

Al: Comité de Compras y Contrataciones

De: Nermis Andújar Troncoso
Directora Jurídica

Asunto: Informe Técnico y Legal, justificativo del uso de la excepción de Selección Directa por Proveedor Único para el arrendamiento de local comercial.

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, es responsabilidad de la Tesorería de la Seguridad Social (TSS), garantizar que las compras y contrataciones que realice estén ajustadas a las normativas vigentes y a los principios de transparencia e igualdad de condiciones para todos los oferentes, así como los demás principios rectores del Sistema Nacional de Compras y Contrataciones Públicas incluidos en el artículo 3 de la citada Ley 340-06.

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, Ensanche Naco, mediante el cual se establece en su artículo tercero lo siguiente: "Subalquiler- Magic 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. TSSCCC-PEEX- 2021-0003, con periodo de vigencia de un (1) año renovable.

Atendido: Que, la Contraloría General de la República, mediante certificado No. BS0000977-2023, 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. Lo que trae como consecuencia que 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 en la reunión sostenida en fecha 25 de agosto de 2023, entre otras cosas, 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 más 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 de uso de equipos planteadas por el propietario en su propuesta.

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.

Atendido: 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. *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.*

Atendido: Que, a raíz de lo expuesto precedentemente, fue elaborado un informe justificativo en fecha 25/09/2023, donde se recomendó al comité de compras lo siguiente: "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". Vale destacar que este informe sirvió de base para agotar un proceso de compras mediante la modalidad de excepción y en lo adelante fueron ejecutados todos los actos administrativos propios de este, que de manera cronológica enunciamos a continuación:

- 1- En fecha 26/10/2023 mediante el Acta del Comité de Compras y Contrataciones No. CCC-143-2023, fue aprobada la realización del proceso de compras de excepción por Proveedor Único, para el alquiler del local comercial ubicado en la Avenida Gustavo Mejía Ricart No.52, Ensanche Naco.

- 2- En fecha 17/11/2023, la TSS invitó al oferente **Inverdominico SRL** a participar en el proceso en cuestión, atendiendo a su calidad de titular del derecho de propiedad del referido inmueble y fueron publicadas las Especificaciones Técnicas del citado proceso en el Portal Transaccional que indicaban entre otras cosas "Alquiler por dos (2) años renovables" y no tres años (3) como había sido consensuado entre las partes.
- 3- Simultáneamente en este mismo día fue emitida la orden de compra No. 4995, donde fue establecido el periodo de 12 meses para la contratación del alquiler, lo que suponía un monto total de \$20,176,761.00, que fue digitado en el Portal Transaccional administrado por la Dirección General de Contrataciones Públicas.
- 4- El oferente Inverdominico SRL, presentó su propuesta de arrendamiento por un período de dos (2) años renovables, por un monto mensual equivalente a Un RD\$1,681,396.75 con Itbis Incluido, para un valor total por los 24 meses o 2 años de su propuesta por la suma total de RD\$40,353,522.00 con Itbis incluido.
- 5- En fecha 15/12/2023 mediante el Acta No. CCC-196-2023, fue aprobada la adjudicación del proceso No. TSS-CCC-PEPU-2023-0019 al oferente Inverdominico SRL.
- 6- En fecha 28/12/2023 fue suscrito el contrato CAL-1223-01 entre la TSS e Inverdominico SRL, por concepto de arrendamiento de local comercial.
- 7- En fecha 26/01/2024 al momento del área de contratos de la Dirección Jurídica iniciar el proceso de certificación en el sistema TRE que administra la Contraloría General de la República, al llenar la planilla de registro y colocar el monto total adjudicado por valor de RD\$40,353,522.00, en certificación arrastraba un monto inferior distinto, por lo que, se procedió entonces a reportar la incidencia a mesa de ayuda de la CGR donde nos indicaron que el monto debe ser validado contra lo digitado en el portal transaccional administrado por la DGCP.
- 8- Del acercamiento entre la analista legal con el área de compras para validar el monto digitado en el Portal Transaccional, fue confirmado que, el monto registrado había sido de \$20,176,761.00 correspondiente al arrendamiento por 12 meses. De manera que no existió un error sino que, al momento de vincularse la plataforma TRE con el Portal Transaccional de la DGCP, éste asumía una vigencia de contratación por 12 meses/1 año tal y como fuera colocado en la orden de compra y digitado en el portal inicialmente y no de 24 meses/2 años lo efectivamente adjudicado.

