

Estrategias de gestión municipal para modernizar procesos registrales e inscripción de compraventa en Ecuador

Municipal management strategies to modernize property registration and inscription processes for sales in Ecuador

Estratégias de gestão municipal para modernizar processos de registro e inscrição de compraventa no Equador

Favian Ramiro Montaña Montaña
fmontanomo14@ucvvirtual.edu.pe
<https://orcid.org/0009-0004-6658-1802>
Universidad Cesar Vallejo. Piura, Perú

Gladys Lola Luján Johnson
ljohnsongl@ucvvirtual.edu.pe
<https://orcid.org/0000-0002-4727-6931>
Universidad Cesar Vallejo. Piura, Perú

<http://doi.org/10.59659/impulso.v.5i12.180>

Artículo recibido 5 de agosto 2025 | Aceptado 25 de septiembre 2025 | Publicado 3 de octubre 2025

RESUMEN

La modernización de los procesos registrales municipales en Ecuador enfrenta desafíos estructurales vinculados a normativas fragmentadas, capacidades técnicas limitadas y débil articulación interinstitucional. El objetivo de esta investigación es desarrollar el primer marco conceptual-operacional sistemático para estrategias de gestión municipal en procesos de registro e inscripción de contratos de compraventa en Ecuador. La metodología de enfoque cualitativo, integró triangulación de fuentes teóricas, empíricas y normativas para operacionalizar cinco dimensiones interdependientes mediante causalidad circular acumulativa: Marco Normativo Municipal, Estandarización Procedimental, Capacidad Tecnológica Municipal, Competencias Técnicas Especializadas y Coordinación Interinstitucional Sistémica, estructuradas en 16 componentes y 53 indicadores medibles. Los resultados evidencian que la efectividad registral no depende de fortalezas aisladas, sino de la coherencia sistémica entre dimensiones. Se concluye que el marco propuesto supera enfoques fragmentarios al traducir competencias normativas en herramientas operativas, facilitando intervenciones diferenciadas, monitoreo sistemático y toma de decisiones basada en evidencia para la modernización administrativa efectiva.

Palabras clave: Administración pública; Competencias básicas; Gestión; Modernización registral; Registro

ABSTRACT

The modernization of municipal registry processes in Ecuador faces structural challenges linked to fragmented regulations, limited technical capacities, and weak inter-institutional coordination. The objective of this research is to develop the first systematic conceptual-operational framework for municipal management strategies in the registration and recording of sales contracts in Ecuador. The qualitative approach methodology integrated a triangulation of theoretical, empirical, and normative sources to operationalize five interdependent dimensions through cumulative circular causality: Municipal Regulatory Framework, Procedural Standardization, Municipal Technological Capacity, Specialized Technical Competencies, and Systemic Inter-institutional Coordination, structured into 16 components and 53 measurable indicators. The results show that registry effectiveness does not depend on isolated strengths, but rather on systemic coherence between dimensions. It is concluded that the proposed framework overcomes fragmented approaches by translating normative competencies into operational tools, facilitating differentiated interventions, systematic monitoring, and evidence-based decision-making for effective administrative modernization.

Keywords: Public Administration; Core Competencies; Management; Registry Modernization; Registry

RESUMO

A modernização dos processos de registro municipal no Equador enfrenta desafios estruturais vinculados a regulamentações fragmentadas, capacidades técnicas limitadas e fraca coordenação interinstitucional. O objetivo desta pesquisa é desenvolver o primeiro arcabouço conceitual-operacional sistemático para estratégias de gestão municipal no registro e averbação de contratos de compra e venda no Equador. A metodologia de abordagem qualitativa integrou uma triangulação de fontes teóricas, empíricas e normativas para operacionalizar cinco dimensões interdependentes por meio de causalidade circular cumulativa: Marco Regulatório Municipal, Padronização Processual, Capacidade Tecnológica Municipal, Competências Técnicas Especializadas e Coordenação Interinstitucional Sistêmica, estruturadas em 16 componentes e 53 indicadores mensuráveis. Os resultados mostram que a eficácia do registro não depende de pontos fortes isolados, mas sim da coerência sistêmica entre as dimensões. Conclui-se que o arcabouço proposto supera abordagens fragmentadas ao traduzir competências normativas em ferramentas operacionais, facilitando intervenções diferenciadas, monitoramento sistemático e tomada de decisão baseada em evidências para uma modernização administrativa eficaz.

Palavras-chave: Administração Pública; Competências Essenciais; Gestão; Modernização do Registro; Registro

INTRODUCCIÓN

La gestión municipal de procesos registrales representa un eje crítico de la administración pública contemporánea, al requerir una comprensión sistemática de sus componentes estructurales y dinámicas operacionales. La literatura especializada documenta que los sistemas de registro e inscripción de contratos de compraventa constituyen infraestructuras institucionales esenciales, al garantizar seguridad jurídica, facilitar transacciones económicas y promover el desarrollo territorial sostenible (Velasategui-Cáceres et al., 2020).

No obstante, la evidencia empírica revela problemáticas sistémicas persistentes en contextos municipales ecuatorianos donde la efectividad registral permanece limitada por múltiples factores que operan de manera interdependiente. Giler-Mendoza (2020) señalan que los requisitos exigidos a los usuarios varían de provincia en provincia, mientras Maldonado et al. (2022) identifican que funcionarios generan exigencias extralimitadas basadas en interpretaciones discrecionales que violan principios de legalidad e igualdad establecidos en el artículo 382 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) (República del Ecuador, 2010).

En esta misma línea, Franco y Escobar (2019) cuantifican deficiencias críticas en la coordinación interinstitucional, con una media de 2.08 sobre 5 en el GAD Manta, lo que evidencia limitaciones estructurales que obstaculizan el desarrollo económico territorial. Velasategui-Cáceres et al. (2020) determinan que la mayoría de los cantones se encuentran en un nivel intermedio de desarrollo catastral, mientras Encarnación et al. (2021) establecen que no todos los gobiernos autónomos descentralizados poseen la capacidad económica suficiente para implantar plataformas virtuales, configurando brechas de capacidad tecnológica que limitan transformación digital.

Ante este panorama, la justificación de esta revisión conceptual-operacional emerge de la ausencia identificada en la literatura de marcos sistemáticos que integren coherentemente las dimensiones críticas que determinan efectividad en modernización de procesos registrales municipales. Aunque el COOTAD establece competencias municipales específicas en formación y administración de catastros inmobiliarios (COOTAD, 2010, art. 139) y determina administración concurrente del registro de propiedad (COOTAD, 2010, art. 142), mientras el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI, 2023) define la Norma Técnica Nacional de Catastros para la valoración y actualización catastral, la implementación efectiva de estas competencias exige marcos conceptuales que trasciendan las prescripciones normativas y articulen sistemáticamente los componentes estructurales y sus interdependencias funcionales.

La experiencia exitosa documentada por Alcívar (2025) en Quito, mediante la digitalización de 10,000 registros físicos, el desarrollo del Gestor Documental y la coordinación con la Dirección Nacional de Registros de Datos Públicos (DINARDAP), permitió reducir los tiempos de emisión de razones de inscripción a una hora, alcanzando una satisfacción ciudadana del 99%. Este caso contrasta dramáticamente con las deficiencias observadas en otros municipios, validando que la efectividad no depende de fortalezas aisladas, sino de la coherencia sistémica entre componentes interrelacionados.

