



**UNIVERSIDAD ESTATAL PENÍNSULA  
DE SANTA ELENA  
FACULTAD DE CIENCIAS ADMINISTRATIVAS  
INSTITUTO DE POSTGRADO**

**TÍTULO DEL TRABAJO DE TITULACIÓN**  
RESPONSABILIDAD SOCIAL EN LA GESTIÓN PÚBLICA DE LOS  
PREDIOS MUNICIPALES DEL GAD LA LIBERTAD

**AUTORA**

Ing. Suárez Acevedo Cindy Cristina

**TRABAJO DE TITULACIÓN**  
Previo a la obtención del grado académico en  
**MAGÍSTER EN ADMINISTRACIÓN PÚBLICA**

**TUTOR**

PhD. Arguello Núñez León Benigno

**La Libertad, Ecuador**

**Año 2025**



**UNIVERSIDAD ESTATAL PENÍNSULA  
DE SANTA ELENA  
FACULTAD DE CIENCIAS ADMINISTRATIVAS  
INSTITUTO DE POSTGRADO  
TRIBUNAL DE SUSTENTACIÓN**

---

**Mgtr. María Daniela García García  
COORDINADORA DEL PROGRAMA**

---

**PhD. León Arguello Núñez  
TUTOR**

---

**Mgtr. Freddy Tigrero Suárez  
DOCENTE ESPECIALISTA**

---

**Mgtr. Eduardo Pico Gutiérrez  
DOCENTE ESPECIALISTA**

---

**Abg. María Rivera González, Mgtr.  
SECRETARIA GENERAL  
UPSE**



**UNIVERSIDAD ESTATAL PENÍNSULA  
DE SANTA ELENA  
FACULTAD DE CIENCIAS ADMINISTRATIVAS  
INSTITUTO DE POSTGRADO**

**CERTIFICACIÓN**

Certifico que luego de haber dirigido científica y técnicamente el desarrollo y estructura final del trabajo, este cumple y se ajusta a los estándares académicos, razón por el cual apruebo en todas sus partes el presente trabajo de titulación que fue realizado en su totalidad por CINDY CRISTINA ACEVEDO SUAREZ, como requerimiento para la obtención del título de Magíster en Gestión del Talento Humano.

**TUTOR**

-----  
**PhD. Arguello Núñez León Benigno**

**29 días del mes de mayo de año 2025**



**UNIVERSIDAD ESTATAL PENÍNSULA  
DE SANTA ELENA  
FACULTAD DE CIENCIAS ADMINISTRATIVAS  
INSTITUTO DE POSTGRADO**

**DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD**

**Yo, ACEVEDO SUAREZ CINDY CRISTINA**

**DECLARO QUE:**

El trabajo de Titulación, **Responsabilidad social en la gestión pública de los predios municipales del GAD La Libertad**, previo a la obtención del título en Magíster en Administración Pública, ha sido desarrollado respetando derechos intelectuales de terceros conforme las citas que constan en el documento, cuyas fuentes se incorporan en las referencias o bibliografías. Consecuentes este trabajo es de mi total autoría.

En virtud de esta declaración, me responsabilizo del contenido, veracidad y alcance del trabajo de titulación referido.

**La Libertad, 26 de junio de 2025**

**AUTORA**

---

**Ing. Suárez Acevedo Cindy Cristina**



**UNIVERSIDAD ESTATAL PENÍNSULA  
DE SANTA ELENA  
FACULTAD DE CIENCIAS ADMINISTRATIVAS  
INSTITUTO DE POSTGRADO**

**CERTIFICACIÓN DE ANTIPLAGIO**

En mi calidad de tutor del trabajo de titulación denominado **El trabajo de Titulación, Responsabilidad social en la gestión pública de los predios municipales del GAD La Libertad**, del IPG de la Universidad Estatal Península de Santa Elena, me permito declarar que una vez analizado en el sistema anti plagio COMPILATIO, luego de haber cumplido con los requisitos exigidos de valoración, el presente proyecto ejecutado, se encuentra con el 3% de la valoración permitida, por consiguiente se procede a emitir el presente informe.

Adjunto reporte de similitud.



