



**UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL  
SISTEMA DE POSGRADO**

**MAESTRÍA EN DERECHO MENCIÓN DERECHO NOTARIAL  
Y REGISTRAL**

**TEMA:**

**“Interconexión interinstitucional de información registral y castratal del cantón Playas”**

**AUTORA:**

**Abg. Almeida Cigüenza Celia Johanna**

**Examen complejo previo a la obtención del grado académico de  
MAGÍSTER EN DERECHO, MENCIÓN DERECHO NOTARIAL Y  
REGISTRAL**

**GUAYAQUIL – ECUADOR**

**2025**



**UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL  
SISTEMA DE POSGRADO  
MAESTRÍA EN DERECHO MENCIÓN DERECHO  
NOTARIAL Y REGISTRAL**

**CERTIFICACIÓN**

Certificamos que el presente examen complejo fue realizado en su totalidad por la **Abg. Celia Johanna Almeida Cigüenza**, como requerimiento parcial para la obtención del Grado Académico de **Magister en Derecho Mención Derecho Notarial y Registral**.

**REVISORES**

---

Ab. Ricky Benavides Verdesoto, Mgs.  
**Revisor de contenido**

---

Dra. Maricruz Molineros Toaza  
**Revisora metodológica**

**DIRECTOR DEL PROGRAMA**

---

Ab. Ricky Benavides Verdosoto, Mgs.

**Guayaquil, a los 30 días del mes de octubre de 2025**



**UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL  
SISTEMA DE POSGRADO  
MAESTRÍA EN DERECHO MENCIÓN DERECHO  
NOTARIAL Y REGISTRAL**

**DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD**

Yo, Abg. Celia Johanna Almeida Cigüenza

**DECLARO QUE:**

El examen de Titulación **“INTERCONEXIÓN INTERINSTITUCIONAL DE INFORMACIÓN REGISTRAL Y CASTRATAL DEL CANTÓN PLAYAS”** previo a la obtención del **Grado Académico de Magister en Derecho Mención Derecho Notarial y Registral**, ha sido desarrollado en base a una investigación exhaustiva, respetando derechos intelectuales de terceros conforme las citas que constan al pie de las páginas correspondientes, cuyas fuentes se incorporan en la bibliografía. Consecuentemente este trabajo es de mi total autoría.

En virtud de esta declaración, me responsabilizo del contenido, veracidad y alcance científico del proyecto de investigación del Grado Académico en mención.

**Guayaquil, a los 30 días del mes de octubre de 2025**

**AUTORA**

---

**Abg. Celia Johanna Almeida Cigüenza**



**UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL  
SISTEMA DE POSGRADO  
MAESTRÍA EN DERECHO MENCIÓN DERECHO NOTARIAL Y  
REGISTRAL**

**AUTORIZACIÓN**

**Yo, Celia Johanna Almeida Cigüenza**

Autorizo a la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil, la **publicación** en la biblioteca de la institución del componente práctico de examen de titulación: **“INTERCONEXIÓN INTERINSTITUCIONAL DE INFORMACIÓN REGISTRAL Y CASTRATAL DEL CANTÓN PLAYAS”** cuyo contenido, ideas y criterios son de mi exclusiva responsabilidad y total autoría.

**Guayaquil, a los 30 días del mes de octubre de 2025**

**AUTORA:**

---

**Abg. Celia Johanna Almeida Cigüenza**

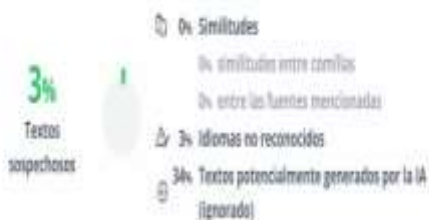


**UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL  
SISTEMA DE POSGRADO  
MAESTRÍA EN DERECHO MENCION DERECHO NOTARIAL Y  
REGISTRAL  
INFORME DE COMPILATIO**



INFORME DE ANÁLISIS  
registrar

Celia Johanna Almeida  
Ciguenza



Nombre del documento: Celia Johanna Almeida Ciguenza.pdf  
ID del documento: 57a3e55aebefc718feca23770b953a66672a027  
Tamaño del documento original: 386.44 kb

Depositante: Ricky Jack Benavides Videsoto  
Fecha de depósito: 2/4/2025  
Tipo de carga: interfase  
Fecha de fin de análisis: 2/4/2025

Número de palabras: 6740  
Número de caracteres: 51.257

Ubicación de las similitudes en el documento:

## **AGRADECIMIENTO**

A Dios, por permitirme habitar en su amparo y su sombra, por ser mi refugio baluarte mío, mi Dios en quien confío. A mis padres Don Luis Gerardo y Doña Narcisa Guadalupe, por el apoyo y la confianza incondicional, principalmente su amor desmedido, son mis pilares necesarios para mi crecimiento profesional...

*Abg. Celia Johanna Almeida Ciguenza*

## DEDICATORIA

Dedico este logro a mi compañero de vida incondicional, a mi compañero de batallas ganadas, la persona que no suelta mi mano, mi esposo Juan Carlos; y a mi amiga de pasos cortos, la que me acolita en todo; la que me saca suspiros, y me transporta a volver a ser una niña, mi hija Sofia Rafaela..., siempre de la mano de nuestro Dios.

*Abg. Celia Johanna Almeida Ciguenza*

## INDICE GENERAL

|                                                          |            |
|----------------------------------------------------------|------------|
| <b>AGRADECIMIENTO .....</b>                              | <b>VI</b>  |
| <b>DEDICATORIA .....</b>                                 | <b>VII</b> |
| <b>RESUMEN.....</b>                                      | <b>X</b>   |
| <b>INTRODUCCIÓN.....</b>                                 | <b>1</b>   |
| Línea de Investigación Institucional/Facultad. ....      | 4          |
| <b>CAPITULO 1.....</b>                                   | <b>5</b>   |
| <b>MARCO TEÓRICO .....</b>                               | <b>5</b>   |
| <b>1. Fundamentación .....</b>                           | <b>5</b>   |
| <b>1.2.2. Cambios en la administración pública .....</b> | <b>8</b>   |
| <b>1.2.3. Interoperabilidad de sistemas .....</b>        | <b>8</b>   |
| <b>1.3.3. Normativa aplicable .....</b>                  | <b>11</b>  |
| <b>CAPITULO 2.....</b>                                   | <b>15</b>  |
| <b>MARCO METODOLÓGICO .....</b>                          | <b>15</b>  |
| <b>2.1. Tipo de Investigación.....</b>                   | <b>15</b>  |
| <b>2.2. Método de Investigación .....</b>                | <b>15</b>  |
| <b>2.3. Técnicas de Recolección de Datos.....</b>        | <b>15</b>  |
| <b>2.4. Procedimiento de Investigación .....</b>         | <b>16</b>  |
| <b>3.4. Conclusiones .....</b>                           | <b>45</b>  |
| <b>3.5. Recomendaciones .....</b>                        | <b>46</b>  |
| <b>REFERENCIAS .....</b>                                 | <b>47</b>  |
| <b>GLOSARIO .....</b>                                    | <b>51</b>  |
| <b>ANEXOS.....</b>                                       | <b>53</b>  |
| <b>Anexo N° 1 .....</b>                                  | <b>53</b>  |
| <b>Anexo N° 2 .....</b>                                  | <b>58</b>  |
| Objetivo general .....                                   | 58         |
| <b>Anexo N° 3 .....</b>                                  | <b>60</b>  |
| <b>Anexo N° 4 .....</b>                                  | <b>63</b>  |
| <b>Anexo N°5 .....</b>                                   | <b>64</b>  |

## INDICE DE TABLAS Y FIGURAS

|                                                                                                                                   |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Tabla 1 Línea de investigación institucional .....                                                                                | 4  |
| Tabla 2.- Conocimiento de las Leyes y reglamentos.....                                                                            | 19 |
| Tabla 3.- Ausencia total marco legal .....                                                                                        | 21 |
| Tabla 4.- Importancia para compartir información .....                                                                            | 22 |
| Tabla 6.- Importancia de los aspectos normativos .....                                                                            | 23 |
| Tabla 7 Reformar ordenanzas municipales .....                                                                                     | 24 |
| Tabla 8 Identificación de errores en la información en ambas instituciones.....                                                   | 25 |
| Tabla 9 Tipo de errores en el Departamento de Catastro y Registro de la Propiedad .....                                           | 27 |
| Tabla 10 Errores en los departamentos de Catastro y Registro de la Propiedad .....                                                | 28 |
| Tabla 11 tiempo adicional que generan los errores en los trámites .....                                                           | 29 |
| Tabla 12 Implementación de un sistema automatizado de intercambio de datos.....                                                   | 30 |
| Tabla 13 importancia que exista la interconexión entre el Departamento de Avalúos y catastros<br>y Registro de la Propiedad ..... | 31 |
| Tabla 14 Importancia en uso tecnológico para mejorar el servicio .....                                                            | 32 |
| Tabla 15 Frecuencia de visitas al Municipio y el Registro de la Propiedad.....                                                    | 34 |
| Tabla 16 Beneficios relacionados con la transparencia institucional .....                                                         | 35 |

## **RESUMEN**

Este proyecto aborda la vinculación de los predios de los propietarios inscritos en los libros en el Registro Municipal de la Propiedad y Mercantil del cantón Playas con los códigos prediales del GADMCP, respondiendo a la necesidad de optimizar el acceso y actualización de la información catastral y jurídica. La pertinencia del caso radica en la identificación de inconsistencias en los registros que afectan la gestión municipal y registral con la seguridad jurídica de los propietarios.

El objetivo principal de este estudio es: Analizar los mecanismos técnicos-legales de implementación de una base de datos integrada entre el Registro Municipal de la Propiedad y Mercantil del cantón Playas y el GAD Municipal en la actual gestión municipal mediante la optimización de la información registral y catastral. Por tal razón, la investigación se centra en la revisión de los procedimientos administrativos y legales vinculados al Registro Municipal, mientras que su ámbito de acción abarca el análisis del sistema catastral en el cantón Playas.

Desde una perspectiva metodológica, se adopta un enfoque mixto, recurriendo al análisis documental, entrevistas y observación directa, buscando identificar brechas en el proceso y plantear soluciones factibles. Como resultado, se prevé la elaboración de un procedimiento estandarizado para la vinculación de registros, acompañado de un informe técnico que sustente las recomendaciones formuladas.

Esta integración contribuirá a disminuir de manera significativa las inconsistencias registrales, optimizará la recaudación tributaria municipal y consolidará la seguridad jurídica de los actos relativos a la propiedad inmobiliaria, promoviendo una gestión pública más transparente y eficiente.

En cuanto a las conclusiones, se destaca la relevancia de mantener actualizados y sincronizados los registros, ya que esto constituye una herramienta fundamental para optimizar la gestión territorial.

**Palabras clave:** Interconexión Institucional, Información Registral, Registro Municipal de la Propiedad, códigos prediales, gestión catastral, análisis jurídico, procedimientos administrativos.

## **ABSTRACT**

This project addresses the linking of properties owned by registered owners in the Municipal Property and Commercial Registry of Playas Canton with the property codes of the GADMCP (General Administration of Land Registry of Playas Cantons). This project addresses the need to optimize access to and updating of cadastral and legal information. The relevance of this case lies in the identification of inconsistencies in the registries that affect municipal and registry management and the legal security of property owners.

The main objective of this study is to analyze the technical and legal mechanisms for implementing an integrated database between the Municipal Property and Commercial Registry of Playas Canton and the Municipal GAD (General Administration of Land Registry of Playas Cantons) in the current municipal administration by optimizing registry and cadastral information.

Therefore, the research focuses on reviewing the administrative and legal procedures linked to the Municipal Registry, while its scope of action includes the analysis of the cadastral system in the Playas Canton. From a methodological perspective, a qualitative-quantitative approach is adopted, utilizing documentary analysis, interviews, and direct observation, seeking to identify gaps in the process and propose feasible solutions. As a result, a standardized procedure for linking records is planned, accompanied by a technical report supporting the recommendations.

This integration will contribute to significantly reducing registry inconsistencies, optimize municipal tax collection, and consolidate the legal security of acts related to real estate property, promoting more transparent and efficient public management.

Regarding the conclusions, the importance of keeping records updated and synchronized is highlighted, as this constitutes a fundamental tool for optimizing territorial management.

**Keywords:** Institutional Interconnection, Registry Information, Municipal Property Registry, property codes, cadastral management, legal analysis, administrative procedures.

## INTRODUCCIÓN

La gestión registral en el cantón Playas enfrenta una problemática significativa debido a la ausencia de vinculación, integral entre la información de los predios inscritos en el Registro Municipal de la Propiedad y Mercantil y los códigos catastrales de los predios administrados por el GADMCP. Esta desconexión provoca inconsistencias en los datos catastrales, afecta la recaudación tributaria, debilita la seguridad jurídica y dificulta la planificación territorial (GADMCP, 2023).

El presente trabajo de investigación tiene como objeto de estudio la interoperabilidad de los registros de los inmuebles cuyos propietarios constan inscritos en el Registro Municipal de la Propiedad y Mercantil del cantón Playas con los códigos catastrales de los predios del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Playas (GADMCP).

Tomando en consideración el ámbito internacional, países como España y Colombia son una pieza clave al demostrar que los sistemas de registros en temas catastrales y propiedades optimizan la lucidez y reducen faltas, beneficiando así a los ciudadanos como a los gobiernos locales (Rodríguez & Silva, 2018).

Según datos preliminares del GADMCP (2023), alrededor del 35% de los predios registrados presentan discrepancias en la información sobre sus propietarios o en la asignación de códigos prediales. Esta situación no solo ralentiza los trámites administrativos, sino que también representa una disminución estimada del 20% en los ingresos anuales proyectados por concepto de impuestos prediales. Además, informes recientes han señalado que varios propietarios han enfrentado dificultades legales debido a errores en los registros, lo que pone en riesgo su derecho a la propiedad y afecta su confianza en las instituciones públicas (Diario *El Comercio*, 2023).

El principal desafío de esta problemática radica en la inexistencia de un sistema interconectado y actualizado que facilite la integración de ambos registros. Entre las causas identificadas se encuentran la obsolescencia de la infraestructura tecnológica utilizada en el sistema registral, la ausencia de procesos estandarizados para la actualización y sincronización de datos, así como la insuficiente capacitación del personal encargado (Martínez & Gómez, 2020).

La vinculación de los predios de los propietarios registrados en el Registro Municipal de la Propiedad y Mercantil del cantón Playas con los códigos catastrales prediales del GADMCP es esencial para garantizar una gestión pública eficiente, transparente y alineada con los principios constitucionales de seguridad jurídica y eficiencia administrativa (Constitución de la República del Ecuador, 2008).

Desde el ámbito jurídico, la falta de un sistema interconectado restringe el ejercicio pleno del derecho a la propiedad y afecta la eficiencia en la recaudación tributaria, lo que incide en los ingresos municipales destinados al desarrollo del cantón (Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, 2010). Además, la ausencia de actualizaciones tecnológicas en los registros impide el cumplimiento de la normativa vigente, como lo establece la Ley Orgánica para la Transformación Digital y Audiovisual (2023), que dispone la adopción de sistemas digitales interconectados.

Este estudio se organiza en diversas secciones: primero, se presenta el marco legal y administrativo del Registro Municipal; luego, se analizan los procesos vigentes y sus deficiencias. Posteriormente, se detalla la metodología utilizada, se exponen los principales hallazgos y, finalmente, se plantea una propuesta de mejora.

### **Pregunta de investigación.**

¿Cómo puede la implementación de una base de datos integrada, vincular eficientemente la información entre el Registro Municipal de la Propiedad y Mercantil del cantón Playas y el catastro del GAD Municipal para optimizar la gestión registral, la recaudación tributaria y la seguridad jurídica?

### **Hipótesis**

La implementación de una base de datos integrada, sustentada en mecanismos técnico-legales y procesos estandarizados de actualización, posibilitará una vinculación eficiente y confiable de la información entre el Registro Municipal de la Propiedad y Mercantil del cantón Playas y los códigos catastrales del GAD Municipal

### **Objetivo general**

Analizar los mecanismos técnico-legales de implementación de un sistema de base de datos integrada, mediante la optimización de la información registral y catastral entre el Registro Municipal de la Propiedad y Mercantil del cantón Playas y el catastro del GAD Municipal en la actual gestión municipal.

