

Gobernabilidad municipal en procesos registrales e inscripción de compraventa en Ecuador: Revisión teórica del marco conceptual-operacional

Municipal governance in registry processes and sale-purchase registration in Ecuador: A theoretical review of the conceptual-operational framework

 Favian Ramiro Montaña Montaña¹

 Gladys Lola Luján Johnson²

Resumen

Introducción: La gobernabilidad municipal constituye una dimensión crítica en la gestión de procesos registrales en Ecuador, aunque ha sido poco operacionalizada en el ámbito de los registros e inscripción de contratos de compraventa. **Objetivo:** Desarrollar un marco conceptual-operacional sistemático que articule las dimensiones de gobernabilidad municipal aplicadas a los procesos registrales en Ecuador. **Metodología:** Se realizó una revisión conceptual-operacional de 42 documentos, mediante triangulación de evidencia empírica ecuatoriana, normativa constitucional y experiencias institucionales. El análisis permitió la estructuración de dimensiones, componentes e indicadores de gobernabilidad aplicados al ámbito registral. **Resultados:** Se operacionalizaron cinco dimensiones interdependientes: legitimidad de la gestión pública, transparencia y acceso a la información, rendición de cuentas, participación ciudadana y confianza institucional. Estas se estructuran en 10 componentes y 20 indicadores medibles. Los hallazgos evidencian que la efectividad registral sostenible depende de la coherencia entre capacidades técnico-administrativas y dimensiones político-sociales que generan legitimidad, confianza y apropiación ciudadana. **Conclusiones:** El marco propuesto integra eficiencia operativa e institucionalidad democrática, superando enfoques fragmentados. Permite realizar diagnósticos multidimensionales, intervenciones diferenciadas y evaluaciones integrales, considerando tanto el desempeño técnico como la sostenibilidad político-social de la modernización registral municipal.

Palabras clave: Confianza ciudadana; Ecuador; Gobernabilidad municipal; Legitimidad institucional; Participación; Procesos registrales; Transparencia

Abstract

Introduction: Municipal governance constitutes a critical dimension in the management of registry processes in Ecuador; however, it has remained largely under-operationalized within the field of property records and the registration of sale-purchase agreements. **Objective:** To develop a systematic conceptual-operational framework that articulates the dimensions of municipal governance as applied to registry processes in Ecuador. **Methodology:** A conceptual-operational review of 42 documents was conducted by triangulating Ecuadorian empirical evidence, constitutional frameworks, and institutional experiences. This analysis facilitated the structuring of governance dimensions, components, and indicators specifically tailored to the registry sector. **Results:** Five interdependent dimensions were operationalized: legitimacy of public

^{1,2} Universidad Cesar Vallejo. Piura, Perú

Artículo recibido 11 de marzo 2026 | Aceptado 13 de mayo 2026 | Publicado 1 de julio 2026

Autor de correspondencia: fmontanomo14@ucvvirtual.edu.pe

Conflicto de interés: Los autores declaran no tener conflicto de intereses.

Como citar: Montaña Montaña, F. R., & Luján Johnson, G. L. (2026). Gobernabilidad municipal en procesos registrales e inscripción de compraventa en Ecuador: Revisión teórica del marco conceptual-operacional. *Tribunal. Revista en Ciencias de la Educación y Ciencias Jurídicas*, 6(16), 1-22.

<http://doi.org/10.59659/revistatribunal.v6i16.461>

management, transparency and access to information, accountability, citizen participation, and institutional trust. These are structured into 10 components and 20 measurable indicators. The findings demonstrate that sustainable registry effectiveness depends on the coherence between technical-administrative capacities and the socio-political dimensions that foster legitimacy, trust, and citizen ownership. **Conclusions:** The proposed framework integrates operational efficiency with democratic institutionalism, moving beyond fragmented approaches. It enables the performance of multidimensional diagnoses, differentiated interventions, and comprehensive evaluations, considering both technical performance and the socio-political sustainability of municipal registry modernization.

Keywords: Citizen trust; Ecuador; Municipal governance; Institutional legitimacy; Participation; Registry processes; Transparency.

Introducción

La gobernabilidad municipal constituye un componente esencial de la institucionalidad democrática ecuatoriana, determinando la capacidad de los gobiernos locales para ejercer autoridad legítima y sostener transformaciones administrativas efectivas (Marcheco, 2023; Costa-Cevallos et al., 2022). En este sentido, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD, 2010) estableció competencias municipales en la administración de catastros (art. 139) y el registro de la propiedad (art. 142), consagrando principios de transparencia, responsabilidad y participación como fundamentos constitucionales (art. 382).

Sin embargo, la implementación efectiva evidencia problemáticas sistémicas que trascienden los déficits técnico-administrativos y reflejan una crisis de gobernabilidad institucional. Al respecto, la evidencia empírica documenta manifestaciones convergentes, como lo identifica Giler-Mendoza (2020), quien señala que los requisitos para el registro varían significativamente entre jurisdicciones, configurando una inequidad territorial. Por su parte, Maldonado et al. (2022) evidencian exigencias extralimitadas basadas en interpretaciones discrecionales que violan principios constitucionales.

En la misma línea, Franco y Escobar (2019) cuantifican deficiencias críticas con una media de 2.08/5 en coordinación interinstitucional en Manta, obstaculizando el desarrollo territorial. Asimismo, Costa-Cevallos et al. (2022) documentan dificultades sistemáticas para coordinar entre sectores, reflejando una fragmentación institucional persistente. Mientras estudios recientes operacionalizaron sistemáticamente dimensiones técnico-administrativas de procesos registrales municipales (Montaño y Luján, 2025), no existe una conceptualización equivalente que operacionalice las dimensiones político-sociales de gobernabilidad que condicionan la legitimidad, la aceptación social y la sostenibilidad institucional.

Este vacío resulta crítico considerando las dramáticas divergencias de efectividad no explicables exclusivamente por capacidades técnicas. Por ejemplo, Velásquez et al. (2025) documenta que Quito, mediante la digitalización de 10,000 registros y coordinación efectiva con DINARDAP, redujo tiempos a una hora alcanzando 99% de satisfacción ciudadana. Contrariamente, Manta enfrenta limitaciones estructurales con coordinación de 2.08/5 que obstaculizan el desarrollo inmobiliario sostenible (Franco y Escobar, 2019). Esta divergencia sugiere que la efectividad registral no se explica por

capacidades técnicas aisladas, sino por la articulación con dimensiones de gobernabilidad que generan legitimidad institucional y confianza ciudadana.

Como segundo vacío identificado, destaca la ausencia de marcos conceptuales que articulen sistemáticamente las interdependencias funcionales entre dimensiones técnico-administrativas y político-sociales. Aunque el COOTAD (artículo 382) y la Ley Orgánica de Transparencia ([Asamblea Nacional, 2023](#)) establecen principios obligatorios, no existen operacionalizaciones sistemáticas que traduzcan principios normativos abstractos en componentes medibles e indicadores verificables empíricamente que permitan a los gobiernos municipales diseñar intervenciones efectivas y evaluar resultados integralmente.

En este contexto, [Encarnación et al. \(2021\)](#) establecen que no todos los GAD poseen capacidad económica para plataformas virtuales complejas, configurando brechas tecnológicas significativas. Adicionalmente, [Astudillo \(2026\)](#) evidencia que las limitaciones en coordinación agravan las deficiencias en ciudades intermedias, generando círculos viciosos. Sin embargo, la literatura no ha conceptualizado sistemáticamente cómo las heterogeneidades técnico-administrativas interactúan con las dimensiones de gobernabilidad, impidiendo estrategias diferenciadas que reconozcan que los municipios con alta capacidad técnica pero baja legitimidad enfrentan desafíos cualitativamente distintos que los municipios con alta confianza, pero limitaciones tecnológicas.

