

INFORME RENDICIÓN DE CUENTAS 2025 REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL CANTÓN CUENCA

1. PRESENTACIÓN

Con gran satisfacción y compromiso, el Registro de la Propiedad del Cantón Cuenca y su equipo humano, presentan el Informe de Gestión 2025. Este documento no solo representa una obligación institucional, sino también una manifestación transparente de nuestro compromiso con la gestión pública eficiente y responsable.

Durante el 2025, el Registro de la Propiedad del Cantón Cuenca ha enfrentado diversos desafíos y ha llevado a cabo numerosas acciones para garantizar la integridad, transparencia y eficacia en la administración de todos los servicios para nuestros usuarios. Con este informe de gestión, nos esforzamos por brindar una visión exhaustiva y detallada de nuestras actividades, logros y desafíos encontrados, que merece conocer toda la comunidad cuencana.

Encontrarán un análisis general de nuestras operaciones, incluyendo estadísticas relevantes, avances tecnológicos implementados, proyectos de mejora continua y medidas adoptadas para fortalecer la atención al ciudadano y la calidad de nuestros servicios.

Además, compartimos los resultados de nuestras gestiones financieras, destacando la adecuada administración de recursos y el cumplimiento de normativas legales vigentes.

Cada sección de este informe refleja nuestro compromiso con la transparencia, la responsabilidad y la excelencia en el servicio público. Reconocemos que la confianza de la ciudadanía es fundamental para nuestro trabajo, y por ello nos esforzamos por mantener altos estándares de integridad y calidad en todas nuestras acciones.

Para la gestión del 2025, fue fundamental el aporte y compromiso de todo el equipo del Registro de la Propiedad del Cantón Cuenca, por su dedicación y profesionalismo en el cumplimiento de cada función asignada. Así también las autoridades del cantón, la provincia y ciudadanos por la confianza en nuestra labor.

Dr. Víctor Hugo Molineros Gallegos

Registrador de la Propiedad del Cantón Cuenca

INFORME RENDICIÓN DE CUENTAS 2025 REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL CANTÓN CUENCA

2. ¿QUIÉNES SOMOS?

El 21 de febrero de 2011, se emitió la Ordenanza para la Organización, Administración y Funcionamiento del Registro de la Propiedad del Cantón Cuenca, este instrumento marca un hito en el accionar del Registro de la Propiedad, que antiguamente, brindaba sus servicios por personería jurídica de derecho privado, bajo la normativa de la Función Judicial y era conocido como Registraduría.

Este cambio de privado a público, se produce a raíz del artículo 265 de la Constitución de la República del 2008 y de la Ley Orgánica del Sistema Nacional del Registro de Datos Públicos, emitida el 18 de marzo de 2010, ambos instrumentos establecen que el Registro de la Propiedad, será administrado conjuntamente entre las municipalidades y la Función Ejecutiva a través de la Dirección Nacional de Registros Públicos.

El Registro de la Propiedad, funciona como órgano adscrito al GAD Municipal del Cantón Cuenca, tiene autonomía administrativa, financiera, económica y registral; y conforme determina la Ley de Registro, expedida el 28 de octubre de 1966, los servicios que ofrece el Registro de la Propiedad, son los siguientes:

☐ “La inscripción de los instrumentos públicos, títulos y demás documentos que la Ley exige o permite”, en los que constan: trámites de inscripción de actos, contratos, tales como compraventa, donación, servidumbre, comodato, fideicomiso, marginación, posesión efectiva, propiedad horizontal, testamento, entre otros.

☐ “Conferir certificados y copias”: por lo que se emiten razones de inscripción, copias certificadas; así como, certificados de bien, no poseer bienes, historial o gravámenes.

En el marco de la Ley de Registro, los servicios brindados por el Registro de la Propiedad, tienen principalmente los siguientes objetos: “a) Servir de medio de tradición del dominio de los bienes raíces y de los otros derechos reales constituidos en ellos; b) Dar publicidad a los contratos y actos que trasladan el dominio de los mismos bienes raíces o imponen gravámenes o limitaciones a dicho dominio; y, c) Garantizar la autenticidad y seguridad de los títulos, instrumentos públicos y documentos que deben registrarse.”

