

**“CONTRATACIÓN DE ALQUILER DE VIVIENDA PARA ALOJAMIENTO DEL PERSONAL TÉCNICO EN SANTIAGO”
PROCESO DE EXCEPCIÓN, REFERENCIA IDAC-CCC-PEIN-2026-0008.**

CONSIDERANDO PRIMERO: Que la Ley núm. 47-25 de Contrataciones Públicas establece el régimen jurídico aplicable a las contrataciones de los órganos y entes del Estado y exige que las modalidades de excepción se apliquen de manera estricta, motivada y documentada, en observancia de los principios de legalidad, transparencia, eficiencia, economía, razonabilidad, igualdad de trato, publicidad y responsabilidad.

CONSIDERANDO SEGUNDO: Que el artículo 78, numeral 12, de la Ley núm. 47-25 reconoce como modalidad de excepción la adquisición o el arrendamiento de inmuebles para uso estatal requeridos para el cumplimiento de las funciones, programas o servicios institucionales; y que los artículos 149 y 150 del Decreto núm. 52-26 disponen la aplicación estricta de las excepciones y atribuyen al Comité de Contrataciones Públicas la competencia para su organización, gestión y ejecución.

CONSIDERANDO TERCERO: Que el artículo 151 del Decreto núm. 52-26 regula el informe justificativo de la excepción, cuyo objeto es demostrar su procedencia, necesidad y legalidad, exigiendo la identificación de la contratación, la unidad requirente, el monto estimado y la apropiación presupuestaria, la modalidad propuesta, la exposición de las circunstancias fácticas y técnicas que sustentan la excepción, las evidencias correspondientes y la fundamentación jurídica razonada; informe que debe constar como anexo de la resolución del Comité que aprueba la modalidad.

CONSIDERANDO CUARTO: Que el artículo 152 del mismo Reglamento dispone que, luego del requerimiento de contratación y de los estudios previos, debe gestionarse el informe que justifique la excepción; corresponde al Comité ponderarlo y, si procede, aprobar el procedimiento, designar los peritos y autorizar a la Unidad Operativa de Contrataciones Públicas a iniciar los trámites; igualmente, debe contarse con apropiación presupuestaria suficiente y registrarse y publicarse el procedimiento en el Sistema Electrónico de Contrataciones Públicas conforme a las reglas aplicables.

CONSIDERANDO QUINTO: Que mediante oficio **AA.AIC.No.038**, de treinta y uno (31) de julio del año dos mil veintiséis (2026), el Coordinador Administrativo de la dependencia del IDAC en Santiago solicitó al Director Administrativo del IDAC el arrendamiento, por un período de doce (12) meses, de una vivienda amueblada destinada al alojamiento del personal técnico que deba permanecer en Santiago por razones operativas, requiriéndose que el inmueble se encuentre próximo al Aeropuerto Internacional del Cibao, a fin de facilitar los traslados, asegurar la disponibilidad oportuna del personal y contribuir a la continuidad y eficiencia de las operaciones institucionales.

CONSIDERANDO SEXTO: Que la Ficha Técnica y la solicitud de propuesta del procedimiento establecen como características esenciales del inmueble una configuración de tres (3) habitaciones, tres (3) baños, un (1) parqueo privado, cocina, comedor, balcón, un área de lavado dentro del apartamento y un área de lavado común para el edificio; asimismo, seguridad las veinticuatro (24) horas, ascensor y sistema de acceso controlado mediante llaves por zonas, condiciones orientadas a garantizar seguridad, habitabilidad y funcionalidad para el alojamiento del personal técnico. De acuerdo con la documentación técnica incorporada al expediente, el inmueble propiedad del señor Radel de Jesús Peña Tejada, ubicado en la calle Modesto Gullón y Víctor Manuel Espaillat, residencial *Neden Natural Towers*, apartamento A-906, municipio de Santiago de los Caballeros, reúne las condiciones identificadas para atender la necesidad institucional.

CONSIDERANDO SÉPTIMO: Que el artículo 163 del Decreto núm. 52-26 condiciona el arrendamiento de inmuebles para uso estatal a la existencia de una necesidad institucional directamente vinculada a las funciones o servicios de la entidad; la inexistencia de alternativas razonables dentro del patrimonio estatal, acreditada técnicamente; la justificación técnica y funcional; la titularidad registral o habilitación contractual del oferente; el respeto de los límites de vigencia; y la delimitación del objeto contractual exclusivamente al inmueble, entre las demás reglas aplicables.

CONSIDERANDO OCTAVO: Que el párrafo I del artículo 163 establece como regla la convocatoria pública; sin embargo, su párrafo III autoriza excepcionalmente la selección directa cuando solo exista un proveedor que pueda satisfacer la necesidad contractual de adquisición o arrendamiento de un inmueble, y el párrafo IV exige que esa decisión esté respaldada por un informe justificativo con motivación reforzada que explique por qué no resulta viable realizar el procedimiento de manera competitiva.

