

Para: Comité de Compras y Contrataciones de **EDENORTE DOMINICANA, S.A.**

De: Nolis Peña – Gerente de Servicios Generales

Vía: Ernesta Cabrera – Encargada de Servicios Generales

Autorizado por: Ulises Joaquín Polanco – Director Comercial

Autorizado por: Alfredo Antonio Cuello Reyna – Director de Distribución

ASUNTO: Solicitud de aprobación para la realización del contrato de alquiler de un apartamento amueblado destinado a los gerentes correspondientes a la Dirección Comercial y la Dirección de Distribución.

Fecha de contrato: La presente contratación entrará en vigor a partir del 1ro de octubre de 2026 y tendrá una duración de un (1) año.

Remitimos las justificaciones técnicas, operativas, económicas y legales que sustentan la presente contratación, bajo la modalidad de excepción por inmuebles para uso estatal, mediante un procedimiento de selección directa, de conformidad con lo establecido en la Ley núm. 47-25 de Contrataciones Públicas y su normativa de aplicación.

Como parte de las estrategias institucionales orientadas a fortalecer la capacidad de supervisión, la continuidad operativa y la eficiencia de la gestión institucional, **EDENORTE DOMINICANA, S.A.** requiere contratar un apartamento amueblado en la ciudad de Puerto Plata para alojar temporalmente a los gerentes de la Dirección Comercial y de la Dirección de Distribución, quienes no residen en dicha provincia y deben mantener una presencia constante para el adecuado cumplimiento de sus responsabilidades.

Si bien se ha utilizado el inmueble anteriormente la presente **responde a una nueva contratación y nuevos acuerdos contractuales en la negociación** económica bajo el amparo de la ley 47-25 y a la importancia estratégica de esta oficina, reconocida como un punto operativo estratégico de varios años.

La selección del apartamento se fundamentó en criterios objetivos, tales como su ubicación estratégica, metraje, distribución de los espacios, nivel de equipamiento, condiciones físicas, seguridad, accesibilidad y costo de arrendamiento. De igual forma, se evaluó la razonabilidad del canon de alquiler, determinándose que el precio ofertado resulta acorde con las condiciones del mercado para inmuebles de características similares y compatible con la disponibilidad presupuestaria de **EDENORTE DOMINICANA, S.A.**

1. CONSIDERACIONES.

GERENCIA DE SERVICIOS GENERALES

DCE-F-0013

- a. El apartamento está ubicado en la avenida Hermanas Mirabal, esquina privada, apartamento B3, Residencial Coral, Puerto Plata, en una ubicación estratégica que facilita el acceso y desplazamiento del colaborador.
- b. Esta nueva contratación surge debido a que los gerentes de ambas direcciones no residen en la provincia de Puerto Plata; por tal razón, se consideró necesario buscar una vivienda adecuada que les permita residir temporalmente en esta localidad para el cumplimiento de sus funciones.
- c. La disponibilidad de una residencia en la ciudad facilitará su presencia continua y oportuna, garantizando una respuesta rápida ante cualquier situación que requiera su intervención directa. Asimismo, contribuirá al adecuado desempeño de sus responsabilidades operativas y estratégicas dentro de la institución.
- d. En este contexto, se procedió a la evaluación y selección de un apartamento amueblado, que cumpla con los requisitos mínimos de seguridad, ubicación, comodidad y presupuesto establecidos, a fin de asegurar las condiciones necesarias para su estadía en la provincia.

2. JUSTIFICACIÓN DE LA CONTRATACIÓN

Si bien se ha utilizado el inmueble anteriormente la presente responde a una nueva contratación y nuevos acuerdos contractuales en la negociación económica bajo el amparo de la ley 47-25 y a la importancia estratégica de esta oficina, reconocida como un punto operativo estratégico de varios años.

En atención a la necesidad institucional de garantizar la disponibilidad permanente de los gerentes de la Dirección Comercial y de la Dirección de Distribución en la provincia de Puerto Plata, **EDENORTE DOMINICANA, S.A.** requiere contratar un apartamento amueblado que reúna las condiciones necesarias para asegurar una estadía adecuada durante el ejercicio de sus funciones.

Como parte del proceso de contratación, se realizó un análisis del mercado inmobiliario de la ciudad de Puerto Plata, orientado a identificar apartamentos amueblados que cumplieran con los requerimientos institucionales en términos de ubicación, seguridad, condiciones físicas, equipamiento, accesibilidad y disponibilidad inmediata.

Como resultado de esta evaluación, se determinó que el apartamento ubicado en la avenida Hermanas Mirabal, esquina privada, apartamento B3, Residencial Coral, constituye la alternativa que mejor satisface las necesidades de **EDENORTE DOMINICANA, S.A.**

Durante la evaluación se verificó que otras alternativas disponibles no reunían de manera integral las condiciones requeridas, ya sea por limitaciones de ubicación, dimensiones, equipamiento,

GERENCIA DE SERVICIOS GENERALES

DCE-F-0013

disponibilidad inmediata o relación costo-beneficio. En consecuencia, el inmueble seleccionado representa la opción más conveniente desde el punto de vista técnico, operativo y económico.

La ubicación del apartamento permite un acceso rápido a las diferentes dependencias institucionales y facilita la movilidad de los gerentes dentro de su área de responsabilidad, favoreciendo una atención oportuna de las situaciones operativas y estratégicas que se presenten.

Características principales del apartamento

- Ubicación: avenida Hermanas Mirabal, esquina privada, apartamento B3, Residencial Coral, Puerto Plata.
- Área total: **146.41 m²**.
- Tres (3) habitaciones.
- Dos (2) baños completamente acondicionados.
- Comedor equipado con mesa y seis (6) sillas.
- Cocina completamente equipada con sus utensilios.
- Balcón amueblado con dos (2) sillas y una (1) mesa.
- Área de lavado.
- Dos (2) estacionamientos asignados.
- Techo construido en hormigón armado.
- Piso revestido en cerámica.
- Puertas y ventanas con protección.
- Ocho (8) ventanas.
- Una (1) entrada frontal y una (1) entrada trasera.

Para mayor detalle, véase el inventario general del apartamento, el cual forma parte integral del expediente.

Asimismo, la contratación no contempla los servicios de energía eléctrica ni de gas. Únicamente incluye el servicio de internet y el mantenimiento del inmueble. El propietario se compromete, además, a corregir las filtraciones existentes y cualquier otra que pudiera surgir durante la vigencia del contrato.

3. ANÁLISIS DE RAZONABILIDAD DEL PRECIO

El apartamento posee un área de **146.41 m²**, con un canon mensual de **RDS\$89,208.00**, impuestos incluidos, equivalente a un valor aproximado de **RDS\$609.30 por metro cuadrado (m²)**.