Es por esta razón, que los servicios prestados por el Registro de la Propiedad, resaltan la importancia de que la población Cuencana inscriba los bienes inmuebles que posee, ya que están enfocados a proporcionar seguridad jurídica a los títulos inscritos, favorecer la seguridad y agilidad del tráfico jurídico y a ahorrar costos de transacción, dicho de otra forma, protege a las personas que compran, venden y heredan propiedades.

INFORME RENDICIÓN DE CUENTAS 2025 REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL CANTÓN CUENCA

3. ELEMENTOS ORIENTADORES

MISIÓN: Somos una institución autónoma, técnica y administrativa que brinda servicios registrales respecto de los bienes inmuebles, garantizando seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario en el cantón Cuenca

VISIÓN: Garantizar estándares de calidad y sustentables en el tiempo, brindando servicios registrales óptimos y eficientes que contribuyan al desarrollo de la economía cantonal.

OBJETIVOS ESTRATÉGICOS INSTITUCIONALES:

De conformidad con el plan estratégico se ha definido los siguientes objetivos estratégicos:

- 1: Incrementar la satisfacción del usuario interno y externo mediante la aplicación de acciones de mejora continua en los procesos institucionales.
- 2: Incrementar el fortalecimiento de las capacidades institucionales mediante el uso eficiente de los recursos.
- 3: Incrementar el fortalecimiento de las capacidades del talento humano mediante la mejora del desarrollo institucional.

4. RESULTADOS

4.1 GESTIÓN ESTRATÉGICA

Durante el año 2025, el Registro de la Propiedad del cantón Cuenca consolidó una nueva etapa institucional orientada al fortalecimiento de la seguridad jurídica, la modernización de los servicios registrales y la optimización de los procesos internos, con el objetivo de brindar una atención más eficiente, transparente y cercana a la ciudadanía.

1. Inicio de una nueva etapa institucional

En febrero de 2025, el Dr. Víctor Hugo Molineros fue posesionado como Registrador de la Propiedad del cantón Cuenca, tras resultar ganador del concurso público de méritos y oposición para un periodo de cuatro años, dando inicio a una gestión enfocada en fortalecer la eficiencia administrativa y la calidad de los servicios registrales.

2. Modernización de servicios registrales

Durante el año 2025 se impulsó un proceso de modernización institucional orientado a mejorar la calidad de los servicios registrales mediante la optimización de procedimientos y la mejora en la gestión de trámites.

3. Actualización de certificados y formularios registrales

INFORME RENDICIÓN DE CUENTAS 2025

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL CANTÓN CUENCA

Se realizó la actualización de certificados y formularios registrales, incorporando formatos más claros y estandarizados que facilitan la comprensión de los trámites y fortalecen la seguridad jurídica.

4. Optimización de procesos y reducción de tiempos de atención

La mejora de procesos permitió agilizar la atención de determinados servicios registrales. Como resultado, el tiempo de entrega de razones de inscripción y copias certificadas se redujo de aproximadamente tres días a una hora.

5. Fortalecimiento de la atención al usuario

Se fortalecieron los espacios de información y ventanilla, mejorando la orientación a los usuarios y optimizando la atención directa al público en la gestión de trámites registrales.

6. Fortalecimiento del proceso de revisión registral

Se incorporó el apoyo de dos analistas revisoras de inscripciones y certificaciones, con el objetivo de mejorar la revisión de trámites, gestionar devolutivas y agilizar el despacho de los procesos registrales.

7. Fortalecimiento de la seguridad jurídica en las transacciones inmobiliarias

Las acciones institucionales estuvieron orientadas a garantizar procesos registrales más claros, confiables y con respaldo legal para la ciudadanía, siendo el certificado de gravamen, un requisito básico.

