

**ACTA DE APROBACIÓN DE INFORMES DEFINITIVOS Y ADJUDICACIÓN**

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 22 de diciembre 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; **Ricardo José Noboa Gañán**, Administrador General del Registro Inmobiliario; **Michael José Campusano**, gerente Administrativo; **Jeanilka María Miniño Perdomo**, gerente 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 los informes definitivos de evaluación de credenciales, de ofertas técnicas, de propuesta económica y de garantía de seriedad de la oferta, así como la adjudicación del procedimiento de excepción núm. **RI-PEOR-BS-2025-001**, llevado a cabo para la contratación de asesor para la representación legal y asesoría del Registro Inmobiliario, por 12 meses.

1. En fecha 03 de julio de 2025, la Gerencia Legal del Registro Inmobiliario emitió la comunicación núm. GLEG-2025-073, mediante la cual recomienda a los señores: **Luz Dalisa De Jesús**, abogada ayudante; **Jennifer Marie Matos Santana**, analista legal; y, **Harlem Oscar Pellerano Gómez**, analista legal, como peritos técnicos a ser designados para realizar las evaluaciones de las ofertas técnicas a ser presentadas en ocasión del procedimiento de excepción en cuestión.
2. Mediante la Resolución núm. RI-CCC-2025-001, de fecha 10 de julio de 2025, el Comité de Compras y Contrataciones del Registro Inmobiliario, designó los peritos para la elaboración de las especificaciones técnicas y/o términos de referencia de los procedimientos de compras y contrataciones aprobados en el Plan Anual de Compras y Contrataciones (PACC) para el tercer trimestre del año 2025.
3. Posteriormente, en fecha 28 de octubre de 2025, la Gerencia Legal del Registro Inmobiliario, mediante el requerimiento núm. GLEG-2025-107, solicitó a la Gerencia Administrativa la contratación de asesor para la representación legal y asesoría del Registro Inmobiliario, por 12 meses.
4. En la misma fecha, 28 de octubre de 2025, la Gerencia de Contabilidad y Finanzas del Registro Inmobiliario emitió el certificado de apropiación presupuestaria, y el certificado de compromiso de fondos, ambos identificados con el núm. de oficio GLEG-2025-107, para la contratación de asesor para la representación legal y asesoría del Registro Inmobiliario por un período de doce (12) meses, por un monto total de RD\$3,600,000.00, con cargo a la Cuenta POA del RI núm. 1.6.1.: *"Adquirir servicio de publicidad, jurídicos, médicos y otros necesario para el RI"*.
5. Así las cosas, el Comité de Compras y Contrataciones, mediante Resolución núm. 001 de fecha 25 de noviembre de 2025, aprobó el procedimiento de contratación, el pliego de condiciones y la designación de los peritos evaluadores para el procedimiento de excepción núm. **RI-PEOR-BS-2025-001**, llevado a cabo para la contratación de asesor para la representación legal y asesoría del Registro Inmobiliario, por 12 meses.
6. Más tarde, en fecha 11 de diciembre de 2025, el Departamento de Compras y Contrataciones del Registro Inmobiliario publicó la convocatoria del procedimiento en el portal web institucional ([www.ri.gob.do](http://www.ri.gob.do)) y en la misma fecha fue invitado mediante correo electrónico el Licenciado Juan Manuel Guerrero.
7. En fecha 18 de diciembre de 2025, mediante Acto auténtico notarial núm. 080-2025, en presencia de la licenciada Beatriz E. Henríquez Soñe, notario público de los del número para el Distrito Nacional, matrícula núm. 5430, tuvo lugar el acto de recepción y apertura de ofertas técnicas y de ofertas económicas (Sobres A y B) del procedimiento de excepción núm. **RI-PEOR-BS-2025-001**, llevado a cabo para la contratación de asesor para la representación legal y asesoría del Registro Inmobiliario, por 12 meses, en el cual se hace constar que para el procedimiento indicado se presentó la entidad GUERRERO & ALMANZAR, S.R.L.
8. Posteriormente, en fecha 19 de diciembre de 2025, los peritos designados emitieron la evaluación definitiva de oferta técnica, anexa al presente documento, en la que se establece lo siguiente:

