



**INSTITUTO NACIONAL DE AGUAS POTABLES Y ALCANTARILLADOS
(INAPA)**

**AL COMITÉ DE COMPRAS Y CONTRATACIONES DE INSTITUTO NACIONAL DE AGUAS
POTABLES Y ALCANTARILLADO (INAPA)**

Señores,
Comité de Compras y Contrataciones

ASUNTO: ESTUDIO PREVIO

Estimados señores:

Luego de un cordial saludo ocupamos unos minutos de su tiempo con la finalidad de someter el presente estudio previo correspondiente a la contratación del servicio denominado **“Alquiler”, de inmueble para uso estatal.**

**Santo Domingo, D.N.
República Dominicana
08 de julio 2026**



INSTITUTO NACIONAL DE AGUAS POTABLES Y ALCANTARILLADOS (INAPA)

ESTUDIO PREVIO QUE EVALÚA Y JUSTIFICA LA CONTRATACION DE PROCEDIMIENTO ALQUILER DE INMUEBLE PARA USO ESTATAL, MUNICIPIO NAGUA, PROVINCIA MARIA TRINIDAD SANCHEZ.

I. Antecedentes institucionales.

El Instituto Nacional de Aguas Potables y Alcantarillados (INAPA), creado mediante la Ley No. 5994, tiene como objetivo principal garantizar la prestación de los servicios de agua potable y saneamiento en las comunidades bajo su jurisdicción. Para el cumplimiento de sus funciones, el INAPA requiere disponer de espacios físicos adecuados para el funcionamiento de sus oficinas administrativas, comerciales y operativas, permitiendo una gestión eficiente y una adecuada atención a los usuarios. En ese sentido, la disponibilidad de inmuebles con condiciones apropiadas de ubicación, accesibilidad y funcionalidad resulta esencial para garantizar la continuidad de las operaciones institucionales y la prestación eficiente de los servicios públicos.

II. Antecedentes de la contratación.

El Instituto Nacional de Aguas Potables y Alcantarillados (INAPA) desarrolla las operaciones de su Oficina Provincial en el municipio de Nagua, provincia María Trinidad Sánchez, desde donde se prestan los servicios administrativos, técnicos y de atención a los usuarios correspondientes a dicha demarcación. El inmueble actualmente ocupado por la institución presenta daños estructurales que afectan sus condiciones de seguridad y funcionalidad, situación que ha sido identificada mediante las evaluaciones técnicas realizadas por el INAPA. Estas condiciones limitan el adecuado desarrollo de las labores institucionales y hacen necesaria la reubicación de la Oficina Provincial a un inmueble que reúna las condiciones físicas y funcionales requeridas para garantizar la continuidad del servicio público.

En atención a esta necesidad institucional, el INAPA ha identificado un inmueble que cumple con las características requeridas para el funcionamiento de la Oficina Provincial, constituyendo la oferta objeto del presente estudio previo. La contratación del servicio de arrendamiento permitirá disponer de un espacio adecuado para el desarrollo de las actividades administrativas, operativas y de atención al público, asegurando la continuidad y eficiencia de los servicios que la institución presta en el municipio de Nagua. Asimismo, en cumplimiento de la Ley núm. 47-25 sobre Contrataciones Públicas y su normativa de aplicación, el INAPA tramita el presente procedimiento para formalizar la contratación del referido inmueble, garantizando que la selección del arrendamiento responda a la necesidad institucional, a los principios de eficiencia, transparencia y continuidad del servicio público.

III. La necesidad a atender.

El Instituto Nacional de Aguas Potables y Alcantarillados (INAPA) requiere contratar el servicio de arrendamiento de un inmueble destinado al funcionamiento de su Oficina Provincial en el



INSTITUTO NACIONAL DE AGUAS POTABLES Y ALCANTARILLADOS (INAPA)

municipio de Nagua, provincia María Trinidad Sánchez, debido a que el local actualmente ocupado presenta daños estructurales que afectan las condiciones requeridas para el adecuado desarrollo de las actividades institucionales.