8. Vinculación con actores del sector inmobiliario

La institución participó en espacios de capacitación con actores del sector inmobiliario, como la Asociación de Corredores de Bienes Raíces del Azuay (ACBIR), para difundir la función registral y la importancia de la seguridad jurídica en las transacciones inmobiliarias.

9. Fortalecimiento de la comunicación institucional y transparencia

Se reforzaron los mecanismos de difusión de información institucional y de los servicios registrales, promoviendo el acceso a información clara y oportuna para la ciudadanía.

10. Redes sociales institucionales

Durante el año 2025, el Registro de la Propiedad del cantón Cuenca fortaleció su presencia en redes sociales como parte de su estrategia de comunicación institucional, siendo Facebook la plataforma con mayor alcance y posicionamiento para el público objetivo de la institución. En este periodo, el contenido publicado —que incluyó publicaciones, reels, historias y anuncios— alcanzó 368.643 visualizaciones, provenientes tanto de no seguidores (51,9 %) como de seguidores (48,1 %), lo que evidencia un importante alcance hacia nuevos públicos. Asimismo, las publicaciones

INFORME RENDICIÓN DE CUENTAS 2025

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL CANTÓN CUENCA

generaron 44.346 interacciones, distribuidas principalmente en reacciones (86,2 %), seguidas de comentarios (7,6 %) y veces que se compartieron (6,2 %), reflejando un nivel significativo de participación de los usuarios.

En cuanto al perfil de la audiencia, la mayor concentración de seguidores se ubica en los rangos de 35 a 44 años (38,5 %) y 25 a 34 años (32,6 %), seguidos por el grupo de 45 a 54 años (17,5 %), lo que coincide con el segmento de población que con mayor frecuencia realiza trámites vinculados al ámbito registral. La mayor parte de la audiencia se encuentra en Ecuador (93 %), con presencia también en Estados Unidos (5,9 %) y en menor proporción en otros países. A nivel territorial, la ciudad con mayor concentración de seguidores es Cuenca (87,3 %), seguida de Quito (2,4 %), Nueva York (2,2 %), Azogues (1,8 %), Guayaquil (1,5 %) y Ricaurte (1,3 %). Respecto a la forma en que los usuarios acceden al contenido institucional, el 46,9 % lo hace a través del feed, el 20,8 % mediante reels y el 18,2 % directamente desde la página institucional, evidenciando el alcance y posicionamiento de la institución en entornos digitales. Estas cifras reflejan el fortalecimiento de la comunicación institucional y el uso de redes sociales como una herramienta clave para informar a la ciudadanía sobre los servicios y actividades del Registro de la Propiedad del cantón Cuenca.

- **Presencia en medios de comunicación.**

- ✓ **Radios:**

1. W Radio
2. Radio Ciudad
3. Antena Uno
4. Radio Tomebamba
5. Radio Mágica
6. Radio Cómplice
7. Radio Visión
8. Suprema 961
9. Radio Tarqui
10. Radio Sonoonda

- ✓ **Prensa:**

1. Diario El Mercurio
2. Diario Metro

- ✓ **Televisión**

1. Academia TV
2. Unision TV
3. ETV Telerama

- ✓ **Medios Digitales**

1. Redes Sociales Radio Tomebamba
2. Redes Sociales Radio Cómplice
3. Redes Sociales Radio Suprema 961
4. TVR

INFORME RENDICIÓN DE CUENTAS 2025

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL CANTÓN CUENCA

5. Radio Garísima
6. Cuenca 4Ríos
7. Cuenca News
8. Nuevo Tiempo
9. Red Informativa
10. Prensa Virtual
11. CCI Online

4.2. GESTIÓN DE SERVICIOS REGISTRALES

- **38** procesos judiciales en sustanciación.
- **26** procesos vigentes - **12** procesos terminados.
- Tiempo de respuesta general entre **2 a 5** días hábiles.
- **10.207** atenciones directas brindadas a usuarios.
- **113.529** trámites ingresados.

