

Informe de Estudios Previos para la Contratación de los Servicios de Arrendamiento de Parqueos

La Administración Pública, en su actuar al servicio objetivo del interés general y con el objeto de cumplir con las funciones esenciales del Estado, lleva consigo la el ejercicio de la actividad contractual, por lo que resulta una labor trascendental la **Etapa Precontractual**, dentro de la cual se realizan todas las actuaciones previas a la formalización del contrato, que incluyen las fases de planificación, de preparación, entre otras, de conformidad con el artículo 62 y siguientes del Reglamento de aplicación de la Ley 340-06, aprobado mediante el Decreto No. 416-23, con el objetivo de garantizar la correcta ejecución de los procesos de selección, un mejor aprovechamiento de los recursos y una mayor eficiencia en la ejecución de los contratos.

Dentro de la **Fase de Planificación y Preparación**, se establece que todo procedimiento de contratación debe estar sustentado en estudios previos, de conformidad con políticas, manuales, guías u orientaciones normativas dictadas por la Dirección General de Contrataciones Públicas o las regulaciones especiales aplicables al objeto contractual.

El objeto del presente informe es plasmar los resultados de los **estudios previos** realizados por la Dirección de Recursos Humanos, los cuales servirán de sustento y punto de partida del diseño del procedimiento a realizar la **Contratación de los Servicios de Arrendamiento de Inmueble para Parqueos, a ser utilizado por los colaboradores de la Tesorería de la Seguridad Social**, que ejercen su función en las localidades ubicadas en el Distrito Nacional, es decir, Oficina Principal ubicada en la avenida Tiradentes, Centro de Servicios, ubicado en Plaza Naco, Oficinas Administrativas, ubicadas en la avenida Gustavo Mejía Ricart, esto con el propósito de salvaguardar la integridad física de sus colaboradores y garantizar un lugar seguro para sus vehículos, en cumplimiento con lo establecido en el Reglamento de aplicación de la Ley 340-06 sobre Compras y Contrataciones de Bienes, Servicios y Obras, aprobado mediante el Decreto No. 416-23, y el Manual General de Procedimientos de Contratación por Excepción, aprobado por la Dirección General de Contrataciones Públicas.

En ese sentido, se pretende definir de forma detallada la necesidad a atender, el objeto del contrato, sus características y especificaciones, así como las particularidades del mercado, costo estimado, entre otros aspectos mínimos que se deben determinar, respetando los principios que rigen la materia, para el correcto diseño del procedimiento que será realizado por la entidad para satisfacer la necesidad y lograr los objetivos propuestos.

Luego de varias gestiones de levantamiento de información y consultas de informaciones disponibles en las diferentes bases de datos públicas, así como producto

del análisis de la necesidad que se pretende satisfacer, tenemos a bien presentar los siguientes resultados:

Identificación de la necesidad y justificación del proceso:

La Tesorería de la Seguridad Social (TSS) es una entidad autónoma y descentralizada del Estado, adscrita al Ministerio de Trabajo, dotada de personalidad jurídica y patrimonio propio, conforme el Artículo 28 de la Ley 87-01 crea el Sistema Dominicano de Seguridad Social (SDSS) modificada por la Ley 13-20 que fortalece la Tesorería de la Seguridad Social (TSS) y la Dirección General de Información y Defensa del Afiliado (DIDA).

La Tesorería de la Seguridad Social desempeña un papel fundamental en la gestión eficiente de los recursos destinados a garantizar la seguridad y bienestar de la población y tiene a su cargo el proceso de registro, recaudo, distribución y pago de las cotizaciones del Sistema Dominicano de Seguridad Social (SDSS), así como del Sistema Único de Información y Recaudo (SUIR).



La Tesorería de la Seguridad Social ha contemplado como parte de sus beneficios al personal la provisión de estacionamientos con la finalidad de proveer de espacios que garanticen la seguridad de sus colaboradores y sus vehículos, actualmente la Institución cuenta con una empleomanía de más de 330 colaboradores, de los cuales más del 50% realizan sus funciones en las localidades ubicadas en el Distrito Nacional, es decir, Sede Principal ubicada en la avenida Tiradentes, Centro de Servicios, ubicado en Plaza Naco, Oficinas Administrativas, ubicada en la avenida Gustavo Mejía Ricart. Tomando esto en cuenta la TSS ha identificado la necesidad de contar con un espacio que disponga de más de 80 estacionamientos, cercanos a las localidades mencionadas previamente y que nos pueda garantizar un tiempo de permanencia de dos (2) años lo que proporcionaría estabilidad para nuestros colaboradores. Todo esto, conforme al Plan Estratégico Institucional (PEI), con miras al fortalecimiento institucional y garantizar el regular ejercicio de sus operaciones.

