

INFORME JUSTIFICATIVO TÉCNICO-JURÍDICO COMPLEMENTARIO PARA LA CONTRATACIÓN DE LOS SERVICIOS DE MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y CORRECTIVO DE LOS SISTEMAS CRÍTICOS DEL EDIFICIO CORPORATIVO 323 «ORLANDO MARTÍNEZ HOWLEY», SEDE DEL INDOTEL

I. ANTECEDENTES Y CONTEXTO INSTITUCIONAL

El INDOTEL, órgano regulador del sector de las telecomunicaciones creado mediante la Ley General de Telecomunicaciones núm. 153-98 y con competencias adicionales derivadas de la Ley núm. 126-02 sobre comercio electrónico, documentos y firmas digitales, adquirió el Edificio Corporativo 323 como parte de su proceso de modernización de la infraestructura institucional. La entrada en operación de la nueva sede exige garantizar la continuidad, seguridad y disponibilidad de los sistemas electromecánicos que soportan el funcionamiento cotidiano del inmueble y la protección de sus usuarios.

El estudio previo identifica que los sistemas objeto de mantenimiento fueron suministrados e instalados durante la etapa de construcción del edificio por J.C.Q Ingeniería en Ascensores, S.R.L.; Grupo CEMCA, S.R.L.; INPROTEC — Ingeniería de Protección, S.R.L.; e IMCA — Implementos y Maquinarias, S.A. (CAT), respectivamente. Esta circunstancia es relevante porque la transferencia del inmueble al INDOTEL no elimina las condiciones técnicas y de garantía bajo las cuales fueron instalados los equipos; por el contrario, obliga a la institución a preservar la trazabilidad del mantenimiento y a evitar intervenciones que puedan afectar coberturas aún vigentes.

La necesidad institucional debe ser valorada a partir de la criticidad de los sistemas. Los ascensores inciden directamente en la movilidad segura dentro de la edificación; el sistema contra incendios protege vidas y patrimonio; la climatización sostiene condiciones ambientales adecuadas y la eficiencia de operación del inmueble; y los generadores eléctricos aseguran continuidad energética ante fallas del suministro. La indisponibilidad o mantenimiento inadecuado de cualquiera de estos sistemas puede generar riesgos de seguridad, interrupciones del servicio, daños patrimoniales o pérdida de garantías.

Resumen de los renglones y continuidad técnica requerida

Sistema	Proveedor vinculado al suministro/instalación	Alcance esencial	Razón crítica de continuidad
Ascensores	J.C.Q Ingeniería en Ascensores, S.R.L.	3 ascensores de pasajeros, 14 paradas; visita mensual, atención 24/7 y materiales propios del mantenimiento.	Preservación de garantía, diagnóstico especializado, seguridad de usuarios y repuestos compatibles.
Climatización	Grupo CEMCA, S.R.L.	Sistemas VRF, Inverter, inyección/extracción de aire y automatización; actividades periódicas y brigada técnica.	Compatibilidad con configuración instalada, controles, eficiencia energética y soporte especializado.
Protección contra incendios	INPROTEC — Ingeniería de Protección, S.R.L.	Detección de incendios y supresión con agente limpio; pruebas, calibraciones e inspecciones.	Seguridad de vida, integridad del diseño instalado, certificación y cumplimiento técnico.
Generadores eléctricos	IMCA — Implementos y Maquinarias, S.A. (CAT)	2 plantas CAT; análisis de aceite, pruebas bajo carga e inspección del sistema de transferencia.	Garantía del fabricante, diagnóstico CAT, repuestos originales y continuidad energética.

II. MARCO JURÍDICO APLICABLE Y CORRECTA SUBSUNCIÓN DE LA CAUSAL

El procedimiento se rige por la Ley núm. 47-25 de Contrataciones Públicas y su Reglamento de Aplicación General aprobado mediante Decreto núm. 52-26. Conforme al nuevo régimen, la contratación por excepción solo procede cuando concurre una de las causales legalmente previstas y su utilización se encuentra debidamente motivada y documentada en el expediente. Esa exigencia de motivación debe ser más rigurosa cuando la modalidad reduce la competencia y habilita una selección directa.

Para fines de precisión jurídica, la causal específica aplicable a este expediente es la prevista en el artículo 78, numeral 6, de la Ley núm. 47-25, relativa a bienes o servicios que solo pueden ser suplidos por un proveedor único. A su vez, el artículo 166 del Decreto núm. 52-26 desarrolla el procedimiento de selección directa para proveedores únicos y reconoce, entre las causas válidas para configurar dicha condición, la necesidad de compatibilidad técnica o de integración con equipos, sistemas o infraestructuras previamente adquiridos, la ausencia comprobada de sustitutos razonables y la representación exclusiva debidamente acreditada.

