

INFORME PERICIAL PARA LA CONTRATACIÓN DEL SERVICIO DE MANTENIMIENTO DEL LOCAL COMERCIAL UBICADO EN MEGACENTRO

Introducción

El presente informe tiene por objeto justificar técnica, operativa y administrativamente la necesidad de contratar el servicio de mantenimiento del local comercial destinado al funcionamiento del área de Atención al Usuario y al Prestador del Seguro Nacional de Salud (SeNaSa), ubicado dentro de la plaza comercial Megacentro, en el municipio Santo Domingo Este.

La contratación de este servicio resulta indispensable para garantizar el adecuado funcionamiento de las instalaciones, la conservación del inmueble y la continuidad de los servicios institucionales que serán ofrecidos a los afiliados.

- **Área requirente:** Gerencia Administrativa – Departamento de Servicios Generales.
- **Modalidad de excepción propuesta:** Procedimiento de Excepción por Proveedor Único (PEPU).

1. Descripción del servicio requerido

El servicio requerido comprende el mantenimiento correspondiente al local comercial con una superficie aproximada de **266.66 m²**, ubicado dentro de la plaza comercial **Megacentro**, localizada en la avenida San Vicente de Paúl esquina Carretera Mella, sector Los Mina Norte, municipio Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo.

Dicho servicio incluye las labores de mantenimiento que, conforme a las políticas administrativas del centro comercial, son gestionadas exclusivamente por la administración de la plaza a través de la empresa designada para tales fines.

2. Justificación técnica y operativa

Durante el proceso de evaluación del inmueble se verificó que el local forma parte de una infraestructura administrada bajo un esquema centralizado de operación y mantenimiento.

En ese sentido, los servicios de mantenimiento de las áreas comerciales son prestados exclusivamente por la empresa Operadora Centros del Caribe, designada por la administración de Megacentro para gestionar dichos servicios.

Esta condición impide que el arrendatario pueda contratar libremente otra empresa para la prestación de estos servicios, debido a que las normas de operación del centro comercial establecen un proveedor único autorizado para garantizar:

- La uniformidad en los estándares de mantenimiento del complejo comercial.
- La adecuada coordinación de los servicios comunes.
- La seguridad operacional del inmueble.
- La conservación de las instalaciones.
- La continuidad de las operaciones dentro del centro comercial.

3. Necesidad institucional

La contratación del servicio de mantenimiento constituye un requisito indispensable para la operación del local que alojará las oficinas de Atención al Usuario y al Prestador de SeNaSa en Santo Domingo Este.

La ausencia de este servicio podría afectar el adecuado funcionamiento del inmueble, comprometer la calidad de los espacios destinados a la atención de los afiliados y limitar la continuidad de las operaciones institucionales.

Asimismo, disponer de un servicio de mantenimiento administrado por la empresa autorizada por Megacentro permite asegurar el cumplimiento de las normas internas de funcionamiento del complejo comercial y mantener las condiciones adecuadas de operación durante la vigencia del contrato de arrendamiento.

4. Exclusividad del proveedor

Conforme a las condiciones establecidas por la administración de Megacentro, la empresa Operadora Centros del Caribe es la entidad autorizada para administrar y prestar los servicios de mantenimiento correspondientes a los locales ubicados dentro de dicho centro comercial.

En consecuencia, no existe la posibilidad de contratar un proveedor distinto para la prestación de este servicio, por tratarse de una condición inherente al funcionamiento y administración del inmueble.

Esta circunstancia configura un escenario de exclusividad objetiva, sustentando la procedencia de la contratación mediante el procedimiento de excepción por Proveedor Único (PEPU), de conformidad con la Ley núm. 47-25 de Compras y Contrataciones Públicas y su normativa complementaria.

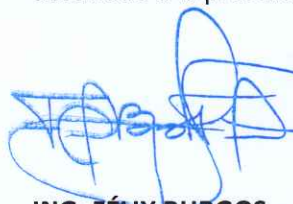
5. Recomendación

En virtud de los aspectos técnicos y operativos expuestos, se recomienda realizar la contratación del servicio de mantenimiento del local comercial ubicado en Megacentro con la empresa Operadora Centros del Caribe, mediante el procedimiento de excepción por Proveedor Único (PEPU).

Esta recomendación se fundamenta en que:

- El servicio de mantenimiento es indispensable para garantizar la operación continua del local.
- La administración del centro comercial establece un proveedor exclusivo para la prestación de dicho servicio.
- No existen proveedores alternativos autorizados para ofrecer el mantenimiento dentro de Megacentro.
- La contratación garantiza el cumplimiento de las condiciones administrativas y operativas establecidas por la plaza comercial.
- La modalidad propuesta responde a criterios de eficiencia, continuidad del servicio, razonabilidad y economía administrativa.

En consecuencia, se concluye que la contratación con Operadora Centros del Caribe resulta técnicamente necesaria, jurídicamente sustentada y operativamente indispensable para asegurar el adecuado funcionamiento del local comercial destinado a la prestación de los servicios del Seguro Nacional de Salud (SeNaSa).



ING. FÉLIX BURGOS
Encargado de Servicios Generales
FB