

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

De: Nolis Peña – Gerente de Servicios Generales.

Vía: Ernesta Cesarina Cabrera Peña – Encargada De Servicios Generales.

Autorizado por: Pedro Ariel Nin Santos -Director de Proyecto Financiados.

ASUNTO: Para el alquiler de local identificados por los módulos 215,216,227 y 229 destinados a las Dirección de Proyectos Financiados y la Dirección de Reducción de Pérdidas en Santiago de los Caballeros

Fecha de contrato: “La presente contratación tendrá una vigencia de un (1) año contado a partir de la suscripción del contrato”

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 procesos administrativos y técnicos en **EDENORTE**, esta institución requiere la contratación de los módulos (**No. 215, 216, 227 y 229**) destinado a la planificación y diseño de obras eléctricas (subestaciones, redes, y garantizar la construcción de redes, la normalización de clientes y la reducción de las pérdidas.

I. CONSIDERACIONES.

- a. Los módulos están ubicados en la Ave. 27 de febrero con esq. Padre Ramón Dubert, **Plaza el Jardín (Inmobiliaria Metropolitana, S.A).** Santiago de los Caballeros. Es un lugar con una ubicación estratégica que permite a los colaboradores acceder a las oficinas administrativas.
- b. Los módulos (**No. 215, 216, 227 y 229**) cuenta con una superficie total de **398 m²**, a contratar, los demás metros restantes corresponden a locales comerciales en **Plaza el Jardín (Inmobiliaria Metropolitana, S.A).**
- c. Los módulos cuentan con parqueos públicos para uso de los colaboradores.

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

La infraestructura solicitada estará destinada al funcionamiento de la Dirección de Proyectos Financiados, sirviendo como espacio operativo y administrativo para el equipo técnico a cargo de la coordinación, ingeniería y planeación de los proyectos. Asimismo, estos espacios serán utilizados para adelantar las mesas de trabajo y comités de seguimiento con contratistas e interventorías, realizar el monitoreo financiero de los recursos externos y garantizar la debida custodia y organización del archivo técnico, planos y soportes contractuales de las obras de la entidad.

INMOBILIARIA METROPOLITANA, SA

Dirección postal

Ave. Mirador del Yaque, S/N, Altos de Rafael Santiago, Rep.

Correo electrónico

Cotización para: Edenorte Dominicana
Dirección: Ave. J. P. Duarte #76

Teléfono: 809-241-9090

Correo electrónico:

1-jul-26

Cotización para la renta de local de la Oficina comercial 215-216 y 227-229

Cotización válida
por 60 días

ECabreraP@edenorte.com.do

Mes	Descripción	Cant.	Mensualidad	ITBIS	Total a Facturar	A facturar por trimestre
1-3	SEPTIEMBRE-OCT-NOV-26	3	\$ 6,674.00	\$ 1,201.32	\$ 7,875.32	\$ 23,625.96
4-6	DICIEMBRE-26-ENERO-FEBRERO-27	3	\$ 6,674.00	\$ 1,201.32	\$ 7,875.32	\$ 23,625.96
7-9	MARZO-ABRIL-MAYO-27	3	\$ 6,674.00	\$ 1,201.32	\$ 7,875.32	\$ 23,625.96
10-12	JUNIO-JULIO-AGOSTO-27	3	\$ 6,674.00	\$ 1,201.32	\$ 7,875.32	\$ 23,625.96
	DEPOSITO	2	\$ 6,674.00			\$ 13,348.00
Todos los cheques se extenderán a nombre de INMOBILIARIA METROPOLITANA, SA.						\$ 107,851.84

Para los fines expuesto, se está contemplando un presupuesto total de **CIENTOS SIETE MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y UNO CON 84/100 DÓLARES (\$ 107,851.84) IMPUESTOS INCLUIDOS**

II. JUSTIFICACIÓN MERCADOLÓGICA DE LA CONTRATACIÓN.

En atención a la necesidad de contratar unos módulos ubicados en la Ave. 27 de febrero con esq. Padre Ramón Dubert, **Plaza el Jardín (Inmobiliaria Metropolitana, S.A)**. Santiago de los Caballeros, a continuación, se presentan las justificaciones mercadológicas y técnicas que sustentan la contratación en la indicada zona.

