



REPÚBLICA DOMINICANA
**REGISTRO
INMOBILIARIO**

**INFORME JUSTIFICATIVO DE USO DEL PROCEDIMIENTO DE EXCEPCIÓN
POR PROVEEDOR ÚNICO
CONTRATACIÓN DE LOS SERVICIOS DE HOSTING PARA LA
INFRAESTRUCTURA TECNOLÓGICA DEL SITIO ALTERNO DEL REGISTRO
INMOBILIARIO**



**SUB-ADMINISTRACIÓN DE TECNOLOGÍA DE LA INFORMACIÓN
Y COMUNICACIONES**

Enero 2026

1. OBJETIVO

Exponer la justificación técnica que sustenta la continuidad y renovación de los servicios complementarios asociados a la infraestructura tecnológica del Registro Inmobiliario, actualmente alojada en el sitio alterno NAP del Caribe.

2. ANTECEDENTES

El centro de datos del Registro Inmobiliario cuenta con la infraestructura física adecuada para operar de manera óptima. Está debidamente acondicionado con subsistemas que garantizan la climatización requerida para el correcto desempeño de los equipos, así como con soportes eléctricos basados en UPS y plantas de generación que mitigan eventuales interrupciones del suministro energético. Asimismo, dispone de sistemas de control de acceso y de predetención y mitigación de incendios, diseñados para identificar de forma temprana cualquier conato y activar mecanismos de respuesta inmediata que prevengan y remedien riesgos de seguridad en las instalaciones.

La relevancia de la misión institucional del Registro Inmobiliario, ante su obligación de custodiar los documentos y datos que avalan la propiedad inmobiliaria, hacen que cualquier falla que impida servir a las personas físicas o jurídicas que requieren sus servicios, el retraso en los tiempos de respuesta, la acumulación expedientes o pérdidas de datos, generen un gran impacto reputacional a la institución.

En virtud de lo expuesto, en diciembre del año 2021, fue convocado el procedimiento de licitación pública nacional núm. RI-LPN-BS-2021-008, llevado a cabo por el comité de compras y licitaciones del Registro Inmobiliario para contratar el servicio de Hosting para la implementación de la fase I del Sitio Alterno para el modelo de gestión de riesgo y continuidad de negocios del Registro Inmobiliario. Dicho procedimiento tenía como objetivos principales lo siguiente:

- Asegurar la disponibilidad de sistemas críticos ante una contingencia.
- Asegurar la disponibilidad de los datos críticos ante un incidente.
- Fortalecer la operación reduciendo la vulnerabilidad frente a amenazas tecnológicas externas.
- Reducir el impacto reputacional causado por indisponibilidad de los servicios.
- Cumplimiento a los puntos de auditoría sobre DRP (Plan de Recuperación ante Desastres).
- Ampliar la arquitectura de nube híbrida privada.

En vista de lo anterior, fue suscrito el contrato núm. RI-2022-062 entre el Registro Inmobiliario y la sociedad comercial Nap del Caribe, I.N.C., en fecha 1 de junio del año 2022, por un periodo de 36 meses contados a partir de la implementación. Este servicio fue implementado el día 11 de noviembre de 2022.

En ese sentido, a través de dicha contratación con la empresa Nap del Caribe se logró lo siguiente:

- Habilitaciones internas necesaria para la conectividad del enlace MPLS (conmutación de etiquetas multiprotocolo) del proveedor CLARO.
- Despliegue de la infraestructura virtual contratada.
- Configuraciones necesarias para la replicación de datos desde nuestro data center al sitio alternativo.
- Replicación de datos desde nuestro data center al sitio alternativo.
- Provisión de ingenieros especializados para el servicio, implementación, pruebas y soporte de la infraestructura contratada.
- Apoyo en las pruebas de funcionalidad en contingencia.
- Entrega de documentación técnica que avala el consumo de los servicios contratados.
- Renta mensual de Internet broadband Corporativo a 155 MB.
- Configuraciones necesarias para el aumento del servicio de internet.
- Capacitación y entrenamiento al personal de la institución en la plataforma de administración y gestión de ambiente contratado.
- Garantía de 36 meses del servicio.

En virtud de lo todo lo anterior, aun resulta necesario agotar el procedimiento de compras correspondiente, a fin de garantizar la continuidad en la recepción de los servicios que respaldan y sostienen las operaciones del Registro Inmobiliario.