La necesidad consiste en disponer de un espacio físico que reúna las condiciones de seguridad, funcionalidad, accesibilidad, ubicación e infraestructura necesarias para el desempeño de las labores administrativas, operativas y de atención a los usuarios, garantizando un ambiente adecuado para el personal y para la prestación eficiente de los servicios que ofrece la institución. La contratación del servicio de arrendamiento constituye el medio más idóneo para atender esta necesidad, al permitir la reubicación de la Oficina Provincial en un inmueble que satisfaga los requerimientos institucionales y asegure la continuidad de la prestación del servicio público, en cumplimiento de las competencias legales asignadas al INAPA y de los principios de eficiencia, eficacia y continuidad de la administración pública.

IV. Identificar el objeto del contrato

El objeto del presente procedimiento consiste en la contratación del servicio de arrendamiento de un inmueble destinado al funcionamiento de la Oficina Provincial del Instituto Nacional de Aguas Potables y Alcantarillados (INAPA), ubicado en la C/Emilio Conde, esquina Yapor, en el municipio de Nagua, provincia María Trinidad Sánchez, con el propósito de reubicar las operaciones institucionales que actualmente se desarrollan en un local que presenta daños estructurales.

El inmueble objeto de la contratación deberá reunir, entre otras, las siguientes características funcionales:

- Espacio adecuado para el desarrollo de las labores administrativas, operativas y de atención a los usuarios.
- Condiciones estructurales aptas para el funcionamiento de oficinas públicas.
- Disponibilidad de los servicios básicos indispensables para la operación de la dependencia.
- Accesibilidad para los usuarios y el personal de la institución.
- Distribución interna que permita el adecuado funcionamiento de las distintas áreas de trabajo.
- Ubicación que facilite la continuidad y eficiencia en la prestación de los servicios institucionales.

El contrato de arrendamiento tendrá una vigencia de **tres (3) años**, conforme a las condiciones que se establezcan en el contrato correspondiente.

V. Estudio del mercado

Con el propósito de determinar la alternativa más conveniente para satisfacer la necesidad institucional, el Instituto Nacional de Aguas Potables y Alcantarillados (INAPA) realizó un estudio del mercado inmobiliario en el municipio de Nagua, provincia María Trinidad Sánchez. Como resultado del análisis efectuado, se verificó que la oferta de inmuebles con características aptas para el funcionamiento de oficinas públicas es limitada, observándose que una parte importante de los



INSTITUTO NACIONAL DE AGUAS POTABLES Y ALCANTARILLADOS (INAPA)

inmuebles disponibles no reúne las condiciones de ubicación, distribución física, accesibilidad, infraestructura o documentación legal requeridas para una contratación pública.

Asimismo, fueron consideradas como fuentes de referencia:

- Levantamiento del mercado inmobiliario realizado por la institución.
- Análisis de inmuebles disponibles en el municipio de Nagua.
- Información derivada de contrataciones anteriores de arrendamiento.
- Análisis comparativo de inmuebles con características similares disponibles en la zona.

Como resultado del estudio realizado, se determinó que el inmueble seleccionado constituye la alternativa que mejor satisface las necesidades institucionales, al reunir las condiciones técnicas, funcionales, de ubicación y accesibilidad requeridas para el funcionamiento de la Oficina Provincial del INAPA, permitiendo la reubicación de sus operaciones y garantizando la continuidad en la prestación de los servicios a la ciudadanía.

VI. El costo estimado del servicio a contratar

Con base en el análisis del mercado inmobiliario realizado y en los valores de referencia correspondientes a inmuebles de características similares, se estimó el siguiente presupuesto para la contratación:

Concepto	Monto
Renta Mensual	RD\$53,425.42
Itbis 18%	RD\$9,616.58
Total Mensual	RD\$63,042.00
Total por 36 meses	RD\$2,269,512.00
Depósitos	RD\$106,850.84
Monto Total Estimado	RD\$2,376,362.84

En cuanto al depósito de garantía, se ha estimado un monto de **RD\$106,850.84**, el cual se encuentra **exento del ITBIS**, de conformidad con la naturaleza de este concepto.

La presente contratación está contemplada en el Plan Anual de Compras y Contrataciones (PACC) 2026 y será financiada con cargo a la partida presupuestaria destinada al servicio de alquileres. La forma de pago será mensual, previa presentación de factura y conformidad del servicio. Por la naturaleza del objeto contractual, corresponde el **Procedimiento de Excepción para Inmueble de Uso Estatal (PEIN)**, conforme a la Ley núm. 47-25 y su Reglamento de Aplicación.

