

REGISTRO INMOBILIARIO
PODER JUDICIAL • REPUBLICA DOMINICANA

Informe para la Adquisición de Formatos de Seguridad

Junio de 2021

**Dirección Nacional de Registro de Títulos
Gerencia de Operaciones**

INDICE

1.	OBJETIVO DEL INFORME _____	2
2.	ANTECEDENTES _____	2
2.1.	CONTRATACIÓN DE FORMATOS DE SEGURIDAD _____	3
2.2.	PLAN DE TITULACIÓN DEL TERRENOS DEL ESTADOS _____	5
3.	SITUACIÓN ACTUAL _____	6
4.	REQUERIMIENTO _____	6
5.	RECOMENDACIÓN _____	9

1. OBJETIVO DEL INFORME

El presente informe tiene como objetivo, presentar los hallazgos sobre el inventario de existencia y la necesidad de adquisición de formatos de seguridad para el abastecimiento del Registro de Títulos.

2. ANTECEDENTES

La propiedad territorial en la República Dominicana se basa en el “Sistema Torrens”, también llamado sistema sustantivo, el cual pertenece a los sistemas con presunción de exactitud, puesto que el contenido del asiento registral se presume exacto, hasta no probar lo contrario. Este sistema se basa en los principios de publicidad, legalidad, autenticidad y especialidad, conforme lo establecido en la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario.

Debido al incremento significativo del desarrollo inmobiliario, económico y social del país, el gobierno de la República Dominicana y el Banco Interamericano de Desarrollo (BID), suscribieron un contrato de préstamo para el financiamiento parcial del Programa de Modernización de la Jurisdicción de Tierras (PMJT). Este fue ejecutado en el período 2001-2005 por la Suprema Corte de Justicia, con el propósito de alcanzar una Jurisdicción de Tierras, eficiente y transparente en sus funciones.

En el año 2005 fue reformada la Ley núm. 1542 de 1947, siendo el resultado la Ley marcada con el núm. 08-05, sobre Registro Inmobiliario, (Modificada por la Ley Núm., 51-07). Esta ley tiene por objeto regular el saneamiento y el registro de todos los derechos reales inmobiliarios, así como las cargas y gravámenes susceptibles de registro en relación con los inmuebles que conforman el territorio de la República Dominicana y garantizar la legalidad de su mutación o afectación con la intervención del Estado a través de los órganos competentes del Registro Inmobiliario.

Posteriormente, se suscribió un nuevo préstamo con el BID para el financiamiento del Programa de Consolidación de la Jurisdicción Inmobiliaria (PCJI), ejecutado nuevamente por la Suprema Corte de Justicia, con el propósito de consolidar la modernización de la Jurisdicción Inmobiliaria, en forma eficiente, transparente y sostenible, contribuyendo a garantizar la seguridad jurídica de la propiedad inmobiliaria.

La Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, de fecha 23 de marzo de 2005, regula el registro de todos los derechos reales inmobiliarios correspondientes al territorio de la República Dominicana. Mediante la citada Ley, se implementaron figuras jurídicas que dieron origen a la aprobación de nuevos formatos de papeles de seguridad, con la finalidad de salvaguardar la seguridad jurídica de los derechos registrados.

En este contexto a partir del 2007, son aprobados mediante Resolución núm. 622-207 de Suprema Corte de Justicia, los formatos de seguridad a ser utilizados por el Registro de Títulos, a saber:

- **Certificación de Registro de Acreedores**, es el documento emitido por el Registro de Títulos en el que se acredita el derecho real accesorio, cargas y gravámenes.
- **Certificado de Título**, es el documento oficial emitido y garantizado por el Estado Dominicano, que acredita la existencia de un derecho real y la titularidad sobre el mismo.
- **Constancia Anotada**, es el documento emitido por el Registro de Títulos que, sin contar con designación catastral propia ni con un plano individual de mensura debidamente aprobado, acredita la existencia de un derecho de propiedad sobre una porción de parcela.
- **Registro Complementario**, es la compilación de todos los derechos accesorios, cargas y gravámenes que afectan a un inmueble registrado.
- **Certificación de Registro de Derechos Reales Accesorios**, es la constancia documental de haberse inscrito un derecho real accesorio, cargas, gravámenes y medidas provisionales en el Registro de Títulos a favor del titular o beneficiario del mismo.