3. JUSTIFICACIÓN TÉCNICA

Para garantizar la continuidad operativa, la integridad de los datos y la alta disponibilidad de los servicios tecnológicos del Registro Inmobiliario, se recomienda la continuación del servicio de respaldo en el NAP del Caribe. Migrar todos los respaldos a otro proveedor implicaría un proceso altamente complejo que conlleva múltiples riesgos y costos operativos, financieros y técnicos.

Un cambio de proveedor en este contexto implicaría:

- Migración física y lógica de datos y equipos, con la consecuente necesidad de nuevas instalaciones, reconfiguraciones y validaciones exhaustivas de compatibilidad.
- Ejecución de nuevos procesos administrativos, contractuales y logísticos, que retrasarían los tiempos de implementación y comprometerían la eficiencia del servicio.

- Riesgo elevado de indisponibilidad o pérdida de datos durante el proceso de transición, especialmente para sistemas críticos cuya operación no puede interrumpirse bajo ningún escenario.
- Duplicidad de gastos, ya que sería indispensable mantener operativos ambos entornos (el actual en el NAP y el nuevo proveedor) durante un período mínimo de seis (6) meses, para garantizar una migración progresiva y segura. Esto duplicaría la facturación por este tiempo
- Complejidades técnicas relacionadas con asegurar que el nuevo centro de datos cuente con las condiciones mínimas requeridas: redundancia eléctrica, conectividad robusta, seguridad perimetral y lógica, entre otros.

En términos de impacto operacional, la migración podría generar interrupciones temporales que afectarían directamente a los usuarios internos y externos del Registro Inmobiliario, comprometiendo los niveles de servicio y la percepción institucional.

El Registro Inmobiliario dispone de una infraestructura tecnológica crítica, configurada bajo un esquema de alta disponibilidad y continuidad de negocios, que garantiza la operación de los servicios esenciales relacionados con la gestión registral. Esta infraestructura se encuentra soportada en el sitio alerno alojado en las instalaciones del NAP del Caribe, donde se concentran los mecanismos de replicación, respaldo y contingencia necesarios para salvaguardar la información institucional.

En este contexto, resulta de alta prioridad proceder con la renovación de los servicios complementarios provistos por NAP del Caribe, a fin de asegurar la estabilidad y continuidad de los procesos misionales y administrativos del Registro Inmobiliario, evitando cualquier interrupción que pueda afectar la disponibilidad de los sistemas y la confianza de los usuarios.

A continuación, se detallan los servicios complementarios que se contemplan para renovación dentro del presente proceso.

Descripción	Duración	Detalle
Contratación de los servicios de hosting para la infraestructura tecnológica del sitio alerno del Registro Inmobiliario.	36 meses	<ul style="list-style-type: none"> • MRC – Soluciones de DRP-BC: Servicio de Disaster & Recovery. (Servicio de Recuperación ante Desastres y Continuidad del Negocio) • MRC – Soluciones IVCS: Firewall Virtual – Fortinet. (Cortafuegos Virtual). • MRC – Servicios Gestionados: Servicio redundante de acceso a Internet (MRS). • MRC – Conexiones: Fibra Óptica (FO) Metro Ethernet [FO-10/100/1000 Mbps].

Para mantener la continuidad de las operaciones, se recomienda que este servicio continúe con el proveedor NAP del Caribe, debido a que un cambio a un centro de datos con otro proveedor implicaría realizar una nueva migración e instalación de equipos, así como la ejecución de nuevos procesos administrativos y logísticos, lo que provocaría un aumento sustancial en los costos para mantener la integridad de la información y el correcto funcionamiento de los sistemas tecnológicos.

Adicionalmente, para esta migración sería necesario asegurar la disponibilidad de los servicios actuales por al menos seis (6) meses con el proveedor NAP del Caribe, mientras de manera paralela se inicia el proceso de migración a la nueva ubicación, la cual debe contar con todas las facilidades eléctricas y de conectividad necesarias para llevar a cabo la migración de los servicios, garantizando que no exista ningún impacto negativo en la disponibilidad de los servicios ofrecidos a los usuarios del Registro Inmobiliario.

