

ESTUDIO PREVIO PARA LA CONTRATACIÓN DE LOS SERVICIOS DE MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y CORRECTIVO DE LOS SISTEMAS DE ASCENSORES, CONTRA INCENDIOS, CLIMATIZACIÓN Y GENERADORES ELÉCTRICOS DEL EDIFICIO CORPORATIVO 323 "ORLANDO MARTÍNEZ H.", SEDE DEL INSTITUTO DOMINICANO DE LAS TELECOMUNICACIONES (INDOTEL). INDOTEL-CCC-PEPU-2026-0018.

Ficha de Identificación del Proceso

Institución contratante	Instituto Dominicano de las Telecomunicaciones (INDOTEL)
Unidad requirente	Departamento de Infraestructura
Código de proceso	INDOTEL-CCC-PEPU-2026-0018
Código UNSPSC	72100000 — Servicio de mantenimiento y reparaciones de construcciones e instalaciones
Objeto de la contratación	Servicios de mantenimiento preventivo y correctivo de los sistemas de ascensores, climatización, protección contra incendios y generadores eléctricos del Edificio Corporativo 323 «Orlando Martínez Howley», sede del INDOTEL

I. Contexto

El Instituto Dominicano de las Telecomunicaciones (INDOTEL), en el marco de un plan estratégico de modernización e infraestructura institucional, adquirió un nuevo edificio corporativo que albergará su sede principal. Dicha adquisición genera la necesidad de salvaguardar la integridad de las instalaciones técnicas del edificio, resultando de vital importancia dar cumplimiento a los programas y plazos de mantenimiento establecidos por los fabricantes de cada uno de los sistemas instalados.

En ese orden, es preciso señalar que los sistemas de ascensores, climatización, protección contra incendios y generación eléctrica objeto del presente estudio fueron suministrados e instalados por las empresas 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., durante la etapa de construcción del Edificio Corporativo 323, ejecutada por el Fideicomiso Corporativo 323 (Fiduciaria Popular), con anterioridad a la transferencia de dicho inmueble a favor del INDOTEL. En tal virtud, la continuidad de los servicios de mantenimiento con estos mismos proveedores constituye una condición indispensable para preservar las garantías de fábrica vigentes sobre los equipos, evitar la duplicidad de intervenciones técnicas sobre sistemas ya instalados por terceros y asegurar la compatibilidad, trazabilidad y continuidad técnica del mantenimiento con las condiciones originales de suministro e instalación.

Es por esta razón, que la contratación de servicios que se pretende realizar, tiene como finalidad contratar a dichas empresas especializadas para que brinden servicios de mantenimiento preventivo y correctivo periódicos, efectivos y seguros, a los sistemas de ascensores, climatización, protección contra incendios y generación eléctrica de respaldo, garantizando su funcionamiento continuo, seguro y eficiente, asegurando la preservación de las garantías de fábrica y la protección de la inversión pública realizada en la adquisición de dichos equipos.

Dado que cada uno de los sistemas corresponde a tecnologías diferenciadas y de alta especialización, resulta técnica y económicamente conveniente que los servicios de mantenimiento sean ejecutados por las mismas empresas que suministraron e instalaron los equipos. Esta continuidad técnica permite preservar la vigencia y exigibilidad de las garantías otorgadas sobre los bienes, componentes e instalaciones, evitando intervenciones de terceros que pudieran generar su limitación, suspensión o pérdida.

Asimismo, los proveedores originales poseen conocimiento directo de la configuración, componentes y requerimientos específicos establecidos por los respectivos fabricantes, lo que facilita una atención especializada, alteración de parámetros o afectación del funcionamiento de los sistemas. Es por esta razón que la continuidad del mantenimiento con dichos proveedores constituye una medida orientada tanto a proteger las garantías vigentes como a asegurar la adecuada conservación, disponibilidad y operatividad de los equipos instalados.

