



## Informe Justificativo

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

### "Servicio de Alquiler Inmueble Punto Expreso San José del Puerto"

### Proveedor, Laybelin Peña/José Miguel Peña

16 de junio de 2025

Revisado Por	Aprobado Por
	
<p>Laura Ruiz Mejía Gerente de Servicios Administrativos <b>Dirección Logística</b></p>	<p>Xavier O. Saint-Hilaire Belliard Director Logística <b>Dirección Logística</b></p>

## 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. ....	6
6. DEL PROVEEDOR.....	6
7. ALCANCE E IMPORTANCIA. ASPECTOS TÉCNICOS. ....	6
8. CONCLUSIÓN. ....	7
9. ANEXOS. ....	8

## 1. OBJETIVO

Justificar ante la Gerencia de Compras la solicitud para la contratación del servicio de Alquiler para el Punto Expreso San José del Puerto, provincia San Cristóbal, proveedor Laybelin Peña/José Miguel Peña, 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

En el mes de mayo de 2025, la Gerencia de Servicios Administrativos inició el proceso de identificación de un nuevo inmueble con fines comerciales, a fin de reubicar el Punto Expreso San José del Puerto, asegurando condiciones adecuadas para la atención al cliente y la operatividad institucional.

Como parte del procedimiento de formalización para la contratación de alquiler de inmuebles, se realizaron las inspecciones correspondientes por las áreas competentes: Servicios Generales, Tecnología de la Información, Seguridad Física, Seguridad Industrial y Medio Ambiente, conforme a los criterios establecidos por Edesur Dominicana.

El inmueble identificado cuenta con una superficie de 45.22 metros cuadrados, y se encuentra ubicado en la calle 24 de abril núm. 7, Villa Altagracia, provincia San Cristóbal, cumpliendo con los requerimientos técnicos, de seguridad y funcionalidad para el desarrollo de las actividades del Punto Expreso.

## 3. JUSTIFICACION

La contratación del local destinado a la instalación del Punto Expreso San José del Puerto, ubicado en la provincia San Cristóbal, será gestionada conforme a lo establecido en la Ley Núm. 340-06 sobre Compras y Contrataciones Públicas.

De acuerdo con las circulares conjuntas emitidas por la Contraloría General de la República (CGR) y la Dirección General de Contrataciones Públicas (DGCP), el arrendamiento de inmuebles por parte de instituciones del Estado debe realizarse mediante procesos formales de contratación pública, en cumplimiento con lo dispuesto en las leyes Núm. 10-07 y 340-06. Estas normativas tienen como finalidad garantizar la legalidad, transparencia y eficiencia en este tipo de contrataciones, bajo los mismos principios que rigen todas las adquisiciones del sector público.

La ocupación de este local es fundamental para asegurar la continuidad de los servicios ofrecidos en la zona, dado que existe una disponibilidad muy limitada de inmuebles que cumplan con los requerimientos técnicos, operativos y de ubicación establecidos por Edesur Dominicana.

En virtud de lo anterior, se propone formalizar el arrendamiento del inmueble mediante un Proceso de Excepción para la Selección Directa de un Proveedor Único (PEPU), sustentado en las siguientes consideraciones:

**Disponibilidad limitada de opciones adecuadas:** El análisis de mercado realizado evidencia una escasa oferta de locales que cumplan simultáneamente con los criterios de ubicación, seguridad, condiciones físicas y operativas requeridos para un Punto Expreso. Asimismo, una eventual reubicación implicaría costos adicionales no contemplados.

**Garantía de continuidad operativa:** La permanencia en el local actual permite evitar interrupciones en la atención al cliente, mantener la eficiencia de las operaciones logísticas y preservar la calidad del servicio brindado.

**Ubicación estratégica del inmueble ofertado:** El local ofrecido cumple con los estándares exigidos por Edesur Dominicana, representando la opción más viable en la zona, tanto por su proximidad como por sus condiciones físicas y disponibilidad inmediata.