En nuestro Centro de Datos del NAP, contamos con varios sistemas críticos y herramientas, entre los cuales podemos citar:

- Respaldo del Sistema Único de Recepción y Entrega (SURE).
- Respaldo del Sistema Cartográfico y Parcelario (SICYP).
- Respaldo del Sistema de Gestión y Automatización Registral (SIGAR).
- Respaldo del Sistema de Información para la Recuperación.
- Control y Explotación de Archivos (SIRCEA).
- Respaldo del sistema SAJI
- Respaldo del aplicativo WEB Service Banreservas.
- Respaldo del sistema SISPRE Web.
- Respaldo (SERVICIOS RT) * Respaldo (SERVICIOS DNMC)
- Respaldo (SERVICIOS TT) * Respaldo aplicativo (VISOR PRODUCTOS)
- Respaldo Servidor de Dominio del RI

4. VENTAJAS TECNICAS DE NAP DEL CARIBE

Una característica diferenciadora clave de NAP del Caribe es que es el único centro de datos en la República Dominicana y el Caribe que cuenta con las siguientes acreditaciones internacionales verificadas:

- Uptime Institute: Certificación Tier III Design (2023-2025)- **Diseño TIER III**
- Datacentersuite 2025.
- DCOS:2021 (DCOS-4). - **Estándar de Operaciones de Centros de Datos 2021 (EPI)**

Estas acreditaciones internacionales validan que NAP del Caribe cumple con estándares globales de operación, continuidad y seguridad que ningún otro proveedor local ostenta actualmente. Esto lo convierte en el único centro con capacidad demostrada para garantizar la resiliencia y disponibilidad que exige el Registro Inmobiliario.

Nap del Caribe constituye el centro de datos más avanzado de la República Dominicana y de la región del Caribe, contando con los más altos estándares de seguridad, confiabilidad y redundancia en infraestructura tecnológica. A continuación, se detallan sus principales diferenciadores técnicos y ventajas comparativas, directamente relevantes para los requerimientos del Registro Inmobiliario:

- **Infraestructura y seguridad física:** Las instalaciones de NAP del Caribe han sido diseñadas y construidas para resistir eventos catastróficos como huracanes y terremotos, así como amenazas humanas deliberadas. Cumple con las más altas certificaciones internacionales de la industria para centros de datos, y posee sistemas avanzados de monitoreo, vigilancia 24/7 y protección contra incendios de primer nivel. Esto garantiza un entorno físico sumamente seguro para el alojamiento de la infraestructura tecnológica crítica de la institución, minimizando el riesgo de fallas por causas ambientales o de seguridad. Cabe mencionar que NAP del Caribe ofrece la seguridad física de más alto nivel en el Caribe para alojamiento de equipos tecnológicos, lo cual asegura la integridad y protección de los activos del Registro Inmobiliario en el sitio alterno.
- **Energía eléctrica redundante:** La plataforma de NAP del Caribe dispone de un sistema eléctrico altamente redundante (arquitectura 2N+1) que proporciona energía limpia, estable e ininterrumpida a todas sus facilidades. Cuenta con al menos dos acometidas eléctricas comerciales, cinco generadores de respaldo, y UPS dedicados de alta capacidad, asegurando continuidad aun ante fallas en la red pública o eventos mayores. Todos los sistemas de energía son mantenidos proactivamente por el proveedor, lo que se traduce no solo en niveles excepcionales de disponibilidad, sino también en ahorros significativos para el Registro Inmobiliario al no tener que invertir ni incurrir en gastos operativos para garantizar dicha infraestructura energética redundante por cuenta propia. Cabe destacar que estos sistemas cuentan con acuerdos de nivel de servicio que garantizan hasta un 99.99% de disponibilidad eléctrica y climatización en las instalaciones de NAP del, nivel difícil de igualar por otros centros de datos locales.
- **Climatización y control ambiental:** NAP del Caribe opera con sistemas de aire acondicionado de precisión totalmente redundantes, asegurando temperaturas y humedad controladas de forma constante para la óptima operación de los equipos

alojados. Estos sistemas de climatización cuentan con mantenimiento continuo y garantías de disponibilidad 24x7, lo que significa que incluso ante fallas de una unidad de enfriamiento, existen unidades alternas de respaldo que mantienen las condiciones ambientales ideales. Esto evita paradas o daños por sobrecalentamiento, reforzando la confiabilidad de la infraestructura tecnológica del sitio alternativo.