INICIO DE MATRIZ DE EVALUACIÓN		Medio de Verificación  Ofertas Técnicas recibidas	Oferta Evaluada  Guerrero Almanzar, SRL		
			Evaluación	Comentario	
Formulario de experiencia como contratista (D049), y sus anexos.			Cumple		
Presentar certificaciones, cartas o contratos de parte de entidades contratantes, relacionadas al objeto de la contratación			Cumple		
Formulario presentación de currículo del personal profesional propuesto (D045) y sus anexos.			Cumple		
Presentar currículo vitae y sus anexos			Cumple		

**FIN DE MATRIZ DE EVALUACIÓN**

9. En la misma fecha, 19 de diciembre de 2025, el Departamento de Compras y Contrataciones emitió la evaluación definitiva de credenciales, anexa al presente documento, en la que se establece lo siguiente:

INICIO DE MATRIZ DE EVALUACIÓN		Medio de Verificación  Ofertas recibidas	Oferta Evaluada  Guerrero Almanzar, SRL		
			Evaluación	Comentario	
<b>Formulario de presentación de oferta</b>			Cumple		
<b>Formulario de información sobre el oferente</b>			Cumple		
<b>Constancia de inscripción en el Registro de Proveedores del Estado (RPE) con las actividades comerciales conforme a la naturaleza de la contratación.</b>			Cumple		
<b>Certificación de la Dirección General de Impuestos Internos (DGII) en la cual se manifieste que el oferente se encuentra al día con sus obligaciones fiscales (pagos de anticipos, ITBIS, y los aplicables al oferente).</b>			Cumple		
<b>Declaración jurada simple (no requiere firma de notario público) del oferente manifestando que no se encuentra dentro de las prohibiciones en el artículo 8 numeral 3 y artículo 14 de la Ley núm. 340-06 y sus modificaciones y el artículo 12 de Reglamento de Compras y Contrataciones del Poder Judicial.</b>			Cumple		
<b>Registro Mercantil.</b>			Cumple		

**FIN DE MATRIZ DE EVALUACIÓN**

10. En fecha 22 de diciembre de 2025, el Departamento de Compras y Contrataciones emitió la evaluación de propuesta económica y de garantía de seriedad de la oferta, la cual forma parte integral y vinculante de la presente Acta, y que presenta las siguientes informaciones:

INICIO DE MATRIZ DE EVALUACIÓN							
Bienes y/o Servicios Requeridos por la Institución			Guerrero Almanzar, SRL				
Item	Cant.	Ud. Medida	Descripción del Bien	Precio Unitario	Precio Total		
1	1	Unid.	<b>Contratación Asesor para representación legal y asesoría del Registro Inmobiliario, por un periodo de 12 meses.</b>	3,600,000.00 \$	3,600,000.00 \$		
<b>Total</b>				<b>RD\$ 3,600,000.00</b>			
			Total items/lotes habilitados	<b>RD\$ 3,600,000.00</b>			
Propuesta de Adjudicación			Monto a Adjudicar	\$3,600,000.00			
OBSERVACIONES:							
FIN DE MATRIZ DE EVALUACIÓN							
INICIO DE MATRIZ DE EVALUACIÓN							
Oferente	Monto Oferta Económica	Cálculo de Garantía de Seriedad de la Oferta	Monto presentado de Garantía de Seriedad de la Oferta	Vigencia de la Garantía	Cumple		
Guerrero Almanzar, SRL	3,600,000.00	36,000.00	RD\$ 36,000.00	Desde 17/12/2025 al 17/12/2026	Si		
FIN DE MATRIZ DE EVALUACIÓN							

11. El artículo 25 de la Ley núm. 340-06, sobre Compras y Contrataciones Públicas de Bienes, Servicios, Obras y Concesiones, establece lo siguiente:

