

**INFORME PERICIAL PARA LA CONTRATACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EXCEPCION POR EXCLUSIVIDAD DE LOCAL COMERCIAL PARA LAS INSTALACIONES DE LAS DIRECCIONES DE PROUSUARIO, IFIL Y AREAS ADMINISTRATIVAS DE LA SUPERINTENDENCIA DE BANCOS DE LA REPÚBLICA DOMINICANA POR PERÍODO DE CUATRO (4) AÑOS.**

**Fecha:** 03 de octubre de 2022

**1. ANTECEDENTES:**

La Superintendencia de Bancos (SB), como ente supervisor de las entidades de intermediación financiera y cambiaria según lo establecido en la Ley 183-02, ha diseñado un plan estratégico 2021-2024, mediante el cual se propone: "Ser una institución referente nacional e internacionalmente, reconocida por la calidad de su supervisión y el acompañamiento que brinda a los usuarios de los servicios financieros, respaldada por un personal altamente calificado y la excelencia en su gestión". Para alcanzar esta visión se han identificado seis ejes estratégicos que engloban los objetivos e iniciativas que durante el período 2021-2024 la SB se propone ejecutar.

De cara a esta contratación, la misma impacta dos ejes primordiales que son:

- (i) **Eficiencia y fortalecimiento institucional:** este posee dos (2) objetivos estratégicos: a) Aumentar la Efectividad y Calidad de la Gestión Institucional con un Enfoque Orientado a Resultados y de Mejora Continua, y b) Ampliar la provisión de los servicios financieros a través del uso de nuevos canales y tecnologías.
- (ii) **Protección y salud del consumidor:** este eje estratégico posee dos (2) objetivos estratégicos: a) Promover mejoras en la protección, provisión de información y salud financiera de los usuarios del sistema y b) Aumentar la visibilidad, uso y alcance de los servicios de ProUsuario.

**2. ALCANCE E IMPORTANCIA:**

La Superintendencia de Bancos ostenta la calidad de ente disolutor de la COMPAÑÍA FINANCIERA DE CRÉDITO Y TURISMO, S.A. (COCRETUR). Esta última es la propietaria de uno de los locales en los que opera en la actualidad IFIL. Adicionalmente, el segundo de los locales donde funciona esa dirección de la Superintendencia de Bancos pertenece a una entidad presuntamente vinculada a COCRETUR, denominada COCRETUR INMOBILIARIA, S. A.

A principios de este año la Superintendencia de Bancos recibió la notificación de la sentencia 001-022-2020-SSEN-01120, dictada por la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de 28 de diciembre de 2020, a través de la cual se reconocen derechos en favor de ahorristas y depositantes de entidades vinculadas a la sociedad COMPAÑÍA FINANCIERA DE CRÉDITO Y TURISMO, S.A. (COCRETUR). A raíz de la citada sentencia, los locales comerciales que ocupa IFIL deberán ser realizados, a los fines de contar con recursos para saldar las obligaciones pendientes de las entidades vinculadas a COMPAÑÍA FINANCIERA DE CRÉDITO Y TURISMO, S.A. (COCRETUR), por lo que IFIL está llamado a desocupar, en breve plazo, los locales comerciales en donde funciona en la actualidad.

Por otra parte, la Superintendencia de Bancos realiza ingentes esfuerzos para lograr brindar un servicio de calidad a los usuarios financieros, ya que de esta forma cumple con el mandato legal de velar por la protección de los derechos de los usuarios de este sector regulado. En ese orden, dentro de su planificación estratégica, la Superintendencia de Bancos ha identificado la necesidad inminente de aumentar la visibilidad, uso y alcance de los servicios de ProUsuario, lo que se traduce en un incremento de los recursos humanos y logísticos al servicio de dicha dirección de la Superintendencia de Bancos.

Todos estos planes de crecimiento conllevan retos en materia de uso de espacio físico. Dentro de estos retos se encuentran que el local a emplear por Prousuario cumpla parámetros de accesibilidad, capacidad y localización, que hagan posible que la reubicación de la sede de Prousuario mejore de manera significativa la experiencia de los usuarios que le frecuenten y también provea de herramientas a dicha dirección para poder expandir sus operaciones.

Otro de los pilares estratégicos de la Superintendencia de Bancos es aumentar la efectividad y calidad de la gestión institucional con un enfoque orientado a resultados y de mejora continua.

