



RI-2025-147
Aprobación: Acta núm. 004 de fecha
4 de septiembre de 2025. Proceso
núm. RI-LPN-BS-2025-002.

CONTRATO DE SERVICIOS

(Contratación de servicios de limpieza para las oficinas del Registro Inmobiliario a nivel nacional)

ENTRE:

El **REGISTRO INMOBILIARIO (RI)**, órgano desconcentrado del Consejo del Poder Judicial, creado mediante Resolución núm. 008-2020 de fecha 7 de julio de 2020, titular del Registro Nacional de Contribuyentes (R.N.C.) núm. 4-24-00093-1, con sede principal en la avenida Independencia, esquina avenida Enrique Jiménez Moya, Centro de los Héroes de Constanza, Maimón y Estero Hondo, de esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, debidamente representado por su Administrador General, **RICARDO JOSÉ NOBOA GAÑÁN**, dominicano, mayor de edad, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-1654542-7, domiciliado y residente en esta ciudad, debidamente autorizado conforme a las facultades concedidas por el artículo 24 numeral 3 de la citada Resolución núm. 008-2020, del Consejo del Poder Judicial, quien en lo adelante en este contrato se denominará el “**RI**” o “**LA PRIMERA PARTE**”;

Y la empresa **EXPERT CLEANER SQE, S.R.L.**, sociedad comercial constituida de acuerdo con las leyes de la República Dominicana, Registro Nacional de Contribuyentes núm. 1-32-07536-6, con domicilio social en la Avenida 27 de Febrero núm. 500, segundo nivel, Mirador Norte, de esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, República Dominicana, debidamente representada por el señor **MARCOS DE JESÚS GERALDINO VICTORIA**, dominicano, mayor de edad, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 031-0030817-4, domiciliado y residente en esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, quien en lo que sigue del presente acto se denominará “**LA SEGUNDA PARTE**” o por su propio nombre.

En el entendido de que cuando ambas partes figuren juntas o en cláusulas comunes se identificarán como “**LAS PARTES**”.

EN CONSIDERACIÓN A QUE:

1. La Constitución de la República Dominicana dispone en su artículo 156 que el Consejo del Poder Judicial es el órgano permanente de disciplina, administración organizacional, financiera y presupuestaria del Poder Judicial.
2. El artículo 3 de la Ley núm. 28-11, Orgánica del Consejo del Poder Judicial, de fecha 20 de enero de 2011, dispone que el Consejo del Poder Judicial “[e]n el ejercicio de sus facultades constitucionales dirige y administra todos los aspectos de carácter presupuestario, financiero y de gestión administrativa del Poder Judicial”.
3. Mediante la Resolución núm. 008-2020, de fecha 7 de julio de 2020, fue aprobada la creación y el Reglamento del Registro Inmobiliario, como dependencia del Consejo del Poder Judicial, y el responsable del manejo sistémico de los órganos de naturaleza administrativa establecidos en la Ley de Registro Inmobiliario núm. 108-05 y sus reglamentos.



REPÚBLICA DOMINICANA
**REGISTRO
INMOBILIARIO**

RI-2025-147

Aprobación: Acta núm. 004 de fecha
4 de septiembre de 2025. Proceso
núm. RI-LPN-BS-2025-002.

4. En fecha 2 de mayo de 2025, la Gerencia Administrativa del Registro Inmobiliario, mediante requerimiento núm. GA-2138-2025, solicitó la contratación de los servicios de limpieza para las oficinas del Registro Inmobiliario a nivel nacional.

5. En la misma fecha, 2 de mayo de 2025, la Gerencia de Contabilidad y Finanzas emitió el certificado de apropiación presupuestaria y el certificado de compromiso de fondos identificados con el núm. de oficio GA-2138-2025, para la contratación de que se trata, en los que se certifica que la institución cuenta con la debida apropiación de fondos por el monto total de RD\$45,000,000.00, cuenta POA núm. 1.7.4.

6. En fechas 16 y 17 de junio de 2025, el Departamento de Compras y Contrataciones del Registro Inmobiliario procedió a publicar la convocatoria en los periódicos de circulación nacional el Diario Libre y El Caribe, y por otro lado, en fecha 16 de junio de 2025 publicó la convocatoria del procedimiento en el portal web institucional (www.ri.gob.do) y en la misma fecha fue remitida la invitación a 16 empresas.

7. En fecha 4 de septiembre de 2025, mediante Acta núm. 004 se decidió la adjudicación del procedimiento de licitación pública nacional núm. RI-LPN-BS-2025-002, llevado a cabo para la contratación de servicios de limpieza para las oficinas del Registro Inmobiliario a nivel nacional, de la manera siguiente:

Empresas	RNC	Lote Adjudicado	Total Adjudicado	Condiciones
Expert Cleaner SQE, S.R.L.	1-32-07536-6	1	RD\$21,992,604.85	Inicio de Ejecución: Las operaciones iniciarán con una reunión entre las partes, a partir de la suscripción del contrato entre el adjudicatario y el Registro Inmobiliario. A tales fines, la indicada contratación tendría una duración de (24) meses, contados a partir del inicio del servicio y hasta su fiel cumplimiento. Forma de pago: Por los servicios contratados se realizarán pagos mensuales con crédito de 30 días contra entrega de factura presentada por la empresa proveedora del servicio, acompañada por las certificaciones de recepción conforme de los servicios de la sede donde se realizó la labor, así como que se encuentra al día en el pago de impuestos a la DGII y la TSS. En el caso de que el adjudicatario no cumpla con estos requisitos, el pago será detenido y será evidenciado el incumplimiento en los informes de seguimiento del contrato. Las solicitudes realizadas de forma ocasional o imprevistos serán pagadas adicional al contrato fijo establecido, al mes siguiente de realizada la labor.
Silosa, E.I.R.L.	1-03-15709-2	3	RD\$6,149,688.00	
Equipos, Consejería y Soluciones Empresariales Muñoz Núñez, S.R.L.	1-30-88918-1	2, 4 y 5	RD\$7,332,870.41	

En el entendido de que el anterior preámbulo forma parte integrante del presente contrato, de manera libre y voluntaria;



RI-2025-147
Aprobación: Acta núm. 004 de fecha
4 de septiembre de 2025. Proceso
núm. RI-LPN-BS-2025-002.

