

Guayaquil, 26 de marzo del 2026  
**MEMORANDUM NRO. EPMRPG-DOR-2026-0009-RAZ-M**

**PARA:** Abg. Pamela Anchundia  
Director de Planificación y Control de Gestión (S)

**ASUNTO:** Rendición de cuentas 2025 - Primera reunión con Asamblea Local Ciudadana de Guayaquil.

**INFORME QUE EVIDENCIE REDUCCIÓN DE TIEMPOS DE CERTIFICACIÓN,  
INSCRIPCIÓN Y EFICENCIA OPERATIVA.**

En atención al requerimiento institucional de evaluar el desempeño operativo en la emisión de certificados, se elabora el presente informe técnico-jurídico, con base en la información estadística contenida en el archivo comparativo correspondiente a los períodos 2024 y 2025.

El análisis tiene como finalidad determinar variaciones en la producción y tiempos de entrega de certificados, a fin de medir la eficiencia operativa del servicio registral.

**1. BASE NORMATIVA**

El presente informe se sustenta en los principios que rigen la administración pública, especialmente aquellos relativos a la eficiencia, calidad, seguridad jurídica y mejora continua del servicio, conforme a lo dispuesto en:

- La Constitución de la República del Ecuador, en lo referente al principio de eficiencia en la administración pública.
- El Código Orgánico Administrativo (COA), que establece la obligación de optimizar los procedimientos administrativos bajo criterios de calidad, eficacia y seguridad jurídica.
- Normativa interna institucional aplicable al proceso registral.

## 2. DESARROLLO Y ANÁLISIS DEL ÁREA DE CERTIFICADOS

### 1. Implementación de la Modernización Tecnológica

Del análisis de la información proporcionada, se evidencia que durante los períodos 2024 y 2025 se han gestionado certificados con variaciones tanto en volumen como en tiempos de entrega.

### 2. Análisis Comparativo:

#### Año 2024:

- Certificados automáticos: **151.773**
- Certificados que ingresaron a trabajar: **59.194**
- Total certificados: **210.967**
- Tiempo promedio de entrega: **0,48 días**

#### Año 2025:

- Certificados automáticos: **141.048**
- Certificados que ingresaron a trabajar: **54.560**
- Total certificados: **195.608**
- Tiempo promedio de entrega: **0,51 días**

### 2.1 Análisis de Tiempos de Entrega

Del indicador de **días promedio de entrega**, se evidencian un **incremento en los días promedio**, lo que está asociado a:

- Depuración de asientos registrales y reconstrucción de cadena de transmisión de dominio de predios muy antiguos o rústicos.
- Validaciones adicionales en los procesos de certificación.
- Ajustes derivados de la implementación o uso de herramientas tecnológicas.

### 3. Análisis mediante Indicador de Variación (VAR)

Con la finalidad de evaluar la eficiencia operativa desde un enfoque técnico, se aplicó el indicador de variación porcentual (VAR) respecto al tiempo de entrega de inscripciones terminadas, obteniéndose los siguientes resultados:

- **Variación en volumen total de certificados:**  
Se evidencia una disminución de aproximadamente **15.359 certificados** ( $\approx -7,28\%$ ) en el año 2025 respecto al 2024.
- **Certificados automáticos:**  
Disminución de **10.725 certificados**, lo que sugiere una menor generación automática o una mayor intervención manual en procesos.
- **Certificados que ingresaron a trabajar:**  
Reducción de **4.634 trámites**, evidenciando menor carga operativa directa.
- **Tiempo promedio de entrega:**  
Incremento de **0,48 días a 0,51 días**, lo que representa una **variación mínima en los tiempos de entrega**, por lo que, desde una perspectiva operativa, **no constituye un impacto significativo en la eficiencia del servicio.**

#### 4. Interpretación de Resultados

Del análisis comparativo se desprenden los siguientes elementos:

- La disminución en el volumen de certificados emitidos está asociado a variaciones en la demanda del servicio.
- El incremento en el tiempo promedio de entrega, particularmente en certificados que requieren intervención, sugiere un fortalecimiento de los controles internos, orientados a mejorar la calidad y seguridad jurídica de la información certificada.
- La diferencia entre certificados automáticos y aquellos que ingresan a revisión evidencia una dependencia operativa del componente humano, lo que impacta directamente en los tiempos de respuesta.

