

ACTA DE APROBACIÓN DE ADENDA
CONTRATO NÚM. RI-2023-266

Conforme a lo establecido en el Reglamento de Compras de Bienes y Contrataciones de Obras y Servicios del Poder Judicial, aprobado por el Consejo del Poder Judicial mediante la Resolución núm. 001-2023 de fecha 2 de mayo de 2023 y en vigencia a partir del 26 de junio de 2023; en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, el día 4 de septiembre de 2025, en horas laborables, se reunió vía remota mediante herramientas de telemática, el Comité de Compras y Contrataciones del Registro Inmobiliario, integrado por los señores: **Karen Josefina Mejía Pérez**, consejera sustituta del magistrado **Modesto Antonio Martínez Mejía**, consejero del Poder Judicial, representante de los Jueces de Corte de Apelación y equivalentes, en función de presidente del comité; **Alejandra M. Aquino Florentino**, gerente Operativa de la Administración General en representación de **Ricardo José Noboa Gañán**, Administrador General del Registro Inmobiliario; **Michael José Campusano**, gerente Administrativo; **María Elena Maríñez**, encargada de Proyectos, en representación de la Gerencia de Planificación y Proyectos; **Erick Manuel Sánchez Vargas**, gerente Legal; e, **Incidelka Aquino**, encargada interina del Departamento de Compras y Contrataciones (con voz sin voto), quien funge como secretaria; para conocer lo siguiente:

ÚNICO: Decidir sobre la aprobación de adenda al contrato núm. **RI-2023-266**, suscrito en fecha 14 de diciembre de 2023, referente al procedimiento de licitación pública nacional núm. **RI-LPN-BS-2023-007**, llevado a cabo para la contratación de una empresa que ejecute la auditoría legal y financiera a los periodos de enero a diciembre del 2021 y enero a diciembre del 2022, del Registro Inmobiliario.

1. Luego de agotado el procedimiento administrativo correspondiente, este Comité de Compras y Contrataciones del Registro Inmobiliario, mediante acta de adjudicación núm. 004, de fecha 28 de septiembre de 2023, adjudicó el procedimiento núm. **RI-LPN-BS-2023-007**, llevado a cabo para la contratación de una empresa que ejecute la auditoría legal y financiera a los periodos de enero a diciembre del 2021 y enero a diciembre del 2022, del Registro Inmobiliario, por un monto de **RD\$4,071,000.00**, a favor de la sociedad comercial **Malena DFK International, S.R.L.**
2. Luego de adjudicado y notificado el procedimiento, en fecha 14 de diciembre de 2023, fue suscrito el contrato núm. **RI-2023-266**, entre el Registro Inmobiliario y la sociedad comercial **Malena DFK International, S.R.L.**, cuyas firmas fueron legalizadas por la doctora Petra Rivas Herasme, notaria pública de las del número para el Distrito Nacional, con matrícula núm. 4437.
3. Más tarde, en fecha 15 de diciembre 2023, el Departamento de Compras y Contrataciones emitió la orden de compra núm. **RI-2023-289**, correspondiente al procedimiento núm. **RI-LPN-BS-2023-007**, por un monto total de RD\$4,071,000.00, a favor de la sociedad comercial **Malena DFK International, S.R.L.**
4. Luego, en fecha 28 de agosto de 2025, mediante requerimiento núm. **GCF-002-2025**, la Gerencia de Contabilidad y Finanzas solicitó la adenda al contrato **RI-2023-266**, correspondiente al proceso núm. **RI-LPN-BS-2023-007**, llevado a cabo para la contratación de una empresa que ejecute la auditoría legal y financiera a los periodos de enero a diciembre del 2021 y enero a diciembre del 2022, del Registro Inmobiliario.