VII. Riesgos, tipo de contrato y garantías

Tipo de contrato. La presente contratación corresponde a un contrato administrativo de arrendamiento de inmueble para uso estatal.



INSTITUTO NACIONAL DE AGUAS POTABLES Y ALCANTARILLADOS (INAPA)

Riesgos previsibles. Los principales riesgos identificados son la terminación anticipada del contrato, el deterioro del inmueble y posibles retrasos en los pagos, los cuales serán mitigados mediante las cláusulas contractuales, el seguimiento de la ejecución del contrato y la disponibilidad presupuestaria institucional.

Garantías. En atención a la naturaleza del contrato de arrendamiento y a las condiciones particulares del mercado inmobiliario, durante el estudio de mercado realizado por la institución se verificó que los propietarios de inmuebles disponibles para este tipo de contratación presentan limitaciones para cumplir con determinados requisitos asociados a las garantías contractuales, circunstancia que reduce la disponibilidad de inmuebles aptos para satisfacer la necesidad institucional.

Esta circunstancia fue considerada durante el estudio de mercado realizado por la institución, verificándose que la imposición de requisitos relacionados con las garantías podría restringir la disponibilidad de inmuebles que satisfacen la necesidad institucional y comprometer la continuidad del servicio público. En consecuencia, cualquier decisión sobre las garantías aplicables deberá adoptarse atendiendo a la naturaleza del objeto contractual, al nivel de riesgo de la contratación y a los principios de razonabilidad, proporcionalidad, eficiencia y valor por dinero previstos en la Ley núm. 47-25 y su Reglamento de Aplicación, procurando no establecer condiciones que limiten injustificadamente la contratación del inmueble requerido para el cumplimiento de los fines institucionales.

VIII Los criterios sociales y/o ambientales asociados a la contratación

La presente contratación genera un impacto social positivo al garantizar la continuidad de los servicios públicos prestados por el INAPA y mantener un espacio adecuado para la atención de los usuarios. Desde la perspectiva ambiental, el aprovechamiento de un inmueble existente evita nuevas intervenciones constructivas y promueve el uso eficiente de la infraestructura disponible. En el aspecto económico, la contratación representa la alternativa más conveniente al permitir la continuidad de las operaciones institucionales sin incurrir en costos adicionales derivados del traslado o adecuación de nuevas instalaciones.

IX. Conclusión.

El presente estudio previo forma parte integral del expediente administrativo del Procedimiento de Excepción para Inmueble de Uso Estatal (PEIN) y constituye el sustento técnico que justifica la necesidad de la contratación, conforme a lo dispuesto en la Ley núm. 47-25 sobre Contrataciones Públicas y su Reglamento de Aplicación.

Luego de evaluar la necesidad institucional, realizar el estudio del mercado inmobiliario y analizar las condiciones técnicas, funcionales, operativas y económicas del inmueble ofertado, se concluye que su arrendamiento resulta indispensable para reubicar la Oficina Provincial del Instituto Nacional de Aguas Potables y Alcantarillados (INAPA) en el municipio de Nagua, provincia María Trinidad Sánchez, garantizando la continuidad de los servicios institucionales en un inmueble que reúne las condiciones requeridas para el adecuado funcionamiento de la dependencia.



**INSTITUTO NACIONAL DE AGUAS POTABLES Y ALCANTARILLADOS
(INAPA)**

En virtud de lo anterior, y considerando que el **Sr. Luciano Berrocal Ventura**, titular de la **cédula de identidad y electoral núm. 071-0037850-9**, acredita la propiedad del inmueble objeto de la presente contratación y cumple con los requisitos legales y documentales exigidos para este procedimiento, se recomienda al Comité de Compras y Contrataciones aprobar la contratación mediante el **Procedimiento de Excepción para Inmueble de Uso Estatal (PEIN)** a favor del referido proveedor, por constituir la modalidad prevista en la Ley núm. 47-25 sobre Contrataciones Públicas y su Reglamento de Aplicación para este tipo de contratación, al satisfacer la necesidad institucional y garantizar la continuidad de la prestación del servicio público.

Manuel Pérez Cabreja

PERITO TÉCNICO

Cynthia Fabré

PERITO TÉCNICO

Mavelys Peña

PERITO TÉCNICO



Hecho y firmado en un (1) original de un mismo tenor y efecto, en la ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los ocho (08) días del mes de julio del año dos mil veintiséis (2026).