

Informe técnico pericial que evalúa y justifica el uso de un procedimiento de contratación de inmuebles para uso estatal, para la contratación de servicio de alquiler de un local destinado a la habilitación de un Centro de Habilidades Digitales INDOTEL-Santiago.

I. ANTECEDENTES

El Instituto Dominicano de las Telecomunicaciones (INDOTEL), en su calidad de órgano regulador del sector de las telecomunicaciones, creado mediante la Ley General de Telecomunicaciones núm. 153-98, tiene dentro de sus funciones promover el acceso universal a los servicios de telecomunicaciones y fomentar el desarrollo de capacidades digitales en la población dominicana, en consonancia con los principios de inclusión, equidad y desarrollo sostenible.

En ese sentido, mediante la **Resolución núm. 009-2025**, el Consejo Directivo del INDOTEL aprobó el *Plan Bianual de Proyectos de Desarrollo 2025-2026* del Fondo de Desarrollo de las Telecomunicaciones (FDT), el cual contempla dentro de sus componentes estratégicos la implementación de iniciativas orientadas a la formación de capital humano en áreas tecnológicas, incluyendo los **Centros de Habilidades Rápidas (CHR)**.

El proyecto CHR Santiago se concibe como una infraestructura de formación intensiva en habilidades digitales de alta demanda, tales como inteligencia artificial, ciberseguridad, análisis de datos, automatización y modelado 3D, con capacidad para atender aproximadamente 90 estudiantes por sección, así como personal docente y administrativo.

Inicialmente, el Departamento de Infraestructura identificó un inmueble en el Centro Histórico de Santiago que cumplía con las condiciones requeridas; sin embargo, en fecha 13 de agosto de 2025 se confirmó que dicho inmueble sería cedido a otra institución, imposibilitando su utilización para este proyecto.

Esta situación generó la necesidad inmediata de identificar nuevas alternativas que permitieran garantizar la continuidad del proyecto dentro de los plazos establecidos en el Plan Bianual.

II. SITUACIÓN ACTUAL

En el marco de la ejecución del Plan Bianual 2025-2026, el INDOTEL ha definido como línea estratégica prioritaria el fortalecimiento de la alfabetización digital y el desarrollo de habilidades tecnológicas en la población, con especial énfasis en jóvenes y sectores vulnerables.

La ciudad de Santiago, como segundo núcleo urbano del país, presenta una alta demanda de formación técnica en áreas digitales, lo que hace imprescindible la implementación de un centro especializado que permita:

- Incrementar las capacidades de empleabilidad de la población joven.
- Facilitar la inserción en la economía digital.
- Reducir la brecha de acceso a formación tecnológica avanzada.

En este contexto, la no disponibilidad de un espacio físico adecuado representa una limitante crítica para la ejecución del proyecto, ya que la naturaleza del CHR requiere instalaciones específicas que permitan la operación de laboratorios tecnológicos, aulas especializadas y espacios colaborativos.

Por tanto, se hace necesario gestionar con carácter prioritario la contratación de un inmueble que cumpla con las condiciones técnicas, funcionales y de ubicación requeridas.

III. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD

La contratación del servicio de alquiler de un local para la instalación del Centro de Habilidades Rápidas (CHR) en Santiago se fundamenta en una necesidad institucional estratégica vinculada al mandato del INDOTEL de promover la inclusión digital, el desarrollo de capacidades tecnológicas y la reducción de brechas de acceso a oportunidades en la economía digital.

En este contexto, la ciudad de Santiago de los Caballeros representa el segundo polo urbano, económico y poblacional más importante de la República Dominicana, con una población estimada superior al **millón de habitantes en su área metropolitana**, concentrando una proporción significativa de jóvenes en edad productiva. Esta dinámica poblacional convierte a Santiago en un punto crítico para la implementación de políticas públicas orientadas al desarrollo de habilidades digitales.

Desde una perspectiva demográfica, se observa que:

- Una proporción relevante de la población de Santiago se encuentra en el rango de **15 a 35 años**, segmento que constituye el principal objetivo de los programas de formación en habilidades digitales.
- Existe una creciente demanda de capacitación técnica en áreas tecnológicas, impulsada por la transformación digital de los sectores productivos.
- Se identifican brechas importantes en acceso a formación especializada en tecnologías emergentes, particularmente en sectores de ingresos medios y bajos.

Asimismo, la estructura económica de Santiago, caracterizada por una fuerte presencia de sectores como comercio, zonas francas, servicios y manufactura, está experimentando una transición hacia modelos más intensivos en tecnología, lo que incrementa la demanda de talento humano calificado en áreas digitales.