En consecuencia, esta convergencia de evidencias confirma la necesidad de marcos operacionales que permitan el diagnóstico objetivo de capacidades existentes, la planificación estratégica de intervenciones específicas y la evaluación sistemática de resultados, considerando las heterogeneidades institucionales que caracterizan el sistema municipal ecuatoriano.

El objetivo de esta revisión consiste en desarrollar un marco conceptual-operacional sistemático que articule las dimensiones críticas de las estrategias de gestión municipal para la modernización de los procesos de registro e inscripción de contratos de compraventa, mediante la operacionalización de componentes e indicadores interdependientes y medibles que faciliten el diagnóstico institucional, la planificación estratégica y la evaluación de resultados en contextos ecuatorianos diversos.

MÉTODO

La investigación se desarrolló bajo un enfoque cualitativo de tipo exploratorio, orientado a construir un marco conceptual-operacional sistemático que permita comprender e intervenir estratégicamente en los procesos de gestión municipal vinculados al registro e inscripción de contratos de compraventa. Este enfoque se justifica por la necesidad de interpretar fenómenos complejos desde una perspectiva integradora, considerando interacciones entre dimensiones normativas, técnicas e institucionales.

El diseño metodológico adoptado corresponde a una revisión conceptual-operacional mediante triangulación de fuentes teóricas, empíricas y normativas, con el objetivo de desarrollar un marco sistemático

con capacidad de medición práctica para estrategias de gestión municipal. La metodología se estructuró en tres fases secuenciales:

La fase de identificación comprendió selección de 33 referencias mediante criterios de relevancia temática directa, calidad metodológica, actualidad temporal y diversidad de perspectivas, resultando en un corpus donde 78.8% corresponde al período 2020-2025, distribuido en literatura académica especializada (48.5%), normativa jurídica ecuatoriana (27.3%), estudios tecnológicos e institucionales (18.2%) y literatura comparada latinoamericana (6.0%). La fase de análisis integró síntesis conceptual de literatura especializada en gestión municipal y análisis documental exhaustivo de normativa ecuatoriana post-COOTAD. La fase de operacionalización ejecutó triangulación sistemática de fuentes para traducir constructos teóricos abstractos en dimensiones, componentes e indicadores específicos con definiciones conceptuales y operacionales claras.

RESULTADOS Y DISCUSIÓN

Los resultados de esta investigación presentan un modelo integral de estrategias de gestión municipal, estructurado en cinco dimensiones interdependientes que configuran la capacidad institucional de los gobiernos autónomos descentralizados para modernizar procesos registrales e inscripción de contratos de compraventa.

En términos estructurales, el modelo constituye una arquitectura sistémica compuesta por cinco dimensiones clave: -Marco Normativo Municipal, Estandarización Procedimental, Capacidad Tecnológica Municipal, Competencias Técnicas Especializadas y Coordinación Interinstitucional Sistémica- que operan mediante causalidad circular acumulativa. Esta dinámica permite determinar el grado de transformación institucional desde procesos registrales tradicionales hacia sistemas modernos que garanticen seguridad jurídica, eficiencia operativa, equidad territorial y satisfacción ciudadana.

Desde una perspectiva funcional, el modelo se sustenta en evidencia empírica que demuestra que la efectividad registral no emerge de fortalezas dimensionales aisladas, sino de la coherencia sistémica entre componentes interrelacionados. En este sentido, el fortalecimiento o debilitamiento de una dimensión genera efectos multiplicadores en las restantes, configurando círculos virtuosos de desarrollo institucional o círculos viciosos de deterioro progresivo, según las dinámicas de retroalimentación positiva o negativa que se establezcan. (Ver Figura 1)

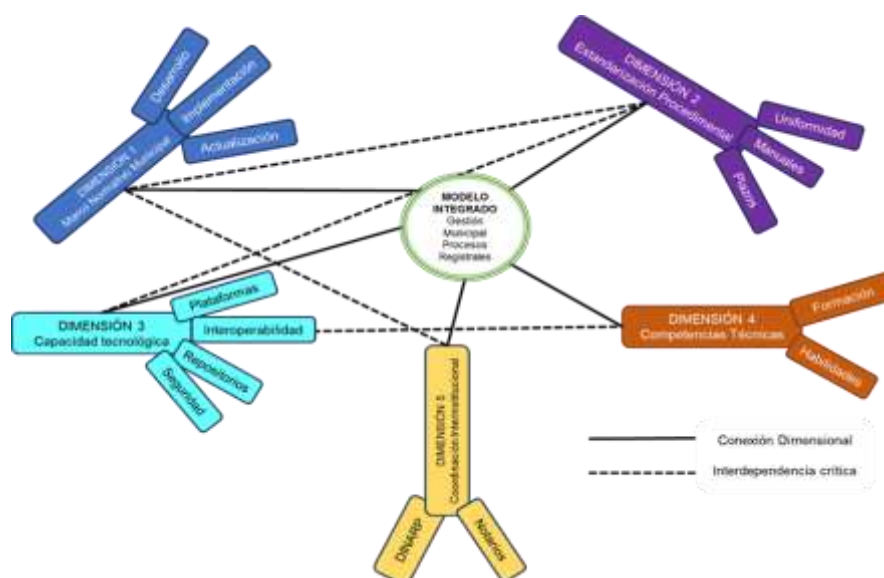


Figura 1. Modelo integral de la variable

Nota: Estrategias de gestión municipal para la modernización de los procesos de Registro e inscripción de contratos de compraventa. Interdependencias sistémicas. Las cinco dimensiones operan interdependientemente mediante causalidad circular acumulativa.

La Dimensión 1: Marco Normativo Municipal

Esta primera dimensión representa la capacidad integral de los gobiernos autónomos descentralizados municipales para establecer, ejecutar y mantener un sistema normativo coherente que administre efectivamente los procesos de registro e inscripción de contratos de compraventa. Dicha capacidad se articula en tres componentes: desarrollo normativo municipal, implementación procedimental y actualización sistemática.

En cuanto a su fundamentación empírica, esta dimensión se sustenta en evidencia que revela debilidades estructurales en los marcos normativos municipales. Por ejemplo, Maldonado Cando et al. (2022) identifican que ordenanzas municipales son ambiguas sin especificación técnica suficiente, configurando vacíos normativos que imposibilitan establecer procedimientos uniformes, situación que Giler-Mendoza (2020) documenta al evidenciar que requisitos exigidos varían de provincia en provincia como consecuencia directa de esta ausencia de marcos normativos específicos. A nivel constitucional, el COOTAD (2010) establece competencias municipales específicas mediante los artículos 139 y 142, lo que exige una operacionalización que trascienda el cumplimiento formal y configure capacidades institucionales efectivas.

Componente de -desarrollo normativo municipal- articula cuatro indicadores que operacionalizan la capacidad de establecer marcos normativos específicos.

En primer lugar, el indicador de procedimientos específicos de inscripción responde a la brecha donde municipios de menor capacidad poseen ordenanzas básicas sin procedimientos que detallen secuencias de actividades, obligando a interpretaciones discrecionales que según Maldonado Cando et al. (2022) generan exigencias extralimitadas, articulándose con la obligación de DINARDAP (2020) de habilitar trámites en línea.