2.1. CONTRATACIÓN DE FORMATOS DE SEGURIDAD

La adquisición de formatos de seguridad contribuye al objetivo del mantener la seguridad jurídica y la protección de los derechos reales de los ciudadanos para garantizar el desarrollo inmobiliario de la República Dominicana, toda vez que procura una operación uniforme en todo el territorio nacional evitando confusiones en los usuarios.

Desde el inicio de la contratación de formatos de seguridad, se presentan hitos importantes que se detallan a continuación:

En fecha 07 de mayo del 2007, mediante el Acta de Concurso núm. 1-2007 de la Comisión de Concurso de la Suprema Corte de Justicia se aprueba la adjudicación del concurso celebrado para la adquisición de la papelería de seguridad de los Registros de Títulos a favor del proveedor KALAMAZOO SECURITY PRINT LTD, por un monto total de USD\$ 145,280.00 impuestos incluidos En la citada acta se hace constar que debido a lo especial de dicho papel y a los requerimientos de seguridad que debe tener el mismo, fueron convocadas y participaron del referido concurso tres (3) empresas:

1. Kalamazoo Security Print
2. Moore Wallace An Rr Donnelley Company
3. De La Rue International Limited

La oferta económica adjudicada se resumió de la siguiente forma:

Primer Lote:

Tabla I.
Oferta económica primer lote

Cantidad	Descripción	Precio (US\$)	Precio total (US)
50,000	Certificado de Título	0.072	3,600
40,000	Certificación de Registro de Acreedor	0.072	2,880
100,000	Registro Complementario	0.072	7,200
50,0000	Constancia Anotada	0.072	3,600
1	Transporte Aéreo	4,320	4,320
Total			21,600

Fuente: Acta de Concurso núm. 1/2007.

Segundo Lote:

Tabla II.
Oferta económica segundo lote

Cantidad	Descripción	Precio (US\$)	Precio total (US)
350,000	Certificado de Título	0.093	32,550
160,000	Certificación de Registro de Acreedor	0.093	14,880
300,000	Registro Complementario	0.093	27,900
350,0000	Constancia Anotada	0.093	32,550
1	Transporte Marítimo	5,800	4,320
1	Molde	10,000	10,000
Total			123,680

Fuente: Acta de Concurso núm. 1/2007.

- En fecha 11 de mayo del 2010, se formaliza contratación, mediante el Contrato no. 10-174 al proveedor **RR Donnelley Company**, por un monto de ciento noventa mil seiscientos sesenta dólares con 00/100 (US\$ 190,660.00).
- En fecha 13 de octubre del 2011, se formaliza contratación, mediante el contrato no. 11-0245 al proveedor **RR Donnelley de Puerto Rico, Corp.**, por un monto de setenta y dos mil quinientos dólares con 00/100 (US\$ 72,500.00).
- En fecha 30 de abril del 2013, se formaliza contratación, mediante el contrato no. 13-0029 al proveedor **RR Donnelley de Puerto Rico, Corp.**, por un monto de ciento veinticuatro mil trescientos treinta y siete dólares con 50/100 (US\$ 124,337.50).
- En fecha 17 de septiembre del 2014, se formaliza contratación, mediante el contrato no. 14-0099 al proveedor **RR Donnelley de Puerto Rico, Corp.**, por un monto de ciento cuarenta y seis mil setecientos treinta y siete dólares con 50/100 (US\$ 146,737.50).

- En fecha 13 de noviembre del 2015, se formaliza contratación, mediante el contrato no. 15-178 al proveedor **RR Donnelley de Puerto Rico, Corp.**, por un monto de ciento sesenta y dos mil ciento diez dólares con 50/100 (US\$ 162,110.00).
- En fecha 11 de julio del 2017, se formaliza contratación, mediante el contrato no. 2017-00344 al proveedor **RR Donnelley de Puerto Rico, Corp.**, por un monto de ciento cincuenta y un mil quinientos ochenta y cuatro dólares con 40/100 (US\$ 151,584.40).
- En fecha 19 de julio 2019, se formaliza contratación, mediante el contrato no. 2019-00044 al proveedor **RR Donnelley de Puerto Rico, Corp.**, por un monto de catorce millones cuatrocientos cuarenta y nueve mil cincuenta y dos pesos con 80/100 (RD\$ 14,449,052.80).