**TUTOR**

---

**PhD. León Benigno Arguello Núñez**



**UNIVERSIDAD ESTATAL PENÍNSULA  
DE SANTA ELENA  
FACULTAD DE CIENCIAS ADMINISTRATIVAS  
INSTITUTO DE POSTGRADO**

**AUTORIZACIÓN**

**Yo, SUÁREZ ACEVEDO CINDY CRISTINA**

Autorizo a la Universidad Estatal Península de Santa Elena, para que haga de este trabajo de titulación o parte de él, un documento disponible para su lectura consulta y procesos de investigación, según las normas de la institución.

Cedo los derechos en línea patrimoniales de informe de investigación con fines de difusión pública, además apruebo la reproducción de este informe académico dentro de las regulaciones de la Universidad, siempre y cuando esta reproducción no suponga una ganancia económica y se realice respetando mis derechos de autor.

**La Libertad, 26 de junio de 2025**

**AUTORA**

---

**Ing. Suárez Acevedo Cindy Cristina**

## **AGRADECIMIENTO**

Deseo expresar mi agradecimiento más sincero a todas las personas e instituciones que han hecho posible la culminación de esta tesis. En primer lugar, expreso mi profunda gratitud a mi director de tesis, por su invaluable orientación, paciencia y por compartir generosamente su conocimiento y experiencia en el ámbito de la administración pública. Su asesoría y apoyo constante han sido esenciales para el desarrollo de este trabajo.

Extiendo mi reconocimiento a los docentes y colaboradores de la UPSE, quienes han contribuido significativamente a forjar mi trayectoria académica y profesional. Su dedicación y compromiso con la excelencia educativa han sido constantes fuentes de inspiración y motivación.

Asimismo, agradezco a la comunidad del GAD La Libertad, cuyos funcionarios y colaboradores me proporcionaron información, recursos y perspectivas fundamentales que enriquecieron mi investigación sobre la gestión pública de los predios municipales.

Expreso mi agradecimiento a mi familia y amigos por su apoyo incondicional y comprensión a lo largo de este proceso. Su estímulo y confianza en mis capacidades han sido el motor que me ha impulsado a superar cada desafío. Este trabajo refleja un esfuerzo colectivo y el compromiso con la responsabilidad social en el ámbito público, y a todos ustedes, mi más profundo agradecimiento.

**Suárez Acevedo Cindy Cristina**

## **DEDICATORIA**

Este trabajo está dedicado a todas las personas que, mediante su compromiso y esfuerzo diario, han evidenciado que la gestión pública trasciende la mera administración de recursos, ya que implica una responsabilidad social capaz de transformar comunidades. Agradezco a mi familia por su apoyo incondicional, lo que ha facilitado mi avance académico, y a mis profesores, cuyas enseñanzas me han permitido desarrollar una comprensión profunda de la administración pública y la importancia de preservar los bienes comunes. Asimismo, quiero reconocer a la comunidad del GAD La Libertad, cuyo espíritu de participación y desarrollo motiva cada acción en la búsqueda de una gestión pública que sea transparente y comprometida.

**Suárez Acevedo Cindy Cristina**

## ÍNDICE GENERAL

<b>CERTIFICACIÓN DE ANTIPLAGIO</b> .....	V
<b>TUTOR</b> .....	V
<b>AUTORIZACIÓN</b> .....	VI
<b>AGRADECIMIENTO</b> .....	VII
<b>DEDICATORIA</b> .....	VIII
<b>ÍNDICE DE MATRICES</b> .....	XIII
<b>ÍNDICE DE ILUSTRACIONES</b> .....	XIV
<b>ÍNDICE DE TABLAS</b> .....	XV
<b>ÍNDICE DE GRÁFICOS</b> .....	XVI
<b>ÍNDICE DE ANEXOS</b> .....	XVII
<b>Resumen</b> .....	XVIII
<b>Abstract</b> .....	XIX
<b>INTRODUCCIÓN</b> .....	1
<b>Formulación del problema</b> .....	4
<b>Preguntas de investigación</b> .....	4
<b>Planteamiento del problema</b> .....	4
<b>Objetivo General</b> .....	4
<b>Objetivos Específicos</b> .....	4
<b>Hipótesis</b> .....	5
<b>Justificación</b> .....	5
<b>CAPÍTULO I</b> .....	7
<b>MARCO TEÓRICO REFERENCIAL</b> .....	7
<b>1.1 Responsabilidas social</b> .....	7
<b>1.1.1 Definición de responsabilidad social</b> .....	7
<b>1.1.2 Concepto de la responsabilidad social en las instituciones públicas</b> .....	8
<b>1.1.3 Dimensiones de la responsabilidad social</b> .....	9
<b>1.1.4 Análisis comparativo entre responsabilidad social en el sector público y privado..</b>	10
<b>1.1.5 Principales teorías clásicas sobre responsabilidad social</b> .....	11
<b>1.1.6 Fundamentos éticos en la responsabilidad social del sector público</b> .....	12
<b>1.1.7 Rol de la participación ciudadana en la responsabilidad social</b> .....	13
<b>1.1.8 Responsabilidad social y desarrollo sostenible</b> .....	13
<b>1.1.9 Herramientas para la medición y evaluación de la responsabilidad social</b> .....	14