- La presente contratación se fundamenta en la necesidad estratégica de mitigar las pérdidas operativas y financieras (mermas) que impactan directamente la competitividad de la empresa en el mercado. El control de las pérdidas es un pilar fundamental para garantizar la sostenibilidad comercial y la satisfacción del cliente.
- Esta contratación busca incorporar brigadas para la normalización de clientes, instalación de acometidas y desmantelamiento de fraudes en la zona norte. Su objetivo es frenar el impacto financiero de las pérdidas de energía (técnicas y no técnicas), garantizando la sostenibilidad y rentabilidad operativa de la empresa
- Imagen Institucional y Transparencia ante Organismos Financiadores Proyección de Solidez y Control: Los proyectos financiados con fondos externos o créditos multilaterales exigen un estándar de gobernanza alto. Contar con un espacio en una plaza/edificio corporativo de prestigio consolidado como Inmobiliaria Metropolitana proyecta orden, seriedad y neutralidad operativa.
- Atención a Misiones de Supervisión: Facilita un entorno profesional adecuado para recibir periódicamente a las comisiones técnicas, auditores internacionales y consultores externos de las entidades multilaterales sin interferir con las operaciones diarias del edificio central de Edenorte.
- Eficiencia en la Gestión de Relaciones con Proveedores y Contratistas punto neutro de Licitaciones y negociación: Provee un espacio centralizado y exclusivo para la recepción de propuestas de licitaciones internacionales, reuniones de aclaración técnica con oferentes y gestión contractual de empresas contratistas de obras eléctricas.
- En definitiva, esta contratación es un proyecto de inversión estratégica vital que asegura el retorno financiero mediante la venta legal y el cobro de la energía, alineándose con los objetivos del Estado dominicano

Con el fin de garantizar la optimización de los recursos y la selección objetiva, la entidad realizó un sondeo del mercado inmobiliario en el sector, evaluando las opciones disponibles que preliminarmente sumaban características similares. Para la depuración de las alternativas encontradas, se aplicaron los siguientes criterios mínimos: (i) área construida mínima de mt², cumplimiento de la norma de compra y contrataciones y un canon de arrendamiento/costo no mayor.

Tras el análisis de las alternativas identificadas en la zona, se constató que los demás inmuebles evaluados no satisfacen la necesidad de la entidad debido a deficiencias técnicas, normativas o presupuestales. En consecuencia, se seleccionó el inmueble objeto de este contrato debido a que fue el único que demostró cumplir a cabalidad con el 100% de los requerimientos exigidos por la entidad, garantizando la idoneidad absoluta para la prestación del servicio

Descripción del inmueble:

- Ave. 27 de febrero con esq. Padre Ramón Dubert, Plaza el Jardín en Santiago de los
- Caballeros.
- Ubicación comercial estratégica.
- Cuenta con baños comunes.
- Los locales identificados por los módulos a contratar son (215,216,227 y 229) cuenta con una superficie total de 398 m², en el segundo nivel, los demás metros restantes según título corresponden a locales comerciales en Plaza el Jardín.
- Cuentan con 13 ventanas en los módulos.
- 2 puertas frontales.
- Cuenta con salidas de emergencias.
- Puertas en buenas condiciones.
- Piso en cerámica.
- Techo hormigón armado.
- Paqueos comunes.
- Toma de energía eléctrica en buenas condiciones.
- Servicio de agua de la calle.
- Lámparas y bombillos en buenas condiciones.
- Generador eléctrico suministrado por la Plaza.
- Aires acondicionados de la empresa.
- Condición de energía eléctrica buenas.
- Buena condición de pintura.
- Estructura en buenas condiciones.

Racionalidad Presupuestaria:

- **Área contratada:** 398 m².
- **Canon mensual:** US\$ 7,875.32 impuestos incluidos.
- **Valor aproximado por metro cuadrado:** US\$ 19.79/m²
- **Vigencia del contrato:** un (1) años, a partir de la suscripción del contrato.
- **Forma de pago:** trimestral por adelantado, por un monto de US\$ 23,625.96.
- **Depósito:** US\$ 13,348.00. por concepto de dos meses.
- **Monto total estimado de la contratación:** US\$ 107,851.84 impuestos incluidos.

La superficie a contratar asciende a trescientos noventa y ocho metros cuadrados (398 m²) que, conforme a la distribución material actual del indicado inmueble, corresponden a los módulos 215, 216, 227 y 229 de la plaza comercial construida dentro de este.

I. Justificaciones legales para la contratación.

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

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.

I. Justificaciones legales para la contratación.

A los fines propuestos, vale destacar que, 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.”

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:

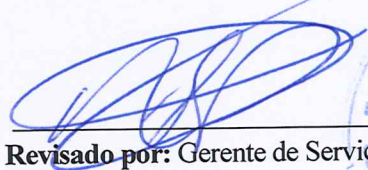
Párrafo III. Con carácter excepcional, cuando solo exista un proveedor que pueda satisfacer la necesidad contractual de adquisición o arrendamiento de un inmueble, se podrá habilitar la contratación mediante procedimiento de selección directa.

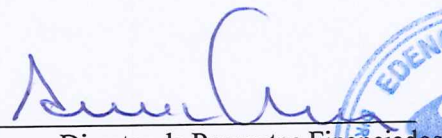
Recomendación.

*UNICO: Realizar un procedimiento de excepción por inmueble para uso estatal mediante selección directa al amparo de las disposiciones de la ley 47-25 de contrataciones públicas y del 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: Encargada de Servicio Generales


Revisado por: Gerente de Servicios Generales


Aprobado por: Director de Proyectos Financiados