



Acta núm. 003-2025

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, hoy 31 de marzo de 2025, siendo las once de la mañana (11:00 a.m.), el Consejo Directivo del Registro Inmobiliario, órgano desconcentrado del Poder Judicial, establecido mediante Resolución núm. 008-2020 del Consejo del Poder Judicial de fecha 7 de julio de 2020, reunido de manera virtual mediante la herramienta Microsoft Teams, con la presencia de su Presidente, Magistrado Henry Molina Peña, el Consejero Magistrado Modesto Antonio Martínez Mejía designado por el Consejo del Poder Judicial mediante la 6ta. Resolución, primera instrucción, contenida en el Acta de la sesión ordinaria núm. 012-2021 del Consejo del Poder Judicial, de fecha 13 de abril de 2021; y los Directores Nacionales Indhira Del Rosario Luna y Ridomil Alejandro Rojas Ferreyra, con la asistencia de Ricardo José Noboa Gañán, Administrador General del Registro Inmobiliario, en funciones de Secretario del Consejo Directivo del Registro Inmobiliario, **CONOCIÓ** en sesión ordinaria sobre los puntos que serán enunciados más adelante.

Previo a iniciar la reunión, el Magistrado Presidente advirtió que la misma se realiza de conformidad con las disposiciones del artículo 55 párrafos II, III, IV y V de la Ley núm. 107-13, sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración Pública y de Procedimiento Administrativo, de fecha 6 de agosto de 2013; y los artículos del 12 al 20 de la Resolución núm. 008-2020, del Consejo del Poder Judicial.

Acto seguido, el Presidente del Consejo Directivo del Registro Inmobiliario le cedió la palabra al Secretario del Consejo Directivo, a los fines de leer el orden del día, procediendo este último a dar lectura a la agenda preestablecida, a saber:

1. **Aprobación de puntos de agenda.**
2. **Rendición de Cuentas del Registro Inmobiliario.**
3. **Acciones de Personal.**
4. **Designación de firmas habilitadas DNRT**
5. **Solicitud de Aprobación de ajustes contables.**

Se verificó, al tenor de los artículos 14, 15 y 17 de la Resolución núm. 008-2020, de fecha 7 de julio de 2020, que crea el Registro Inmobiliario, que el quórum se encontraba válidamente constituido para conocer la sesión ordinaria del día, contando con la presencia requerida de sus miembros.



1. Aprobación puntos de agenda.

Responsable(s): Consejo Directivo del Registro Inmobiliario.

Luego de leída la agenda del día se sometió la misma a discusión y aprobación del Consejo Directivo del Registro Inmobiliario, quien, por unanimidad de votos, decidió:

PRIMERA RESOLUCIÓN:

Único: Aprobar la agenda de la presente sesión ordinaria.

2. Rendición de Cuentas del Registro Inmobiliario.

Responsable (s): Nerson Espinal, gerente de Operaciones del Registro Inmobiliario y Albania Díaz, gerente de Contabilidad y Finanzas del Registro Inmobiliario.

En cumplimiento de lo establecido en el numeral 2 párrafo I del artículo 13 del Reglamento del Registro Inmobiliario, el Gerente de Operaciones del Registro Inmobiliario y la Gerente de Contabilidad y Finanzas del Registro Inmobiliario, presentaron la rendición de cuentas del Registro Inmobiliario correspondiente al mes de febrero del año en curso.

○ Resultados de Operaciones del Registro Inmobiliario.

Conforme a lo indicado en el Informe de Operaciones y Servicios correspondiente al mes de febrero del año 2025, emitido en conjunto por las Gerencias de Operaciones y de Atención al Usuario del Registro Inmobiliario, se gestionaron los siguientes servicios:

Registro Inmobiliario Desde el 01 al 28 de febrero 2025			
Servicio	Mensuras Catastrales	Registro de Títulos	Atención al Usuario
Solicitudes ingresadas En Línea	5,357	10,467	
Solicitudes ingresadas Presencial	972	23,228	
Solicitudes procesadas	7,659	36,159	
Llamadas recibidas			10,224
Usuarios asistidos con citas			108
Usuarios asistidos sin citas			52,145
Consultas y comparecencias			1,234
Servicios utilizados en página web			308,998



Para el mes de febrero 2025, el porcentaje de solución de Mensuras Catastrales alcanzó el 119.90%. Por otro lado, se puede observar que el ingreso de expedientes para ese mes fue de 6,329. Consolidando el mes de febrero, se aprecia que los trámites en línea representaron el 84.64% del ingreso total y los trámites presenciales el 15.36% del ingreso restante.

