, se justifica la necesidad de llevar a cabo la contratación mediante un proceso de selección directa por proveedor único. Esto se fundamenta en la normativa vigente, en particular el artículo 57 del Reglamento de Aplicación de la Ley Núm. 340-06, que disponible este tipo de contratación cuando no existen otras opciones en el mercado o cuando el proveedor posee la titularidad o derecho exclusivo sobre el objeto contractual. En este caso, el servicio solo puede ser proporcionado por Desiderio Félix Molina, propietario legal del inmueble, conforme al Certificado de Título adjunto al presente informe.

El arrendamiento de estos espacios, destinados a oficinas comerciales y administrativas, es esencial para la empresa, ya que contribuye a optimizar la operatividad del personal de Edesur Dominicana. La contratación directa del proveedor, bajo el proceso de excepción (PEPU), garantiza el cumplimiento eficiente y oportuno de los requisitos, asegurando la continuidad operativa de la empresa y la seguridad de sus empleados.

9. ANEXOS.

- Copia de Título de Propiedad
- Circular DGCP
- Correos Soporte
- Pantalla SOLPED