En ese sentido, la implementación del CHR Santiago permitirá:

- **Fortalecer la empleabilidad de la población joven**, facilitando su inserción en mercados laborales vinculados a la economía digital.
- **Reducir la brecha entre oferta y demanda de talento tecnológico**, contribuyendo al desarrollo económico local.
- **Impactar positivamente sectores vulnerables**, ofreciendo oportunidades de formación gratuita o subsidiada en habilidades de alto valor.
- **Descentralizar la oferta de formación tecnológica**, evitando la concentración de oportunidades en el Gran Santo Domingo.

Adicionalmente, la ausencia de un centro de estas características en la región norte limita la capacidad del INDOTEL de cumplir de manera equitativa su mandato institucional a nivel

nacional, generando una brecha territorial en el acceso a programas de formación tecnológica avanzada.

Desde el punto de vista operativo, la naturaleza del proyecto exige un espacio físico especializado que permita la instalación de:

- Aulas para formación técnica en inteligencia artificial, ciberseguridad y análisis de datos.
- Laboratorios de automatización y tecnologías emergentes.
- Talleres de modelado e impresión 3D.
- Áreas administrativas y de soporte académico.

Estas condiciones no pueden ser satisfechas por infraestructuras existentes de uso general, ni por espacios improvisados, lo que hace imprescindible la contratación de un inmueble que cumpla con los requerimientos técnicos, funcionales y de ubicación previamente definidos.

En adición a lo anterior, la ubicación del centro en un punto estratégico dentro de la ciudad, con acceso a transporte público y facilidades urbanas, resulta clave para garantizar la participación de los beneficiarios, especialmente aquellos provenientes de sectores periféricos.

En consecuencia, la contratación del alquiler del local no solo responde a una necesidad operativa inmediata, sino que constituye una decisión estratégica de política pública, orientada a maximizar el impacto social del INDOTEL en la región norte, alineada con los objetivos del Plan Bianual 2025-2026 del FDT.

Por tanto, se concluye que la habilitación de un espacio físico adecuado mediante la contratación de un inmueble en alquiler es un requisito indispensable para la implementación efectiva del Centro de Habilidades Rápidas en Santiago, y para el cumplimiento de los objetivos institucionales de inclusión digital, desarrollo de capacidades y reducción de desigualdades.

La contratación del servicio de alquiler de un local se fundamenta en la necesidad institucional de disponer de una infraestructura física adecuada que permita la instalación y operación del Centro de Habilidades Rápidas en Santiago. Dicha infraestructura debe cumplir con características específicas, entre las que se destacan:

- Superficie aproximada entre 400 y 450 metros cuadrados.
- Distribución adaptable para aulas tecnológicas, laboratorios y áreas administrativas.
- Condiciones estructurales óptimas.
- Accesibilidad mediante transporte público.
- Ubicación estratégica dentro del tejido urbano.

IV. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE LA INFRAESTRUCTURA FÍSICA REQUERIDA

El inmueble a ser contratado en régimen de alquiler para la instalación del Centro de Habilidades Rápidas (CHR) Santiago deberá cumplir con las siguientes especificaciones técnicas mínimas:

A. Ubicación y Accesibilidad

- Estar ubicado en el municipio de Santiago de los Caballeros, preferiblemente en un eje vial principal (ej. Av. 27 de Febrero o zonas de alta conectividad).
- Contar con acceso directo o cercano a transporte público, incluyendo rutas de transporte colectivo.
- Tener proximidad a estaciones del monorriel de Santiago o corredores de alta movilidad urbana.
- Disponer de facilidad de acceso peatonal y vehicular.

B. Área y Distribución Física

- Contar con una superficie útil mínima entre **400 m² y 450 m²**.
- Disponer de espacio suficiente para habilitar:
 - Aulas tecnológicas para formación simultánea (mínimo 4–5 tandas).
 - Laboratorios especializados (IA, ciberseguridad, análisis de datos, automatización, impresión 3D).
 - Área administrativa y de coordinación académica.
 - Espacio de recepción o control de acceso.
- Permitir una distribución flexible (planta abierta o adaptable).

C. Condiciones Estructurales

- Estructura en buen estado (hormigón armado o equivalente).
- Ausencia de daños estructurales visibles (grietas, filtraciones, deterioro significativo).
- Capacidad para soportar:
 - Equipos tecnológicos
 - Mobiliario especializado
 - Sistemas de climatización

D. Infraestructura Eléctrica y Tecnológica

- Disponibilidad de energía eléctrica estable y continua (Planta de Emergencia)
- Capacidad eléctrica suficiente para:
 - Estaciones de trabajo (computadoras)
 - Equipos de laboratorio
 - Sistemas de climatización
- Condiciones para instalación de:

- UPS o sistemas de respaldo energético
- Equipos de red (rack, switches, etc.)