La contratación de este servicio contribuirá al bienestar de los colaboradores ya que contar con estacionamientos cercanos reducirá el estrés que pueda causar la búsqueda de un lugar para estacionar y en ocasiones pudiendo incurrir en gastos monetarios. Proveer este beneficio incide de manera positiva en el clima laboral, contribuye a la puntualidad y por ende a la productividad en el desempeño de los colaboradores.

Para cumplir con esa meta, la Tesorería de la Seguridad Social en su Plan Anual de Compras y Contrataciones (PACC), ha consignado la Contratación de los Servicios de Arrendamiento de Inmueble para Parquesos.

Que, durante la fase de planificación y preparación del proceso, la TSS pudo constatar el uso de la excepción de Selección Competitiva mediante Exclusividad para la Contratación de los Servicios de Arrendamiento de Inmueble para Parques.

Identificación del objeto del contrato, su naturaleza, características y sus especificaciones.

Se requiere la Contratación de los Servicios de Arrendamiento de parqueo para garantizar la disponibilidad de los parqueos de los colaboradores y garantizar un ambiente laboral de alto grado de motivación y eficiencia. A cuyos fines, los rubros y las partidas presupuestales que se estarían afectando corresponden a:

Rubro	Actividad Comercial
30222061	Terreno de Aparcamiento

Conforme al levantamiento de información para establecer la necesidad y análisis de estas, se han determinado que los requisitos mínimos con los que se debe cumplir son las especificaciones técnicas que se describen a continuación:

- Tamaño de 2,343.68Mt².
- Periodo de 24 meses.
- Ochenta (80) parqueos o más disponibles.
- Con ubicación en el Sector Naco, de esta ciudad; entre la avenida Lope de Vega y calle Luis Lember; entre la calle Carlos Sánchez y Rafael Augusto Sánchez.
- Horario de uso de 7:00 a.m. a 6:00 p.m. de lunes a viernes.
- Asfaltado, preferiblemente.
- Verja perimetral.
- Iluminación.
- Preferiblemente techados.
- Personal de seguridad.

Las particularidades del mercado, en cuanto a cómo y en cuáles plazos se ofrece ese bien, se presta el servicio o se ejecuta la obra.

Se han identificado en el mercado varios proveedores, menos de cinco, por lo que para una correcta ejecución del proceso de compras y garantizar la satisfacción de la necesidad, se debe llevar a cabo un proceso de contratación de **proceso de excepción por exclusividad**, tal como indica el Reglamento de aplicación de la Ley 340-06 aprobado mediante el Decreto 416-23, en su artículo 54 que se utiliza "para obtener bienes o servicios que por su especialidad solo pueden ser suplidos por un número limitado de proveedores que pueden atender al requerimiento, que en ningún caso podrá ser mayor de cinco (5)".

Análisis de oferta y demanda de los bienes y servicios requeridos:

Respecto a las condiciones de pago, conforme a la normativa vigente y la naturaleza del proceso se pueden realizar en pagos mensuales, previa presentación de factura con Comprobante Gubernamental. Para recibir dichos desembolsos, los oferentes deberán mantenerse al día en todo momento en sus obligaciones fiscales. Los pagos serán realizados dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la fecha de vencimiento de la factura.

Por parte de la entidad contratante, la unidad coordinadora y ejecutora del proyecto será la Dirección de Recursos Humanos.

Para la contratación de los servicios requeridos, se hace necesario la suscripción de un contrato que contenga todos los términos condiciones necesarios para una correcta ejecución de este, con miras al logro de los objetivos institucionales y la satisfacer la necesidad para el regular ejercicio de sus operaciones.

El costo estimado del bien, obra o servicio a contratar, que determine el presupuesto de la contratación e identifique la partida presupuestaria a afectar.

El costo estimado para la contratación de los servicios es la suma de **RD\$855,500.00** incluyendo ITBIS mensuales, se hace tomando en cuenta los precios promedios de alquileres en el sector de Naco, donde se encuentran ubicadas las oficinas de la Tesorería de la Seguridad Social del Distrito Nacional.

Los criterios sociales, ambientales y económicos asociados a la contratación, con el propósito de generar los mayores beneficios posibles, con los recursos disponibles.

Por la naturaleza de los servicios que se pretenden adquirir y la selección del tipo de proceso, se pondera el criterio de valor por dinero, en el sentido de que el arrendamiento de estos estacionamientos permite brindar a los colaboradores un lugar seguro y cómodo para nuestros colaboradores.