El artículo 166 también establece una regla de especial importancia para este expediente: la mera preferencia de la institución contratante o la existencia de una relación contractual previa no constituye, por sí sola, causa suficiente para configurar un proveedor único. En consecuencia, la motivación de la contratación debe descansar en hechos objetivos y documentados. En este caso, esos hechos son: i) el suministro e instalación original de los sistemas por las empresas identificadas; ii) la existencia de garantías o coberturas asociadas a dichos equipos; iii) el conocimiento técnico específico de la configuración y programación instaladas; iv) el acceso a herramientas, software, repuestos y protocolos propios o autorizados; v) los riesgos que una intervención de terceros puede generar sobre la garantía y la integridad de los sistemas; y vi) la necesidad de compatibilidad técnica y continuidad del mantenimiento.

Igualmente, el artículo 79 de la Ley núm. 47-25 exige que el uso de las excepciones sea justificado y motivado mediante resolución del Comité de Contrataciones Públicas, sobre la base de los informes técnicos y jurídicos correspondientes. En coherencia con esa obligación, el presente informe debe ser incorporado como pieza de soporte del acto administrativo que apruebe el inicio del procedimiento, juntamente con el estudio previo, las certificaciones de garantía, las cartas de distribución o representación que procedan, las cotizaciones y demás documentos que acrediten la singularidad técnica de cada renglón.

La motivación se realiza de forma individualizada por proveedor, a pesar de que el procedimiento se estructure en cuatro renglones dentro de un mismo expediente administrativo por responder a una necesidad institucional común —el mantenimiento de sistemas críticos de una misma edificación—, la condición de proveedor único queda acreditada separadamente para cada renglón.

III. JUSTIFICACIÓN INDIVIDUAL POR RENGLÓN

3.1. Renglón 1 — Sistema de ascensores / J.C.Q Ingeniería en Ascensores, S.R.L.

El sistema de transporte vertical está integrado por tres (3) ascensores de pasajeros de catorce (14) paradas. Se prevé mantenimiento preventivo y correctivo, una visita mensual, atención de emergencias las veinticuatro horas del día, los siete días de la semana, y suministro de materiales propios del mantenimiento. El carácter crítico de este sistema deriva de su incidencia directa en la movilidad de usuarios, accesibilidad, evacuación operativa y seguridad electromecánica.

La continuidad con J.C.Q se justifica en su calidad de suplidor e instalador del sistema y en la cobertura de garantía que se extiende por once (11) meses, desde el 18 de julio de 2026 hasta el 19 de agosto de 2027. Mientras dicha garantía se encuentre vigente, una intervención no autorizada

puede generar controversias sobre la imputabilidad de fallas, la trazabilidad del mantenimiento o la conservación de la cobertura.

Adicionalmente, el mantenimiento de ascensores exige conocimiento del historial de instalación, parametrización, sistemas de control, dispositivos de seguridad, componentes electromecánicos y protocolos de diagnóstico. La disponibilidad de técnicos autorizados, herramientas específicas y repuestos compatibles reduce el riesgo de intervenciones incongruentes con la configuración original y permite atender fallas con mayor oportunidad.

En consecuencia, la condición de proveedor único se acredita mediante la garantía vigente, la constancia de suministro e instalación, la condición de distribuidor oficial de TKE, así como la certificación del fabricante y la representación autorizada, como ocurre con J.C.Q que es el proveedor que puede intervenir sin afectar dicha cobertura.

3.2. Renglón 1 — Sistema de climatización / Grupo CEMCA, S.R.L.

El sistema de climatización comprende tecnologías VRF, Inverter, sistemas de inyección y extracción de aire y componentes de automatización. El alcance del mantenimiento previsto en el estudio previo incluye una brigada fija integrada por un técnico y un ayudante, así como actividades mensuales, bimensuales, trimestrales, semestrales y anuales. Se trata, por tanto, de una infraestructura distribuida e integrada, cuya adecuada operación depende de la coordinación entre equipos, controles y parámetros de diseño.

La intervención sobre estos sistemas no se limita a limpieza rutinaria. Comprende verificación de presiones, mantenimiento de compresores, revisión de ductos, manejo de refrigerantes, calibración y programación de controles electrónicos, además de revisión de automatismos. El conocimiento de la configuración instalada y de las capacidades de diseño es determinante para evitar ajustes que alteren el balance del sistema o provoquen consumo energético excesivo, fallas prematuras o pérdida de eficiencia.

El Grupo CEMCA es distribuidor de Carrier y Toshiba y como empresa que suministró e instaló los equipos conforme a las cartas de entrega y garantía, el listado de equipos instalados por nivel o proyecto y las certificaciones del fabricante o distribuidor que vinculen la garantía y el soporte técnico con CEMCA.

Por lo tanto, la integración técnica del sistema, el soporte de las marcas instaladas, la necesidad de continuidad en la programación y el mantenimiento, y la preservación de las garantías documentadas justifican la selección directa.