### **Objetivos específicos**

- Examinar el marco normativo y técnico que regula la interoperabilidad entre el Registro Municipal de la Propiedad y Mercantil y el GAD Municipal del cantón Playas.
- Identificar las inconsistencias registrales mediante la revisión comparativa de casos reales, especificando los errores más recurrentes en la información de propietarios y códigos catastrales, evaluando el impacto que generan en la recaudación tributaria, la seguridad jurídica y la planificación territorial.

- Diseñar un modelo técnico-legal de interoperabilidad, que contemple un protocolo estandarizado para el manejo de datos, el uso de herramientas de migración masiva y la implementación de procesos automatizados de validación, orientados a la mejora continua y sostenible del servicio interinstitucional.

Línea de Investigación Institucional/Facultad.

*Tabla 1 Línea de investigación institucional*

| CONTEXTOS                                                                     | DOMINIO                                                        | LÍNEA DE INVESTIGACIÓN INSTITUCIONAL                                                                                                                                                                 | LÍNEA DE FACULTAD                                                                                                              |
|-------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| FORTALECIMIENTO DE LA INSTITUCIONALIDAD DEMOCRÁTICA Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA | Dinámicas sociopolíticas, instituciones jurídicas y democracia | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Derechos humanos y problemáticas sociales</li> <li>• Ciudadanía y derecho global</li> <li>• Dinámicas sociopolíticas, democracia y actora social</li> </ul> | Derechos, política, justicia, comunicación y participación: Enfoques interdisciplinarios sobre temas sociales y de gobernanza. |

*Fuente: Unidad de titulación, Universidad Católica de Santiago de Guayaquil  
Elaborado por: El autor*

## CAPITULO 1

### MARCO TEÓRICO

#### 1. Fundamentación

##### 1.1. La interconexión en otros países y Ecuador

El análisis de la interconexión entre el sistema de información del Registro Municipal de la Propiedad y Mercantil y el sistema de catastro en municipios de países como Chile, Colombia y ciudades como Guayaquil y Quito, es un aspecto crucial que merece una atención minuciosa. Esta interrelación no solo tiene implicaciones técnicas, sino que también influye directamente en la gestión del territorio y en la calidad de los servicios ofrecidos a los ciudadanos. A continuación, se presenta un análisis exhaustivo que aborda diversas dimensiones relevantes de esta interconexión.

**1.1.1 Caso Chile:** En Chile, se han desarrollado plataformas digitales avanzadas que permiten la integración de registros de propiedad y catastros, facilitando el acceso público a información actualizada y promoviendo la transparencia en la gestión administrativa.

**1.1.2 Caso Colombia:** Colombia ha implementado el Catastro Multipropósito, un esfuerzo significativo por unificar información catastral y registral. Este enfoque ha permitido mejorar la gestión del territorio y facilitar la planificación urbana, contribuyendo al desarrollo sostenible.

**1.1.3 Caso Guayaquil:** En Guayaquil, se han realizado esfuerzos notables para integrar la información del catastro con el registro de la propiedad, promoviendo una mayor coordinación entre las autoridades y ofreciendo una mejor calidad en la atención al ciudadano; el Municipio de Guayaquil ha mejorado sustancialmente el servicio al ciudadano mediante la integración de sus sistemas

registrales y catastrales, reduciendo significativamente los plazos de emisión de certificados. La implementación del sistema integrado ha permitido la actualización automática de registros entre el catastro municipal y el registro de la propiedad.

Según Paredes y Moreira (2022), el caso guayaquileño evidencia la aplicación del principio de coordinación interinstitucional, estableciendo protocolos estandarizados para el intercambio de información entre diferentes dependencias municipales y el registro de la propiedad del cantón.

**1.1.4 Caso del Distrito Metropolitano de Quito:** El Distrito Metropolitano de Quito ha desarrollado sistemas interoperables que permitieron mantener los servicios registrales durante la pandemia, consolidando su transformación digital. El municipio implementó un Sistema Metropolitano de Información que integra datos catastrales con información urbana y ambiental (Jiménez, 2023).

La experiencia quiteña demuestra la aplicación exitosa del principio de eficiencia, reduciendo los tiempos de emisión de certificados catastrales de 15 días a 24 horas mediante la automatización de procesos. Además, el sistema permite la consulta ciudadana en línea de información catastral, materializando el principio de transparencia.

La interconexión entre el sistema de información del Registro Municipal de la Propiedad y Mercantil y el sistema de catastro se erige como un paso esencial hacia la modernización administrativa y la mejora en la gestión del territorio. A pesar de los desafíos que pueden surgir en su implementación, los beneficios potenciales de esta integración son significativos. Promover una administración pública más eficiente y transparente es fundamental para el bienestar de la comunidad. Aprendiendo de las experiencias exitosas de otros municipios en Chile, Colombia y ciudades como

Guayaquil y Quito, se pueden adoptar mejores prácticas que faciliten la implementación exitosa de estos sistemas interconectados en el cantón Playas, beneficiando así a todos los actores involucrados.

## **1.2. Marco conceptual**

El desarrollo del contenido en el presente trabajo de investigación requiere la revisión de definiciones orientados a la claridad y comprensión del objeto de estudio.

### **1.2.1. Conceptos y definiciones**

La administración catastral busca la generación, sistematización y actualización de los inventarios que posee una región en ciertos bienes inmuebles. Según Espinosa (2018), el catastro tiene una relevancia importante por la descripción física, jurídica y contable que ofrece de los predios, a la vez facilita a las entidades el gobierno la elaboración de planes en relación a la infraestructura y construcción, así como de orden territorial y fiscal.

Espinosa (2018) señala que la gestión catastral bien estructurada ayuda a evitar el desorden urbano y proporciona a las autoridades información útil para implementar políticas de desarrollo sostenible. Sin embargo, uno de los principales retos de la gestión catastral es la actualización constante de la información. En este sentido, la automatización de los procesos catastrales juega un papel esencial, ya que permite mantener los registros al día y reduce los errores humanos.

Citando a Rodríguez (2020), la integración de estos dos sistemas da a cada propiedad su vista única, no solo permitiendo la transferencia de derechos, sino también la aplicación adecuada de impuestos.

### **1.2.2. Cambios en la administración pública**

Martínez (2020) argumenta que la digitalización y automatización de registros públicos y catastros permite a las instituciones ofrecer servicios más rápidos, seguros y accesibles.

Bermúdez y Paredes (2019) señalan que la automatización de estos sistemas no solo aumenta la eficiencia operativa, sino que también mejora la disponibilidad de información pública, mejorando la transparencia en la gestión pública.

Complementando estas perspectivas, es importante reconocer que los cambios en la administración pública impulsados por la digitalización trascienden la mera modernización tecnológica para configurar un nuevo paradigma de gobernanza. La implementación de sistemas automatizados de registros públicos y catastros no solo optimiza los procesos internos de las instituciones, sino que también redefine la relación entre el Estado y la ciudadanía, promoviendo un modelo de administración más participativa y orientada al servicio.

Además, la digitalización de estos sistemas genera datos estructurados que pueden ser aprovechados para la toma de decisiones basada en evidencia, el desarrollo de políticas públicas más efectivas y la implementación de estrategias de gobierno abierto que fortalecen la democracia participativa. Sin embargo, es fundamental que estos procesos de modernización sean acompañados de marcos normativos robustos que garanticen la protección de datos personales, la inclusión digital y la equidad en el acceso a los servicios públicos digitalizados.

### **1.2.3. Interoperabilidad de sistemas**

La conexión de sistemas de información es crítica para el desarrollo de un modelo de gestión eficiente en la administración pública. López y Sánchez (2017) afirman que la interoperabilidad permite que diferentes sistemas de información se comuniquen entre sí e intercambien información, lo que aumenta la eficiencia en la prestación de servicios.

En este sentido, el GAD Municipal del Cantón Playas y el Registro Municipal de la Propiedad deben contar con plataformas digitales que faciliten el intercambio de información sobre los bienes inmuebles en el cantón. Además, la interconexión de estos sistemas posibilita la automática actualización de la información, lo que garantiza que los registros sean siempre fieles a la realidad.

Asimismo, el proceso de interoperabilidad entre el Registro Municipal de la Propiedad y el GAD Municipal implica definir con precisión qué tipo de información será objeto de intercambio y actualización. Entre estos datos se incluyen: identificación del propietario, número de cédula o RUC, ubicación y dirección exacta del predio, código catastral, superficie y linderos, uso del suelo, valor catastral, historial de transferencias y gravámenes, así como el estado de obligaciones tributarias.

Por otro lado, la actualización automática de esta información facilita que cualquier cambio realizado en uno de los sistemas —por ejemplo, una transferencia de dominio, una subdivisión de terreno o una actualización del avalúo— se replique de inmediato en el otro. Esto evita duplicidad de trámites, minimiza los riesgos de inconsistencias y mejora la experiencia del ciudadano al reducir tiempos de espera.

### **1.3. Marco normativo ecuatoriano**

En el marco jurídico se analizan los instrumentos legales que regulan actualmente el servicio público relacionado con el manejo de la información registral y catastral del cantón Playas y la viabilidad de la interconexión como un mecanismo de transparencia y mejora en el manejo de la información.

#### **1.3.1. Viabilidad del registro de la propiedad**

Según De la Peña (2015), este registro no solo permite la inscripción de actos de transmisión de propiedad, sino que también actúa como un mecanismo de publicidad jurídica

que ofrece certeza sobre la titularidad de los bienes inmuebles, facilitando el acceso a la información sobre la propiedad y protegiendo a los ciudadanos frente a posibles fraudes.

El principio de publicidad es uno de los ejes fundamentales del derecho registral. Este principio establece que todos los actos que afecten la titularidad de bienes inmuebles deben ser registrados, de tal forma que cualquier persona interesada pueda obtener la información pertinente respecto a la titularidad de los bienes, conforme lo indica el Código Civil Ecuatoriano (2019).

El cambio hacia un sistema integrado entre el Registro de la Propiedad y los GAD permite unificar la información de propietarios y catastros, reduciendo errores y duplicidades. Esto agiliza los trámites administrativos, mejora la recaudación tributaria y fortalece la seguridad jurídica. Además, facilita la planificación territorial al contar con datos actualizados y confiables. En conjunto, hace más eficiente y transparente la gestión pública local.

### **1.3.2. Seguridad jurídica, transparencia y accesibilidad**

García (2016) sostiene que la seguridad jurídica es la base sobre la que se construye la confianza en las instituciones y la estabilidad en los negocios. Según Ochoa (2018), la transparencia permite que los ciudadanos accedan a la información que el Estado posee, lo que fomenta la rendición de cuentas y la participación ciudadana.

Villegas (2023) destacó que la correcta integración de estos sistemas permite a las autoridades fiscales contar con información actualizada y precisa sobre propiedades inmobiliarias, mantiene una recaudación precisa de impuestos y disminuye los casos de evasión fiscal. Como afirmó Fernández (2022), la salvaguarda de datos confidenciales es un principio básico que debe mantenerse en cada proceso relacionado con la informatización de los registros públicos

Este problema ha sido ampliamente abordado por Álvarez (2022), quien sostiene que la implementación de tecnologías digitales en la administración pública debe estar acompañada de políticas inclusivas. A la vez, la implementación de la interconexión de los sistemas debe ser acompañada de un proceso de sensibilización y capacitación continua para garantizar su aceptación y uso eficaz por parte de todos los involucrados, tal como lo plantea Soto (2019).

### **1.3.3. Normativa aplicable**

El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) establece la competencia exclusiva de los Gobiernos Autónomos Descentralizados (GAD) municipales en la elaboración y administración de catastros inmobiliarios (Art. 55, Lit. I). De esta manera, estos artículos les da un control sobre la información territorial y el desarrollo urbano y rural.

Por otro lado, el Art. 147, inciso 2, señala la necesidad de un catastro nacional georreferenciado de hábitat y vivienda, administrado conjuntamente por el gobierno central y los GAD municipales, lo que permite diseñar políticas de planificación urbana integrales. A esto se suma el Art. 426, que exige la actualización anual del inventario de bienes públicos y privados de los municipios, garantizando una gestión eficiente de sus activos.

Del mismo modo, el art. 436 gobierna el intercambio de propiedades públicas, insistiendo en la adhesión al valor registrado catastral, asegurando así la claridad y evitando la subvaluación. Arte. 494 insiste en mantener siempre la hoja de registro de la tierra llena y correcta para asegurarse de que los detalles del terreno sean muy precisos.

El artículo 264 enfatiza que las autoridades locales tienen control sobre la gestión de servicios y planes para diferentes áreas dentro de la comunidad, como la gestión de registros de tierras (administración catastral) y la determinación del uso de la tierra (planificación territorial). Complementariamente, el artículo 265 exige la administración catastral conjunta

entre el gobierno central y los consejos locales, mejorando la apertura y la efectividad en los registros de propiedades.

Además, los estatutos de apoyo como COOTAD Art. 142 y los artículos de la ley de registro refuerzan aún más este sistema regulatorio.

#### **1.3.4. Principios de la administración pública en la interoperabilidad de sistemas**

Los principios de la administración pública constituyen el fundamento sobre el cual se desarrollan las iniciativas de modernización e interoperabilidad en el sector público ecuatoriano. La implementación de sistemas integrados entre registros de la propiedad y catastros municipales debe sustentarse en estos principios constitucionales y legales para garantizar su legitimidad y eficacia.

#### **1.3.5. Principio de eficiencia y eficacia**

El Art. 227 de la Constitución de la República del Ecuador establece que "la administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación" (Constitución de la República del Ecuador, 2008). En el contexto de la interoperabilidad catastral, este principio se materializa a través de la eliminación de procesos duplicados y la optimización de recursos públicos.

Según Morales y Vásquez (2021), la implementación de sistemas interoperables en municipios ecuatorianos ha demostrado reducir en un promedio del 65% los tiempos de tramitación ciudadana, mientras que los costos operativos disminuyen en aproximadamente 40%. Este principio se complementa con lo establecido en el Art. 3 del Decreto Ejecutivo No. 1384 de 2012, que promueve la optimización de recursos públicos mediante la eliminación de duplicación de esfuerzos entre instituciones.

### **1.3.6. Principio de transparencia y acceso a la información**

La transparencia constituye uno de los pilares fundamentales de la gestión pública moderna. El Art. 18 de la Constitución garantiza el derecho al acceso a la información pública, mientras que la Ley Orgánica de Transparencia y Acceso a la Información Pública (LOTAIP) establece las bases para la difusión de datos públicos (Ley Orgánica de Transparencia y Acceso a la Información Pública, 2004).

En el ámbito catastral, García y Mendoza (2022) señalan que la integración de sistemas permite crear portales únicos de consulta ciudadana, facilitando el acceso a información catastral actualizada y confiable. El Art. 12 del Código Orgánico Administrativo (COA) refuerza este principio al establecer que las instituciones públicas deben utilizar medios tecnológicos que faciliten el acceso a la información mediante estándares de interoperabilidad.

### **1.3.7. Principio de coordinación interinstitucional**

La coordinación entre instituciones públicas es esencial para evitar duplicidades y maximizar la eficiencia en la prestación de servicios. El Art. 8 del COA establece que "las administraciones públicas actúan coordinadamente para evitar duplicaciones y omisiones en el ejercicio de sus competencias" (Código Orgánico Administrativo, 2017).

Este principio cobra especial relevancia en la interoperabilidad catastral, donde múltiples instituciones manejan información relacionada. Según Rodríguez y Torres (2023), los protocolos de sincronización entre registros de la propiedad y GAD municipales requieren de mecanismos de coordinación técnica y administrativa que garanticen la integridad y coherencia de los datos intercambiados.

### **1.3.8. Principio de seguridad jurídica**

La seguridad jurídica en el manejo de información catastral y registral es fundamental para la confianza ciudadana en las instituciones públicas. Este principio se sustenta en el Art. 82 de la Constitución, que garantiza la seguridad jurídica como derecho fundamental, y en el Art. 76 que establece el debido proceso en todos los actos administrativos.

López y Herrera (2024) destacan que la implementación de tecnologías como blockchain y certificación digital en los sistemas catastrales refuerza la seguridad jurídica al crear registros inmutables y trazables. El Esquema Gubernamental de Seguridad de la Información (EGSI) establece los requisitos técnicos para garantizar la integridad, autenticidad y disponibilidad de la información pública.

- **Decreto Ejecutivo No. 1384/2012:** Establece el Gobierno por Resultados (GPR) y la optimización de procesos mediante tecnologías de información.
- **Norma Técnica de Interoperabilidad:** Define estándares técnicos para el intercambio de información entre instituciones públicas.
- **Ley Orgánica de Protección de Datos Personales:** Regula el tratamiento de datos personales en sistemas públicos interoperables.