Con respecto a Registro de Títulos, el porcentaje de solución al mes de febrero 2025 alcanzó el 107.31%. Por otro lado, se puede observar que el ingreso de expedientes para ese mes fue de 33,695. Consolidando el mes de febrero, se visualiza que los trámites en línea representaron el 31.06% del ingreso total y los trámites presenciales el 68.94% del ingreso restante.

Con relación a los servicios de atención al usuario presentados durante el mes febrero del año 2025, se refleja un total de 8,107 llamadas recibidas, 1,593 correos recibidos, 2,371 chats en línea y 52,253 atenciones a usuarios presenciales.

○ **Situación Financiera.**

Al cierre del mes de febrero de 2025, el balance total en cuentas fue de RD\$122,474,756.27. El total de las cuentas por pagar a proveedores ascendía a un total de RD\$154,081,860.58 y los reembolsos pendientes con el Consejo del Poder Judicial a RD\$100,696,447.69.

En el reporte de cuentas por pagar al cierre del mes de febrero del 2025, el Registro Inmobiliario presenta compromisos por pagar de 31 a 90 días por un monto total RD\$28,577,065.15, y con un vencimiento mayor a 181 días, por un valor de RD\$128,240,283.80.

Por último, en el contexto de este informe, resulta necesario señalar que durante el mes de febrero del año 2025 las auditorías de los informes de ejecución del Registro Inmobiliario presentan la siguiente situación:

Mes del informe	Tipo de informe	Mes recibido en finanzas auditado
Noviembre 2024	Ejecución O, S y T	Febrero 2025

Por lo que, a partir de los hechos y consideraciones previamente indicados, y vistos: 1) el informe de Operaciones y Servicios, correspondiente al mes de febrero de 2025, emitido en



fecha 10 de marzo de 2025, por la Gerencia de Atención al Usuario y la Gerencia de Operaciones; y, 2) el Informe de Gestión de la Gerencia de Contabilidad y Finanzas, INF-GCF-24-05-01, emitido en el mes de marzo de 2025; este Consejo Directivo del Registro Inmobiliario, por unanimidad de votos, decidió:

SEGUNDA RESOLUCIÓN:

1º: Tomar conocimiento de la rendición de cuentas del Registro Inmobiliario correspondiente al mes de febrero de 2025, expuesta por el Gerente de Operaciones y la Gerente de Contabilidad y Finanzas.

2º: Tomar conocimiento de las ejecuciones de las cuentas de tasas por servicios, operativa y de sueldos, del mes de noviembre 2024, auditadas en el mes de febrero de 2025.

3º Se reserva el derecho a conocer nuevamente este punto luego de finalizado el proceso de auditoría y presentado sus resultados.

3. Acciones de Personal.

Responsable(s): Samantha A. Rosario Abreu, Gerente de Gestión Humana del Registro Inmobiliario.

La Gerente de Gestión Humana del Registro Inmobiliario expone al Consejo que, en atención a los requerimientos planteados por los distintos órganos en este Registro Inmobiliario, son requeridas acciones de personal para el buen funcionamiento y fortalecimiento de las estructuras organizacionales administrativas que la componen.

Dentro de estas se presentan 10 sustituciones de vacantes generadas por renuncia, debido a crecimiento profesional y mejor propuesta laboral / 6 sustituciones de vacantes por sustituciones de personal, debido a promociones, fallecimientos, desvinculación y cambios de modalidad de contratada a fija / 1 adición de plaza, para un total de 17 acciones de personal, de las cuales 11 son plazas fijas y 6 contratadas.

Finalmente, se considera pertinente reservar la publicidad en este punto de agenda de conformidad con lo establecido en el artículo 17, literal h de la Ley núm. 200-04, General de Libre Acceso a la Información Pública de fecha 28 de julio de 2004, toda vez que se trata de



información correspondiente a un proceso deliberativo de este Consejo Directivo previo a su aprobación por parte del Consejo del Poder Judicial.

