

AL : **COMITÉ DE COMPRAS Y CONTRATACIONES**

DE : **NERMIS ANDÚJAR TRONCOSO**
Directora Jurídica

FECHA : **25/09/2023**

ASUNTO : **INFORME JUSTIFICATIVO PROCESO DE COMPRAS POR EXCEPCION PROVEEDOR ÚNICO PARA ARRENDAMIENTO LOCAL GUSTAVO MEJÍA RICART**

Atendido: Que, 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 (en lo adelante, 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).

Atendido: Que, en fecha veintinueve (29) de mayo del año dos mil diecinueve (2019), la empresa **Magic Magnum Ventures, SRL RNC 1-31-56859-9** suscribió con la sociedad comercial **Inverdominico, SRL, RNC 130725004** y titular del derecho de propiedad del inmueble parcela 229-Q, con una superficie de 1,021.22 metros cuadrados y certificado de título No.0100051000, el contrato de alquiler de inmueble notariado por la Licda. Calina Figuereo Ramirez, ubicado en la Ave. Gustavo Mejía Ricart No. 52, primer nivel, Ens. Naco, mediante el cual se establece en su artículo tercero lo siguiente: *"Subalquiler- Magig Magnum Ventures, SRL, podrá subalquilar el inmueble alquilado bajo lo condición de contar con la previa y escrita autorización de LA PROPIETARIA"*.

Atendido: Que, dada la facultad anterior la Tesorería de la Seguridad Social (TSS) y la empresa Magic Magnum Ventures, SRL suscribieron el contrato Ref. CAL-1221-01 en fecha diez (10) de diciembre del año dos mil veintiuno (2021), debidamente notariado por la Licda. Victoria Marte, legalizado por la Procuraduría General de la República y certificado por la Contraloría General de la República, por medio del cual se establecieron los términos para el arrendamiento del Local Comercial ubicado en el primer nivel con el anexo, del Edificio Comercial en la Avenida Gustavo Mejía Ricart, No. 52, Ensanche Naco, Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana, adjudicado mediante el proceso de Compras de Excepción por Exclusividad No. TSS-CCC-PEEX- 2021-0003, con periodo de vigencia de un (1) año renovable.

Atendido: Que, la Contraloría General de la República, mediante certificado No. BS-0000977-2023, de fecha quince (15) de febrero del año dos mil veintitrés (2023), validó nuevamente el referido contrato, extendiendo su vigencia desde el día ocho (8) de diciembre del año dos mil veintidós (2022), hasta el día ocho (8) de diciembre del año dos mil veintitrés (2023), por un valor mensual de RD\$662,759.65, ITBIS Incluido.

Atendido: Que, mediante la comunicación de fecha veintiuno (21) de agosto del 2023, la empresa **Inverdominico, SRL**, debidamente representada por su gerente el Sr. Pierre Nahas Kriatem, presentó a esta TSS la propuesta para “el arrendamiento del edificio completo del local ubicado en la Ave. Gustavo Mejía Ricart No. 52, que incluye dos pisos para oficinas, una (1) mezanine en el primer nivel y dos (2) niveles con 50 parqueos, por una renta total mensual de US\$24,800.00 o su equivalente en pesos dominicanos a la tasa del día de su facturación más impuestos, por un plazo de 2 años, aplicando al tercer año un aumento correspondiente al cinco por ciento (5%) anual y la suma de US\$1,650.00 mensuales, por los conceptos siguientes:

- Ascensor de última generación
- Generador eléctrico de 350 kw
- Limpieza general del edificio
- Sistema de mitigación y detención de incendio
- Sistema de bomba de agua

Atendido: Que, mediante comunicación de fecha veintinueve (29) de agosto 2023, la empresa Magic Magnum Ventures, SRL/REMAX, debidamente representada por su gerente general el Sr. Alejandro Romero, notificó a esta TSS la no renovación del contrato Ref. CAL-1221-01, el cual llegará a su término el próximo ocho (8) de diciembre 2023, atendiendo a que el contrato de alquiler entre esta empresa y el propietario del inmueble Inverdominico SRL no será renovado.