## CAPITULO 2

### MARCO METODOLÓGICO

#### 2.1. Tipo de Investigación

El diseño metodológico de esta consultoría se enmarca dentro de una investigación descriptiva y exploratoria, ya que tiene como propósito principal la identificación, análisis y organización de la información disponible en los registros del Registro Municipal de la Propiedad y Mercantil del cantón Playas

#### 2.2. Método de Investigación

La investigación será de enfoque mixto, combinando los métodos cualitativo y cuantitativo. El método cualitativo será utilizado para analizar el contexto y las dinámicas interinstitucionales del RMPMCP y el GADMCP, mediante la observación de las interacciones y la recolección de información a través de entrevistas con los responsables de las bases de datos y las áreas de gestión de ambos organismos.

El método cuantitativo, por su parte, se empleará para procesar la información catastral y registral mediante técnicas automatizadas, permitiendo realizar la vinculación entre los datos mediante el análisis de variables numéricas (códigos prediales y registros inmobiliarios).

#### 2.3. Técnicas de Recolección de Datos

- **Observación Participante:** Durante el proceso de levantamiento de información y análisis, la autora participa en el proceso, observando las interacciones de los equipos de trabajo y el flujo de información entre las dos entidades.
- **Revisión Documental:** Se lleva a cabo una revisión de los documentos disponibles en ambas entidades, como los registros catastrales, las actas de registro, y las bases de datos

electrónicas o físicas que contienen la información de los predios registrados y los códigos catastrales.

## **2.4. Procedimiento de Investigación**

### **1. Etapa de Diagnóstico**

- Levantamiento de Información
- Identificación de Brechas

### **2. Etapa de Análisis y Diseño de Proceso**

- Análisis Cualitativo-Cuantitativo
- Diseño del Proceso Interinstitucional

## **2.5. Población y Muestra**

La población objeto de estudio está conformada por los registros de propiedad y los códigos catastrales de los predios registrados en el cantón Playas. Se estima que hay aproximadamente 48,000 predios a analizar, de los cuales 19.000 predios están registrados en el Registro de la Propiedad respectivamente en sus archivos a los cuales se tiene acceso por ser funcionaria.

Identificada la población registral y catastral se determina la muestra para luego observar la existencia de datos inexactos o incompletos dentro del RMPMCP y GADMCP. El muestreo determinado por la formula finita de la población, me permite realizar un análisis representativo de los registros, enfatizando a aquellos con datos mayores o poco confiables.

## **2.6.- Tamaño de la muestra**

Para determinar el tamaño de la muestra de una población de 48,000 predios urbanos, se utiliza la fórmula para poblaciones finitas. El cálculo del tamaño de la muestra requiere los siguientes datos:

- **Población (N):** 48,000 predios
- **Nivel de confianza (Z):** Comúnmente 95% ( $Z = 1.96$ ) o 99% ( $Z = 2.58$ )
- **Margen de error (e):** Comúnmente 5% ( $e = 0.05$ ) o 1% ( $e = 0.01$ )
- **Proporción esperada (p):** Si no se tiene información previa, se usa 0.5 (50%), que maximiza el tamaño de la muestra

La fórmula para el tamaño de la muestra en una población finita es:

$$n = \frac{N \times Z^2 \times p \times (1 - p)}{e^2 \times (N - 1) + Z^2 \times p \times (1 - p)}$$

#### Cálculo con Nivel de Confianza del 95%

Si utilizamos un nivel de confianza del 95% ( $Z = 1.96$ ), un **margen de error del 5%** ( $e = 0.05$ ) y una **proporción del 50%** ( $p = 0.5$ ), los valores son:

- $N = 48000$
- $Z = 1.96$
- $e = 0.05$
- $p = 0.5$

Sustituyendo estos valores en la fórmula:

$$n = \frac{48.000 \times (1.96)^2 \times 0.5 \times (1 - 0.5)}{0.05^2 \times (48.000 - 1) + (1.96)^2 \times 0.5 \times (1 - 0.5)}$$

$$n = \frac{48.000 \times 3.8416 \times 0.25}{0.025 \times 47999 + 3.8416 \times 0.25}$$

$$n = \frac{46099.2}{119.9975 + 0.9604}$$

$$n = \frac{46099.2}{120.9579}$$

$$n = 381.12$$

El tamaño de la muestra es de **aproximadamente 381 predios**, los mismos que serán consultados mediante la aplicación de una encuesta que permitirá observar la viabilidad de la interconexión de la información entre el registro de la propiedad y el municipio del cantón Playas en primera instancia, y la entrevista a funcionarios involucrados en el presente proyecto de investigación.

## 2.7. Identificación del problema

En consulta sostenida al Registrador de la Propiedad y Mercantil del Cantón Playas, de igual manera al Director de Gestión Territorial y Control Municipal (E) del mismo cantón, se detectó que del 100% del catastro, apenas el 42.22% de los mismos se han reinscrito en el Registro de la Propiedad.

De esta inconsistencia existente en la entidad municipal y el Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Playas, se requiere un mecanismo que facilite la actualización de la información mediante la interconexión de ambas instituciones. Por tal razón, una forma de

solucionar este problema es mediante la propuesta realizada por la autora en este trabajo de investigación.

### 1. Divide el número de registrados (19,000) entre el número total de catastrados (48,000)

La fórmula general es la siguiente:

$$Porcentaje = \left( \frac{Parte}{Total} \right) \times 100$$

En este caso:

$$Porcentaje = \left( \frac{19,000}{48,000} \right) \times 100 = 42.22\%$$

Por lo tanto, los 19,000 predios registrados representan el **42.22%** de los 48,000 predios catastrados.

### 2.8. Encuestas realizadas al administrado del Cantón Playas

Para determinar la legitimidad del propietario, para observar la existencia o no de duplicidad de códigos catastrales o fichas registrales, para observar si existe seguridad jurídica, para observar la calidad de servicio que recibe el administrado, para observar si el administrado paga o no impuestos prediales o el CEM Global (contribución de mejoras), se presenta la siguiente encuesta (Ver anexo N° 1) dirigida a los administrados del Cantón Playas.

Esta primera pregunta relacionada a nivel del marco legal, tenemos lo siguiente:

Tabla 2.- Conocimiento de las Leyes y reglamentos

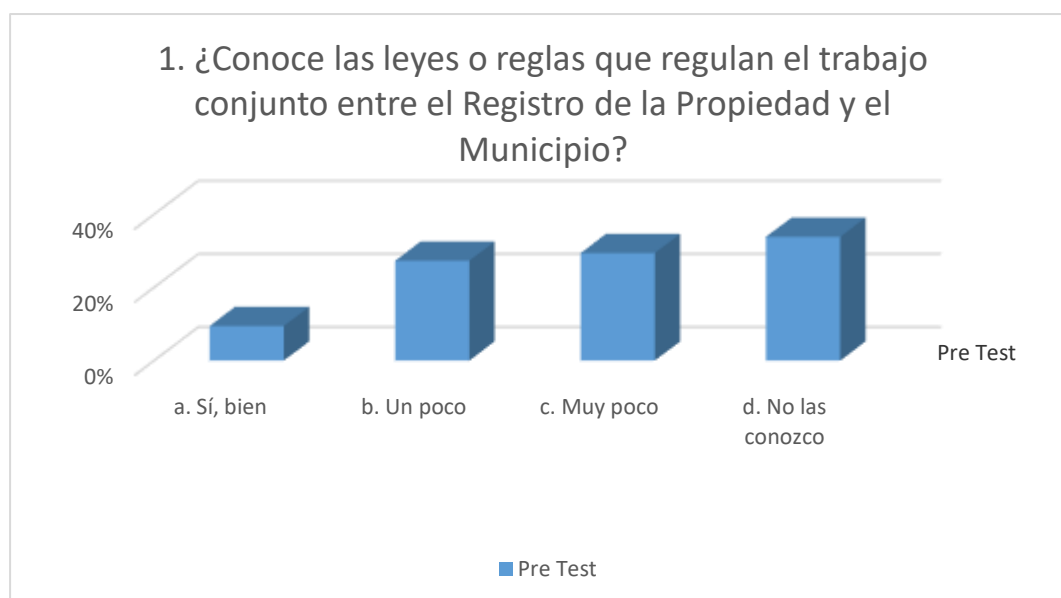
| PREGUNTA | DESCRIPCIÓN | NIVEL     | PRE- TEST |    |
|----------|-------------|-----------|-----------|----|
|          |             |           | N°        | %  |
|          | a. Sí, bien | EXCELENTE | 36        | 9% |

|                                                                                                                 |                   |                |            |             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------------|------------|-------------|
| 1. ¿Conoce las leyes o reglas que regulan el trabajo conjunto entre el Registro de la Propiedad y el Municipio? | b. Un poco        |                | 104        | 27%         |
|                                                                                                                 | c. Muy poco       | <b>REGULAR</b> | 112        | 29%         |
|                                                                                                                 | d. No las conozco | <b>MALO</b>    | 129        | 34%         |
|                                                                                                                 | <b>TOTAL</b>      |                | <b>381</b> | <b>100%</b> |

*Fuente: Encuesta*

*Elaborado por la autora*

### *Ilustración 1 Conocimiento de las Leyes y reglamentos*



*Fuente: Encuesta*

*Elaborado por la autora*

## **Análisis**

Los resultados evidencian que la mayoría de los encuestados presenta desconocimiento o conocimiento limitado sobre el tema, lo cual podría dificultar la correcta aplicación de la normativa en los procesos de coordinación interinstitucional. Este panorama resalta la necesidad de implementar programas de capacitación, difusión y socialización de las leyes y reglamentos vigentes, con el fin de fortalecer las competencias de los funcionarios o ciudadanos involucrados y garantizar un mejor cumplimiento normativo.

La segunda pregunta, tenemos el siguiente resultado.

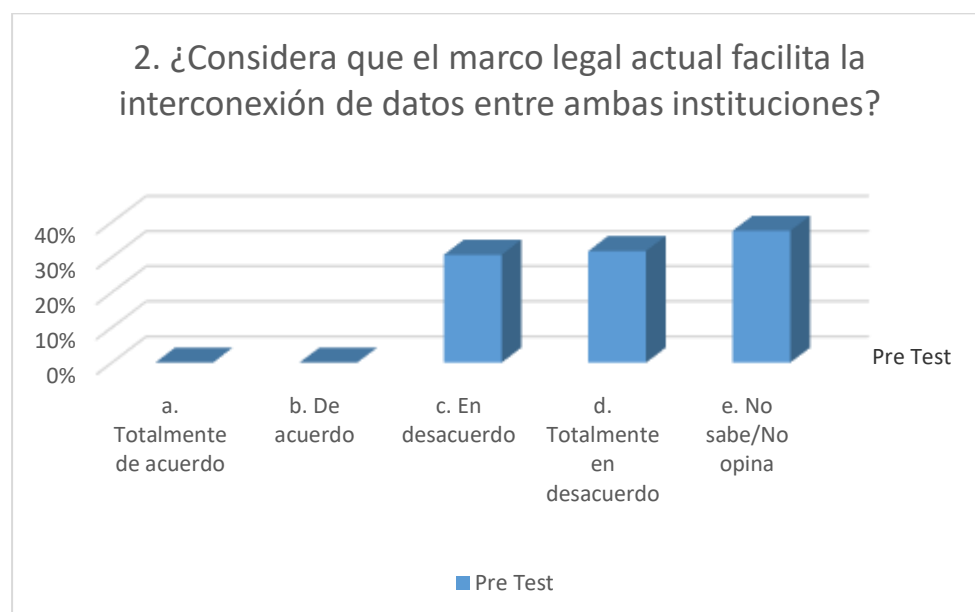
*Tabla 3.- Ausencia total marco legal*

| PREGUNTA                                                                                              | DESCRIPCIÓN                 | NIVEL            | PRE- TEST  |             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|------------------|------------|-------------|
|                                                                                                       |                             |                  | Nº         | %           |
| 2. ¿Considera que el marco legal actual facilita la interconexión de datos entre ambas instituciones? | a. Totalmente de acuerdo    | <b>EXCELENTE</b> | 0          | 0%          |
|                                                                                                       | b. De acuerdo               |                  | 0          | 0%          |
|                                                                                                       | c. En desacuerdo            | <b>REGULAR</b>   | 117        | 31%         |
|                                                                                                       | d. Totalmente en desacuerdo | <b>MALO</b>      | 121        | 32%         |
|                                                                                                       | e. No sabe/No opina         |                  | 143        | 38%         |
|                                                                                                       | <b>TOTAL</b>                |                  | <b>381</b> | <b>100%</b> |

*Fuente: Encuesta*

*Elaborado por la autora*

*Ilustración 2 Ausencia total marco legal*



*Fuente: Encuesta*

*Elaborado por la autora*

## **Análisis**

Los resultados muestran un panorama crítico: existe una ausencia total de percepciones positivas sobre la utilidad del marco legal para la interconexión de datos, sumado a un predominio de opiniones negativas (63%) y un elevado nivel de indecisión o desconocimiento (38%). Esto refleja que el marco legal actual es percibido como insuficiente, ineficaz o poco conocido por los encuestados.

Se recomienda, por tanto: Revisar y actualizar el marco normativo, con el fin de garantizar que contemple mecanismos claros para la interoperabilidad de datos. Socializar y capacitar a los funcionarios y usuarios respecto a la normativa existente, reduciendo el desconocimiento y fortaleciendo la confianza en los procesos de interconexión institucional.

En la tercera pregunta podemos evidenciar lo siguiente:

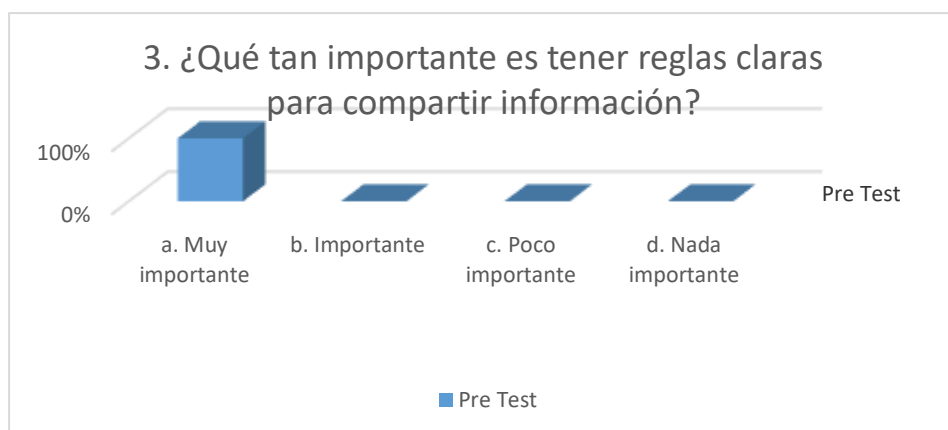
*Tabla 4.- Importancia para compartir información*

| PREGUNTA                                                                  | DESCRIPCIÓN        | NIVEL            | PRE- TEST  |             |
|---------------------------------------------------------------------------|--------------------|------------------|------------|-------------|
|                                                                           |                    |                  | Nº         | %           |
| 3. ¿Qué tan importante es tener reglas claras para compartir información? | a. Muy importante  | <b>EXCELENTE</b> | 381        | 100%        |
|                                                                           | b. Importante      |                  | 0          | 0%          |
|                                                                           | c. Poco importante | <b>REGULAR</b>   | 0          | 0%          |
|                                                                           | d. Nada importante | <b>MALO</b>      | 0          | 0%          |
|                                                                           | <b>TOTAL</b>       |                  | <b>381</b> | <b>100%</b> |

*Fuente: Encuesta*

*Elaborado por la autora*

*Ilustración 3 Importancia para compartir información*



*Fuente: Encuesta*

*Elaborado por la autora*

### **Análisis**

Los resultados reflejan un consenso total sobre la importancia de tener reglas claras para compartir información y esta percepción positiva constituye una fortaleza clave para cualquier organización, ya que facilita la comunicación efectiva, reduce errores, y promueve la confianza entre los miembros. Es importante asegurarse de que esta conciencia se traduzca en acciones prácticas y sostenibles.