3.3. Renglón 3 — Sistema de protección contra incendios / INPROTEC — Ingeniería de Protección, S.R.L.

El sistema contra incendios constituye un componente esencial de protección de vida y patrimonio. El alcance previsto comprende el mantenimiento del sistema de detección de incendios y del sistema de supresión con agente limpio, incluyendo pruebas, calibraciones e inspecciones conforme a normas técnicas aplicables, entre ellas las referencias NFPA y R-032. Estos sistemas deben preservar la integridad de su diseño, lógica de activación y coordinación entre dispositivos.

INPROTEC suministró e instaló el sistema, existe un certificado de garantía asociado al sistema de supresión con agente limpio y al sistema de detección. Esta circunstancia es especialmente relevante porque la sustitución de componentes, la modificación de programación o una calibración efectuada por personal no autorizado puede afectar la confiabilidad del sistema y crear incertidumbre respecto de la cobertura de garantía y la responsabilidad por fallas posteriores.

La selección directa se apoya en la evidencia de que INPROTEC posee el conocimiento del diseño instalado, la programación de paneles y dispositivos, las características del agente de supresión y las especificaciones de los componentes utilizados, por lo tanto, durante el período de cobertura, la intervención de terceros no autorizados compromete materialmente la garantía o que no existen sustitutos razonables que puedan prestar el servicio bajo condiciones equivalentes.

3.4. Renglón 4 — Generadores eléctricos / IMCA — Implementos y Maquinarias, S.A. (CAT)

El sistema de respaldo energético está compuesto por dos (2) plantas eléctricas CAT, identificadas en el estudio previo con los seriales 3B200172 y 3B300214. El mantenimiento incluye análisis de aceite, pruebas bajo carga, revisión del sistema de combustible, inspección del sistema de enfriamiento, verificación del alternador, controles electrónicos y sistema automático de transferencia. La criticidad del servicio deriva de que estos equipos deben responder precisamente en escenarios de interrupción del suministro ordinario.

Se identifica a IMCA como distribuidor de equipos CAT debido a la garantía con cobertura Platinum Plus asociada a ambos seriales. Esta vinculación documental constituye un elemento fuerte de la causal, porque permite individualizar los equipos, la cobertura y el proveedor autorizado. El mantenimiento por terceros que no cumplan las condiciones de la garantía puede afectar la exigibilidad de dicha cobertura y trasladar al INDOTEL costos de reparación que podrían estar cubiertos.

La selección directa se justifica, por la combinación de cobertura de garantía, acceso a herramientas de diagnóstico específicas, disponibilidad de repuestos originales, conocimiento del historial técnico y soporte autorizado del fabricante, debiendo el INDOTEL conservar en el expediente la carta de garantía, la identificación de seriales, la acreditación de distribución o representación y la cotización correspondiente al alcance solicitado.

IV. CONCLUSIONES

La necesidad de mantenimiento preventivo y correctivo de los sistemas de ascensores, climatización, protección contra incendios y generación eléctrica del Edificio Corporativo 323 es actual, cierta y directamente vinculada con la seguridad, continuidad operativa y conservación de la inversión pública realizada por el INDOTEL.

Por lo que la contratación de los proveedores que suministraron e instalaron los sistemas puede sustentarse bajo la causal de proveedor único siempre que, para cada renglón, se acredite objetivamente la compatibilidad técnica, la continuidad de garantías, el soporte autorizado, la ausencia de sustitutos razonables u otra de las circunstancias previstas en el artículo 166 del Decreto núm. 52-26. En ese orden, los documentos descritos incluyendo garantías, cartas de entrega, identificación de equipos, cotizaciones y referencias técnicas constituyen evidencia probatoria de la causal de proveedor único.

El presupuesto estimado del procedimiento asciende a la suma de **Cuatro Millones de Pesos Dominicanos con 00/100 (RD\$4,000,000.00)**, distribuida referencialmente en **Un Millón de Pesos Dominicanos con 00/100 (RD\$1,000,000.00) por cada proveedor**, para la ejecución de los servicios correspondientes a cada renglón.

Dichos montos tendrán carácter de presupuesto máximo estimado, toda vez que las prestaciones serán ejecutadas mediante contratos a requerimiento, por lo que los pagos se realizarán únicamente en función de los servicios efectivamente solicitados, ejecutados y recibidos conforme por el INDOTEL, sin que el monto total estimado constituya, por sí mismo, una obligación de consumo o ejecución íntegra a cargo de la institución.

Con base en los antecedentes técnicos, la documentación de garantía descrita en el estudio previo, la naturaleza especializada de los sistemas y el marco jurídico aplicable se recomienda que el Comité de Contrataciones Públicas continúe la estructuración del procedimiento bajo la modalidad de excepción por proveedor único debido a la inexistencia de sustitutos razonables en las condiciones requeridas.

Francisco Alberto Telleria Suero

Departamento de Infraestructura / Unidad Requirente
Instituto Dominicano de las Telecomunicaciones (INDOTEL)