En segundo lugar, la experiencia comparada confirma la criticidad de especificación procedimental. Portugal (2015) documenta que en Perú, donde el sistema registral es facultativo y administrado por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP), la normativa distingue entre inmatriculación mediante títulos con antigüedad de cinco años versus títulos que no requieren dicha antigüedad (sentencias, resoluciones de prescripción adquisitiva, actas de colindancia para comunidades campesinas), estableciendo vías procedimentales diferenciadas según naturaleza del título que sustenta el derecho.

En contraste mantiene competencias generales sin una operacionalización sistemática de procedimientos específicos según tipologías de casos. Esto evidencia que, mientras Perú desarrolló protocolos especializados, Ecuador requiere especificaciones que reduzcan las interpretaciones discrecionales documentadas por Maldonado Cando et al. (2022).

Complementariamente, el indicador de requisitos técnicos detallados profundiza esta especificación donde Velastegui-Cáceres et al. (2020) requieren información catastral estandarizada, mientras MIDUVI (2023) establece que valoración masiva debe asegurar equidad conforme al COOTAD (2010, art. 495).

Asimismo, el indicador de estructura tarifaria diferenciada operacionaliza sostenibilidad financiera donde Silverio y Tigua (2023) establecen que habilidad para recaudar impuesto predial es crucial. Finalmente, el indicador de normativa de responsabilidades responde a Muñoz Lozano y Torres Hernández (2025) donde indefinición normativa genera dilución de accountability institucional.

Segundo componente -implementación procedimental- articula cinco indicadores que traducen los marcos normativos en aplicación operativa efectiva.

En primer lugar, el indicador de secuencia detallada de actividades responde a Campaña Muñoz et al. (2022) sobre estandarizar procedimientos, articulándose con DINARDAP (2020) y el artículo 382 del COOTAD. En segundo lugar, el indicador de criterios técnicos objetivos diferencia especificación procedimental de estandarización evaluativa conforme al artículo 495 del COOTAD. En tercer lugar, el indicador de formatos estandarizados operacionaliza homogeneización documental donde DINARDAP (2020) establece que formularios digitales deben contener identificación de intervinientes.

En cuarto lugar, el indicador de asignación específica de responsabilidades profundiza claridad organizacional conforme a los artículos 493 y 526 del COOTAD. Por último, el indicador de cronogramas operativos definidos responde a Alcívar Cruz (2025) donde cronogramas en Quito permitieron emitir razones de inscripción en una hora.

Tercer componente -actualización y mantenimiento normativo- articula cuatro indicadores que garantizan la vigencia y coherencia del sistema normativo municipal.

El primero, monitoreo sistemático de cambios nacionales, responde a Polo (2022) donde Corte Constitucional puede declarar inconstitucionalidad de normas conforme al artículo 425 de la Constitución. El segundo, evaluación de impacto en normativa local, operacionaliza adaptación proactiva donde el artículo 496 del COOTAD establece actualizaciones de catastros cada bienio.

El tercero, procedimientos de modificación normativa, profundiza institucionalización donde DINARDAP (2020) establece que Dirección Nacional dictará normas reguladoras. El cuarto, implementación de actualizaciones, responde nuevamente a Alcívar Cruz (2025) donde implementación efectiva en Quito logró satisfacción ciudadana del 99%, evidenciando que actualización normativa sin implementación práctica resulta estéril, configurando círculo vicioso donde debilidad normativa produce arbitrariedad administrativa y falta de actualización genera obsolescencia que mina coherencia normativa.

La Tabla 1, presenta la operacionalización de los indicadores, vinculando cada uno con las evidencias empíricas y normativas que sustentan su formulación.

Tabla 1. Operacionalización Marco Normativo Municipal

Indicador	Evidencias
Procedimientos Específicos de Inscripción	Giler-Mendoza (2020); DINARDAP (2020); COOTAD (2010, art. 142)
Requisitos Técnicos Detallados	Velastegui-Cáceres et al. (2020); MIDUVI (2023); COOTAD (2010, art. 495)
Estructura Tarifaria Diferenciada	Silverio y Tigua (2023); GAD Mejía (2018); COOTAD (2010, art. 57)
Normativa de Responsabilidades	Muñoz y Torres (2025); Maldonado et al. (2022); COOTAD (2010, art. 7)
Secuencia Detallada de Actividades	Campaña et al. (2022); DINARDAP (2020); COOTAD (2010, art. 382)
Criterios Técnicos Objetivos	MIDUVI (2023); Giler-Mendoza (2020); COOTAD (2010, art. 495)

Formatos Estandarizados	DINARDAP (2020); Armas et al. (2016); COOTAD art. 142
Asignación Específica de Responsabilidades	Muñoz y Torres (2025); DINARDAP (2020); COOTAD (2010, arts. 493, 526)
Cronogramas Operativos Definidos	Alcívar (2025); Cárdenas y Salazar (2021); COOTAD (2010, art. 382)
Monitoreo Sistemático de Cambios Nacionales	Polo (2022); Cárdenas y Salazar (2021); Constitución art. 425
Evaluación de Impacto en Normativa Local	COOTAD (2010, art. 496); MIDUVI (2023); Muñoz y Torres (2025)
Procedimientos de Modificación Normativa	DINARDAP (2020); Trejo et al. (2014); COOTAD (2010, art. 142)
Implementación de Actualizaciones	Alcivar (2025); Muñoz y Torres (2025); COOTAD (2010, art. 496)

Dimensión 2: Estandarización Procedimental

Esta Dimensión representa la capacidad integral de los gobiernos autónomos descentralizados municipales para lograr uniformidad, consistencia y homogeneización en la aplicación de procedimientos administrativos registrales. Esta capacidad se expresa mediante tres componentes clave: uniformidad en criterios de aplicación, estandarización de manuales específicos de procedimientos y definición de plazos institucionales.

Además, esta dimensión se sustenta en evidencia empírica que revela disparidades significativas en la aplicación práctica de los procedimientos. Por ejemplo, Giler-Mendoza (2020) documenta que requisitos exigidos varían de provincia en provincia, evidenciando inconsistencias en cómo funcionarios aplican normativas existentes. Asimismo, Maldonado et al. (2022) identifican que funcionarios generan exigencias extralimitadas basadas en interpretaciones discrecionales divergentes, configurando necesidades de uniformidad en criterios de aplicación que garanticen consistencia y predictibilidad en procesos registrales municipales.

Primer componente -uniformidad en criterios de aplicación- articula cinco indicadores que operacionalizan la consistencia en la interpretación y aplicación normativa.

En primer lugar, el indicador de uniformidad en interpretación de requisitos responde a la brecha donde funcionarios aplican criterios personales divergentes ante normativa idéntica, articulándose con las exigencias extralimitadas documentadas por Maldonado Cando et al. (2022) y los principios de legalidad e igualdad del artículo 382 del COOTAD, generando inconsistencias que erosionan confianza ciudadana.

En segundo lugar, el indicador de consistencia en evaluación documental profundiza esta disparidad donde MIDUVI (2023) requiere que valoración masiva asegure equidad y justicia social y fiscal, articulándose con las diferencias entre GAD Mejía (2018) y GAD Pedro Vicente Maldonado (2021) que evidencian heterogeneidad metodológica. Conforme al artículo 495 del COOTAD, esta disparidad genera inequidad fiscal territorial al tratar de forma diferenciada documentación idéntica.