5. En la misma fecha, 28 de agosto de 2025, la Gerencia de Contabilidad y Finanzas justifica la solicitud mediante informe técnico, indicando lo siguiente:

- “...en fecha 18 de enero de 2024 la Gerencia de Contabilidad y Finanzas en conjunto con la Gerencia Legal del Registro Inmobiliario sostuvieron la primera reunión con la firma auditora Malena DFK International, S.R.L., con la finalidad de coordinar el inicio de los trabajos de auditoría. En ese sentido, en fecha 14 de febrero de 2024 se dio formal inicio a los trabajos de auditoría.
- Por otra parte, el proceso de auditoría interna fue iniciado en fecha 22 de abril de 2024 por la Contraloría General del Consejo del Poder Judicial, detectando diversas inconsistencias y observaciones que evidenciaron la necesidad de realizar ajustes y correcciones contables en los saldos reportados. Como resultado de este proceso, se efectuaron modificaciones sustanciales a los datos financieros que habían sido previamente utilizados como base para la auditoría externa, lo cual genera una discrepancia entre los valores inicialmente auditados y los estados financieros ajustados actualmente disponibles.
- Luego de finalizados los trabajos de campo de la auditoría interna realizada por la Contraloría General del Consejo del Poder Judicial, se identificaron inconsistencias que requirieron la ejecución de correcciones y ajustes contables, los cuales impactan las cifras previamente auditadas en los estados financieros.
- Los trabajos de campo correspondientes a la auditoría externa fueron culminados por el equipo de auditores contratados en fecha 28 de julio del año 2024. Dichos trabajos fueron realizados conforme a las normas de auditoría generalmente aceptadas, y abarcaron la revisión y evaluación de los registros contables, procedimientos internos y cifras presentadas en los estados financieros para los ejercicios fiscales 2021 y 2022.
- Como resultado de estas labores, los auditores externos emitieron los siguientes productos:
- **a) Informe final (preliminar) de auditoría correspondiente al ejercicio fiscal 2021 (P1):** Este informe presenta los hallazgos, observaciones y conclusiones derivadas del análisis de los estados financieros del año 2021, con base en la documentación y evidencia proporcionada durante el proceso de auditoría.
- **b) Informe final (preliminar) de auditoría correspondiente al ejercicio fiscal 2022 (P2):** De igual forma, este documento recoge las conclusiones de la auditoría externa realizada sobre los estados financieros del año 2022, incluyendo su evaluación sobre la razonabilidad de las cifras, el cumplimiento normativo y la consistencia de los registros contables.
- No obstante lo anterior, la situación que actualmente afecta la recepción definitiva de los informes de los estados financieros se relaciona con la existencia de diferencias relevantes entre las cifras originalmente presentadas durante la auditoría externa y los valores ajustados derivados del proceso de auditoría interna.
- Estas diferencias generan la necesidad de una actualización en la revisión, y un trabajo de campo complementario, de modo que, los informes reflejen información razonable, coherente y avalada por una evaluación profesional acorde a las cifras reales. Si bien en los procesos de auditoría es habitual que los resultados reflejen la situación identificada al momento de la revisión, en esta ocasión se han detectado errores y omisiones en la información proporcionada, los cuales fueron señalados por la Contraloría General del CPJ y han impactado directamente en los Estados Financieros.
- Por ello, se vuelve indispensable realizar los ajustes correspondientes a dichos estados y en consecuencia, es fundamental que los auditores externos revisen y evalúen nuevamente los valores ajustados, a fin de emitir una opinión profesional acorde con la realidad actual de la institución.
- En tal sentido, se solicita a los auditores externos la realización de un trabajo adicional que contemple lo siguiente: **a)** Revisión de los cambios realizados a las cifras auditadas, como resultado de los hallazgos de la auditoría interna. **b)** Emisión de una opinión o informe de auditoría sobre los nuevos valores contenidos en los estados financieros ajustados.
- Es preciso indicar que, esta situación era totalmente imprevisible al momento de haber iniciado esta contratación, sin embargo, resulta indispensable para la culminación de esta la ejecución de un trabajo de campo de auditoría externa complementario que permita revisar y respaldar las cifras ajustadas, garantizando así la integridad y transparencia de la información financiera a presentar.
- En ese mismo orden de ideas, debemos resaltar que la ejecución de dichos trabajos de campo se realizará luego del cierre de la re-auditoría interna que llevará a cabo la Contraloría General del Consejo del Poder Judicial, programada para el mes de diciembre de este año 2025, de manera que, los resultados obtenidos en esta última sirvan de base y reforzamiento a las revisiones externas, asegurando un abordaje integral, ordenado y secuencial del proceso de validación. En definitiva, la reanudación del retrabajo de la auditoría externa deberá