Al momento de elaborar los estudios previos no se identificaron regulaciones particulares, aplicables a dicho proceso, a saber:

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, Capital de la República Dominicana, a los veinticinco (25) días del mes de noviembre del año dos mil veinticuatro (2024). -



Leticia Piccirillo Sterling

Encargada Departamento de Organización de Trabajo y
Compensación

Anexo: Matriz de Gestión de Riesgos

MATRIZ DE GESTIÓN DE RIESGO																							
IDENTIFICACIÓN DEL RIESGO							VALORACIÓN DEL RIESGO													EVALUACIÓN DEL CONTROL			
N°	Clase	Fuente	Etapas	Tipo	Factores de riesgo (descripción que puede pasar y como puede ocurrir)	Efectos observables	Probabilidad		Impacto		Valoración del riesgo	Categoría	¿A quién se le asigna?	Tratamiento/criterios a ser implementados	Impacto después de tratamiento			¿Afecta la ejecución del proceso de	Persona responsable de implementar el tratamiento	Fecha estimada en que se inicia el tratamiento	Fecha estimada en que se completa el tratamiento	Monitoreo y revisión	
1	General	Interno	Planificación	Riesgos Operacionales	Desconocimiento técnico básico de la contratación Pública	Insatisfacción de las necesidades institucionales.	Raro	1	Insignificante	1	1	Riesgo Bajo	Leticia Piccirillo	Aceptar el Riesgo	1	1	1	Riesgo Bajo	Si	Leticia Piccirillo	nov-21	dic-21	N/A Trimestral
2	General	Interno	Preparación	Riesgos Regulatorios	Ejecución de compras entendidas como urgentes	Exceso de requisitos.	Raro	1	Insignificante	1	1	Riesgo Bajo	Peritos	Aceptar el Riesgo	1	1	1	Riesgo Bajo	Si	Leticia Piccirillo	nov-21	dic-21	N/A Trimestral
3	General	Interno	Convocatoria	Riesgos Tecnológicos	Desconocimiento del manejo del portal transaccional.	Publicidad del procedimiento incompleta, solo en una vía de los dos obligatorios.	Improbable	2	Menor	2	4	Riesgo Bajo	UOCC	Aceptar el Riesgo	1	1	1	Riesgo Bajo	Si	Elizabeth Nuñez	nov-21	dic-21	N/A Trimestral
4	General	Interno	Instrucciones a oferentes, recepción y apertura de sobres	Riesgos de cumplimiento	No validar posibles ofertas presentadas en el portal transaccional.	No abrir todas las ofertas presentadas.	Improbable	2	Insignificante	1	2	Riesgo Bajo	CCC Y UOCC	Aceptar el Riesgo	1	1	1	Riesgo Bajo	Si	Elizabeth Nuñez	nov-21	dic-21	N/A Trimestral
5	General	Interno	Presentación y apertura de ofertas	Riesgos Operacionales	Carga de ofertas físicas fuera del plazo en el Portal Transaccional.	Descalificación de ofertas	Raro	1	Insignificante	1	1	Riesgo Bajo	CCC Y UOCC	Aceptar el Riesgo	1	1	1	Riesgo Bajo	Si	Elizabeth Nuñez	nov-21	dic-21	N/A Trimestral
6	General	Interno	Adjudicación	Riesgos Financieros	Ausencia de capacidad técnica para la construcción de Criterios de evaluación y adjudicación	Procesos declarados desiertos	Posible	3	Menor	2	6	Riesgo Medio	CCC Y UOCC	Reducir Probabilidad	2	1	2	Riesgo Bajo	Si	Elizabeth Nuñez	nov-21	dic-21	N/A Trimestral
7	General	Interno	Revisión contrato	Riesgos Regulatorios	Demandas de servicios superior	Aceptación de cambios en los términos de entrega al margen del marco legal	Raro	1	Insignificante	1	1	Riesgo Bajo	CCC Y UOCC	Aceptar el Riesgo	1	1	1	Riesgo Bajo	Si	Elizabeth Nuñez	nov-21	dic-21	N/A Trimestral
8	General	Interno	Gerenciamiento de contrato	Riesgos Regulatorios	Demandas de servicios superior	Aceptación de cambios en los términos de entrega al margen del marco legal	Raro	1	Insignificante	1	1	Riesgo Bajo	CCC Y UOCC	Aceptar el Riesgo	1	1	1	Riesgo Bajo	Si	Elizabeth Nuñez	nov-21	dic-21	N/A Trimestral
9	General	Externo	Pago	Riesgos Financieros	Ausencia de seguimiento eficaz en la ejecución del pago.	Dilación en gestión de pago.	Raro	1	Insignificante	1	1	Riesgo Bajo	CMSS	Aceptar el Riesgo	1	1	1	Riesgo Bajo	No	Leticia Piccirillo	nov-21	dic-21	N/A Trimestral