



**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
07 de julio 2026



ESTUDIO PREVIO QUE EVALÚA Y JUSTIFICA LA CONTRATACION DE PROCEDIMIENTO ALQUILER DE INMUEBLE PARA USO ESTATAL, MUNICIPIO BAYAGUANA, PROVINCIA MONTE PLATA.

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 de manera permanente las operaciones de su Oficina Comercial en el inmueble ubicado en la calle Duarte No. 13, municipio Bayaguana, provincia Monte Plata, desde donde se prestan los servicios de atención a los usuarios y se ejecutan las actividades administrativas necesarias para el cumplimiento de sus funciones institucionales. La disponibilidad de este inmueble ha permitido garantizar la continuidad de los servicios comerciales que la institución ofrece a la población, constituyendo un espacio adecuado para el desarrollo de las labores operativas y administrativas de la Oficina Comercial.

En atención a la entrada en vigencia de la Ley núm. 47-25 sobre Contrataciones Públicas y su normativa de aplicación, el INAPA ha dispuesto la tramitación de un nuevo procedimiento de contratación para formalizar el arrendamiento del referido inmueble conforme al régimen jurídico vigente. Dicho procedimiento se inicia con la debida anticipación, a fin de asegurar la continuidad de las operaciones institucionales y evitar afectaciones en la prestación del servicio público, tomando en consideración que la institución continúa ocupando y utilizando el inmueble para el cumplimiento de sus funciones.

III. La necesidad a atender.

El Instituto Nacional de Aguas Potables y Alcantarillados (INAPA) requiere disponer de un inmueble destinado al funcionamiento de su Oficina Comercial en el municipio Bayaguana, provincia Monte Plata, a fin de garantizar la continuidad de los servicios de atención a los usuarios y el desarrollo de las actividades administrativas y comerciales inherentes a sus funciones institucionales.

La necesidad consiste en contar con un espacio físico que reúna las condiciones de funcionalidad, accesibilidad, ubicación e infraestructura necesarias para el adecuado desempeño de las labores



INSTITUTO NACIONAL DE AGUAS POTABLES Y ALCANTARILLADOS (INAPA)

institucionales, permitiendo ofrecer un servicio oportuno, eficiente y continuo a la población, así como facilitar las operaciones administrativas que respaldan la gestión comercial de la institución.

La contratación del servicio de arrendamiento constituye el medio idóneo para atender esta necesidad, en razón de que permite asegurar la disponibilidad del inmueble requerido para el funcionamiento de la Oficina Comercial y garantizar la continuidad de la prestación del servicio público en el municipio Bayaguana, en cumplimiento de las competencias legales asignadas al INAPA.

IV. Identificar el objeto del contrato

El objeto del presente procedimiento consiste en la contratación del servicio de arrendamiento del inmueble ubicado en la calle Duarte No. 13, municipio Bayaguana, provincia Monte Plata, destinado al funcionamiento de la Oficina Comercial del Instituto Nacional de Aguas Potables y Alcantarillados (INAPA).

El inmueble deberá reunir, entre otras, las siguientes características funcionales:

- Espacio adecuado para el desarrollo de labores administrativas y comerciales.
- 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 y condiciones que permitan el adecuado funcionamiento de las áreas de trabajo.
- Ubicación que facilite la prestación continua de los servicios institucionales.

El contrato tendrá una vigencia de tres (3) años.

V. Estudio del mercado

Con el propósito de determinar la alternativa más conveniente para satisfacer la necesidad institucional, el INAPA realizó un levantamiento del mercado inmobiliario correspondiente. Como resultado del análisis efectuado se verificó que la oferta disponible de inmuebles con características aptas para el funcionamiento de oficinas públicas resulta limitada, observándose que una parte importante de los inmuebles disponibles no reúne las condiciones de ubicación, distribución física, accesibilidad o documentación legal requeridas para una contratación pública.

Asimismo, fueron consideradas como fuentes de referencia:

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

La División de Planta Física realizó el levantamiento correspondiente de la propiedad, verificando sus condiciones y características para determinar su adecuación para el uso institucional.



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

En cuanto a la determinación del precio de alquiler, el Área Legal realizó la evaluación correspondiente, tomando como referencia la propuesta económica presentada por el propietario y considerando, además, los factores establecidos en la normativa vigente aplicable a los alquileres, el comportamiento de la inflación y el tiempo durante el cual ha sido utilizada la propiedad para fines institucionales. Como resultado de dicha evaluación, se determinó ajustar el precio de alquiler a un monto de RD\$33,880.00 mensuales, más el 18 % correspondiente al ITBIS, equivalente a RD\$6,098.40, para un monto total mensual de RD\$39,978.40, ITBIS incluíd

Del estudio realizado se concluye que el inmueble actualmente ocupado por el INAPA constituye la alternativa más conveniente desde el punto de vista técnico, funcional y económico, permitiendo garantizar la continuidad de los servicios institucionales sin afectar la atención a los usuarios.

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\$33,880.00
Itbis 18%	RD\$6,098.40
Total Mensual	RD\$39,978.40
Total por 36 meses	RD\$1,439,222.40
Depósitos	RD\$67,760.00
Monto Total Estimado	RD\$1,506,982.40

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.

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



INSTITUTO NACIONAL DE AGUAS POTABLES Y ALCANTARILLADOS (INAPA)

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 arrendamiento de inmueble de uso estatal y constituye el sustento técnico que justifica la necesidad de la contratación, conforme a lo dispuesto en la Ley núm. 47-25 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, se concluye que el arrendamiento resulta indispensable para garantizar el funcionamiento continuo de la Oficina Comercial del Instituto Nacional de Aguas Potables y Alcantarillados (INAPA) y la adecuada prestación de los servicios que ofrece a la ciudadanía. El estudio de mercado realizado por la institución evidenció la limitada disponibilidad de inmuebles que reunieran las condiciones de ubicación, accesibilidad, funcionalidad y documentación legal requeridas para satisfacer la necesidad institucional, determinándose que el inmueble actualmente ocupado por el INAPA constituye la alternativa más conveniente para asegurar la continuidad del servicio público.

En virtud de lo anterior, y considerando que el Sr. Francisco Primitivo Castillo Santana, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 004-0018864-5, es el propietario del inmueble objeto de la presente contratación, debidamente representado por el Sr. **Rafael Antonio Castillo Santana**, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 012-0007055-3, se recomienda al Comité de



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

Compras y Contrataciones aprobar la contratación mediante el **Procedimiento de Excepción para Inmueble de Uso Estatal (PEIN)**, por constituir la modalidad prevista en la Ley núm. 47-25 de Contrataciones Públicas y su Reglamento de Aplicación para este tipo de contratación y ser la alternativa que mejor satisface el interés público y garantiza el cumplimiento de los fines institucionales del INAPA.

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 siete (07) días del mes de julio del año dos mil veintiséis (2026).