



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

**“Servicios de Alquiler de Inmueble
Punto Expreso Padre Las Casas”**

04/02/2026

Aprobado Por

Laura Ruiz Mejia Director Logística





1. OBJETIVO

Justificar ante la Dirección de Compras y Contrataciones la solicitud de contratación del servicio de alquiler del inmueble destinado al Punto Expreso Padre Las Casas, provincia Azua, a favor de la proveedora Maripierre Paulino, según el poder otorgado por el señor Anastas Paulino Ledesma, para uso del personal de Edesur Dominicana, mediante un proceso de excepción bajo la modalidad de selección directa de proveedor único (PEPU).

2. ANTECEDENTES

2.1 Antecedentes Institucionales

Edesur Dominicana, S.A. (EDESUR) es una empresa pública no financiera, debidamente habilitada para la distribución del servicio público de electricidad dentro de su zona de concesión exclusiva, conforme al contrato de otorgamiento de derechos suscrito con el Estado dominicano.

En virtud de su naturaleza jurídica y funcional, EDESUR se rige por las disposiciones de la Ley Núm. 47-25, de fecha 28 de julio de 2025, sobre Compras y Contrataciones de Bienes, Servicios, Obras y Concesiones del Estado, así como por su Reglamento de Aplicación aprobado mediante el Decreto Núm. 52-26, los cuales regulan los procedimientos de selección de proveedores y contratistas de las entidades públicas.

La prestación continua, regular y eficiente del servicio público de electricidad impide a EDESUR posponer o interrumpir las operaciones de atención al usuario, razón por la cual resulta imprescindible contar con infraestructuras físicas adecuadas que garanticen la continuidad operativa y la calidad del servicio.

2.2 Antecedentes Solicitud para la Contratación

En el marco del proceso núm. EDESUR-CCC-PEPU-2023-0020, correspondiente al "Alquiler del Inmueble Punto Expreso Padre Las Casas de Edesur Dominicana, S.A.", Edesur Dominicana, S.A. suscribió con la señora Maripierre Paulino Cuello el Contrato de Alquiler núm. 0095-2024, de fecha 28 de febrero de 2024, con una vigencia de dos (2) años, para el uso del inmueble destinado al Punto Expreso Padre Las Casas, ubicado en el municipio Padre Las Casas, provincia Azua.

Dicho contrato se rige por las disposiciones de la Ley núm. 340-06 sobre Compras y Contrataciones Públicas, así como por su Reglamento de Aplicación, garantizando el cumplimiento de los principios de transparencia, eficiencia y economía en la gestión contractual.

Posteriormente, en el mes de enero de 2026, el inmueble fue considerado dentro de un proceso de reubicación. En ese contexto, la Gerencia de Servicios Generales inició la identificación de inmuebles con fines comerciales en la referida localidad, con el objetivo de asegurar condiciones adecuadas para la atención al cliente y el correcto funcionamiento institucional del Punto Expreso.



Como parte de este proceso, se realizaron las inspecciones técnicas correspondientes por parte de Servicios Generales. No obstante, pese a la búsqueda realizada, se evidenció que en la zona existen limitadas opciones de locales que cumplan con las condiciones requeridas para un local comercial. El único inmueble identificado, en comparación con el actualmente en uso, no representaba una mejora significativa ni reunía condiciones más favorables.

En virtud de lo anterior, se determinó permanecer en el inmueble actualmente ocupado, al ser la opción que mejor se ajusta a las necesidades operativas e institucionales de Edesur Dominicana, S.A.

3. JUSTIFICACION

La contratación del inmueble destinado a la operación del Punto Expreso Padre Las Casas se realizará conforme a las disposiciones de la Ley Núm. 47-25 y su Reglamento de Aplicación, Decreto Núm. 52-26, las cuales establecen los principios de legalidad, transparencia, eficiencia, razonabilidad y continuidad del servicio público.