LAS PARTES

HAN CONVENIDO Y PACTADO LO SIGUIENTE:

PRIMERO:

LA PRIMERA PARTE, por medio del presente acto, contrata a **LA SEGUNDA PARTE**, conforme al pliego de condiciones, la oferta técnica y la oferta económica aperturada en fecha 31 de julio de 2025, que forman parte integral del presente contrato, para que lleve a cabo la limpieza y desinfección de áreas internas y perimetrales para las localidades del Registro Inmobiliario en la Región Sur Central del país, específicamente en las provincias Santo Domingo, Distrito Nacional, Peravia (Bani) y Azua, a través de los objetivos específicos y actividades siguientes:

- Mantener las instalaciones en condiciones de limpieza, orden e higiene de conformidad con las especificaciones indicadas en el presente documento.
- Realizar las actividades de aseo y limpieza de forma óptima, utilizando las mejores prácticas, con los recursos asignados.
- Garantizar la frecuencia y la eficacia de los operativos recurrentes y no recurrentes a través de una supervisión, que incluye uso de materiales de desinfección y sanitización de áreas concurridas para prevenir cualquier virus.
- Atender de forma eficaz y eficiente los incidentes que surjan.
- Cumplir con los estándares de la limpieza establecidos en estos términos de referencia para cada tipo de modalidad.

PÁRRAFO I: A continuación, se describe la cobertura de los tipos de servicio, tanto el servicio estándar ordinario (limpieza recurrente) y el servicio ocasional (limpieza no recurrente), tal como se indica a continuación:

• Servicio estándar ordinario – Limpieza recurrente:

La cobertura del horario del servicio a nivel general es desde las 7:00 a.m. hasta las 5:00 p.m. de lunes a viernes, y desde las 8:00 a.m. hasta las 12:00 p.m. los sábados. Este horario será fraccionado en 3 turnos, distribuidos de la manera siguiente:

- De lunes a viernes desde las 7:00 a.m. hasta las 4:00 p.m. (primer turno).
- De lunes a viernes desde las 8:00 a.m. hasta las 5:00 p.m. (segundo turno).
- Sábados desde las 8:00 a.m. hasta las 12:00 p.m. (tercer turno; aplica sólo para la Sede Central).

Alcance	Frecuencia	Evidencia de trabajo realizado
Limpieza de los pisos internos.	Diario	Se observará las condiciones de la limpieza.
Limpieza y despolvo de las estaciones de trabajo.	Diario	Se observará las condiciones de las estaciones de trabajo.
Recogida de basura de todas las áreas.	Dos veces al día	Se observará las condiciones de la recogida.
Limpieza de baños con desinfectantes, incluyendo alcohol y cloro, cuando aplique, y atender incidentes en sanitarios	4 veces al día	Utilizar insumos según el requerimiento. Evidencia: Usar hoja de registro de visita para limpieza de los baños asignados. Esta hoja de visita será suministrada por el suplidor.





REPUBLICA DOMINICANA
**REGISTRO
INMOBILIARIO**

RI-2025-147
Aprobación: Acta núm. 004 de fecha
4 de septiembre de 2025. Proceso
núm. RI-LPN-BS-2025-002.

Alcance	Frecuencia	Evidencia de trabajo realizado
y orinales. Informar sobre reemplazo de jabón, papel de manos y papel de baño.		
Limpieza focalizada de paredes internas/externas oficinas y áreas del interior.	Semanal	Se observará las condiciones de la limpieza.
Limpieza profunda de paredes internas/externas oficinas y áreas del interior.	Mensual	Evidencia: Formulario de alcance labor realizada recibido por el área administrativa responsable.
Aspirado de alfombras en las áreas donde se dispongan.	Semanal	Evidencia: Formulario de alcance labor realizada recibido por el área administrativa responsable.
Lavado de alfombras en las áreas donde se dispongan.	Bimensual	Evidencia: Formulario de alcance labor realizada recibido por el área administrativa responsable.
Despolvo general de puertas, ascensores y pasamanos.	Diario	Se observará las condiciones de la limpieza.
Limpieza de superficies de teléfono, computadoras, impresoras, scanner o cualquier equipo tecnológico o electrónico con paño seco de microfibra.	Diario	Se observará las condiciones de la limpieza.
Se evitará la parte interior de los equipos y uso de líquidos no autorizados.		
Limpieza de paredes, pasamanos y puertas que se visualice grasa, mancha, cintas adhesivas o pegamento o cualquier sustancia.	Diario	Se observará las condiciones de la limpieza.
Realizarlo con cuidado que no maltrate la pintura y superficies.		
Limpieza de divisiones en las estaciones de trabajo a media altura.	Diario	Evidencia: Formulario de alcance labor realizada recibido por el área administrativa responsable.
Limpieza del comedor y la higienización de los electrodomésticos.	Diario	Evidencia: Formulario de alcance labor realizada recibido por el área administrativa responsable.
Limpieza de área de acopio de desechos sólidos, y contenedores, desagüe, trampa de grasa.		
Utilizar detergentes que supriman el olor y sucio de forma efectiva. Se debe recolectar la basura recopilada en los contenedores previo al horario de retiro por parte del ayuntamiento o contratista.	Semanal	Evidencia: Formulario de alcance labor realizada recibido por el área administrativa responsable.
Limpieza de áreas verdes, parques y maceteros.		
En el área verde recogen la basura diaria y los parques se barren semanal y se lava profundo una vez al mes.	Diario, semanal y mensual	Evidencia: Formulario de alcance labor realizada recibido por el área administrativa responsable.
Limpieza de vidrios y cristales externos a una altura no mayor de 3 metros, sean fijos o móviles.	Semanal	Se realizan limpieza profunda a requerimiento o si se visualizan sucias. Evidencia: Formulario de alcance labor realizada recibido por el área administrativa responsable.
Limpieza de pisos y área externa suprimiendo musgo y moho causados por la humedad.	Semanal	Evidencia: Formulario de alcance labor realizada recibido por el área administrativa responsable.
Limpiar y mantener organizados todos los espacios donde se encuentren los	Diario	No es permitido dejar visible estos utensilios y los mismos deberán ser estrictamente higienizados diarios.