1.1.10	Impacto de la responsabilidad social en la imagen institucional .....	16
1.1.11	Desafíos en la implementación de la responsabilidad social.....	17
1.1.12	Perspectivas futuras y tendencias en responsabilidad social .....	17
1.1.13	Implicaciones para la formulación de políticas públicas.....	18
1.2.	Gestión pública de los predios municipales .....	19
1.2.1	Definición de predios municipales .....	19
1.2.2	Importancia estratégica de la gestión de bienes públicos .....	19
1.2.3	Marco normativo y regulatorio en la administración de predios .....	20
1.2.4	Estructura organizacional en la gestión de predios municipales .....	21
1.2.5	Políticas y estrategias de administración pública aplicables.....	22
1.2.6	Procedimientos y protocolos de gestión de bienes estatales.....	23
1.2.7	Aspectos legales en la administración de predios .....	24
1.2.8	Rol de la participación ciudadana en la administración de predios.....	24
1.2.9	Incorporación de tecnologías de información en la gestión pública.....	26
1.2.10	Modelos de evaluación del desempeño en la administración de predios.....	26
1.2.11	Integración de criterios de responsabilidad social en la gestión .....	27
1.2.12	Retos y barreras en la administración de predios municipales.....	28
1.2.13	Propuestas para la optimización y modernización de la gestión.....	29
1.2.14	Impacto de la gestión de predios en el desarrollo local.....	30
1.3.	Fundamentación legal y social .....	31
1.3.1.	Fundamentación legal .....	31
1.3.2.	Fundamentación social .....	33
1.3.3.	Análisis integrador .....	34
1.4.	Marco conceptual .....	35
<b>CAPÍTULO II.....</b>		<b>37</b>
<b>METODOLOGÍA DE INVESTIGACIÓN .....</b>		<b>37</b>
2.1	Contexto de la investigación .....	37
2.2	Diseño y alcance de la investigación .....	37
2.3	Tipos y métodos de investigación .....	37
2.3.1	Método inductivo.....	38
2.3.2	Método analítico .....	38
2.4	Población y muestra .....	39
2.4.1	Determinación del tamaño de la muestra .....	39
2.5	Técnicas e instrumentos de recolección de datos.....	40
2.5.1	Fuentes primarias.....	40