*“Los funcionarios responsables del análisis y evaluación de las ofertas presentadas, ya en la etapa de calificación o de comparación económica, dejarán constancia en informes, con todos los justificativos de su actuación, así como las recomendaciones para que la autoridad competente pueda tomar decisión sobre la adjudicación. Para facilitar el examen, únicamente dichos funcionarios podrán solicitar que cualquier oferente aclare su propuesta (...).”*

12. El artículo 19, párrafo II, numeral 7 del Reglamento de Compras y Contrataciones del Poder Judicial establece que el Comité de Compras y Contrataciones tendrá que:

*“7. Verificar y validar el informe de recomendación de adjudicación, incluyendo las incidencias y si procede, aprobar y dictar el acto administrativo contentivo de la adjudicación”.*

13. El numeral 20 del pliego de condiciones del procedimiento de contratación establece que:

*“La adjudicación será realizada por la totalidad de la oferta, al oferente cuya propuesta se compruebe cumplir con lo siguiente:*

*1. Haber sido calificado como cumple en la documentación de credenciales.*

*2. Haber calificado como cumple en la evaluación técnica.*

*3. Haber sido calificado como cumple en la documentación económica y garantía de seriedad de la oferta.*

14. 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.

15. En este punto la Mag. Karen Josefina Mejía Pérez, presidenta en funciones del Comité presenta su voto disidente indicando lo siguiente:

*"Con el debido respeto hacia el criterio mayoritario expresado en la presente acta de aprobación de adenda del procedimiento de excepción núm. RI-PEOR-BS-2025-001, llevado a cabo para la contratación de asesor para la representación legal y asesoría del Registro Inmobiliario, hacemos constar nuestro voto disidente. Este se ejerce en virtud de las previsiones dictadas por el Consejo del Poder Judicial, aplicable al Registro Inmobiliario en virtud de la Resolución núm. 001-2023 de fecha 2 de mayo de 2023 y en vigencia a partir del 26 de junio de 2023, la cual precisa que:*

*"Artículo 23. Tomas de decisiones. Para la toma de decisiones, se deberá contar con un mínimo de cuatro (4) votos a favor de los miembros presentes o debidamente representados (as). Cualquiera que sea la decisión que adopte el Comité de Compras y Contrataciones deberá ser debidamente motivada mediante actas que recojan sus actuaciones. Los votos disidentes de igual forma deberán estar motivadas en el acta.". Énfasis nuestro.*

*El presente voto disidente, se fundamenta en el siguiente aspecto a ponderar:*

*La propuesta presentada refleja un incremento significativo del valor del servicio, pasando de un monto contratado previamente por aproximadamente RD\$1.8 millones a una nueva contratación ascendente a RD\$3.6 millones, lo que representa un aumento del 100% respecto de la contratación precedente.*

*Este incremento por su magnitud exige una justificación técnica y jurídica que demuestre inequívocamente la necesidad real, objetiva y proporcional de duplicar el costo del servicio de cara a la transparencia a fin de eliminar los sesgos preferenciales que cualquier observador normal podría inquirir de la sola contratación, puesto que, ello podría suponer a ese observador que existe una preferencia en la contratación y siendo un procedimiento como este de beneficiar, contrario a valuar el real trabajo que es un aspecto que quien suscribe no niega, en desacuerdo radica en la forma en que se presentan los informes y el aumento de 100 por ciento de la contratación fundamentado en aumento de casos, cuando como se ha indicado no alcanzar un doce por ciento, estamos en una era digital donde lejos de que estos aumente viajes hacia tribunales para litigar en la mayoría de los casos la audiencias son y serán cada vez más virtuales, lo que es un hecho de conocimiento público.*

*Es preciso observar que, hemos indicado durante la presentación de la contratación que el trabajo pericial no debía encaminarse a comparar cinco años ya que esta contratación es de 12 meses, su comparación es con el año de vencimiento sin desmedro de verificar el comportamiento y necesidad de la institución en este tipo de servicio, sin embargo lo que procede en derecho es un análisis técnico de indexación, lo que permite ajustar según el índice económico, en cuanto a la inflación (IPC), a fin de mantener el poder adquisitivo del contratante frente al costo de la vida en consonancia con aspectos que refleja el informe, reformar lo técnico profesional, la prestancia que se enarbola y reconoce al profesional pero estos aspectos deben quedar plasmados no supuestos, dado lo delicado de los procesos sin que quede ninguna duda en la forma.*