En tercer lugar, el indicador de homogeneización en métodos de comunicación extiende esta consistencia donde Armas et al. (2016) documentan importancia de estandarización en difusión de información pública digital, articulándose con formatos específicos de DINARDAP (2020) que requieren aplicación homogénea conforme al principio de transparencia del artículo 382 del COOTAD.

En cuarto lugar, el indicador de uniformización de tiempos de atención operacionaliza estandarización temporal donde Alcívar Cruz (2025) documenta que estandarización permitió reducir significativamente tiempos de entrega en Quito, articulándose con el principio de celeridad señalado por Cárdenas y Salazar (2021).

Finalmente, el indicador de consistencia en resolución de excepciones responde a Cevallos et al. (2022), quienes evidencian que los gobiernos locales enfrentan dificultades para coordinar entre sectores. La ausencia de protocolos estandarizados genera respuestas improvisadas que profundizan la inequidad administrativa, contraviniendo los principios del artículo 382 del COOTAD.

Segundo componente -manuales específicos de procedimientos- articula cuatro indicadores que traducen la normativa en documentación operativa clara y accesible.

El primero, el indicador de completitud técnica en especificación de actividades, responde a la necesidad de manuales de gestión señalada por Giler-Mendoza (2020). Este indicador se articula con DINARDAP (2020), que exige que los funcionarios conozcan integralmente siete elementos obligatorios de procesos registrales conforme al artículo 382 del COOTAD, donde municipios carecen de manuales específicos actualizados, obligando a improvisar procedimientos basándose en prácticas informales.

El segundo, el indicador de claridad procedimental en descripción de responsabilidades, diferencia entre completitud técnica y precisión organizacional. Muñoz y Torres (2025) identifican necesidades de claridad, articulándose con Maldonado Cando et al. (2022) y el artículo 526 del COOTAD, donde la ambigüedad procedimental genera solapamientos competenciales y conflictos interfuncionales.

El tercero, el indicador de accesibilidad para usuarios internos, operacionaliza la claridad documental. DINARDAP (2020) exige que la información técnica sea accesible, articulándose con Armas et al. (2016) y el principio de transparencia del artículo 382 del COOTAD, donde manuales técnicamente robustos pero inaccesibles resultan inoperantes.

El cuarto indicador de coherencia con normativa vigente, responde a Benabent y Vivanco (2021) sobre necesidades de coherencia normativa, articulándose con Alvarado-Vélez (2024) sobre entrada en vigor del Código Orgánico Administrativo conforme al artículo 425 de la Constitución, donde desactualización de manuales genera aplicación de procedimientos obsoletos susceptibles de impugnación judicial.

Componente de -plazos institucionales definidos- articula dos indicadores que garantizan predictibilidad temporal.

Por un lado, el indicador de uniformización de plazos por tipo de trámite responde a Alcívar Cruz (2025), donde razones de inscripción se emiten en una hora, articulándose con el principio de celeridad de Cárdenas y Salazar (2021) conforme al COOTAD (2010, art.382), evidenciando que diferenciación de plazos según complejidad mejora predictibilidad ciudadana.

Por otro lado, el indicador de homogeneización en comunicación pública de plazos responde a la obligación de la Asamblea Nacional (2023) de describir específicamente los trámites, incluyendo sus plazos. Este indicador, se articula con Armas et al. (2016) y el principio de transparencia del artículo 382 del COOTAD, donde información publicada que diverge de realidad operacional erosiona credibilidad municipal, configurando círculo vicioso donde desconfianza ciudadana genera presión sobre sistemas administrativos sobrecargados, profundizando brechas operacionales y deteriorando calidad de servicio público municipal.

Tabla 2. Operacionalización Estandarización Procedimental

Indicador	Evidencias
Uniformidad en Interpretación de Requisitos	Giler-Mendoza (2020); Maldonado et al. (2022); COOTAD art. 382
Consistencia en Evaluación Documental	MIDUVI (2023); GAD Mejía (2018); GAD Pedro Vicente (2021); COOTAD (2010, art. 495)
Homogeneización en Métodos de Comunicación	Armas et al. (2016); DINARDAP (2020); COOTAD (2010, art. 382)
Uniformización de Tiempos de Atención	Alcívar (2025); Cárdenas y Salazar (2021); COOTAD (2010, art. 382)
Consistencia en Resolución de Excepciones	Cevallos et al. (2022); Zambrano-Monserrate (2025); COOTAD (2010, art. 382)
Complejidad Técnica en Especificación	Giler-Mendoza (2020); DINARDAP (2020); COOTAD art. 382
Claridad en Descripción de Responsabilidades	Muñoz y Torres (2025); Maldonado et al. (2022); COOTAD art. 526

Accesibilidad para Usuarios Internos	DINARDAP (2020); Armas et al. (2016); COOTAD art. 382
Coherencia con Normativa Vigente	Benabent y Vivanco (2021); Alvarado-Vélez (2024); Constitución art. 425
Uniformización de Plazos por Tipo	Alcívar (2025); Cárdenas y Salazar (2021); COOTAD art. 382
Homogeneización en Comunicación Pública	Asamblea Nacional de la República del Ecuador [ANRE] (2023); Armas et al. (2016); COOTAD art. 382

Dimensión 3: Capacidad Tecnológica Municipal

La Dimensión Capacidad Tecnológica Municipal constituye la capacidad integral de los gobiernos autónomos descentralizados municipales para desarrollar, implementar y mantener infraestructura tecnológica especializada que soporte efectivamente los procesos de registro e inscripción de contratos de compraventa mediante plataformas digitales registrales, interoperabilidad con sistemas nacionales, repositorios digitales cronológicos y seguridad e integridad de datos. Esta dimensión se sustenta en evidencia empírica de transformación digital exitosa en contextos municipales, requerimientos normativos de digitalización registral y necesidades operacionales de infraestructura tecnológica robusta.

Primer componente -plataformas digitales registrales- articula cuatro indicadores que operacionalizan desarrollo e implementación de sistemas digitales especializados.

En este sentido, la evidencia convergente demuestra que la funcionalidad técnica integral, la cobertura procedimental completa, la efectividad operativa y el cumplimiento normativo constituyen requisitos interdependientes para el éxito de estas plataformas. Encarnación et al. (2021) identifican que no todos los GAD poseen capacidad económica para implementar plataformas virtuales complejas. En contraste, Alcívar Cruz (2025) documenta que la implementación del Gestor Documental en Quito, mediante la informatización de 10,000 registros físicos, logró una satisfacción ciudadana del 99%, validando que la inversión tecnológica integral genera resultados medibles.

Además, el cumplimiento de los estándares establecidos por DINARDAP (2020) previene incompatibilidades sistémicas, asegurando que las plataformas digitales se integren de manera efectiva en el ecosistema registral nacional.

Segundo componente -interoperabilidad con sistemas nacionales- articula con cuatro indicadores que garantizan la integración efectiva entre niveles gubernamentales para administración concurrente.

Montenegro y Flores (2016) documentan incremento de TIC en más de 300 instituciones públicas, donde municipios que operan plataformas aisladas generan islas informacionales que imposibilitan coordinación. Por su parte, Alcívar Cruz (2025) evidencia que Gestor Documental facilita automatización de intercambios de datos, mientras MIDUVI (2023) requiere coherencia informacional entre registros catastrales y registrales conforme al artículo 495 del COOTAD (2010).