Atendido: Que, como consecuencia de la rescisión del contrato de arrendamiento suscrito entre Magic Magnum Ventures, SRL e Inverdominico, SRL, esta TSS deberá contratar directamente con Inverdominico, SRL, por ser el propietario del referido inmueble.

Atendido: Que, esta TSS con el propósito de garantizar y optimizar sus operaciones, ha estado evaluando la necesidad de adquirir un nuevo local que cumpla con las características idóneas, como son, metraje y una ubicación estratégica, que permita reubicar e instalar nuevas oficinas administrativas, dados los cambios planificados en la estructura organizacional y la necesidad de espacio requerida por algunas áreas.

Atendido: Que, actualmente ésta TSS paga por concepto de arrendamiento por 130 parqueos para el uso del personal, la suma individual de RD\$6,000.00, para un total mensual de (DOP\$780,000.00) más ITBIS, por consiguiente, un valor total anual de (DOP\$9,360,000.00) más ITBIS a favor de la empresa Excel Consulting SRL de conformidad con el contrato CSV-0219-01-C, de fecha seis (6) de marzo 2023.

Atendido: Que, en virtud de lo anterior, y tomando en consideración y evaluadas las necesidades puntuales de espacio que actualmente demanda la Tesorería de la Seguridad Social, resulta conveniente optar por la posibilidad del arrendamiento de la totalidad del inmueble que aloja las oficinas de la TSS ubicado en la Av. Gustavo Mejía Ricart, No. 52, por las razones de: **(i)** ubicación de dicho inmueble, y lo estratégico que resulta dicha ubicación; **(ii)** metraje, por las necesidades puntuales de espacio requeridas para optimizar las funciones de la TSS, ya que se han creado nuevas unidades operativas para el fortalecimiento institucional y mejora continua; **(iii)** distribución, ya que actualmente la TSS ocupa un piso completo de dicho edificio y ha realizado una inversión considerable para adecuar las instalaciones para sus operaciones; **(iv)** instalaciones y disponibilidad de parqueos, ya que el inmueble cuenta con un total de 53 parqueos, de los cuales 25 están asignados al segundo nivel,

lo que compensará del costo anual por concepto de alquiler de parqueos que paga la institución por un monto equivalente a RD\$1,800,000.00; y **(v)** valor promedio del precio de alquiler en la zona.

Atendido: Que, el propietario del inmueble ha manifestado a esta TSS entre otras cosas, en la reunión sostenida en fecha 25 de agosto de 2023, su interés de alquilar el inmueble a un único inquilino por conveniencia operativa y de gestión, y en vista de la necesidad de espacio que está experimentando la institución, por el crecimiento y fortalecimiento institucional, resulta favorable para la institución adquirir en arrendamiento el edificio completo por las razones expuestas anteriormente.

Atendido: Que, el proveedor y la TSS han acordado el arrendamiento del inmueble completo en un valor total de US\$22,000.00 dólares mensuales o su equivalente en pesos dominicanos a la tasa del día de su facturación mas impuestos, con vigencia de tres (3) años y el aumento de un cinco por ciento (5%) anual más impuestos, con más el pago de US\$1,600.00 mensuales o su equivalente en pesos dominicanos a la tasa del día de su facturación, por concepto de las facilidades planteadas inicialmente por el propietario por mantenimiento.

Atendido: Que, al estudiar el valor promedio del precio de alquiler en la zona y compararlo con el precio ofertado por el proveedor para el alquiler del edificio completo, resulta económicamente factible, considerando las variables adicionales al precio ofertado, los costos asociados al uso del inmueble, la seguridad y sostenibilidad en el tiempo.