Por lo que, a partir de las consideraciones previamente indicadas, y vistos los siguientes documentos: 1) el oficio GGH núm. 070-2025, de fecha 5 de marzo de 2025, emitido por la Gerencia de Gestión Humana, concerniente a la remisión de acciones del personal administrativo del Registro Inmobiliario; 2) el oficio GGH núm. 071-2025, de fecha 5 de marzo de 2025, emitido por la Gerencia de Gestión Humana, concerniente a la justificación de motivo de vacantes; y, 3) el oficio AG-2025-087 de fecha 5 de marzo de 2025, emitido por la Administración General, este Consejo Directivo del Registro Inmobiliario, por unanimidad de votos, decidió:

TERCERA RESOLUCIÓN:

Único: Disponer la reserva de la publicación de este punto de agenda de conformidad a lo establecido por el artículo 17, literal h de la Ley núm. 200-04, General de Libre Acceso a la Información Pública de fecha 28 de julio de 2004, que establece la limitación y excepción al deber de informar del Estado; y en virtud del párrafo I del artículo 19 del Reglamento del Registro Inmobiliario aprobado por el Consejo del Poder Judicial mediante Resolución núm. 008-2020 de fecha 7 de julio de 2020.

4. Designación de firmas habilitadas DNRT.

Responsable(s): Karina Pérez, gerente de Operativa de la Dirección Nacional de Registro de Títulos.

Conforme dispone el artículo 13 de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, la Dirección Nacional de Registro de Títulos es el órgano de carácter nacional dentro de la Jurisdicción Inmobiliaria encargado de coordinar, dirigir y regular el desenvolvimiento de las oficinas de Registro de Títulos, así como velar por el cumplimiento de la normativa aplicable en el ámbito de sus competencias.

En ese sentido, la Dirección Nacional de Registro de Títulos es el responsable de mantener el adecuado registro de las firmas de los funcionarios bajo su dependencia, habilitados para emitir documentos oficiales, acorde a las disposiciones del artículo 6, literal c), del Reglamento General de Registro de Títulos, aprobado mediante resolución núm. 788-2022.



La operación del Registro Inmobiliario es dinámica y está expuesta al comportamiento del mercado inmobiliario en la República Dominicana. Este mercado, presenta a menudo un incremento significativo en el registro de actuaciones registrales, que desbordan nuestra capacidad operativa y afectan nuestros tiempos de respuesta al usuario, además, de los imprevistos y ausentismo, que provocan un retraso significativo en los procesos de ejecución. Por estas razones, se debe contar con alternativas que faciliten el funcionamiento de las operaciones y ayuden a viabilizar el servicio.

Los Registros de Títulos a nivel nacional, en el último año han presentado un aumento significativo en sus ingresos de expedientes diarios, equivalente a un aproximado del 7.37% de su operación.

Ante la necesidad institucional de cumplir los tiempos de respuesta de las actuaciones registrales que se someten ante el Registro de Títulos, así como brindar una mejor atención al usuario, es indispensable habilitar abogados de la Dirección Nacional de Registro de Títulos, para que otorguen apoyo en el ejercicio de la función calificadora, mediante firmas habilitadas.

La firma habilitada es un profesional del derecho designado por el Consejo Directivo del Registro Inmobiliario para ejercer la función calificadora de manera provisional. En el ejercicio de sus funciones, tiene las mismas responsabilidades del registrador de títulos adscrito en cuanto a la calificación de actuaciones registrales.

En marzo del año 2024, mediante Acta núm. 001-2024, del Consejo Directivo del Registro Inmobiliario fueron habilitadas las firmas de veintidós (22) Abogados pertenecientes a Dirección Nacional de Registro de Títulos para contrarrestar el alza de ingreso de las actuaciones registrales. Hoy día, cuatro (04) de estos, no forman parte del equipo de la Dirección Nacional de Registro de Títulos, siendo necesario su reemplazo.

Adicionalmente, surge la necesidad de incorporar tres (03) nuevas firmas para respaldar la operatividad fluctuante de los Registros de Títulos, dado el aumento del ingreso diario e imprevistos tecnológicos y humanos que afectan el día a día, lo que equivaldría a un total de veinticinco (25) firmas habilitadas de la Dirección Nacional de Registro de Títulos.