Estas necesidades puntuales desafían la capacidad actual de la infraestructura disponible de la Superintendencia de Bancos y llaman a buscar alternativas de espacio físico que sirvan de solución para alojar estas ramas de este ente Supervisor.

En suma, el movimiento físico de estas direcciones y departamentos de la Superintendencia de Bancos busca proyectar el trabajo de todas estas áreas y hacerlas más accesibles al usuario en general para que impacte más personas, por ende, para ejecutar dicho proyecto se hace necesaria la reestructuración de locación y planta física de ambas oficinas.

### **3. CARACTERÍSTICAS DEL SERVICIO A CONTRATAR:**

#### **3.1 Objetivo y Alcance del servicio requerido.**

Contratar el servicio de alquiler de un local dentro de una plaza comercial para alojar: (i) el centro de atención a los usuarios del sistema financiero (PROSUUARIO); (ii) los colaboradores del Programa de Instituciones Financieras Intervenidas y en proceso de Liquidación (IFIL); y (iii) colaboradores de áreas administrativas de la Superintendencia de Bancos de la República Dominicana.

El período previsto de esta contratación es de cuatro (4) años contados a partir de la firma del contrato.

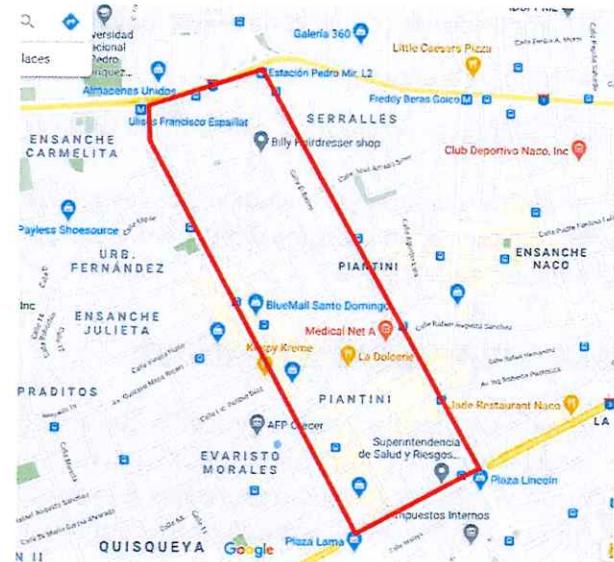
El objetivo es disponer de un espacio entre 600 y 1,100 mts<sup>2</sup>, que permita alojar las instalaciones antes mencionadas, donde se pueda disponer de mejores condiciones en cuanto a movilidad y acceso, así como infraestructura, para las unidades de operación PROSUUARIO e IFIL, dada la naturaleza de los servicios que estas tienen frente a los usuarios del sistema financiero de la República dominicana.

En el caso específico del alquiler de locales comerciales, la ubicación de este es determinante en el cumplimiento del propósito que motiva reubicar estas oficinas en puntos estratégicos que permitan la concurrencia de los usuarios, así como condiciones de seguridad necesarias para la ejecución de las labores del personal. En ese sentido, el local comercial debe estar localizado dentro del polígono central, considerando que en el mismo se encuentra ubicado el Distrito Financiero de Santo Domingo, al concentrarse allí un gran número de bancos, aseguradoras, asociaciones de ahorros y créditos, y puestos de bolsas.

#### **3.2 Especificaciones técnicas del local requerido:**

El Oferente que resulte adjudicatario debe proveer un local comercial que tenga las siguientes características:

- Ubicado dentro del perímetro comprendido por las avenidas Winston Churchill, 27 de Febrero, John F. Kennedy, y avenida Abraham Lincoln entre otras, según se muestra en el mapa siguiente:



- Área entre 600 y 1,100 metros cuadrados de espacio de oficinas.
- Plaza con horario de:

- **Para el público general:**

Lunes a viernes:

Desde las 7:30 AM (o antes) hasta las 7:00 PM

Sábados:

Desde las 8:00 AM (o antes)  
Hasta las 2:00 PM

- **Para el personal que labora:**

Lunes a viernes:

Desde las 7:30 AM (o antes) hasta las 8:00 PM

Sábados:

Desde las 7:00 AM (o antes)  
Hasta las 3:00 PM

- Área disponible para la instalación de oficinas, cubículos, salón de reuniones, almacén y archivo.
- Disponibilidad de baños en el propio local o en la plaza.
- Espacio de parqueos para el público general con capacidad suficiente para recibir al menos 10 vehículos por hora en adición al flujo regular de la plaza.
- Suministro de electricidad.
- Planta de emergencia (mantenimiento incluido dentro del pago mensual de alquiler).
- Agua Permanente.
- Aire acondicionado (mantenimiento incluido dentro del pago mensual de alquiler)
- Disponer de servicio de seguridad para las áreas comunes (costo incluido dentro del pago mensual de alquiler).