En la cuarta pregunta observamos lo siguiente:

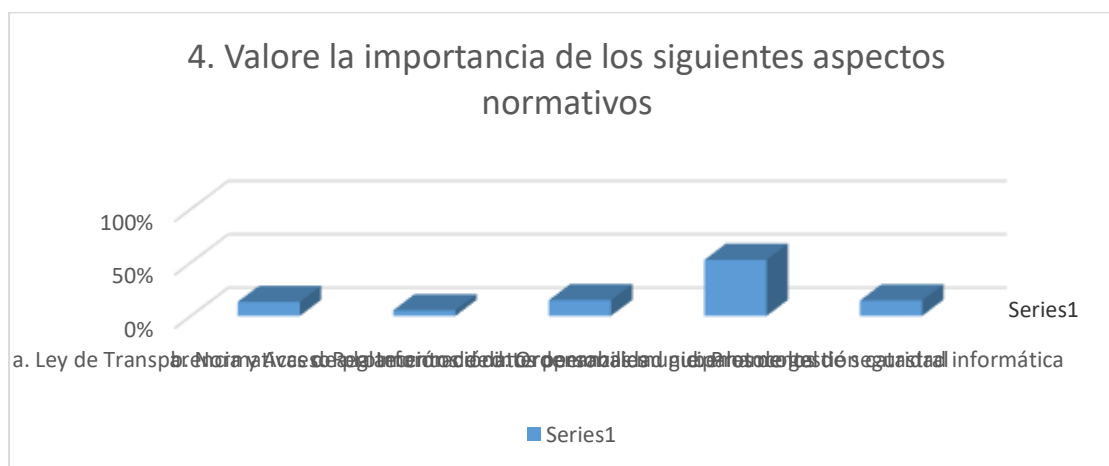
*Tabla 5.- Importancia de los aspectos normativos*

| PREGUNTA                                                       | DESCRIPCIÓN                                       | NIVEL    | PRE- TEST |     |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|----------|-----------|-----|
|                                                                |                                                   |          | Nº        | %   |
| 4. Valore la importancia de los siguientes aspectos normativos | a. Ley de Transparencia y Acceso a la Información | EXCELENT | 50        | 13% |
|                                                                | b. Normativas de protección de datos personales   | E        | 20        | 5%  |
|                                                                | c. Reglamentos de interoperabilidad gubernamental | REGULAR  | 56        | 15% |
|                                                                | d. Ordenanzas municipales de gestión catastral    | MALO     | 200       | 52% |
|                                                                | e. Protocolos de seguridad informática            |          | 55        | 14% |

|  |              |  |            |              |
|--|--------------|--|------------|--------------|
|  | <b>TOTAL</b> |  | <b>381</b> | <b>100 %</b> |
|--|--------------|--|------------|--------------|

Fuente: Encuesta  
Elaborado por la autora

#### Ilustración 4 importancia de los aspectos normativos



Fuente: Encuesta  
Elaborado por la autora

### Análisis

En general, se observa que los encuestados valoran más los marcos normativos de impacto inmediato y local, relegando los de carácter transversal (transparencia, interoperabilidad y protección de datos), lo cual pone en evidencia la necesidad de programas de capacitación y sensibilización que fortalezcan la comprensión de la relevancia de todos los aspectos normativos en la gestión pública moderna.

En la quinta pregunta llegamos a la siguiente conclusión:

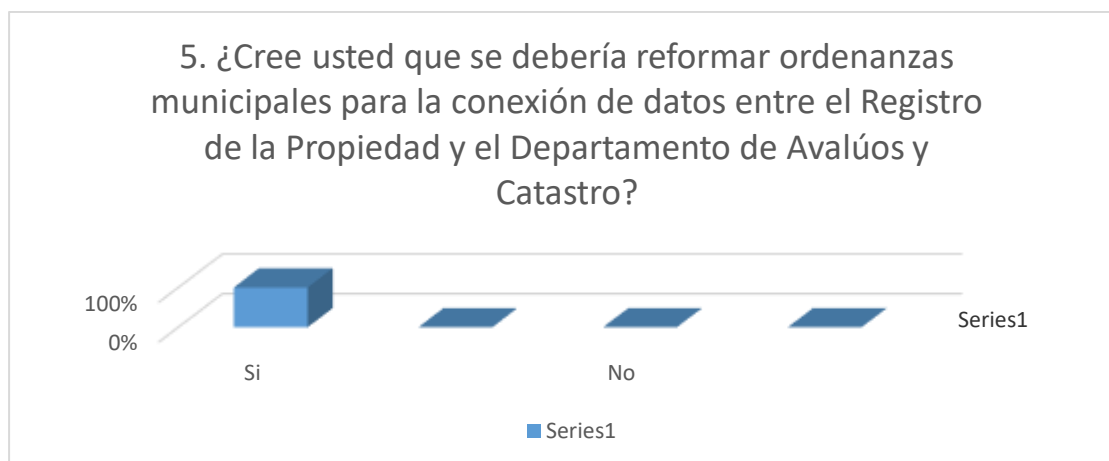
Tabla 6 Reformar ordenanzas municipales

| PREGUNTA | DESCRIPCIÓN | NIVEL | PRE- TEST |   |
|----------|-------------|-------|-----------|---|
|          |             |       | Nº        | % |

|                                                                                                                                                                    |              |                  |            |             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|------------------|------------|-------------|
| 5. ¿Cree usted que se debería reformar ordenanzas municipales para la conexión de datos entre el Registro de la Propiedad y el Departamento de Avalúos y Catastro? | Si           | <b>EXCELENTE</b> | 381        | 100%        |
|                                                                                                                                                                    | No           | <b>MALO</b>      | 0          | 0%          |
|                                                                                                                                                                    | <b>TOTAL</b> |                  | <b>381</b> | <b>100%</b> |

Fuente: Encuesta  
Elaborado por la autora

#### Ilustración 5 Reformar ordenanzas municipales



Fuente: Encuesta  
Elaborado por la autora

### Análisis

El 100% de los participantes está a favor de reformar las ordenanzas municipales para mejorar la conexión de datos entre el Registro de la Propiedad y el Departamento de Avalúos y Catastro. Este resultado indica una necesidad urgente de modernización normativa y tecnológica, además de representar una oportunidad clara para optimizar la gestión pública en el ámbito territorial, registral y fiscal.

En esta sexta pregunta observamos el identificador de errores y nos da los siguientes resultados:

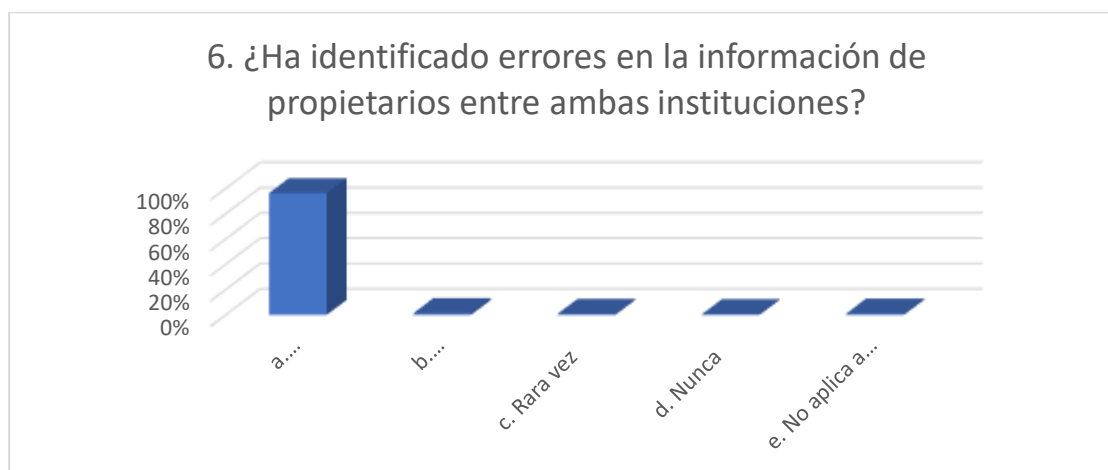
Tabla 7 Identificación de errores en la información en ambas instituciones

| PREGUNTA                                                                                 | DESCRIPCIÓN               | NIVEL     | PRE- TEST  |             |
|------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|-----------|------------|-------------|
|                                                                                          |                           |           | Nº         | %           |
| 6. ¿Ha identificado errores en la información de propietarios entre ambas instituciones? | a. Frecuentemente         | EXCELENTE | 367        | 96%         |
|                                                                                          | b. Ocasionalmente         |           | 5          | 1%          |
|                                                                                          | c. Rara vez               | REGULAR   | 3          | 1%          |
|                                                                                          | d. Nunca                  | MALO      | 2          | 1%          |
|                                                                                          | e. No aplica a mi función |           | 4          | 1%          |
|                                                                                          | <b>TOTAL</b>              |           | <b>381</b> | <b>100%</b> |

Fuente: Encuesta

Elaborado por la autora

*Ilustración 6 Identificación de errores en la información en ambas instituciones*



Fuente: Encuesta

Elaborado por la autora

## Análisis

Este resultado confirma de forma clara que hay un problema sistemático en la calidad y concordancia de la información de propietarios entre ambas instituciones. La identificación de errores frecuentes por parte del 96% de los encuestados refuerza la necesidad urgente de una reforma o mejora en la interoperabilidad de datos, tal como se plantea en preguntas anteriores.

En esta séptima respuesta observamos:

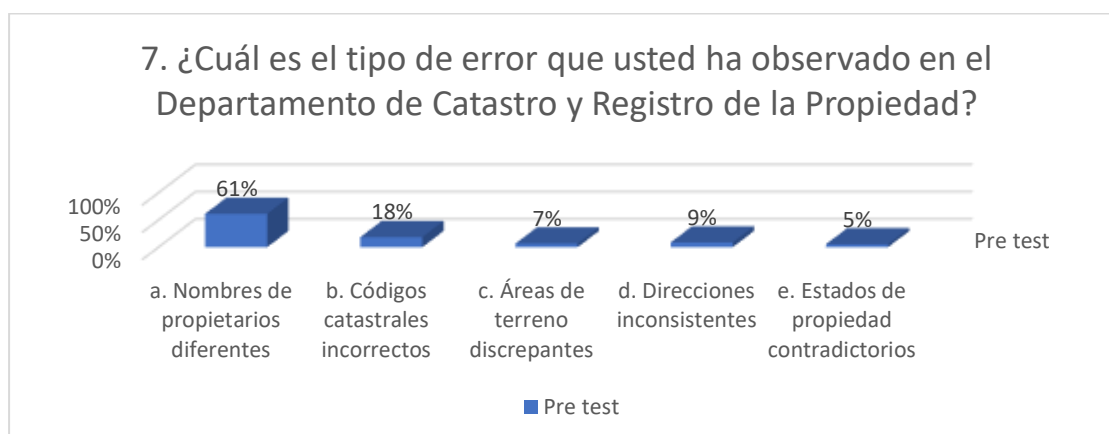
*Ilustración 7 Tipo de errores en el Departamento de Catastro y Registro de la Propiedad*

| PREGUNTA                                                                                                       | DESCRIPCIÓN                             | NIVEL            | PRE- TEST  |              |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|------------------|------------|--------------|
|                                                                                                                |                                         |                  | Nº         | %            |
| 7. ¿Cuál es el tipo de error que usted ha observado en el Departamento de Catastro y Registro de la Propiedad? | a. Nombres de propietarios diferentes   | <b>EXCELENTE</b> | 233        | 61%          |
|                                                                                                                | b. Códigos catastrales incorrectos      |                  | 70         | 18%          |
|                                                                                                                | c. Áreas de terreno discrepantes        | <b>REGULAR</b>   | 25         | 7%           |
|                                                                                                                | d. Direcciones inconsistentes           | <b>MALO</b>      | 33         | 9%           |
|                                                                                                                | e. Estados de propiedad contradictorios |                  | 20         | 5%           |
|                                                                                                                | <b>TOTAL</b>                            |                  | <b>381</b> | <b>100 %</b> |

Fuente: Encuesta

Elaborado por la autora

*Tabla 8 Tipo de errores en el Departamento de Catastro y Registro de la Propiedad*



Fuente: Encuesta

Elaborado por la autora

## Análisis

Los encuestados han señalado claramente que los errores más comunes entre el Catastro y el Registro se relacionan con datos fundamentales de identidad y localización, siendo el más

recurrente la diferencia en nombres de propietarios. Este hallazgo refuerza los análisis anteriores y justifica plenamente la necesidad de reformas estructurales, tecnológicas y normativas para garantizar la integridad de la información inmobiliaria.

EN la octava pregunta observamos:

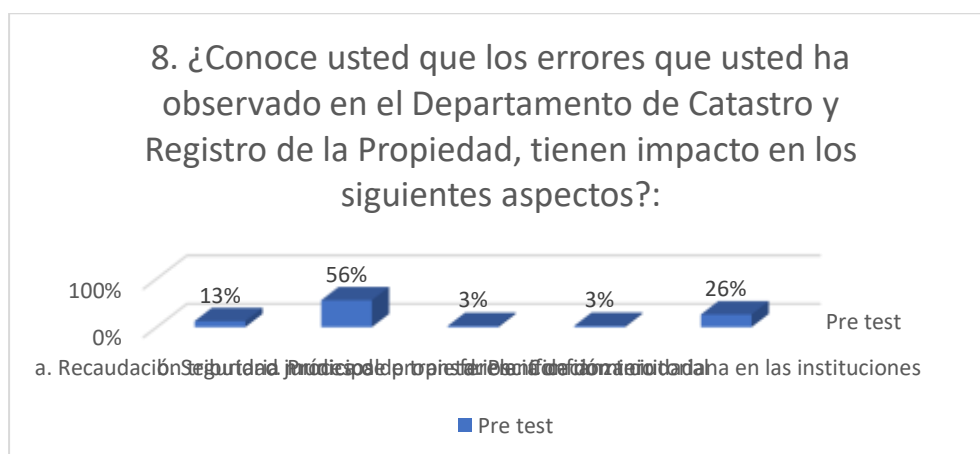
*Tabla 9 Errores en los departamentos de Catastro y Registro de la Propiedad*

| PREGUNTA                                                                                                                                                       | DESCRIPCIÓN                                 | NIVEL | PRE- TEST  |             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|-------|------------|-------------|
|                                                                                                                                                                |                                             |       | Nº         | %           |
| 8. ¿Conoce usted que los errores que usted ha observado en el Departamento de Catastro y Registro de la Propiedad, tienen impacto en los siguientes aspectos?: | a. Recaudación tributaria municipal         | SI    | 48         | 13%         |
|                                                                                                                                                                | b. Seguridad jurídica de propietarios       |       | 212        | 56%         |
|                                                                                                                                                                | c. Procesos de transferencia de dominio     | NO    | 10         | 3%          |
|                                                                                                                                                                | d. Planificación territorial                |       | 11         | 3%          |
|                                                                                                                                                                | e. Confianza ciudadana en las instituciones |       | 100        | 26%         |
|                                                                                                                                                                | <b>TOTAL</b>                                |       | <b>381</b> | <b>100%</b> |

*Fuente: Encuesta*

*Elaborado por la autora*

*Ilustración 8 Errores en los departamentos de Catastro y Registro de la Propiedad*



*Fuente: Encuesta*

*Elaborado por la autora*

## Análisis

El 56% de los encuestados reconoce el grave impacto de los errores en la seguridad jurídica de los propietarios, seguido por un 26% que percibe consecuencias en la confianza ciudadana. Sin embargo, existe bajo reconocimiento del impacto en aspectos técnicos clave como la planificación territorial y la transferencia de dominio, lo cual sugiere la necesidad de mejorar la sensibilización y educación institucional en estas áreas.