RI-2025-147
Aprobación: Acta núm. 004 de fecha
4 de septiembre de 2025. Proceso
núm. RI-LPN-BS-2025-002.

Alcance	Frecuencia	Evidencia de trabajo realizado
utensilios como suapers, escobas, paños, plumeros entre otros, evitando que se coloquen dentro de los baños y áreas de atención al usuario visible.		
Operativos de limpieza profunda a áreas perimetrales, pasillos, ascensores, salas y estrados.	Bimensual	Evidencia: Formulario de alcance labor realizada recibido por el área administrativa responsable.
Pulido de pisos, según aplique. Se debe segmentar las áreas y realizar un programa de pulido. La realización de esta labor debe ser en horario no laborable en oficinas y si puede ser en horario laborable áreas de lobby con previa coordinación con la administración.	Mensual conforme a la programación	Evidencia: Formulario de alcance labor realizada recibido por el área administrativa responsable.



• Servicio ocasional – Limpieza no recurrente:

Este abarca los requerimientos adicionales que surjan, serán solicitados y autorizados según las necesidades de las distintas áreas del Registro Inmobiliario, previa coordinación con el área correspondiente. A tales fines será necesario establecer tarifas estándares de cuánto costará un operador por día dentro de los horarios establecidos.

Esta tipología pudiera necesitar operadores de limpieza o auxiliares adicionales, insumos gastables y maquinarias.

Serán contratadas por este concepto un máximo de 40 horas de servicios mensuales por cada tipo de personal (supervisor/operadores hombre o mujer) al mes, consumibles a requerimiento de la institución.

NOTA: Cada operativo tendrá características únicas en cuanto al alcance, momento y localización. El servicio deberá realizarse en la fecha acordada al momento de ser autorizado en los mismos horarios establecidos en el servicio estándar ordinario.

Este servicio deberá ser facturado de manera independiente.

Los servicios ocasionales podrán ser requeridos tanto en horario laboral (jornada ordinaria), como en horario no laboral (jornada extraordinaria), y serán facturados conforme a los tarifarios contenidos en la oferta económica presentada por **LA SEGUNDA PARTE**, los cuales serán identificados de la manera siguiente:

- Jornada laboral (ordinaria): Inicia desde las 7:00 a.m. hasta las 5:00 p.m. de lunes a viernes, y sábados desde las 8:00 a.m. hasta las 12:00 p.m.
- Jornada extraordinaria: Incluye domingos y lunes a sábados fuera del horario ordinario.

Alcance	Frecuencia	Evidencia de trabajo realizado
Limpieza posterior a readequaciones y reparaciones.	A requerimiento	Esta actividad es acorde al plan de la Gerencia de Infraestructura con impacto a nivel nacional.



REPUBLICA DOMINICANA
**REGISTRO
INMOBILIARIO**

RI-2025-147

Aprobación: Acta núm. 004 de fecha
4 de septiembre de 2025. Proceso
núm. RI-LPN-BS-2025-002.

Alcance	Frecuencia	Evidencia de trabajo realizado
Limpieza de áreas afectadas por eventos como el clima o por actividades especiales.	A requerimiento	Evidencia: Alcance previamente autorizado por la Gerencia Administrativa y recepción conforme del área administrativa de la localidad donde se realizó la labor. Los eventos del clima no siempre pueden ser predecibles. En cambio, los de los eventos programados si pueden anticiparse por lo que se solicitaría previo los requerimientos adicionales. Evidencia: Alcance previamente autorizado por la Gerencia Administrativa y recepción conforme del área administrativa de la localidad donde se realizó la labor.
Limpieza post mudanzas y movimientos de oficinas y personal.	A requerimiento	Esta necesidad es a nivel nacional concentrado en su mayoría en las sedes cabeceras. Evidencia: Alcance previamente autorizado por la Gerencia Administrativa y recepción conforme del área administrativa de la localidad donde se realizó la labor.
Personal para mover y cargar mobiliario, documentos y otros generado por mudanzas, readecuaciones entre otros.	A requerimiento	Esta necesidad se requerirá a nivel nacional por días puntuales relacionado a operativos específicos. Dicho personal debe presentar un uniforme adecuado para la labor incluyendo faja. Evidencia: Alcance previamente autorizado por la Gerencia Administrativa y recepción conforme del área administrativa de la localidad donde se realizó la labor.
Requerimientos de personal de limpieza fuera de horario y días no laborables.	A requerimiento	Esta necesidad se requerirá de forma específica. Dicho personal debe presentar un uniforme adecuado para la labor incluyendo faja. Evidencia: Alcance previamente autorizado por la Gerencia Administrativa y recepción conforme del área administrativa de la localidad donde se realizó la labor.

SEGUNDO:

Los siguientes documentos forman parte integral e insustituible del presente contrato, **LAS PARTES** reconocen cada uno de esos como parte intrínseca de este, a saber:

- El pliego de condiciones del procedimiento y sus anexos.
- La oferta técnica y económica presentada por **LA SEGUNDA PARTE**.
- La fianza de fiel cumplimiento identificada con el núm. FIAN-18872, emitida en fecha 22 de septiembre de 2025, por Multiseguros SU, S.A.
- La certificación identificada con el registro núm. 7718-2025, de fecha 25 de agosto de 2025, emitida por el Ministerio de Industria, Comercio y Mipymes.

TERCERO:

LA PRIMERA PARTE pagará a **LA SEGUNDA PARTE** la suma total de VEINTIÚN MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS CUATRO PESOS DOMINICANOS CON 85/100 (RD\$21,992,604.85), impuestos incluidos.

PÁRFAO I: **LA PRIMERA PARTE** realizará los pagos de manera mensual con crédito mínimo de treinta (30) días a partir de la recepción de la factura, y del acta de aceptación de los mismos por parte de la Gerencia Administrativa del Registro Inmobiliario, dependencia de **LA PRIMERA PARTE**.

PÁRFAO II: Las solicitudes realizadas de forma ocasional o imprevistos serán pagadas adicional al contrato fijo establecido, al mes siguiente de realizada la labor.