Tomando en consideración la ubicación del inmueble, su estado de conservación, el nivel de equipamiento, la seguridad del residencial, la distribución de los espacios y las condiciones del mercado inmobiliario de Puerto Plata para apartamentos amueblados de similares características, se concluye que el precio ofertado resulta razonable, competitivo y conveniente para los intereses institucionales.

RACIONALIDAD PRESUPUESTARIA

GERENCIA DE SERVICIOS GENERALES

DCE-F-0013

- Área contratada: **146.41 m²**.
- Canon mensual: **RD\$89,208.00**, impuestos incluidos.
- Valor aproximado por metro cuadrado: **RD\$609.30/m²**.
- Vigencia del contrato: **un (1) año**, contado a partir del 1.º de octubre de 2026.
- Forma de pago: **semestral por adelantado**, por un monto de **RD\$535,248.00** cada semestre.
- Monto total estimado de la contratación: **RD\$1,070,496.00**, impuestos incluidos.

4. CONVENIENCIA DE LA CONTRATACIÓN

La contratación del apartamento resulta conveniente para **EDENORTE DOMINICANA, S.A.**, ya que garantiza condiciones adecuadas de alojamiento para los gerentes responsables de la Dirección Comercial y la Dirección de Distribución, permitiendo una presencia permanente en la provincia de Puerto Plata y fortaleciendo la capacidad de supervisión, respuesta operativa y continuidad de los servicios institucionales.

El análisis realizado demuestra que el inmueble seleccionado ofrece la mejor relación entre ubicación, equipamiento, funcionalidad, condiciones físicas y costo, constituyendo la alternativa más favorable para satisfacer la necesidad institucional.

5. VIGENCIA DEL CONTRATO

La presente contratación entrará en vigor a partir del 1ro de octubre de 2026 y tendrá una duración de un (1) año.

FM Dolphin Investments						
Dirección postal Avenida 57000			Cel: 549-207-3492		Correo electrónico XXXXXX@gmail.com	
Cotización para: Edenorte Dominicana			Teléfono: 809-241-9090		18-mar-26	
Dirección: Ave. J. P. Duarte #76			Correo electrónico:		ECabreraP@edenorte.com.do	
Cotización para la renta de local de la Oficina comercial XXXX			Cotización válida por 60 días		ECabreraP@edenorte.com.do	
Mes	Descripción	Cant.	Mensualidad	ITBIS (del 20%)	A facturar por mes	A facturar por semestral
1-6	Octubre 2026 - marzo 2027	6	\$ 86.108,11	\$ 3.099,89	\$ 89.208,00	\$ 535.248,00
7-12	Abril 2027- Sep. 2027	6	\$ 86.108,11	\$ 3.099,89	\$ 89.208,00	\$ 535.248,00
	Deposito			\$ -	\$ -	\$ -
Todos los cheques se extenderán a nombre de FM Dolphin Investments.						\$ 1.070.496,00

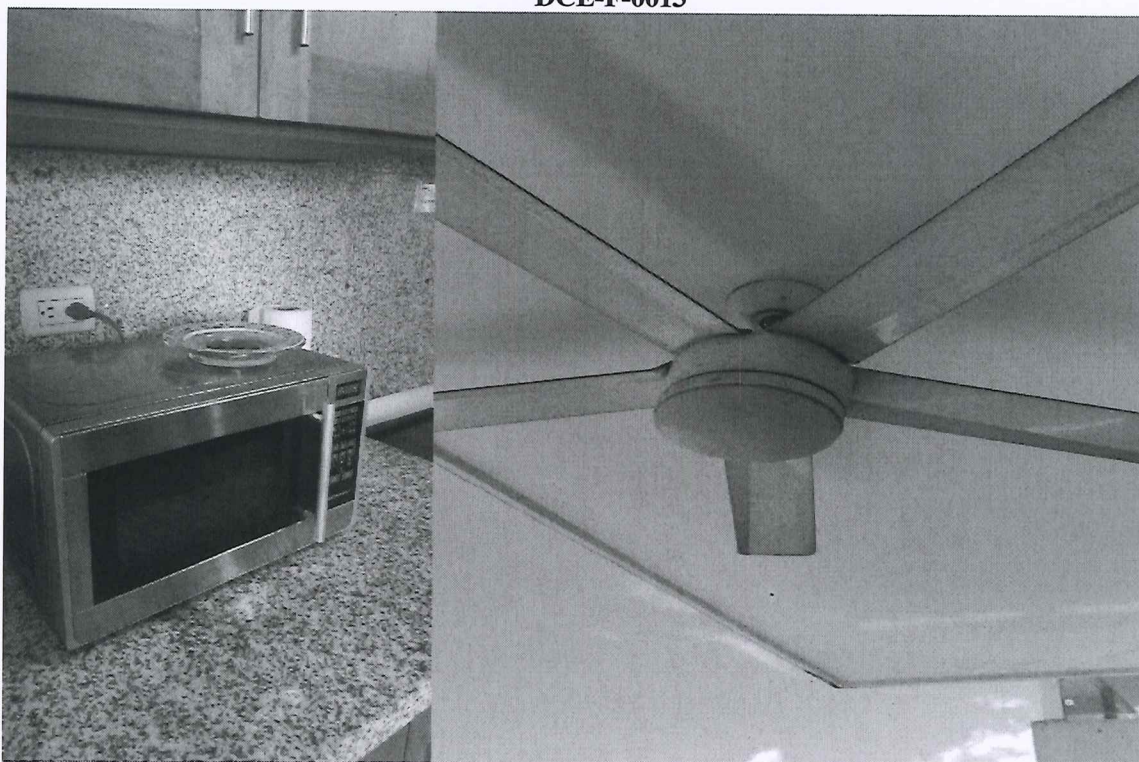
GERENCIA DE SERVICIOS GENERALES
DCE-F-0013

6. ANEXOS.

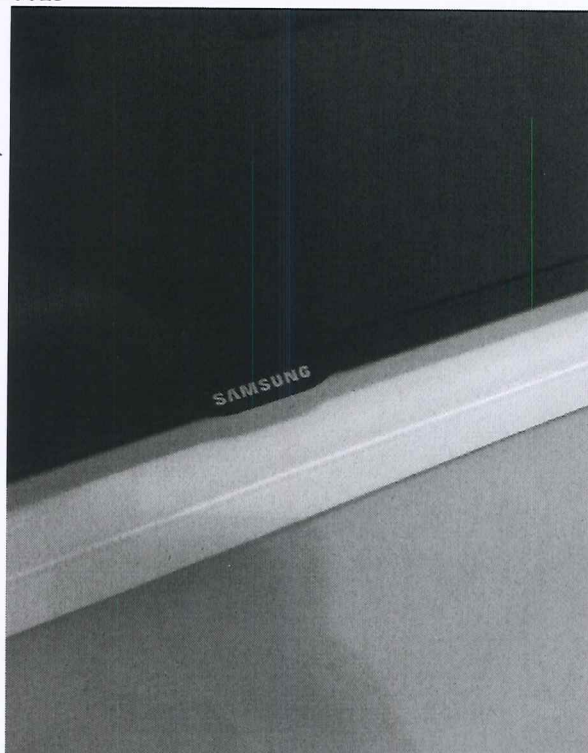
- Foto
- Contrato anterior.