Comité de Compras y Licitaciones

reprogramarse para finales de enero de 2026, a fin de incorporar las recomendaciones derivadas de los hallazgos de la re-auditoría interna y garantizar la coherencia de todo el proceso.

- ...Así las cosas, hemos solicitado una cotización al proveedor Malena DFK International, S.R.L., respecto a los trabajos complementarios de los Estados Financieros del Registro Inmobiliario, necesarios para poder realizar el cierre del contrato, arrojando esta un valor de RD\$1,831,500.00; correspondiente al 44.98% del valor total del contrato adjudicado (...).

Contrato núm. RI-2023-266	Auditoría Legal y Financiera enero-diciembre 2021 y enero-diciembre 2022.
Monto contratado	RD\$4,071,000.00
Total incremento solicitado	RD\$1,831,500.00
% de aumento respecto del monto adjudicado.	44.98%

Solicitud al Comité de Compras y Contrataciones del Registro Inmobiliario:

- En virtud de todo lo planteado anteriormente, tenemos a bien solicitarle al honorable Comité de Compras y Contrataciones del Registro Inmobiliario lo siguiente: **PRIMERO:** Aprobar la modificación del artículo tercero del contrato número RI-2023-266, respecto del cronograma o hitos de pago, conforme a las condiciones expresadas en este informe. **SEGUNDO:** Aprobar la adenda económica al contrato núm. RI-2023-266, suscrito entre el Registro Inmobiliario y la empresa Malena DFK International, S.R.L., por un monto total de RD\$1,831,500.00(...)"

Luego, en fecha, 28 de agosto de 2025, la Gerencia de Contabilidad y Finanzas emitió el certificado de compromiso de fondos, identificado con el número de oficio GCF-002-2025, para la Solicitud de adenda al contrato de servicios de auditoría externa a los Estados Financieros del Registro Inmobiliario, correspondiente a los años 2021 y 2022", por un monto de RD\$1,831,500.00, cargado a la Actividad 1.6.1 "Adquirir servicio de publicidad, jurídicos, médicos y otros necesarios para el RI" del POA del Registro Inmobiliario.

6. El artículo 19 sobre las atribuciones del Comité de Compras y Contrataciones del Reglamento de Compras de Bienes y Contrataciones de Obras y Servicios del Poder Judicial en su párrafo II establece que: "los Comités podrán realizar todo acto complementario, conveniente y válido legalmente. a los fines de la compra o contratación y conforme a su competencia... Podrá modificar, disminuir o aumentar hasta un veinticinco por ciento (25%) del monto del contrato original de la obra, siempre y cuando se mantenga el objeto, cuando se presenten circunstancias que fueron imprevisibles en el momento de iniciarse el proceso de contratación, y esa sea la única forma de satisfacer plenamente el interés público...En el caso de la contratación de servicios, podrá modificar, disminuir o aumentar hasta el cincuenta por ciento (50%), por razones justificadas que establezca este Reglamento." Énfasis nuestro.