*Por tanto, la disidencia no es sobre la persona, ya que no vemos persona es contra la forma en que se presenta el informe y las razones que presentan en el mismo que no sostiene esa forma un aumento de un año a otro del cien por ciento en la contratación.*

*Lo anterior encuentra su fundamento en el artículo 3, numeral 6 de la Resolución núm. 01-2023, sobre Reglamento de Compras de Bienes, y Contrataciones de Obras y Servicios del Poder Judicial, el cual consagra el principio de responsabilidad, moralidad y buena fe, indicando lo siguiente:*

*"Los servidores públicos estarán obligados a procurar la correcta ejecución de los actos que conllevan los procesos de contratación, el cabal 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. (...)."*

*En ese sentido, por las razones expuestas, estamos en desacuerdo con la aprobación de este proceso, en virtud de que el incremento sustancial del monto contractual no se encuentra debidamente justificado y contraviene los principios de eficiencia, transparencia, razonabilidad y responsabilidad."*

**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 del Consejo del Poder Judicial que aprueba el Reglamento de Compras de Bienes y Contrataciones de Obras y Servicios del Poder Judicial, de fecha 2 de mayo de 2023.

**VISTA:** La comunicación núm. GLEG-2025-073, de fecha 03 de julio de 2025, concerniente a la recomendación de peritos técnicos, emitida por la Gerencia Legal.

**VISTA:** La Resolución núm. RI-CCC-2025-001, de fecha 10 de julio de 2025, relativa a la designación de peritos para la elaboración de las Especificaciones Técnicas y/o Términos de Referencia, emitida por el Comité de Compras y Contrataciones del Registro Inmobiliario.

**VISTO:** El informe justificativo núm. INF-GLEG-2025-112 emitido por la Gerencia Legal en octubre de 2025, para la contratación de asesor para la representación legal y asesoría del Registro Inmobiliario.

**VISTO:** El requerimiento núm. GLEG-2025-107, de fecha 28 de octubre de 2024, realizado por la Gerencia Legal del Registro Inmobiliario.

**VISTO:** El certificado de apropiación presupuestaria y el certificado de compromiso de fondos, ambos identificados con el núm. de oficio GLEG-2025-107, de fecha 28 de octubre de 2025, emitido por la Gerencia de Contabilidad y Finanzas.

**VISTO:** El proyecto de pliego de condiciones del procedimiento de excepción núm. RI-PEOR-BS-2025-001, llevado a cabo para la contratación de asesor para la representación legal y asesoría del Registro Inmobiliario, por 12 meses.

**VISTA:** La Resolución núm. 001, de aprobación del procedimiento de excepción núm. **RI-PEOR-BS-2025-001**, de fecha 25 de noviembre de 2025.

**VISTA:** La publicación de la convocatoria en el portal web institucional ([www.ri.gob.do](http://www.ri.gob.do)), así como la invitación a participar en el procedimiento de excepción núm. **RI-PEOR-BS-2025-001**, realizada por el Departamento de Compras y Contrataciones, en fecha 11 de diciembre de 2025.

**VISTAS:** La oferta técnica y económica presentada por el oferente GUERRERO & ALMANZAR, S.R.L.

**VISTO:** El acto auténtico núm. 080-2025, de fecha 18 de diciembre de 2025, debidamente instrumentado por la licenciada Beatriz E. Henríquez Soñé, notario público de los del número para el Distrito Nacional, matrícula núm. 5430, por concepto de recepción y apertura de ofertas técnicas y de ofertas económicas (Sobres A y B) del procedimiento de excepción núm. **RI-PEOR-BS-2025-001**.

**VISTO:** El informe definitivo de evaluación técnica de fecha 19 de diciembre de 2025, emitido por los peritos designados.

**VISTO:** El informe definitivo de evaluación de credenciales de fecha 19 de diciembre de 2025, emitido por el Departamento de Compras y Contrataciones.