GERENCIA DE SERVICIOS GENERALES
DCE-F-0013

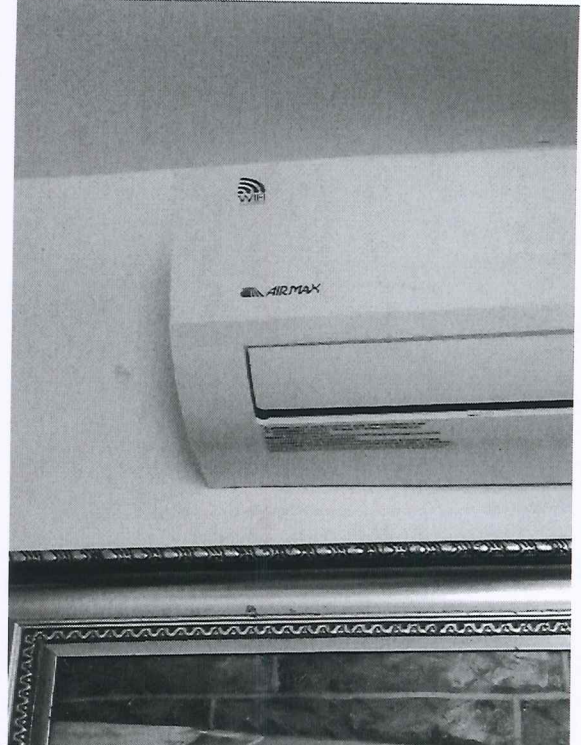


GERENCIA DE SERVICIOS GENERALES
DCE-F-0013

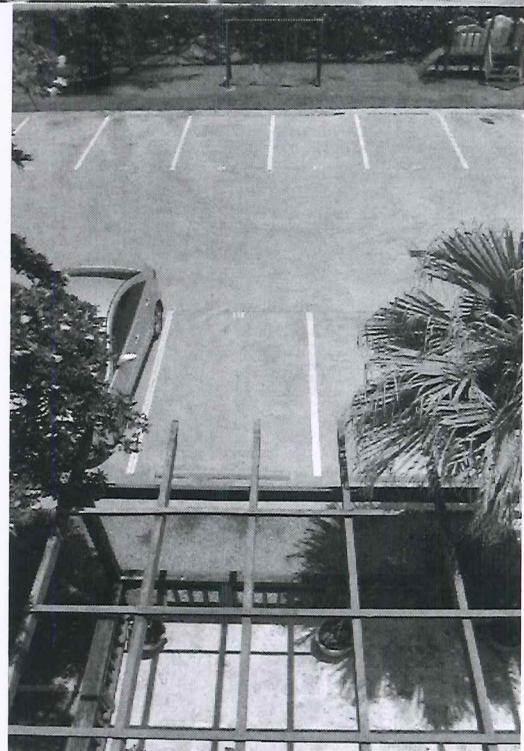




GERENCIA DE SERVICIOS GENERALES
DCE-F-0013



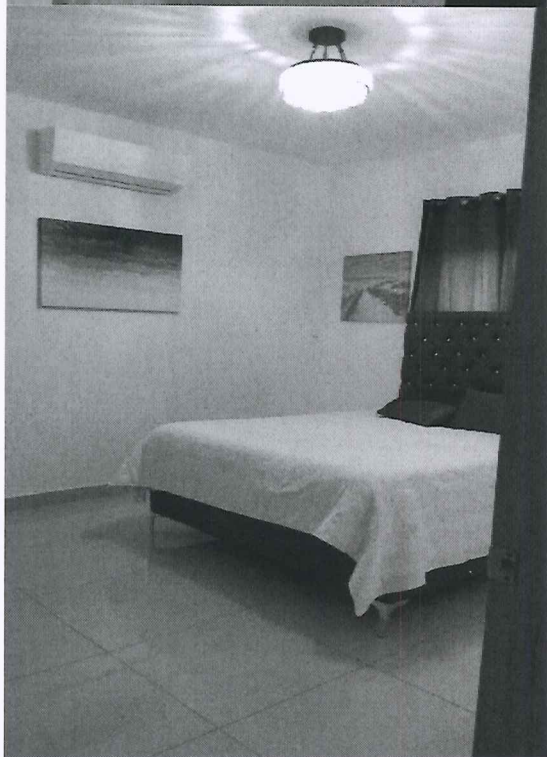
GERENCIA DE SERVICIOS GENERALES
DCE-F-0013



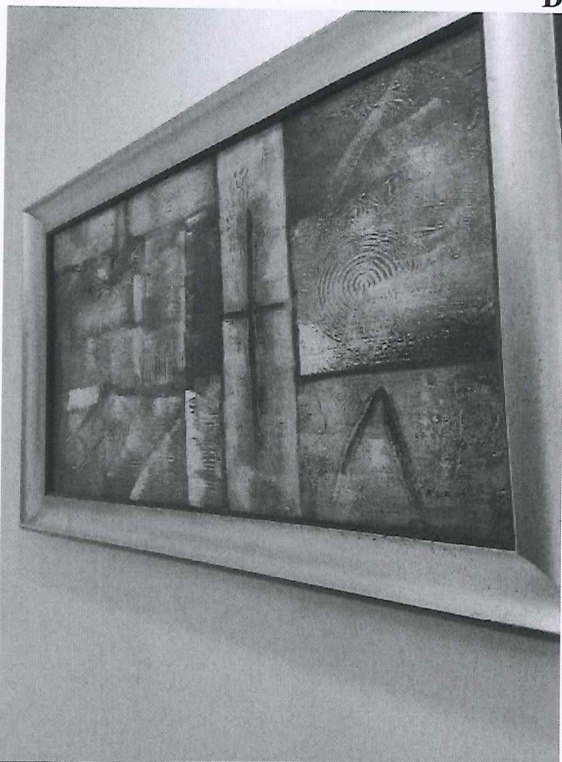
GERENCIA DE SERVICIOS GENERALES
DCE-F-0013



GERENCIA DE SERVICIOS GENERALES
DCE-F-0013



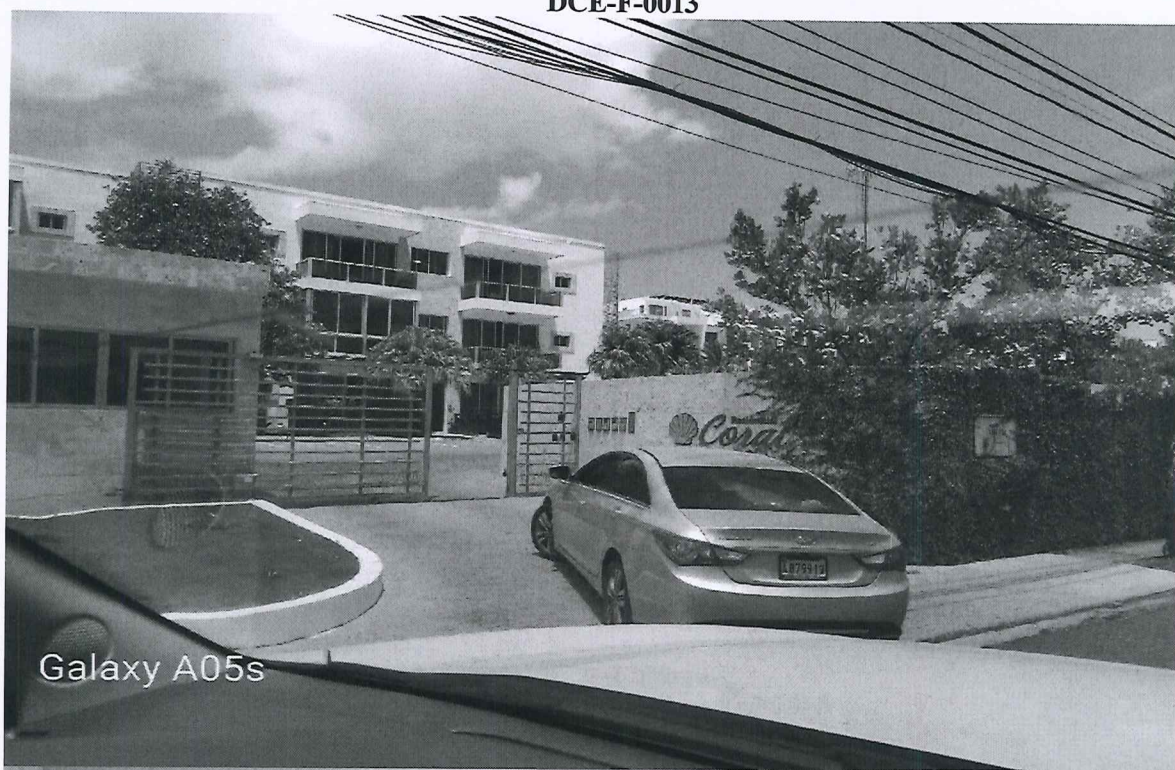
GERENCIA DE SERVICIOS GENERALES
DCE-F-0013



GERENCIA DE SERVICIOS GENERALES
DCE-F-0013



GERENCIA DE SERVICIOS GENERALES
DCE-F-0013



GERENCIA DE SERVICIOS GENERALES

DCE-F-0013

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE EN PUERTO PLATA

AL-074-2025

ENTRE:

De una parte, **EDENORTE DOMINICANA, S.A.**, sociedad comercial organizada y existente conforme a las leyes de la República Dominicana, con su Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) No. 1-01-82125-6, con su domicilio y asiento social ubicado en la avenida Juan Pablo Duarte, No. 74, de esta ciudad y municipio de Santiago de los Caballeros, provincia de Santiago, República Dominicana, debidamente representada por su Gerente General, **GUSTAVO ADOLFO MARTÍNEZ MARTÍNEZ**, dominicano, mayor de edad, ingeniero, titular de la cédula de identidad y electoral No. 031-0382418-5, domiciliado y residente en la ciudad y municipio de Santiago de los Caballeros, provincia de Santiago, República Dominicana, la cual en lo adelante del presente contrato se denominará "**LA INQUILINA**"; y,

De la otra parte, **FRANK REYNALDO MARTE PADILLA**, dominicano, mayor de edad, titular de la cédula de identidad y electoral No. 037-0015416-8, domiciliado y residente en la ciudad y municipio de Puerto Plata, República Dominicana, debidamente representado mediante poder de representación de fecha veintiocho (28) del mes de agosto del año dos mil veinticinco (2025), por **FM DOLPHIN INVESTMENTS, S.R.L.