

### Acta Extraordinaria núm. 002-2025

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, hoy 8 de diciembre de 2025, siendo las doce del mediodía (12:00 m.), el Consejo Directivo del Registro Inmobiliario, órgano descentrado 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, 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, CONOCÍO en sesión extraordinaria sobre los puntos que serán enunciados más adelante. Se hace constar que el consejero Modesto Antonio Martínez Mejía no participó en la reunión por razones de salud.

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. Solicitud de aprobación de ajustes contables para depuración de saldos.

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 extraordinaria 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 extraordinaria.**

**2. Solicitud de aprobación de ajustes contables para depuración de saldos.**

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

Durante los ejercicios 2018-2020, las operaciones administrativas, financieras y contables del Registro Inmobiliario (RI) se gestionaron bajo la estructura del Consejo del Poder Judicial (CPJ), en un contexto previo a la desconcentración formal del RI, la cual fue establecida mediante la Resolución núm. 008-2020 del CPJ. En esa etapa, el RI funcionaba como unidad operativa interna del Poder Judicial, sin obligación de presentar estados financieros separados ni de llevar un sistema contable plenamente independiente.

Con la entrada en vigor del nuevo marco institucional, la Administración General del Registro Inmobiliario asumió la responsabilidad de presentar estados financieros propios, en apego a las Normas Internacionales de Contabilidad del Sector Público (NICSP) y a los lineamientos de la Dirección General de Contabilidad Gubernamental (DIGECOG), incluyendo procedimientos específicos para efectivo, cuentas por cobrar, inventarios, adquisición y alta de bienes, depreciación, deterioro y baja de bienes.

En el proceso de implementación del sistema contable independiente del RI se han identificado saldos históricos arrastrados de los ejercicios 2018-2020 que requieren ajustes y depuración para garantizar la presentación razonable de los estados financieros y evitar duplicidades, omisiones o el mantenimiento de pasivos y activos que no cumplen con los criterios de reconocimiento establecidos en las NICSP.

En consideración a lo anterior, se presentan los saldos y cuentas objeto de depuración a saber:

**1. Otros proveedores directos a pagar c. p. a clasificar.**

**Situación identificada.**

En el proceso de saneamiento de saldos históricos, la Gerencia de Contabilidad y Finanzas identificó que la cuenta "Otros prov. directos a pagar c. p. a clasificar", fue usada como transitoria como transitoria para obligaciones por entradas a almacén.

Hasta el año 2022 se utilizó incorrectamente la cuenta “Compras de bienes en tránsito”, que refleja activos, para gestionar y generar pasivos de forma transitoria, contraviniendo las buenas prácticas contables.

Como resultado de lo anterior, se procedió con la corrección y posterior reclasificación a la cuenta por pagar “Otros prov. directos a pagar c. p. a clasificar”, con el propósito de reflejar de forma más adecuada la naturaleza de dichas obligaciones en los estados financieros del Registro Inmobiliario.

El análisis, principalmente en los períodos 2018-2022, evidenció que:

- Falta de trazabilidad completa entre entradas al almacén (COM) y facturas del CPJ en períodos previos a la desconcentración.
- Montos reclamados por CPJ ya registrados en “Cuentas por pagar Proveedores directos”, sin reclamaciones adicionales sobre diferencias residuales.

A partir de los análisis por año, se obtuvo:

- 2018: se determinaron transacciones identificadas en crédito por RD\$3,829,268.48.
- 2019: diferencias entre facturas (RD\$5,333,402.38) y créditos registrados por entradas de mercancías (RD\$28,887,216.26), generando una diferencia sin soporte de RD\$23,553,813.88.
- 2020: diferencia entre facturas (RD\$3,765,035.33) y créditos (RD\$3,148,493.47), por un monto de RD\$616,541.86 sin detalle identificable con la documentación disponible.
- 2021-2022 Diferencia entre el monto facturado por el Consejo del Poder Judicial y las entradas de mercancías del Registro Inmobiliario por un valor de RD\$172,695.99.

Estas diferencias corresponden a saldos residuales que no cumplen plenamente con los criterios de reconocimiento de pasivos, al no poder demostrarse una obligación presente exigible ni una medición fiable asociada a una reclamación formal por parte del CPJ.

#### Propuesta de ajuste.

1. Depuración de saldos residuales en la cuenta mencionada, mediante ajuste directo al patrimonio institucional como corrección histórica, sin afectar resultados del período actual
2. Registro contable afectará la cuenta “Otros prov. directos a pagar c. p. a clasificar” contra las cuentas patrimoniales.

