





Informe Justificativo

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

"Servicio de Alquiler Inmueble Los Rios (La Yuca)" Proveedor, Juan Antonio Rosario Polanco

04 de junio de 2025

Revisado Por	Aprobado Por
 	 
Laura Ruiz Mejía 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
4. BASE LEGAL Y TÉCNICA.	4
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

YN

Elaboró: YN

LR

Revisó: LR

XS

Aprobó: XS

1. OBJETIVO

Justificar ante la Gerencia de Compras la solicitud para la contratación del servicio de Alquiler para el Punto Expreso Los Rios (La Yuca), provincia Santo Domingo, proveedor Juan Antonio Rosario Polanco, 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 15 de junio 2009, se suscribió el Contrato No. 0151-2009 para el alquiler del Punto Expreso Los Rios (La Yuca), ubicado en la provincia de Santo Domingo. El contrato tiene una vigencia inicial de un año y renovación automática, el inmueble cuenta con una superficie de 42.6 metros cuadrados.

3. JUSTIFICACION

La contratación del local actualmente ocupado por el Punto Expreso La Yuca, ubicado en Santo Domingo, no fue gestionada conforme a los procedimientos establecidos en la Ley Núm. 340-06 sobre Compras y Contrataciones Públicas.

Conforme a las circulares conjuntas emitidas por la Contraloría General de la República (CGR) y la Dirección General de Contrataciones Públicas (DGCP), los alquileres de inmuebles por parte de instituciones del Estado deben tramitarse mediante procesos formales de contratación pública, en cumplimiento con las disposiciones de las leyes Núm. 10-07 y 340-06. Estas normativas tienen como objetivo garantizar la legalidad, transparencia y eficiencia en la contratación de este tipo de servicios, siguiendo los mismos principios que rigen las demás adquisiciones del sector público.

La permanencia en este local es esencial para asegurar la continuidad de los servicios que se ofrecen en esta zona, dada la limitada disponibilidad de inmuebles que cumplan con los requerimientos técnicos, operativos y de ubicación exigidos por Edesur Dominicana.


Elaboró: YN


Revisó: LR


Aprobó: XS

En este sentido, se propone formalizar la contratación del arrendamiento mediante un Proceso de Excepción para la Selección Directa de un Proveedor Único (PEPU), fundamentado en las siguientes razones:

Disponibilidad limitada de opciones adecuadas: Un análisis de mercado ha evidenciado una escasa oferta de locales que satisfagan simultáneamente los criterios de ubicación, seguridad, condiciones físicas y operativas requeridos para un Punto Expreso. Además, una posible reubicación implicaría costos adicionales no previstos.

Garantía de continuidad operativa: La permanencia en el local actual evita interrupciones en la atención al cliente, garantiza la eficiencia de las operaciones logísticas y preserva la calidad del servicio ofrecido.

Ubicación estratégica del proveedor identificado: El inmueble ofertado por Juan Antonio Rosario cumple con los estándares establecidos por Edesur Dominicana, representando la opción más viable en la zona por su proximidad, condiciones adecuadas y disponibilidad inmediata.

Este enfoque permitirá a Edesur Dominicana asegurar la continuidad de sus servicios, mantener su eficiencia operativa y ofrecer a su personal un entorno de trabajo funcional y apropiado.

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:

4.1 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.

Desde el año 2009, Edesur Dominicana, S.A. ha utilizado el espacio para Punto Expreso Los Rios (La Yuca) en la provincia Santo Domingo, perteneciente al propietario Juan Antonio Rosario Polanco. Tras evaluar este local, se ha determinado que las instalaciones actuales son altamente compatibles con las necesidades operativas de la empresa.

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, S.A. 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, solicita a la Gerencia de Compras, la contratación del servicio de Alquiler del inmueble donde opera "Punto Expreso Los Rios (La Yuca) en la provincia Santo Domingo", destinados 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 correspondiente al período de contratación tres (03) años, por un monto total de **Dos millones setecientos veinticinco mil doscientos setenta y cuatro Pesos Dominicanos con 33/100 centavos (RD\$ 2,725,274.33)**. Este presupuesto está destinado a cubrir los gastos de alquiler del local donde opera el "Punto Expreso Los Rios (La Yuca)", Edesur Dominicana S.A, ubicado en la provincia Santo Domingo.

Es importante señalar que este monto fue ajustado en respuesta a la solicitud realizada por la Unidad de Auditoría Interna de la Contraloría, contenida en la comunicación núm. IN-CGR-CIR-2024-0006, titulada "Requerimiento de adendas a contratos certificados en Contraloría, sin considerar el importe de ITBIS u otros conceptos", se indicó que, en el caso de los contratos de arrendamiento, los incrementos derivados de táticas reconducciones en contratos multianuales, así como los montos correspondientes a cuotas de mantenimiento u otros conceptos, deben ser igualmente previstos y considerados dentro del valor certificado por la Contraloría.

En este contexto, la Gerencia de Servicios Administrativos incluyó en la planilla PACC 2025, para los servicios plurianuales, un presupuesto de RD\$2,261,271.00 para la contratación del servicio de alquiler del "Punto Expreso Los Yuca" en la provincia de Santo Domingo, con el proveedor Juan Antonio Rosario. No obstante, debido al ajuste mencionado, el monto actualizado asciende a RD\$ 2,725,274.33 generando una diferencia de RD\$464,003.33.

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 tal sentido, por la naturaleza de los servicios y tras haber analizado los argumentos planteados anteriormente, se justifica la necesidad de llevar a cabo un proceso de contratación que asegure el servicio requerido, mediante contratación directa por proveedor único, conforme a lo indicado en la normativa que rige la materia, especialmente el artículo 57 del Reglamento de Aplicación de la Ley Núm. 340-06, avala casos como este, cuando es la única opción en el mercado o que posee la titularidad o derecho del objeto contractual, en esa tesitura, dichos servicios solo pueden ser brindados por Juan Antonio Rosario Polanco, propietario legal del inmueble anteriormente descrito.

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

9. ANEXOS.

- RPE
- Circular DGCP
- Correos Soporte