<b>2.5.2 Fuentes secundarias .....</b>	<b>41</b>
<b>2.6 Validación de instrumentos de recolección de datos .....</b>	<b>41</b>
<b>2.7 Análisis de datos y procesamiento de información .....</b>	<b>42</b>
<b>2.7.1 Análisis de datos.....</b>	<b>42</b>
<b>2.7.2 Procesamiento de información .....</b>	<b>42</b>
<b>CAPÍTULO III .....</b>	<b>44</b>
<b>RESULTADOS .....</b>	<b>44</b>
<b>3.1 Análisis situacional .....</b>	<b>44</b>
<b>3.2 Análisis sobre antecedentes y normativas específicas aplicadas en el cantón La Libertad.....</b>	<b>49</b>
<b>3.2.1 Antecedentes de la gestión predial en el cantón La Libertad .....</b>	<b>49</b>
<b>3.2.2 Normativas Específicas Aplicadas en La Libertad.....</b>	<b>49</b>
<b>3.3 Análisis de experiencias en otros cantones sobre responsabilidad social en la gestión pública de los predios municipales.....</b>	<b>51</b>
<b>3.4 Análisis de las encuestas realizadas .....</b>	<b>53</b>
<b>3.5. Análisis de las entrevistas realizadas .....</b>	<b>69</b>
<b>3.6 Diseño de un modelo de responsabilidad social para fortalecer la gestión pública de los predios municipales del GAD La Libertad MRS GP – 2025 .....</b>	<b>73</b>
<b>3.6.1 Descripción del modelo .....</b>	<b>73</b>
<b>3.4.2 Alcance.....</b>	<b>74</b>
<b>3.4.3 Justificación .....</b>	<b>74</b>
<b>3.4.4 Objetivos del modelo.....</b>	<b>75</b>
<b>Objetivo general .....</b>	<b>75</b>
<b>Objetivos específicos .....</b>	<b>75</b>
<b>3.4.5 Factores claves y componentes .....</b>	<b>75</b>
<b>3.4.6 Análisis del Modelo Actual y Propuesta de Mejora en el Proceso de Legalización de Terrenos en el GADMCLL .....</b>	<b>77</b>
<b>CAPÍTULO IV .....</b>	<b>83</b>
<b>DISCUSIÓN DE RESULTADOS.....</b>	<b>83</b>
<b>4.1 Diseño de resultados.....</b>	<b>83</b>
<b>Fortalecimiento de la planificación y uso eficiente de los predios municipales .....</b>	<b>83</b>
<b>Integración de la responsabilidad social en la gestión pública municipal .....</b>	<b>83</b>
<b>Fortalecimiento de la transparencia y rendición de cuentas en la gestión de predios municipales .....</b>	<b>83</b>
<b>Promoción de la participación ciudadana en la planificación y control de predios municipales .....</b>	<b>84</b>

<b>Impacto positivo en el desarrollo local a través de la gestión sostenible de predios municipales .....</b>	<b>84</b>
<b>CONCLUSIONES.....</b>	<b>85</b>
<b>RECOMENDACIONES.....</b>	<b>86</b>
<b>Referencias bibliográficas.....</b>	<b>87</b>
<b>ANEXOS .....</b>	<b>93</b>

## ÍNDICE DE MATRICES

Matriz No.- 1 Cálculo de la muestra para el estudio .....	39
---	----

## ÍNDICE DE ILUSTRACIONES

Ilustración No.- 1 Características de la responsabilidad social .....	7
Ilustración No.- 2. Dimensiones de la responsabilidad Social .....	9
Ilustración No.- 3. Responsabilidad Social en el sector público y privado.....	10
Ilustración No.- 4. Fundamentos éticos de la responsabilidad social .....	12
Ilustración No.- 5. Efectos de la participación ciudadana en la responsabilidad social.....	14
Ilustración No.- 6. Herramientas para la medición de la responsabilidad social .....	15
Ilustración No.- 7. Impacto de la responsabilidad social en la imagen institucional .....	16
Ilustración No.- 8. Marco normativo en la administración de bienes inmuebles.....	21
Ilustración No.- 9. Procedimientos para la gestión de bienes estatales.....	23
Ilustración No.- 10. Instrumentos contractuales en la administración de predios.....	24
Ilustración No.- 11. Mecanismos de participación ciudadana y sus resultados en la administración de predios.....	25
Ilustración No. - 12. Modelos de evaluación de desempeño - Administración de predios ....	27
Ilustración No. - 14. Propuestas para optimizar y modernizar la gestión de predios .....	29
Ilustración No. - 15. Desafíos en la administración de predios.....	30
Ilustración No.- 16 Tipo de edificación del cantón La Libertad .....	46
Ilustración No.- 17 Tipo de edificación del cantón La Libertad .....	46
Ilustración No.- 18 Terrenos por legalizar en el cantón La Libertad .....	47
Ilustración No.- 19 Modelo de responsabilidad social para la gestión pública de predios (MRS GP – 2025 ).....	77
Ilustración No.- 20 Flujo actual del proceso de legalización de terrenos en el GADMCLL ...	81
Ilustración No.- 21 Propuesta de flujo del proceso de legalización de terrenos en el GADMCLL .....	82

