



**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
02 de septiembre 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 PEPILLO SALCEDO, PROVINCIA MONTECRISTI

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) dispone de un inmueble que actualmente aloja su oficina comercial, desde donde brinda de manera permanente los servicios de atención a los usuarios y desarrolla las actividades administrativas necesarias para el cumplimiento de sus funciones. La disponibilidad de este espacio físico resulta imprescindible para garantizar la continuidad de los servicios comerciales ofrecidos a la ciudadanía, por lo que se requiere mantener el arrendamiento del inmueble a fin de asegurar el funcionamiento ininterrumpido de dicha dependencia institucional. Dentro de estos espacios físicos se encuentra el local ubicado en la C/Sánchez, centro del pueblo, Pepillo Salcedo, Provincia Montecristi.

III. La necesidad a atender.

El Instituto Nacional de Aguas Potables y Alcantarillados (INAPA), para garantizar la continuidad de sus funciones administrativas y comerciales en el Pepillo Salcedo, Provincia Montecristi, requiere contratar el servicio de arrendamiento de un inmueble destinado al funcionamiento de sus oficinas comerciales. Esta necesidad responde a la obligación institucional de mantener un espacio físico adecuado, accesible y estratégicamente ubicado para la atención de los usuarios y el desarrollo ininterrumpido de las actividades operativas de la institución.

La contratación resulta necesaria en este momento debido a la continuidad de la prestación del servicio público y a la necesidad de contar con un inmueble que reúna las condiciones técnicas, operativas y de ubicación requeridas para el cumplimiento de las funciones institucionales. En ese contexto, se realizó un levantamiento del mercado inmobiliario en la



INSTITUTO NACIONAL DE AGUAS POTABLES Y ALCANTARILLADOS (INAPA)

demarcación, verificándose la limitada disponibilidad de inmuebles aptos para estos fines, debido a la escasez de propiedades que cumplan con los requerimientos institucionales, la informalidad de una parte importante de los propietarios y la insuficiencia de documentación legal. Como resultado de dicho análisis, se determinó que el inmueble ubicado en el municipio Pepillo Salcedo, Provincia Montecristi, actualmente ocupado por el INAPA, satisface los requerimientos técnicos, funcionales y de ubicación necesarios para garantizar la continuidad y eficiencia de los servicios que la institución presta a la ciudadanía, constituyéndose en la alternativa más conveniente para atender la necesidad institucional identificada.

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 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 oficinas públicas.
- ✓ Disponibilidad de los servicios básicos.
- ✓ Accesibilidad para usuarios y colaboradores.
- ✓ 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.
- ✓ Disponibilidad de proveedores formalizados, verificando la existencia de propietarios o proveedores con capacidad legal y administrativa para contratar con el Estado.



INSTITUTO NACIONAL DE AGUAS POTABLES Y ALCANTARILLADOS (INAPA)

- ✓ Consulta de registros y documentación de los inmuebles, a fin de determinar la disponibilidad de propiedades que cuenten con la documentación legal necesaria para sustentar una eventual contratación.
- ✓ Verificación de las condiciones económicas del mercado, mediante la comparación de los precios de arrendamiento de inmuebles con características, ubicación y dimensiones similares.

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\$10,000.00
Itbis 18%	RD\$ 1,800.00
Total Mensual	RD\$11,800.00
Total por 3 años	RD\$424,800.00
Depósitos	RD\$ 20,000.00
Monto Total Estimado	RD\$444,800.00

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 al procedimiento de selección directa mediante 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.



INSTITUTO NACIONAL DE AGUAS POTABLES Y ALCANTARILLADOS (INAPA)

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 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.



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

En virtud de lo anterior, y considerando que la **Sra. Arelis Candelaria Espinal Gilbert**, titular de la cédula de identidad y electoral núm.086-0000128-6, es la propietaria del inmueble objeto de la presente contratación, se recomienda al Comité de 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 dos (02) días del mes de septiembre del año dos mil veintiséis (2026).