Atendido: Que, ante la imposibilidad de concluir el trámite de certificación del contrato con la Contraloría y luego de realizar desde la Dirección Jurídica un acercamiento con dicha entidad a través del analista de turno y posteriormente con el Supervisor Sr. Nelson Hernández, con la finalidad de encontrar una solución expedita para subsanar las discrepancias y poder certificar el contrato, nos fue

indicado que no era posible realizar acciones, dado que sería imposible enlazar los montos reconocidos por las plataformas de la DGCP y la CGR.

Atendido: Que, habiéndose agotado todas las vías disponibles para subsanar el evento, y prevaleciendo la necesidad de esta entidad contratante de garantizar el uso en alquiler del local comercial que alberga las oficinas administrativas de la TSS, y habiendo transcurrido más de un mes a partir de la vigencia de ese alquiler cuyo inicio fue el 9 de diciembre del 2023, ya la TSS se encontraba en situación de deuda con Inverdominico SRL, el propietario del inmueble y oferente en el proceso, resulta conveniente que el proceso adjudicado sea anulado en virtud de las razones expuestas en el cuerpo de este informe, para poder proceder a una nueva convocatoria que permita concluir con una contratación exitosa, atendiendo a las previsiones y alternativas que la ley que rige la materia ha establecido.

Atendido: Que, ante la imposibilidad de certificar el contrato, la TSS realizó un acercamiento vía telefónica y por correo electrónico con el proveedor para notificarle la situación y a su vez convocarle a una reunión para explicar los detalles, resultando en la ratificación del interés entre las partes de continuar con el alquiler del inmueble y manteniendo las condiciones económicas de este, para lo cual se estaría aportando una nueva cotización en la que de manera adicional se incluiría el pago de 2 depósitos que inicialmente no fue solicitado por el propietario del inmueble.

Atendido: Que, posteriormente la razón social Inverdominico SRL, por vía de su Contralor Corporativo Sr. Arismendy Pérez, suministró la cotización de fecha 5 de febrero de 2024, en la que se detalla entre otros:

- i) Arrendamiento y uso equipos más Itbis por un valor de RD\$1, 681,396.75 mensuales;*
- ii) Un periodo de alquiler por 3 años, con vigencia desde el 9 de diciembre de 2023;*
- iii) Aumento de 5% anual a partir del segundo año;*
- iv) Dos meses de depósito por adelantado por concepto de fianza y;*
- v) Un ajuste en el precio cuando la tasa del dólar supere RD1.00 sobre la tasa de facturación de RD\$60.25*

CONSIDERANDO: Que, el artículo 138 de la Constitución de la República Dominicana establece que: “*la Administración Pública está sujeta en su actuación a los principios de eficacia, jerarquía, objetividad, igualdad, transparencia, economía, publicidad y coordinación, con sometimiento pleno al ordenamiento jurídico del Estado*”. Indicando expresamente en el numeral 2) del citado artículo que la ley regulará: “*el procedimiento a través del cual deben producirse las resoluciones y actos administrativos (...)*”.

CONSIDERANDO: Que el artículo 3 del Reglamento de aplicación de la Ley 340-06 aprobado mediante el Decreto 543-12, establece que serán considerados casos de excepción y no una violación a la ley, las (situaciones) que se detallan en los

numerales de dicho artículo, siempre y cuando se realicen de conformidad con los procedimientos que se establecen en dicho Reglamento.