En estas noventa preguntas verificamos:

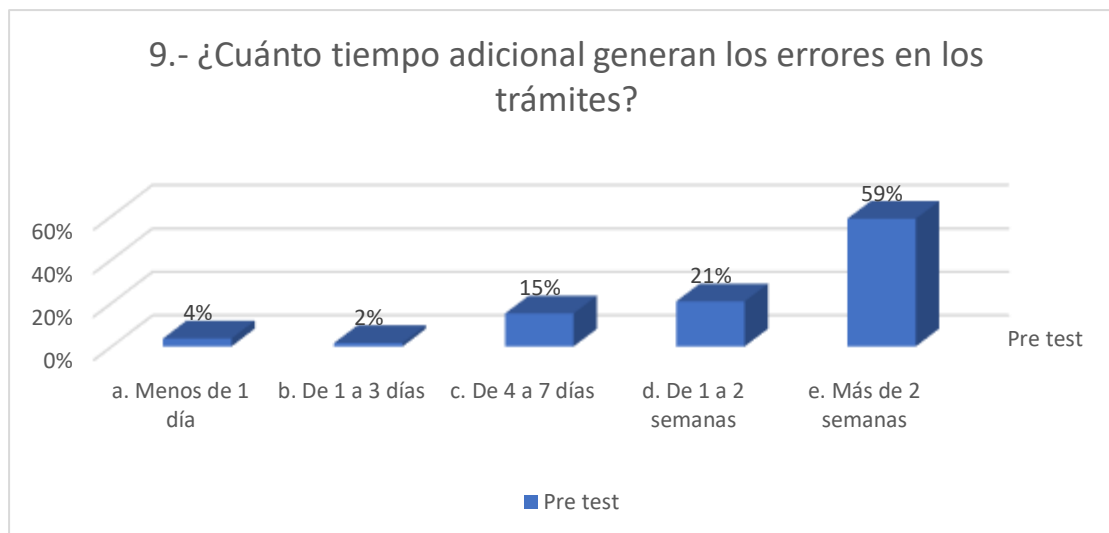
*Tabla 10 tiempo adicional que generan los errores en los trámites*

| PREGUNTA                                                          | DESCRIPCIÓN         | NIVEL     | PRE- TEST |      |
|-------------------------------------------------------------------|---------------------|-----------|-----------|------|
|                                                                   |                     |           | Nº        | %    |
| 9.- ¿Cuánto tiempo adicional generan los errores en los trámites? | a. Menos de 1 día   | EXCELENTE | 14        | 4%   |
|                                                                   | b. De 1 a 3 días    |           | 6         | 2%   |
|                                                                   | c. De 4 a 7 días    | REGULAR   | 58        | 15%  |
|                                                                   | d. De 1 a 2 semanas | MALO      | 79        | 21%  |
|                                                                   | e. Más de 2 semanas |           | 224       | 59%  |
|                                                                   | TOTAL               |           | 381       | 100% |

*Fuente: Encuesta*

*Elaborado por la autora*

*Ilustración 9 tiempo adicional que generan los errores en los trámites*



*Fuente: Encuesta  
Elaborado por la autora*

## Análisis

El 80% de los encuestados afirma que los errores generan retrasos de una semana o más en los trámites, y más de la mitad reporta demoras superiores a dos semanas. Esto muestra claramente que los errores tienen un impacto directo y severo en la agilidad de los servicios públicos, lo cual refuerza la necesidad de una reforma integral en los sistemas de registro y catastro

## OBJETIVO ESPECÍFICO 3: MODELO DE INTEROPERABILIDAD

*En la décima pregunta podemos verificar:*

*Tabla 11 Implementación de un sistema automatizado de intercambio de datos*

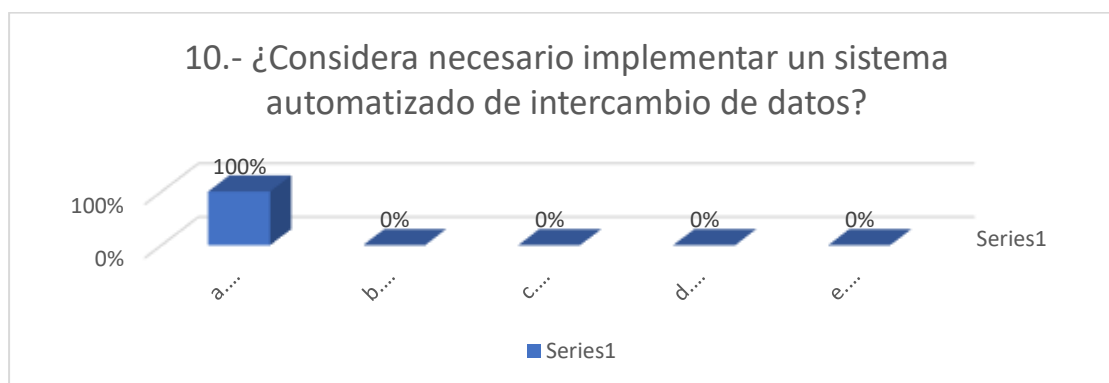
| PREGUNTA                                         | DESCRIPCIÓN                | NIVEL | PRE- TEST |      |
|--------------------------------------------------|----------------------------|-------|-----------|------|
|                                                  |                            |       | N°        | %    |
| 10.- ¿Considera necesario implementar un sistema | a. Totalmente necesario    | SI    | 381       | 100% |
|                                                  | b. Muy necesario           |       |           | 0%   |
|                                                  | c. Moderadamente necesario | NO    | 0         | 0%   |

|                                       |                   |  |            |             |
|---------------------------------------|-------------------|--|------------|-------------|
| automatizado de intercambio de datos? | d. Poco necesario |  |            | 0%          |
|                                       | e. Innecesario    |  |            | 0%          |
|                                       | <b>TOTAL</b>      |  | <b>381</b> | <b>100%</b> |

*Fuente: Encuesta*

*Elaborado por la autora*

#### *Ilustración 10 Implementación de un sistema automatizado de intercambio de datos*



*Fuente: Encuesta*

*Elaborado por la autora*

### **Análisis**

Existe un consenso total e inequívoco entre los encuestados sobre la necesidad urgente de implementar un sistema automatizado de intercambio de datos. Esta necesidad no solo está plenamente justificada por los problemas previamente identificados, sino que representa una oportunidad concreta de mejora institucional.

En la décima primera pregunta notamos el siguiente resultado:

*Tabla 12 importancia que exista la interconexión entre el Departamento de Avalúos y catastros y Registro de la Propiedad*

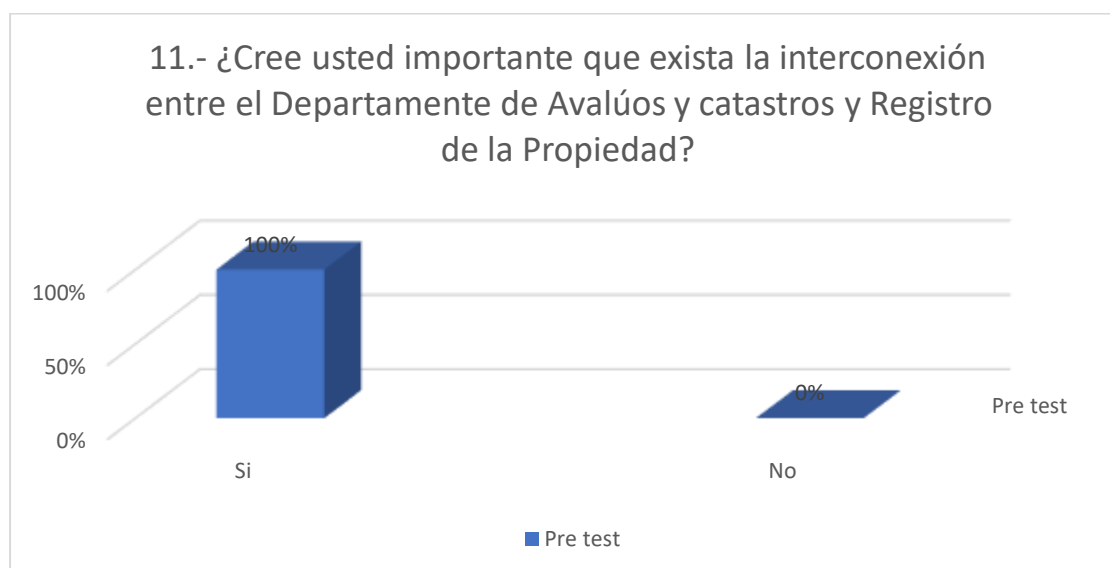
| PREGUNTA | DESCRIPCIÓN | NIVEL | PRE- TEST |      |
|----------|-------------|-------|-----------|------|
|          |             |       | Nº        | %    |
|          | Si          | SI    | 381       | 100% |

|                                                                                                                                  |              |           |            |             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-----------|------------|-------------|
| 11.- ¿Cree usted importante que exista la interconexión entre el Departamento de Avalúos y catastros y Registro de la Propiedad? | No           |           |            |             |
|                                                                                                                                  |              | <b>NO</b> | 0          | 0%          |
|                                                                                                                                  | <b>TOTAL</b> |           | <b>381</b> | <b>100%</b> |

Fuente: Encuesta

Elaborado por la autora

*Ilustración 11 importancia que exista la interconexión entre el Departamento de Avalúos y catastros y Registro de la Propiedad*



Fuente: Encuesta

Elaborado por la autora

## Análisis

Existe un consenso total (100%) entre los participantes sobre la importancia de la interconexión entre el Catastro y el Registro de la Propiedad. Este resultado valida con fuerza la necesidad de avanzar hacia la modernización tecnológica y normativa, especialmente a través de sistemas interoperables y automatizados.

En la décima segunda pregunta apreciamos el siguiente resultado:

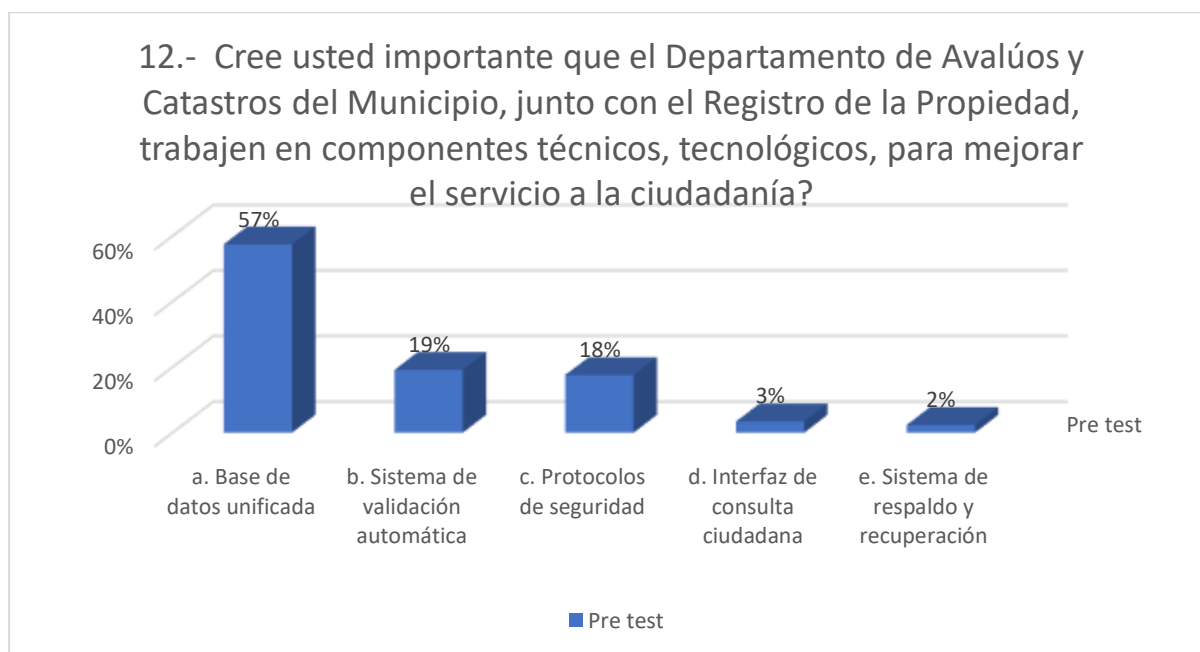
*Tabla 13 Importancia en uso tecnológico para mejorar el servicio*

| PREGUNTA                                                                                                                                                                                                               | DESCRIPCIÓN                           | NIVEL     | PRE- TEST  |             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|-----------|------------|-------------|
|                                                                                                                                                                                                                        |                                       |           | Nº         | %           |
| 12.- ¿Cree usted importante que el Departamento de Avalúos y Catastros del Municipio, junto con el Registro de la Propiedad, trabajen en componentes técnicos, tecnológicos, para mejorar el servicio a la ciudadanía? | a. Base de datos unificada            | EXCELENTE | 219        | 57%         |
|                                                                                                                                                                                                                        | b. Sistema de validación automática   |           | 73         | 19%         |
|                                                                                                                                                                                                                        | c. Protocolos de seguridad            | REGULAR   | 67         | 18%         |
|                                                                                                                                                                                                                        | d. Interfaz de consulta ciudadana     | MALO      | 13         | 3%          |
|                                                                                                                                                                                                                        | e. Sistema de respaldo y recuperación |           | 9          | 2%          |
|                                                                                                                                                                                                                        | <b>TOTAL</b>                          |           | <b>381</b> | <b>100%</b> |

Fuente: Encuesta

Elaborado por la autora

*Ilustración 12 Importancia en uso tecnológico para mejorar el servicio*



Fuente: Encuesta

Elaborado por la autora

## Análisis

El 94% de los encuestados prioriza aspectos técnicos fundamentales como una base de datos unificada, validación automática y protocolos de seguridad para mejorar la eficiencia y confiabilidad del sistema. Esto revela una visión clara hacia la transformación digital estructural, enfocada en resolver los principales cuellos de botella institucionales. Se recomienda complementar estas acciones con estrategias de atención al ciudadano y protección de datos

En la décima tercera pregunta se verifica:

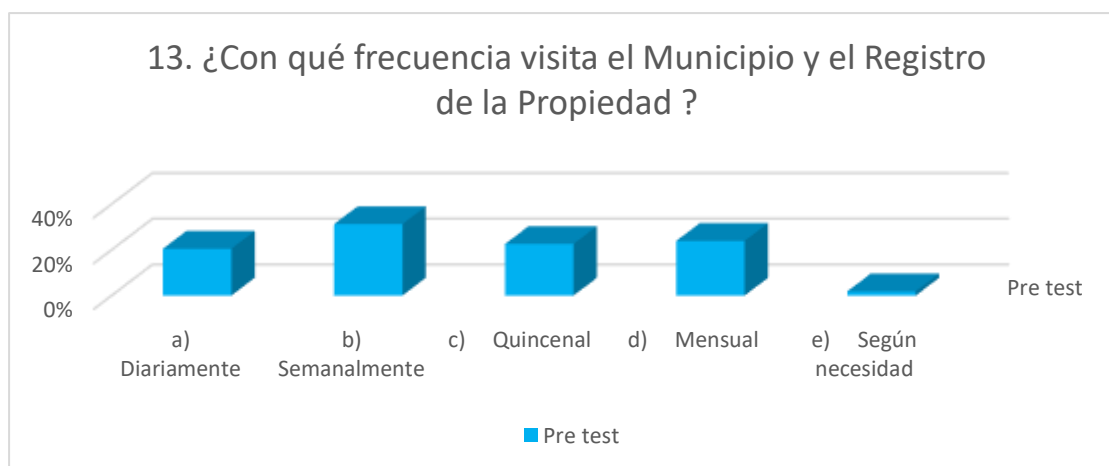
*Tabla 14 Frecuencia de visitas al Municipio y el Registro de la Propiedad*

| PREGUNTA                                                                   | DESCRIPCIÓN        | NIVEL            | PRE- TEST  |             |
|----------------------------------------------------------------------------|--------------------|------------------|------------|-------------|
|                                                                            |                    |                  | Nº         | %           |
| 13. ¿Con qué frecuencia visita el Municipio y el Registro de la Propiedad? | a) Diariamente     | <b>EXCELENTE</b> | 78         | 20%         |
|                                                                            | b) Semanalmente    |                  | 119        | 31%         |
|                                                                            | c) Quincenal       | <b>REGULAR</b>   | 86         | 23%         |
|                                                                            | d) Mensual         | <b>MALO</b>      | 91         | 24%         |
|                                                                            | e) Según necesidad |                  | 7          | 2%          |
|                                                                            | <b>TOTAL</b>       |                  | <b>381</b> | <b>100%</b> |

*Fuente: Encuesta*

*Elaborado por la autora*

*Ilustración 13 Frecuencia de visitas al Municipio y el Registro de la Propiedad*



Fuente: Encuesta  
Elaborado por la autora

## Análisis

La mayoría de los usuarios mantienen una frecuencia alta de visitas al Municipio y al Registro de la Propiedad, lo cual hace urgente la implementación de soluciones tecnológicas que reduzcan la necesidad de desplazamientos físicos y mejoren la eficiencia del servicio. Este comportamiento de uso frecuente valida aún más la necesidad de sistemas automatizados e interconectados.