## ÍNDICE DE TABLAS

Tabla No.- 1 Género .....	53
Tabla No.- 2 Edad.....	54
Tabla No.- 3 Nivel de instrucción terminada .....	55
Tabla No.- 4 Administración de los predios .....	56
Tabla No.- 5 Políticas implementadas .....	57
Tabla No.- 6 Desarrollo sostenible .....	58
Tabla No.- 7 Inclusión social y equidad .....	59
Tabla No.- 8 Beneficios para la comunidad .....	60
Tabla No.- 9 Campañas y acciones de concientización.....	61
Tabla No.- 10 Desarrollo integral y sostenible.....	62
Tabla No.- 11 Gestión de predios con transparencia.....	63
Tabla No.- 12 Mecanismos efectivos de control .....	64
Tabla No.- 13 Comunicación y difusión .....	65
Tabla No.- 14 Participación ciudadana.....	66
Tabla No.- 15 Recursos utilizados de manera eficiente .....	67
Tabla No.- 16 Uso de tecnologías modernas.....	68

## ÍNDICE DE GRÁFICOS

Gráfico No.- 1 Género.....	53
Gráfico No.- 2 Edad .....	54
Gráfico No.- 3 Nivel de instrucción terminada .....	55
Gráfico No.- 4 Administración de los predios .....	56
Gráfico No.- 5 Políticas implementadas .....	57
Gráfico No.- 6 Desarrollo sostenible.....	58
Gráfico No.- 7 Inclusión social y equidad.....	59
Gráfico No.- 8 Beneficios para la comunidad.....	60
Gráfico No.- 9 Campañas y acciones de concientización .....	61
Gráfico No.- 10 Desarrollo integral y sostenible .....	62
Gráfico No.- 11 Gestión de predios con transparencia .....	63
Gráfico No.- 12 Mecanismos efectivos de control.....	64
Gráfico No.- 13 Comunicación y difusión .....	65
Gráfico No.- 14 Participación ciudadana .....	66
Gráfico No.- 15 Recursos utilizados de manera eficiente.....	67
Gráfico No.- 16 Uso de tecnologías modernas .....	68

## ÍNDICE DE ANEXOS

Anexo No.- 1 Diseño de encuestas.....	93
Anexo No.- 2 Diseño de entrevistas.....	95
Anexo No.- 3 Base de datos de expertos en validación de instrumentos.....	98

## Resumen

El presente estudio examina la responsabilidad social en la gestión pública de los predios municipales del GAD La Libertad, analizando su impacto en la transparencia, la participación ciudadana y el desarrollo sostenible. Se identificaron deficiencias en la administración de estos bienes, entre ellas la falta de regularización, la escasa digitalización de registros y la limitada participación de la comunidad en la toma de decisiones. Estas problemáticas han generado incertidumbre jurídica, obstaculizado la recaudación tributaria y afectado la planificación territorial del cantón. El estudio evidencia la ausencia de mecanismos eficaces de control y rendición de cuentas, lo que ha reforzado la percepción de una gestión ineficiente, caracterizada por procesos administrativos burocráticos y poco accesibles para la ciudadanía. Asimismo, se observa la subutilización de predios municipales y la falta de estrategias definidas para su aprovechamiento en beneficio de la comunidad. Para optimizar la gestión predial, se plantea un modelo basado en la responsabilidad social, que incorpora el uso de tecnología moderna, la actualización catastral y la implementación de plataformas digitales que mejoren la transparencia y faciliten el acceso a la información. Además, se recomienda fortalecer la participación ciudadana a través de espacios de consulta y fiscalización. La adopción de un enfoque socialmente responsable permitirá mejorar la administración de los predios municipales, promover un desarrollo equitativo, incrementar la inversión en infraestructura y garantizar un crecimiento urbano sostenible en el cantón La Libertad.

**Palabras clave:** gestión pública, participación ciudadana, predios municipales, responsabilidad social, transparencia.

## **Abstract**

This study examines social responsibility in the public management of municipal properties in the GAD La Libertad, analyzing its impact on transparency, citizen participation, and sustainable development. Deficiencies were identified in the administration of these assets, including the lack of regularization, the scarce digitalization of records, and the limited participation of the community in decision-making. These problems have generated legal uncertainty, hindered tax collection, and affected the territorial planning of the canton. The study shows the absence of effective control and accountability mechanisms, which has reinforced the perception of inefficient management, characterized by bureaucratic administrative processes that are not very accessible to citizens. Likewise, the underutilization of municipal properties and the lack of defined strategies for their use for the benefit of the community are observed. To optimize property management, a model based on social responsibility is proposed, which incorporates the use of modern technology, cadastral updating, and the implementation of digital platforms that improve transparency and facilitate access to information. In addition, it is recommended to strengthen citizen participation through consultation and oversight spaces. The adoption of a socially responsible approach will improve the administration of municipal properties, promote equitable development, increase investment in infrastructure and guarantee sustainable urban growth in the La Libertad canton.