II. Especificaciones Técnicas (según TDR)

La contratación consiste en la prestación de los siguientes servicios de mantenimiento preventivo y correctivo en el Edificio Corporativo 323 «Orlando Martínez Howley», sede del INDOTEL:

Sistema	Empresa sugerida	Descripción del servicio	Cantidad
Ascensores	J.C.Q Ingeniería en Ascensores, S.R.L.	Mantenimiento preventivo y correctivo de tres (3) ascensores de pasajeros de 14 paradas; una (1) visita mensual, atención de emergencias 24/7 y suministro de materiales propios del mantenimiento (Mensual)	1
Climatización	Grupo CEMCA, S.R.L.	Mantenimiento preventivo de los sistemas VRF, Inverter, de inyección/extracción de aire y de automatización, mediante brigada fija de un (1) técnico y un (1) ayudante; actividades mensuales, bimensuales, trimestrales, semestrales y anuales (Mensual)	1
Sistema contra incendios	Inprotec — Ingeniería de Protección, S.R.L.	Iguala de mantenimiento del sistema de detección de incendios y del sistema de supresión con agente limpio, incluyendo pruebas, calibraciones e inspecciones conforme a normas NFPA y R-032 (Mensual)	1
Generadores eléctricos	IMCA — Implementos y Maquinarias, S.A. (CAT)	Mantenimiento preventivo y correctivo de dos (2) plantas eléctricas CAT (seriales 3B200172 y 3B300214), incluyendo análisis de aceite, pruebas bajo carga e inspección del sistema de transferencia automática (Mensual)	1

III. Tipo de Procedimiento

La presente contratación corresponde a un procedimiento de excepción por proveedor único, previsto en el artículo 78, numeral 3, de la Ley núm. 47-25 de Compras y Contrataciones Públicas, y desarrollado en el artículo 157 de su Reglamento de Aplicación (Decreto núm. 52-26), en virtud de que cada una de las empresas propuestas es la única suplidora e instaladora original de los equipos objeto de mantenimiento, y la única que puede garantizar la continuidad de las garantías de fábrica vigentes sobre dichos sistemas, conforme a lo expuesto precedentemente.

En tal sentido, el actual expediente se estructura como un procedimiento de excepción por proveedor único, compuesto por cuatro (4) renglones correspondientes a cada sistema (ascensores, climatización, sistema contra incendios y generadores eléctricos), y no como cuatro procedimientos independientes, dado que la causal de excepción —continuidad de garantía con el proveedor original— es común a los cuatro renglones.

De conformidad con el artículo 91 de la Ley núm. 47-25, las especificaciones técnicas de un procedimiento ordinario no deben identificar marcas ni proveedores específicos, salvo

en los casos excepcionales de proveedor único sustentado a través de un informe técnico y el acto administrativo motivado, las razones por las cuales resulta imprescindible para el interés institucional contratar a cada proveedor específico.

En ese contexto el presente estudio previo, junto con las certificaciones de garantía y cotizaciones anexas, constituye el sustento técnico de dicha motivación, formalizado mediante acto administrativo motivado emitido por el órgano competente de conformidad con la Ley 47-25 de Contrataciones Públicas.

IV. Alternativas Evaluadas

Previo a la determinación de la presente contratación, la institución evaluó diferentes alternativas con el objetivo de garantizar el uso eficiente de los recursos públicos y seleccionar la opción más conveniente. A continuación, se presentan las alternativas evaluadas para satisfacer la necesidad:

a) Ejecución con personal interno

Consiste en que la institución realice el mantenimiento de los sistemas de ascensores, climatización, protección contra incendios y generación eléctrica con su propio personal.

- Desventajas: No se cuenta con personal certificado por los fabricantes, ni con las herramientas de diagnóstico, software propietario y repuestos originales necesarios. Riesgo operativo y de pérdida de las garantías vigentes.
- Conclusión: No viable.

b) Compra de equipos y materiales para mantenimiento propio

Adquirir herramientas, equipos de diagnóstico y materiales especializados para la ejecución del mantenimiento con recursos institucionales.

- Desventajas: Requiere una inversión inicial elevada, capacitación técnica especializada y no garantiza la preservación de las garantías de fábrica al no ser ejecutado por el suplidor original.
- Conclusión: No recomendable.

c) Contratación de servicios mediante proveedor externo (outsourcing)

Contratar a las mismas empresas especializadas que suministraron e instalaron cada uno de los sistemas.