En la décima cuarta pregunta verificamos lo siguiente:

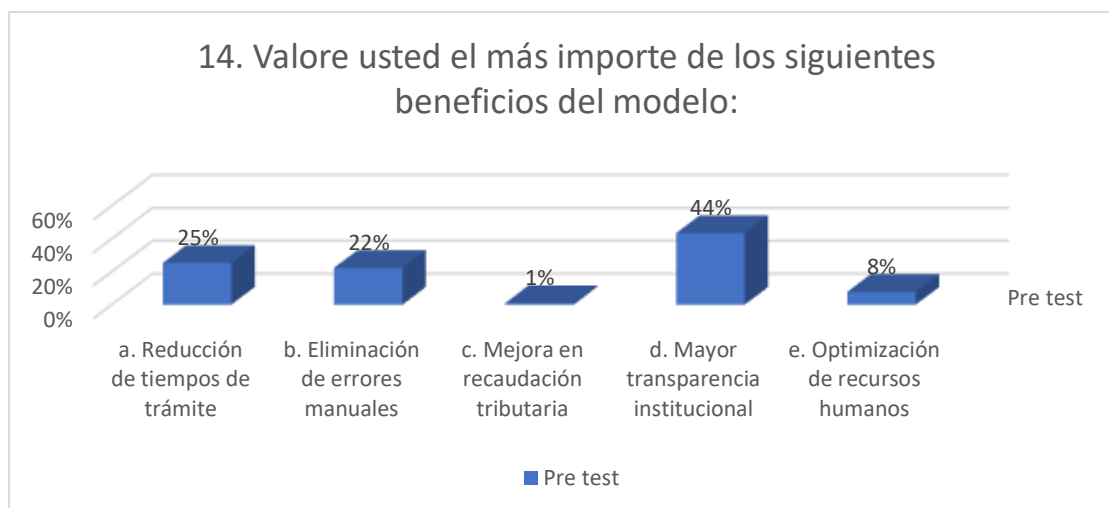
Tabla 15 Beneficios relacionados con la transparencia institucional

| PREGUNTA                                                                 | DESCRIPCIÓN                          | NIVEL     | PRE- TEST  |             |
|--------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|-----------|------------|-------------|
|                                                                          |                                      |           | Nº         | %           |
| 14. Valore usted el más importe de los siguientes beneficios del modelo: | a. Reducción de tiempos de trámite   | EXCELENTE | 108        | 25%         |
|                                                                          | b. Eliminación de errores manuales   |           | 95         | 22%         |
|                                                                          | c. Mejora en recaudación tributaria  | REGULAR   | 4          | 1%          |
|                                                                          | d. Mayor transparencia institucional | MALO      | 185        | 44%         |
|                                                                          | e. Optimización de recursos humanos  |           | 33         | 8%          |
|                                                                          | <b>TOTAL</b>                         |           | <b>425</b> | <b>100%</b> |

Fuente: Encuesta  
Elaborado por la autora

## Ilustración 14 Beneficios r

relacionados con la transparencia institucional



Fuente: Encuesta  
Elaborado por la autora

### Análisis

Los encuestados valoran más los beneficios relacionados con la transparencia institucional (44%), seguidos por eficiencia en tiempos (25%) y precisión en la información (22%). Esto indica una clara prioridad por transformar el modelo actual en un sistema más justo, eficiente y confiable para los ciudadanos. Los beneficios fiscales y administrativos, aunque importantes, son vistos como secundarios.

### 2.9. Consideraciones finales

Determinado que el 42% de los ciudadanos, tiene culminado su proceso registral y catastral, por consiguiente, de las encuestas realizadas se observa que los supuestos legítimos propietarios no son todos los que reposan dentro de la base de datos catastral ya que el 58% no reposa con inscripción en el libro de tomos del Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Playas.

Se pudo determinar en alto grado de error de información de datos, el 58% de los predios no constan reinscritos en el Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Playas, y para poder realizar procesos de compra y venta, el municipio tiene información desactualizada.

Eliminar trámites burocráticos y desconocedores por los legítimos propietarios, cuando por la interconexión de datos se podría simplificar para los titulares de dominio o para quienes realicen los procesos administrativos

Se verifica que los titulares de dominio quisieran seguridad jurídica, y el ánimo en poder tributar por las propiedades obtenidas, pagando impuestos prediales o el CEM Global (contribución de mejoras), se presenta la siguiente encuesta (Ver anexo N° 1) dirigida a los administrados del Cantón Playas.

De esta manera podemos observar, que, en esta segunda instancia dentro del proceso de investigación, la autora valida el trabajo de ““INTERCONEXIÓN INTERINSTITUCIONAL DE INFORMACIÓN REGISTRAL Y CASTRATAL DEL CANTÓN PLAYAS” DEL CANTÓN PLAYAS””.

## **2.10. Entrevistas de funcionarios públicos.**

En esta fase de investigación, la autora presenta la siguiente entrevista (ver anexo N° 2), permitiéndonos conocer la inconsistencia de la base de datos del Catastro, la falta de inscripción de la propiedad inmobiliaria en los libros del Registro de la Propiedad, la necesidad de la actualización de la información y lo más importante la necesidad de la ““INTERCONEXIÓN INTERINSTITUCIONAL DE INFORMACIÓN REGISTRAL Y CASTRATAL DEL CANTÓN PLAYAS” DEL CANTÓN PLAYAS””

### **2.10.1. Entrevista a Ab. Juan Carlos Villegas Carrión Registrador de la Propiedad y Mercantil del Cantón Playas.**

**1.- La CRE permite y facilita la implementación de un sistema de “INTERCONEXIÓN INTERINSTITUCIONAL DE INFORMACIÓN REGISTRAL Y CASTRATAL DEL CANTÓN PLAYAS”, digital y física entre instituciones públicas.**

*R.- Por supuesto, en el Art. 18 de la Constitución de la República del Ecuador, nos garantiza el derecho al acceso a la información pública, mientras que la Ley Orgánica de Transparencia y Acceso a la Información Pública, establece las bases para la difusión de datos públicos, así como el Instructivo de Archivos de Registradores de la Propiedad*

**2.- Con la implementación del sistema de “INTERCONEXIÓN INTERINSTITUCIONAL DE INFORMACIÓN REGISTRAL Y CASTRATAL DEL CANTÓN PLAYAS”, digital y física entre instituciones públicas, ¿existiría celeridad, eficacia, eficiencia, transparencia, accesibilidad y seguridad jurídica en la petición del proceso del administrado solicitante?**

*R.- Con la implementación del sistema de Interconexión estaríamos cumpliendo los principios constitucionales*

**3.- El GADMCP, y el Registro de la Propiedad, ¿tendrían las competencias para la implementación del sistema de Interconexión?**

*R.- Claro que sí, las competencias están establecidas mediante el Código Orgánico de Organización Territorial y Autonomía Descentralizada, por ese motivo no tendríamos inconvenientes.*

**4.- ¿Cómo puede mejorarse la actualización de los registros catastrales y registrales?**

*R.- Pues, la actualización del Registro puede actualizarse mediante una campaña de reinscripción de propiedades, ya que anteriormente Playas era parroquia del cantón Guayaquil, y solo diecinueve mil predios han sido reinscritos, por la actividad de ventas que se ha realizado, por ser turístico*

**5.- ¿Cuáles son las principales inconsistencias en la gestión de datos entre ambas entidades?**

R.- En lo que tiene que ver con el Registro de la Propiedad, es el faltante de reinscripciones de predios, la cartografía, para poder llevar un conteo de predios y evitar superposiciones de lotes

**6.- ¿Por qué existe la inconsistencia de número de fichas registrales y códigos catastrales?**

R.- bueno pues como lo mencioné anteriormente, el cantón Playas anteriormente era una parroquia del cantón Guayaquil, y al momento de que Playas se volviera cantón solo hubo migración de datos del catastro y muy poca reinscripción de propiedades esto hace de que en el desconocimiento de los propietarios no realicen las reinscripciones

**7.-La falta de inscripción y de catastro ¿afecta económicamente a estas dos instituciones?**

R.- Si, si afecta, ya que el Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Playas es autónomo, y sus ingresos se versan en las inscripciones y diferentes procesos de titularidad de propiedad enmarcada en la Carta Magna y la Ley de Registros.

**8.- ¿Cómo puede mejorarse la actualización de los registros catastrales y registrales?**

R.- Bueno pues la propuesta de una interconexión de datos con el Departamento de Avalúos y Catastros sería increíble, de esta forma, el GAD Municipal podría realizar recaudaciones de forma coercitiva, y en el afán de muchos propietarios o antiguos propietarios en demostrar la inexistencia o existencia de deudas, actualizarían la información tanto en el Registro de la Propiedad como en el Departamento de Avalúos y Catastro.

**9.- ¿Qué impacto tendría la solución propuesta en la gestión interinstitucional?**

R.- Tendría un alto impacto, cumpliríamos con altos estándares de proyección institucional y principios Constitucionales y Administrativos

**10.- Que beneficios tendría el administrado con la “INTERCONEXIÓN INTERINSTITUCIONAL DE INFORMACIÓN REGISTRAL Y CASTRATAL DEL CANTÓN PLAYAS”**

**R.-** Se facilitaría el trabajo al administrado, sería un proceso no burocrático.

*Ab. Juan Carlos Villegas Carrión Mgt.*

*Registrador de la Propiedad del Cantón Playas*

**2.10.2. Entrevista a Sr. Marlon Adrián Reyes González Director de Gestión Territorial y Control Municipal (E).**

**1.- La CRE permite y facilita la implementación de un sistema de “INTERCONEXIÓN INTERINSTITUCIONAL DE INFORMACIÓN REGISTRAL Y CASTRATAL DEL CANTÓN PLAYAS”, digital y física entre instituciones públicas.**

*R.- Bueno, no solo por la Constitución de la República, recordemos que los GAD's Municipales son autónomos y tenemos la competencia establecida por el COOTAD, y toda cooperación debe ser aprobado por el seno del Consejo Cantonal.*

**2.- Con la implementación del sistema de “INTERCONEXIÓN INTERINSTITUCIONAL DE INFORMACIÓN REGISTRAL Y CASTRATAL DEL CANTÓN PLAYAS”, digital y física entre instituciones públicas, ¿existiría celeridad, eficacia, eficiencia, transparencia, accesibilidad y seguridad jurídica en la petición del proceso del administrado solicitante?**

**R.-** cumpliríamos con los principios administrativos, y los principios constitucionales

**3.- El GADMCP, y el Registro de la Propiedad, ¿tendrían las competencias para la implementación del sistema de Interconexión?**

**R.-** Como se lo mencioné anteriormente si tenemos las competencias, estas deben ser autorizadas por el seno del consejo cantonal y esta acta la adjuntaríamos a los términos de la interconexión.

**4.- ¿Cómo puede mejorarse la actualización de los registros catastrales y registrales?**

**R.-** Pues, por ejemplo, **Quito** redujo sus trámites catastrales de 14 a solo 4 (creación, actualización, egreso y regulación de predios), implementó validaciones automáticas, fortaleció su portal digital y obtuvo certificación ISO 9001:2015. Esto permitió una atención más ágil, menos errores y mejor acceso ciudadano

**5.- ¿Cuáles son las principales inconsistencias en la gestión de datos entre ambas entidades?**

**R.-** En el **Catastro**, tiene un **fin fiscal y estadístico**. En la recaudación del impuesto predial, el cobro del CEM global que son la contribución de mejoras.

**6.- ¿Por qué existe la inconsistencia de número de fichas registrales y códigos catastrales?**

**R.-** Anteriormente, el cantón Playas era una parroquia del cantón Guayaquil, al momento de que Playas se volviera cantón solo hubo migración de datos del catastro y muy poca reinscripción de propiedades en el registro, de esta forma es difícil cotejar la información de los predios entre el registro y el catastro.

**7.-La falta de inscripción y de catastro ¿afecta económicamente a estas dos instituciones?**

**R.-** El **Catastro** es clave para calcular **Impuesto sobre Bienes Inmuebles** o afectaciones fiscales sobre inmuebles. Cuando una propiedad no está registrada catastralmente, no forma parte de la base impositiva y, por tanto, **no genera recaudación tributaria** ni para el municipio ni para otras entidades que dependan de esos registros.

Si bien es cierto a nivel estatal, la información catastral es la base para asignar recursos o calcular participaciones municipales, lo que puede derivar en **menores asignaciones presupuestarias** si el universo de inmuebles está subestimado.

**8.- ¿Cómo puede mejorarse la actualización de los registros catastrales y registrales?**

**R.-** Es muy buena la propuesta de interconexión de datos con el Registro de la Propiedad.

**9.- ¿Qué impacto tendría la solución propuesta en la gestión interinstitucional?**

**R.** Tendría un impacto de recaudación.

*Sr. Marlon Adrián Reyes González*

*Director de Gestión Territorial y Control Municipal (E).*

**2.10.3 Propuesta, conclusiones y recomendaciones**

Los funcionarios entrevistados fueron el Registrador de la Propiedad y el Director de Gestión Territorial y Control Municipal (E), y ambos coinciden en que sería útil la implementación del sistema de interconexión de información entre las dos instituciones del cantón Playas, para el registro y catastro de los bienes inmuebles. Con ello, la información tanto digital y física estaría actualizada, el servicio mejoraría en celeridad, eficacia, eficiencia, transparencia, accesibilidad y proporciona seguridad jurídica en la petición del proceso del administrado solicitante, existiría simplificación en el trámite para el usuario administrado.

**Propuesta de Soluciones.**

Con la validación de los resultados de las encuestas y las entrevistas, que han permitido validar la propuesta presentada por la autora del presente trabajo de investigación,

que es: “INTERCONEXIÓN INTERINSTITUCIONAL DE INFORMACIÓN REGISTRAL Y CASTRATAL DEL CANTÓN PLAYAS”.

**3.1.** Analizar los mecanismos técnico-legales de implementación de un sistema de base de datos integrada, mediante la optimización de la información registral y catastral entre el Registro Municipal de la Propiedad y Mercantil del cantón Playas y el catastro del GAD Municipal en la actual gestión municipal para la mejora del servicio a los administrados.

**3.2.** Diseño y desarrollo de una plataforma tecnológica interinstitucional integrada de gestión de datos que permita la integración en tiempo real de las bases de datos del RMPMCP y del GADMCP. La interoperabilidad entre sistemas se ha establecido como un estándar clave en la administración pública moderna (Franco, 2020), promoviendo la eficiencia y la transparencia, de esta forma se podría realizar la entrega de un producto que cumple los estándares legales, que es la matrícula inmobiliaria, en el que consta, el número de ficha registral, el código catastral, existencia o no de valores adeudados al GADM del Cantón Playas, la georreferenciación de ubicación del lote del terreno del propietario, historia de dominio y cuadro de gravámenes en la propiedad, con esta información se transparente la información, se da publicidad registral, el GADM del cantón Playas empezaría a recaudar tributos, y se tendrá la base de datos actualizada.

#### **3.1.1. Pasos para su Implementación:**

- Realizar un diagnóstico técnico de los sistemas actuales.
- Definir los estándares de interoperabilidad.
- Creación de ordenanza del procedimiento de quien entrega la matrícula inmobiliaria, concluyendo el proceso de inscripción y catastro de los bienes inmuebles
- Creación de ordenanza de valor de recaudación por la matricula inmobiliaria

- Contratar un proveedor especializado en desarrollo de plataformas gubernamentales.
- Capacitar al personal técnico de ambas entidades.

### **3.2. Capacitación y Sensibilización del personal administrativo**

La capacitación del personal en entornos de trabajo dinámicos mejora la eficiencia operativa y reduce el margen de error humano (Rodríguez et al., 2019).

### **3.3. Cumplimiento de los Objetivos**

La propuesta ofrece una solución para optimizar las operaciones entre RMPMCP y GADMCP, asegurando integraciones catastrales precisas y rápidas con el siguiente producto y procedimiento:

Un producto que cumple los estándares legales, que es la matrícula inmobiliaria, en el que consta, el número de ficha registral, el código catastral, existencia o no de valores adeudados al GADM del Cantón Playas, la Georreferenciación de ubicación del lote del terreno del propietario, historia de dominio y cuadro de gravámenes en la propiedad, con esta información se transparente la información, se da publicidad registral (seguridad jurídica), el GADM del cantón Playas se beneficia recaudando tributos, se tendrá la base de datos actualizada, y los valores se cobran mediante una ordenanza que establezca que en el momento que el administrado ingrese su trámite de inscripción de propiedad en el Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Playas pagará el valor de la tasa del catastro en ventanilla de recaudación del Registro de la Propiedad más un valor por concepto de copias, valores que deben quedar establecidos en la Ordenanza que se cree, y el término para catastrar es de 2 días, las escrituras digitales pasan al departamento de avalúos junto con las copias de las escrituras con la finalidad de mantener un archivo físico y digital actualizado.

Los valores recaudados en ventanilla por el Registro de la Propiedad por el concepto de catastro y copias, se traslada al GAD Municipal todos los días viernes con cierre de caja semanal y, con su respectivo informe, el mismo que cuadra con la cantidad de escrituras catastradas en el informe del Departamento de Avalúos y Catastro.