RI-2025-147
Aprobación: Acta núm. 004 de fecha
4 de septiembre de 2025. Proceso
núm. RI-LPN-BS-2025-002.

PÁRRAFO III: En observación a lo establecido anteriormente, a continuación, se presentan los **tarifarios** de servicios aplicables a la presente contratación:

Servicios ordinarios/recurrentes:

Jornada ordinaria (lunes a sábados)	
Tipo de operario	Precio por hora (RDS)
Supervisor en la sede	271.81
Supervisor de zona	310.20
Hombre	167.61
Mujer	167.61

Jornada extraordinaria (Fines de semana)	
Tipo de operario	Precio por hora (RDS)
Supervisor en la sede	366.94
Supervisor de zona	418.77
Hombre	226.28
Mujer	226.28

Jornada extraordinaria (Horario no laborable)	
Tipo de operario	Precio por hora (RDS)
Supervisor en la sede	543.61
Supervisor de zona	620.39
Hombre	335.23
Mujer	335.23

Servicios ocasionales/no recurrentes:

Jornada ordinaria (lunes a sábados)	
Tipo de operario	Precio por hora (RDS)
Supervisor en la sede	271.81
Supervisor de zona	310.20
Hombre	167.61
Mujer	167.61

Jornada extraordinaria (Fines de semana)	
Tipo de operario	Precio por hora (RDS)
Supervisor en la sede	366.94
Supervisor de zona	418.77
Hombre	226.27
Mujer	226.27

Jornada extraordinaria (Horario no laborable)	
Tipo de operario	Precio por hora (RDS)
Supervisor en la sede	543.62
Supervisor de zona	620.40
Hombre	335.22
Mujer	335.22





REPÚBLICA DOMINICANA
**REGISTRO
INMOBILIARIO**

RI-2025-147

Aprobación: Acta núm. 004 de fecha
4 de septiembre de 2025. Proceso
núm. RI-LPN-BS-2025-002.

PÁRRAFO IV: LA SEGUNDA PARTE se compromete, igualmente, a presentar conjuntamente con la factura, el Registro de Proveedor del Estado activo, la certificación de impuestos y de pagos de la Tesorería de la Seguridad Social vigentes.

PÁRRAFO V: LA SEGUNDA PARTE reconoce que es responsable del pago de cualquier suma de dinero que por concepto de impuestos sea necesario pagar con motivo del presente contrato, teniendo **LA PRIMERA PARTE** la responsabilidad de retener el impuesto que pudiera ser exigido a **LA SEGUNDA PARTE**, de conformidad con el ordenamiento normativo aplicable vigente.

CUARTO:

LA SEGUNDA PARTE, durante la ejecución de la presente contratación, se compromete a cumplir con los lineamientos indicados sobre las especificaciones necesarias para el lote adjudicado, a saber:

LOTE 1: Sur Central						
Ítem	Localidad o edificio	Pisos	Oficinas donde se recibe el servicio	Cantidad de supervisores (as)	Cantidad de operadores hombres	Cantidad de operadoras mujeres
1	Registro Inmobiliario, Sede Central	4	Edificio principal y anexo, excepto las oficinas de Catastro y Abogado del Estado	1 supervisor(a) en la Sede Central (ítem 1)	4	14
2	Archivo Permanente	2	Archivo y oficinas administrativas	1 supervisor(a) de Zona (ítems 2 al 6)	1	0
3	Oficina de Servicios, Sambil	1	Local completo	1 supervisor(a) de Zona (ítems 2 al 6)	0	1
4	Oficina de Registro de Títulos, Provincia Santo Domingo	2	Local completo	1 supervisor(a) de Zona (ítems 2 al 6)	1	0
5	Palacio de Justicia de Baní	2	Registro de Títulos y Tribunal de Jurisdicción Original	1 supervisor(a) de Zona (ítems 2 al 6)	0	1
6	Oficina de Servicios, Azua	1	Local completo	1 supervisor(a) de Zona (ítems 2 al 6)	0	1

PÁRRAFO I: A continuación, se indican las direcciones de las localidades donde **LA SEGUNDA PARTE** ejecutará sus servicios, a saber:

LOTE 1: Sur Central	
Localidad	Dirección
Distrito Nacional, Sede Central	Av. Independencia Esq. Comandante Jiménez Moya, Centro de los Héroes.
Distrito Nacional, Archivo Central	Parque Industrial Duarte, kilómetro 22 ½ de la Autopista Duarte, Santo Domingo Oeste, provincia Santo Domingo.



RI-2025-147
Aprobación: Acta núm. 004 de fecha
4 de septiembre de 2025. Proceso
núm. RI-LPN-BS-2025-002

LOTE 1: Sur Central	
Localidad	Dirección
Distrito Nacional, Sambil	Avenida John F Kennedy esquina los Aviadores, Plaza Comercial Sambil, Nivel Acuario, Local AC31.
Santo Domingo	Carretera Mella Esq. San Vicente de Paul, Local 71-A, Plaza de la Tierra - Megacentro.
Baní	Av. Máximo Gómez No. 106, esq. Calle Eugenio María de Hostos, Palacio de Justicia.
Azua	Calle Emilio Prud-Homme No. 38, Centro de la Ciudad, Azua de Compostela.

PÁRRAFO II: Las direcciones de las localidades podrán ser modificadas en el transcurso de la ejecución de la contratación, previa notificación a **LA SEGUNDA PARTE**.

QUINTO:

LA SEGUNDA PARTE reconoce que el personal que será utilizado para la ejecución de la contratación ha sido contratado por esta y en tal virtud, estos no poseen ni poseerán una relación laboral o de ningún tipo con **LA PRIMERA PARTE**, quedando liberada esta de la realización de cualquier pago, beneficio o comisión de cualquier tipo, por la labor realizada.

PÁRRAFO I: LA SEGUNDA PARTE no podrá iniciar los trabajos si previamente no ha asegurado, por su cuenta y cargo, contra riesgos de accidentes de trabajo a todo el personal permanente o transitorio afectado al servicio. Las pólizas deberán cubrir: indemnización por muerte, incapacidad total o parcial (ambas temporal o permanente), asistencia médica, asistencia farmacéutica y gastos sanatoriales, aparatos de prótesis y ortopedia, estudios de cualquier nivel de complejidad, etc., conforme legislación vigente en la materia.