A decir verdad, el COOTAD establece principios obligatorios de transparencia (art. 382), participación y rendición de cuentas, mientras que la Ley de Transparencia ([Asamblea Nacional, 2023](#)) especifica obligaciones de publicidad activa. Sin embargo, los mandatos constitucionales no han sido traducidos en marcos operacionales sistemáticos que especifiquen qué constituye transparencia efectiva versus ritual formal, cómo medir participación sustantiva versus consultiva, o qué indicadores verifican rendición de cuentas real, generando una brecha crítica entre normativa avanzada y práctica administrativa frecuentemente opaca.

A pesar de la existencia de abundante evidencia empírica ecuatoriana sobre problemáticas específicas de procesos registrales, como inconsistencias procedimentales interprovinciales ([Giler-Mendoza, 2020](#)) y exigencias extralimitadas por interpretaciones discrecionales ([Maldonado et al., 2022](#); [Herrera-Falcón y Montalvo-Ramos, 2022](#)), no existe una sistematización conceptual que articule manifestaciones específicas con dimensiones estructurales de gobernabilidad. Esto impide diagnósticos institucionales integrales que trasciendan síntomas particulares e identifiquen problemáticas sistémicas subyacentes que requieren intervenciones estratégicas diferenciadas, considerando también los déficits críticos de coordinación interinstitucional ([Franco y Escobar, 2019](#); [Costa-Cevallos et al., 2022](#)), las limitaciones de capacidad tecnológica municipal ([Encarnación et al., 2021](#); [Bayona-Ore y Morales Lozada, 2021](#)), y las variaciones significativas en la calidad de servicios municipales percibida por los ciudadanos ([Castillo et al., 2020](#); [Gaona y Chávez, 2024](#)).

Por consiguiente, la literatura sobre modernización administrativa municipal ecuatoriana enfatiza frecuentemente dimensiones de eficiencia operativa sin articular sistemáticamente con dimensiones de sostenibilidad institucional que determinan si las mejoras técnicas generarán transformaciones administrativas duraderas o constituirán

"islas de eficiencia" efímeras. En este sentido, [Benabent-Fernández y Vivanco-Cruz \(2021\)](#) evidencian necesidades críticas de reforma en el sistema de planificación cantonal ecuatoriano que incorpore efectivamente la voz ciudadana mediante mecanismos participativos sustantivos, sugiriendo que la sostenibilidad institucional exige legitimidad participativa y no solo eficiencia técnica aislada.

De igual forma, [Ruiz y Reascos \(2024\)](#) documentan que la implementación exitosa de un chatbot vía WhatsApp en el GAD San Miguel de Ibarra para la gestión de trámites ciudadanos requirió no solo capacidad técnica, sino una comprensión profunda de las necesidades ciudadanas, accesibilidad mediante dispositivos ampliamente difundidos y diseño de interfaces conversacionales culturalmente pertinentes. Esto evidencia que la innovación tecnológica efectiva articula la capacidad técnica con dimensiones de gobernabilidad que condicionan la aceptación y el uso ciudadano real.

En virtud de lo expuesto, la relevancia de este estudio radica en la necesidad de superar los enfoques fragmentarios en la gestión registral, integrando la eficiencia operativa con la institucionalidad democrática para garantizar la sostenibilidad de la modernización municipal. Ante esto, surge la siguiente interrogante de revisión: ¿Cómo se pueden operacionalizar las dimensiones político-sociales de la gobernabilidad municipal para evaluar integralmente los procesos de registro e inscripción de compraventa en Ecuador? Por lo tanto, el objetivo de esta revisión conceptual-operacional es desarrollar un marco conceptual-operacional sistemático que articule las dimensiones críticas de gobernabilidad municipal aplicadas específicamente a los procesos de registro e inscripción de contratos de compraventa en Ecuador.

Método

La investigación se desarrolló bajo un enfoque cualitativo de revisión teórica y conceptual-operacional, fundamentado en el paradigma interpretativo. Este diseño metodológico permitió comprender y estructurar las dimensiones de la gobernabilidad municipal en los procesos registrales e inscripción de compraventa en Ecuador, articulando tanto los fundamentos normativos como las manifestaciones empíricas documentadas en la literatura reciente.

Desde esta perspectiva, el estudio se estructuró mediante un proceso de triangulación sistemática que integró: a) evidencia empírica ecuatoriana sobre problemáticas registrales, b) normativa constitucional y legal vigente y c) experiencias institucionales documentadas en gobiernos autónomos descentralizados. Esta triangulación garantizó la coherencia epistémica con el objetivo central de desarrollar un marco conceptual-operacional robusto y aplicable.

El proceso de recolección de información se delimitó al período 2019 y 2025, seleccionado estratégicamente para capturar las dinámicas recientes de modernización administrativa, los efectos de la pandemia en la digitalización de servicios y las reformas normativas contemporáneas en el contexto ecuatoriano. La búsqueda documental se ejecutó en bases de datos académicas reconocidas (Scopus, Web of Science, SciELO, Redalyc) y repositorios institucionales oficiales.

La estrategia de búsqueda se estructuró utilizando operadores booleanos (AND, OR) para combinar términos específicos. Las frases clave utilizadas incluyeron: "governabilidad municipal" AND "procesos registrales" AND "Ecuador"; "confianza institucional" OR "transparencia local" AND "registro de la propiedad"; y "modernización administrativa" AND "gobiernos autónomos descentralizados". Esta ecuación de búsqueda garantizó la exhaustividad y precisión en la identificación de la literatura pertinente, permitiendo la recuperación de estudios empíricos, análisis jurídicos y reportes técnicos.

La selección documental se rigió por criterios de inclusión rigurosos: pertinencia temática directa con los procesos registrales municipales, calidad metodológica verificable, actualidad temporal y diversidad disciplinaria (abarcando el derecho administrativo, la ciencia política, la gestión pública y el gobierno electrónico). Se excluyeron artículos de opinión, documentos sin revisión por pares y estudios en contextos no comparables con la realidad ecuatoriana. El corpus final quedó conformado por 42 documentos.

El análisis se desarrolló mediante análisis sistemático de contenido, codificando los textos para identificar las manifestaciones político-sociales implícitas en las problemáticas técnico-administrativas. Por ejemplo, las variaciones significativas de requisitos entre provincias se categorizaron como una erosión de la legitimidad por inequidad territorial, mientras que las exigencias extralimitadas discrecionales se codificaron como una crisis de confianza ante la arbitrariedad administrativa.

Finalmente, a partir de esta codificación, se identificaron cinco patrones convergentes que estructuraron el marco conceptual-operacional. Estos patrones se tradujeron en las dimensiones de Legitimidad de la Gestión Pública, Transparencia y Acceso a la Información, Rendición de Cuentas, Participación Ciudadana y Confianza Institucional. Cada dimensión fue posteriormente operacionalizada en componentes e indicadores verificables, asegurando que el marco propuesto no solo describa teóricamente el fenómeno, sino que proporcione herramientas prácticas para su evaluación empírica en los gobiernos autónomos descentralizados.

Resultados

El marco conceptual-operacional desarrollado, estructura la gobernabilidad municipal en procesos registrales mediante cinco dimensiones interdependientes que operan bajo una lógica de causalidad circular acumulativa. En este sistema el fortalecimiento de una dimensión potencia el desarrollo de las demás, generando espirales ascendentes de institucionalidad robusta. Por el contrario, el debilitamiento simultáneo de varias dimensiones produce círculos viciosos de deterioro progresivo, difíciles de revertir sin intervenciones integrales.