Finalmente, el cumplimiento de estándares técnicos definidos por DINARDAP (2020) garantiza compatibilidad sistémica, evitando fragmentaciones operativas que obstaculicen la eficiencia institucional.

Tercer componente -repositorios digitales cronológicos- articula cuatro indicadores que garantizan preservación y accesibilidad de información histórica.

En primer lugar, según Alcívar (2025) documenta digitalización de 10,000 libros preservando información cronológicamente, mientras Montenegro y Flores (2016) evidencian sistemas de clasificación digital que permiten recuperación eficiente. Por su parte, Toapanta et al. (2020) establecen protocolos de respaldo sistemático que previenen pérdida informacional, asegurando la continuidad y seguridad de los archivos digitales.

Finalmente, la consulta histórica se vincula directamente con las obligaciones de transparencia establecidas por la Asamblea Nacional de la República del Ecuador (ANRE, 2023), configurando un mecanismo de acceso público que refuerza la rendición de cuenta institucional.

Cuarto componente -seguridad e integridad de datos- articula cuatro indicadores orientados a la protección de la información registral.

Toapanta et al. (2020) y DINARDAP (2020) establecen protocolos de seguridad informática que previenen accesos no autorizados. Asimismo, Alcívar Cruz (2025) documenta que implementación exitosa en Quito requirió sistemas con validaciones automáticas garantizando integridad y confiabilidad sistémica.

Sin embargo, Velastegui-Cáceres et al. (2020) determinan que la mayoría de los cantones se encuentran en un nivel intermedio de desarrollo tecnológico, lo que perpetúa procedimientos físicos ineficientes.

En consecuencia, esta evidencia valida que la inversión en capacidad tecnológica constituye un prerequisite indispensable para la modernización administrativa efectiva, especialmente en contextos municipales con limitaciones estructurales.

La Tabla 3, presenta la operacionalización de los indicadores, vinculando cada uno con las evidencias empíricas y normativas que sustentan su formulación.

Tabla 3. Operacionalización Capacidad Tecnológica Municipal

Indicador	Evidencias
Funcionalidad Técnica Integral	Encarnación et al. (2021); Alcívar Cruz (2025); COOTAD (2010, art. 382)
Cobertura Procedimental Completa	Alcívar (2025); DINARDAP (2020); COOTAD (2010, art. 142)
Efectividad Operativa	Alcívar (2025); Cárdenas y Salazar (2021); COOTAD (2010, art. 382)
Cumplimiento de Requerimientos Normativos	Alcívar (2025); DINARDAP (2020); COOTAD (2010, art. 382)
Conectividad Técnica con Plataformas Nacionales	Montenegro y Flores (2016); DINARDAP (2020); COOTAD art. 142
Automatización de Intercambios	Alcívar (2025); DINARDAP (2020); COOTAD (2010, art. 382)
Coherencia Informacional entre Sistemas	MIDUVI (2023); Velastegui-Cáceres et al. (2020); COOTAD (2010, art. 495)
Cumplimiento de Estándares Técnicos	Alcívar (2025); DINARDAP (2020); COOTAD (2010, art. 382)
Almacenamiento Secuencial de Documentación	Alcívar (2025); DINARDAP (2020); COOTAD (2010, art. 382)
Organización Personal de Expedientes	Montenegro y Flores (2016); MIDUVI (2023); COOTAD (2010, art. 382)
Respaldo Sistemático de Información	Toapanta et al. (2020); DINARDAP (2020); COOTAD (2010, art. 382)
Consulta Histórica según Normativa	Asamblea Nacional (2023); Armas et al. (2016); COOTAD (2010, art. 382)
Robustez de Seguridad Informática	Toapanta et al. (2020); DINARDAP (2020); COOTAD art. 382
Integridad de Datos Registrales	Alcívar (2025); MIDUVI (2023); COOTAD (2010, art. 382)
Confiabilidad Sistémica	Alcívar (2025); Cárdenas y Salazar (2021); COOTAD 2010, art. 382)
Cumplimiento de Estándares de Seguridad	Montenegro y Flores (2016); DINARDAP (2020); COOTAD (2010, art. 382)

Dimensión 4: Competencias Técnicas Especializadas

Esta dimensión representa la capacidad de los gobiernos autónomos descentralizados municipales para desarrollar y sostener capital humano especializado que ejecute con eficacia los procesos de registro e inscripción de contratos de compraventa. Dicha capacidad se articula en dos componentes fundamentales: formación normativa registral y habilidades tecnológicas aplicadas.

La evidencia empírica revela brechas críticas en las competencias del personal municipal, así como requerimientos normativos que demandan conocimientos especializados y necesidades operacionales que superan la formación administrativa convencional.

Primer componente -formación normativa registral especializada- articula cuatro indicadores que operacionalizan conocimientos jurídicos y procedimentales especializados conforme al artículo 526 del COOTAD (2010).

La evidencia documenta que personal carece de formación en principios registrales, procedimientos legales, regímenes de propiedad y competencias de interpretación normativa, generando aplicación inadecuada que vulnera derechos ciudadanos.

Por ejemplo, Giler-Mendoza (2020) identifica necesidades de comprensión profunda de principios de publicidad, fe pública, especialidad, rogación y prioridad, articulándose con Cárdenas Paredes y Salazar Solorzano (2021) donde personal sin formación conceptual se limita a aplicación mecánica sin capacidad de interpretar normativa o resolver situaciones complejas.

Asimismo, Maldonado et al. (2022) documentan que funcionarios generan exigencias extralimitadas por desconocimiento de procedimientos legales, mientras DINARDAP (2020) requiere conocimiento integral de elementos obligatorios conforme al artículo 142 del COOTAD (2010).

Complementariamente, Trejo et al. (2014) y Masapanta (2022) evidencian que personal carece de formación en regímenes de propiedad privada, comunitaria, estatal y mixta conforme al artículo 495 del COOTAD (2010), limitando capacidad de procesar inscripciones según naturaleza jurídica específica. Polo (2022) documenta que Corte Constitucional puede declarar inconstitucionalidad requiriendo actualización interpretativa conforme al artículo 425 de la Constitución, donde personal sin competencias no articula coherentemente múltiples niveles normativos.

Segundo componente -habilidades tecnológicas especializadas- articula con cuatro indicadores que operacionalizan capacidades técnicas para sistemas digitales registrales conforme a los artículos 382 y 142 del COOTAD (2010).

Encarnación et al. (2021) identifican paradoja donde municipios poseen infraestructura tecnológica adecuada, pero capacidad de uso permanece limitada por déficits formativos.

En la misma línea, Alcívar Cruz (2025) documenta que implementación exitosa en Quito requirió capacitación del personal para operar Gestor Documental, evidenciando que personal sin formación no ejecuta consultas avanzadas, automatizaciones o integraciones disponibles. Por su parte, DINARDAP (2020) establece dominio de firma electrónica, certificación digital y protocolos de seguridad criptográfica para validación digital.

Adicionalmente, Montenegro y Flores (2016) documentan que incremento de TIC en más de 300 instituciones públicas demanda competencias para interfaces especializadas, interoperabilidad con sistemas nacionales y actualización de bases de datos, generando subutilización cuando personal carece de formación.

Muñoz y Torres (2025) enfatizan capacitación continua que desarrolle diagnóstico autónomo, donde dependencia de soporte externo genera interrupciones operacionales según Cárdenas y Salazar (2021), configurando círculo vicioso donde debilidad de competencias impide aprovechamiento efectivo de inversiones tecnológicas, perpetúa procedimientos manuales tradicionales y mina efectividad de transformación digital municipal.