## 2. Existencia de suministros.

Durante el proceso de revisión y conciliación entre los registros de almacén y la contabilidad, se identificaron las situaciones siguientes:

- **Omisión del ITBIS en movimientos de almacén**, afectando el valor de los artículos registrados, lo que generó diferencias respecto al costo real de adquisición.
- **Omisión del ITBIS en los asientos contables**, ocasionando que existan artículos subvaluados.
- **Artículos con valor cero en los movimientos de almacén**, pese a tratarse de bienes que sí implicaron un costo para la institución.
- **Inconsistencias entre documentos de almacén y asientos contables**, generando discrepancias entre los auxiliares de inventario y el mayor contable.
- **Diferencias de valor entre almacén y contabilidad**, identificándose diferencias en los movimientos de almacén y sus respectivos asientos contables, tanto por variaciones en el valor unitario como en el valor total.
- **Ajustes de cantidades no coordinados con Contabilidad**, por lo que dichos ajustes no se reflejaron oportunamente en las cuentas contables correspondientes.

Mediante un cruce sistemático entre la data de los movimientos de almacén y los registros de la cuenta “Existencia de suministros”, fue posible identificar la mayoría de las diferencias generadas por las situaciones antes expuestas.

A partir de estos hallazgos, desde la Gerencia de Contabilidad y Finanzas se gestionó la corrección tanto de la información registrada en los movimientos de almacén como de los asientos contables asociados, según correspondiera en cada caso. Hasta la fecha se mantienen 18 solicitudes de corrección pendientes de ejecución, las cuales se encuentran en proceso de atención.

A pesar de todos los esfuerzos realizados para conciliar el reporte de valoración de inventario con el saldo de la cuenta “Existencia de suministros”, resulta necesario aplicar ajustes contables a los períodos 2021-2024, en vista de que no todas las variaciones pueden corregirse únicamente mediante ajustes puntuales en la data operativa, también debe aplicarse ajustes globales y técnicamente soportados a los estados financieros de los períodos indicados.

La diferencia neta entre el reporte de valoración de inventario y el saldo de la cuenta “Existencia de suministros”, entre los períodos 2018-2024 asciende a RD\$ 2,169,338.95, tomando en

consideración que hasta la fecha se mantienen las 18 solicitudes de corrección pendientes de ejecución.

**3. Construcción en proceso (obras en nombre del CPJ para uso del RI).**

**Situación identificada.**

Entre los años 2018 y 2019, el Consejo del Poder Judicial, inició diversas obras de infraestructura y adecuación física para oficinas del Registro Inmobiliario, registrándolas en sus libros como “Construcción de edificaciones en proceso”, mientras que el RI, que realizaba registros para la tramitación del pago, afectaba en el sistema contable la cuenta “Obras en proceso”, generando una duplicidad patrimonial debido a que al momento de desconectarse no se realizó una carga inicial contable con los saldos reales del registro Inmobiliario como Dependencia del Consejo del Poder Judicial.

El análisis concluye que:

- La titularidad legal y el control operativo de las obras corresponde al CPJ.
- El RI no tiene control legal ni operativo sobre dichas obras, por lo que no debe reconocerlas como activos en proceso.

**Propuesta de ajuste**

**1. Exclusión de las ‘Obras en Proceso’ del patrimonio del RI.**

Registrar un ajuste para dar de baja las construcciones en proceso reconocidas en los libros del RI, evitando duplicidad respecto al CPJ.

**2. Registro del desembolso del RI.**

Los desembolsos realizados por el RI para cofinanciar estas obras deben registrarse como gastos por transferencia de activos no monetarios hacia el CPJ, o, alternativamente, como un ajuste al patrimonio que reconozca la contribución al ente de control.

**3. Mantenimiento del activo en los estados financieros del CPJ siempre que los bienes continúen en su control.**

**4. Activos fijos adquiridos por el Poder Judicial para uso del Registro Inmobiliario.**

**Situación identificada.**

Durante 2018-2020, el Poder Judicial adquirió activos fijos con ingresos generados por tasas por servicios, a nombre del CPJ, destinados al uso operativo del RI. Estos bienes fueron registrados contablemente en los libros del CPJ, se encuentran físicamente en las instalaciones del RI, en distintas jurisdicciones y no cuentan con documentación formal de transferencia, ni inventario físico completo que permita individualizar cada bien.

Conforme a la NICSP 3, cuando no es posible determinar los efectos exactos de un error de periodos anteriores, la entidad debe reexpresar los saldos iniciales o corregir mediante ajustes globales, y dado que los activos aún están controlados por el CPJ y no por el RI, no procede mantener registros anteriores la fecha de la desconcentración hasta tanto no se realice la descarga formal del CPJ.

#### Propuesta de ajuste.

##### **1. Depuración de activos fijos duplicados en el RI (2018-2020)**

Dar de baja en los libros del RI a los activos fijos reconocidos sin soporte de transferencia formal, manteniendo el reconocimiento en los libros del CPJ.

##### **2. Revelación adecuada en notas a los estados financieros**

Mantener la revelación de que dichos activos corresponden a ejercicios ejecutados bajo la estructura administrativa previa a la desconcentración y que permanecen bajo titularidad del Poder Judicial, hasta tanto se formalice su transferencia.