Esta dinámica sistémica evidencia que la efectividad registral sostenible no depende de fortalezas aisladas, sino de la coherencia sistémica entre las capacidades técnico-administrativas (Montaño y Luján, 2025) y dimensiones político-sociales de gobernabilidad (legitimidad, transparencia, responsabilidad, participación, confianza).

Dimensión 1: Legitimidad de la Gestión Pública

La legitimidad se define como la capacidad institucional de los gobiernos autónomos

descentralizados municipales para ejercer autoridad reconocida socialmente como válida, justa y conforme a derecho en procesos de registro e inscripción de contratos de compraventa. Esta legitimidad se sustenta tanto en la legalidad procedimental formal como en la aceptación ciudadana de competencia técnica e imparcialidad institucional municipal.

La revisión evidencia manifestaciones sistemáticas de erosión de legitimidad en los procesos registrales ecuatorianos. [Maldonado et al. \(2022\)](#) documentan exigencias administrativas extralimitadas basadas en interpretaciones discrecionales que vulneran principios constitucionales de legalidad e igualdad (COOTAD, art. 382). [Giler-Mendoza \(2020\)](#) identifica variaciones significativas en los requisitos exigidos entre provincias, lo que revela la ausencia de estándares uniformes y genera inequidad territorial.

Estas inconsistencias procedimentales producen percepciones ciudadanas de arbitrariedad administrativa que debilitan la autoridad racional-legal que sustenta la legitimidad institucional en los estados democráticos contemporáneos.

Componente 1: Formalidad legal del proceso

Definición: Grado en que autoridad municipal que fundamenta en marcos normativos específicos, accesibles y aplicados de manera consistente mediante procedimientos estandarizados que garanticen predictibilidad ciudadana y equidad territorial.

Indicador 1.1: Existencia de procedimientos normativos formalizados institucionalmente

Presencia verificable de ordenanzas, resoluciones o reglamentos que describen procedimientos paso a paso, requisitos técnicos diferenciados y responsabilidades institucionales claras.

Mediante un análisis comparativo, [Maldonado et al. \(2022\)](#) identifican que las ordenanzas municipales ecuatorianas frecuentemente son ambiguas sin especificación técnica suficientemente detallada, configurando vacíos normativos críticos que imposibilitan establecer procedimientos administrativos uniformes y facilitan interpretaciones discrecionales divergentes entre funcionarios.

La evidencia comparada muestra avances desiguales: mientras municipios como [Mejía \(2018\)](#), [Santo Domingo \(2013\)](#) y [Pedro Vicente Maldonado \(2021\)](#) han desarrollado normativas más detalladas, persiste una heterogeneidad significativa que evidencia desarrollo institucional desigual ([Maldonado et al., 2022](#)).

Indicador 1.2: Cumplimiento jurídico efectivo

Grado de coherencia entre normativa formal y la práctica administrativa cotidiana, evaluable mediante auditorías de expedientes, análisis de quejas ciudadanas o verificaciones de consistencia procedimental.

[Maldonado et al. \(2022\)](#) evidencian que la existencia de normativa escrita no garantiza su cumplimiento, pues funcionarios municipales continúan aplicando exigencias extralimitadas no fundamentadas legalmente. Esta brecha crítica entre norma y práctica genera ilegitimidad de facto, independientemente del nivel de sofisticación normativa.

Componente 2: Reconocimiento ciudadano

Nivel en que ciudadanos usuarios reconocen y aceptan como válida y justa la autoridad municipal para validar administrativamente contratos de compraventa, fundamentado en percepción ciudadana de competencia técnica institucional, imparcialidad en aplicación de criterios y compromiso genuino con legalidad y equidad.

Indicador 2.1: Confianza ciudadana

Percepción ciudadana generalizada sobre la imparcialidad y competencia técnica de la municipalidad en la validación de contratos de compraventa.

Franco y Escobar (2019) reportan una media de 2.08/5 en apoyo interinstitucional en Manta, reflejando desconfianza crítica. Costa-Cevallos et al. (2022) señalan que los gobiernos locales enfrentan dificultades estructurales para generar confianza en contexto de competencias transferidas sin recursos suficientes.

Indicador 2.2: Conocimiento del rol municipal

Grado en que ciudadanos comprenden las competencias municipales frente a otras instituciones. en procesos registrales complejos que involucran múltiples actores instituciones (notarías, DINARDAP, registros nacionales).

En el artículo 142 del COOTAD (República de Ecuador, 2010) establece sistema de administración concurrente entre ejecutivo nacional y municipalidades para gestión de registro de propiedad, configurando complejidad institucional significativa que requiere comprensión ciudadana clara de competencias diferenciadas para posibilitar accountability efectiva mediante asignación precisa de responsabilidades institucionales específicas.

El desconocimiento generalizado de competencias municipales específicas erosiona legitimidad institucional al generar: (a) expectativas inadecuadas que conducen a frustraciones ante procedimientos administrativamente correctos pero ciudadanamente incomprensibles; (b) dificultad práctica para exigir responsabilidades institucionales diferenciadas según competencias legales; (c) confusión generalizada que facilita percepción de que "todas las instituciones estatales son igualmente ineficientes" sin diferenciación necesaria para mejoramiento institucional focalizado.

Dimensión 2: Transparencia y acceso a la información

Capacidad institucional municipal para garantizar efectivamente visibilidad pública, accesibilidad práctica y comprensibilidad real de información sobre procesos registrales, operacionalizando principio constitucional de transparencia establecido explícitamente en COOTAD artículo 382 y desarrollado exhaustivamente en Ley Orgánica de Transparencia y Acceso a la Información Pública (Asamblea Nacional, 2023).

Mediante estudio comparativo internacional, Armas et al. (2016) documentan la importancia crítica de estandarización técnica en difusión de información pública digital, evidenciando que heterogeneidad significativa en formatos de presentación, lenguajes utilizados y canales de difusión genera inequidad estructural en acceso efectivo a información públicamente disponible. Iñiguez (2023) analiza estado post-pandemia de transparencia en Ecuador, identificando brechas persistentes entre obligaciones legales formales y cumplimiento efectivo real.

Esta fragmentación comunicacional origina opacidad institucional de facto, incluso cuando la información está formalmente disponible, erosionando la confianza ciudadana. El estudio de [Velásquez et al. \(2025\)](#) en Quito muestra que la implementación del Gestor Documental no solo mejoró la eficiencia operativa, sino que fortaleció la transparencia mediante trazabilidad digital, permitiendo a los ciudadanos verificar el estado de sus trámites. Este caso evidencia la articulación crítica entre capacidad tecnológica municipal y gobernabilidad transparente.

Componente 2.1: Publicidad de procesos

Grado de visibilidad informacional pública sistemática sobre requisitos administrativos, plazos establecidos normativamente, procedimientos estandarizados y resultados estadísticos agregados de gestión registral municipal.

Indicador 2.1.1: Difusión de requisitos

Publicación sistemática, actualizada y accesible de información completa sobre trámites registrales incluyendo requisitos técnicos diferenciados por tipo de caso, plazos máximos establecidos normativamente y canales de atención disponibles para usuarios.

La Ley Orgánica de Transparencia ([Asamblea Nacional, 2023](#)) exige la descripción detallada de los trámites administrativos y sus plazos máximos. Asimismo, La Dirección Nacional de Registros de Datos públicos (DINARDAP) requiere que la información registral sea accesible mediante formularios digitales estandarizados [DINARDAP \(2020a\)](#). Sin embargo, [Giler-Mendoza \(2020\)](#) evidencia mediante revisión sistemática que municipios ecuatorianos frecuentemente no publican sistemáticamente esta información obligatoria, obligando a ciudadanos usuarios a realizar consultas presenciales repetidas que generan costos de transacción económicos elevados y percepción ciudadana generalizada de opacidad institucional deliberada.