7. El artículo 3 numeral 6 de la Ley núm. 340-06 sobre Compras y Contrataciones Públicas y sus modificaciones consagra lo siguiente:

"...1. Principio de eficiencia. Se procurará seleccionar la oferta que más convenga a la satisfacción del interés general y el cumplimiento de los fines y cometidos de la administración. Los actos de las partes se interpretarán de forma que se favorezca al cumplimiento de objetivos y se facilite la decisión final, en condiciones favorables para el interés general;

...6. Principio de responsabilidad, moralidad y buena fe. Los servidores públicos estarán obligados a procurar la correcta ejecución de los actos que conllevan los procesos de contratación, el cabal

Comité de Compras y Licitaciones

cumplimiento del objeto del contrato y la protección de los derechos de la entidad, del contratista y de terceros que pueden verse afectados por la ejecución del contrato

...9. Principio de razonabilidad. Ninguna actuación, medida o decisión de autoridad competente en la aplicación e interpretación de esta ley, deberá exceder lo que sea necesario para alcanzar los objetivos de transparencia, licitud, competencia y protección efectiva del interés y del orden público, perseguidos por esta ley. Dichas actuaciones, medidas o decisiones no deberán ordenar o prohibir más de lo que es razonable y justo a la luz de las disposiciones de la presente ley.”

8. El artículo 31 numerales 6 y 7 de la Ley núm. 340-06 sobre Compras y Contrataciones Públicas y sus modificaciones establece que:

“Artículo 31. La entidad contratante tendrá las facultades y obligaciones establecidas en esta ley, sin perjuicio de las que estuvieren previstas en otra legislación y en sus reglamentos, en los pliegos de condiciones, o en la documentación contractual. Especialmente tendrá: 6. Efectuará la administración del contrato en sus aspectos técnico, administrativo y financiero, así como el control de calidad de los bienes, obras o servicios. El hecho de que la entidad no supervise los procesos no exime al contratista de cumplir con sus deberes ni de la responsabilidad a la que contractualmente esté obligado; 7. El poder de control, inspección y dirección de la contratación;”. Énfasis nuestro.

9. Que este Comité de Compras y Contrataciones, luego de haber ponderado la solicitud presentada por la Gerencia de Contabilidad y Finanzas del Registro Inmobiliario, entiende razonable la misma, toda vez que: **1)** se encontraron diferencias relevantes entre los valores auditados originalmente y los valores ajustados por la auditoría interna que impiden la recepción definitiva de los informes; **2)** resulta necesario adendar el servicio de auditoría a los fines de garantizar la razonabilidad, coherencia y veracidad de los estados financieros, lo cual es esencial para la transparencia institucional; **3)** las razones que expuestas como justificativas de la adenda no son imputables al contratista y no eran previsibles al momento del inicio de la contratación; **4)** resulta imperativo modificar el cronograma de pagos de la contratación con la finalidad de saldar el monto pendiente de pago al proveedor respecto del informe preliminar entregado; **5)** adicionalmente, el monto a adendar, RD\$1,831,500.00 representa el **44.98%** del valor original del contrato, lo cual se encuentra por debajo del límite establecido por el artículo 55 del Reglamento de Compras de Bienes y Contrataciones de Obras y Servicios del Poder Judicial.

10. En vista de lo anterior este Comité de Compras y Contrataciones del Registro Inmobiliario estima pertinente realizar la adenda al contrato núm. **RI-2023-266**, de fecha 14 de diciembre de 2023, suscrito con el proveedor **Malena DFK International, S.R.L.**, con la finalidad de modificar el artículo tercero del contrato número RI-2023-266, respecto del cronograma o hitos de pago, conforme a las condiciones expresadas en el informe emitido por la Gerencia de Contabilidad y Finanzas así como aumentar económicamente el contrato la suma de RD\$1,831,500.00, al monto total contratado.

11. Que este Comité de Compras y Contrataciones del Registro Inmobiliario, en el marco del ejercicio al derecho fundamental a la buena administración y dentro del marco de sus atribuciones en los contratos administrativos, asume de forma pacífica que, la buena fe debe estar presente en todo el *iter contractual* y sin solución de continuidad, desde las negociaciones que preceden la formación del contrato, incluida su celebración o concreción, hasta el período post-contractual, pasando por supuesto por la ejecución del mismo.