**VISTOS:** Los informes de evaluación de propuesta económica y de validación de garantía de seriedad de la oferta, realizados por el Departamento de Compras y Contrataciones en fecha 22 de diciembre de 2025.

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 de Bienes, y Contrataciones de Obras y Servicios del Poder Judicial, por mayoría de votos, adopta las resoluciones siguientes:

**DECIDE:**

**PRIMERO: APROBAR** los informes definitivos de ofertas técnicas, de credenciales, de propuesta económica y de validación de garantía de seriedad de la oferta, de fechas 19 y 22 de diciembre de 2025, respectivamente, emitidos por los peritos designados y por el Departamento de Compras y Contrataciones, en ocasión del procedimiento de excepción núm. **RI-PEOR-BS-2025-001**, llevado a cabo para la contratación de asesor para la representación legal y asesoría del Registro Inmobiliario, por 12 meses.

**SEGUNDO: ADJUDICAR** el procedimiento de excepción núm. **RI-PEOR-BS-2025-001**, de la siguiente manera:

Proveedor	RNC	Total general oferta económica con impuestos incluidos	Condiciones
GUERRERO & ALMANZAR S.R.L.	1-31-34290-6	RD\$3,600,000.00	<b>Forma de pago:</b> 12 pagos mensuales de RD\$300,000.00, impuestos incluidos, el cual será cancelado en moneda nacional contra presentación de informe de actividades del asesor.

			La factura debe ser emitida a nombre del Registro Inmobiliario, RNC: 4-24-00093-1, firmada, sellada e identificada con el número de comprobante gubernamental correspondiente y entregada en original de forma física.
--	--	--	--

**TERCERO: ORDENAR** al Departamento de Compras y Contrataciones la notificación de los resultados de esta Acta a la entidad **GUERRERO & ALMANZAR, S.R.L.**

**CUARTO: ORDENAR** al Departamento de Compras y Contrataciones la publicación de esta Resolución en la sección de transparencia del portal web del Registro Inmobiliario.

**QUINTO:** Se hace constar que la magistrada **Karen Josefina Mejía Pérez**, presidenta en funciones del Comité de Compras y Contrataciones, ha presentado voto disidente respecto al procedimiento de excepción núm. **RI-PEOR-BS-2025-001**. Dicho voto disidente consta íntegramente en el cuerpo de esta acta, en el cual expone las razones técnicas y jurídicas que fundamentan su desacuerdo con la aprobación de la presente contratación.

Contra esta Acta cabe interponer recurso de impugnación por ante el Departamento de Compras y Contrataciones del Registro Inmobiliario dentro del plazo de 10 días calendarios a partir de la fecha en que razonablemente el recurrente debió haber conocido el hecho o recurso jerárquico por ante el Consejo del Poder Judicial en el plazo de 10 días calendarios a partir de la fecha en que razonablemente el recurrente debió haber conocido el hecho de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 141, literales A y J de la Resolución núm. 001-2023, sobre Reglamento de Compras de Bienes y Contrataciones de Obras y Servicios del Poder Judicial, o un recurso contencioso-administrativo ante el Tribunal Superior Administrativo, en el plazo de 30 días a contar desde el día siguiente a la recepción de su notificación, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 1 y 5 de la Ley núm. 13-07 y del artículo 1 de la Ley núm. 1494 de fecha 2 de agosto de 1947.

La presente Acta ha sido levantada en la ciudad Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, el día 22 de diciembre 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; **Ricardo José Noboa Gañán**, Administrador General del Registro Inmobiliario; **Michael José Campusano**, gerente Administrativo; **Jeanilka María Miniño Perdomo**, gerente 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/jmg



PODER JUDICIAL | REPÚBLICA DOMINICANA

Incidelka Aquino

Michael Jose Campusano

Erick Ma. Sánchez Vargas

Jeanilka M. Miniño Perdomo

Ricardo José Noboa Gañán

Karen J. Mejía Perez

Documento firmado digitalmente, puede validar su integridad en el siguiente enlace:

<https://firma.poderjudicial.gob.do/inbox/app/poderjudicial/v/JAXL-00Q3-FG XV-61H3>