La Tabla 4, presenta la operacionalización de los indicadores, vinculando cada uno con las evidencias empíricas y normativas que sustentan su formulación.

Tabla 4. Operacionalización Competencias Técnicas Especializadas

Indicador	Evidencias
Dominio de Principios Registrales	Giler-Mendoza (2020); Cárdenas & Salazar (2021); COOTAD (2010, art. 526)
Conocimiento de Procedimientos Legales	Maldonado et al. (2022); DINARDAP (2020); COOTAD (2010, art. 142)
Comprensión de Regímenes de Propiedad	Trejo et al. (2014); MIDUVI (2023); COOTAD (2010, art. 495)
Competencias en Interpretación Normativa	Masapanta (2022); Polo (2022); Constitución art. 425
Competencia en Sistemas Registrales	Alcívar (2025); DINARDAP (2020); COOTAD (2010, art. 382)
Manejo de Firma Electrónica	DINARDAP (2020); Encarnación et al. (2021); COOTAD (2010, art. 382)
Operación de Plataformas Especializadas	Montenegro y Flores (2016); DINARDAP (2020); COOTAD (2010, art. 142)
Resolución Técnica de Problemas	Encarnación et al. (2021); Alcívar Cruz (2025); COOTAD (2010, art. 382)

Dimensión 5: Coordinación Interinstitucional Sistémica

Esta dimensión constituye la capacidad integral de los gobiernos autónomos descentralizados municipales para establecer, mantener y optimizar relaciones de coordinación efectiva con actores institucionales clave del sistema registral mediante coordinación especializada con notarías públicas y articulación sistemática con DINARDAP.

La evidencia empírica revela deficiencias críticas en la coordinación entre sectores, lo que refleja la complejidad de una gobernanza policéntrica con responsabilidades superpuestas entre múltiples centros de decisión autónomos. En este sentido, Cevallos et al. (2022) documentan que los gobiernos locales enfrentan dificultades persistentes para coordinar entre actores institucionales, lo que limita la eficiencia operativa del sistema registral.

Primer componente -coordinación con notarías públicas- articula dos indicadores que operacionalizan articulación efectiva entre instituciones con responsabilidades compartidas

El indicador de calidad de comunicación con notarías responde al establecimiento de Chávez-Páez y Beitzl (2025) de gobernanza policéntrica con responsabilidades superpuestas evidenciando necesidad de comunicación efectiva.

Esta necesidad se articula con las deficiencias documentadas por Franco Muentes y Escobar García (2019) con media de 2.08 en apoyo interinstitucional y el artículo 526 del COOTAD sobre responsabilidades compartidas entre notarios y registradores, configurando la brecha de comunicación efectiva donde municipios y notarías carecen de canales formales de intercambio informacional mediante protocolos establecidos, obligando a gestiones informales que generan demoras e inconsistencias documentales, evidenciando consecuencias medibles que obstaculizan desarrollo económico territorial.

El indicador de cumplimiento de responsabilidades compartidas profundiza esta comunicación donde Franco Muentes y Escobar García (2019) documentan deficiencias en cumplimiento efectivo, articulándose con los artículos 526 y 537 del COOTAD sobre envío obligatorio de registros por notarios y sanciones por incumplimiento, donde ausencia de mecanismos municipales de verificación sistemática genera impunidad práctica ante incumplimientos notariales recurrentes, profundizando inequidad fiscal.

Segundo componente de -articulación con DINARDAP- articula tres indicadores que garantizan coherencia entre niveles gubernamentales en administración concurrente del sistema registral.

El primero, indicador de cumplimiento normativo con DINARDAP responde al establecimiento de DINARDAP (2020) de que municipios deben implementar estándares técnicos específicos conforme al artículo 142 del COOTAD, donde municipios especialmente de menor capacidad técnica no logran implementar oportunamente actualizaciones normativas, operando con versiones desactualizadas generando fragmentación técnica que obstaculiza interoperabilidad.

El segundo, indicador de coordinación para administración concurrente operacionaliza este cumplimiento donde Chávez-Páez y Beitzl (2025) establecen múltiples centros de decisión que requieren institucionalización mediante protocolos explícitos, articulándose con el artículo 142 del COOTAD que fundamenta que ejecutivo y municipalidades administran concurrentemente el sistema registral requiriendo definición operativa de responsabilidades precisas, donde mandato constitucional carece de protocolos operativos generando ambigüedad institucional que facilita evasión de responsabilidades o duplicación de esfuerzos, donde Zambrano-Monserrate (2025) evidencia que limitaciones en coordinación agravan deficiencias de capacidad instalada municipal.

El tercero, indicador de mantenimiento de estándares técnicos responde a Alcívar Cruz (2025) donde municipio de Quito implementó estándares técnicos logrando satisfacción ciudadana del 99% mediante coordinación con estándares nacionales, articulándose con DINARDAP (2020) y el artículo 142 del COOTAD, donde DINARDAP evoluciona continuamente requerimientos técnicos, pero municipios de menor capacidad carecen de mecanismos de seguimiento sistemático generando desactualización progresiva, configurando círculo vicioso donde debilidad de coordinación interinstitucional impide aprovechamiento de sinergias entre niveles gubernamentales, perpetúa duplicaciones o vacíos institucionales y mina coherencia sistémica del registro inmobiliario nacional, deteriorando calidad de servicios ciudadanos.

La Tabla 5, presenta la operacionalización de los indicadores, vinculando cada uno con las evidencias empíricas y normativas que sustentan su formulación.

Tabla 5. Operacionalización Coordinación Interinstitucional Sistémica

Indicador	Evidencias
Calidad de Comunicación con Notarías	Chávez-Páez y Beitzl (2025); Franco y Escobar (2019); Cevallos et al. (2022); COOTAD art. 526
Cumplimiento de Responsabilidades Compartidas	Franco y Escobar (2019); COOTAD arts. 537, 526
Cumplimiento Normativo con DINARDAP	DINARDAP (2020); COOTAD art. 142
Coordinación para Administración Concurrente	Chávez-Páez y Beitzl (2025); Cevallos et al. (2022); COOTAD art. 142
Mantenimiento de Estándares Técnicos	Alcívar (2025); DINARDAP (2020); COOTAD (2010, art. 142)

Discusión

El marco conceptual-operacional desarrollado constituye la primera sistematización integral de estrategias de gestión municipal para la modernización de procesos registrales en Ecuador. Se estructura en cinco dimensiones, 16 componentes y 53 indicadores medibles. La validación empírica mediante casos

contrastantes confirma la hipótesis central de causalidad circular acumulativa: el fortalecimiento sincronizado de dimensiones genera espirales ascendentes de efectividad institucional, mientras su debilitamiento simultáneo produce círculos viciosos de deterioro progresivo.

En el caso de Quito, Alcívar Cruz (2025) documenta una articulación integral entre desarrollo normativo, estandarización procedimental, infraestructura tecnológica, competencias técnicas y coordinación con DINARDAP. Esta sinergia permitió digitalizar 10,000 documentos, emitir razones de inscripción en una hora y alcanzar una satisfacción ciudadana del 99%. En contraste, Franco Muentes y Escobar García (2019) reportan una media de 2.08 sobre 5 en apoyo interinstitucional en Manta, mientras Cevallos et al. (2022) evidencian dificultades de coordinación entre sectores, confirmando que la debilidad dimensional múltiple obstaculiza el desarrollo económico territorial.