CONSIDERANDO: Que el numeral 6 del artículo 3 del citado reglamento, al establecer los criterios para los casos en los que aplica la excepción de Proveedor Único dice que:

“Proveedor único. Procesos de adquisición de bienes o servicios que sólo puedan ser suplidos por una determinada persona natural o jurídica. En caso de entregas adicionales del proveedor original que tengan por objeto ser utilizadas como repuestos, ampliaciones o servicios continuos para equipos existentes, programas de cómputos, servicios o instalaciones. Cuando un cambio de proveedor obligue a la Entidad a adquirir mercancías o servicios que no cumplan con los requisitos de compatibilidad con los equipos, programas de cómputos, servicios o instalaciones existentes o la utilización de patentes o marcas exclusivas o tecnologías que no admitan otras alternativas técnicas”.

CONSIDERANDO: Que, el inciso 6 del artículo 15 de la Ley 340-06, sobre Compras y Contrataciones Públicas de Bienes, Servicios, Obras y Concesiones, de fecha dieciocho (18) de agosto del dos mil seis (2006), dispone cuales actuaciones deben formalizarse mediante un acto administrativo: *“6) La resolución de dejar sin efecto o anular el proceso en alguna etapa del procedimiento o en su globalidad, así como de declarar desierto o fallido el proceso”.*

CONSIDERANDO: Que, el artículo 138 de la Constitución de la República Dominicana establece que: *“la Administración Pública está sujeta en su actuación a los principios de eficacia, jerarquía, objetividad, igualdad, transparencia, economía, publicidad y coordinación, con sometimiento pleno al ordenamiento jurídico del Estado”.* Indicando expresamente en el numeral 2) del citado artículo que la ley regulará: *“el procedimiento a través del cual deben producirse las resoluciones y actos administrativos (...)”.*

Vistos:

- 1- La Constitución de la República Dominicana, votada y proclamada por la Asamblea Nacional en fecha 13 de junio de 2015.
- 2- La Ley 340-06 sobre Compras Y Contrataciones Públicas de Bienes, Servicios, Obras y Concesiones.
- 3- El Reglamento de aplicación de la Ley 340-06, aprobado mediante el Decreto 543-12, de fecha 6 de septiembre de 2012.
- 4- El Manual de Procedimientos de Contratación de Excepción aprobados por la Dirección General de Contrataciones Públicas.
- 5- La circular emitida por la Contraloría General de la República de fecha 3 de febrero 2022.
- 6- El informe justificativo referente al uso de la excepción realizado para la Dirección Jurídica de esta TSS, en fecha 25 de septiembre del 2023.
- 7- El Acta del Comité de Compras y Contrataciones No. CCC-143-2023, de fecha 26 de octubre del 2023.
- 8- Los Términos de Referencia del proceso No. TSS-CCC-PEPU-2023-0019.

- 9- La solicitud No. 4995, de fecha 17 de noviembre del 2023.
- 10-El acta del Comité de Compras No. CCC-196-2023, de fecha 15 de diciembre del 2023.
- 11-El contrato CAL-1223-01 entre la TSS e Inverdominico SRL, por concepto de arrendamiento de local comercial.
- 12-La cotización de Inverdominico SRL, de fecha 5 de febrero de 2024.

Por lo anterior, recomendamos al Comité de Compras y Contrataciones de la Tesorería de la Seguridad Social, **Primero:** ANULAR el proceso de compras bajo la modalidad de excepción por proveedor único No. TSS-CCC-PEPU-2023-0019, atendiendo a lo dispuesto por el Art. 15 de la Ley 340-06 y a la imposibilidad material de subsanar las incongruencias surtidas; **Segundo:** AUTORIZAR la realización de una segunda convocatoria para el alquiler del edificio comercial ubicado en la Avenida Gustavo Mejía Ricart No. 52, del Ensanche Naco, Distrito Nacional; y **Tercero:** Notificar a las partes involucradas.

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, Capital de la República Dominicana, a los cinco (05) días del mes de febrero del año dos mil veinticuatro (2024).

Área requirente:



Nermis Andújar Troncoso
Directora Jurídica