

INFORME PERICIAL PARA EL ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL DESTINADO A LA AMPLIACIÓN DEL ÁREA DE ATENCIÓN AL USUARIO Y AL PRESTADOR DEL SENASA

Introducción

El presente informe tiene como finalidad justificar técnica, operativa y administrativamente la necesidad de arrendar un local comercial destinado a la ampliación del área de Atención al Usuario y al Prestador del Seguro Nacional de Salud (SeNaSa), a fin de garantizar una mayor cobertura, accesibilidad y eficiencia en la prestación de los servicios en el municipio de Santo Domingo Este.

Esta iniciativa responde al incremento de la demanda de servicios dentro de instalaciones hospitalarias especializadas, así como a la necesidad de fortalecer la presencia institucional en puntos críticos de atención médica, permitiendo una gestión directa, ágil y eficiente de los procesos vinculados a los usuarios y prestadores.

- **Área requirente:** Gerencia Administrativa – Departamento de Servicios Generales.
- **Monto presupuestado:** Conforme a la Certificación de Fondos emitida para el presente proceso.
- **Modalidad de excepción propuesta:** Procedimiento de excepción para la adquisición o arrendamiento de inmuebles para uso estatal, de conformidad con la Ley núm. 47-25 sobre Compras y Contrataciones Públicas y su normativa complementaria.

1. Descripción general del inmueble

Como resultado del levantamiento técnico realizado, se identificó un local comercial con una superficie total de **266.66 m²**, ubicado dentro de las instalaciones de la plaza comercial Megacentro, situada en la Avenida San Vicente de Paúl esquina Carretera Mella, sector Los Mina Norte, municipio Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo.

El inmueble presenta las siguientes características:

- Espacio amplio y abierto que permite la instalación de puestos de trabajo modulares a discreción.
- Capacidad para habilitar áreas cerradas destinadas a oficinas privadas o supervisión.
- Área disponible para la instalación de un cuarto técnico (Data / UPS).
- Espacio destinado a almacén de material gastable e insumos.
- Baños independientes para damas y caballeros en óptimas condiciones de funcionamiento.

Estas condiciones permiten la adaptación del local a las necesidades operativas sin requerir adecuaciones estructurales significativas, facilitando su puesta en funcionamiento en un corto plazo.

2. Condiciones de funcionalidad y operatividad

El inmueble cumple con los requerimientos necesarios para el funcionamiento de un centro de atención al usuario y al prestador, destacándose:

- Flexibilidad en la distribución del espacio para optimizar flujos de atención.
- Capacidad de segmentación de áreas para atención, supervisión y soporte técnico.
- Condiciones adecuadas para la instalación de infraestructura tecnológica.
- Ambiente funcional para la atención continua de afiliados.

Asimismo, su ubicación dentro de un centro comercial de alto flujo garantiza un acceso constante de usuarios, facilitando la prestación del servicio y mejorando la experiencia del afiliado.

3. Proximidad geográfica y ventaja estratégica

La ubicación del inmueble dentro de Megacentro constituye un elemento estratégico, debido a su alta afluencia de público y su posicionamiento como uno de los principales centros comerciales del municipio Santo Domingo Este.

Esta localización permite:

- Acceso directo y fácil para afiliados provenientes de distintos sectores del municipio.
- Integración con el flujo natural de usuarios que acuden a servicios médicos en la zona.
- Mayor visibilidad institucional y cercanía con la población objetivo.
- Reducción de tiempos de desplazamiento para los usuarios.

En ese sentido, la ubicación no es un elemento opcional, sino una condición esencial para garantizar la eficiencia, continuidad y calidad del servicio institucional. La presencia de las administradoras de seguros de salud en hospitales constituye un elemento fundamental para garantizar el acceso oportuno, continuo y equitativo a los servicios sanitarios, así como para fortalecer la sostenibilidad financiera de los centros de salud y la protección económica de los pacientes.