El eje normativo-procedimental articula el Marco Normativo Municipal con la Estandarización Procedimental. Giler-Mendoza (2020) señala variaciones interprovinciales en los requisitos exigidos, mientras Maldonado Cando et al. (2022) advierten que la ausencia de estandarización genera exigencias extralimitadas que violan principios del artículo 382 del COOTAD. Ordenanzas como las de Santo Domingo (2013), Mejía (2018) y Pedro Vicente Maldonado (2021) muestran avances hacia una mayor sofisticación normativa. No obstante, Camacho Baquero (2022) identifica vacíos en transferencias hereditarias, evidenciando que la sofisticación debe incluir protocolos especializados para casos jurídicamente complejos.

El eje tecnológico-humano vincula la Capacidad Tecnológica Municipal con las Competencias Técnicas Especializadas. Ruiz y Reascos (2024) documentan que el GAD San Miguel de Ibarra implementó un chatbot vía WhatsApp para automatizar consultas, logrando alta satisfacción usuaria. Este hallazgo contrasta con la idea de que la modernización requiere grandes inversiones, validando que tecnologías conversacionales pueden ser alternativas viables en municipios con limitaciones económicas. Velastegui-Cáceres et al. (2020) confirman que la mayoría de cantones se encuentran en niveles intermedios de desarrollo tecnológico, lo que interactúa negativamente con déficits formativos del personal.

La evidencia sugiere que la inversión tecnológica sin desarrollo simultáneo de competencias genera subutilización. Se configura así una paradoja: los municipios pueden contar con infraestructura, pero carecen de capacidad operativa para aprovecharla. El caso de Quito reafirma que la transformación digital efectiva requiere una implementación coordinada de plataformas digitales junto con formación especializada en normativa registral y habilidades tecnológicas.

El eje de gobernanza policéntrica articula transversalmente la Coordinación Interinstitucional Sistémica. Chávez-Páez y Beitel (2025) destacan que la gobernanza con responsabilidades superpuestas exige institucionalización mediante protocolos formales y mecanismos de verificación. La administración concurrente establecida en el artículo 142 del COOTAD requiere coherencia normativa, compatibilidad

procedimental, interoperabilidad tecnológica y personal capacitado para comunicación técnica. Mientras Quito logró fortalecer capacidades locales mediante asistencia técnica nacional, Manta evidencia que la falta de coordinación genera espirales descendentes donde la escasez de recursos profundiza el deterioro institucional.

A partir de esta causalidad circular acumulativa, se derivan cinco implicaciones críticas para intervenciones efectivas. Primero, se requiere un abordaje integral que reconozca interdependencias entre dimensiones, evitando inversiones aisladas sin impacto sistémico. Segundo, la secuenciación estratégica debe considerar dependencias causales: estandarizar antes de digitalizar evita automatizar inconsistencias.

Tercero, la sostenibilidad institucional exige mecanismos permanentes de actualización normativa, mantenimiento tecnológico y capacitación continua. Cuarto, la diferenciación estratégica debe responder a heterogeneidades: municipios con alta capacidad pueden liderar innovación, mientras los de menor escala requieren asistencia técnica intensiva o gestión asociativa. Quinto, la coordinación multinivel debe operacionalizar la administración concurrente mediante rectoría nacional que facilite la estandarización técnica, preservando la autonomía municipal para adaptaciones contextuales.

CONCLUSIONES

El marco conceptual-operacional propuesto constituye un aporte original al campo de la gestión municipal en Ecuador, al traducir las competencias registrales establecidas en el COOTAD en una estructura sistemática de cinco dimensiones interdependientes, 16 componentes y 53 indicadores medibles. Esta arquitectura permite comprender cómo la efectividad registral no depende de fortalezas aisladas, sino de la coherencia sistémica entre dimensiones funcionales, articuladas mediante causalidad circular acumulativa.

Desde una perspectiva teórica, el estudio introduce tres ejes estructurales que permiten interpretar las interdependencias críticas del sistema registral municipal: el eje normativo-procedimental, que vincula el desarrollo normativo con la estandarización operativa; el eje tecnológico-humano, que integra infraestructura digital con competencias técnicas; y el eje de gobernanza policéntrica, que articula la coordinación interinstitucional como dimensión transversal. Esta conceptualización supera el vacío existente en marcos normativos que definen competencias sin operacionalizar sus relaciones funcionales.

En el plano práctico, el modelo ofrece herramientas para el diagnóstico institucional, la planificación estratégica, el monitoreo sistemático y la evaluación de impacto. La traducción de constructos teóricos en indicadores específicos permite fundamentar decisiones públicas en evidencia empírica, adaptadas a contextos municipales diversos. Esta capacidad de adaptación es clave para diseñar intervenciones diferenciadas que respondan a heterogeneidades estructurales, técnicas y organizativas.

Las cinco implicaciones estratégicas derivadas del estudio configuran una agenda de transformación institucional: abordaje integral que reconozca interdependencias funcionales; secuenciación estratégica que evite automatización de inconsistencias; sostenibilidad institucional basada en actualización normativa y capacitación continua; diferenciación según niveles de capacidad municipal; y coordinación multinivel que preserve autonomía contextual dentro de marcos técnicos estandarizados. Estas orientaciones operativas permiten diseñar políticas públicas más eficaces y pertinentes.

Entre las limitaciones del estudio destaca su naturaleza conceptual-operacional, sin validación estadística mediante análisis factorial confirmatorio. Se recomienda que futuras investigaciones desarrollen estudios cuantitativos con muestras representativas de municipios ecuatorianos, a fin de verificar la estructura dimensional, modelar efectos multiplicadores mediante ecuaciones estructurales y establecer umbrales críticos de capacidad institucional. Asimismo, estudios longitudinales permitirían evaluar la efectividad práctica del marco, documentar trayectorias de transformación y refinar componentes operacionales, consolidando una base empírica robusta para la mejora continua del sistema registral municipal.

REFERENCIAS

- Acuña, B. (2023). The decentralization and the legal system in Ecuador. From theoretical design to practical reality. *Revista de Derecho Politico*, 116. <https://doi.org/10.5944/RDP.116.2023.37163>
- Alcívar, S. (2025). Implementación de la tecnología blockchain en el Registro de la Propiedad en el Ecuador. *Uniandes Episteme. Revista de Ciencia, Tecnología e Innovación*, 12(1), 128–156. <https://doi.org/10.61154/rue.v12i1.3720>
- Alvarado-Vélez, J. (2024). Derecho administrativo en el Ecuador: un análisis bibliométrico desde la entrada en vigor del Código Orgánico Administrativo. *Jurídicas*, 21(1), 257–272. <https://doi.org/10.17151/jurid.2024.21.1.13>
- Armas, N., Morales, V., y Bayona, S. (2016). Rules and policies for dissemination of digital public information in municipalities. 2016 3rd International Conference on EDemocracy and EGovernment, ICEDEG 2016. <https://doi.org/10.1109/ICEDEG.2016.7461696>
- Asamblea Nacional República del Ecuador. (2023). LEY ORGÁNICA DE TRANSPARENCIA Y ACCESO A LA INFORMACIÓN PÚBLICA. In Segundo Suplemento del Registro Oficial 245, 07-II-2023 (Issue 245). <https://www.gob.ec/regulaciones/registro-oficial-no245-ley-organica-transparencia-acceso-informacion-publica>
- Benabent, M., y Vivanco, L. (2021). Ecuador's cantonal (municipal) planning system: The need for reform. *Iconos*, 69. <https://doi.org/10.17141/iconos.69.2021.4261>
- Camacho, M. (2022). Efecto de la sucesión en el impuesto a la utilidad en la transferencia de predios urbanos. *USFQ Law Review*, 9(1), 181–206. <https://doi.org/10.18272/ulr.v9i1.2568>
- Campaña, L., Prado, E., Bósquez, J., y Vega Castillo, C. (2022). Modos de ejecución en los actos administrativos. *Universidad y Sociedad*, 14(6), 397–403. <https://rus.ucf.edu.cu/index.php/rus/article/view/3388>