PÁRRAFO II: LA SEGUNDA PARTE asume toda la responsabilidad por los daños y perjuicios que pueda ocasionar durante la ejecución del servicio, la cual le podrá ser deducida penal, civil, administrativa, ambientalmente y por cualquier orden de responsabilidad derivada del derecho común o de las leyes especiales.

PÁRRAFO III: LA SEGUNDA PARTE mantiene indemne y exime de cualquier responsabilidad a **LA PRIMERA PARTE** y a sus empleados y funcionarios, por cualquier litigio, acción legal o procedimiento administrativo, reclamación, demanda, pérdida, daño, costo y gasto, cualquiera sea su naturaleza, incluidos los honorarios y gastos de representación legal, en los cuales pueda incurrir **LA PRIMERA PARTE** como resultado de riesgos profesionales o muerte del personal contratado por **LA SEGUNDA PARTE**, sea reclamado por el trabajador o sus causahabientes durante y luego de la vigencia del presente contrato.

SEXTO:

LA SEGUNDA PARTE tendrá prohibido el reclutamiento y contratación de personas que laboren en las instalaciones de **LA PRIMERA PARTE**. Asimismo, **LA PRIMERA PARTE** no contratará a personas que estén laborando para **LA SEGUNDA PARTE**. Ahora bien, la contratación podría aplicar en los casos en que el personal, indistintamente, haya renunciado o haya sido desvinculado en un plazo de 6 meses anteriores a la contratación.



RI-2025-147
Aprobación: Acta núm. 004 de fecha
4 de septiembre de 2025. Proceso
núm. RI-LPN-BS-2025-002.

PÁRRAFO I: Antes de iniciar las operaciones o cuando se requieran operadores adicionales o reemplazos por cualquier motivo, **LA SEGUNDA PARTE** deberá entregar a **LA PRIMERA PARTE** por cada operador nuevo la siguiente documentación:

- Certificado de no antecedentes penales.
- Copia de la cédula de identidad.
- Remitir a la institución la hoja de vida con su respectiva fotografía, de cada una de las personas que brindarán el servicio, siendo la edad máxima permitida 45 años.
- Certificación que evidencie entrenamiento en supervisión de personal provisto por el mismo proveedor o por un tercero.

PÁRRAFO II: LA SEGUNDA PARTE, se compromete a proveer los equipos, suministros y materiales necesarios para la ejecución de las operaciones, debiendo cumplir con los siguientes requerimientos, a saber:

- Dotación de uniforme que incluya de forma visible el logo de la empresa adjudicataria. Este deberá cumplir con las normas de seguridad y salud laboral establecidas en la legislación vigente, según el puesto que se esté desempeñando.
- Dotación de un carné de identificación que los acredite como empleados (as) de **LA SEGUNDA PARTE**.
- Proveer equipo de protección personal, realicen tareas que requieran de los mismos.
- Proveer al personal de señalizadores de prevención, los cuales se deben colocar en lugares visibles cada vez que realicen trabajos que pongan en riesgo la seguridad de las personas que transitan por el lugar, con el fin de evitar accidentes.
- Implementación de un mecanismo de control de asistencia para el control de la provisión del servicio en todas las sedes.
- Implementación de un registro de las tareas y labor de supervisión en formularios, acorde al programa descrito.
- Contar con formulario de registro o reporte de incidentes.
- Proporcionar maquinarias, suministros, herramientas y utensilios profesionales para realizar las actividades descritas, así como los productos gastables e insumos necesarios a estos fines.
- De manera enunciativa no limitativa deberá cubrir lo siguiente: Pulidoras, bolsas plásticas de basuras, suapers, escobas, carritos de carga y limpieza, detergentes, alcohol, productos de brillo de pisos, desinfectantes, cubetas, guantes, mascarillas, esponjas y brillos para fregar, lavaplatos, desgrasantes, destapacañerías, limpiavidrios, limpiador de cristales, haraganes, paños, lanillas, máquinas de suapeado y barrido de grandes superficies, aromatizantes.
- Los equipos y suministros deberán ser adecuados a la naturaleza del servicio solicitado con el debido mantenimiento preventivo o correctivo, de forma tal que se encuentre en condiciones de funcionamiento. **LA PRIMERA PARTE** se reserva el derecho de solicitar el cambio de los insumos y materiales, si los mismos no cumplen con el objetivo para el cual están destinados.
- Suplir los insumos o productos gastables de limpieza y desinfección con una frecuencia necesaria para mantener el servicio en cada localidad.

PÁRRAFO III: LA SEGUNDA PARTE, durante la ejecución del servicio, asume las siguientes responsabilidades, a saber:



RI-2025-147
Aprobación: Acta núm. 004 de fecha
4 de septiembre de 2025. Proceso:
núm. RI-LPN-BS-2025-002



- Garantizar el uso racional y correcto de los recursos, agua y energía eléctrica.
- Comunicar la ausencia de personal durante los primeros treinta minutos de la jornada y reemplazarlo en un periodo no mayor a dos horas.
- Registrar la entrada y salida de la institución coordinando esto con el encargado del contrato por parte de la contratante, para realizar el control de asistencia, en coordinación con la Gerencia Administrativa del Registro Inmobiliario.
- Será responsable de los daños directos o indirectos que sus empleados ocasionen al inmueble, o a los muebles propiedad de la Institución o de sus funcionarios (enunciativa y no limitativamente instalaciones físicas, equipos tecnológicos, equipos, mobiliario, áreas verdes y similares), así como a terceras personas que se encuentren en las sedes.
- Velar por la buena conducta de sus empleados e informarles las normas y disciplina que rigen en la institución, las cuales están obligados a cumplir. El personal a designar debe ser de reconocida probidad, alta responsabilidad, disciplinado, buena presencia personal, colaborador, buenos hábitos y discreto.
- Prohibir a su personal fumar dentro de las instalaciones y presentarse bajo los efectos de bebidas alcohólicas o cualquier otra sustancia análoga.
- En caso de que el personal de limpieza ingrese o salga de la institución con paquetes, estos serán objeto de un control estricto de revisión por parte del guardia de seguridad de turno de la Institución.
- Cubrir las ausencias por vacaciones, licencias, permisos, despidos o cualquier otro motivo de ausencia de su personal, manteniendo los operarios requeridos para cada localidad.
- Prohibir a su personal realizar mandados, encomiendas u otros similares de índole personal a los funcionarios de **LA PRIMERA PARTE**.
- En caso de requerir la rotación del personal designado, debe solicitar a el cambio del personal, y este deberá ser aprobado por **LA PRIMERA PARTE**.