9
Sentencias
favorables

- **29.792** Repertorios anotados.
- **44.480** Registros inscritos.

Registro de Propiedades	45,75%
Registro de Cancelaciones	27,39%
Registro de Prohibiciones	11,26%
Registro de Hipotecas	9,54%
Otros Registros	11.02%

- **14.268** Trámites de inscripción con Devolutiva.
- **13.492** Devolutivas resueltas

- **55.822** Certificados emitidos.

Certificado de Bienes	16,76%
Certificado de Gravámenes	61,26%
Certificado de Historial	17,85%
Certificado de No Poseer Bienes	5,32%
Certificado Actualizado	0,68%

INFORME RENDICIÓN DE CUENTAS 2025

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL CANTÓN CUENCA

- **2.813** Trámites de certificados con Devolutiva.
 - **2.009** Devolutivas resueltas
-
- **462** Copias certificadas gestionadas.
 - **1.350** Certificados de Búsqueda gestionados.
 - **5.812** Razones de inscripción gestionadas.
 - **2.474** Actas marginadas.

*Fuente: Reporte de Avance de Trámites del Sistema Registral 2025.

Acciones de Mejora:

- Implementación de nuevos formatos y conceptos de certificados.
- Implementación del Certificado de Bienes:
Es el documento oficial que emite el Registro de la Propiedad, para acreditar todos los bienes que son de propiedad de determinada persona natural o jurídica, sociedad conyugal o de bienes dentro del cantón Cuenca, a la fecha de su emisión.
- Implementación del Certificado Actualizado:
Servicio Express (1 día). - Consiste en actualizar a la fecha de emisión, un certificado emitido con anterioridad.
- Mejora dentro del proceso de inscripción de actos y contratos al incorporar el Certificado de Ventas y Gravámenes como requisito. Lo cual disminuye los tiempos de respuesta y reduce la emisión de notas devolutivas, al contar con un documento fehaciente sobre el estado actual del inmueble.
- Mejora de los procesos y actualización de módulos en el Sistema Registral para reducción en el tiempo de respuesta de Razones de Inscripción y Copias Certificadas de 3 días hábiles a entrega en el mismo día (1 hora).
- Atención a la ciudadanía, con la implementación de 1 módulo de consulta para el usuario externo sobre los procesos de certificación y tipos de certificados, sus diferentes usos y requisitos.
- Atención a la ciudadanía, con la implementación de 1 módulo de consulta sobre las observaciones de las notas devolutivas dentro de los procesos de inscripción.

4.3. GESTIÓN DE PRESUPUESTO INSTITUCIONAL

El 2025 tuvo una asignación inicial de US\$ 3'865.695,07; que se incrementó al monto de US\$ 6'243.566,50; debido a la diferencia del saldo caja bancos al 31 de diciembre de 2024. De la revisión efectuada a las cifras del 2025, éstas se desglosan conforme el siguiente detalle:

INFORME RENDICIÓN DE CUENTAS 2025

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL CANTÓN CUENCA

- **US\$ 6'507.216,99** Ingresos devengados
- **US\$ 4'924.145,90** Gastos Devengados
- **US\$ 1'583.071,09** Remanentes

Respecto al remanente, con fecha 27 de noviembre se transfirió en calidad de anticipo de remanentes del ejercicio fiscal 2025 el monto de US \$ 1'000.000,00. La diferencia será transferida en el ejercicio fiscal 2026, una vez liquidado el presupuesto, en el cual se consideran los Pasivos Pendientes; es decir las obligaciones de pago no concretadas al cierre del ejercicio fiscal, las cuales se reconocen en el nuevo período fiscal.

