

**Informe de Estudios Previos  
para la Renovación del Contrato de Alquiler Local Comercial ubicado en Centro  
Comercial Plaza Naco**

El ejercicio de la función pública, 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 **Etapá 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 Encargada del Departamento de Servicios Generales, los cuales servirán de sustento y punto de partida del diseño del procedimiento a realizar para la renovación del contrato de alquiler de los locales de la TSS ubicados en Plaza Naco, 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, como entidad del Estado Dominicano, sus planes, estrategias y objetivos están alineados a la Estrategia Nacional de Desarrollo (END). Conforme al Segundo Eje de la END, procura: "Una sociedad con igualdad de derechos y oportunidades, en la que toda la población tiene garantizada educación, vivienda digna, y servicios básicos de calidad, y que promueve la reducción progresiva de la pobreza y la desigualdad social y territorial". En ese sentido, los objetivos específicos y líneas de acción que más se relacionan con el rol y función que legalmente tiene la Tesorería de la Seguridad social en ese contexto, y con los cuales está alineado tanto su marco regulatorio, como su quehacer estratégico cotidiano son:

Objetivo Específico 2.2.2 Universalizar el aseguramiento en salud para garantizar el acceso a servicios de salud y reducir el gasto de bolsillo. Línea de Acción: 2.2.2.1 *Fortalecer los mecanismos de afiliación al Sistema de Seguridad Social en Salud, para lograr el aseguramiento universal.*

Objetivo Específico 2.2.3 Garantizar un sistema universal, único y sostenible de Seguridad Social frente a los riesgos de vejez, discapacidad y sobrevivencia, integrando y transparentando los regímenes segmentados existentes, en conformidad con la ley 87-01, modificada por la Ley 13-20. Línea de Acción: 2.2.3.1 *Fortalecer las regulaciones, mecanismos y acciones que garanticen la afiliación y una eficaz fiscalización del pago al SDSS por parte de empleadores públicos y privados, a fin de garantizar la oportuna y adecuada provisión de los beneficios a la población afiliada, así como la sostenibilidad financiera del Sistema.*

En ese sentido, la Tesorería de la Seguridad Social, conforme a su Plan Estratégico Institucional (PEI), ha implementado diversas acciones con miras al fortalecimiento institucional y a la mejora continua, en especial la experiencia del usuario, creando un entorno de acercamiento de la institución a los empleadores, garantizando una fuerte vinculación del usuario, con altos niveles de satisfacción e identificación con la institución. Así como considerables inversiones en mejoras de infraestructura,

readecuando las áreas correspondientes a las oficinas ubicadas en diferentes localidades, para así responder con eficiencia y hacer mejor uso de los espacios, garantizando así el regular ejercicio de sus operaciones.

Para cumplir con esa meta, la Tesorería de la Seguridad Social en su Plan Anual de Compras y Contrataciones (PACC), ha consignado para el **primer trimestre** de este año 2025, la renovación de los contratos del Alquiler de los locales de la TSS ubicados en Plaza Naco, servicio de mantenimiento incluido, para garantizar la continuidad de los servicios y el regular ejercicio de sus operaciones.

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

Se requiere la Renovación del Contrato de Alquiler de los locales de la TSS ubicados en Plaza Naco, mantenimiento incluido, para garantizar la continuidad de los servicios y el regular ejercicio de las operaciones de esta TSS. A cuyos fines, los rubros y las partidas presupuestales que se estarían afectando corresponden a:

| <b>Rubro</b> | <b>Clase</b> | <b>Actividad Comercial</b>                             |
|--------------|--------------|--|
| 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:

- *Locales Comerciales 1-D y 2-D, de Plaza Naco, ubicada en la Av. Tiradentes #44, Santo Domingo, Distrito Nacional.*
- *Periodo de 24 meses.*
- *Incluye el mantenimiento de las áreas comunes.*
- *Certificado de Título de Propiedad.*

**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.**

En este caso, Wendys Muebles, SRL. con su Registro Nacional de Contribuyente No. 1-01-13227-2, ha manifestado su interés en renovar el contrato de alquiler por el periodo de veinticuatro (24) meses, a cuyo término podrá ser renovado por el mismo periodo, contemplando un aumento de un tres por ciento (3%) anual, tal como fue establecido en el Contrato CAL/0214-01 suscrito entre Wendys Muebles, SRL y la TSS.

Para una correcta ejecución del proceso de compras y garantizar la satisfacción de la necesidad, se debe llevar a cabo un proceso de excepción por **Selección Directa de Proveedor Único**, a fin de garantizar la continuidad de los servicios y el regular ejercicio

de las operaciones de las áreas de servicios y demás Direcciones ubicadas en estos locales.

La ejecución del contrato se llevará a cabo en la localidad ubicada en los locales comerciales 1-D y 2-D, de Plaza Naco, ubicada en la Av. Tiradentes #44, Santo Domingo, Distrito Nacional, en donde actualmente la TSS tiene el Centro de Servicios Naco.

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

Hemos identificado que la propietaria del local descrito anteriormente es la empresa Wendys Muebles, SRL. con su Registro Nacional de Contribuyente No. 1-01-13227-2 cuyo derecho de propiedad se encuentra amparado en el Certificado de Título número 72-3917, expedido por la Registradora de Títulos del Distrito Nacional, en fecha 7 de agosto del año 2007, con la cual existe un contrato vigente actualmente, por lo cual se evidencia de forma contundente tener capacidad técnica y experiencia en 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 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 señora **Miriam Julenny Ruiz De La Rosa**, Encargada del Departamento de Servicios Generales de la TSS.

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 y garantizar 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 Veinticinco Millones Seiscientos Noventa y Un Mil Ciento Noventa y Cuatro Pesos Dominicanos con 98/100 (RD\$25,691,194.98) incluyendo ITBIS. Este monto incluye la renovación por 24 meses tomando en cuenta el aumento del 3% anual y el monto por concepto de mantenimiento de las áreas comunes. El desglose de los montos es de la siguiente manera:

| Descripción   | Monto         | Periodo | Total         |
|---|---------------|---------|---------------|
| Renovación contrato alquiler Oficina Plaza Naco (Wendys Muebles) 2025 | 861,039.04    | 12      | 10,332,468.48 |
| Renovación contrato alquiler Oficina Plaza Naco (Wendys Muebles) 2026 | 886,870.21    | 12      | 10,642,442.52 |
| Mantenimiento alquiler Oficina Plaza Naco (Wendys Muebles) 2025       | 39,200.00     | 12      | 470,400.00    |
| Mantenimiento alquiler Oficina Plaza Naco (Wendys Muebles) 2026       | 39,200.00     | 12      | 470,400.00    |
| <b>ITBIS</b>  | 3,775,483.98  |         |               |
| <b>TOTAL</b>  | 25,691,194.98 |         |               |

Esta cifra corresponde al valor total de los servicios contratados, tomando en cuenta las condiciones y especificaciones establecidas en el proceso de licitación, así como los precios obtenidos a través de las fuentes oficiales. La cantidad mencionada cubre todos los costos asociados, incluidos impuestos y otros gastos adicionales aplicables según las normativas vigentes.

**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 la renovación de dicho contrato permite a la Tesorería de la Seguridad Social, aprovechar al máximo las inversiones cuantiosas que ha realizado en diversas ocasiones para la adecuación del local arrendado, 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 dieciséis (16) días del mes de enero del año dos mil veinticinco (2025).-

  
**Miriam Julenny Ruiz De La Rosa**  
 Encargada Departamento Servicios  
 Generales TSS.

Anexo: Matriz de Gestión de Riesgos