##### **3. Registro contable sugerido**

De acuerdo con el requerimiento establecido en el informe justificativo, se solicita autorizar a la Administración General del RI, a través de la Gerencia de Contabilidad y Finanzas, a aplicar las correcciones que respaldan la depuración de los registros contables de activos fijos correspondientes a 2018-2020, por un valor total de RD\$27,390,918.07 contra la cuenta del patrimonio institucional.

##### **5. Registro de carga inicial sin soportes.**

Luego del proceso de búsqueda y levantamiento de información para validar los registros del asiento SI0000001 (asiento contable de carga inicial de Softland), se determinó que las siguientes partidas no cuentan, a la fecha, con respaldo documental suficiente que permita comprobar su origen y validez:



EX 002-2025

Día 8 de diciembre de 2025

Lugar: Plataforma Microsoft Teams

Modalidad Virtual

Hora: 12:00 m.

Cuenta Contable	Descripción	Descripción Corporativa	Fuente	Referencia	Débito Peso Dom.	Crédito Peso Dom.
1-1-04-99-099	PROVISIÓN PARA PRESTAMOS Y CUENTAS DIRECTAS INCOBRABLES	PROVISIÓN PARA PRESTAMOS Y CUENTAS DIRECTAS INCOBRABLES	SI0000001	Saldo Inicial al 30-09-2018	\$7,068.60	\$ -
2-1-02-01-001	ANTICIPOS RECIBIDOS CLIENTES	ANTICIPOS RECIBIDOS CLIENTES	SI0000001	Saldo Inicial al 30-09-2018	\$ -	\$70,000.00

*Durante el levantamiento realizado mediante correos electrónicos, se evidenció que, ya para el año 2018, la Gerencia Financiera del Registro Inmobiliario había señalado la necesidad de revisar la carga inicial, debido a que esta fue incorporada al sistema sin un análisis previo ni la aprobación formal correspondiente, por lo que se solicita la aprobación para proceder con el descargo contable de las cifras antes indicadas.*

*Los ajustes propuestos representan un paso necesario para:*

- *Fortalecer la transparencia y la fiabilidad de los estados financieros del Registro Inmobiliario.*
- *Evitar duplicidades y distorsiones patrimoniales entre el CPJ y el RI.*
- *Cumplir con las NICSP y con los lineamientos de la DIGECOG.*

*Por lo que, a partir de los hechos y consideraciones previamente indicados, y visto el Informe General de solicitud de aprobación de ajustes contables, para la depuración de saldos del Registro Inmobiliario en los períodos 2018-2020 y correcciones a los períodos 2021-2024, emitido por la Gerencia de Contabilidad y Finanzas en el mes de noviembre de 2025, este Consejo Directivo, por unanimidad de votos, decidió:*

**SEGUNDA RESOLUCIÓN:**

**1º. Autorizar la depuración de la cuenta 2-1-03-02-099 “Otros prov. directos a pagar c. p. a clasificar” mediante ajustes directos al patrimonio institucional, por un monto de RD\$26,961,135.43, correspondiente a los saldos residuales de los ejercicios 2018-2020, y un monto de RD\$172,695.99 de los períodos 2021-2022. conforme al detalle que se presenta en los anexos de las notas técnicas.**

**2°. Aprobar el ajuste a la cuenta de inventario 1-1-06-01-001 Existencia de Suministro, por un monto de RD\$2,169,338.95, correspondiente a las diferencias entre el auxiliar y el libro mayor, generadas por la incorrecta gestión del módulo de almacén y sus implicaciones contables:**

**3°. Aprobar la baja a la cuenta 1-2-06-03-005 Construcción de edificaciones en proceso, registradas en el RI por un monto de RD\$49,605,920.22, que corresponden a obras ejecutadas y controladas por el Consejo del Poder Judicial, registrando los desembolsos realizados por el RI como gasto por transferencia de activo no monetario o como ajuste patrimonial.**

**4°. Autorizar la baja a las cuentas de activos fijos correspondiente a los períodos 2018-2020, reconocidos en el RI sin control de registro o verificación, por un monto de RD\$27,390,918.07, debido a que estos activos se encuentran en los libros del Consejo del Poder Judicial.**

**5°. Aprobar el descargo de las transacciones contables no documentadas del registro de la carga inicial de la cuenta contable "Provisión para préstamos y cuentas directas incobrables" y "Anticipos recibidos clientes" por un valor de \$7,068.60 y \$70,000.00 respectivamente**

**6°. 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 1:00 p.m.

**Firmado:** Mag. Henry Molina Peña, Presidente del Consejo Directivo del Registro Inmobiliario; Consejeros Indhira Del Rosario Luna, Directora Nacional de Registro de Títulos, Ridomil Rojas Ferreyra, Director Nacional de Mensuras Catastrales y Ricardo José Noboa Cañán, Administrador General del Registro Inmobiliario, en funciones de Secretario del Consejo Directivo del Registro Inmobiliario.

**Ricardo José Noboa Cañán**

Secretario

-Fin del documento-