4. Necesidad institucional

El crecimiento de la demanda de servicios de salud en el municipio Santo Domingo Este ha generado la necesidad de ampliar la capacidad de atención del SeNaSa en esta demarcación. En ese contexto, la habilitación de este local permitirá:

- Incrementar la capacidad de atención al usuario y al prestador.
- Descongestionar otros puntos de servicio existentes.
- Mejorar la cobertura en una zona de alta densidad poblacional.
- Fortalecer la presencia institucional en el municipio.

Esta acción responde a una necesidad real y verificable, orientada a mejorar la calidad del servicio y garantizar una atención más eficiente a los afiliados.

5. Evaluación económica y de idoneidad

El inmueble presenta un costo de arrendamiento de **US\$9,439.76 mensuales**, monto que incluye impuestos, lo cual se considera razonable en función de:

- La ubicación estratégica dentro de un centro comercial de alto flujo.
- Las condiciones físicas y funcionales del local.
- La disponibilidad inmediata del espacio.
- La capacidad de adaptación a las necesidades institucionales sin requerir inversiones adicionales significativas.

Adicionalmente, el inmueble cuenta con disponibilidad de parqueos bajo modalidad de pago por tiempo de uso, lo cual garantiza facilidades para usuarios y colaboradores.

Asimismo, tras la evaluación del mercado, no se identificaron alternativas que cumplan simultáneamente con los criterios de ubicación específica dentro de Megacentro, metraje, condiciones físicas y disponibilidad, lo que configura un escenario de exclusividad objetiva.

Recomendación

En virtud de lo expuesto, se recomienda proceder con el arrendamiento del local comercial con una superficie de 266.66 m², ubicado dentro de Megacentro, destinado a la ampliación del área de Atención al Usuario y al Prestador del Seguro Nacional de Salud (SeNaSa), mediante el procedimiento de excepción para la adquisición o arrendamiento de inmuebles para uso estatal, conforme a las disposiciones establecidas en la Ley núm. 47-25 de Compras y Contrataciones Públicas y su normativa complementaria.

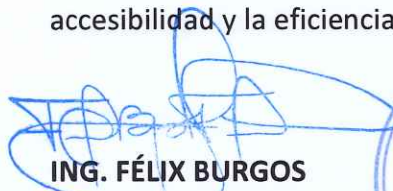
Esta recomendación se fundamenta en:

- La necesidad institucional de ampliar la cobertura de atención en Santo Domingo Este.
- La ubicación estratégica dentro de un centro de alta concurrencia, condición esencial del proceso.
- La idoneidad técnica y funcional del inmueble para el uso previsto.
- La disponibilidad inmediata del espacio.
- La inexistencia de sustitutos razonables en el mercado que cumplan con los criterios establecidos.

En ese sentido, la selección del inmueble responde a un criterio sustentado en factores técnicos, operativos y de ubicación, configurando las condiciones necesarias para la aplicación del proceso de excepción mediante contratación directa Inmuebles para uso estatal (adquisición o arrendamiento). En tal sentido, la situación que nos ocupa se enmarca en las circunstancias previstas por la normativa vigente que justifican la inaplicabilidad de los procedimientos ordinarios de contratación, dado que, la naturaleza del servicio requerido responde a características particulares, las cuales resultan inherentes al propietario del inmueble. Asimismo, dicha

modalidad se encuentra alineada con los principios de eficiencia, razonabilidad, economía y continuidad del servicio establecidos en la Ley 47-25 de Compras y Contrataciones Públicas y su normativa complementaria.

En consecuencia, se concluye que la contratación bajo esta modalidad resulta técnicamente viable, jurídicamente sustentada y operativamente necesaria, garantizando la mejora en la calidad del servicio, la accesibilidad y la eficiencia institucional de SeNaSa.


ING. FÉLIX BURGOS
Encargado de Servicios Generales