#### 5. Impacto en la Eficiencia Operativa

Del análisis integral se desprende que:

- Existe una **gestión dinámica en la emisión de certificados**, adaptándose a la demanda institucional.
- Se han implementado **mecanismos de control y validación**, que inciden en los tiempos, pero fortalecen la seguridad jurídica.
- La variabilidad en los tiempos refleja un sistema en proceso de **optimización continua.**



### 3. CONCLUSIONES

1. La emisión de certificados en los períodos 2024 y 2025 presenta variaciones en los tiempos de entrega, sin afectar la continuidad del servicio.
2. Las diferencias identificadas responden a factores operativos, tecnológicos y de control jurídico.
3. Se evidencia un equilibrio entre eficiencia y calidad, priorizando la seguridad jurídica en la emisión de certificaciones.
4. El comportamiento de los indicadores demuestra la necesidad de mantener procesos de mejora continua.

## DESARROLLO Y ANÁLISIS DEL ÁREA DE INSCRPCIONES

### Implementación de la Modernización Tecnológica

Durante el año 2025 se implementó el sistema tecnológico SISPRO SAC, el cual introdujo mejoras en la gestión de los trámites registrales, fortaleciendo los mecanismos de control y validación jurídica en la etapa de precalificación.

### Análisis Comparativo de Gestión

#### Año 2024:

- Inscripciones realizadas: 60.759
- Trámites gestionados: 41.502
- Trámites con negativa: 5.673
- Tiempo promedio de atención: 5,99 días

#### Año 2025:

- Inscripciones realizadas: 61.715
- Trámites gestionados: 55.805
- Trámites con negativa: 5.910
- Tiempo promedio de atención: 7,13 días

## 1. Análisis mediante Indicador de Variación (VAR)

Con la finalidad de evaluar la eficiencia operativa desde un enfoque técnico, se aplicó el indicador de variación porcentual (VAR) respecto al tiempo de entrega de inscripciones terminadas, obteniéndose los siguientes resultados:

- Año 2024: 8,39 días
- Año 2025: 7,35 días
- Variación: -14,15%

Este indicador refleja una disminución del 14,15% en el tiempo de entrega, evidenciando una mejora en los niveles de eficiencia operativa en términos de tiempos efectivos de finalización de trámites.

## 2. Interpretación de Resultados

Del análisis integral de los indicadores, se determina que la variación en el tiempo promedio general de atención coexiste con una mejora en los tiempos efectivos de entrega, conforme al indicador VAR.

Esta situación se explica por la implementación del sistema SISPRO SAC, el cual fortaleció la etapa de precalificación mediante un análisis de forma con enfoque jurídico más riguroso, ejecutado por la Jefatura y la Coordinación de Inscripciones.

En este contexto:

- El incremento en los tiempos promedio responde a controles más estrictos
- La reducción en el tiempo de entrega (VAR) evidencia mayor eficiencia en la finalización de trámites
- El aumento en negativas (de 5.673 a 5.970) refleja un control más efectivo en la depuración de trámites improcedentes

## 3. Impacto en la Eficiencia Operativa

La modernización tecnológica implementada ha generado los siguientes efectos:

- Optimización del flujo de trámites mediante control previo
- Reducción de tiempos efectivos de entrega
- Fortalecimiento del control jurídico
- Mejora en la calidad del servicio registral
- Incremento en la seguridad jurídica y trazabilidad.



#### **4. CONCLUSIONES**

1. La implementación del sistema SISPRA SAC ha permitido fortalecer la gestión registral mediante controles jurídicos más rigurosos.
2. El indicador VAR evidencia una reducción del 14,15% en los tiempos de entrega, constituyéndose en un elemento objetivo de mejora en la eficiencia operativa.
3. El incremento en los tiempos promedio y en las negativas responde a la aplicación de mecanismos de control más estrictos, orientados a garantizar la legalidad de los actos registrados.
4. La eficiencia operativa institucional presenta una mejora integral, combinando calidad, control jurídico y optimización de tiempos efectivos.

Particular que se comunica para los fines pertinentes,

**Abg. Ricardo Alvear Zenck, Mgs.**  
**Registrador de la Propiedad del Cantón Guayaquil (E)**