Comité de Compras y Licitaciones

12. La presencia de este principio -de buena fe- se caracteriza por el marcado compromiso interinstitucional de todo el Estado dominicano a fin de que, durante todas las etapas antes mencionadas, la actuación de la Administración Pública se ajuste a los postulados reales de la contratación, a fin de que ambas partes cumplan con las obligaciones formalmente asumidas de manera recíproca, sin que con esto se ocasionen perjuicios a terceros, reduciéndose rigores formales que constituyan impedimentos para el cumplimiento del fin último del contrato que resulta ser la provisión de un bien o servicio que colaborará con el interés general de determinado territorio.

13. De manera que, el instituto jurídico contractual de la buena fe es plurifásico, en tanto que proyecta a lo largo de las diferentes fases que, articuladas, conforman el plexo contractual –en un sentido amplio–: la atinente a la formación del negocio jurídico, lato sensu (fase formativa o genética), la relativa a su celebración (fase de concreción o de perfeccionamiento) y la referente a su desenvolvimiento, una vez perfeccionado (fase ejecutiva; de consumación o post-contractual).

14. Que para evaluar si un sujeto contractual determinado actuó o no de buena fe, resulta imperativo examinar, en cada una de las precitadas fases, la conducta por él desplegada, pero de manera integral, o sea en conjunto con las situaciones materiales que hubiesen impedido la culminación de la etapa de ejecución dentro del tiempo determinado, y una vez observada la realidad material, así como el firme compromiso de los contratantes de culminar el objeto de contratación se ha de proceder a extender sus efectos jurídicos en el tiempo, esto último entendiendo de que, el periodo de vigencia inicialmente programado no supone la extinción de los derechos y las obligaciones emanadas del contrato a favor de las partes, no pudiendo estas dejar de cumplir los deberes inherentes al principio de buena fe.

15. Que parte de los objetivos del Comité de Compras y Contrataciones del Registro Inmobiliario es garantizar que las compras se realicen acorde a las normativas vigentes y a los principios éticos de transparencia e igualdad para todos los participantes.

VISTA: La Ley núm. 340-06, sobre Compras y Contrataciones Públicas de Bienes, Servicios, Obras y Concesiones, promulgada en fecha 18 de agosto de 2006, y su posterior modificación contenida en la Ley núm. 449-06 de fecha 6 de diciembre de 2006.

VISTA: La Resolución núm. 001-2023 de fecha 2 de mayo de 2023, que aprueba el Reglamento de Compras de Bienes y Contrataciones de Obras y Servicios del Poder Judicial, vigente a partir del 26 de junio de 2023.

VISTA: El Acta de adjudicación núm. 004 de fecha 28 de septiembre de 2023, del proceso de licitación pública nacional **RI-LPN-BS-2023-007**, emitida por el Comité de Compras y Contrataciones del Registro Inmobiliario.

VISTA: La notificación de adjudicación de fecha 30 de marzo de 2022, realizada por el Departamento de Compras y Contrataciones del Registro Inmobiliario.

VISTO: El contrato núm. RI-2023-266 suscrito en fecha 14 de diciembre de 2023, por el Registro Inmobiliario y la empresa Malena DFK International, S.R.L., con firmas legalizadas por la doctora Petra Rivas Herasme, notaria pública de las del número para el Distrito Nacional, con matrícula núm. 4437.

VISTA: La orden de compra núm. RI-2023-289 de fecha 15 de diciembre de 2023, realizada por el Departamento de Compras y Contrataciones del Registro Inmobiliario.

VISTA: La cotización suministrada por la sociedad comercial Malena DFK International, S.R.L., de fecha 17 de julio del 2025.

VISTO: El requerimiento núm. GCF-002-2025, de fecha 28 de agosto de 2025 de la Gerencia Financiera, referente a la solicitud de adenda al contrato RI-2023-266, proceso núm. **RI-LPN-BS-2023-007**, “*contratación de una empresa que ejecute la auditoría legal y financiera a los periodos de enero a diciembre del 2021 y enero a diciembre del 2022, del Registro Inmobiliario*”.