- **Conectividad y telecomunicaciones:** NAP del Caribe ofrece una conectividad de alta capacidad y disponibilidad, actuando como hub neutral donde operan las principales empresas de telecomunicaciones nacionales e internacionales. Sus facilidades cuentan con múltiples proveedores de Internet (al menos cinco distintos), ancho de banda simétrico de alta velocidad, y múltiples rutas de fibra óptica redundantes de entrada y salida. Esto se traduce en que las comunicaciones del Registro Inmobiliario con sus sistemas en el sitio alternativo están garantizadas aún si ocurriera la caída de uno de los carriers o una rotura de fibra en alguna ruta. En efecto, la arquitectura de NAP del Caribe elimina prácticamente el riesgo de interrupción de servicios por problemas de enlace, evitando pérdidas de conectividad por eventos externos aislados. La institución, al estar alojada en NAP del Caribe, se beneficia de esta diversidad y resiliencia en telecomunicaciones, asegurando acceso permanente a sus datos y aplicaciones replicadas.
- **Redundancia general y continuidad operativa:** Todos los elementos antes descritos operan de forma integral para brindar un entorno con tolerancia a fallos y máxima disponibilidad. NAP del Caribe, en su rol de centro especializado en recuperación de desastres y continuidad de negocios, ofrece plataformas redundantes locales e incluso capacidad de respaldo geográfico internacional, junto con monitoreo de seguridad lógica de punta para proteger la continuidad de las operaciones. En la práctica, esto se traduce en que el Registro Inmobiliario tiene su sitio alternativo respaldado por una infraestructura que duplica componentes críticos (energía, climatización, red, seguridad) evitando puntos únicos de falla. Gracias a esta redundancia, ante cualquier incidente grave en el centro de datos principal, los sistemas pueden conmutarse al sitio alternativo en NAP del Caribe con mínima o ninguna interrupción en los servicios hacia los usuarios finales. Este nivel de continuidad operativa es esencial para cumplir la misión institucional y solo es posible mediante la plataforma robusta y especializada que brinda Nap del Caribe.

En resumen, las características únicas de NAP del Caribe en cuanto a infraestructura, energía, climatización, conectividad y personal especializado, garantizan que el sitio alternativo del Registro Inmobiliario opere bajo las condiciones más seguras y confiables posibles. Por el contrario, intentar migrar estos servicios críticos a un proveedor distinto implicaría no solo perder las ventajas comparativas antes señaladas, sino también incurrir en riesgos y costos elevados de reinversión y

reimplementación. Es importante considerar que un cambio de proveedor obligaría a rediseñar la arquitectura de recuperación ante desastres de la institución y adquirir nuevos servicios o componentes que aseguren compatibilidad con lo ya existente, lo cual no resulta técnicamente viable sin afectar la continuidad y conllevaría un impacto negativo en los niveles de servicio alcanzados.

5. PROPUESTA

Por todo lo expuesto en los apartados anteriores, **se propone la realización de un procedimiento de excepción por proveedor único** con la empresa Nap del Caribe, INC., para la contratación de servicios de hosting para la infraestructura tecnológica del Sitio Alterno del Registro Inmobiliario, por un periodo de 36 meses, en apego a lo establecido en el Reglamento de Compras de Bienes y Contrataciones de Obras y Servicios del Poder Judicial, el cual en su artículo 46, numeral 6 indica lo siguiente:

“Serán considerados casos de excepción y no una violación al presente Reglamento, a condición de que no se utilicen como medio para vulnerar sus principios y se haga uso de los procedimientos establecidos en el mismo, las siguientes actividades:

6. Proveedor único. Procesos de adquisición de bienes o servicios que sólo puedan ser suplidos por una determinada persona natural o jurídica. *En caso de entregas adicionales del proveedor original que tengan por objeto ser utilizadas como repuestos, ampliaciones, o servicios continuos para equipos existentes, programas de cómputos, servicios o instalaciones. Cuando un cambio de proveedor obligue a la Entidad a adquirir mercancías o servicios que no cumplan con los requisitos de compatibilidad con los equipos, programas de cómputos, servicios o instalaciones existentes o la utilización de patentes o marcas exclusivas o tecnologías que no admitan otras alternativas técnicas.”*

Las condiciones actuales descritas encuadran exactamente en este supuesto normativo, dado que NAP del Caribe es el único proveedor que garantiza la compatibilidad total con la infraestructura y configuraciones del sitio alternativo existente, evitando la interrupción de los servicios críticos y salvaguardando la inversión ya realizada. En tal virtud, se recomienda proceder con la contratación excepcional propuesta, a fin de mantener la continuidad operativa del Registro Inmobiliario y asegurar que sus sistemas esenciales permanezcan disponibles y protegidos bajo las óptimas condiciones técnicas que solo este proveedor puede ofrecer.

Elaborado por:

Deyvi Ramos de la Rosa
Analista de Continuidad

Randy R. Canela Eduardo
Coordinador de Servidores

Eduin José Ortíz Ciriaco
Encargado de Infraestructura & Comunicaciones



REPÚBLICA DOMINICANA

REGISTRO INMOBILIARIO

Av. Independencia, esq. Av. Enrique Jiménez Moya,
Centro de los Héroes de Constanza, Maimón y Estero Hondo,
Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana

www.ri.gob.do

¡Síguenos en nuestras redes!