E. Condiciones de Habitabilidad

- Disponibilidad de:
 - Agua potable continua
 - Servicios sanitarios funcionales
- Condiciones adecuadas de:
 - Ventilación
 - Iluminación natural y/o artificial
- Espacio habilitado o apto para instalación de:
 - Sistemas de aire acondicionado

F. Seguridad y Servicios Complementarios

- Sistema de iluminación en áreas comunes.
- Condiciones de seguridad del entorno (plaza comercial o zona urbana consolidada).
- Disponibilidad de:
 - Personal de seguridad (propio o del complejo)
 - Control de acceso
- Disponibilidad de parqueos, aunque sean de uso compartido dentro del complejo.

G. Accesibilidad Universal

- Acceso para personas con discapacidad o movilidad reducida:
 - Rampas, ascensores o facilidades equivalentes.
- Cumplimiento de condiciones básicas de accesibilidad.

H. Disponibilidad y Condiciones de Entrega

- Disponibilidad inmediata o en corto plazo.
- Estado del inmueble que permita:
 - Uso inmediato o
 - Adecuaciones menores (no estructurales)
- Inclusión de:
 - Mantenimiento de áreas comunes
 - Servicios básicos del complejo (según aplique)

VI. ESTUDIOS PREVIOS

En cumplimiento de lo establecido en la Ley núm. 47-25 de Compras y Contrataciones Públicas y su Reglamento de Aplicación núm. 52-26, se presenta el análisis de los estudios

previos que sustentan la presente contratación, los cuales permiten definir de manera integral la necesidad, alcance, viabilidad y condiciones del proceso de contratación del servicio de alquiler del inmueble destinado a la habilitación del Centro de Habilidades Rápidas (CHR) Santiago.

1. Necesidad que atender

La presente contratación responde a la necesidad institucional del Instituto Dominicano de las Telecomunicaciones (INDOTEL) de disponer de una infraestructura física adecuada para la instalación y operación del Centro de Habilidades Rápidas (CHR) en la ciudad de Santiago de los Caballeros, como parte de las iniciativas contempladas en el Plan Bianual 2025-2026 del Fondo de Desarrollo de las Telecomunicaciones (FDT).

Tal como se evidencia en el presente informe, la inexistencia de un espacio físico que cumpla con las condiciones técnicas, funcionales y de ubicación requeridas constituye una limitante crítica para la ejecución del proyecto. En ese sentido, la contratación del alquiler de un inmueble se configura como un requisito indispensable para garantizar la implementación oportuna del centro, el cual permitirá ampliar la oferta de formación en habilidades digitales en la región norte del país, contribuyendo a la reducción de la brecha digital y al fortalecimiento de la empleabilidad de la población joven.

2. Costo estimado y partida presupuestaria

El costo estimado de la contratación corresponde al canon de alquiler del local seleccionado, ascendente a USD\$10,384.00 mensuales, equivalentes a RD\$633,424.00, para un total de RD\$15,202,176.00 durante un período de veinticuatro (24) meses.

Este monto ha sido determinado con base en el análisis de mercado realizado, el cual evidencia que la opción seleccionada presenta el menor costo dentro de las alternativas evaluadas, cumpliendo con los criterios técnicos requeridos.

El financiamiento de esta contratación se realizará con cargo a las partidas presupuestarias asignadas al Plan Bianual 2025-2026 del Fondo de Desarrollo de las Telecomunicaciones (FDT), específicamente dentro de los programas de inversión orientados a la formación en habilidades digitales y desarrollo de capacidades tecnológicas.

3. Tipo de contrato, objeto y prestaciones esperadas

El tipo de contrato a celebrar corresponde a un **contrato de arrendamiento de inmueble**, cuyo objeto consiste en la contratación del servicio de alquiler de un local comercial con las características técnicas requeridas para la instalación del Centro de Habilidades Rápidas (CHR) Santiago.

Las prestaciones que se espera recibir del proveedor incluyen:

- La puesta a disposición del inmueble en condiciones óptimas de uso.
- El mantenimiento de las áreas comunes del complejo.
- La garantía de condiciones de seguridad, acceso y servicios básicos del inmueble.
- La disponibilidad del local durante la vigencia contractual acordada.

El contrato deberá establecer claramente las obligaciones de las partes, incluyendo condiciones de uso, mantenimiento, pago, duración y terminación.