2.2. PLAN DE TITULACIÓN DEL TERRENOS DEL ESTADOS

En fecha 10 de noviembre del 2012, mediante el Decreto núm. 624-12, se crea la Comisión Permanente de Titulación de Terrenos del Estado, cuyo propósito fundamental fue la formulación, concertación, apoyo y promoción de políticas y estrategias tendentes a impulsar y materializar la solución definitiva de la falta de titulación o registro de la propiedad inmobiliaria de la República Dominicana. De igual manera, coordinar con el Poder Judicial y los órganos de la Jurisdicción Inmobiliaria los esfuerzos necesarios para garantizar la implementación de la titulación de los terrenos del Estado.

El Consejo del Poder Judicial aprobó el apoyo y coordinación del Plan Nacional de Titulación de Terrenos del Estado, mediante Acta núm. 10-2014, de fecha diez (10) de marzo del año dos mil catorce (2014). En fecha treinta y uno (31) de marzo del año dos mil catorce (2014), mediante Acta núm. 13-2014, el Consejo del Poder Judicial aprobó la exención del pago de las tasas por servicios de la Jurisdicción Inmobiliaria, siempre que éstos sean depositados a través de la Comisión Permanente de Titulación de Terrenos del Estado (CPTTE).

Fruto de los esfuerzos realizados por el Ministerio de la Presidencia, la Comisión Permanente de Titulación de Terrenos del Estado (CPTTE) y el Registro Inmobiliario han sido emitidos un total de setenta y tres mil doscientos (73,200) títulos aproximadamente en un período de seis (6) años, lo que equivale aproximadamente al diez por ciento (10%) de los certificados de títulos que se han emitido en el Registro Inmobiliario en el mismo período, sin embargo, hasta la fecha la colaboración entre estas instituciones no ha sido formalizada mediante acuerdo de colaboración.

3. SITUACIÓN ACTUAL

En sesión extraordinaria núm. EX001-2021 de fecha 6 de enero de 2021, el Consejo del Poder Judicial aprobó a la suscripción de un Acuerdo de Colaboración entre el Consejo del Poder Judicial (CPJ) y el Ministerio de la Presidencia (MINPRE) con el objetivo de titular masivamente inmuebles.

El Poder Ejecutivo proyecta dotar de Certificados de Títulos a 400,000 beneficiarios en los próximos 4 años, para lo cual debe ampliarse la infraestructura operativa del Registro Inmobiliario a los fines de dar respuesta oportuna a un proyecto de esta magnitud, esto debido que esta operación representaría un incremento de un 36% de las operaciones anuales y tomando en cuenta que el Registro Inmobiliario actualmente solo tiene capacidad instalada para procesar un 10% de la demanda anual como parte del Plan Nacional de Titulación de Terrenos del Estado.

A la fecha, el Registro Inmobiliario cuenta con 420,000 Certificados de Título, con disponibilidad según consumo para 15 meses; 278,000 Registros Complementarios, con disponibilidad según consumo para 12 meses; 160,000 Constancias Anotadas, con disponibilidad según consumo para 32 meses; y 122,000 Certificaciones de Registro de Acreedor, con disponibilidad según consumo para 30 meses. Esto no incluye la proyección actual de la Comisión Permanente de Titulación de Terrenos del Estado, la cual disminuye hasta seis (6) meses de disponibilidad en los Certificados de Título.

En ese sentido, luego de analizar el inventario actual de las unidades de formatos preimpresos en papel de seguridad, el consumo promedio diario y la proyección de la Comisión Permanente de Titulación de Terrenos del Estado en los próximos años, es necesaria la adquisición de nueva papelería de seguridad en la menor brevedad posible.