Indicador 2.1.2: Publicación de contratos

Difusión pública periódica (mensual o trimestral) de estadísticas desagregadas sobre contratos de compraventa validados administrativamente, rechazados por incumplimiento de requisitos, observados para subsanación y tiempos promedio de resolución efectiva, garantizando trazabilidad pública de gestión municipal.

Esta transparencia ex-post sobre resultados de gestión administrativa previene opacidad selectiva donde únicamente casos problemáticos específicos generan visibilidad pública mientras gestión administrativa regular permanece completamente invisible para ciudadanía, imposibilitando evaluación ciudadana informada de desempeño institucional municipal. [Asamblea Nacional \(2023\)](#) y [República de Ecuador \(2024\)](#) mediante Decreto 124 establecen obligaciones de publicidad activa que incluyen información sobre gestión administrativa efectiva.

Componente 2.2: Mecanismos de consulta

Disponibilidad práctica de canales bidireccionales de comunicación que permitan a ciudadanos plantear dudas específicas, solicitar aclaraciones técnicas o presentar quejas formales sobre servicios registrales municipales.

Indicador 2.2.1: Canales para consultas

Disponibilidad verificable de plataformas virtuales accesibles, líneas telefónicas operativas, correos electrónicos monitoreados, buzones físicos u oficinas presenciales con horarios amplios que faciliten comunicación efectiva. Mediante análisis comparativo Encarnación et al. (2021) documentan que no todos los gobiernos autónomos poseen capacidad técnica y económica para implementar plataformas virtuales complejas, generando brechas digitales entre municipios. Ruiz y Reascos (2024) muestran que el chatbot vía WhatsApp implementado en el GAD San Miguel de Ibarra democratizó el acceso a consultas, superando barreras de alfabetización digital y conectividad. Bayona-Ore y Morales Lozada (2021) documentan experiencias exitosas de gobierno electrónico en gobiernos locales ecuatorianos.

Indicador 2.2.2: Accesibilidad presencial

Disponibilidad de oficinas municipales con horarios amplios que faciliten acceso a población trabajadora, ubicaciones geográficamente accesibles mediante transporte público y personal municipal capacitado específicamente para atención ciudadana respetuosa y comprensible.

El artículo 382 del COOTAD establece principios de calidad y calidez en el servicio público, lo que implica no exclusivamente información técnicamente disponible sino fundamentalmente atención personal respetuosa, empática y culturalmente comprensible que respete dignidad ciudadana. Castillo Salazar et al. (2020) documentan mediante estudio empírico en municipio peruano importancia crítica de calidad de servicio municipal percibida por ciudadanos para construcción de confianza institucional.

Dimensión 3: Rendición de cuentas

Como tercera dimensión crítica, la rendición de cuentas se refiere a la capacidad institucional municipal para garantizar visibilidad pública, accesibilidad práctica y comprensibilidad real de la información vinculada a los procesos registrales. Esta dimensión operacionaliza el principio constitucional de transparencia establecido en el artículo 382 del COOTAD y desarrollado en la Ley Organiza de Transparencia y Acceso a la Información Pública (Asamblea Nacional, 2023).

La literatura especializada demuestra que la transparencia efectiva no depende únicamente de la disponibilidad formal de información, sino de su estandarización técnica, accesibilidad práctica y comprensibilidad ciudadana. Armas et al. (2016) demuestran que la heterogeneidad en formatos, lenguajes y canales de difusión genera inequidades estructurales en el acceso a la información pública digital. De manera complementaria, Iñiguez (2023) identifica brechas persistentes entre las obligaciones legales y el cumplimiento efectivo en el contexto ecuatoriano post-pandemia.

Como resultado, esta fragmentación comunicacional produce opacidad institucional de facto, incluso cuando la información está formalmente disponible, lo que erosiona la confianza ciudadana. El estudio de caso de Velásquez et al. (2025) demuestra que nivel de satisfacción ciudadana del 99% alcanzado en Quito emergió no exclusivamente de eficiencia operativa técnica, sino que fortaleció la transparencia mediante trazabilidad digital, permitiendo a los ciudadanos verificar el estado de sus trámites. Este caso evidencia

la articulación crítica entre capacidad tecnológica municipal y gobernabilidad transparente.

Componente 3.1: Reporte de validaciones

En términos operativos, este componente se refiere a la transparencia institucional sistemática de resultados de gestión registral mediante información estadística desagregada públicamente accesible que permita evaluación ciudadana informada de desempeño municipal.

Indicador 3.1.1: Estadísticas desagregadas

De manera específica, este indicador contempla la difusión pública periódica (idealmente mensual, mínimamente trimestral) de datos estadísticos detallados sobre contratos de compraventa aprobados administrativamente, rechazados por incumplimiento técnico de requisitos, observados temporalmente para subsanación de documentación, contratos en proceso de evaluación, con desagregación de tiempos promedio de resolución, causas principales de rechazo u observación y distribución territorial de demanda ciudadana de servicios registrales.

Lo anterior resulta fundamental porque permite: (a) evaluación ciudadana informada de desempeño institucional municipal comparando resultados con estándares o con otros municipios; (b) identificación técnica de cuellos de botella procedimentales que generan demoras sistemáticas; (c) detección de patrones estadísticamente sospechosos que sugieran favoritismos, discriminaciones o prácticas irregulares que requieren investigación profunda. [La Asamblea Nacional \(2023\)](#) establece obligaciones de publicidad activa que sustentan este indicador.

Indicador 3.1.2: Acciones correctivas

En este sentido, el indicador exige la publicación sistemática de respuestas institucionales adoptadas ante errores administrativos identificados internamente, quejas ciudadanas formalmente presentadas o recomendaciones de auditorías externas, especificando medidas correctivas implementadas y responsables institucionales de ejecución.

Tal como señala [Alvarado-Vélez \(2024\)](#) documenta mediante análisis bibliométrico que entrada en vigor del Código Orgánico Administrativo establece procedimientos específicos de corrección de actos administrativos irregulares, exigiendo que municipios implementen mecanismos institucionalizados de rectificación oportuna cuando detectan errores en validaciones administrativas. Esta responsabilidad correctiva previene consolidación irreversible de irregularidades administrativas mediante intervención temprana.

Componente 3.2: Supervisión ciudadana

Por otra parte, este componente aborda la existencia y efectividad práctica de mecanismos institucionalizados de control social que permitan a ciudadanía organizada supervisar sistemáticamente la gestión registral mediante veedurías formales o auditorías sociales.

Indicador 3.2.1: Veeduría institucionalizada

La evidencia disponible muestra que, la inclusión formal y operativa de veedores ciudadanos que representan legítimamente organizaciones de sociedad civil en supervisión periódica de procesos registrales, con facultades explícitas para revisar muestras estadísticas de

expedientes, verificar cumplimiento procedimental de estándares normativos y emitir recomendaciones públicas vinculantes para mejoramiento institucional.

Tal como señalan, [Costa-Cevallos et al. \(2022\)](#) las dificultades de coordinación intersectorial limitan la efectividad práctica de las veedurías en Ecuador, lo que sugiere la necesidad de institucionalizar espacios permanentes de supervisión con participación ciudadana legítima y no meramente ritual.

Indicador 3.2.2: Auditorías sociales

En un plano adicional, este indicador, comprende evaluaciones sistemáticas ejecutadas autónomamente por comunidades organizadas localmente que documentan rigurosamente experiencias ciudadanas con servicios registrales municipales mediante encuestas, grupos focales o entrevistas profundas, y publican informes técnicos con recomendaciones específicas de mejoramiento institucional.

