

Para: Comité de Contrataciones Públicas 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.

ASUNTO: Solicitud de aprobación para la realización de contratación del alquiler de la oficina comercial de Loma de Cabrera.

Fecha de contrato: “La presente contratación tendrá una vigencia de: Tres (3) años a partir del 1 de octubre del 2026.

Remitimos las justificaciones técnicas y legales que sustentan dicha contratación, bajo la modalidad de excepción por inmuebles para uso estatal, mediante el procedimiento de selección directa, conforme a la normativa vigente Ley núm. 47-25.

Como parte de las estrategias para apoyar el objetivo de mejorar la eficiencia en los cobros en Edenorte, esta institución requiere la contratación del local destinado para la oficina comercial de Loma de Cabrera.

El local comercial incluido en este informe fue seleccionado tomando en consideración los siguientes criterios: ubicación estratégica, metraje, impacto social. Estos criterios son ponderados para la asignación de los montos establecidos más abajo, tomando en consideración la asignación presupuestaria de Edenorte para estos fines.

1. Consideraciones.

- a. El inmueble está ubicado en la calle: San Ignacio de Loyola en el Municipio de Loma de Cabrera, lo que permite a los colaboradores y clientes de la oficina comercial tener fácil acceso a dichas ubicaciones.
- b. El local cumple con los requerimientos de espacio físico, para ser usado por el personal de Edenorte.
- c. El propietario del local propone un precio pagadero de manera semestral por adelantado, lo cual ha sido aceptado por Edenorte.

A continuación, la cotización del espacio a contratar para el período mencionado en el presente informe, iniciando a partir del 1 de octubre del 2026.

GERENCIA DE SERVICIOS GENERALES
DCE-F-0013

JOSE VIRGILIO GRULLON ALVAREZ
Villa consuelo casa # 110, Distrito Nacional y accidentalmente en esta ciudad de Dajabon
Cel:1-849-256-8195

Dirección postal

C.Duarte

Cotización para: Edenorte Dominicana

Dirección: Ave. J. P. Duarte #76

Teléfono: 809-241-9090

1-oct-26

Correo electrónico: ECabreraP@edenorte.com.do

Cotización para la renta del local comercial de la Oficina Loma de Cabrera.			Cotización válida por 60 días					
Mes	Descripción	Cant.	Neto a pagar	Mensualidad	15 % de Retención	ITBIS	A facturar por mes	A facturar por semestre
1-6	octu-nov-dic-2026-ener-febr-mar-2027	6	\$ 50,000.00	\$ 58,823.53	\$ 8,823.53	\$ 10,588.24	\$ 69,411.77	\$ 416,470.62
6-12	Abri-may-Junio-Julio-Agost-Sep-2027	6	\$ 50,000.00	\$ 58,823.53	\$ 8,823.53	\$ 10,588.24	\$ 69,411.77	\$ 416,470.62
12-18	octu-nov-dic-2027-ener-febr-mar-2028	6	\$ 52,500.00	\$ 61,764.71	\$ 9,264.71	\$ 11,117.65	\$ 72,882.36	\$ 437,294.16
18-24	Abri-may-Junio-Julio-Agost-Sep-2028	6	\$ 52,500.00	\$ 61,764.71	\$ 9,264.71	\$ 11,117.65	\$ 72,882.36	\$ 437,294.16
24-30	octu-nov-dic-2028-ener-febr-mar-2029	6	\$ 55,125.00	\$ 64,852.94	\$ 9,727.94	\$ 11,673.53	\$ 76,526.47	\$ 459,158.82
30-36	Abri-may-Junio-Julio-Agost-Sep-2029	6	\$ 55,125.00	\$ 64,852.94	\$ 9,727.94	\$ 11,673.53	\$ 76,526.47	\$ 459,158.82
	Depósito	2	\$ 50,000.00					\$ 100,000.00
Todos los cheques se extenderán a nombre de JOSE VIRGILIO GRULLON ALVAREZ.								
			TOTAL					
								\$ 2,725,847.20

Para los fines expuestos, se está contemplando un presupuesto total de: DOS MILLONES SETECIENTOS VEINTI CINCO MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y SIETE CON 20/ CENTAVOS (RD\$ 2,725,847.20) IMPUESTOS INCLUIDOS.

