



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

**“Servicios de Alquiler de Inmueble
Punto Expreso Palenque”**

13/02/2026

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 Palenque, Municipio Sabana Grande de Palenque, provincia San Cristóbal, a favor de la proveedora Mercedes Ogando Arias, 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-2023-0018, correspondiente al "Alquiler del Inmueble Punto Expreso Palenque de Edesur Dominicana, S.A.", Edesur Dominicana, S.A. suscribió con la señora Mercedes Ogando Arias el Contrato de Alquiler núm. 0166-2024, de fecha 01 de abril de 2024, con una vigencia de dos (2) años, para el uso del inmueble destinado al Punto Expreso Palenque, ubicado en el municipio Sabana Grande de Palenque, provincia San Cristóbal.

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.

3. JUSTIFICACION

La contratación del inmueble destinado a la operación del Punto Expreso Palenque 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 Sabana Grande de Palenque, provincia San Cristóbal, 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

La contratación del servicio de alquiler del inmueble destinado al Punto Expreso Palenque cuenta con la debida disponibilidad presupuestaria dentro de las partidas destinadas a arrendamientos y gastos operativos. El monto propuesto se corresponde con los valores de mercado en la zona y resulta económicamente razonable conforme a las características y ubicación del local. Asimismo, la permanencia en el inmueble evita costos adicionales por reubicación, adecuaciones e interrupciones operativas, garantizando estabilidad financiera, previsibilidad del gasto y uso eficiente de los recursos públicos, en apego a los principios establecidos en la Ley Núm. 47-25 y su Reglamento de Aplicación.


Elaboró: Yos Cary Navarro
Encargada de Servicios Logísticos



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)	Unidad de Medida SAP	Monto Total RD\$ Presupuesto 2026	Periodicidad de los Servicios Plurianuales (cantidad de meses)	Monto Total PAC 2026 (Incluye el Plurianual)	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	5130802060	5120500300	Alquiler de Inmuebles	SG	628,212.43	36	1,748,691.09	Mercedes Ogando Arias	80131502	Arrendamiento de instalaciones comerciales o industriales	2.2.5.1.01	PEPU002

Como parte del proceso de planificación del presupuesto para la contratación del inmueble donde opera el Punto Expreso Palenque, se detalla a continuación la composición económica del servicio correspondiente a los Dos (2) años considerados.

Para el servicio de alquiler, el monto total asciende a Un millón ciento cuarenta mil trescientos cuarenta y cinco pesos con 24/100 (RD\$1,140,345.24). 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 (5%) contemplado para el segundo, quedando distribuidos de la siguiente manera:

- **Primer año:** un precio mensual C/ITBIS de RD\$46,355.50, equivalente a un monto anual de RD\$556,265.97.
- **Segundo año:** con el incremento del 5%, el precio mensual C/ITBIS se establece en RD\$48,673.27, para un monto anual RD\$584,079.27.

Adicionalmente, se incluyen dos (2) depósitos de garantía, alcanzando un monto total de Setenta y ocho mil quinientos sesenta y ocho pesos con 64/100 (RD\$78,568.64), 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 doscientos dieciocho mil novecientos trece pesos con 88/100 (RD\$1,218,913.88), contemplando todos los componentes y ajustes aplicables durante la vigencia contractual prevista.



Cuadro 3.2. Propuesta contratación Alquiler de Inmueble Punto Expreso Palenque

Alquiler Punto Expreso Sabana Grande de Palenque Aumento de un 5% anual			Depósitos	Servicio de Alquiler				
Tiempo Contratación	Vigencia	Moneda	Cantidad	Monto Mensual S/ITBIS	Proporción de Aumento (S/ITBIS)	Monto Anual S/ITBIS	ITBIS	Monto (C/ITBIS)
2 Años de Contratación	abril-diciembre 2026	DOP	2	39,284.32	-	353,558.88	63,640.60	417,199.48
	Enero-Diciembre 2027	DOP		39,284.32	41,248.54	489,089.78	88,036.16	577,125.95
	Enero-marzo 2028	DOP		41,248.54	43,310.96	123,745.61	22,274.21	146,019.82
Total DOP\$			78,568.64	1,140,345.24				
Total Contratación DOP\$			1,218,913.88					

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 San Cristóbal 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.

Elaboró: Yoscary Navarro
Encargada de Servicios Logísticos



El inmueble se encuentra en un punto estratégico dentro de la localidad de Sabana Grande de Palenque 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.

Luego de analizar el valor promedio de alquiler en la zona para espacios destinados a oficinas comerciales y administrativas, y compararlo con el precio ofertado por el proveedor para el arrendamiento del inmueble en cuestión, se concluye que la propuesta resulta económicamente viable.

Esta conclusión se sustenta no solo en la competitividad del precio, sino también en factores determinantes como los costos asociados al uso del inmueble, las condiciones de seguridad y la sostenibilidad operativa a largo plazo. Asimismo, la ubicación estratégica del espacio ofrece mayor accesibilidad, seguridad y comodidad para los colaboradores que harán uso de las instalaciones.

En ese sentido, se considera conveniente proceder con el arrendamiento del inmueble ofertado, en atención a las siguientes ventajas:

- i) Ubicación estratégica del inmueble.
- ii) Metraje adecuado conforme a las necesidades operativas y de estacionamiento de la empresa.
- iii) Distribución y disponibilidad de parqueos, lo que permitirá su aprovechamiento por colaboradores de locaciones cercanas.
- iv) Precio competitivo en comparación con el promedio de la zona.

Dirección del inmueble:

Calle Duarte No. 88B, esquina Hermana Mirabal, municipio Sabana Grande de Palenque, provincia San Cristóbal.



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 Palenque, provincia san Cristóbal", 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 Palenque ha sido propuesta por un período de dos (2) años, aplicando un incremento del cinco por ciento (5%) a partir del segundo año. El monto total adjudicado por concepto de alquiler asciende a Un millón doscientos dieciocho mil novecientos trece pesos con 88/100 (RD\$1,218,913.88).

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.

- Cedula Propietario
- Certificado de compra propiedad
- Poder representación
- Declaración Jurada Ayuntamiento de Sabana Grande de Palenque
- Registro de Proveedor del Estado (RPE)