- Ventajas:
 - Preservación de las garantías de fábrica.
 - Personal certificado y herramientas de diagnóstico específicas del fabricante.
 - Disponibilidad de repuestos originales.
 - Reducción de tiempos de respuesta ante fallas y emergencias.
 - Cumplimiento de las normas técnicas de seguridad aplicables (NFPA, R-032, entre otras).
- Conclusión: Alternativa más viable y eficiente.

Justificación de la alternativa seleccionada

Se selecciona la contratación de las cuatro (4) empresas que originalmente suministraron e instalaron los equipos, ya que garantiza un servicio profesional, seguro y conforme a las especificaciones técnicas del fabricante, preservando las garantías vigentes, optimizando los recursos institucionales y reduciendo los riesgos operativos y de seguridad de la edificación.

V. Análisis de Mercado

Dada la naturaleza altamente especializada de cada sistema y con el objetivo de preservar las garantías de fábrica vigentes, se solicitaron cotizaciones directamente a las empresas que suministraron e instalaron los equipos en el Edificio Corporativo 323, cada una representante o distribuidora autorizada de las siguientes marcas:

- J.C.Q Ingeniería en Ascensores, S.R.L. — Distribuidor oficial TKE (ascensores).
- Grupo CEMCA, S.R.L. — Distribuidor de las marcas Carrier y Toshiba (climatización).
- Inprotec — Ingeniería de Protección, S.R.L. (sistema contra incendios).
- IMCA — Implementos y Maquinarias, S.A., distribuidor de equipos CAT (generadores eléctricos).

Dado que la presente contratación se sustenta en la causal de excepción por proveedor único (artículo 78, numeral 3, de la Ley núm. 47-25; artículo 157 del Decreto núm. 52-26), el estudio de mercado no requiere pluralidad de fuentes independientes para efectos de comparación de precios, conforme a la excepción prevista en el artículo 166 del Decreto núm. 52-26 para los casos de proveedor único. No obstante, a fin de documentar razonablemente el valor de mercado de cada servicio, se recabó la cotización formal de cada proveedor, así como referencias comerciales que acreditan su trayectoria y capacidad técnica que constituyen los anexos, no obstante, la contratación estar sustentada en la continuidad del mantenimiento con el suplidor original por razones técnicas, de garantía y de seguridad operativa.

VI. Monto Estimado

Con base en las cotizaciones recibidas de las empresas suplidoras, el presupuesto estimado de referencia para la presente contratación al tratarse de un servicio a requerimiento es el siguiente:

Renglón	Sistema	Empresa	Monto servicio por
1	Ascensores	J.C.Q Ingeniería en Ascensores, S.R.L.	1MM
2	Climatización	Grupo CEMCA, S.R.L.	1MM

Renglón	Sistema	Empresa	Monto por servicio
3	Sistema contra incendios	Inprotec — Ingeniería de Protección, S.R.L.	1MM
4	Generadores eléctricos	IMCA — Implementos y Maquinarias, S.A.	1MM

Para un monto total de cuatro millones de pesos dominicanos con 00/100 (RD\$4,000,000.00).

Forma de pago: el pago se realizará de contraprestación de servicio al tratarse de contratos a requerimientos.

Modalidad de selección resultante: por tratarse de un procedimiento de excepción por proveedor único, el presupuesto estimado no se clasifica conforme a los umbrales de los procedimientos ordinarios, sino que se gestiona conforme a las disposiciones específicas de los procedimientos de excepción establecidas en la Ley núm. 47-25 y su Reglamento de Aplicación.

Este valor se ha determinado con base en las cotizaciones directas del mercado suministradas por cada empresa suplidora e instaladora de los equipos.

VII. Disponibilidad Presupuestaria

La institución cuenta con disponibilidad presupuestaria para cubrir esta contratación, con cargo a la partida correspondiente al mantenimiento de las instalaciones del Edificio Corporativo 323, sede del INDOTEL.

VIII. Riesgos, Tipo de Contrato y Garantías

Tipo de contrato

Los contratos por suscribirse serán contratos de prestación de servicios de mantenimiento preventivo y correctivo, a requerimiento, con vigencia anual y posibilidad de renovación conforme a la normativa vigente y previa evaluación satisfactoria del desempeño de cada proveedor, estructurado en cuatro (4) renglones independientes según el sistema a mantener.