Asimismo, mediante Acta núm. 16-2024, del Consejo del Poder Judicial, se aprueba una compensación salarial a 10 firmas habilitadas de la Dirección Nacional de Registro de Títulos durante el tiempo en que se encuentren activas ejerciendo la función calificadora, conforme

los criterios establecidos. Dentro del total de firmas habilitadas, la compensación se les aplica de manera rotativa, en cumplimiento del principio de equidad retributiva.

Es por ello que, surge la necesidad de reemplazar cuatro (04) firmas habilitadas e incluir tres (03) para que sirvan de respaldo a la operación registral y responder de manera oportuna al dinamismo del mercado inmobiliario en el país. Asimismo, que, las mismas puedan incluirse en el plan de compensación salarial cuando se encuentren activas en el desempeño de dicha función, conforme en los criterios establecidos en la citada acta.

Los abogados de la Dirección Nacional de Registro de Títulos propuestos para la habilitación de la firma, son los siguientes.

No.	Código Empleado	Nombre	Posición	Departamento	
1	20829	Patricia Grau	Abogado Registral	GAR	Nueva Habilitación
2	20093	Alfadoris Mota	Abogado Registral	GAR	
3	15543	Margery Tavárez	Abogado Registral	GAR	
4	23342	Rosmery Cordero	Abogado Registral	GAR	
5	24340	Jonathan Rosario	Abogado Registral	GAR	
6	16881	Ana Rosa Martínez	Abogado Registral	GAR	
7	24244	Luciano Hilario	Abogado Registral	GAR	

Por lo que, a partir de los hechos y consideraciones previamente indicados, y vista la solicitud de habilitación de firmas de la Dirección Nacional de Registro de Títulos, de fecha 26 de febrero de 2025, identificado con el núm. DNRT-2025-0203, este Consejo Directivo del Registro Inmobiliario, por unanimidad de votos, decidió:

CUARTA RESOLUCIÓN:

1° Aprobar la sustitución de cuatro (4) colaboradores de los veintidós (22) que habían sido aprobados en marzo de 2024, mediante acta del CDRI 001-2024, por el periodo de un (1) año, a partir de la fecha de aprobación de este punto.

2° Aprobar la habilitación de firmas para los tres (3) colaboradores adicionales para un total de veinticinco (25) firmas habilitadas, por un periodo de un (1) año a partir de la fecha de aprobación de este punto.



5. Solicitud de modificaciones de los registros contables de periodos anteriores a la desconcentración.

Responsable(s): Albania Díaz, gerente de Contabilidad y Finanzas.

El Registro Inmobiliario fue creado como una dependencia del Consejo del Poder Judicial mediante la Resolución 008-2020, de fecha 7 de julio de 2020. Hasta ese momento, todas las actividades del Registro formaban parte de las operaciones del Poder Judicial y sus informaciones financieras se reflejaban dentro de los estados financieros de dicha entidad. En ese contexto, el Registro Inmobiliario solo presentaba información financiera a través de la ejecución presupuestaria, solo registrando la ejecución del gasto y los ingresos generados en tasas por servicio, careciendo de un sistema financiero que permitiera la elaboración de estados financieros.

La desconcentración de funciones administrativas, financieras y de Gestión Humana al Registro Inmobiliario debía completarse antes del 31 de diciembre de 2020, según lo estipulado en el Artículo 38 de la Resolución 008-2020. Como resultado, las operaciones autónomas del Registro Inmobiliario iniciaron en el año 2021. Evidenciado así la obligatoriedad de presentar sus estados financieros en función de estos atributos otorgados.

En cumplimiento con estos compromisos asumidos como dependencia del Poder Judicial, se elaboraron por primera vez los estados financieros correspondientes a los periodos 2021 y 2022, los cuales fueron sometidos a dos procesos de auditorías una interna y una externa en el año 2024. Dándose de esta forma el inicio de una etapa a nivel de controles financieros.

Las cifras provenientes de periodos anteriores a la desconcentración del Registro Inmobiliario requirieron análisis para garantizar que los saldos iniciales reflejaran la certidumbre y razonabilidad esperada conforme a las normas internacionales del sector público. Por ello, se hace necesario realizar las revisiones pertinentes y aplicar las correcciones correspondientes, en línea con las recomendaciones y observaciones formuladas en los procesos de auditoría interna y externa sobre los estados financieros 2021-2022.