**, sociedad comercial organizada y existente conforme a las leyes de la República Dominicana, con su Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) No. 1-32-42666-5, con su domicilio y asiento social ubicado en la Avenida Hermanas Mirabal, esquina privada, Apto No. A3, tercer nivel, Edificio Residencial Coral, Puerto Plata, República Dominicana, debidamente representada por su Gerente, **FRANK REYNALDO MARTE PADILLA**, dominicano, mayor de edad, titular de la cédula de identidad y electoral No. 037-0015416-8, domiciliado y residente en la ciudad y municipio de Puerto Plata, República Dominicana, y circunstancialmente en esta ciudad y municipio de Santiago de los Caballeros, provincia de Santiago, República Dominicana la cual en lo adelante del presente contrato se denominará "**LA PROPIETARIA**".

"**LA INQUILINA**" y "**LA PROPIETARIA**" en lo adelante de este contrato, serán referidas conjuntamente como "**LAS PARTES**".

PREÁMBULO:

POR CUANTO (1): Que de conformidad con las disposiciones del artículo 138 de la Constitución dominicana la Administración Pública "está sujeta en su actuación a los principios de eficacia, jerarquía, objetividad, igualdad, transparencia, economía, publicidad y coordinación, con sometimiento pleno al ordenamiento jurídico del Estado", por lo que **LA INQUILINA** en cada una de sus actuaciones, debe garantizar su observancia y entero cumplimiento.

POR CUANTO (2): Que la Constitución dominicana consagra dentro de sus principios, en concordancia con el Estado social y democrático de Derecho, los servicios públicos que el Estado debe proveer a sus ciudadanos, los cuales tienen un carácter progresivo. En ese orden, el artículo 147 constitucional establece que: "Los servicios públicos están destinados a satisfacer las necesidades de interés colectivo. Serán declarados por ley. En consecuencia: (...) 2) Los servicios públicos prestados por el Estado o por los particulares, en las modalidades legales o contractuales, deben responder a los principios de universalidad, accesibilidad, eficiencia, transparencia, responsabilidad, continuidad, calidad, razonabilidad y equidad tarifaria (...)".

POR CUANTO (3): **LA INQUILINA** 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, Obras y Concesiones del Estado de fecha dieciocho (18) del mes de agosto del año dos mil seis (2006), su modificación y reglamentación complementaria (en lo adelante "Ley Núm. 340-06"); normativa que rige sus procesos de selección de proveedores y contratistas.