Atendido: Que, si bien es cierto, el costo del arrendamiento representa un aumento importante, este se ve compensando de diversas formas, primero por la adquisición del segundo nivel dentro del mismo inmueble que actualmente ocupa la TSS en el primer piso; segundo que satisface las necesidades de metraje, ubicación, comodidad, interacción de las áreas; y tercero que además cuenta con 25 parqueos soterrados disponibles para el 2do nivel, lo que nos permitirá reducir el costo de alquiler por concepto de parqueo que tenemos con otro proveedor en aproximadamente 2 millones de pesos anuales, en adición garantizamos la seguridad y comodidad de los colaboradores que ocupen dicho local, entre otros ahorros indirectos a considerar y finalmente en razón de que, la TSS tuvo que realizar una inversión mediante un proceso de compras, por concepto de adecuación a la estructura, para poder ocupar las oficinas que desde el año 2023 albergan el primer piso, lo que resulta significativo considerar para continuar con la vigencia del contrato de arrendamiento.

Considerando: Que en virtud de lo anterior, podemos deducir que para adquirir el edificio completo propuesto, es necesario agotar un proceso de excepción por proveedor único acorde a las disposiciones de la citada Ley 340-06 y la circular emitida por la Contraloría General de la República de fecha 03 de febrero 2022, respecto a la contratación oportuna de los procedimientos de contratación de alquileres y arrendamientos de bienes inmuebles en el Sistema Electrónico de Compras y Contrataciones Públicas (SECCP)-Portal Transaccional y Registro de contratos, la cual establece lo siguiente:

- I. *“Que las entidades deberán gestionar los procedimientos de contratación a través del Portal Transaccional en atención del Decreto Núm. 350-17 de*

fecha 14/09/2017, el cual establece el uso obligatorio de dicha plataforma para la gestión integral de los procedimientos de contratación Pública.

- II. Las entidades podrán evaluar si el caso reúne las condiciones para acogerse al uso de las excepciones de exclusividad o proveedor único, previstos en el numeral 3 del párrafo del artículo 6 de la Ley 340-06, así como en el numeral 6 del art. 3 del Reglamento de aplicación aprobado mediante el Decreto 543-12, en los casos especiales de alquileres y arrendamientos de bienes de inmuebles, tomando en cuenta las características particulares requeridas, satisfacer la necesidad, como la ubicación, metraje, distribución instalaciones, disponibilidad de parqueo, valor promedio del precio de alquiler en la zona, Etc."

VISTA: La Ley 340-06 sobre Compras y Contrataciones Públicas de bienes, servicios, obras, de fecha 6 de agosto del 2006, modificada por la Ley 449-06 de fecha 6 de diciembre de 2006.

VISTO: El Reglamento de aplicación de la Ley 340-06, aprobado mediante el Decreto 543-12, de fecha 6 de septiembre de 2012.

VISTO: Los Manuales de Procedimientos de Contratación de Excepción aprobados por la Dirección General de Compras y Contrataciones Públicas.

VISTA: La circular emitida por la Contraloría General de la República de fecha tres (3) de febrero 2022.

Por lo anterior, solicitamos al Comité de Compras y Contrataciones de la Tesorería de la Seguridad Social, **APROBAR** el proceso de Excepción por Proveedor Único para contratación de arrendamiento local comercial con capacidad de 1,021.22 metros cuadrados (m2) ubicado en la Gustavo Mejía Ricart del Ensanche Naco, conforme las motivaciones previamente citadas y en virtud de las disposiciones contenidas en el en el numeral 3 del párrafo del artículo 6 de la Ley 340-06, así como en el numeral 6 del artículo 3 del Reglamento de aplicación aprobado mediante el Decreto 543-12, en los casos especiales de alquileres y arrendamientos de bienes de inmuebles.

En la ciudad de Santo Domingo, República Dominicana a los veinticinco (25) de septiembre del año dos mil veintitrés (2023).

Área requirente:



Nermis Andújar Troncoso
Directora Jurídica