**Keywords:** public management, citizen participation, municipal lands, social responsibility, transparency.

## INTRODUCCIÓN

La gestión de los predios municipales en el cantón La Libertad es fundamental para el desarrollo territorial y económico de la comunidad. Un uso eficiente de estos bienes fortalece la estructura urbana y garantiza el acceso equitativo a los servicios básicos. Sin embargo, el análisis documental revela deficiencias en la administración de estos predios, afectando la recaudación tributaria y la planificación territorial. Es imperativo implementar un modelo de gestión que priorice la transparencia y el bienestar ciudadano.

El acceso a un hábitat seguro y digno es un derecho fundamental que los gobiernos locales deben garantizar. La falta de regularización de los predios municipales genera incertidumbre jurídica y limita la inversión en infraestructura. Para lograr un ordenamiento territorial eficiente, es necesario actualizar el catastro y formalizar la propiedad, permitiendo un crecimiento urbano planificado. La ausencia de estos procesos impacta negativamente en la calidad de vida de los ciudadanos y en la sostenibilidad del cantón.

Modernizar la gestión de los predios es clave para optimizar la eficiencia administrativa y mejorar la recaudación de recursos. La adopción de sistemas digitales permite un control más preciso de los bienes municipales, reduce la evasión fiscal y simplifica los procedimientos. Un catastro actualizado facilita la toma de decisiones estratégicas basadas en información confiable, lo que se traduce en una asignación eficiente de recursos y en una mayor transparencia en la gestión pública.

La participación ciudadana en la administración de los predios municipales es determinante para garantizar equidad y justicia social. La falta de información y de involucramiento ciudadano genera desconfianza en las autoridades y dificulta la implementación de políticas públicas. Es necesario incorporar mecanismos de consulta y participación que permitan a la comunidad involucrarse activamente en la gestión predial.

La inexistencia de normativas claras y de mecanismos de fiscalización dificulta la detección de irregularidades en la administración de los predios. El GAD de La Libertad debe implementar estrategias de supervisión y auditoría que garanticen la transparencia en cada proceso. Una

gestión basada en principios éticos y normativos consolida una administración confiable y eficiente.

La falta de planificación en la distribución de tierras ha provocado asentamientos irregulares y deficiencias en el acceso a servicios básicos. Un modelo de administración territorial eficiente debe garantizar la equidad en el acceso a la propiedad y prevenir la especulación inmobiliaria. La regulación del uso del suelo es clave para promover un desarrollo urbano equilibrado y sostenible. Una gestión ineficiente de los bienes municipales se refleja en una baja recaudación de impuestos y en una limitación de recursos para la inversión pública.

La optimización en la recaudación de tributos y la regularización de predios fortalecen la capacidad financiera del GAD y mejoran los servicios públicos. La responsabilidad social en la gestión predial implica garantizar el bienestar colectivo y el acceso equitativo a la propiedad. Para ello, es necesario implementar políticas que promuevan la legalización de terrenos y la formalización de asentamientos urbanos. La administración de predios municipales debe orientarse a reducir la desigualdad y facilitar el acceso a la vivienda para los sectores más vulnerables.

El uso de herramientas tecnológicas en la administración de predios moderniza los procesos y mejora la eficiencia operativa. La implementación de plataformas digitales y sistemas de georreferenciación optimiza el control sobre los bienes municipales, reduciendo la discrecionalidad en la toma de decisiones y aumentando la transparencia en la gestión del suelo. La gestión predial eficiente requiere el compromiso de las autoridades locales y la participación activa de la comunidad.

A nivel nacional, es fundamental que los predios registrados a nombre de los Gobiernos Autónomos Descentralizados (GAD) sean regularizados conforme a la legislación ecuatoriana y bajo la supervisión de las ordenanzas provinciales. Este proceso no solo mejorará la calidad de vida de los ciudadanos, sino que también garantizará un entorno ordenado y permitirá el incremento de los recursos municipales en beneficio de la comunidad, promoviendo la justicia y la equidad.