### **3.4. Conclusiones**

#### **3.4.1. Conclusiones**

La interconexión entre el sistema de información del Registro Municipal de la Propiedad y Mercantil y el sistema de catastro se erige como un paso esencial hacia la modernización administrativa y la mejora en la gestión del territorio, beneficiando así a todos los actores involucrados.

**3.4.1.1.** Concluida la revisión de los mecanismos, de optimización y uso de la información registral y catastral observamos la viabilidad constante, periódica y programada para el funcionamiento sostenido entre el Registro Municipal de la Propiedad y Mercantil del cantón Playas y el catastro del GAD Municipal.

**3.4.1.2.** Revisada la normativa legal y jurídica nacional e internacional se verifica el marco normativo y técnico que permite y regula la interoperabilidad entre el Registro Municipal de la Propiedad y Mercantil y el GAD Municipal del cantón Playas.

**3.4.1.3.** Identificada las irregularidades entre las instituciones participantes se concluye que con las inconsistencias registrales y catastrales se debe dar un nuevo producto que es la matrícula inmobiliaria en el que consta, el número de ficha registral, el código catastral, existencia o no de valores adeudados al GADM del Cantón Playas, la Georreferenciación de ubicación del lote del terreno del propietario, historia de dominio y cuadro de gravámenes en

la propiedad, con esta información se transparente la información, evaluando el impacto que generan en la recaudación tributaria, la seguridad jurídica y la planificación territorial.

**3.4.1.4.** El modelo de interoperabilidad, que contempla protocolos para el manejo de datos, con la creación de ordenanzas, y la implementación de procesos, y cobro de tasas, obtengo del producto final la mejora en los servicios institucionales.

### **3.5. Recomendaciones**

3.5.1. La información del el Registro Municipal de la Propiedad y Mercantil y el GAD Municipal del cantón Playas debe actualizarse de forma inmediata mediante este mecanismo de interconexión de la información para optimizar el servicio, le transparencia de la información y proporcionar seguridad jurídica a los administrados.

3.5.2. Reformar el marco normativo y técnico de ambas instituciones, las políticas del servicio en el registro y catastro de los bienes inmuebles, con la finalidad que regule de manera eficiente el manejo de la información mediante la interoperabilidad institucional.

3.5.3. Corregir las irregularidades detectadas en los procesos de diagnóstico de operación institucional con el fin de que la información sea lo más fidedigna y actualizada para que los administrados puedan obtener información exacta.

3.5.4. Diseñar protocolos en el manejo de datos y socializarlos con los funcionarios de las dos instituciones, los ciudadanos y demás interesados, con el ánimo de que conozcan el proceso, así como la mejora de los servicios institucionales.

## REFERENCIAS

- Álvarez, J. (2022). Retos en la digitalización del sector público: Accesibilidad e inclusión. *Innovación y Tecnología en la Administración Pública*, 17(3), 45-58.
- Asamblea Nacional del Ecuador. (2008). *Constitución de la República del Ecuador*. Registro Oficial 449 de 20-oct-2008.
- Asamblea Nacional del Ecuador. (2004). *Ley Orgánica de Transparencia y Acceso a la Información Pública*. Registro Oficial Suplemento 337 de 18-may-2004.
- Asamblea Nacional del Ecuador. (2010). *Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos*. Registro Oficial N° 162.
- Asamblea Nacional del Ecuador. (2017). *Código Orgánico Administrativo*. Registro Oficial Suplemento 31 de 07-jul-2017.
- Asamblea Nacional del Ecuador. (2023). *Ley Orgánica para la Transformación Digital y Audiovisual*. Registro Oficial Suplemento N° 245.
- Benítez, R. (2021). Innovación tecnológica en la gestión pública: desafíos y avances. *Revista de Administración Contemporánea*, 18(1), 33-48.
- Bermúdez, J., & Paredes, C. (2019). *Modernización y automatización de procesos administrativos en entidades públicas*. Universidad de Quito.
- Cordero, L., & Ramírez, J. (2020). La automatización de los registros municipales: estudio de caso en América Latina. *Revista de Innovación Pública*, 14(2), 20-35.
- De la Peña, R. (2015). *Teoría y práctica del registro de la propiedad en el derecho registral*. Editorial Jurídica Continental.

- Diario *El Comercio*. (2023). Problemas en los registros catastrales y su impacto en los ciudadanos de Playas. Consultado en diciembre de 2023.
- Espinosa, S. (2018). Funciones y desafíos del catastro en la administración territorial ecuatoriana. *Geografía y Ordenación del Territorio*, 14(2), 40-55.
- Fernández, R. (2020). *Protección de datos personales en registros digitales públicos*. Jurídica Global.
- Flores, T., & Vega, R. (2017). Transformación digital y su impacto en los servicios catastrales. *Gestión Pública y Desarrollo*, 10(3), 45-58.
- García, F. (2016). *Seguridad jurídica y desarrollo económico: Un análisis de impacto*. LexisNexis.
- García, F. (2019). Transparencia fiscal en la administración tributaria: Efectos de la digitalización. *Derecho Fiscal*, 15(4), 102-120.
- García, M., & Mendoza, L. (2022). *Transparencia y acceso a la información en sistemas catastrales digitales*. Editorial Universidad Central del Ecuador.
- Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Playas (GADMCP). (2023). *Informe sobre inconsistencias en los registros catastrales*.
- González, J., & Pérez, L. (2020). Análisis de brechas y soluciones en la gestión registral de gobiernos locales. *Administración Pública*, 32(2), 45-60.
- Gutiérrez, M. (2017). *Importancia de la publicidad registral en el derecho civil*. Jurídica Nacional.
- Jiménez, A. (2019). Estrategias de implementación de sistemas digitales en municipios rurales. *Revista de Planificación Urbana*, 22(4), 12-24.

- Jiménez, R. (2023). Transformación digital en la gestión catastral del Distrito Metropolitano de Quito. *Revista de Administración Pública*, 15(3), 45-62.
- López, C., & Herrera, P. (2024). Seguridad jurídica en sistemas interoperables de información pública. *Revista Jurídica Digital*, 8(2), 78-95.
- López, P., & Sánchez, T. (2017). Digitalización de los registros públicos en América Latina: Avances y desafíos. *Derecho y Tecnología*, 23(4), 12-30.
- Martínez, F., & Gómez, C. (2019). Efectos de la digitalización catastral en la recaudación tributaria. *Gestión Urbana*, 25(4), 12-25.
- Morales, A., & Vásquez, S. (2021). Eficiencia en la gestión pública municipal mediante sistemas interoperables. *Gestión y Política Pública*, 28(4), 123-148.
- Ochoa, L. (2018). Transparencia en la gestión pública y su vínculo con la confianza ciudadana. *Latinoamericana de Administración Pública*, 35(1), 22-38.
- Paredes, J., & Moreira, F. (2022). Coordinación interinstitucional en la gestión catastral: El caso de Guayaquil. *Revista de Gestión Pública Local*, 11(2), 89-107.
- Ponce, C., & Estrada, H. (2018). Impacto de la digitalización en el acceso a información pública. *Revista Internacional de Derecho Público*, 7(3), 55-70.
- Rodríguez, M., & Torres, A. (2023). Protocolos de sincronización en sistemas catastrales interoperables. *Tecnología y Administración Pública*, 19(1), 34-51.
- Rodríguez, V. (2020). Catastro y tributación: Influencia de la automatización en la recaudación fiscal. *Derecho Fiscal*, 12(3), 67-84.
- Salazar, D., & Núñez, E. (2024). Perspectivas de la digitalización catastral en Ecuador 2025. *Planificación Territorial Digital*, 6(1), 15-28.

- Soto, C. (2019). Factores de resistencia al cambio en la automatización de procesos municipales. *Latinoamericana de Administración Pública*, 32(2), 65-83.
- Vázquez, M. (2022). La integración de tecnologías emergentes en el catastro urbano. *Revista de Tecnología y Administración Pública*, 16(2), 75-90.
- Vega, L., & Castillo, R. (2023). Desafíos en la implementación de gobierno electrónico en municipios ecuatorianos. *Revista de Políticas Públicas Digitales*, 12(3), 67-84.
- Villegas, P. (2021). Impacto de la automatización en la recaudación de impuestos locales. *Derecho Tributario*, 12(3), 56-72.

## GLOSARIO

- ❖ **Administración pública:** Conjunto de instituciones y procesos encargados de la gestión y organización de los recursos estatales para garantizar el bienestar de la sociedad y el cumplimiento de las normativas legales.
- ❖ **Automatización:** El uso de tecnología para optimizar un proceso al disminuir la intervención humana en actividades de repetición. Se emplea comúnmente en la gestión de datos, tareas administrativas, y en trámites donde se requiere una mayor eficiencia y/o precisión.
- ❖ **Catastro:** La base cartográfica que muestra los inmuebles ubicados dentro de un determinado territorio, así como su descripción, utilización, y su valor estimado. Es esencial para que las autoridades desarrollen herramientas para el control urbano e impositivo.
- ❖ **Código catastral:** Numero de un predio dentro del catastro municipal. El Código catastral sirve para con el trámite administrativo y legal tanto en consulta como en referencia.
- ❖ **Digitalización:** Es la conversión de documentos, archivos, registros, e incluso procesos físicos en formato electrónico. Esto facilita el acceso, almacenamiento y gestión de datos de forma eficiente y segura.
- ❖ **GAD Municipal:** Entidad autónoma de gobierno local encargada de administrar los servicios públicos, el ordenamiento territorial y la ejecución de proyectos en beneficio de la comunidad dentro de un cantón.
- ❖ **Gestión catastral:** Administración y actualización del catastro inmobiliario, garantizando la exactitud de la información y su uso eficiente en la planificación urbana, la recaudación de impuestos y la regularización de la propiedad.

- ❖ **Registro de la Propiedad y Mercantil:** Institución administrativa que se encarga de los bienes de un municipio, de sus habitantes; registrarlos
- ❖ **Sostenibilidad administrativa:** Capacidad de las instituciones para mantener y mejorar sus procesos a lo largo del tiempo, asegurando una gestión eficiente sin comprometer recursos futuros.
- ❖ **Transparencia:** : Se trata de un principio básico que orienta la gestión pública, el cual promueve el acceso a la información, la rendición de cuentas, y el uso correcto de los recursos, a fin de evitar irregularidades y potenciar al mismo tiempo la confianza de los ciudadanos sobre su gestión.
- ❖ **Vinculación de datos:** Se trata de un proceso que integra y correlaciona información de diferentes bases de datos o de registros con el propósito de poder aportar una visión más completa y precisa a la hora de tomar decisiones.

## **ANEXOS**

### **Anexo N° 1**

#### **ENCUESTA DE INVESTIGACIÓN**

#### **INTERCONEXIÓN INTERINSTITUCIONAL DE INFORMACIÓN REGISTRAL Y CATASTRAL DEL CANTÓN PLAYAS**

Agradecemos su participación en la presente encuesta.

Reciba el cordial saludo de parte de la autora del presente trabajo de investigación.

Con el ánimo de generar un mejor servicio a la comunidad, y el de generar celeridad, eficiencia y seguridad jurídica, generando incremento financiero en el GAD municipal y en el Registro de la Propiedad, el mismo que generará empleo y obra en la ciudadanía playacense.

#### **OBJETIVO ESPECÍFICO 1: MARCO NORMATIVO Y TÉCNICO**

##### **1. ¿Conoce las leyes o reglas que regulan el trabajo conjunto entre el Registro de la Propiedad y el Municipio?**

- a. Sí, bien ☐
- b. Un poco ☐
- c. Muy poco ☐
- d. No las conozco ☐

##### **2. ¿Considera que el marco legal actual facilita la interconexión de datos entre ambas instituciones?**

- a. Totalmente de acuerdo ☐ ☐
- b. De acuerdo ☐ ☐
- c. En desacuerdo ☐
- d. Totalmente en desacuerdo
- e. No sabe/No opina

**3. ¿Qué tan importante es tener reglas claras para compartir información?**

- a. Muy importante ☐
- b. Importante ☐
- c. Poco importante ☐
- d. Nada importante ☐

**4. Valore la importancia de los siguientes aspectos normativos:**

| ASPECTO                                           | Muy<br>Importante | Importante | Moderado | Poco<br>Importante | Sin<br>Importancia |
|---------------------------------------------------|-------------------|------------|----------|--------------------|--------------------|
| a. Ley de Transparencia y Acceso a la Información |                   |            |          |                    |                    |
| b. Normativas de protección de datos personales   |                   |            |          |                    |                    |
| c. Reglamentos de interoperabilidad gubernamental |                   |            |          |                    |                    |
| d. Ordenanzas municipales de gestión catastral    |                   |            |          |                    |                    |
| e. Protocolos de seguridad informática            |                   |            |          |                    |                    |

**5. ¿Cree usted que se debería reformar ordenanzas municipales para la conexión de datos entre el Registro de la Propiedad y el Departamento de Avalúos y Catastro?**

Si ☐

No ☐

**OBJETIVO ESPECÍFICO 2: IDENTIFICACIÓN DE INCONSISTENCIAS**

**6. ¿Ha identificado errores en la información de propietarios entre ambas instituciones?**

- a. Frecuentemente ☐
- b. Ocasionalmente ☐
- c. Rara vez ☐
- d. Nunca ☐
- e. No aplica a mi función ☐

**7. ¿Cuál es el tipo de error que usted ha observado en el Departamento de Catastro y Registro de la Propiedad?**

| TIPO DE ERROR                           | Muy Frecuente | Frecuente | Ocasional | Raro | Nunca |
|-----------------------------------------|---------------|-----------|-----------|------|-------|
| a. Nombres de propietarios diferentes   |               |           |           |      |       |
| b. Códigos catastrales incorrectos      |               |           |           |      |       |
| c. Áreas de terreno discrepantes        |               |           |           |      |       |
| d. Direcciones inconsistentes           |               |           |           |      |       |
| e. Estados de propiedad contradictorios |               |           |           |      |       |

**8. ¿Conoce usted que los de error que usted ha observado en el Departamento de Catastro y Registro de la Propiedad, tienen impacto en los siguientes aspectos?:**

| ASPECTO                                     |
|---------------------------------------------|
| a. Recaudación tributaria municipal         |
| b. Seguridad jurídica de propietarios       |
| c. Procesos de transferencia de dominio     |
| d. Planificación territorial                |
| e. Confianza ciudadana en las instituciones |

Si ( )

No ( )

**9.- ¿Cuánto tiempo adicional generan los errores en los trámites?**

- a. Menos de 1 día ☐
- b. De 1 a 3 días ☐
- ☐
- ☐
- ☐

- c. De 4 a 7 días
- d. De 1 a 2 semanas
- e. Más de 2 semanas

### **OBJETIVO ESPECÍFICO 3: MODELO DE INTEROPERABILIDAD**

**10.- ¿Considera necesario implementar un sistema automatizado de intercambio de datos?**

| COMPONENTE                 | SI | NO |
|----------------------------|----|----|
| a. Totalmente necesario    |    |    |
| b. Muy necesario           |    |    |
| c. Moderadamente necesario |    |    |
| d. Poco necesario          |    |    |
| e. Innecesario             |    |    |

**11.- ¿Cree usted importante que exista la interconexión entre el Departamento de Avalúos y catastros y Registro de la Propiedad?**

Si ☐

No ☐

**12.- ¿Cree usted importante que el Departamento de Avalúos y Catastros del Municipio, junto con el Registro de la Propiedad, trabajen en componentes técnicos, tecnológicos, para mejorar el servicio a la ciudadanía?**

| COMPONENTE                          | Muy Importante | Importante | Moderado | Poco Importante | Sin Importancia |
|-------------------------------------|----------------|------------|----------|-----------------|-----------------|
| a. Base de datos unificada          |                |            |          |                 |                 |
| b. Sistema de validación automática |                |            |          |                 |                 |
| c. Protocolos de seguridad          |                |            |          |                 |                 |

|                                       |  |  |  |  |  |
|---------------------------------------|--|--|--|--|--|
| d. Interfaz de consulta ciudadana     |  |  |  |  |  |
| e. Sistema de respaldo y recuperación |  |  |  |  |  |

**13. ¿Con qué frecuencia visita el Municipio y el Registro de la Propiedad?**

- a) Diariamente ☐
- b) Semanalmente ☐
- c) Quincenal ☐
- d) Mensual ☐
- e) Según necesidad ☐