El arrendamiento de inmuebles por parte de las instituciones públicas constituye una contratación sujeta a los procedimientos formales previstos en la normativa de compras y contrataciones, debiendo garantizarse la debida motivación técnica, económica y legal que sustente la modalidad de selección utilizada.

La ocupación del inmueble objeto de esta contratación resulta esencial para asegurar la continuidad de los servicios de atención al cliente en la zona de Padre las Casas, provincia Azua, considerando la limitada disponibilidad de locales que cumplan simultáneamente con los requerimientos de ubicación, accesibilidad, seguridad, metraje y condiciones técnicas exigidas por Edesur Dominicana.

En ese sentido, se propone la formalización del arrendamiento mediante un procedimiento de excepción por selección directa de 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 permite a Edesur Dominicana asegurar la continuidad del servicio público, mantener la eficiencia operativa y ofrecer condiciones adecuadas de trabajo a su personal.



3.1 Justificación Presupuesto

En la planificación presupuestaria correspondiente, el servicio de alquiler fue contemplado como una contratación plurianual, incorporando los montos estimados para el período de vigencia contractual. No obstante, este esquema de planificación no garantiza la constancia de los valores presupuestados, en virtud de que los contratos de alquiler de inmuebles suelen estar sujetos a incrementos anuales, conforme a las cláusulas contractuales y a los ajustes derivados de la inflación.

En ese sentido, el propietario del inmueble presentó, mediante comunicación formal, una solicitud de aumento del monto de arrendamiento, la cual se somete a través del presente informe.


Bajo este contexto, la Gerencia de Servicios Generales incluyó en la planilla PACC 2026 un presupuesto inicial de RD\$379,360.46, así como un monto de RD\$1,078,985.90 correspondiente al servicio plurianual, para la contratación del servicio de alquiler del Punto Expreso Padre Las Casas, identificado bajo el número de necesidad PACC PEP002. Sin embargo, como resultado de los ajustes antes indicados, el monto actualizado del PACC 2026 asciende a RD\$413,360.46, y el correspondiente al servicio plurianual a RD\$1,195,631.15, lo que representa una variación de RD\$33,639.55 y RD\$116,645.25, respectivamente.

La presente justificación tiene como finalidad sustentar la variación presupuestaria asociada a los componentes del contrato, sin que dicha actualización afecte el presupuesto del año en curso, siendo aplicable a los períodos comprendidos entre abril de 2026 y marzo de 2028.

Cuadro 3.1. Extracto Planilla PACC 2026

Gerencia de la Dirección Requirente	Número Centro Gestor	Código del Material SAP	Descripción del Material, Servicios u Obra (SAP)	Monto Total RD\$ Presupues to 2026	Monto Total PAC 2026 (Incluye el Plurianual)	Periodicidad de los Servicios Plurianuales (cantidad de meses)	Nombre del proveedor Único o Exclusivo (en caso que apliquen)	Código UNSP DGCP	Descripción Código UNSP DGCP	Cuenta Presupuestaria UNSPSC/ DIGEPRES	Número de Necesidad y/o Cronológico PAC)
Gerencia de Servicios Generales	S130802060	5120500300	Alquiler de Inmuebles	379,360.46	1,078,985.90	36	Maripierre Paulino Cuello	80131502	Arrendamiento de instalaciones comerciales o industriales	2.2.5.1.01	PEPU002
			Monto Solicitado	413,000.01	1,195,631.15						
			Monto (Diferencia)	(33,639.55)	(116,645.25)						

Como parte del proceso de planificación del presupuesto para la contratación del inmueble donde operará el Punto Expreso Pade Las Casa, Azua, se detalla a continuación la composición económica del servicio correspondiente a los dos (2) años considerados.