Esta responsabilidad social complementa la auditoría técnica administrativas al incorporar perspectiva experiencial de usuarios finales que detectan frecuentemente problemáticas prácticas frecuentemente invisibles en evaluaciones institucionales internas. [Lescano-Delgado \(2025\)](#) analiza propuestas de desarrollo organizacional desde municipalidades mediante revisión sistemática.

Dimensión 4: Participación ciudadana

Como cuarta dimensión estructural, la participación ciudadana se refiere a la capacidad institucional municipal para involucrar de manera efectiva y sustantiva a la ciudadanía en la definición de políticas registrales, la implementación de procedimientos administrativos y la evaluación de la calidad de los servicios municipales. Esta dimensión trasciende los modelos tecnocráticos verticales y se orienta hacia una gobernanza democrática genuinamente participativa, conforme a principio constitucional establecido en COOTAD artículo 382.

La evidencia disponible muestra que la participación ciudadana en Ecuador enfrenta desafíos estructurales. [Benabent-Fernández y Vivanco-Cruz \(2021\)](#) evidencian mediante análisis crítico necesidades estructurales de reforma en sistema de planificación cantonal ecuatoriano que incorpore efectivamente voz ciudadana mediante mecanismos participativos sustantivos no meramente consultivos rituales. Sin embargo, la evidencia empírica revela que la participación ciudadana suele convertirse en una formalidad sin incidencia real en las decisiones municipales, lo que genera legitimación superficial y, paradójicamente, profundiza la desconfianza ciudadana cuando los aportes son sistemáticamente ignorados.

En esta línea, [Chávez-Páez y Beitzl \(2025\)](#), a través de un estudio etnográfico, demuestran que una gobernanza policéntrica efectiva –como en el manejo de manglares ecuatorianos– requiere protocolos explícitos que garanticen que aportes ciudadanos sean considerados seriamente, respondidos explícitamente e incorporados efectivamente cuando resulten técnica y legalmente viables.

Componente 4.1: Participación Normativa

Grado de incidencia ciudadana real y verificable en definición de reglamentos

municipales, ordenanzas locales o procedimientos administrativos estandarizados que regulan procesos registrales.

Indicador 4.1.1: Convocatorias abiertas

De manera específica, este indicador exige que los proyectos de ordenanzas o resoluciones administrativas vinculados a procesos registrales sean sometidos a consulta pública previa, con plazos suficientes para análisis ciudadano informado, información técnica comprensible sobre contenido y efectos de propuestas normativas y múltiples canales de participación (presenciales, virtuales, escritos) que garanticen inclusión de poblaciones con diversas limitaciones de acceso.

Por su parte, [Encarnación et al. \(2021\)](#) enfatizan críticamente que gobierno electrónico debe articularse necesariamente con participación ciudadana efectiva, no sustituirla mediante plataformas tecnológicas que excluyen sistemáticamente a poblaciones digitalmente marginadas por limitaciones de conectividad, alfabetización digital o acceso a dispositivos. En coherencia con ello, tanto la [Asamblea Nacional \(2023\)](#) como el COOTAD establecen obligaciones de participación ciudadana.

Indicador 4.1.2: Sistematización de aportes

En este sentido, la sistematización de aportes implica la publicación obligatoria de documento oficial que sintetice comprensivamente aportes ciudadanos recibidos durante consulta pública, explicita cuáles fueron incorporados efectivamente en versión final de normativa y justifique razonadamente aquellos que no fueron acogidos por razones técnicas, legales o presupuestarias específicas.

Esta transparencia participativa resulta fundamental, pues valida sustantivamente participación ciudadana y fortalece legitimidad democrática de decisiones municipales adoptadas al demostrar que autoridades consideraron seriamente perspectivas ciudadanas diversas. [Chávez-Páez y Beitel \(2025\)](#) documentan importancia de protocolos explícitos que institucionalicen este tipo de accountability participativa.

Componente 4.2: Apropiación ciudadana

Por otra parte, este componente en que ciudadanos usuarios perciben utilidad práctica de procesos registrales municipales y expresan satisfacción con experiencia concreta de servicio recibido.

Indicador 4.2.1: Valoración de utilidad

Concretamente, este indicador mide el grado en que ciudadanos comprenden claramente y valoran positivamente funciones registrales municipales como mecanismos efectivos de protección de derechos patrimoniales, prevención de conflictos legales futuros y facilitación de acceso a crédito financiero mediante garantías hipotecarias.

Esta comprensión ciudadana profunda transforma fundamentalmente trámite percibido como carga burocrática molesta en servicio público valorado que ciudadanos exigen con calidad creciente, generando presión social positiva para mejoramiento institucional continuo mediante demanda ciudadana activa no pasividad resignada.

Indicador 4.2.2: Satisfacción con experiencia de servicio

De manera complementaria, este indicador evalúa la experiencia ciudadana considerando: claridad de información proporcionada, trato respetuoso y empático de funcionarios, razonabilidad de tiempos de resolución, equidad percibida en aplicación de criterios entre usuarios y efectividad final en resolución satisfactoria de casos complejos.

En Quito [Velásquez et al. \(2025\)](#) demuestra que el 99% de satisfacción ciudadana alcanzado, refleja que la calidad integral del servicio genera legitimidad institucional tangible, fortaleciendo la confianza y facilitando la colaboración ciudadana. [Castillo et al. \(2020\)](#) y [Gaona y Chávez \(2024\)](#) coinciden en que la calidad del servicio municipal y la innovación tecnológica inciden directamente en la percepción ciudadana de eficiencia municipal.

Dimensión 5: Confianza Institucional

Como quinta dimensión estructural, la confianza institucional se refiere al grado en que ciudadanos confían fundamentadamente en que municipalidad actuará consistentemente con competencia técnica, imparcialidad entre usuarios, legalidad estricta y compromiso genuino con bien común en procesos registrales, constituyendo fundamento psicosocial profundo de legitimidad institucional que condiciona críticamente cumplimiento voluntario de normativas, colaboración ciudadana activa en mejoramiento y sostenibilidad institucional de transformaciones administrativas ante cambios políticos locales.

La evidencia empírica disponible muestra que los niveles de confianza institucional en Ecuador presentan variaciones significativas. En el canton Manta, por ejemplo, se ha registrado una media de 2.08 sobre 5 puntos en coordinación interinstitucional, un dato reportado por [Franco y Escobar \(2019\)](#) que refleja un nivel crítico de desconfianza que debilita la colaboración necesaria para el desarrollo territorial. Este tipo de desconfianza no constituye irracionalidad ciudadana, sino una respuesta adaptativa ante experiencias acumuladas de inconsistencias procedimentales, favoritismos percibidos o prácticas irregulares documentadas.

En términos comparativos, estudios sobre ciudades intermedias ecuatorianas evidencian las limitaciones en coordinación institucional agravan las deficiencias de capacidad instalada municipal. En esta línea, [Astudillo \(2026\)](#) demuestra que estas limitaciones configuran un círculo vicioso donde la desconfianza obstaculiza la colaboración interinstitucional necesaria para el mejoramiento continuo, profundizando el deterioro institucional. En contraste, el caso de Quito evidencia que la confianza generada por servicios de alta calidad facilita la colaboración efectiva con DINARDAP y notarías públicas, configurando círculo virtuoso de fortalecimiento institucional autosostenido.

Componente 5.1: Percepción de integridad

Desde una perspectiva operativa, este componente evalúa la ausencia percibida por ciudadanos de prácticas de corrupción administrativa, favoritismos políticos o cobros indebidos en tramitación de inscripciones registrales.