4. Estimación, tipificación y asignación de riesgos

La presente contratación conlleva una serie de riesgos previsibles, los cuales han sido identificados y analizados a fin de establecer mecanismos adecuados de mitigación:

- **Riesgo de disponibilidad del inmueble:** mitigado mediante la selección de un local con disponibilidad inmediata.
- **Riesgo de adecuación técnica:** reducido debido a que el inmueble cumple con las condiciones estructurales requeridas.
- **Riesgo de incremento de costos:** controlado mediante la fijación contractual del canon de alquiler.
- **Riesgo operativo (accesibilidad):** mitigado por la ubicación estratégica del inmueble en un eje vial principal y cercano al monorriel.
- **Riesgo de demanda:** bajo, debido a la alta necesidad de formación en habilidades digitales en la región.

La asignación de riesgos se distribuye de la siguiente manera:

- Riesgos estructurales y del inmueble: a cargo del arrendador.
- Riesgos operativos y de ejecución del proyecto: a cargo del INDOTEL.

5. Garantías requeridas

Dado que la contratación corresponde a un contrato de arrendamiento de inmueble, las garantías requeridas deberán ser proporcionales a la naturaleza del contrato, pudiendo incluir:

- Garantía de cumplimiento contractual por parte del arrendador.
- Garantía de mantenimiento de condiciones del inmueble durante la vigencia del contrato.

- Depósito de garantía o fianza, según las condiciones del mercado inmobiliario.

6. Requisitos de calificación del proveedor

A los fines de garantizar la idoneidad del proveedor, se establecen los siguientes requisitos mínimos:

- Titularidad legal del inmueble o autorización expresa para su arrendamiento.
- Capacidad legal para contratar con el Estado dominicano.
- Documentación que acredite la propiedad del inmueble (certificado de título o equivalente).
- Evidencia de cumplimiento de obligaciones fiscales y legales.
- Capacidad para garantizar el uso del inmueble durante el período contractual.

Estos requisitos permitirán asegurar que el proveedor cuenta con las condiciones legales, técnicas y contractuales necesarias para cumplir con las obligaciones derivadas del contrato.

V. ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS Y EVALUACIÓN DE MERCADO

Como parte del proceso de levantamiento, el Departamento de Infraestructura evaluó diversas opciones disponibles en el mercado inmobiliario de Santiago, identificando cuatro (4) alternativas que cumplen con los requerimientos técnicos del proyecto:

- El Dorado
- Colinas Mall
- Terra Mall
- Plaza Internacional

Todas las opciones presentan condiciones estructurales adecuadas, accesibilidad y disponibilidad de servicios; sin embargo, existen diferencias significativas en términos de costo. En ese sentido, el análisis comparativo arrojó los siguientes resultados:

Localidad	Precio US\$/m²	Costo Anual (US\$)	Observaciones
El Dorado - Av. 27 de Febrero 3, Santiago de los Caballeros	29.50	151,512	Construcción nueva
Colinas Mall - Av. 27 de Febrero 2131, Santiago de los Caballeros	24.26	124,608	Más económico

Terra Mall - Av. Juan Pablo Duarte #4, Santiago de los Caballeros	41.30	179,760	Mayor costo
Plaza Internacional - Av. Juan Pablo Duarte, Santiago de los Caballeros	29.50	151,512	Condiciones adecuadas

Asimismo, todas las opciones evaluadas cuentan con condiciones favorables de accesibilidad, incluyendo transporte colectivo y conexión con el sistema de monorriel, lo que garantiza la movilidad de los beneficiarios.

VI. JUSTIFICACIÓN DE LA SELECCIÓN DEL LOCAL EN COLINAS MALL

Del análisis técnico y económico realizado, se determina que el local 208 ubicado en **Colinas Mall** constituye la opción más conveniente para la institución, en atención a los siguientes criterios:

a) Eficiencia económica

Colinas Mall presenta el menor costo por metro cuadrado (US\$24.26), lo que se traduce en el menor costo anual entre las opciones evaluadas, generando ahorros significativos en comparación con las demás alternativas.

b) Cumplimiento de requerimientos técnicos

El inmueble cuenta con una superficie de aproximadamente 428 m², adecuada para la distribución de aulas, laboratorios y áreas administrativas requeridas por el proyecto.

c) Condiciones estructurales

El local presenta una estructura en buen estado, sin evidencia de deficiencias en sus instalaciones, lo que reduce la necesidad de inversiones adicionales en adecuación.

d) Ubicación y accesibilidad

Se encuentra ubicado en una de las principales vías de la ciudad (Av. 27 de Febrero), con acceso a transporte público, lo que facilita la participación de los beneficiarios del programa.

e) Disponibilidad inmediata

Permite la puesta en marcha del proyecto en los plazos previstos, evitando retrasos en la ejecución del Plan Bianual.