POR CUANTO (4): La Ley núm. 340-06 sobre Compras y Contrataciones de Bienes, Servicios y Obras y sus modificaciones, de fecha dieciocho (18) del mes de agosto del año dos mil seis (2006), así como su Reglamento

Página 1 de 5

GERENCIA DE SERVICIOS GENERALES

DCE-F-0013

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE EN PUERTO PLATA

AL-074-2025

de Aplicación contenido en el Decreto núm. 416-23 de fecha catorce (14) del mes de septiembre del año dos mil veintitrés (2023), establecen los diferentes procedimientos de selección de proveedores a ser utilizados por los entes y órganos de la Administración Pública, su debido proceso y todo el ciclo del procedimiento de contratación que abarca hasta la administración, gestión y liquidación del contrato.

POR CUANTO (5): En fecha tres (3) de febrero del año dos mil veintidós (2022) la Contraloría General de la República y La Dirección General de Contrataciones Públicas emitieron una circular por medio de la cual ordenaban lo siguiente: "En atención al numeral 1 del artículo 5 de la Ley núm. 340-06, los alquileres y arrendamientos son procesos sujetos al ámbito de aplicación de la referida ley. En ese sentido, a partir de la emisión de la presente circular, tanto para las nuevas necesidades de contratación de todo tipo de alquileres y arrendamientos, las instituciones deberán contratarlos cumpliendo las disposiciones de dicha normativa".

POR CUANTO (6): De conformidad con el Informe Pericial de Justificación, elaborado por la Gerencia de Servicios Generales, en fecha diez (10) del mes de septiembre del año dos mil veinticinco (2025), donde solicita la aprobación para la contratación de alquiler de un apartamento amueblado destinado a los Gerentes correspondientes a la Dirección Comercial y la Dirección de Distribución.

POR CUANTO (7): En fecha siete (7) del mes de octubre del año dos mil veinticinco (2025), EDENORTE emitió el Acto Administrativo Núm. RES-CC-331-2025, mediante el cual AUTORIZA el uso de la excepción prevista en el artículo 6, párrafo numeral 3, de la Ley No. 340-06, así como el artículo 57, del Decreto No. 416-23, para la contratación de **PROVEEDOR ÚNICO PARA LA CONTRATACIÓN DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE EN PUERTO PLATA.**

POR CUANTO (8): En fecha treinta y uno (31) del mes de octubre del año dos mil veinticinco (2025), EDENORTE emitió el Acto Administrativo Núm. RES-CC-361-2025, mediante el cual declara ADJUDICATARIA a LA PROPIETARIA del proceso de **PROVEEDOR ÚNICO PARA LA CONTRATACIÓN ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE EN PUERTO PLATA.**

POR CUANTO (9): EDENORTE mediante carta No. GCC-2025-1037, de fecha treinta y uno (31) del mes de octubre del año dos mil veinticinco (2025), comunica la adjudicación a LA PROPIETARIA, del proceso de Compra de Excepción a Proveedor Único EDENORTE-CCC-PEPU-2025-0056, correspondiente a **LA CONTRATACIÓN ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE EN PUERTO PLATA.**

POR CUANTO (10): EDENORTE para la presente contratación se fundamentó en el Art. 6, Párrafo, Numeral 3 de la Ley No. 340-06, sobre Compras y Contrataciones de Bienes, Servicios, Obras y Concesiones del Estado, de fecha 18 de agosto de 2006, su modificación y reglamentación complementaria, el cual exceptúa del cumplimiento estricto de sus procedimientos y regulaciones, aquellas compras y contrataciones con exclusividad o que sólo pueden ser suplidos por una determinada persona natural o jurídica.

POR CUANTO (11): LA PROPIETARIA constituyó la Garantía de Fiel Cumplimiento, corresponde al cuatro por ciento (4%) del monto total adjudicado, en cumplimiento a las disposiciones de los artículos 199, 200, 201 y 202, del Reglamento de Aplicación de la ley 340-06, emitido mediante el Decreto 416-23, de fecha catorce (14) del mes de septiembre del año dos mil veintitrés (2023).

POR CUANTO (12): LAS PARTES, por medio del presente contrato, dejan sin efecto cualquier acuerdo o convención de esta naturaleza suscrito con anterioridad, específicamente el Acuerdo.

VISTA: La Ley No. 340-06, de fecha dieciocho (18) del mes de agosto del año dos mil seis (2006), sobre Compras y Contrataciones de Bienes, Servicios, Obras y Concesiones; y sus modificaciones.

VISTO: El Decreto No. 416-23, de fecha catorce (14) del mes de marzo del año dos mil veintitrés (2023).

VISTA: Resolución Núm. RES-CC-356-2025, de fecha veinticuatro (24) del mes de octubre del año dos mil

Página 2 de 5

GERENCIA DE SERVICIOS GENERALES

DCE-F-0013

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE EN PUERTO PLATA

AL-074-2025

veinticinco (2025), contentiva del Acta de Adjudicación del proceso por proveedor único Núm. EDENORTE-CCC-PEPU-2025-0056, para la CONTRATACIÓN DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE EN PUERTO PLATA.

POR TALES RAZONES y en el entendido de que el presente preámbulo es parte integral de este acuerdo, las partes, libre y voluntariamente;

HAN CONVENIDO Y PACTADO LO SIGUIENTE:

ARTÍCULO PRIMERO. NATURALEZA DEL CONTRATO. – LA PROPIETARIA por medio del presente contrato, cede en calidad de alquiler LA INQUILINA, quien acepta a su entera satisfacción, el inmueble con la siguiente descripción:

“Un inmueble, con un área de construcción y a contratar de ciento cuarenta y seis punto cuarenta y un metros cuadrados (146.41 Mts²), techado en hormigón armado, piso en cerámica, ventanas, puertas internas, con protección en la puertas y ventanas, con tres (3) habitaciones, con dos (2) baños, comedor, cocina, área de lavado, con dos (2) parqueos exclusivos, estructura en buenas condiciones, puertas en buenas condiciones, mantenimiento incluido, área verde, internet incluido, el inmueble en sentido general posee buenas condiciones, ubicado en la avenida Hermanas Mirabal Esquina privada, Apart. B3, Residencial Coral, Puerto Plata, Republica Dominicana.”

PÁRRAFO I: LA PROPIETARIA justifica su derecho de propiedad mediante Certificado de Título designación catastral 312848856171:B-3, emitido en fecha cinco (5) del mes de marzo del año dos mil veintiuno (2021), expedido por el Registrador de Título de Puerto Plata.

PÁRRAFO II: LA PROPIETARIA reconocen y acepta que el inmueble alquilado será destinado por LA INQUILINA para ser ocupado como apartamento amueblado destinado al Gerente Comercial y Gerente de distribución en Puerto Plata, durante la vigencia del presente Contrato.