Matriz de riesgos

Se identifican a continuación los riesgos previsibles asociados a la ejecución de la presente contratación, su probabilidad e impacto, el responsable de asumirlos y la medida de mitigación correspondiente:

Riesgo identificado	Probabilidad	Impacto	Responsable	Medida de mitigación
Demora en la atención de emergencias o fallas de los equipos	Media	Alto	Contratista	Cláusula de tiempo máximo de respuesta ante emergencias y penalidad contractual por incumplimiento
Pérdida de la garantía de fábrica por mantenimiento inadecuado o intervención de terceros no autorizados	Baja	Alto	Institución / Contratista	Exigir que el mantenimiento sea ejecutado exclusivamente por el proveedor autorizado, conforme a lo sustentado en este estudio
Discontinuidad del servicio por falta de disponibilidad de personal técnico especializado del proveedor	Baja	Alto	Contratista	Exigir disponibilidad de personal técnico de respaldo y tiempos de respuesta contractuales
Incumplimiento de la frecuencia o alcance de las actividades de mantenimiento preventivo establecidas	Media	Alto	Contratista	Supervisión periódica por la Unidad Requiriente y exigencia de reportes técnicos de cada visita

Garantías requeridas

- Garantía de fiel cumplimiento del contrato: exigible a cada proveedor por renglón, en el porcentaje que determine la Dirección de Licitación y Contratos Públicos conforme a la normativa vigente.
- Garantía de calidad del servicio: cobertura sobre los defectos o vicios en la ejecución del mantenimiento durante la vigencia de cada contrato, conforme a los términos y condiciones ofrecidos por cada proveedor.

En virtud de lo anterior, se concluye que la contratación de las cuatro (4) empresas especializadas en el mantenimiento preventivo y correctivo de los sistemas de ascensores, climatización, protección contra incendios y generadores eléctricos del **Edificio Corporativo 323 «Orlando Martínez Howley»**, sede del INDOTEL, es necesaria, viable y está debidamente justificada bajo la causal de excepción por proveedor único, por lo que

se recomienda iniciar el proceso de contratación conforme a la normativa vigente, previa formalización del acto administrativo motivado correspondiente.

Anexos

A continuación, se listan los documentos de soporte anexos al presente estudio previo, correspondientes a las certificaciones de garantía y cotizaciones de mantenimiento suministradas por cada una de las empresas proveedoras, conforme a la obligación de conservación de soportes establecida en la Guía Simplificada de Estudios Previos de la DGCP y el artículo 85 del Reglamento de Aplicación de la Ley núm. 47-25:

No.	Documento	Empresa / Proveedor
1	Memorando de solicitud de contratación para mantenimientos (29/07/2026)	Departamento de Infraestructura del INDOTEL
2	Informe justificativo para la contratación de las empresas de mantenimiento preventivo	INDOTEL
3	Certificado de garantía — Sistema de Supresión de Incendios con Agente Limpio y Sistema de Detección	Inprotec - Ingeniería de Protección, S.R.L.
4	Certificado de garantía — Ascensores (11 meses, del 18/07/2026 al 19/08/2027)	J.C.Q Ingeniería en Ascensores, S.R.L.
5	Carta de garantía — Plantas eléctricas (cobertura Platinum Plus CAT, seriales 3B200172 y 3B300214)	IMCA - Implementos y Maquinarias, S.A. (CAT)
6	Cartas de entrega y garantía de equipos, y listado de equipos de climatización instalados por proyecto/nivel	Grupo CEMCA, S.R.L.
7	Cotización de mantenimiento preventivo de climatización No. SO14104, del 30/07/2026 —	Grupo CEMCA, S.R.L.
8	Perfil de empresa, referencias comerciales y propuesta de mantenimiento mensual de ascensores	J.C.Q Ingeniería en Ascensores, S.R.L.
9	Certificación de servicios de mantenimiento de ascensores prestados a otra entidad pública (referencia comercial)	EGEHID / J.C.Q Ingeniería en Ascensores, S.R.L.
10	Cotización de mantenimiento (igual) del sistema contra incendios No. SO10144, del 13/08/2026	Inprotec - Ingeniería de Protección, S.R.L.

Francisco Alberto Tellería
Encargado de Infraestructura