2. JUSTIFICACIÓN MERCADOLÓGICA DE LA CONTRATACIÓN.

En atención a la necesidad de contratar un local ubicado en la calle San Ignacio de Loyola el Municipio de Loma de Cabrera, a continuación, se presentan las justificaciones mercadológicas y técnicas que sustentan la contratación en la indicada zona.

La presente contratación no planificada se realiza debido a que el propietario del local actualmente ocupado manifestó su decisión de no continuar con el contrato de alquiler, ya que requiere el inmueble para uso propio.

Como parte del proceso de búsqueda y evaluación de inmuebles para satisfacer la necesidad institucional en el municipio de Loma de Cabrera, fueron identificadas y evaluadas diferentes alternativas de locales disponibles en la zona.

Durante el proceso de levantamiento y evaluación se consideraron diversos inmuebles; sin embargo, las demás alternativas fueron descartadas debido a que no cumplían con las condiciones mínimas requeridas por la institución, principalmente en cuanto a los metros cuadrados necesarios para garantizar una adecuada distribución y funcionamiento de las áreas operativas y de atención. Asimismo, algunos de los inmuebles evaluados no contaban con la documentación legal requerida o presentaban limitaciones documentales que impedían continuar con el proceso de contratación conforme a los requisitos establecidos.

GERENCIA DE SERVICIOS GENERALES

DCE-F-0013

En ese sentido, el inmueble seleccionado representa la alternativa que cumple satisfactoriamente con las condiciones técnicas, físicas, operativas y documentales necesarias para atender la necesidad institucional. El local cuenta con el espacio requerido para la instalación y correcto funcionamiento de las operaciones, además de disponer de la documentación necesaria para formalizar el proceso de contratación correspondiente.

Es importante destacar que, en el municipio de Loma de Cabrera, existe una limitada disponibilidad de inmuebles que cumplan simultáneamente con los requerimientos de espacio, ubicación, condiciones físicas y documentación legal exigida para este tipo de contratación. Esta situación reduce considerablemente las alternativas disponibles en el mercado inmobiliario local.

Adicionalmente, la contratación reviste carácter de urgencia y necesidad inmediata, debido a que el propietario del inmueble actualmente utilizado ha manifestado la necesidad de disponer de su propiedad, por lo que no continuará facilitando el local en las condiciones actuales. Esta situación hace necesario gestionar oportunamente una nueva ubicación que permita garantizar la continuidad de las operaciones y evitar interrupciones en los servicios ofrecidos a los clientes y usuarios de la zona.

Por las razones expuestas, luego de realizar la búsqueda y evaluación de las alternativas disponibles, se considera que el inmueble seleccionado constituye la opción más viable y conveniente para satisfacer la necesidad institucional, al cumplir con los requisitos de espacio, condiciones operativas y documentación requerida, dentro de un mercado local caracterizado por una oferta limitada de inmuebles adecuados.

En **Loma de Cabrera** se constituye un punto estratégico para la prestación de los servicios comerciales, debido a su ubicación geográfica y a la concentración de usuarios en el casco urbano y comunidades aledañas. La presencia institucional en esta demarcación garantiza:

- Continuidad en la atención directa a clientes residenciales y comerciales.
- Facilidad de acceso para los usuarios, evitando traslados hacia otros municipios.

Descripción del inmueble:

- El inmueble está ubicado en la calle San Ignacio de Loyola en el Municipio de Loma de Cabrera.
- Se contempla la contratación de local nuevo con un área de 96.95 mt², en un primer nivel y un segundo nivel con una mejora en block sin terminar, en el área del terreno en la parte trasera hay otro terreno para parqueos de 170.92, para un total de 267.87 a contratar.
- No dispone de ventanas.
- Cuenta con dos (2) baños dos (2) en el primer.
- Piso en cerámica blanca.
- Puertas en buen estado de conservación.
- Techo construido en hormigón armado.
- Dispone de un área de parqueos en la parte trasera.
- Instalaciones eléctricas en buenas condiciones.
- Pintura en excelentes condiciones.