Indicador 5.1.1: Incidencia de denuncias

La normativa ecuatoriana exige que los municipios implementen mecanismos institucionalizados de denuncia accesibles, protección efectiva para denunciantes y

procedimientos de investigación transparentes con consecuencias claras ante irregularidades comprobadas. En esta línea, [Polo Pazmiño \(2022\)](#) destaca que el sistema de justicia constitucional puede declarar la inconstitucionalidad de normas que no garanticen mecanismos adecuados de integridad institucional. Asimismo, [Maldonado et al. \(2022\)](#) documentan que las exigencias extralimitadas pueden facilitar percepciones de corrupción, reforzando la necesidad de mecanismos robustos de control.

Indicador 5.1.2: Percepción de imparcialidad

Este indicador evalúa la creencia ciudadana de que las decisiones administrativas municipales responden a criterios técnicos objetivos y no a relaciones personales, políticas o económicas.

La evidencia empírica demuestra que las exigencias discrecionales extralimitadas alimentan percepciones de arbitrariedad selectiva y sospechas de favoritismos encubiertos, como señalan [Maldonado et al. \(2022\)](#). De manera complementaria, [Herrera-Falcón y Montalvo-Ramos \(2022\)](#) identifican falta de uniformidad en adjudicación y saneamiento de bienes rematados en juicios ejecutivos, lo que evidencia problemáticas de equidad procedimental que afectan la percepción de imparcialidad.

Componente 5.2: Equidad procedimental

Por otra parte, este componente se refiere a la aplicación uniforme, consistente e imparcial de requisitos administrativos y procedimientos establecidos normativamente, independientemente de identidad, posición social, capacidad económica o conexiones políticas de usuarios solicitantes.

Indicador 5.2.1: Trato igualitario

Concretamente este indicador, evalúa la aplicación uniforme de requisitos administrativos idénticos independientemente de identidad personal, posición socioeconómica, género, etnia o capacidad económica de usuarios solicitantes, conforme a principio constitucional de igualdad establecido en COOTAD artículo 382.

La literatura especializada evidencia variaciones interprovinciales significativas que configuran inequidad territorial estructural como señala [Giler-Mendoza \(2020\)](#). A ello se suman inconsistencias procedimentales dentro de una misma jurisdicción, documentadas por [Maldonado et al. \(2022\)](#), que generan percepción de una "lotería administrativa" donde el resultado depende del funcionario específico asignado. [Duchi-Jimbo et al. \(2025\)](#) complementan este análisis al enfatizar la importancia de la seguridad jurídica en el ámbito notarial y registral para garantizar equidad procedimental.

Indicador 5.2.2: Oportunidad en resolución de casos

Este indicador se centra en el cumplimiento sistemático de los plazos máximos establecidos, evitando demoras injustificadas que afecten especialmente a usuarios con menores recursos.

El análisis de casos exitosos demuestra que la reducción significativa de tiempos de resolución – como la emisión de razones de inscripción en una hora en Quito- genera satisfacción ciudadana no solo por conveniencia, sino por la percepción de respeto institucional hacia el tiempo de los usuarios, tal como evidencia [Velásquez et al. \(2025\)](#).

Este tipo de prácticas fortalece la confianza y la legitimidad institucional.

De manera complementaria, estudios recientes refuerzan la importancia de la equidad procedimental como base para la confianza institucional sostenible, entre ellos: [Acosta-Jordan y Salazar-Sanchez \(2021\)](#) sobre gestión postal; [García et al. \(2024\)](#) sobre regularización de propiedades; [Guerrero y Ortega \(2025\)](#) sobre gestión de ingresos municipales; [Ponce et al. \(2023\)](#) sobre modelos de gestión de calidad; y [Reascos et al. \(2019\)](#) sobre implementación de tecnologías de información en gobiernos locales.

En coherencia con el marco teórico-conceptual y los resultados previamente expuestos, se sintetiza a continuación la estructura integral del Marco Conceptual-operacional de Gobernabilidad Municipal en procesos registrales. Esta matriz articula sistemáticamente las cinco dimensiones identificadas: legitimidad, transparencia, rendición de cuentas, participación ciudadana y confianza institucional, junto con sus respectivos componentes, indicadores operativos y las fuentes empíricas y normativas que fundamentan su relevancia.

Tabla 1. Marco Conceptual-Operacional de Gobernabilidad Municipal en procesos registrales

Dimensión	Componente	Indicador	Fuentes que Fundamentan Relevancia
Legitimidad de la Gestión Pública	Formalidad Legal del Proceso	Existencia de procedimientos normativos formalizados	Maldonado et al. (2022, Ecuador) ; GAD Mejía (2018, Ecuador) ; GAD Santo Domingo (2013, Ecuador) ; GAD Pedro Vicente Maldonado (2021, Ecuador) ; COOTAD art. 142
		Cumplimiento jurídico efectivo	Maldonado et al. (2022, Ecuador) ; Giler-Mendoza (2020, Ecuador) ; COOTAD art. 382
	Reconocimiento Ciudadano	Confianza ciudadana	Franco y Escobar (2019, Ecuador) ; Costa-Cevallos et al. (2022, Ecuador) ; COOTAD art. 382
Transparencia y Acceso a la Información	Publicidad de Procesos	Conocimiento del rol municipal	COOTAD art. 142 (República de Ecuador, 2010)
		Difusión de requisitos	Asamblea Nacional (2023, Ecuador) ; DINARDAP (2020a, Ecuador) ; Giler-Mendoza (2020, Ecuador) ; Armas et al. (2016, Ecuador)
	Mecanismos de Consulta	Publicación de contratos	Asamblea Nacional (2023, Ecuador) ; República de Ecuador (2024, Ecuador) ; COOTAD art. 382
Rendición de Cuentas	Reporte de Validaciones	Canales para consultas	Encarnación et al. (2021, Ecuador) ; Ruiz y Reascos (2024, Ecuador) ; Bayona-Ore y Morales (2021, Ecuador)
		Accesibilidad presencial	COOTAD art. 382; Castillo et al. (2020, Perú)
	Estadísticas desagregadas	Velásquez et al. (2025, Ecuador) ; Asamblea Nacional (2023, Ecuador) ; COOTAD art. 382	
		Acciones correctivas	Alvarado-Vélez (2024, Ecuador) ; COOTAD art. 382
	Supervisión Ciudadana	Veeduría institucionalizada	Costa-Cevallos et al. (2022, Ecuador) ; COOTAD art. 382

Dimensión	Componente	Indicador	Fuentes que Fundamentan Relevancia
Participación Ciudadana	Participación Normativa	Auditorías sociales	Lescano-Delgado (2025, revisión sistemática); COOTAD art. 382
		Convocatorias abiertas	Encarnación et al. (2021, Ecuador); Asamblea Nacional (2023, Ecuador); COOTAD art. 382
Confianza Institucional	Apropiación Ciudadana	Sistematización de aportes	Chávez-Páez y Beitel (2025, Ecuador); COOTAD art. 382
		Valoración de utilidad	Velásquez et al. (2025, Ecuador); COOTAD art. 382
	Percepción de Integridad	Satisfacción con experiencia de servicio	Velásquez et al. (2025, Ecuador); Castillo et al. (2020, Perú); Gaona y Chávez (2024, Ecuador)
		Incidencia de denuncias	Polo Pazmiño (2022, Ecuador); Maldonado et al. (2022, Ecuador)
Equidad Procedimental	Percepción de imparcialidad	Percepción de imparcialidad	Maldonado et al. (2022, Ecuador); Herrera-Falcón y Montalvo-Ramos (2022, Ecuador); Giler-Mendoza (2020, Ecuador); COOTAD art. 382
		Trato igualitario	Giler-Mendoza (2020, Ecuador); Maldonado et al. (2022, Ecuador); Duchi-Jimbo et al. (2025, Ecuador); COOTAD art. 382
		Oportunidad en resolución de casos	Velásquez et al. (2025, Ecuador); Acosta-Jordan y Salazar-Sanchez (2021, Ecuador); COOTAD art. 382

En la tabla 1, se visualiza de forma comparada la arquitectura conceptual del modelo, evidenciando la correspondencia entre cada dimensión y los elementos que la operacionalizan. Asimismo, integra la evidencia empírica ecuatoriana, los marcos normativos vigentes y los estudios académicos que sustentan la pertinencia de cada indicador, constituyendo una herramienta analítica robusta para la evaluación institucional de los procesos registrales municipales.