PÁRRAFO IV: LA PRIMERA PARTE, podrá exigir a LA SEGUNDA PARTE el reemplazo de cualquier empleado que evidencie incompetencia o sea culpable de negligencia, imprudencias repetidas, falta de probidad o, en general, cuya actuación sea contraria a la buena ejecución del servicio.

SÉPTIMO:

El presente contrato estará vigente por veinticuatro (24) meses, contados a partir del inicio del servicio o, hasta su fiel cumplimiento. Las operaciones iniciarán previa coordinación entre **LAS PARTES**.

PÁRRAFO I: En caso de que cualquiera de **LAS PARTES** desee rescindir el presente contrato sin causa imputable a la otra parte, deberá notificarlo por escrito para hacer efectiva la rescisión en un plazo de treinta (30) días a partir de la notificación y deberá cumplir en el proceso con todas sus obligaciones y responsabilidades pactadas.

PÁRRAFO II: En ningún caso LA SEGUNDA PARTE podrá ceder los derechos y obligaciones del contrato a favor de un tercero, y tampoco está facultado para subcontratarlos sin la autorización previa y por escrito de LA PRIMERA PARTE, sin que ello pudiera exceder el equivalente al cincuenta por ciento (50%) del monto del contrato. En todo caso LA SEGUNDA PARTE reconoce que continuará obligado solidariamente con el cesionario o subcontratista por los compromisos del presente contrato.



RI-2025-147
Aprobación: Acta núm. 004 de fecha
4 de septiembre de 2025. Proceso
núm. RI-LPN-BS-2025-002.

OCTAVO:

Para tratar todo lo relativo al presente contrato, **LA PRIMERA PARTE** designa como enlace a la Gerencia Administrativa del Registro Inmobiliario, dependencia de **LA PRIMERA PARTE**, quien tendrá a su cargo el control, supervisión y se mantendrán en comunicación permanente con **LA SEGUNDA PARTE**.

PÁRRAFO I: Si los servicios son recibidos conforme y de acuerdo a las especificaciones técnicas requeridas en el pliego de condiciones, en el presente contrato u orden de compra, se procede a la recepción definitiva y a la entrega de una constancia de recibido conforme, a ser emitida por la Gerencia Administrativa del Registro Inmobiliario.

PÁRRAFO III: Si se estimase que los citados servicios no son aptos para la finalidad para la cual se adquirieron, se rechazarán los mismos y se dejarán a cuenta de **LA SEGUNDA PARTE**, quedando **LA PRIMERA PARTE** exenta de la obligación de pago y de cualquier otra obligación frente a **LA SEGUNDA PARTE**.

NOVENO:

LA SEGUNDA PARTE ha presentado a **LA PRIMERA PARTE** una Fianza de fiel cumplimiento de contrato identificada con el núm. FIAN-18872, de fecha 22 de septiembre de 2025, emitida por Multiseguros SU, S.A. por la suma de DOSCIENTOS DIECINUEVE MIL NOVECIENTOS VEINTISEIS PESOS DOMINICANOS CON 05/100 (RD\$219,926.05), la cual será válida hasta el día 22 de septiembre de 2026;

PÁRRAFO I: Esta garantía será devuelta una vez que **LA SEGUNDA PARTE** cumpla con sus obligaciones a satisfacción de **LA PRIMERA PARTE**, previa validación de la Gerencia Administrativa del Registro Inmobiliario, dependencia de **LA PRIMERA PARTE** y de que no quede pendiente la aplicación de multa o penalidad alguna.

PÁRRAFO II: **LA SEGUNDA PARTE** acepta y reconoce que deberá mantener estas garantías durante toda la vigencia del contrato, por lo que en caso de extensión del tiempo de ejecución del servicio la misma deberá ser renovada por la proporción correspondiente a los servicios pendientes de ejecución a la fecha.

DÉCIMO:

PÁRRAFO I: **LA SEGUNDA PARTE** se compromete a suscribir todos los seguros necesarios previstos por la reglamentación vigente, incluyendo un seguro de responsabilidad civil con cobertura de **DIEZ MILLONES DE PESOS DOMINICANOS (RD\$10,000,000.00)** que comprenderá los daños corporales y materiales que puedan ser provocados a terceros como consecuencia de la realización del servicio, y, de igual forma, los que sean necesarios para cubrir accidentes de trabajo, de conformidad con todo lo establecido en el pliego de condiciones.

PÁRRAFO II: Todas estas pólizas de seguros contendrán una disposición que subordina su cancelación a una autorización previa a la compañía de seguros expedida por **LA PRIMERA PARTE**. En caso de que algún reclamo o demanda se dirigiera contra **LA PRIMERA PARTE**, **LA SEGUNDA PARTE** queda obligada a comparecer como tercero y asumirá la responsabilidad solidaria. En caso de que la acción



RI-2025-147
Aprobación: Acta núm. 004 de fecha
4 de septiembre de 2025. Proceso: NOTARIO
núm. RI-LPN-BS-2025-002.



prosperara, **LA SEGUNDA PARTE** deberá restituir el monto de la condena, incluidos los gastos, costas y honorarios, y todo otro gasto que surja por tal motivo a **LA PRIMERA PARTE**, pudiendo hacerse efectivo de sus bienes a deducírsele al efectuarse el pago de las mensualidades pendientes de pago y/o del depósito en garantía.

PÁRRAFO III: **LA SEGUNDA PARTE** dispondrá de un plazo de 30 días calendario, contados a partir de la suscripción del presente contrato, para la presentación de la póliza de seguro de responsabilidad civil por daños a terceros.