CONSIDERANDO NOVENO: Que para los fines de los párrafos III y IV del artículo 163, la motivación de la selección directa no puede descansar únicamente en que el inmueble posea un único titular, sino en la concurrencia objetiva de las condiciones técnicas y funcionales que definen la necesidad institucional. En el caso analizado, resultan determinantes la

proximidad al Aeropuerto Internacional del Cibao, la disponibilidad de la vivienda por doce (12) meses, su condición de apartamento amueblado y equipado de tres (3) habitaciones, tres (3) baños, un (1) parqueo privado, cocina, comedor, balcón, un área de lavado dentro del apartamento y un área de lavado común para el edificio, así como la seguridad las veinticuatro (24) horas, el ascensor y el sistema de acceso controlado mediante llaves por zonas; factores que, valorados conjuntamente y conforme al soporte técnico del expediente, sustentan que el inmueble recomendado satisface de manera específica la necesidad de alojamiento del personal técnico.

CONSIDERANDO DÉCIMO: Que en esas circunstancias y conforme al soporte técnico del expediente, la combinación particular de ubicación, habitabilidad, equipamiento, seguridad, servicios y disponibilidad exigida para el alojamiento del personal técnico individualiza la solución inmobiliaria requerida; por lo que resulta jurídicamente admisible habilitar la selección directa, siempre preservando la trazabilidad del procedimiento, la acreditación de la inexistencia de una alternativa estatal razonable, la verificación de la titularidad o habilitación jurídica, la evaluación integral de la propuesta, la comprobación de la razonabilidad del canon de arrendamiento y la posterior decisión motivada del Comité sobre la adjudicación.

CONSIDERANDO DÉCIMO PRIMERO: Que la Apropiación Presupuestaria núm. 0413-2026, expedida el diecinueve (19) de agosto del año dos mil veintiséis (2026), constituye el soporte presupuestario identificado en el expediente para la contratación, debiendo la evaluación económico-financiera verificar que la propuesta se mantenga dentro de la disponibilidad aprobada y resulte razonable frente a las condiciones del mercado.

CONSIDERANDO DÉCIMO SEGUNDO: Que la aprobación del uso de la excepción y de la selección directa constituye una decisión de inicio y habilitación procedimental, no una adjudicación anticipada; en consecuencia, el propietario identificado deberá presentar su propuesta, acreditar la titularidad o habilitación jurídica del inmueble y cumplir los requisitos aplicables, y dicha propuesta será objeto de evaluación técnica, legal y económico-financiera por los peritos designados antes de que el Comité de Contrataciones Públicas adopte la decisión definitiva que corresponda.

CONCLUSIÓN

Luego del análisis jurídico integral del expediente correspondiente al procedimiento de excepción referencia **IDAC-CCC-PEIN-2026-0008**, para la **"CONTRATACIÓN DE ALQUILER DE VIVIENDA PARA ALOJAMIENTO DEL PERSONAL TÉCNICO EN SANTIAGO"**, por un período de doce (12) meses, esta Dirección Legal considera jurídicamente procedente someter al Comité de Contrataciones Públicas la aprobación del uso de la excepción prevista en el artículo 78, numeral 12, de la Ley núm. 47-25 y regulada por los artículos 151, 152 y 163 del Decreto núm. 52-26. Asimismo, atendiendo a la justificación técnica incorporada al expediente y a la motivación reforzada desarrollada precedentemente, resulta jurídicamente admisible habilitar, con carácter excepcional, la selección directa prevista en los párrafos III y IV del artículo 163, en razón de la concurrencia de condiciones objetivas de ubicación, habitabilidad, equipamiento, seguridad, servicios y disponibilidad que individualizan la solución inmobiliaria requerida para el alojamiento del personal técnico y que, conforme a la documentación técnica, son satisfechas por el inmueble recomendado. Esta opinión no supone adjudicación anticipada: el propietario identificado deberá ser formalmente invitado a presentar su propuesta, acreditar la titularidad o habilitación jurídica del inmueble y cumplir las condiciones aplicables; los peritos deberán verificar el cumplimiento de las especificaciones técnicas de la vivienda y de la torre, los requisitos legales y económico-financieros y la razonabilidad del canon ofertado; y corresponderá al Comité adoptar posteriormente la decisión motivada que proceda. En consecuencia, no se formulan objeciones jurídicas para la continuación del procedimiento, sujeto al cumplimiento íntegro de las actuaciones y controles previstos en la Ley núm. 47-25, el Decreto núm. 52-26 y los documentos del expediente.

Emitido en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los dos (02) días del mes de septiembre del año dos mil veintiséis (2026).


Yeymi M. Portes Perdomo
Directora Legal del IDAC