Discusión

El marco conceptual-operacional desarrollado en este estudio constituye una herramienta analítica robusta para evaluar la gobernabilidad municipal en los procesos registrales e inscripción de compraventa en Ecuador. Al contrastar estos hallazgos con la literatura previa, se evidencia que la efectividad registral no puede reducirse exclusivamente a la modernización tecnológica o la eficiencia operativa, como suele plantearse en los enfoques tradicionales de gestión pública. Por el contrario, los resultados muestran que la sostenibilidad institucional depende de la articulación coherente entre capacidades técnico-administrativas y dimensiones político-sociales de gobernabilidad.

En primer lugar, la dimensión de Legitimidad de la Gestión Pública confirma que la legalidad procedimental y la aceptación ciudadana son condiciones indispensables para el ejercicio de autoridad legítima. Este hallazgo coincide con los planteamientos de Marcheco (2023) y Costa-Cevallos et al. (2022), quienes destacan que la legitimidad es un prerrequisito para sostener transformaciones administrativas duraderas. La evidencia de exigencias extralimitadas e interpretaciones discrecionales documentada por

Maldonado Cando et al. (2022), así como la heterogeneidad procedimental identificada por Giler-Mendoza (2020), confirma que la ausencia de estandarización erosiona la legitimidad institucional y genera inequidad territorial.

En segundo lugar, la dimensión de Transparencia y Acceso a la Información se revela como un pilar crítico que trasciende el cumplimiento formal de obligaciones legales. Tal como señalan Armas et al. (2016), la estandarización técnica en la difusión de información es vital para evitar la opacidad institucional. Esto se alinea con los hallazgos de Iñiguez (2023) sobre las brechas persistentes entre las obligaciones legales y la práctica real en Ecuador. La experiencia del Gestor Documental implementado en Quito, analizada por Velásquez et al. (2025), demuestra que la trazabilidad digital no solo mejora la eficiencia operativa, sino que fortalece la transparencia y, con ello, la confianza ciudadana.

En tercer lugar, la interdependencia entre dimensiones técnico-administrativas y político-sociales constituye uno de los aportes centrales de este estudio. Mientras que autores como Montaño y Luján (2025) han avanzado en la Operacionalización de aspectos técnicos, los resultados aquí presentados evidencian que la gobernabilidad es una condición necesaria para la sostenibilidad institucional. Las limitaciones estructurales y de coordinación, documentadas por Franco y Escobar (2019) y Astudillo (2026), muestran que las deficiencias técnicas se agravan cuando existe una débil gobernabilidad, creando círculos viciosos difíciles de revertir.

Asimismo, la necesidad de mecanismos participativos sustantivos, destacada por Benabent-Fernández y Vivanco-Cruz (2021), subraya que la voz ciudadana es indispensable para una modernización administrativa duradera. La experiencia exitosa del chatbot en San Miguel de Ibarra (Ruiz y Reascos, 2024) ilustra cómo la innovación tecnológica debe articularse con una comprensión profunda de las necesidades ciudadanas para ser verdaderamente efectiva y democratizar el acceso a los servicios.

En cuanto a las limitaciones del estudio, es importante reconocer que el marco propuesto se basa en una revisión conceptual-operacional de fuentes secundarias y no ha sido validado empíricamente mediante una aplicación sistemática a una muestra representativa de municipios ecuatorianos. Esta validación posterior es necesaria para confirmar la robustez de los indicadores propuestos y ajustar el modelo a las realidades específicas de diferentes contextos locales.

Las implicaciones prácticas de estos hallazgos son significativas para los gobiernos autónomos descentralizados. El marco desarrollado permite a las municipalidades realizar diagnósticos integrales que trascienden los síntomas particulares, identificando las problemáticas sistémicas subyacentes. Esto facilita el diseño de intervenciones estratégicas diferenciadas, reconociendo que los municipios con alta capacidad técnica pero baja legitimidad, enfrentan desafíos distintos a aquellos con alta confianza, pero limitaciones tecnológicas (Encarnación et al., 2021; Bayona-Ore y Morales, 2021).

En conclusión, los hallazgos subrayan que la modernización de los procesos registrales municipales en Ecuador requiere un enfoque holístico que integre la eficiencia operativa con la institucionalidad democrática. Solo a través del fortalecimiento simultáneo de la legitimidad, la transparencia, la rendición de cuentas, la participación y la confianza institucional, se podrá

garantizar una gestión registral equitativa, predecible y sostenible a largo plazo.

Conclusiones

El desarrollo de este marco conceptual-operacional demuestra que la gobernabilidad municipal en los procesos registrales e inscripción de compraventa en Ecuador constituye una dimensión crítica que requiere una evaluación sistemática e integral. Se ha logrado operacionalizar cinco dimensiones interdependientes (Legitimidad de la Gestión Pública, Transparencia y Acceso a la Información, Rendición de Cuentas, Participación Ciudadana y Confianza Institucional) en componentes e indicadores medibles, superando los enfoques fragmentarios tradicionales.

Los alcances de este objetivo evidencian que la efectividad registral sostenible no depende únicamente de la modernización tecnológica o la eficiencia operativa, sino de la coherencia sistémica con las dimensiones político-sociales. La articulación de estos elementos permite a los gobiernos locales ejercer una autoridad legítima, garantizar la equidad territorial y fomentar la confianza ciudadana, elementos indispensables para el desarrollo inmobiliario y la seguridad jurídica.

Para futuras líneas de investigación, se recomienda la validación empírica de este marco mediante estudios cuantitativos, como el análisis factorial confirmatorio, aplicados a una muestra representativa de municipios ecuatorianos. Asimismo, la realización de estudios de caso cualitativos sobre la implementación piloto de este modelo en diferentes contextos locales permitirá refinar los indicadores y evaluar su adaptabilidad a las diversas realidades institucionales y tecnológicas de los gobiernos autónomos descentralizados.

En definitiva, este estudio proporciona una herramienta analítica y práctica fundamental para orientar las políticas de modernización administrativa municipal en Ecuador. Al integrar la eficiencia técnica con la institucionalidad democrática, el marco propuesto facilita el diseño de intervenciones estratégicas diferenciadas, promoviendo una gestión registral más transparente, participativa y orientada a satisfacer las necesidades reales de la ciudadanía.

Acerca de

Contribución de los autores: Los autores contribuyeron a la conceptualización del estudio, desarrollo metodológico, análisis e interpretación de los datos, redacción del manuscrito y revisión crítica de su contenido intelectual.

Financiamiento: Los autores declaran que no recibieron financiamiento para esta investigación.

Certificación ética: El protocolo del presente estudio fue sometido a revisión y aprobado por el Comité de Ética en Investigación de la Universidad, en cumplimiento de los principios éticos y normativas institucionales aplicables.