ARTÍCULO SEGUNDO. - MONTO DEL CONTRATO. - El precio de alquiler convenido entre LAS PARTES, ha sido fijado en un monto total durante la vigencia del Contrato de UN MILLON DOSCIENTOS VEINTIUN MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y SEIS PESOS DOMINICANOS CON 00/100 (RD\$1,221,696.00), IMPUESTOS INCLUIDOS, conforme la siguiente distribución:

PÁRRAFO II: Es convenido entre LAS PARTES que el monto del alquiler será pagadero semestral, durante el primer (1º) año de vigencia del Contrato, por la suma de QUINIENTOS TREINTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y OCHO PESOS DOMINICANOS CON 00/100 (RD\$535,248.00), IMPUESTOS INCLUIDOS.

PÁRRAFO III: Posteriormente a la emisión de la certificación de registro de Contrato por parte la Contraloría General de la República LA INQUILINA entregara la suma de CIENTO CINCUENTA Y UN MIL DOSCIENTOS PESOS DOMINICANOS CON 00/100 (RD\$151,200.00), correspondientes a dos (2) meses de depósito, cuya suma será entregada a partir de la firma, notificación y certificación del presente contrato; y que será utilizada para dar cumplimiento a las disposiciones de la Ley No. 17 del 5 de febrero de 1988, sobre depósito de alquileres del Banco Agrícola, suma esta que será reembolsada por parte de LA PROPIETARIA a LA INQUILINA una vez llegado el término del presente acuerdo.

PÁRRAFO IV: Es convenido entre LAS PARTES que el monto del contrato incluye toda cuota correspondiente a cualquier pago de impuestos, tasas, contribuciones nacionales y municipales, aseo urbano y cualquier gravamen sujeto al inmueble.

PÁRRAFO V: Es convenido entre LAS PARTES que LA PROPIETARIA, presentarán la factura de forma trimestral, por lo que, en caso de atraso en el pago por el no depósito de la misma, no será responsabilidad de LA

Página 3 de 5

GERENCIA DE SERVICIOS GENERALES
DCE-F-0013

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE EN PUERTO PLATA

AL-074-2025

INQUILINA.

ARTÍCULO TERCERO. – DURACIÓN DEL CONTRATO. – Es convenido entre **LAS PARTES** que el presente contrato tendrá una vigencia de un (1) año, contados a partir del primero (1º) del mes de octubre del año dos mil veinticinco (2025).

PÁRRAFO I: LAS PARTES acuerdan y así se convienen, que **LA INQUILINA** puede invocar la terminación del presente contrato sin la obligación de motivar su decisión, sin incurrir en responsabilidad alguna, sin tener que indemnizar a **LA PROPIETARIA** y sin necesidad de intervención judicial, en cualquier momento, notificando a **LA PROPIETARIA** mediante comunicación por escrito con sesenta (60) días de anticipación.

ARTÍCULO CUARTO. - OBLIGACIONES DE LA PROPIETARIA. – **LA PROPIETARIA** se compromete a reparar y evitar todas las filtraciones existentes y que este pueda generar a futuro, además se comprometen a realizar cualquier reparación reputada como locativa, es decir, aquellas obras que tienen por finalidad mantener el inmueble en las debidas condiciones. En caso de que **LA PROPIETARIA** no cumpla con las reparaciones establecidas en el presente contrato, esté terminará de pleno derecho sin intervención judicial y sin ningún tipo de responsabilidad para **LA INQUILINA**.

ARTÍCULO QUINTO. GARANTÍA - Para garantizar el fiel cumplimiento del presente Contrato, **LA PROPIETARIA** hace formal entrega de Póliza de Seguro, emitida por One Alliance Seguros, S.A., No. 16048, a favor de **EDENORTE**, en cumplimiento con lo establecido en los artículos 199, 200, 201 y 202 del Reglamento de Aplicación aprobado mediante Decreto no. 416-23, por un valor de **CUARENTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y SIETE PESOS DOMINICANOS CON 84/100 (RD\$48,867.84)**, equivalente al cuatro por ciento (4%) del monto adjudicado.

PÁRRAFO I: Dicha póliza responderá de los daños y perjuicios que se produzcan a **EDENORTE** en caso de incumplimiento, que determinará en todo caso la ejecución de la póliza, independientemente del resto de acciones que legalmente proceden.

ARTÍCULO SEXTO. - OPCIÓN DE COMPRA. - **LAS PARTES** acuerdan que en caso de que durante la vigencia del presente contrato **LA PROPIETARIA** tenga interés de vender el inmueble alquilado, **LA INQUILINA** tendrá la primera opción de compra de dicho inmueble. En ese sentido, en caso de que **LA PROPIETARIA** tenga interés de vender el inmueble en cuestión, ésta última deberá informarlo por escrito a **LA INQUILINA** con una anticipación de treinta (30) días calendarios, indicándole el precio establecido para la venta del referido inmueble. **LA INQUILINA** deberá responder por escrito la oferta de compra realizada en plazo no mayor de treinta (30) días calendarios a contar de la fecha en que se reciba la comunicación de oferta. Vencido ese plazo sin que **LA INQUILINA** manifieste por escrito su intención de comprar el inmueble contenido en el presente contrato se reputará que esta no tiene interés en ejercer la opción de compra que se le otorga conforme al presente contrato. En consecuencia, **LA PROPIETARIA** podrá vender el mismo a cualquier tercero, quien deberá respetar todos los términos y condiciones que hayan sido acordados por **LAS PARTES** en el presente contrato. En caso de venta definitiva **LA PROPIETARIA**, deberá notificarle a **LA INQUILINA** con anticipación de cuarenta y cinco (45) días calendarios.

ARTÍCULO SÉPTIMO: EQUILIBRIO ECONÓMICO. Sin perjuicio de las facultades y obligaciones previstas en la legislación específica, en su reglamento o en la documentación contractual, **LA PROPIETARIA** tendrán el derecho a los ajustes correspondientes de las condiciones contractuales, cuando ocurrieren acontecimientos extraordinarios o imprevisibles, con relación a las condiciones existentes al momento de la presentación de propuestas, que devuelvan el equilibrio económico del contrato.

ARTÍCULO OCTAVO: SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS. **LAS PARTES** convienen que toda disputa, controversia, diferencia o reclamación que surja del presente contrato y de toda enmienda al mismo o relativa al mismo,

Página 4 de 5

GERENCIA DE SERVICIOS GENERALES

DCE-F-0013

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE EN PUERTO PLATA

AL-074-2025

incluyendo en particular, su formación, validez, obligatoriedad, interpretación, ejecución, incumplimiento o terminación, serán sometidas a los tribunales ordinarios de la República Dominicana, conforme al procedimiento de derecho común.