Este enfoque permitirá a Edesur Dominicana asegurar la continuidad de sus servicios, mantener su eficiencia operativa y brindar a su personal un entorno de trabajo 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:**

#### **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.

Conforme a las evaluaciones técnicas realizadas por las áreas competentes de Edesur Dominicana, el inmueble propuesto presenta un nivel óptimo de compatibilidad con los requerimientos operativos, tecnológicos y de seguridad establecidos para el funcionamiento de un Punto Expreso. Esta compatibilidad ha sido verificada a través de inspecciones presenciales y análisis técnicos, conforme a los lineamientos establecidos y en coordinación con las unidades de Servicios Generales, Tecnología de la Información, Seguridad Física, Seguridad Industrial y Medio Ambiente.

Las instalaciones actuales del inmueble cumplen con los siguientes criterios técnicos y funcionales:

**Infraestructura física adecuada:** El local posee una distribución interna que permite la instalación eficiente de estaciones de trabajo, equipos informáticos, mobiliario de atención al cliente y señalización institucional, sin requerir modificaciones estructurales significativas.

**Conectividad tecnológica:** Se ha comprobado la viabilidad técnica para la implementación del sistema de redes, telecomunicaciones y demás plataformas tecnológicas propias de Edesur Dominicana, garantizando la continuidad de los servicios digitales y la integración con el sistema corporativo.

**Condiciones de seguridad:** El inmueble cumple con los requerimientos en materia de seguridad física (control de accesos, cerraduras, iluminación perimetral), así como con las condiciones mínimas exigidas por la normativa vigente en seguridad industrial (ventilación, salidas de emergencia, señalización y extintores).

**Ubicación estratégica:** Su localización en una zona de fácil acceso para los clientes, empleados y transportistas garantiza la continuidad en la prestación del servicio sin interrupciones operativas ni desviaciones logísticas.

Adicionalmente, se destaca que la adecuación del local para su puesta en funcionamiento puede llevarse a cabo en un plazo mínimo y sin incurrir en costos adicionales significativos, lo que refuerza su viabilidad como única opción disponible en el mercado local que responde plenamente a las necesidades institucionales de Edesur Dominicana.

Por tanto, el inmueble evaluado no solo es compatible con los servicios que se pretenden implementar, sino que además representa la alternativa más eficaz, eficiente y oportuna para garantizar la continuidad operativa y la calidad del servicio brindado en la zona de San José del Puerto.

## 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 para el "Punto Expreso San José del Puerto, en Villa Altagracia, provincia San Cristóbal", 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 **Setecientos setenta y siete mil trescientos veintitrés Pesos Dominicanos con 49/100 centavos (RD\$777,323.49)**. Este presupuesto está destinado a cubrir los gastos de alquiler del local donde opera el "Punto Expreso San José del Puerto", Edesur Dominicana S.A, ubicado en Villa Altagracia, provincia San Cristóbal.

Es importante señalar que este monto se encuentra alineado con lo establecido en 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, dentro de los servicios plurianuales, un presupuesto de RD\$240,720.00 para la contratación del servicio de alquiler del local destinado al "Punto Expreso San José del Puerto", ubicado en la provincia San Cristóbal, como parte de una nueva propuesta de reubicación.

No obstante, tras el ajuste correspondiente, el monto actualizado asciende a RD\$777,323.49, lo que representa una diferencia de RD\$536,603.49 respecto al valor inicialmente estimado.

Así mismo, el monto presupuestado en el PACC 2025 para el proceso en curso es de RD\$80,240.00; sin embargo, según la oferta presentada por el propietario, la solicitud de pedido será por el monto de RD\$118,000.02, generando una diferencia de RD\$37,760.02.

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.

- Informe proceso de búsqueda para selección de inmueble
- Formularios para la inspección de inmuebles
- Informe de levantamiento de propuesta nuevo local
- Cedula Propietario
- Certificado de compra propiedad
- Poder representación
- Circular DGCP