Referencias

- Acosta-Jordan, H., y Salazar-Sanchez, W. (2021). Método del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en la dirección postal del Ecuador. 593 *Digital Publisher* CEIT, 6(6-1), 5-18. <https://doi.org/10.33386/593dp.2021.6-1.923>
- Alvarado-Vélez, J. A. (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., & Bayona, S. (2016). Rules and Policies for Dissemination of Digital Public Information in Municipalities. En 2016 International Conference on eDemocracy & eGovernment (ICEDEG). IEEE. <https://doi.org/10.1109/ICEDEG.2016.7461696>
- Asamblea Nacional Constituyente. (2008). Constitución de la República del Ecuador. Registro Oficial 449 de 20-oct-2008. https://www.oas.org/juridico/pdfs/mesicic4_ecu_const.pdf
- Asamblea Nacional del Ecuador. (2010). Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD). Registro Oficial Suplemento 303 de 19-oct-2010. <https://www.gob.ec/regulaciones/codigo-organico-organizacion-territorial-autonomia-descentralizacion>
- 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/ley-organica-transparencia-acceso-informacion-publica-2_
- Astudillo Jordan, A. (2026). Descentralización en ciudades intermedias del Ecuador: un análisis desde la capacidad estatal 2016-2018. *Tesis de maestría*, FLACSO Ecuador. <https://repositorio.flacsoandes.edu.ec/items/073fea06-345a-44e7-aeda-708844aa4020>
- Bayona-Ore, S., y Morales Lozada, V. (2021). E-government and Eservices in Local Government: a Case Study. *WSEAS TRANSACTIONS on ENVIRONMENT and DEVELOPMENT*, 17(2), 732-739. <https://doi.org/10.37394/232015.2021.17.70>
- Benabent-Fernández, M., y Vivanco-Cruz, L. (2021). El sistema de planificación cantonal del Ecuador: la necesidad de su reforma. *Íconos Revista De Ciencias Sociales*, 69(25), 163-179. <https://doi.org/10.17141/iconos.69.2021.4261>
- Castillo, R. N., Cárdenas, M., y Palomino, G. del P. (2020). Calidad del servicio municipal desde la perspectiva del ciudadano. *Revista Multidisciplinar Ciencia Latina*, 4(2), 898-913. https://doi.org/10.37811/CL_RCM.V4I2.130
- Chávez-Páez, W., y Beitel, C. M. (2025). Who holds the power in the absence of the state? Polycentric governance and community justice in Ecuador's mangrove management. *Environmental Development*, 56. <https://doi.org/10.1016/j.envdev.2025.101263>
- Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización. (2010). Registro Oficial Suplemento 303 de 19 de octubre de 2010. Asamblea Nacional del Ecuador. <https://n9.cl/znk8z>

Costa-Cevallos, M., Blacio-Aguirre, G., y Maldonado-Ordóñez, J. (2022). Indicios sobre el estado situacional de la descentralización en Ecuador. *Revista Derecho Del Estado*, 51, 167–195. https://doi.org/10.18601/01229893.n51.06_

Dirección Nacional de Registros de Datos públicos (DINARDAP). (2020a). RESOLUCIÓN NRO. 009-NG-DINARDAP-2020 (pp. 1–18). https://www.fielweb.com/App_Themes/InformacionInteres/009-NG-DINARDAP-2020.pdf

Dirección Nacional de Registros de Datos públicos (DINARDAP). (2020b). Resolución Nro. 013-NG-DINARDAP-2020 (pp. 1–14). <https://vlex.ec/vid/013-ng-dinardap-2020-847395797>

Duchi-Jimbo, G. I., Sánchez-Bazantes, L. C., y Hurtado-Rodríguez, J. G. (2025). Derecho notarial y registral: Seguridad jurídica y tráfico inmobiliario. *Revista Lex*, 8(30), 923–936. <https://doi.org/10.33996/revistalex.v9i30.324>

Encarnación, S. J., Díaz, D. A., y Armijos, M. I. (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. A., y Escobar, M. C. (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>

Franco, I. A., y Escobar, M. C. (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>

Gaona, W. C., y Chávez, S. J. U. (2024). Eficiencia y calidad de los servicios públicos municipales: Evidencia desde la implementación de tecnologías innovadoras. *Revista Climatología*, 24(1), 1089–1096. <https://doi.org/10.59427/rcli/2024/v24cs.1089-1096>

García, G., Zambrano, M. A., Arandia, J. C., 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://dilemascontemporaneoseducacionpoliticayvalores.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 de Canton Santo Domingo. (2013). Registro de la propiedad en el Canton Santo Domingo (pp. 1–11). <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 (pp. 167–186).

<https://www.pedrovicentemaldonado.gob.ec/index.php/gaceta-municipal/ordenanzas-aprobadas/ordenanzas-aprobadas-el-ano-2021>

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 (pp. 1–20). <https://municipiodemejia.gob.ec/uploads/ordenanzas/e3be5-la-ordenanza-sustitutiva-que-regula-la-organizacion-administracion-y-funcionamiento-del-registro-de-la-propiedad-del-canton-mejia.pdf>

Guerreo, N. J. R., y Ortega, R. A. S. (2025). Gestión de ingresos y calidad de vida en municipios del Ecuador. *European Public & Social Innovation Review*, 10, 1–13. <https://doi.org/10.31637/epsir-2025-2013>

Herrera-Falcón, G. E., y Montalvo-Ramos, F. A. (2022). Falta de uniformidad en la adjudicación y saneamiento de bienes rematados en juicios ejecutivos en Ecuador. *Portal de La Ciencia*, 6(S1), 103–118. https://doi.org/10.51247/pdlc.v6iS1.608_

Iñiguez, J. (2023). Estado de la transparencia y acceso a la información pública en Ecuador pos-pandemia: ¿Han cambiado las necesidades ciudadanas? *GIGAPP Estudios Working Papers*, 10(271), 396–415. <https://www.gigapp.org/ewp/index.php/GIGAPPEWP/article/view/330/331>

Lescano-Delgado, M. (2025). Propuestas de desarrollo organizacional desde las municipalidades: una revisión sistemática. *Bibliotecas. Anales De Investigación*, 21(2), 1–16. https://brapci.inf.br/v/361754_

Maldonado, J. L., Santillán, J. R., Acurio, G. F., y Valderrama, V. H. (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>

Marcheco, B. (2023). Descentralización y ordenamiento jurídico en el Ecuador. Del diseño teórico a la realidad práctica. *In Revista de Derecho Político* (Issue 116, pp. 361–384). <https://doi.org/10.5944/rdp.116.2023.37163>

Montaño, R. y Luján Johnson, L. (2025). Estrategias de gestión municipal para modernizar procesos registrales e inscripción de compraventa en Ecuador. *Revista de Administración IMPULSO*, 5(12), 202–223. <https://doi.org/10.59659/impulso.v.5i12.180>

Polo Pazmiño, E. J. (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_

Ponce, D. R., Lujan, G. L., y Ponce Altamirano, A. V. (2023). Modelo funcional teórico predictivo de gestión de calidad para efectivizar el gasto público en la bodega de un hospital. *Ciencia Latina Revista Científica Multidisciplinar*, 6(6), 12886–12909. https://doi.org/10.37811/cl_rcm.v6i6.4302

Reascos, I., Carvalho, J. A., y Bossano, S. (2019). Implanting IT applications in government institutions: A process model emerging from a case study in a medium-sized municipality. *In *Proceedings of the 12th International Conference on Theory and*

Practice of Electronic Governance (ICEGOV2019) (pp. 1–6). ACM. <https://doi.org/10.1145/3326365.3326376>

Ruiz, M., & Reascos, I. (2024). Development and Evaluation of an Intelligent Chatbot for the Management of Citizen Procedures in the GAD San Miguel de Ibarra. En *Systems, Smart Technologies and Innovation for Society*; 291–299. https://doi.org/10.1007/978-3-031-51982-6_26

Velásquez Santana, E. M., Cadena Rosado, C. M., & Valencia Cuenca, O. J. (2025). Digitalización de procesos administrativos y su impacto en la eficiencia de la gestión pública municipal en Ecuador. *LATAM Revista Latinoamericana de Ciencias Sociales y Humanidades*, 6(5). <https://doi.org/10.56712/latam.v6i5.4680>