



INSTITUTO DOMINICANO DE AVIACIÓN CIVIL

INFORME PERICIAL

Artículo I. Artículo I. Introducción

El presente informe pericial tiene como objetivo evaluar las condiciones técnicas, funcionales, locativas y de habitabilidad de un inmueble ubicado en la ciudad de Santiago de los Caballeros, República Dominicana, con la finalidad de sustentar su idoneidad para la contratación de sus servicios de alquiler por parte del Instituto Dominicano de Aviación Civil (IDAC).

La evaluación se fundamenta en criterios técnicos, operativos y administrativos, considerando las necesidades institucionales del IDAC para garantizar la continuidad de los servicios aeronáuticos y la disponibilidad permanente del personal técnico asignado al Aeropuerto Internacional del Cibao.

Artículo II. Antecedentes

El inmueble objeto de la presente evaluación está ubicado en el **Residencial Neden Natural Towers**, apartamento **A-906**, localizado entre la calle Modesto Gullón y la avenida Víctor Manuel Espaillat, en las proximidades del Aeropuerto Internacional del Cibao, municipio de Santiago de los Caballeros, República Dominicana.

El referido inmueble fue inspeccionado con el propósito de verificar sus condiciones físicas, funcionales y de ubicación, a fin de determinar su capacidad para satisfacer los requerimientos de alojamiento del personal técnico del Instituto Dominicano de Aviación Civil (IDAC).

Artículo III. Análisis Técnico y Justificación de la Selección del Inmueble

Sección 3.01 Necesidad Institucional

El Instituto Dominicano de Aviación Civil (IDAC), como organismo responsable de garantizar la seguridad operacional y la continuidad de los servicios aeronáuticos en el territorio nacional, requiere disponer de facilidades de alojamiento adecuadas para el personal técnico asignado al Aeropuerto Internacional del Cibao.

La naturaleza de las funciones desempeñadas por dicho personal exige disponibilidad operativa permanente, capacidad de respuesta inmediata ante eventualidades operacionales y permanencia temporal o prolongada en la localidad. En consecuencia, resulta necesario contar con un inmueble que proporcione alojamiento apropiado para aproximadamente tres (3) técnicos por turno, pertenecientes a un equipo integrado por un total de 24 (Veinticuatro) colaboradores, garantizando





INSTITUTO DOMINICANO DE AVIACIÓN CIVIL

condiciones óptimas de habitabilidad, seguridad, comodidad y funcionalidad que favorezcan su descanso y bienestar, contribuyendo al desempeño eficiente de sus responsabilidades institucionales.

Asimismo, la disponibilidad de un alojamiento ubicado en las proximidades del Aeropuerto Internacional del Cibao constituye un elemento estratégico, ya que reduce significativamente los tiempos de desplazamiento, optimiza la capacidad de respuesta ante situaciones operacionales y fortalece la continuidad de los servicios aeronáuticos prestados por la institución.

Sección 3.02 Criterios Técnicos para la Selección

Para la identificación y evaluación del inmueble objeto de contratación se consideraron los siguientes criterios técnicos:

- a) Proximidad al Aeropuerto Internacional del Cibao.
- b) Condiciones de seguridad del entorno.
- c) Capacidad funcional para alojar al personal técnico en régimen de pernocta.
- d) Disponibilidad y estabilidad de los servicios básicos (energía eléctrica, agua potable, telecomunicaciones e internet).
- e) Acceso a vías principales y cercanía a servicios esenciales, tales como establecimientos comerciales, estaciones de combustible, centros hospitalarios, supermercados, entidades bancarias y farmacias.
- f) Condiciones generales de habitabilidad, confort, ventilación, iluminación y mantenimiento.

Sección 3.03 Evaluación Comparativa de las Alternativas Disponibles

Durante el proceso de análisis se verificó la oferta inmobiliaria existente en la provincia de Santiago para inmuebles con características aptas para alojamiento institucional. Como resultado de dicha evaluación se determinó que una parte considerable de las alternativas disponibles presenta una o varias de las siguientes limitaciones:

- Mayor distancia respecto al Aeropuerto Internacional del Cibao, incrementando los tiempos de respuesta operativa.
- Capacidad insuficiente para alojar simultáneamente al personal técnico requerido.
- Distribución interna poco funcional y limitada disponibilidad de espacios comunes y áreas sanitarias.
- Ubicación en sectores con menores niveles de seguridad o con accesibilidad restringida.
- Limitaciones en la disponibilidad de servicios complementarios y facilidades urbanas.





INSTITUTO DOMINICANO DE AVIACIÓN CIVIL

En comparación con las alternativas analizadas, el inmueble ubicado en el Residencial Neden Natural Towers presenta ventajas técnicas y operativas que responden de manera más eficiente a las necesidades institucionales del Instituto Dominicano de Aviación Civil (IDAC).

Sección 3.04 Ventajas Técnicas del Inmueble Seleccionado

Del análisis realizado se identifican las siguientes ventajas técnicas:

1. Ubicación estratégica.

El inmueble se encuentra ubicado a corta distancia del Aeropuerto Internacional del Cibao, permitiendo una rápida movilización del personal técnico y reduciendo significativamente los tiempos de respuesta ante cualquier requerimiento operacional.

2. Seguridad del entorno.

El residencial dispone de acceso controlado, vigilancia permanente y un entorno residencial organizado, condiciones que favorecen la protección del personal y de los bienes institucionales.

3. Capacidad funcional.

La distribución del apartamento permite alojar cómodamente al personal técnico requerido, disponiendo de espacios adecuados para el descanso, la convivencia y el desarrollo de actividades cotidianas durante los períodos de permanencia.

4. Infraestructura de servicios.

El inmueble cuenta con disponibilidad de servicios esenciales tales como suministro continuo de energía eléctrica, agua potable, telecomunicaciones e internet, elementos indispensables para garantizar la operatividad del personal alojado.

5. Acceso a servicios de salud y apoyo.

En las proximidades se encuentran centros hospitalarios, farmacias, supermercados, estaciones de combustible y otros establecimientos comerciales que facilitan la atención de cualquier necesidad del personal.

6. Conectividad urbana.

La ubicación permite un acceso expedito a las principales vías de comunicación de la ciudad, favoreciendo la movilidad hacia el aeropuerto y otros puntos estratégicos.





INSTITUTO DOMINICANO DE AVIACIÓN CIVIL

7. Condiciones de habitabilidad.

El inmueble presenta buenas condiciones estructurales, adecuada ventilación e iluminación natural, mantenimiento satisfactorio y espacios confortables que cumplen con los requerimientos mínimos para el alojamiento institucional del personal técnico del IDAC.

Conclusión y Recomendación Pericial

De la evaluación técnica realizada se concluye que el inmueble ubicado en el **Residencial Neden Natural Towers**, apartamento **A-906**, cumple con las condiciones de ubicación, seguridad, funcionalidad y habitabilidad requeridas para el alojamiento del personal técnico del Instituto Dominicano de Aviación Civil (IDAC).

En consecuencia, se considera técnicamente recomendable su contratación en calidad de alquiler, por responder de manera eficiente a las necesidades operativas e institucionales del IDAC y contribuir a la continuidad de los servicios aeronáuticos.

Sin otro particular, le saluda con sentimientos de alta consideración y estima.

Atentamente,



José Rafael Santos Rojas Santiago
Coordinador Administrativo Dependencia IDAC, Santiago.
Aeropuerto Int' del Cibao

JRSR/Ey...

Anexos: Ficha técnica, copia de cedula, copia de título de propiedad, propuesta.