- Cárdenas, K., y Salazar, M. (2021). La valoración de la prueba en procesos penales: una perspectiva constitucional. *Revista Universidad y Sociedad*, 13(2), 160–169. http://scielo.sld.cu/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S2218-36202021000200160&lng=es&tlng=es.
- Cevallos, M., Aguirre, G., y Ordóñez, J. (2022). Indications on the Situational Status of Decentralization in Ecuador. *Revista Derecho Del Estado*, 51. <https://doi.org/10.18601/01229893.n51.06>
- Chávez-Páez, W., y Beitzl, C. (2025). Who holds the power in the absence of the state? Polycentric governance and community justice in Ecuador's mangrove management. *Environmental Development*, 56. 101263. <https://doi.org/10.1016/j.envdev.2025.101263>
- Dirección Nacional de Registros de Datos públicos (2020). RESOLUCIÓN NRO. 009-NG-DINARDAP-2020. Ecuador.
- Encarnación, S., Díaz, D., y Armijos, M. (2021). Reflections on e-government and citizen participation in Ecuador. *Revista Eurolatinoamericana de Derecho Administrativo*, 8(1), 77–98. <https://doi.org/10.14409/REDOEDA.V8I1.9562>
- Franco, I., y Escobar, M. (2019). Estrategias enfocadas al desarrollo inmobiliario sostenible del cantón Manta, Ecuador. *RECUS. Revista Electrónica Cooperación Universidad Sociedad*, 4(1), 56. <https://doi.org/10.33936/recus.v4i1.1754>
- García, G., Zambrano, M., Arandia, J., y Fernández, A. (2024). Proceso de regularización de propiedades en el municipio de Quevedo, Ecuador. *Dilemas Contemporáneos: Educación, Política y Valores*, 11(2), 1–15. <https://dilemascontemporaneoseduccionpoliticaayvalores.com/index.php/dilemas/article/view/4076>
- Giler-Mendoza, G. (2020). Reflexiones sobre el registro de propiedad y seguridad jurídica en el Ecuador. *Reflections on property registration and legal security in Ecuador. Polo Del Conocimiento*, 5(09), 592–604. <https://polodelconocimiento.com/ojs/index.php/es/article/view/1714>
- Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Santo Domingo. (2013). Registro de la propiedad en el Cantón Santo Domingo. <https://www.gob.ec/epmrp-sd>
- Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pedro Vicente Maldonado. (2021). Ordenanza sustitutiva a la codificación de la ordenanza que norma la organización, administración concurrente y funcionamiento del registro de la propiedad del Cantón Pedro Vicente Maldonado 07-2017. www.pedrovicentemaldonado.gob.ec
- Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía. (2018). Ordenanza sustitutiva que regula la organización administración y funcionamiento del Registro de la Propiedad del Cantón Mejía. municipiodemejia.gob.ec
- Maldonado, J., Santillán, J., Acurio, G., & Valderrama, V. (2022). Código Orgánico General de Procesos del Ecuador y su exigencia extralimitada. *Universidad y Sociedad*, 14(6), 31–39. <https://rus.ucf.edu.cu/index.php/rus/article/view/3349>
- Masapanta, C. (2022). Multidimensionalidad del derecho a la propiedad en el constitucionalismo ecuatoriano. *Juees*, 2(2), 74–90. <https://revistas.uees.edu.ec/index.php/rjuees/article/view/944>
- Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda. (2023). Norma Técnica Nacional de Catastros. ACUERDO Nro. MIDUVI-MIDUVI-2022-0003-A. Ecuador.
- Montenegro, C. y Flores, D. (2016). An integrated model for ICT governance and management applied to the Council for Evaluation, Accreditation and Quality Assurance of Higher Education Institutions in Ecuador (CEAACES). 2015 International Conference on Computing, Communication and Security, (ICCCS 2015). <https://doi.org/10.1109/CCCS.2015.7374158>

- Muñoz, D., y Torres, A. (2025). Evaluación de estrategias para las capacidades institucionales en municipios de 5a y 6a categoría en Colombia. *European Public & Social Innovation Review*, 10, 1–16. <https://doi.org/10.31637/epsir-2025-1597>
- Polo, E. (2022). La declaratoria de inconstitucionalidad de normas por conexidad en Ecuador. *Foro: Revista de Derecho*, 38(38), 53–73. <https://doi.org/10.32719/26312484.2022.38.3>
- Portugal, W. (2015). La inmatriculación de predios, sus formas y tratamiento normativo en Perú. *Revista de Derecho*, 2(1). <https://doi.org/10.47712/RD.2015.V2I1.11>
- República de Ecuador. (2010). Código Orgánico Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD). Registro Oficial Suplemento 303 de 19 de octubre de 2010. www.lexis.com.ec
- Ruiz, M., y Reascos, I. (2024). Development and evaluation of an intelligent chatbot for the management of citizen procedures in the GAD San Miguel de Ibarra. En *Lecture Notes in Networks and Systems* (Vol. 870). Springer. https://doi.org/10.1007/978-3-031-51982-6_26
- Silverio, N., y Tigua, S. (2023). Recaudación del impuesto predial y eficacia de los GAD ecuatorianos. *Magazine De Las Ciencias: Revista De Investigación e Innovación*, 8(2). <https://revistas.utb.edu.ec/index.php/magazine/article/view/2930>
- Toapanta, S., Prado, T., Maciel, M. y Mafla, L. (2020). Hyperledger technology in public organizations in Ecuador. *Proceedings - 3rd International Conference on Information and Computer Technologies (ICICT 2020)*. <https://doi.org/10.1109/ICICT50521.2020.00052>
- Trejo, C., Calderón, J., y Cuadrado, M. (2014). La función ambiental frente a la propiedad privada y su aplicación actual en la legislación ecuatoriana. *Revista Caribeña de Ciencias Sociales*. <https://www.eumed.net/rev/caribe/2014/08/legislacion-ecuatoriana.html>
- Velastegui-Cáceres, J., Rodríguez-Espinosa, V., y Padilla-Almeida, O. (2020). Urban cadastral situation in Ecuador: Analysis to determine the degree of proximity of the cadastral systems to the 3D cadastral model. *Land*, 9(10). <https://doi.org/10.3390/land9100357>
- Zambrano-Monserrate, M. (2025). Rethinking urban governance in the global South: Lessons from Ecuador's intermediate cities. *Urban Governance*, July. <https://doi.org/10.1016/j.ugj.2025.08.007>