- Disponer de espacios publicitarios en su fachada e interiores (i.e. Espacios publicitarios impresos y digitales).
- Disponer de accesos para personas con dificultades de movilidad físico-motora.
- Disponibilidad de contrato de 4 años.
- Servicio de fumigación y limpieza de las áreas comunes de la plaza sin costo adicional.

La oferta económica debe consistir en un precio de alquiler por metro cuadrado, y en caso de requerir un factor de ajuste (escalamiento) del precio, en la misma debe indicarse el porcentaje anual de ajuste (sólo es aceptable precio fijo o escalamiento anual fijo).

#### **4. CRITERIOS DE EXCLUSIVIDAD DE CONTRATACION DEL PROVEEDOR:**

En función de las necesidades previamente establecidas, se procedió con una búsqueda exhaustiva de locales comerciales que cumplan con las características y criterio de ubicación antes mencionados, de la cual solamente pudo identificarse como ÚNICA opción viable, los locales comerciales identificados como #25-II, #34 y #35 del centro comercial Unicentro Plaza, cuyas especificaciones se describen a continuación:

##### **Local #34**

- 
- Ubicación: Av. 27 de Febrero esq. Av. Abraham Lincoln, 1er piso, Centro Comercial Unicentro Plaza.
  - Administrador: Unicentro Plaza
  - Propietario: Magistri, SRL
  - Tamaño disponible: 105.21 M<sup>2</sup>
  - Parqueos exclusivos: 35
  - Parqueos para clientes: si

##### **Local #35**

- 
- Ubicación: Av. 27 de Febrero esq. Av. Abraham Lincoln, 1er piso, Centro Comercial Unicentro Plaza.
  - Administrador: Unicentro Plaza
  - Propietario: Provitel, SRL
  - Tamaño disponible: 257.03 M<sup>2</sup>
  - Parqueos exclusivos: 35
  - Parqueos para clientes: si

##### **Local #25-II**

- 
- Ubicación: Av. 27 de Febrero esq. Av. Abraham Lincoln, 1er piso, Centro Comercial Unicentro Plaza.
  - Administrador: Unicentro Plaza
  - Propietario: Invra, SRL
  - Tamaño disponible: 253.80 M<sup>2</sup>
  - Parqueos exclusivos: 35
  - Parqueos para clientes: si

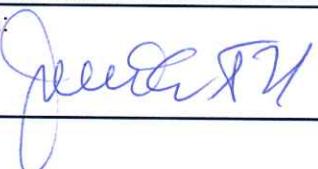
#### **5. CONCLUSIÓN:**

Dado lo anterior y en virtud de lo indicado en el numeral 3 del párrafo del artículo 6 de la Ley número 340-06, de fecha 18 del mes de agosto del 2006, sobre Compras y Contrataciones de Bienes, Servicios, Obras y Concesiones

y sus modificaciones establece que:

*"Serán considerados casos de excepción y no una violación a la ley, a condición de que no se utilicen como medio para vulnerar sus principios y se haga uso de los procedimientos establecidos en los reglamentos, las siguientes actividades: numeral 3) Las compras y contrataciones de bienes o servicios con exclusividad o que sólo puedan ser suplidos por una determinada persona natural o jurídica".*

Se propone realizar la contratación bajo la modalidad de procedimiento de excepción por exclusividad, de los locales ubicados en el centro comercial Unicentro Plaza que aquí se describen, por ser los locales identificados dentro de una misma plaza que cumplen con las especificaciones técnicas requeridas. Por lo que se somete a la autorización del Comité de Compras de esta institución las motivaciones y justificaciones anteriores, que recomiendan el uso de excepción, en cumplimiento con el Artículo 4, numeral 3 del reglamento de aplicación de la Ley.

Juana Elisa Toribio	Francia Rojas
Subdirectora Gestión de Edificaciones	Coordinadora de Infraestructura
Firma: 	Firma: 