4.4. GESTIÓN DE CONTRATACIONES Y COMPRAS PÚBLICAS

- **157** Procesos de Contratación Adjudicados
- **116** Procesos de Catálogo Electrónico Adjudicados
- **36** Procesos de Ínfima Cuantía Adjudicados
- **1** Procesos de Régimen Especial Adjudicados
- **4** Procesos de Subasta Inversa Electrónica Adjudicados

US\$ 550.770,16

4.5. GESTIÓN DE TALENTO HUMANO

- **119** partidas son parte del distributivo institucional, **119** servidores activos con financiamiento.
 - ✓ **45** Administrativos.
 - ✓ **74** Operativos.
- En el año **2025** no se realizaron Convocatorias para concursos de méritos y oposición.
- **4%** Cumplimiento del porcentaje de inclusión, 3 servidores con discapacidad, 2 servidores calificados como sustitutos, 2 servidor con enfermedad rara.
- **12** programas/capacitaciones ejecutadas.

INFORME RENDICIÓN DE CUENTAS 2025

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL CANTÓN CUENCA

No.	TEMA UNIFICADO DE CAPACITACIÓN	No. SERVIDORES BENEFICIARIOS
1	Control en los procesos de clasificación de puestos del talento humano para el gestor	2
2	Control en la gestión documental y archivo	1
3	Estrategias de orientación al servicio	3
4	Taller de redacción especializado	13
5	Derecho notarial y registral	38
6	Control en la administración de contratos	3
7	Control en los procesos de planificación de talento humano	3
8	Control en las fases de contratación publica	6
9	Estrategias de liderazgo y desarrollo de equipos de trabajo con enfoque al control	1
10	Control en los procesos de evaluación del desempeño del talento humano	4
11	Desarrollo de software ambientes web con uso de php	2
12	Herramientas ofimáticas intermedias para la gestión de la información	2

5. PLAN DE TRABAJO

Como resultado directo de las solicitudes ciudadanas recopiladas y con el fin de robustecer el plan de mejora regulatoria, se suscribió la matriz de acuerdos obligatorios abajo detallada, entre los delegados ciudadanos Paúl Andrés Cevallos Alvarado, Asesor Inmobiliario y Juan Francisco López Heredia, Estudiante del Instituto Universitario San Isidro.

Aporte ciudadano/ Sugerencia	Compromiso Institucional/ Plan de Trabajo	Plazo
Facilitar tabla de valores actualizada y formatos de solicitudes para trámites.	Publicar de manera destacada en el portal web institucional la tabla de aranceles y el repositorio de formularios descargables.	Corto Plazo
Diferenciar en la consulta en línea entre trámites "inscritos" y "con devolutiva".	Analizar la factibilidad técnica de la modificación del estado del sistema registral para detallar el resultado final del trámite en la consulta pública.	Mediano Plazo

INFORME RENDICIÓN DE CUENTAS 2025

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL CANTÓN CUENCA

Certificados de propiedad consolidados en inmuebles con múltiples propietarios.	Analizar la factibilidad técnica y jurídica para unificar la información del historial de dominio en un solo cuerpo documental por ficha registral.	Largo Plazo
Agilizar la aprobación de pagos en línea para que sean inmediatos.	Implementar el botón de pagos para reducir los tiempos de acreditación.	Mediano Plazo
Incorporar la clave catastral en formularios digitales.	Analizar la factibilidad técnica de incluir el campo de clave catastral como dato mandatorio en los formularios de ingreso para mejorar la trazabilidad con el GAD Municipal.	Largo Plazo
Informar causas comunes de devolutivas y criterios técnicos sobre linderos/vías.	Publicar una guía de "Preguntas Frecuentes y Causas de Devolución" y capacitar al personal de ventanilla para brindar asesoría preventiva.	Corto Plazo
Fortalecer servicios en línea para usuarios sin firma electrónica.	Evaluar mecanismos de actualización de datos alternativos que mantengan la seguridad jurídica sin ser una barrera tecnológica.	Largo Plazo
Espacios de atención directa con el Registrador o abogados (Previa cita).	Fortalecer los conocimientos de los funcionarios de atención al usuario en la parte técnica y de análisis de requisitos, garantizando el acceso directo a la asesoría jurídica.	Corto plazo

Cuenca, 15 de mayo de 2026