VII. ANÁLISIS COSTO – BENEFICIO DEL INMUEBLE SELECCIONADO

El análisis costo-beneficio realizado para la selección del inmueble destinado a la instalación del Centro de Habilidades Rápidas (CHR) en Santiago permite evidenciar, de manera integral, la conveniencia económica, operativa y social de optar por el local 208 ubicado en Colinas Mall, en comparación con las demás alternativas evaluadas.

Desde la perspectiva estrictamente financiera, el canon de alquiler del local seleccionado, ascendente a aproximadamente US\$124,608 anuales, se posiciona como el más bajo dentro del conjunto de opciones analizadas, lo que representa una ventaja significativa para la optimización del gasto público. Esta condición permite liberar recursos que pueden ser destinados a componentes críticos del proyecto, como equipamiento tecnológico, fortalecimiento de contenidos y ampliación de cobertura.

Adicionalmente, el inmueble presenta condiciones estructurales adecuadas y disponibilidad inmediata, lo que reduce significativamente los costos de adecuación y permite una puesta en operación más ágil, alineada con los plazos establecidos en el Plan Bianual del FDT.

En términos operativos, la ubicación del inmueble constituye un elemento de alto valor estratégico. Su localización en la avenida 27 de Febrero, uno de los principales ejes de movilidad de la ciudad de Santiago, garantiza accesibilidad desde múltiples puntos del área metropolitana. De manera particular, su cercanía a la estación del monorriel de Santiago representa un factor diferenciador clave, al facilitar el acceso de estudiantes provenientes de distintos sectores, reduciendo barreras de transporte y ampliando el alcance territorial del programa.

El valor más relevante del análisis se evidencia al evaluar la capacidad real de operación del centro bajo su modelo académico. El CHR operará con una capacidad de 90 estudiantes por tanda, con entre 4 y 5 tandas diarias, lo que representa una capacidad simultánea de entre 360 y 450 estudiantes activos. Considerando que los programas tienen una duración promedio de tres (3) meses, el centro puede ejecutar aproximadamente cuatro (4) ciclos formativos al año, alcanzando una capacidad anual estimada de entre 1,440 y 1,800 estudiantes únicos.

Al relacionar el costo del alquiler con esta capacidad operativa, se obtiene un costo por estudiante altamente eficiente, en el rango aproximado de US\$69 a US\$86 por estudiante/año, únicamente considerando el componente de infraestructura física. Este indicador evidencia una alta rentabilidad social del proyecto, especialmente al tratarse de formación en áreas tecnológicas de alta demanda.

A continuación, se presenta un resumen consolidado de los principales indicadores del análisis:

Cuadro Resumen de Costo – Beneficio

Concepto	Valor Estimado
Costo anual de alquiler	US\$124,608
Capacidad simultánea diaria	360 – 450 estudiantes
Duración promedio de programas	3 meses
Ciclos formativos por año	4
Capacidad anual estimada	1,440 – 1,800 estudiantes
Costo por estudiante (infraestructura)	US\$69 – US\$86

Ahorro vs opciones intermedias	~US\$26,904/año
Ahorro vs opción más costosa	~US\$55,152/año

Desde una perspectiva institucional, este nivel de eficiencia posiciona al proyecto como una intervención de alto impacto y bajo costo relativo, maximizando el uso de los recursos públicos y ampliando significativamente la cobertura de beneficiarios.

Asimismo, la integración del centro en una ubicación estratégica con acceso al sistema de transporte masivo, particularmente el monorriel de Santiago, incrementa la probabilidad de participación de estudiantes provenientes de sectores vulnerables, fortaleciendo el enfoque de inclusión social del proyecto.

Finalmente, el modelo de alquiler ofrece ventajas adicionales en términos de flexibilidad, permitiendo ajustar la operación del centro en función de la demanda, escalar el modelo o reconfigurar su capacidad sin incurrir en inversiones de capital elevadas.

En virtud de lo anterior, se concluye que la selección del local en Colinas Mall no solo representa la alternativa más eficiente en términos de costo, sino que maximiza de manera integral la relación costo-impacto, consolidándose como la opción óptima desde el punto de vista técnico, financiero y social.

VIII. FUNDAMENTO LEGAL

La presente contratación para el alquiler de un inmueble destinado a la instalación del Centro de Habilidades Rápidas (CHR) en Santiago se sustenta en el marco normativo vigente de la República Dominicana en materia de compras y contrataciones públicas, así como en las disposiciones institucionales que rigen las actuaciones del Instituto Dominicano de las Telecomunicaciones (INDOTEL) y el Fondo de Desarrollo de las Telecomunicaciones (FDT).