4. REQUERIMIENTO

Considerando que el mercado de formatos de seguridad en la República Dominicana es muy limitado, en fecha veintiséis (26) de febrero el Departamento de Compras a requerimiento de la Gerencia de Operaciones y de la Dirección Nacional del Registro de Títulos, realizó un llamado a manifestación de interés, con la finalidad de conocer el mercado, el mismo fue publicado en periódico de circulación nacional y en la página de transparencia institucional del Registro Inmobiliario.

A la convocatoria de manifestación de interés solo se presentaron dos proveedores; Neografic, SRL y RR Donnelley. Debido a la poca asistencia al llamado, se extendió la búsqueda de proveedores a fin de conocer las novedades del mercado en cuanto a características de seguridad, tiempos de entrega, costos y otras informaciones de importancia. Durante esta investigación, se identificaron adicionalmente los siguientes oferentes:

- Copel Security Printing, SRL
- Tall Group
- JL Editora, SRL

En estas nuevas interacciones con los oferentes antes citados, informaron sobre los tiempos de entrega de los formatos de seguridad, considerando las características actualmente utilizadas, donde el tiempo de producción varía considerablemente si el papel de seguridad lleva o no, marca de agua personalizada o genérica. Estos tiempos pueden ir desde 14 semanas con marca de agua genérica a 24 semanas con marca de agua personalizada.

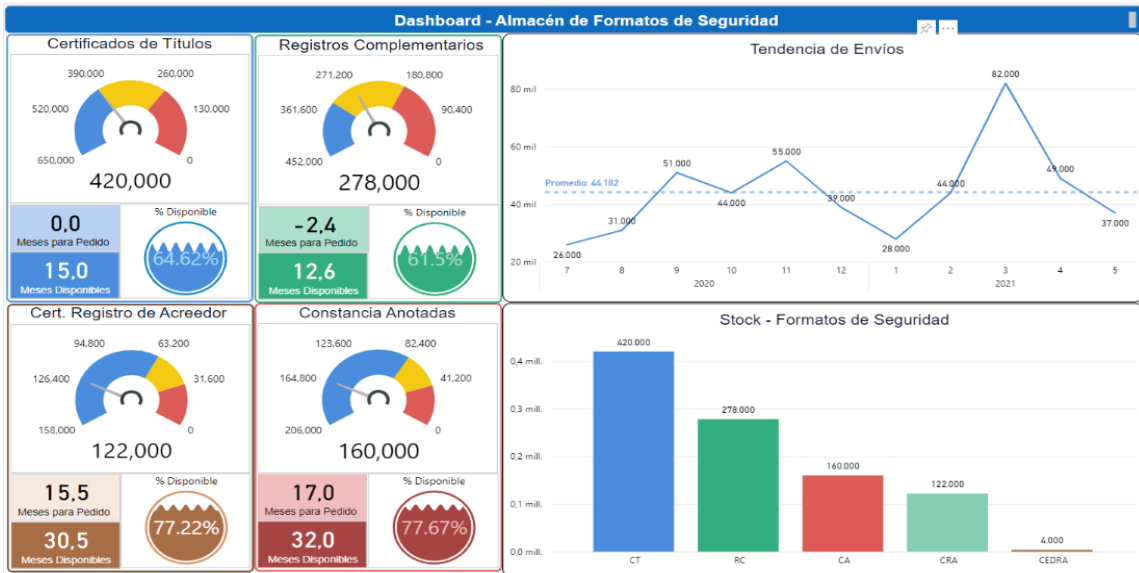
En lo que respecta a la marca de agua personalizada, es importante resaltar que conlleva más tiempo de producción debido a que para la elaboración de los formatos de seguridad es necesario fabricar un molde (*dandyroll*) que lleva un tiempo de fabricación de hasta cinco (5) meses. A partir de la realización de este molde, es que inicia el proceso de producción, por lo que, el proveedor no tendría el tiempo suficiente para suplir las necesidades de papel, antes que se termine el inventario actual del Registro Inmobiliario. Contrario a lo que ocurre, con la marca de agua genérica, con la cual se puede iniciar de inmediato la producción de los formatos de seguridad, una vez el proceso sea adjudicado y esté arte aprobado.