DÉCIMO PRIMERO:

LA SEGUNDA PARTE no podrá en ningún momento proporcionar a terceros, directa o indirectamente, por sí o interpósita persona, información confidencial, así como aspectos relativos a los servicios provistos, y a los sistemas de trabajo, administración, organización y/o seguridad de **LA PRIMERA PARTE**, y en general de la documentación, archivos, planes, programas, proyectos, materiales y otros que conozca, se entere o tome conocimiento en virtud del desarrollo de la presente contratación. Lo anterior se extiende a todos los dependientes de **LA SEGUNDA PARTE**, debiendo esta adoptar las medidas necesarias para que su personal cumpla las normas de confidencialidad establecidas.

PÁRRAFO I: **LA SEGUNDA PARTE** no podrá revelar ninguna información confidencial propiedad de la institución, relacionada con los servicios suministrados y realizados, sin el consentimiento previo y por escrito de **LA PRIMERA PARTE**. Extendiéndose dicha obligación *ad vitam* a sus causahabientes o cesionarias o como sea que sus intereses aparezcan, o personal naturales o jurídicas quienes guarden relación, directa o indirectamente con la entidad declarante.

PÁRRAFO II: La violación del principio de confidencialidad constituirá un incumplimiento por parte de **LA SEGUNDA PARTE**, quien podrá ser susceptible de ser demandada por **LA PRIMERA PARTE** por los daños directos derivados del incumplimiento de dicha obligación, sin perjuicio de las sanciones administrativas a lugar.

PÁRRAFO III: **LAS PARTES** aceptan y reconocen que las disposiciones de confidencialidad antes convenidas no se extienden a aquellos casos en que las informaciones, servicios provistos, documentación en general, entre otros, que **LA PRIMERA PARTE** haya hecho pública o cuando su naturaleza ya sea pública.

DÉCIMO SEGUNDO:

LA SEGUNDA PARTE acepta y reconoce que se considerará incumplimiento del contrato, siendo enunciativas y no limitativas:

- a) La mora de **LA SEGUNDA PARTE** en la ejecución de los servicios.
- b) La falta de calidad de los servicios prestados, respecto de lo solicitado en el pliego de condiciones y lo ofertado por **LA SEGUNDA PARTE** en su oferta técnica.
- c) El incumplimiento de las especificaciones establecidas en el pliego de condiciones y en el presente documento.
- d) Que incumpla con cualquiera de las cláusulas contratadas.



RI-2025-147
Aprobación: Acta núm. 004 de fecha
4 de septiembre de 2025. Proceso
núm. RI-LPN-BS-2025-002.

PÁRRAFO I: El incumplimiento del contrato podrá determinar su finalización y podrá suponer para **LA SEGUNDA PARTE** la ejecución de la garantía de fiel cumplimiento del contrato, así como la póliza de seguro, según corresponda.

PÁRRAFO II: LA SEGUNDA PARTE acepta y reconoce que en caso de que el incumplimiento del presente contrato sea por el incumplimiento de las especificaciones técnicas de los servicios ejecutados, o causare un daño o perjuicio a **LA PRIMERA PARTE**, o a terceros, **LA PRIMERA PARTE** podrá solicitar a la Dirección General de Contrataciones Públicas, en su calidad de órgano rector del sistema, su inhabilitación temporal o definitiva, dependiendo de la gravedad de la falta, así como realizar cualquier reclamo ante los tribunales correspondientes y las penalizaciones que contemple la legislación vigente, siempre y cuando sean causados por la acción u omisión de **LA SEGUNDA PARTE**.

DÉCIMO TERCERO:

Ni **LA PRIMERA PARTE** ni **LA SEGUNDA PARTE** serán responsables de cualquier incumplimiento del contrato si su ejecución ha sido demorada, impedida, obstaculizada o frustrada por causas de Fuerza Mayor o Caso Fortuito. Para los efectos del presente contrato, **Causa Mayor** significa cualquier evento o situación que escape al control de una parte, imprevisible e inevitable, y sin que esté envuelta su negligencia o falta, como son, a manera enunciativa pero no limitativa, actos de autoridades gubernamentales o militares, regulaciones o requerimientos gubernamentales, epidemias, guerras, actos de terroristas, huelgas, fuegos, explosiones, temblores de tierra, accidentes, catástrofes, inundaciones y otras perturbaciones ambientales mayores, condiciones severas e inusuales del tiempo. **Caso Fortuito** significa acontecimiento que no ha podido preverse, o que previsto no ha podido evitarse, por ser extraño a la voluntad de las personas. Las causas de Fuerza Mayor o Caso Fortuito especificadas anteriormente **no incluyen:** 1. Cualquier evento causado por negligencia o acción intencional de una parte. 2. Cualquier evento que una de las partes pudo haber tomado en cuenta al momento de la firma o de la ejecución de este Contrato para evitar incumplimiento de sus obligaciones. 3. Insuficiencia de recursos o fallas en el cumplimiento de cualquier pago bajo este Contrato.

PÁRRAFO I: La falla de una parte involucrada en el presente Contrato, que le impida cumplir cualquiera de sus obligaciones, no será considerada como incumplimiento, siempre y cuando éste surja de un evento de Fuerza Mayor o Caso Fortuito y la parte afectada haya tomado todas las precauciones razonables, con el debido esmero y cuidado, siempre con el objetivo de cumplir con los términos y condiciones establecidos en este Contrato. Si por una causa de Fuerza Mayor o Caso Fortuito, **LA SEGUNDA PARTE** no cumple con el cronograma de entrega, **LA PRIMERA PARTE** extenderá el Contrato por un tiempo igual al período en el cual **LA SEGUNDA PARTE** no pudo cumplir, debido únicamente a esta causa. Si **LA SEGUNDA PARTE** dejara de presentar tal reclamación o de dar el aviso requerido dentro del período especificado, se considerará como que ha renunciado a su derecho con relación a la ocurrencia de la Fuerza Mayor o Caso Fortuito.