VISTO: El certificado de apropiación presupuestaria de fecha 28 de agosto de 2025 identificado con el número de oficio GCF-002-2025, emitido por la Gerencia de Contabilidad y Finanzas.

VISTO: El Informe justificativo y sus anexos, emitido en fecha 28 de agosto 2025, la Gerencia de Contabilidad y Finanzas del Registro Inmobiliario, concerniente a la solicitud de adenda económica del contrato RI-2023-266, correspondiente al proceso núm. **RI-LPN-BS-2023-007**, “*contratación de una empresa que ejecute la auditoría legal y financiera a los periodos de enero a diciembre del 2021 y enero a diciembre del 2022, del Registro Inmobiliario*”.

VISTO: El oficio núm. GCF-002-2025, de fecha 28 de agosto de 2025, emitido por la Gerencia de Contabilidad y Finanzas del Registro Inmobiliario, concerniente a la solicitud de aprobación de la adenda económica al contrato RI-2023-266, correspondiente al proceso núm. **RI-LPN-BS-2023-007**, “*contratación de una empresa que ejecute la auditoría legal y financiera a los periodos de enero a diciembre del 2021 y enero a diciembre del 2022, del Registro Inmobiliario*”.

VISTOS: Los informes preliminares de auditoría de los estados financieros del RI, correspondientes a los períodos comprendidos del 1ro. de enero al 31 de diciembre de los años 2021-2022, emitidos por los auditores externos.

Por lo anteriormente expuesto, y vistos los documentos que forman parte del expediente, el Comité de Compras y Contrataciones, conforme a las atribuciones que le confiere la Resolución núm. 001-2023, de fecha 2 de mayo de 2023, sobre Compras y Contrataciones Públicas de Bienes, Servicios y Obras del Poder Judicial, por unanimidad de votos, adopta las resoluciones siguientes:

DECIDE:

PRIMERO: APROBAR: 1) la modificación del artículo tercero del contrato número **RI-2023-266**, respecto del cronograma o hitos de pago, conforme a las condiciones expresadas en el informe justificativo emitido por la Gerencia de Contabilidad y Finanzas, y **2)** el aumento de RD\$1,831,500.00, sobre el monto total del contrato núm. RI-2023-266, en ocasión del procedimiento núm. **RI-LPN-BS-2023-007**, llevado a cabo para la contratación de una empresa que ejecute la auditoría legal y financiera a los periodos de enero a diciembre del 2021 y enero a diciembre del 2022, del Registro Inmobiliario.

Comité de Compras y Licitaciones

SEGUNDO: ORDENAR al Departamento de Compras y Contrataciones la notificación de esta Acta a la sociedad comercial Malena DFK International, S.R.L., adjudicataria del procedimiento núm. **RI-LPN-BS-2023-007**.

TERCERO: ORDENAR al Departamento de Compras y Contrataciones la publicación de esta Acta en la sección de Transparencia del portal web del Registro Inmobiliario.

La presente Acta ha sido levantada en la ciudad Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, en fecha 4 de septiembre de 2025.

Firmada por los señores: Karen Josefina Mejía Pérez, consejera sustituta del magistrado **Modesto Antonio Martínez Mejía**, consejero del Poder Judicial, representante de los Jueces de Corte de Apelación y equivalentes, en función de presidente del comité; **Alejandra M. Aquino Florentino**, gerente Operativa de la Administración General en representación de **Ricardo José Noboa Gañán**, Administrador General del Registro Inmobiliario; **Michael José Campusano**, gerente Administrativo; **María Elena Maríñez**, encargada de Proyectos, en representación de la Gerencia de Planificación y Proyectos; **Erick Manuel Sánchez Vargas**, gerente Legal; e, **Incidelka Aquino**, encargada interina del Departamento de Compras y Contrataciones (con voz sin voto), quien funge como secretaria.

EMSV/fv/yhvg

-----Fin del documento-----