En primer lugar, la actuación del INDOTEL encuentra su base legal en la Ley General de Telecomunicaciones núm. 153-98, la cual establece como parte de sus funciones promover el acceso universal a los servicios de telecomunicaciones y fomentar el desarrollo del sector en beneficio de la población. En este sentido, las iniciativas orientadas a la formación en habilidades digitales, como el proyecto CHR Santiago, constituyen una extensión lógica del mandato institucional, en la medida en que contribuyen a la apropiación social de las tecnologías de la información y la comunicación.

Asimismo, la implementación del proyecto se encuentra alineada con la Ley núm. 126-02 sobre Comercio Electrónico, Documentos y Firma Digital, que atribuye al INDOTEL funciones de supervisión y promoción del ecosistema digital, reforzando su rol como actor clave en el desarrollo de capacidades tecnológicas en el país.

En el ámbito específico de la contratación pública, el presente proceso se rige por lo establecido en la Ley núm. 47-25 de Compras y Contrataciones Públicas y su Reglamento de Aplicación núm. 52-26, los cuales establecen los principios, procedimientos y modalidades que deben observar las instituciones públicas para la adquisición de bienes, servicios y obras.

En este contexto, la contratación del alquiler de un inmueble se enmarca dentro de las modalidades contempladas por la normativa, particularmente en los procedimientos de excepción, cuando concurren circunstancias especiales que limitan la aplicación de procedimientos competitivos ordinarios.

En el caso que nos ocupa, se verifican de manera concurrente los elementos que justifican la utilización de este tipo de procedimiento, a saber:

En primer lugar, la naturaleza específica del bien requerido, en tanto se trata de un inmueble con características particulares de ubicación, superficie, accesibilidad y condiciones estructurales, que no pueden ser sustituidas de manera indistinta por cualquier otro bien del mercado.

En segundo lugar, la limitación efectiva de la oferta disponible, evidenciada a través del levantamiento de mercado realizado por el Departamento de Infraestructura, el cual identificó un número reducido de opciones que cumplen con los requerimientos técnicos del proyecto, entre las cuales la alternativa seleccionada resultó ser la más conveniente.

En tercer lugar, la necesidad institucional debidamente motivada, vinculada a la ejecución de un proyecto estratégico contemplado en el Plan Bianual 2025-2026 del FDT, aprobado mediante Resolución núm. 009-2025 del Consejo Directivo del INDOTEL, lo que confiere carácter prioritario a su implementación dentro de los plazos establecidos.

En cuarto lugar, la urgencia operativa, derivada de la imposibilidad de utilizar el inmueble previamente identificado, lo cual obliga a adoptar una solución que permita garantizar la continuidad del proyecto sin afectar su cronograma de ejecución.

Adicionalmente, el proceso ha sido sustentado en un análisis técnico y económico de mercado, en el cual se evaluaron distintas alternativas disponibles, permitiendo seleccionar la opción que ofrece la mejor relación costo-beneficio para la institución, en cumplimiento del principio de eficiencia en el uso de los recursos públicos.

En este sentido, la actuación administrativa se encuentra alineada con los principios rectores establecidos en la Ley núm. 47-25, entre los cuales se destacan:

- **Principio de eficiencia**, al seleccionarse la alternativa que maximiza el rendimiento del gasto público.
- **Principio de economía**, al optar por la opción de menor costo que cumple con los requisitos técnicos.
- **Principio de razonabilidad**, al fundamentarse la decisión en criterios objetivos y verificables.
- **Principio de transparencia**, al documentarse el proceso de evaluación y selección de alternativas.
- **Principio de igualdad y libre competencia**, en la medida en que se realizó un levantamiento de mercado que permitió evaluar las opciones disponibles bajo condiciones comparables.

Cabe destacar que, en materia de contratación de inmuebles, la doctrina administrativa y las mejores prácticas reconocen que la localización geográfica constituye un factor determinante que puede restringir el universo de posibles oferentes, sin que ello implique una vulneración de los principios de competencia, siempre que la selección esté debidamente motivada, como ocurre en el presente caso.