PÁRRAFO II: LAS PARTES acuerdan que: **a)** La parte afectada por un evento de Fuerza Mayor o Caso Fortuito deberá tomar las medidas razonables para suprimir la inhabilitación de la otra Parte en cumplir con sus obligaciones; **b)** La parte afectada por un evento de Fuerza Mayor o Caso Fortuito deberá notificar, en un plazo no mayor de veinticuatro (24) horas y por escrito a la otra parte la ocurrencia del evento, indicando su naturaleza y causa. De igual manera deberá notificar por escrito a la otra parte la restauración de las condiciones normales tan pronto se resuelva la situación de Fuerza Mayor o Caso Fortuito; **c)** Las partes



RI-2025-147
Aprobación: Acta núm. 004 de fecha
4 de septiembre de 2025. Proceso
núm. RI-LPN-BS-2025-002.

adoptarán todas las medidas posibles para reducir las consecuencias adversas de un evento de Fuerza Mayor o Caso Fortuito.

DÉCIMO CUARTO:

En caso de incumplimiento de las especificaciones técnicas indicadas en el pliego de condiciones o en el presente contrato; o de demora en la ejecución del servicio de **LA SEGUNDA PARTE**, **LA PRIMERA PARTE** debe comunicar a **LA SEGUNDA PARTE** que tiene un plazo de cinco (5) días hábiles para cumplir con el requerimiento realizado; de lo contrario, salvo caso de Fuerza Mayor o Caso Fortuito, **LA PRIMERA PARTE** le deducirá el cero punto cinco por ciento (0.5%) del valor total del contrato por cada día hábil de retraso hasta treinta (30) días; si llegado el plazo de los treinta (30) días **LA SEGUNDA PARTE** aún no cumple con el requerimiento, **LA PRIMERA PARTE** se reserva el derecho a ejercer la resolución unilateral del contrato y podrá ejecutar la fianza de fiel cumplimiento, sin perjuicio de que a opción de **LA PRIMERA PARTE** se proceda a la terminación del contrato por dichos incumplimientos.

PÁRRAFO I: **LA SEGUNDA PARTE** podrá ser penalizada en caso de incumplimiento de las condiciones establecidas en los términos de referencia, la oferta técnica y económica presenta y lo establecido en el presente contrato.

PÁRRAFO II: **LA PRIMERA PARTE** podrá rescindir el contrato por motivos de incumplimiento de **LA SEGUNDA PARTE**, luego de cumplido el plazo de entrega establecido en el presente contrato. Si **LA PRIMERA PARTE** decidiera rescindir el contrato por causa imputable a **LA SEGUNDA PARTE**, esta podrá ser objeto de las sanciones descritas en los términos de referencia y en el presente contrato, y perseguir reparaciones pecuniarias en proporción con los daños debidamente probados.

DÉCIMO QUINTO:

El presente contrato podrá llegar a su término con la entrega de lo pactado, o por la concurrencia de las siguientes causas de resolución:

- a) Por incumplimiento de **LA SEGUNDA PARTE** de las obligaciones asumidas en el presente acto;
- b) Incursión sobrevenida de **LA SEGUNDA PARTE** en alguna de las causas de prohibición de contratar que establezcan las normas vigentes;
- c) Cuando por causa mayor o caso fortuito se vea impedida la ejecución de este;
- d) La manifestación de cualquiera de **LAS PARTES** de rescindirlo.

PÁRRAFO I: En el evento de terminación del contrato, **LA SEGUNDA PARTE** tendrá derecho a ser pagada por todo el trabajo adecuadamente realizado hasta el momento en que **LA PRIMERA PARTE** le notifique la terminación.

DÉCIMO SEXTO:

Para cualquier notificación referente a este acto, **LAS PARTES** constituyen domicilio en las direcciones arriba transcritas.



RI-2025-147
Aprobación: Acta núm. 004 de fecha
4 de septiembre de 2025. Proceso
núm. RI-LPN-BS-2025-002.

DÉCIMO SÉPTIMO:

Toda controversia que surja de este contrato y que **LAS PARTES** no puedan solucionar de forma amigable, deberá someterse al proceso judicial conforme a la jurisdicción del Tribunal Superior Administrativo de la República Dominicana.

DÉCIMO OCTAVO:

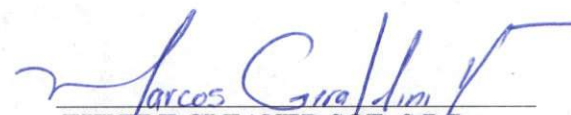
LAS PARTES involucradas en este contrato reconocen y declaran que cuentan con las debidas calidades para representar, suscribir y ejecutar el presente contrato, aceptando, en consecuencia, que no podrán posteriormente alegar falta de calidad alguna para su cumplimiento y ejecución.

DÉCIMO NOVENO:

Queda entendido entre **LAS PARTES** que se someterán a lo estipulado en el presente contrato, para lo no previsto en el mismo se remiten a las normas y principios generales del derecho público.

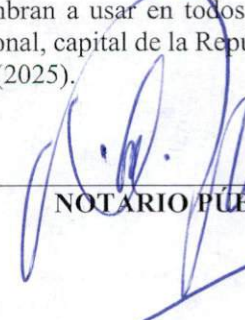
Hecho, leído y firmado de buena fe, en tres (3) originales de un mismo tenor y efecto, uno para cada una de **LAS PARTES**, y otra para el(a) notario(a) actuante en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, al primer (01) día del mes de octubre del año dos mil veinticinco (2025).


REGISTRO INMOBILIARIO
representado por
RICARDO JOSÉ NOBOA GAÑÁN
LA PRIMERA PARTE


EXPERT CLEANER SQE, S.R.L.,
representada por
MARCOS DE JESÚS GERALDINO VICTORIA
LA SEGUNDA PARTE

Lic. Mildred Pérez de Vanderhorst, Abogado(a), Notario(a) Público(a), de los(as) del Número del Distrito Nacional, con matrícula del Colegio Dominicano de Notarios núm. 7089, **CERTIFICO Y DOY FE:** Que las firmas que figuran en el presente documento fueron puestas en mi presencia libre y voluntariamente por los señores **RICARDO JOSÉ NOBOA GAÑÁN** y **MARCOS DE JESÚS GERALDINO VICTORIA**, de generales y calidades que constan, quienes me han declarado que son las mismas firmas que acostumbran a usar en todos los actos de sus vidas. En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, al primer (01) día del mes de octubre del año dos mil veinticinco (2025).


RJNG/emsv/ld/jmms


NOTARIO PÚBLICO
