

Informe de Estudios Previos para la Contratación de los Servicios de Arrendamiento de Inmueble para 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 **Etapla 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, Sede Principal ubicada en l avenida Tiradentes, Centro de Servicios, ubicado en Plaza Naco, Oficinas Administrativas, ubicada en la avenida Gustavo Mejía Ricart, a fin de garantizar la seguridad de sus colaboradores y 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 tiene una empleomanía de más de 300 colaboradores que realizan sus funciones desde las diferentes localidades de la institución, por lo cual, se ha identificado la necesidad de contar con la cantidad de estacionamientos suficientes y cercanos a las localidades de 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, a fin de garantizar la seguridad de sus colaboradores y sus vehículos. Todo esto, conforme al Plan Estratégico Institucional (PEI), con miras al fortalecimiento institucional y garantizar el regular ejercicio de sus operaciones.

La Tesorería de la Seguridad Social tiene una empleomanía de más de 300 colaboradores que realizan sus funciones desde las diferentes localidades de la institución, por lo cual, se ha identificado la necesidad de disponer de la cantidad de estacionamientos suficientes y cercanos a las localidades de 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, a fin de garantizar la seguridad de sus colaboradores y sus vehículos.

En ese sentido, la Tesorería de la Seguridad Social, conforme al Plan Estratégico Institucional (PEI), con miras al fortalecimiento institucional y garantizar el regular ejercicio de sus operaciones, ha implementado diversas acciones, en especial la experiencia de los colaboradores, creando un entorno con altos niveles de satisfacción e identificación con la institución. La contratación de este servicio contribuirá a la disponibilidad de parqueos cercanos y bien gestionados, reduciendo significativamente el tiempo que los empleados dedican a buscar un lugar para estacionar, lo que a su vez disminuye el estrés y la frustración asociada con el proceso. Esta mejora en la experiencia diaria de los colaboradores no solo aumenta su satisfacción general, sino

que también contribuye a una mayor puntualidad y productividad, ya que los empleados pueden comenzar su jornada laboral con una actitud más positiva y enfocada.

Además, proporcionar parqueos adecuados refleja el compromiso de la institución con el bienestar de su equipo. Este tipo de inversión en infraestructura también puede mejorar la imagen institucional, proyectando como una institución que valora y cuida a sus colaboradores, lo que puede ser un factor atractivo para la retención de talento y la atracción de nuevos profesionales altamente cualificados.

Para cumplir con esa meta, la Tesorería de la Seguridad Social en su Plan Anual de Compras y Contrataciones (PACC), ha consignado para el tercer Trimestre de este año 2024, para la Contratación de los Servicios de Arrendamiento de Inmueble para Parqueos.

Que, durante la fase de planificación y preparación del proceso, la TSS pudo constatar el uso de la excepción de Selección Directa de Proveedor Único para la Contratación de los Servicios de Arrendamiento de Inmueble para Parqueos.

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

Se requiere la Contratación de los Servicios de Arrendamiento de Inmueble para Parqueos, 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	Clase	Actividad Comercial
80131502	80131500	2.2.5.1.01 Alquileres y Rentas de Edificios y Locales.

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 996.5Mt2
- Periodo de 24 meses.
- Verja frontal perimetral con un portón como medida de seguridad
- Iluminación natural y energía eléctrica
- Cuatro (4) postes para el alumbrado

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.

La empresa **Inversiones Valle Arriba SRL**, ha manifestado su interés en establecer el contrato de alquiler por el periodo de veinticuatro (24) meses, el inmueble ubicado en la Avenida Gustavo Mejía Ricart No. 54, Ensanche Naco, de esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, a cuyo término podrá ser renovado por el mismo periodo, con un aumento de un cinco por ciento (5%) en el precio del alquiler mensual, a partir del primer año.

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 proveedor único**, tal como indica el Reglamento de aplicación de la Ley 340-06 aprobado mediante el Decreto 416-23, en su artículo 57 que se utiliza *“para obtener los bienes o servicios insustituibles que pueden ser suministrados por una persona natural o jurídica, que es la única opción en el mercado o que posee la titularidad o derecho del objeto contractual.*

La ejecución del contrato se llevará a cabo en la avenida Gustavo Mejía Ricart No. 54, Ensanche Naco, de esta ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional.

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

Hemos identificado que la propietaria del local descrito anteriormente es la empresa Inversiones Valle Arriba SRL, cuyo derecho de propiedad se encuentra amparado en el Certificado de Título Matrícula **0100273534**, con la Designación Catastral **Parcela 229-R**, del Distrito Catastral No. **03**, del Distrito Nacional, expedido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, por lo cual se evidencia de forma contundente tener capacidad técnica para la ejecución de dichos servicios de arrendamiento.

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, la oferente deberá 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\$426,570.00** incluyendo ITBIS mensuales, más **dos (2)** meses de fianza o depósito, se hace tomando en cuenta los precios promedios de los arrendamientos en la zona de Naco, donde se encuentran ubicadas las localidades de la Tesorería de la Seguridad Social del Distrito Nacional. Se pondera un aumento de un **cinco por ciento (5%)** al valor del alquiler mensual, a partir del primer año.

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 dicho inmueble permite el desarrollo de una mejor logística, comodidad y seguridad para los colaboradores de la TSS y sus vehículos, tomando en consideración la problemática de disponibilidad de parqueos de la zona, lo que le permitirá a la Tesorería de la Seguridad Social, aprovechar al máximo el espacio para uso de parqueos en vista de que no requiere inversiones para su adecuación y estaría disponible de forma inmediata para su uso, lo que genera un impacto positivo en la relación costo-beneficio.

Al momento de elaborar los estudios previos se identificaron algunas regulaciones particulares, aplicables a dicho proceso, a saber:

Norma 07-2007 referente al Impuesto sobre Transferencia de Bienes Industrializados y Servicios (ITBIS).

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, Capital de la República Dominicana, a los treinta (30) días del mes de julio del año dos mil veinticuatro (2024).---

Directora de Recursos Humanos

Anexo: Matriz de Gestión de Riesgos