El pedido de formato de seguridad se realiza para suplir el abastecimiento de 20 meses de demanda estándar en la institución. Estos meses representan el tiempo calculado para un (1) año y ocho (8) meses de operación con un consumo promedio aproximado de 60 cajas (millar de formatos por caja) por mes, y el total de cajas asciende a la cantidad de mil trescientos cincuenta y nueve (1,359).

Así mismo, el pedido se realiza para suplir el abastecimiento del Plan Nacional de Titulación para 30 meses en la institución, con un promedio aproximado de 55 cajas por mes, y el total de cajas asciende a la cantidad de mil novecientos diecisiete (1,917).

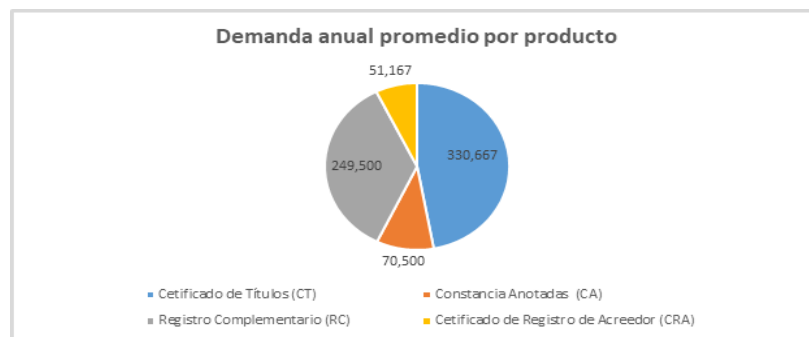
Los siguientes gráficos y tablas contienen las informaciones utilizadas para la realización del requerimiento de compra de formatos de seguridad del año 2021, y el diseño del plan de entregas de los mismos.

Gráfico I.
Almacén Formatos de Seguridad



Fuente: Dashboard Almacén de Formatos de Seguridad, del Sistema de Control de Formatos de Seguridad.
Nota: Stock actualizado al 26 de mayo del 2021, sin proyección de consumo Plan Nacional de Titulación

Gráfico II.
Demanda anual promedio, según consumo años 2018-2019



Fuente: Sistema de Control de Formatos de Seguridad.

5. RECOMENDACIÓN

Considerando:

1. La necesidad de abastecimiento de formatos de seguridad para el Plan Nacional de Titulación,
2. Los meses disponibles en inventario de los formatos de seguridad, para suplir las necesidades operativas del Registro Inmobiliario,
3. La manifestación de interés solo se interesaron dos proveedores en el citado proceso,
4. La adquisición de formatos de seguridad es un proceso excepcional, donde el número de proveedores es limitado.
5. El literal a numeral 5 del artículo 31 del Reglamento de Compras de Bienes y Contrataciones de Obras y Servicios del Poder Judicial establece que serán sometidos a procesos de licitación *“(...) las compras y contrataciones de bienes y servicios cuyos valores se sitúan desde RD\$4,000,000.01 en adelante y las contrataciones de obras cuyos valores se sitúan desde RD\$15,000,000.01 en adelante. Este proceso será autorizado por el Consejo del Poder Judicial y decidido por el Comité de Compras y Licitaciones”*,
6. El literal a del citado numeral 5 artículo 31 del Reglamento de Compras de Bienes y Contrataciones de Obras y Servicios del Poder Judicial expresa que serán sometidas al procedimiento de licitación restringida aquellas: ***“(...) compras y contrataciones de bienes, obras y servicios, que, por la especialidad de los bienes a adquirirse, de las obras a ejecutarse o de los servicios a prestarse aplique la invitación de un número limitado de proveedores, calificados para atender el requerimiento, con las especificaciones y calidad requerida. La aprobación de este tipo de Licitación deberá estar debidamente justificada por el informe técnico correspondiente”***.

Recomendamos al Comité de Compras y Licitaciones del Registro Inmobiliario, que la adquisición de los formatos de seguridad del Registro Inmobiliario, sea realizada bajo la modalidad de Licitación Restringida.