Estas acciones permitirán reflejar información financiera confiable, alineada con los principios de contabilidad generalmente aceptados y las Normas Internacionales de Contabilidad del Sector Público.

Tanto los auditores internos como los auditores externos identificaron cuentas cuyos saldos requerían subsanaciones, clasificadas de la siguiente forma:

- *Ajustes;*
- *Reclasificaciones: corregir el registro de un asiento contable moviendo un saldo de una cuenta a otra;*
- *Anulación: reversar el valor del registro de un asiento erróneo;*
- *Reversión: deshacer un asiento contable de manera temporal o definitiva, pero a diferencia de la anulación, puede implicar su reemplazo por uno nuevo.*

Estas correcciones implican la reapertura de periodos contables previos a los auditados.

Conforme a la Norma Internacional de Contabilidad del Sector Público (NICSP) 3 – Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores, estos ajustes se fundamentan en el principio de reexpresión retrospectiva. Dicho principio establece que los errores materiales en los estados financieros de periodos anteriores deben corregirse en la primera información contable emitida posterior a su detección. La corrección debe reflejarse ajustando los saldos iniciales de activos, pasivos y patrimonio neto del periodo más antiguo presentado en los estados financieros.

Un punto relevante es que el Registro Inmobiliario no recibió formalmente el descargo de los activos fijos al momento de la desconcentración, los cuales aún figuran en los libros contables del Poder Judicial. Se hace necesario que el Consejo del Poder Judicial realice el traspaso formal de dichos activos, proceso actualmente en gestión por su Dirección Financiera.

Además, aunque existían registros contables del Registro Inmobiliario antes de finales de 2020, estos no contaban con un módulo auxiliar de activos fijos, lo que impide un desglose detallado de las adquisiciones hasta el año 2021. Como consecuencia, la validación de estas cifras deberá realizarse mediante un inventario de activos fijos posterior al descargo del Consejo, lo cual fue señalado como una de las salvedades por los auditores externos.

Los ajustes contables tendrán los siguientes efectos:

- **Balance General:** modificaciones en activos, pasivos y patrimonio, según corresponda.
- **Estado de Resultados:** ajustes en ingresos o gastos, conforme sea aplicable.



- **Otros efectos relevantes:** impacto en la presentación de los estados financieros y en el cumplimiento normativo.

Finalmente, con estas acciones se espera concluir el cierre de los estados financieros 2021-2022, con el mayor grado de exactitud, razonabilidad y fiabilidad de la información financiera del Registro Inmobiliario.

Por lo que, a partir de los hechos y consideraciones previamente indicados, y visto 1) el informe para la solicitud de modificaciones a los registros contables de periodos anteriores a la desconcentración del Registro Inmobiliario, elaborado en el mes de marzo 2025; 2) los borradores de los estados financieros correspondientes a los años 2021 y 2022, realizado por los auditores independientes; y 3) el borrador de los estados financieros correspondientes al año 2022, realizado por los auditores independientes, este Consejo Directivo, por unanimidad de votos, decidió:

QUINTA RESOLUCIÓN:

1º: Autorizar a la Administración General del Registro Inmobiliario, a través de la Gerencia de Contabilidad y Finanzas, aplicar las correcciones y las recomendaciones expresadas en las auditorías realizadas a los estados financieros de los periodos 2021 y 2022, según corresponda.

2º Instruir a la Secretaría del Consejo Directivo del Registro Inmobiliario emitir, de manera inmediata, la certificación de la instrucción que antecede, a los fines de poder dar inicio a los procesos correspondientes

Se levanta la sesión a las 12:00 m.

Firmado: Mag. Henry Molina Peña, Presidente del Consejo Directivo del Registro Inmobiliario; Consejeros Modesto Antonio Martínez Mejía, representante del Consejo del Poder Judicial; Indhira Del Rosario Luna, Directora Nacional de Registro de Títulos, Ridomil Rojas Ferreyra, Director Nacional de Mensuras Catastrales y Ricardo José Noboa Gañán, Administrador General del Registro Inmobiliario, en funciones de Secretario del Consejo Directivo del Registro Inmobiliario.

Ricardo José Noboa Gañán



Acta núm. 003-2025

Día 31 de marzo de 2025

Lugar: Plataforma Microsoft Teams

Modalidad Virtual

Hora: 11:00 am.

Secretario

-Fin del documento-