**14. Valore usted el más importe de los siguientes beneficios del modelo:**

| COMPONENTE                           | VARIABLE |
|--------------------------------------|----------|
| a. Reducción de tiempos de trámite   |          |
| b. Eliminación de errores manuales   |          |
| c. Mejora en recaudación tributaria  |          |
| d. Mayor transparencia institucional |          |
| e. Optimización de recursos humanos  |          |

Anexo N° 2

| Nº | OBJETIVO DEL CUADRO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Que la investigación responda a los objetivos, tanto general como específico, guardando correspondencia las preguntas para cada objetivo. |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |
|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|    | Objetivo general<br><br>Analizar los mecanismos técnico-legales de implementación de un sistema de base de datos integrada, mediante la optimización de la información registral y catastral entre el Registro Municipal de la Propiedad y Mercantil del cantón Playas y el catastro del GAD Municipal en la actual gestión municipal. |                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |
| Nº | OBJETIVOS ESPECÍFICOS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Nº                                                                                                                                        | ENCUESTA POR OBJETIVOS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |
| 1  | • Examinar el marco normativo y técnico que regula la interoperabilidad entre el Registro Municipal de la Propiedad y Mercantil y el GAD Municipal del cantón Playas.                                                                                                                                                                  | 1                                                                                                                                         | La CRE permite y facilita la implementación de un sistema de “INTERCONEXIÓN INTERINSTITUCIONAL DE INFORMACIÓN REGISTRAL Y CASTRATAL DEL CANTÓN PLAYAS”, digital y física entre instituciones públicas.                                                                                                                                |  |
|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 2                                                                                                                                         | Con la implementación del sistema de “INTERCONEXIÓN INTERINSTITUCIONAL DE INFORMACIÓN REGISTRAL Y CASTRATAL DEL CANTÓN PLAYAS”, digital y física entre instituciones públicas, ¿existiría celeridad, eficacia, eficiencia, transparencia, accesibilidad y seguridad jurídica en la petición del proceso del administrado solicitante? |  |
|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 3                                                                                                                                         | El GADMCP, y el Registro de la Propiedad, ¿tendrían las competencias para la implementación del sistema de Interconexión?                                                                                                                                                                                                             |  |
|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 4                                                                                                                                         | ¿El funcionario del Registro y el funcionario del Dpto. de Catastro, podrían realizar un trabajo con celeridad y eficiencia?                                                                                                                                                                                                          |  |
|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 5                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |
| 2  | • Identificar las inconsistencias registrales mediante la revisión                                                                                                                                                                                                                                                                     | 1                                                                                                                                         | ¿Cuáles son las principales inconsistencias en la gestión de datos entre ambas entidades?                                                                                                                                                                                                                                             |  |
|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 2                                                                                                                                         | ¿Por qué existe la inconsistencia de número de fichas registrales y códigos catastrales?                                                                                                                                                                                                                                              |  |

|   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |   |                                                                                                                                         |
|---|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|   | <b>comparativa de casos reales, especificando los errores más recurrentes en la información de propietarios y códigos catastrales, evaluando el impacto que generan en la recaudación tributaria, la seguridad jurídica y la planificación territorial</b>                                                                                                             | 3 | ¿En que problema incide la inconsistencia de información tanto para el Registro de la Propiedad como para el Catastro Municipal?        |
|   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 4 | La falta de inscripción y de catastro ¿afectan económicamente a estas dos instituciones?                                                |
| 3 | <ul style="list-style-type: none"> <li><b>Diseñar un modelo técnico-legal de interoperabilidad, que contemple un protocolo estandarizado para el manejo de datos, el uso de herramientas de migración masiva y la implementación de procesos automatizados de validación, orientados a la mejora continua y sostenible del servicio interinstitucional.</b></li> </ul> | 1 | ¿Cómo puede mejorarse la actualización de los registros catastrales y registrales?                                                      |
|   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 2 | ¿Qué impacto tendría la solución propuesta en la gestión interinstitucional?                                                            |
|   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 3 | Que beneficios tendría el administrado con la “INTERCONEXIÓN INTERINSTITUCIONAL DE INFORMACIÓN REGISTRAL Y CASTRATAL DEL CANTÓN PLAYAS” |

## Anexo N° 3

### CURRICULUM VITAE

#### DATOS PERSONALES

**Nombres** : JUAN CARLOS  
**Apellidos** : VILLEGAS CARRION  
**Fecha de Nacimiento** : 5 de julio de 1989  
**Nacionalidad** : ecuatoriano  
**Estado Civil** : Casado  
**Cédula de Identidad** : 0923272199  
**Dirección** : Rosa Borja y Pablo Echeverría Esq.  
**Dirección oficina** : Guayaquil, Córdova y Victor Manuel Rendón,  
Edf. Torres de la Merced piso 3 oficina 3  
**Teléfono** : 0996931500  
**Correo** : v.a.juridicos@gmail.com



#### DATOS ACADEMICOS

##### Instrucción Primaria:

- Unidad Educativa “Liceo Los Delfines”  
(Guayaquil)

##### Instrucción Secundaria:

- Unidad Educativa “De La Asunción”: (Guayaquil)
- Título: Bachiller Especialización: “Ciencias Sociales”

##### Instrucción Superior:

- Universidad Laica Vicente Rocafuerte de Guayaquil – Facultad de Jurisprudencia y Ciencias Sociales
- Título de Abogado de los Juzgado y Tribunales del Ecuador en la Universidad Laica Vicente Rocafuerte de Guayaquil- Facultad de Jurisprudencia y Ciencias Sociales.
- Magister en Derecho Procesal - Universidad ECOTEC.

#### CURSOS Y SEMINARIOS:

- Seminario sobre Derecho de Propiedad Intelectual- realizado en la Universidad Laica Vicente Rocafuerte de Guayaquil.
- Seminario sobre Reformas al Código Penal Ecuatoriano realizado en la Universidad Laica Vicente Rocafuerte de Guayaquil.
- III Taller de Práctica Laboral y Constitucional, realizado del 16 al 27 de enero del 2012- 100 horas curriculares.
- Aprobación del Nivel Elementary, realizado en la Universidad Laica Vicente Rocafuerte de Guayaquil.
- Seminario sobre cobranzas y recuperación de cartera, realizado en la Escuela Politécnica Nacional de Quito, 16 horas presenciales.
- Seminario sobre juicios de coactiva en el sector público, realizado en la Escuela Politécnica Nacional de Quito.
- Certificación en legislación laboral ecuatoriana, realizado en la Universidad de las Américas.
- Seminario internacional de derecho Procesal Constitucional de derechos humanos, realizado en la casa de la cultura ecuatoriana.
- I Congreso internacional de razonamiento probatorio y argumentación jurídica, realizado en la Universidad Central del Ecuador.
- Seminario taller de Gestión Efectiva de Cobranza y Recuperación de Cartera de Crédito, realizado por Red Financiera.
- Curso de Código Orgánico Administrativo (COA), de fecha 12 y 13 de septiembre del 2019.

#### **PASANTIAS:**

- Diario Expreso, Área legal- periodo año 2005.
- Universidad Laica Vicente Rocafuerte de Guayaquil, realizadas en el estudio Jurídico de la Facultad periodo 1 de agosto- 1 de noviembre del 2012.

#### **EXPERIENCIA LABORAL:**

- Asistente legal del Estudio Jurídico De La Rosa, De La Rosa & Asociados, desde el año 2008 hasta febrero del 2016.
- Director Estudio Jurídico Villegas Almeida & Asociados, desde Julio del 2016 hasta la actualidad.
- Abogado externo de la muy Ilustre Municipalidad del Cantón Durán.
- Abogado externo de la empresa pública municipal del cantón Durán.
- Asesor legal de la compañía PROVALORES Ecuador S.A.
- Asesor legal de la compañía FUORI S.A.
- Auxiliar coactiva IESS agosto de 2019 a septiembre de 2020
- Auxiliar coactivo del Banco Pacífico 2021- 13 marzo 2022

#### **CONOCIMIENTOS:**

Área Civil, Procedimientos coactivos, recuperación de cartera, Laboral, Societario, Penal, Constitucional, niñez y adolescencia, constitucional, Procedimientos Administrativos en diferentes entidades Públicas.

#### **TITULOS:**

- Abogado de los Juzgado y Tribunales del Ecuador.
- Magister en DERECHO PROCESAL

- Diplomado Derecho Laboral UEES

**REFERENCIAS PERSONALES:**

- ECONOMISTA JAIME ARNALDO CARRION AGUILAR  
Celular: 0994247820.
- ECON. Msc. LUIS GERARDO ALMEIDA VASQUEZ, Phd  
Celular: 0996662780.
- MGT. ERICK GAVILANEZ,  
Celular: 0994133237
- AB. JOSE ALEJANDRO LAZO ALVAREZ  
Celular: 099 986 1763

#### **Anexo N° 4**

#### **HOJA DE VIDA**

**Nombres** : Marlon Adrián  
**Apellidos** : Reyes González  
**Fecha de Nacimiento** : s/d  
**Nacionalidad** : ecuatoriano  
**Estado Civil** : s/d  
**Cédula de Identidad** : s/d  
**Dirección** : Playas.  
**Dirección** : Director de Gestión Territorial y Control Municipal (E)  
**Correo** : s/d



REPÚBLICA DEL ECUADOR



REGISTRO MUNICIPAL  
DE LA PROPIEDAD Y MERCANTIL  
Dr. Carlos Villegas

REGISTRO MUNICIPAL DE LA PROPIEDAD Y  
MERCANTIL DEL CANTÓN PLAYAS



GENERAL VILLAMIL - CANTÓN PLAYAS

Playas, 9 de junio de 2025

Oficio No. RMPMCP-JCVC-REG-2025-099-OF

Srta.

Ab. Celia Almeida Ciguenza Mgtr  
Ciudad.-

De mi consideración:

Por medio del presente, me dirijo a usted, para saludarla y desearle éxitos en su proyecto de estudio de la Maestría en Derecho con Mención Notarial y Registral; en atención a su solicitud, de fecha 15 de mayo del año en curso tengo a bien en indicar lo siguiente:

Que de la revisión de la información de los predios inscritos en el Registro de la Propiedad, me permito informarle que la cantidad de predios registrados en su totalidad es de 48000 predios, cabe señalar que la información proporcionada corresponde a los registros que constan en esta dependencia hasta la presente fecha.

Es importante resaltar que no consta la misma cifra de predios en el catastro municipal que en los asientos registrales, por motivos de que no se han realizado las respectivas reinscripciones de los propietarios en el Registro de la Propiedad del Cantón Playas, siguen inscritos en el Registro de la Propiedad del Cantón Guayaquil.

Sin otro particular me suscribo, con sentimiento de distinguida consideración.

Atentamente:

Ab. Juan Carlos Villegas Carrión, Mgtr.  
REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD Y MERCANTIL DEL CANTÓN PLAYAS



Presidencia  
de la República  
del Ecuador



Plan Nacional  
de Ciencia, Tecnología,  
Innovación y Saberes



SENESCYT  
Secretaría Nacional de Educación Superior,  
Ciencia, Tecnología e Innovación

## DECLARACIÓN Y AUTORIZACIÓN

Yo, **Celia Johanna** Almeida Ciguenza, con C.I: # 0922333083 autora del examen complejo: “INTERCONEXIÓN INTERINSTITUCIONAL DE INFORMACIÓN REGISTRAL Y CASTRATAL DEL CANTÓN PLAYAS” Previo a la obtención del grado de **MAGÍSTER EN DERECHO MENCIÓN DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL** en la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil.

1.- Declaro tener pleno conocimiento de la obligación que tienen las instituciones de educación superior, de conformidad con el Artículo 144 de la Ley Orgánica de Educación Superior, de entregar a la SENESCYT en formato digital una copia del referido trabajo de graduación para que sea integrado al Sistema Nacional de Información de la Educación Superior del Ecuador para su difusión pública respetando los derechos de autor.

2.- Autorizo a la SENESCYT a tener una copia del referido trabajo de graduación, con el propósito de generar un repositorio que democratice la información, respetando las políticas de propiedad intelectual vigentes.

Guayaquil, 30 de octubre de 2025

---

**Abg. Celia Johanna Almeida Ciguenza**

**C.I: 0922333083**

| <b>REPOSITORIO NACIONAL EN CIENCIA Y TECNOLOGÍA</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                           |                                 |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|----|
| <b>FICHA DE REGISTRO DE TESIS/TRABAJO DE GRADUACIÓN</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                           |                                 |    |
| <b>TÍTULO Y SUBTÍTULO:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | "INTERCONEXIÓN INTERINSTITUCIONAL DE INFORMACIÓN REGISTRAL Y CASTRATAL DEL CANTÓN PLAYAS" |                                 |    |
| <b>AUTOR(ES):</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Celia Johanna Almeida Cigüenza                                                            |                                 |    |
| <b>REVISOR(ES)/TUTOR(ES):</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Ab. Ricky Benavides Verdesoto, Mgs. – Dra. Maricruz Molineros Toaza                       |                                 |    |
| <b>INSTITUCIÓN:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Universidad Católica de Santiago de Guayaquil                                             |                                 |    |
| <b>UNIDAD/FACULTAD:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Subsistema de Posgrado                                                                    |                                 |    |
| <b>MAESTRÍA/ESPECIALIDAD:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Maestría en Derecho Mención Derecho Notarial y Registral                                  |                                 |    |
| <b>GRADO OBTENIDO:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Magíster en Derecho Mención Derecho Notarial y Registral                                  |                                 |    |
| <b>FECHA DE PUBLICACIÓN:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 30-octubre-2025                                                                           | <b>No. DE PÁGINAS:</b>          | 64 |
| <b>ÁREAS TEMÁTICAS:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Derecho Registral - Principios Registrales - Seguridad Jurídica                           |                                 |    |
| <b>PALABRAS CLAVES/ KEYWORDS:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Principio de legalidad - Calificación registral - Seguridad jurídica                      |                                 |    |
| <p><b>RESUMEN/ABSTRACT</b> (150-250 palabras): Este proyecto aborda la vinculación de los predios de los propietarios inscritos en los libros en el Registro Municipal de la Propiedad y Mercantil del cantón Playas con los códigos prediales del GADMCP, respondiendo a la necesidad de optimizar el acceso y actualización de la información catastral y jurídica. La pertinencia del caso radica en la identificación de inconsistencias en los registros que afectan la gestión municipal y registral con la seguridad jurídica de los propietarios.</p> <p>El objetivo principal de este estudio es: Analizar los mecanismos técnicos-legales de implementación de una base de datos integrada entre el Registro Municipal de la Propiedad y Mercantil del cantón Playas y el GAD Municipal en la actual gestión municipal mediante la optimización de la información registral y catastral. Por tal razón, la investigación se centra en la revisión de los procedimientos administrativos y legales vinculados al Registro Municipal, mientras que su ámbito de acción abarca el análisis del sistema catastral en el cantón Playas.</p> <p>Desde una perspectiva metodológica, se adopta un enfoque mixto, recurriendo al análisis documental, entrevistas y observación directa, buscando identificar brechas en el proceso y plantear soluciones factibles. Como resultado, se prevé la elaboración de un procedimiento estandarizado para la vinculación de registros, acompañado de un informe técnico que sustente las recomendaciones formuladas.</p> <p>Esta integración contribuirá a disminuir de manera significativa las inconsistencias registrales, optimizará la recaudación tributaria municipal y consolidará la seguridad jurídica de los actos relativos a la propiedad inmobiliaria, promoviendo una gestión pública más transparente y eficiente.</p> |                                                                                           |                                 |    |
| <b>ADJUNTO PDF:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <input checked="" type="checkbox"/> SI                                                    | <input type="checkbox"/> NO     |    |
| <b>CONTACTO CON AUTOR/ES:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>Teléfono:</b><br>0983024079                                                            | E-mail: johannaalci@hotmail.com |    |
| <b>CONTACTO CON LA INSTITUCIÓN (COORDINADOR DEL PROCESO UTE):</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>Nombre:</b> María Auxiliadora Blum Moarry                                              |                                 |    |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>Teléfono:</b> 0969158429                                                               |                                 |    |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>E-mail:</b> <a href="mailto:mariuxiblum@gmail.com">mariuxiblum@gmail.com</a>           |                                 |    |

| <b>SECCIÓN PARA USO DE BIBLIOTECA</b>     |  |
|-------------------------------------------|--|
| <b>Nº. DE REGISTRO (en base a datos):</b> |  |
| <b>N. DE CLASIFICACIÓN:</b>               |  |
| <b>DIRECCIÓN URL (tesis en la web):</b>   |  |