ARTÍCULO NOVENO: ESTIPULACIONES. LAS PARTES aceptan todas las estipulaciones contenidas en el presente Contrato y para las no previstas se remitirán a las disposiciones vigentes en el Derecho Común.

ARTÍCULO DÉCIMO: ELECCIÓN DE DOMICILIO. Para todos los fines y consecuencias legales que se deriven del presente acto, LAS PARTES signatarias hacen elección de domicilio en las direcciones consignadas en el encabezado de este documento.

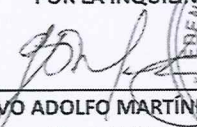
ARTÍCULO DÉCIMO: ACUERDO ÍNTEGRO. El presente Contrato y sus anexos contienen todas las estipulaciones y acuerdos convenidos entre LAS PARTES; en caso de ambigüedad, duda o desacuerdo sobre la interpretación del mismo y sus documentos anexos, prevalecerá su redacción. Asimismo, se establece que, si alguna de las disposiciones de este Contrato se declarara inválida, las demás no serán afectadas y permanecerán plenamente vigentes.

ARTÍCULO DÉCIMO PRIMERO: RELACIÓN DE ANEXOS. El documento que se detalla más adelante forma parte integral del presente contrato:

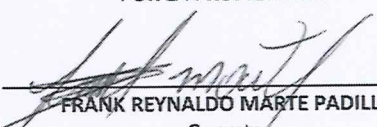
- a) El Contrato propiamente dicho
- b) El Informe Pericial
- c) Términos de Referencia
- d) Oferta presentada por EL PROVEEDOR
- e) Las demás piezas que componen el expediente administrativo.

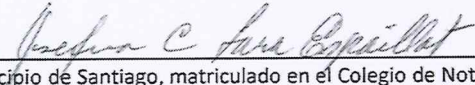
Hecho y firmado de buena fe en tres (3) originales de un mismo tenor y efecto, uno para cada una de LAS PARTES contratantes y el otro para el Notario Público que legaliza las firmas. En esta ciudad y municipio de Santiago de los Caballeros, provincia de Santiago, República Dominicana, a los veinte (20) días del mes de noviembre del año dos mil veinticinco (2025).

POR LA INQUILINA:


GUSTAVO ADOLFO MARTÍNEZ MARTÍNEZ
Gerente General

POR LA PROPIETARIA:


FRANK REYNALDO MARTE PADILLA
Gerente

YO,  Notario Público de los del Número para el municipio de Santiago, matriculado en el Colegio de Notarios bajo el número 6363. CERTIFICO: Que las firmas que anteceden han sido puestas libre y voluntariamente en mi presencia, por los señores GUSTAVO ADOLFO MARTÍNEZ MARTÍNEZ Y FRANK REYNALDO MARTE PADILLA, cuyas generales y calidades constan en el presente documento, a quienes he identificado por la presentación de sus respectivos documentos de identidad y me declaran que las firmas que estampan son las que usan en todos sus actos, firmas que legalizo para los fines de lugar. En la ciudad y municipio de Santiago de los Caballeros, provincia de Santiago, República Dominicana, a los veinte (20) del mes de noviembre del año dos mil veinticinco (2025).


NOTARIO PÚBLICO

Página 5 de 5

Inmobiliario que se encuentra en el apartamento Coral B3

Sala

Mueble tipo L
Comedor de 6 sillas
Televisor de 55 pulgadas
Repisa estilo bar
1 Aire Acondicionado
cortinas

Cocina

Estufa
Nevera
Microonda
Tostadora
Licuadora
Platos y Cucharas
Ollas y Cucharones

Habitación

3 Camas
2 Mesas de noche
2 Televisores
3 Sabanas
1 Plancha
3 Aires Acondicionado
6 Almohadas

Terraza

Juego de muebles de terraza
Lavadora

GERENCIA DE SERVICIOS GENERALES
DCE-F-0013

PODER DE REPRESENTACION

Yo, el señor **FRANK REYNALDO MARTE PADILLA**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltero, titular de la Cédula de Identidad y Electoral Núm. 037-00 15416-8, domiciliado y residente Calle hermanas Mirabal, esquina calle privada, Apartamento A-3, residencial coral, de la ciudad y municipio de Puerto Plata, República Dominicana, **OTORGA PODER**, tan amplio como en derecho fuera necesario, a La razón social **FM DOLPHIN INVESMENTS, S.R.L.**, sociedad organizada y existente de conformidad con las leyes de la República Dominicana, inscrita en el Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) bajo el Núm. 1-32-42666-5, con domicilio social y asiento principal establecido en la Calle hermanas Mirabal, esquina calle privada, Apartamento A-3, residencial coral, de la ciudad y municipio de Puerto Plata, República Dominicana, representada por su Gerente, el señor **FRANK REYNALDO MARTE PADILLA**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltero, titular de la Cédula de Identidad y Electoral Núm. 037-00 15416-8, domiciliado y residente Calle hermanas Mirabal, esquina calle privada, Apartamento A-3, residencial coral, de la ciudad y municipio de Puerto Plata, República Dominicana, para que realice como si fuere mi propia persona, lo que se describe continuación:

PRIMERO: Para que en tal virtud, el Apoderado o quienes esta eligiera pueda realizar todas y cada una de las diligencias de lugar sobre todos y cada uno del bien inmuebles, así como firmar en nombre y representación de La Poderdante toda la documentación necesaria con todas sus consecuencias legales a los fines de dar pleno y fiel cumplimiento al presente Poder; en virtud del inmueble siguiente: El inmueble identificado como; la unidad funcional B-3, identificada como 312848856171: B-3, matrícula No. 3000382838, del condominio **RESIDENCIAL CORAL**, ubicado en Municipio San Felipe de Puerto Plata, con un porcentaje de participación sobre las áreas comunes y la parcela de 2.354% y 0.85 votos en la asamblea de condómines, conformada por un Sector Propio identificado como SP-00-01-06 ubicado en el nivel 03, del bloque A, destinado a **PARQUEO**, con una superficie de 12.50 metros cuadrados; destinado a **APARTAMENTO**, con una superficie de 146.41 metros cuadrados, propiedad de **FRANK REYNALDO MARTE PADILLA**, ubicado en Puerto Plata, Republica Dominicana. Segundo: Autorizo a la apoderada a firmar contrato de alquiler con la empresa Distribuidora de Electricidad del Norte (**EDENORTE DOMINICANA**), S.A., y en tal virtud, a reclamar los derechos que correspondan del inmueble de **LA PODERDANTE**.

