

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 módulos 232B-233B-235 Y 236 destinados a las Dirección de Proyectos Financiados y la Unidad Ejecutora de Proyectos, 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 (**232B-233B-235 y 236**), destinado a la planificación y diseño de obras eléctricas (subestaciones, redes, y garantizar la construcción de redes y la normalización de clientes.

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 (**232B-233B-235 y 236**), cuenta con una superficie total de 305 m², a contratar, los demás metros restantes corresponden a locales comerciales en **Plaza el Jardín (Inmobiliaria Metropolitana, S.A)**.
- c. Los módulos cuentan con los requisitos de espacios físicos, para 15 parqueos públicos y 2 privados a ser utilizados por el personal de Edenorte.
- d. El propietario del local propone un precio pagadero de manera trimestral 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 de la suscripción del contrato.

INMOBILIARIA METROPOLITANA, SA

Dirección postal

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

Correo electrónico

then@merafondeur.com

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 232B-233-235-236

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	\$ 5,662.00	\$ 1,019.16	\$ 6,681.16	\$ 20,043.48
4-6	DICIEMBRE-26-ENERO-FEBRERO-27	3	\$ 5,662.00	\$ 1,019.16	\$ 6,681.16	\$ 20,043.48
7-9	MARZO-ABRIL-MAYO-27	3	\$ 5,662.00	\$ 1,019.16	\$ 6,681.16	\$ 20,043.48
10-12	JUNIO-JULIO-AGOSTO-27	3	\$ 5,662.00	\$ 1,019.16	\$ 6,681.16	\$ 20,043.48
	DEPOSITO	2	\$ 5,662.00			\$ 11,324.00
Todos los cheques se extenderán a nombre de INMOBILIARIA METROPOLITANA, SA.						\$ 91,497.92

Para los fines expuesto, se está contemplando un presupuesto total de NOVENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y SIETE CON 92/ DÓLARES, (US \$ 91,497.92) 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.

- 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.

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.
- Metros cuadrados a contratar el módulo uno (232B-233B-235 y 236), cuenta con una superficie total de 305 m², a contratar, los demás metros corresponden a locales comerciales en la Plaza jardín.
- Estructura en buenas condiciones.
- Área de parqueo común para los empleados y 2 parqueos privados contratados.
- Puertas en buenas condiciones.
- Piso en cerámica.
- Servicio de agua de la calle.
- Techos en hormigón, en buenas condiciones.
- Tomas eléctricas en buenas condiciones.
- Sistema de generador eléctrico dentro de la negociación.

Racionalidad Presupuestaria:

- **Área contratada:** 305 m².
- **Canon mensual:** US\$ 6,681.16, impuestos incluidos.
- **Valor aproximado por metro cuadrado:** US\$ 21.91/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\$ 20,043.48.
- **Depósito:** US\$ 11,324.00 por concepto de dos meses.
- **Monto total estimado de la contratación:** US\$ 91,497.92, impuestos incluidos.

La superficie a contratar asciende a trescientos cinco metros cuadrados (305 m²) que, conforme a la distribución material actual del indicado inmueble, corresponden a los módulos 232B,233B,235 y 236 de la plaza comercial construida dentro de este.

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.

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.”

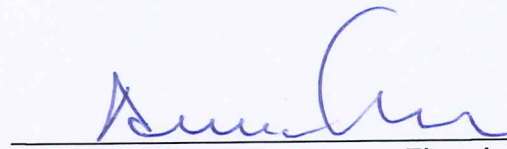
Recomendación.

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