GERENCIA DE SERVICIOS GENERALES

DCE-F-0013

- Cuenta con tres (3) puertas una (1) en el frente de hierro con protección enrollable y dos (2) puertas traseras con protección enrollables.

Racionalidad Presupuestaria:

Área contratada: 267.87 m².

Canon mensual: RD\$69,411.77, impuestos incluidos.

Valor aproximado por metro cuadrado: RD\$259.12/m².

Vigencia del contrato: tres (3) años, contados a partir del 1 de octubre 20026.

Forma de pago: semestral por adelantado, por un monto de RD\$ 416,470.62 cada semestre.

Monto total estimado de la contratación: RD\$2,725,847.20, impuestos incluidos.

Ajuste anual del canon de arrendamiento: 5 %, conforme a las condiciones contractuales.

El canon mensual establecido resulta razonable y acorde con las condiciones del mercado inmobiliario en la zona, considerando el metraje contratado, la ubicación estratégica del inmueble y las facilidades que ofrece para el adecuado funcionamiento del local comercial.

La presente contratación tendrá una duración de tres (3) años, contados a partir del 1 de octubre del 2026.

El pago se realizará de manera **semestral por adelantado**, por un monto de **RD\$ 416,470.62**, para un monto total de la contratación de **RD\$ 2,725,847.20**.

Aumento anual conforme a la Ley de (5%).

La reubicación de este local responde a la necesidad de mantener la oficina comercial en un punto estratégico de la zona, donde ha operado durante varios años en estrecha coordinación con las demás áreas de servicio. Su ubicación ofrece fácil acceso para los usuarios, favoreciendo la afluencia de clientes y contribuyendo a una atención más eficiente.

En ese sentido, mantener la oficina en este sector resulta conveniente y necesario para garantizar la continuidad de las operaciones, preservar la estabilidad comercial en el área y asegurar la calidad del servicio brindado a la comunidad.

3. 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:

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

GERENCIA DE SERVICIOS GENERALES

DCE-F-0013

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

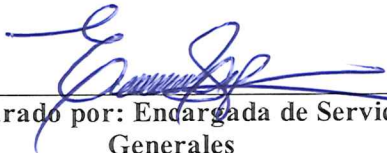
“Artículo 163.- Procedimiento para adquisición o arrendamiento de inmuebles para uso estatal. Los procedimientos de contratación para adquisición o el arrendamiento de inmuebles para uso estatal deben realizarse cuando concurren, como mínimo, las siguientes condiciones:

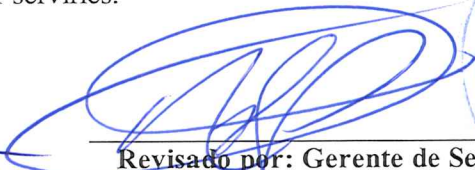
Párrafo III. Con carácter excepcional, cuando solo exista un proveedor que pueda satisfacer la necesidad contractual de adquisición o arrendamiento de un inmueble, se podrá habilitar la contratación mediante procedimiento de selección directa.”

Recomendación.

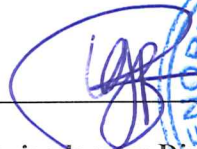
Único: *Realizar un procedimiento de excepción por inmuebles para uso estatal mediante selección directa al amparo de las disposiciones de la Ley 47-25 de Contrataciones Públicas y el Decreto número 52-26 de fecha 28 de enero del año 2026, y en consecuencia que el Comité de Contrataciones Públicas **autorice** proceder con la contratación.*

Cordialmente, recordándoles que es un placer servirles.


Preparado por: Encargado de Servicios
Generales


Revisado por: Gerente de Servicios
Generales




Autorizado por: Director Comercial



4. Anexos

- Foto de la oficina contratada.

GERENCIA DE SERVICIOS GENERALES
DCE-F-0013



GERENCIA DE SERVICIOS GENERALES
DCE-F-0013