Elaboró: Yoscary Navarro
Coordinadora de Servicios Administrativos


Página 4 de 7



Para el servicio de alquiler, el monto total asciende a Un millón ciento diecisiete mil ochocientos cincuenta y tres pesos con 65/100 (RD\$ 1,117,853.37). Este valor se deriva de la aplicación del precio mensual base en el primer año y los ajustes anuales por incremento del cinco por ciento (3%) contemplado para el segundo, quedando distribuidos de la siguiente manera:

- Primer año: un precio mensual C/ITBIS de RD\$45,888.89, equivalente a un monto anual de RD\$550,666.68.
- Segundo año: con el incremento del 3%, el precio mensual C/ITBIS se establece en RD\$47,265.56, para un monto anual RD\$567,186.68.

Adicionalmente, se incluyen dos (2) depósitos de garantía, alcanzando un monto total de Setenta y siete mil setecientos setenta y siete pesos con 78/100 (RD\$77,777.78), conforme a los requerimientos establecidos para la formalización del contrato de arrendamiento.

En conjunto, el monto total de la contratación, sumando alquiler y depósitos, asciende a Un millón ciento noventa y cinco mil seiscientos treinta y uno pesos con 15/100 (RD\$1,195,631.15), contemplando todos los componentes y ajustes aplicables durante la vigencia contractual prevista.

Cuadro 3.2. Propuesta contratación Alquiler de Inmueble Punto Expreso Padre Las Casas

Contratación Alquiler Punto Expreso Padre Las Casas, Azua				Servicio de Alquiler			Depósitos	
Descripción	Unidad de Medida	Años de Contratación	% Aumento	Monto Mensual S/ITBIS (RD\$)	Monto Mensual C/ITBIS (RD\$)	Monto Anual C/ITBIS (RD\$)	Cantidad Depósitos	Monto Depósitos RD\$
Alquiler Punto Expreso Padre Las casas, Azua	UD	1er año	-	38,888.89	45,888.89	550,666.68	2	77,777.78
		2do año	3%	40,055.56	47,265.56	567,186.68		
Total RD\$						1,117,853.37	77,777.78	
Total Contratación RD\$						1,195,631.15		

4. BASE LEGAL Y TÉCNICA.

La presente contratación se fundamenta en las disposiciones de la Ley Núm. 47-25 y su Reglamento de Aplicación, Decreto Núm. 52-26, que reconocen los procedimientos de excepción como mecanismos válidos, siempre que estén debidamente motivados y no vulneren los principios rectores del sistema de compras públicas.

El procedimiento de excepción por proveedor único procede cuando el bien o servicio requerido solo puede ser suplido por una persona natural o jurídica que posee la titularidad o el derecho



exclusivo sobre el objeto contractual, situación que aplica al arrendamiento de inmuebles específicos, cuya disponibilidad depende exclusivamente de su propietario.

La selección directa se basa en informes técnicos que confirman que no existen otras opciones equivalentes en el mercado y que la contratación es necesaria para atender las necesidades de la institución.

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

El inmueble seleccionado para el alquiler en Azua 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 Padre Las Casas 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.

Elaboró: Yoscary Navarro
Coordinadora de Servicios Administrativos

Página 6 de 7



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 Generales solicita a la Dirección de Compras y Contrataciones la contratación del servicio de alquiler del inmueble destinado al "Punto Expreso Padre Las Casas, provincia Azua", para uso del personal de Edesur Dominicana, a través de un proceso de excepción para la selección directa de un proveedor único (PEPU).

La contratación del servicio de alquiler del Punto Expreso Padre las Casa, Azua, ha sido propuesta por un período de dos (2) años, aplicando un incremento del cinco por ciento (3%) a partir del segundo año. El monto total adjudicado por concepto de alquiler asciende a Un millón ciento noventa y cinco mil seiscientos treinta y uno pesos con 15/100 (RD\$1,195,631.15).

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

9. ANEXOS.

- Informe proceso de búsqueda para selección de inmueble
- Cedula Propietario
- Certificado de compra propiedad
- Poder representación
- Certificación Ayuntamiento de Padre las Casas
- Registro de Proveedor del Estado (RPE)

Elaboró: Yoscary Navarro 
Coordinadora de Servicios Administrativos


Página 7 de 7