TERCERO: Para que pueda expedir y firmar los correspondientes recibos de descargo, para firmar cualquier tipo de contrato que esa necesario, recibir y firmar cheque, firmar cualquier tipo de factura, apoderar abogados, aperturas de contratos de energía eléctrica con cualquier compañía de las que venden dicho servicio en Puerto Plata, cancelar cualquier tipo de contrato de lo supra mencionados, realizar nuevos contratos

GERENCIA DE SERVICIOS GENERALES

DCE-F-0013

de alquiler en el momento que sea necesario, así como retirar fondos de instituciones comerciales y bancarias, previa firma de la documentación que sea necesaria a tales fines; igualmente, para que pueda realizar todos los trámites y requisitos administrativos y/o judiciales que fuesen necesarios para preservar los derechos de EL PODERDANTE; quedando facultada LA APODERADA para delegar tales atribuciones en terceras personas, en caso de que así lo requiera el correcto ejercicio de las funciones que se le encomiendan.

CUARTO: Autorizo a que el pago correspondiente a la renta del apartamento, objeto del presente mandato, sea depositado directamente en la cuenta bancaria de LA APODERADA.

QUINTO: Los poderes antes indicados son puramente enunciativos y no limitativos, y en tal virtud La Apoderada podrá realizar cuantas gestiones fueren necesarias en defensa y preservación de todos los bienes de propiedad del Poderdante, incluyendo apoderar la jurisdicción represiva para el fiel cumplimiento de las obligaciones estipuladas. Igualmente y por efecto de este mismo poder La Poderdante autoriza a La Apoderada a firmar toda suerte de escritura, acto o acta que tenga relación directa o indirecta con el objeto del presente poder.

En presencia de los **MARCOS RODRIGUEZ POLANCO**, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral No. 402-2640093-1, domiciliado y residente en esta ciudad de San Felipe de Puerto Plata, República Dominicana, testigo Instrumental requerido al efecto, libre de tachas y excepciones que establece la ley y **DAHIANA REYES DE NUÑEZ**, dominicana, mayor de edad, casada, portadora de la cédula de identidad y electoral marcada con el No. 402-2525932-0, domiciliada y residente en esta ciudad de Puerto Plata, República Dominicana, los cuales figuran como testigos instrumentales requeridos al efecto, libre de la tacha y excepciones que establece la ley.

Hecho y firmado de modo libre y voluntario en tantos originales como partes intervienen en este contrato, en la ciudad de San Felipe de Puerto Plata, República Dominicana, a los veintiocho (28) días del mes de agosto del año dos mil veinticinco (2025).

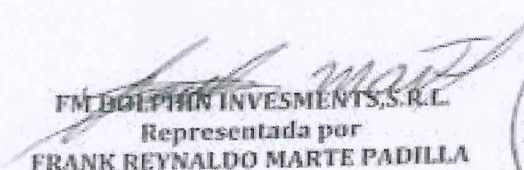
Por El Poderdante



FRANK REYNALDO MARTE PADILLA

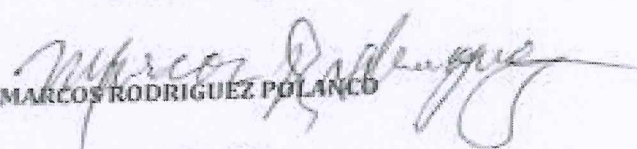
Por La Apoderada

GERENCIA DE SERVICIOS GENERALES
DCE-F-0013


FM DOLPHIN INVESTMENTS, S.R.L.
Representada por
FRANK REYNALDO MARTE PADILLA

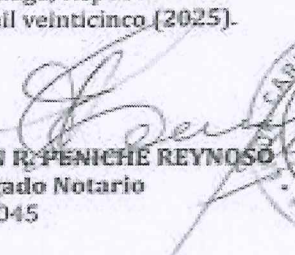


Por Los Testigos


MARCOS RODRIGUEZ POLANCO


DAHIANA REYES DE NUÑEZ

YO, LICDA. CARMEN R. PENICHE REYNOSO, Notario de los del Número para el Municipio de Puerto Plata, Matriculada en el Colegio de Notarios Dominicanos bajo el No. 1045, titular de la cedula de identidad No. 037-0054880-7, con estudio Profesional abierto en la calle Antera Mota casi esq. 27 de Febrero de esta ciudad de Puerto Plata, **CERTIFICO Y DOY FE:** que las firmas que anteceden han sido puestas libre y voluntariamente por los señores: **FRANK REYNALDO MARTE PADILLA, DAHIANA REYES DE NUÑEZ y MARCOS RODRIGUEZ POLANCO**, cuyas generales y calidades constan en este acto y me declaran que esa es la forma en que acostumbran firmar todos los actos tanto de su vida pública como privada. En la ciudad de Santiago de los Caballeros, municipio y provincia de Santiago, República Dominicana, a los veintiocho (28) días del mes de agosto del año dos mil veinticinco (2025).


LICDA. CARMEN R. PENICHE REYNOSO
Abogado Notario
1045



Justificaciones legales para la contratación.

A los fines propuestos, vale destacar que la Ley núm. 47-25 de Contrataciones Públicas, específicamente en su artículo 78, numeral 12, dispone lo siguiente:

Artículo 78. Tipos de procedimientos de excepción.

Serán considerados como tipos de procedimientos de excepción los siguientes:

GERENCIA DE SERVICIOS GENERALES

DCE-F-0013

12) Inmuebles para uso estatal: La adquisición o arrendamiento de bienes inmuebles requeridos por las instituciones contratantes para el cumplimiento de sus funciones.

Por otro lado, el artículo 163, párrafo III, del Reglamento de Aplicación de la Ley núm. 47-25, aprobado mediante el Decreto núm. 52-26, establece lo siguiente:

Artículo 163. Procedimiento para adquisición o arrendamiento de inmuebles para uso estatal.

Los procedimientos de contratación para la adquisición o el arrendamiento de inmuebles para uso estatal deben realizarse cuando concurren, como mínimo, las siguientes condiciones:

Párrafo III: Con carácter excepcional, cuando solo exista un proveedor que pueda satisfacer la necesidad contractual de adquisición o arrendamiento de un inmueble, se podrá habilitar la contratación mediante procedimiento de selección directa.

Recomendación

ÚNICO: Autorizar la realización de un procedimiento de excepción para la adquisición o arrendamiento de inmueble para uso estatal, mediante selección directa, al amparo de las disposiciones establecidas en la Ley núm. 47-25 de Contrataciones Públicas y el Decreto núm. 52-26, de fecha 28 de enero de 2026; y, en consecuencia, autorizar a la instancia correspondiente proceder con la contratación.

Cordialmente, recordándoles que es un placer servirles.


Preparado por: Encargada de Servicios
Generales


Revisado por: Gerente Servicios
Generales


Validado por: Director de Distribución


Validado por: Director Comercial


Aprobado por: Director/a de Gestión Humana