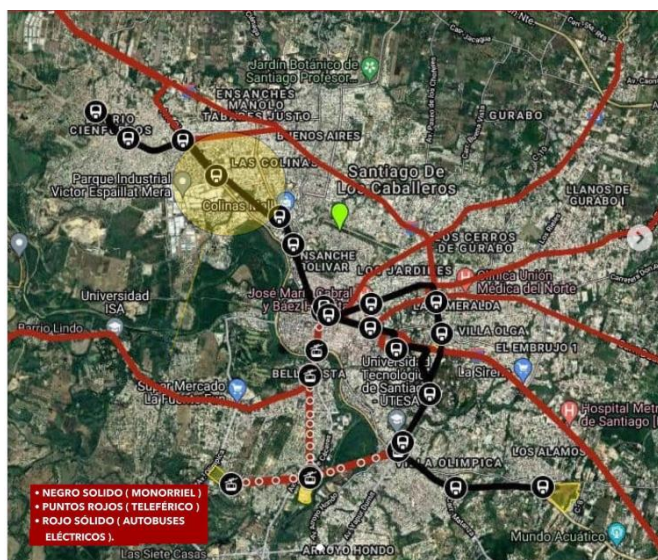
En consecuencia, la contratación del alquiler del local ubicado en Colinas Mall se encuentra jurídicamente justificada, al cumplir con los requisitos establecidos en la normativa vigente, sustentarse en una necesidad institucional clara y verificable, y responder a criterios de eficiencia, conveniencia y oportunidad en el uso de los recursos públicos.

Finalmente, en cumplimiento de lo dispuesto en la normativa aplicable, la presente contratación deberá ser formalizada mediante el procedimiento correspondiente, sustentado en un informe técnico y legal debidamente motivado, y sometido a la aprobación del Comité de Compras y Contrataciones del INDOTEL.

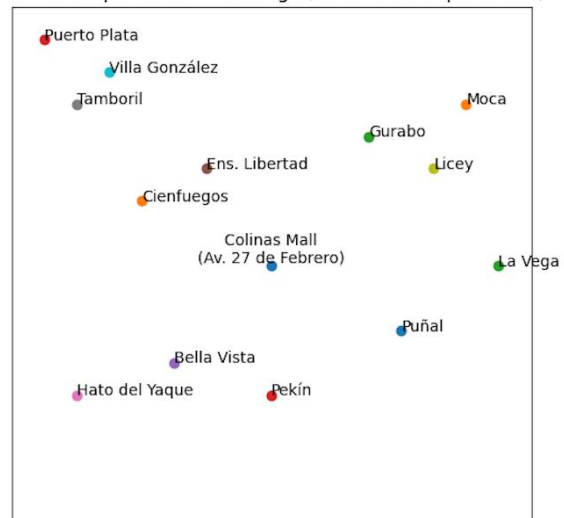
IX. ZONA DE IMPACTO DEL PROYECTO

El Centro de Habilidades Rápidas (CHR) Santiago, cuya instalación se propone en el local 208 ubicado en Colinas Mall, avenida 27 de Febrero, Santiago, se proyecta como una infraestructura de alcance regional, con capacidad para impactar no solo la ciudad de Santiago de los Caballeros, sino también un conjunto amplio de municipios y distritos de la región norte del país.

En términos geográficos, la ubicación del inmueble se encuentra en uno de los principales corredores urbanos de la ciudad, lo que le permite funcionar como un punto de convergencia accesible para la población del municipio de Santiago de los Caballeros, incluyendo sectores de alta densidad poblacional como Cienfuegos, Gurabo, Pekín, Bella Vista, Ensanche Libertad y Hato del Yaque, entre otros.



Zona de Impacto - CHR Santiago (Referencia Esquemática)



Adicionalmente, su cercanía a infraestructuras de transporte masivo, particularmente la **estación del monorriel de Santiago**, amplía significativamente su radio de influencia, permitiendo la conexión eficiente con comunidades periféricas y zonas de expansión urbana que tradicionalmente enfrentan mayores barreras de acceso a servicios de formación especializada.

Más allá del municipio cabecera, el centro tiene el potencial de impactar poblaciones de toda la **provincia Santiago**, incluyendo municipios como:

- Tamboril
- Licey al Medio
- Villa González
- Puñal
- San José de las Matas

Asimismo, dada la centralidad de Santiago como eje económico y de servicios en la región norte, el CHR también podrá atraer beneficiarios provenientes de provincias cercanas, tales como:

- Espaillat (Moca)
- La Vega
- Valverde (Mao)
- Puerto Plata
- Hermanas Mirabal

Esta característica convierte al centro en una infraestructura de impacto supra-municipal, con capacidad de servir como nodo regional de formación en habilidades digitales.

Desde el punto de vista socioeconómico, la zona de impacto incluye una población significativa de jóvenes en edad productiva, muchos de los cuales enfrentan limitaciones de acceso a programas de formación tecnológica avanzada, particularmente en sectores de ingresos medios y bajos. En este sentido, la ubicación estratégica del centro contribuye a reducir barreras territoriales, facilitando la inclusión de poblaciones vulnerables en programas de capacitación de alto valor.

En consecuencia, la selección del local en Colinas Mall no solo responde a criterios de disponibilidad y costo, sino que maximiza el alcance territorial del proyecto, permitiendo al INDOTEL extender su impacto más allá del ámbito urbano inmediato y consolidar un modelo de intervención regional en materia de desarrollo de habilidades digitales.

X. COSTOS ASOCIADOS

El costo total estimado para la contratación en alquiler del local 208 de 428 m², ubicado en Colinas Mall, avenida 27 de Febrero, Santiago de los Caballeros, es de USD\$10,384.00

equivalentes a RD\$633,424.00 (Seiscientos treinta y tres mil cuatrocientos veinticuatro pesos dominicanos con 00/100) mensuales, considerando una tasa de conversión de 61 DOP x 1 USD e incluyendo impuestos aplicables. El proceso de contratación se llevará a cabo inicialmente por un período de veinticuatro (24) meses, considerando el horizonte presupuestal previsto en el Plan Bianual 2025-2026, para un total de RD\$15,202,176.00 (Quince millones doscientos dos mil ciento setenta y seis pesos dominicanos con 00/100). Los costos presentados contemplan el alquiler del local e incluyen los servicios de mantenimiento de áreas comunes.

XI. CONCLUSIONES

En virtud de los argumentos expuestos, que evidencian la necesidad del INDOTEL de disponer de un inmueble en régimen de alquiler dentro de los plazos previstos, se considera esencial avanzar con esta operación a fin de cumplir oportunamente con los cronogramas de habilitación, equipamiento y puesta en funcionamiento del nuevo Centro de Habilidades Rápidas (CHR) Santiago. La incorporación de este centro permitirá ampliar y diversificar la oferta de servicios formativos dirigidos a la población objetivo de la región norte, garantizando al mismo tiempo la continuidad, calidad y pertinencia de los estándares institucionales en los espacios destinados a la formación y desarrollo de capacidades digitales.

Con una estructura de alquiler basada en una relación costo-beneficio altamente favorable, evidenciada en el bajo costo por estudiante y en la eficiencia operativa del modelo de tandas múltiples, así como mediante la optimización de las condiciones contractuales, esta inversión representa una oportunidad estratégica para maximizar el impacto social del proyecto, ampliar la cobertura territorial y fortalecer el desarrollo de capital humano en áreas tecnológicas de alta demanda.

Por lo tanto, se recomienda, conforme a la Ley núm. 47-25 de Compras y Contrataciones Públicas y su Reglamento de Aplicación núm. 52-26, bajo el procedimiento de excepción aplicable a la contratación de inmuebles por sus características de ubicación, disponibilidad y adecuación funcional, la contratación en alquiler del local 208 de aproximadamente 428 m² ubicado en Colinas Mall, avenida 27 de Febrero, Santiago de los Caballeros, por cumplir de manera idónea con las especificaciones técnicas, operativas y de accesibilidad requeridas por el INDOTEL.

Como elemento adicional de valor, la ubicación del inmueble, con acceso directo a uno de los principales ejes viales de la ciudad y en proximidad al sistema de transporte masivo (monorriel de Santiago), garantiza condiciones óptimas de accesibilidad para los beneficiarios, lo cual contribuye a maximizar la participación y el impacto del programa.

Finalmente, la normativa vigente establece que los procedimientos de excepción deberán ser debidamente motivados mediante informes técnicos y legales que sustenten la selección realizada, en cumplimiento de los principios de eficiencia, economía, razonabilidad y transparencia en el uso de los recursos públicos. En ese sentido, el presente informe constituye el soporte técnico que justifica la contratación propuesta.

En virtud de los argumentos expuestos, se concluye que:

- Existe una necesidad institucional real y justificada para la contratación del alquiler de un inmueble.
- Se ha realizado un proceso de evaluación de mercado que permite validar la razonabilidad de la decisión.
- El local ubicado en Colinas Mall representa la opción más favorable desde el punto de vista técnico y económico.
- La titularidad de este local lo ostenta la empresa FOR TV SRL RNC 133182637

Por lo que se somete a la autorización del Comité de Compras y Contrataciones del INDOTEL las motivaciones y justificaciones anteriormente expuestas, a los fines de proceder con la contratación del referido inmueble conforme al marco legal aplicable.

Pedro Taveras

Director

Fondo de Desarrollo de las Telecomunicaciones