La provincia de Santa Elena, compuesta por los cantones Salinas, La Libertad y Santa Elena, ha experimentado un crecimiento en la construcción de viviendas impulsado por el turismo y

el comercio. Este fenómeno ha generado un aumento poblacional significativo, lo que hace imprescindible una planificación urbana adecuada para garantizar un desarrollo sostenible.

Desde su cantonización el 14 de abril de 1993, La Libertad ha registrado un crecimiento notable en diversos ámbitos. La legalización de propiedades se ha convertido en una prioridad, ya que contar con un documento que garantice la tenencia del lote es un derecho ciudadano. En 2003, se implementó un sistema de catastro inmobiliario multifinalitario y cartográfico predial urbano, lo que ha mejorado la planificación y control del suelo en el cantón.

Actualmente, La Libertad cuenta con 33.241 solares, clasificados en tres categorías de edificación: vivienda, propiedad horizontal y ninguna. Además, se distribuyen en tres tipos de tenencia: arrendadas, municipales y privadas. Esta clasificación es clave para diseñar políticas de gestión del suelo y garantizar un ordenamiento territorial acorde con las necesidades de la población y el desarrollo urbano sostenible.

La Libertad es el centro comercial más dinámico de la provincia de Santa Elena, con una economía basada en el comercio de alimentos, almacenes y restaurantes. Este dinamismo genera empleo constante y convierte al cantón en un eje estratégico para el crecimiento regional y el desarrollo de infraestructura y servicios.

Pese a contar con servicios básicos como alcantarillado, energía eléctrica, agua potable e internet, el sistema de salud y educación no cubre completamente las demandas de la población. Es fundamental reforzar la infraestructura y mejorar la calidad de los servicios públicos para atender eficazmente las necesidades de los habitantes. En este contexto, los gobiernos autónomos descentralizados municipales deben garantizar el derecho a la propiedad mediante proyectos, campañas e incentivos que fomenten la regularización de predios.

Este proceso debe estar alineado con la Constitución de la República del Ecuador y el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, que regulan el uso del suelo y establecen normativas para el ordenamiento territorial. Asimismo, debe cumplir con la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo y con las ordenanzas municipales que regulan el arrendamiento y la compra-venta de terrenos municipales.

## **Formulación del problema**

¿Cómo influye la responsabilidad social en la gestión pública de los predios municipales del GAD La Libertad en términos de transparencia, participación ciudadana y desarrollo?

## **Preguntas de investigación**

¿Qué mecanismos de transparencia y rendición de cuentas se aplican en la administración de los predios municipales del GAD La Libertad?

¿Cómo contribuye la gestión de los predios municipales al desarrollo sostenible y a la calidad de vida de la comunidad?

¿Qué estrategias innovadoras pueden implementarse para optimizar la eficiencia y garantizar la equidad en la administración de los predios municipales?

¿Cuáles son los principales obstáculos para la adopción de prácticas de responsabilidad social en la gestión pública de los predios municipales?

## **Planteamiento del problema**

La adecuada responsabilidad social en la gestión pública de los predios municipales del GAD La Libertad mejora la transparencia, participación ciudadana y desarrollo sostenible.

## **Objetivo General**

Analizar el impacto de la responsabilidad social en la gestión pública de los predios municipales del GAD La Libertad, identificando los mecanismos de transparencia, participación y eficiencia, y proponiendo estrategias para fortalecer este enfoque, con el fin de optimizar su administración y maximizar su impacto social.

## **Objetivos Específicos**

1.- Evaluar la gestión actual de los predios municipales del GAD La Libertad desde un enfoque de responsabilidad social.

2.- Identificar el impacto social, económico y ambiental de la administración de los predios municipales en el cantón.

3.- Detectar las principales barreras y oportunidades para la implementación de prácticas de responsabilidad social en la gestión pública de los bienes municipales.

4.- Diseñar un modelo que integre estrategias de responsabilidad social y tecnología moderna para optimizar la administración de los predios municipales.

## **Hipótesis**

La implementación de prácticas de responsabilidad social en la gestión pública de los predios municipales del GAD La Libertad fortalecerá la eficiencia administrativa y promoverá una mayor participación ciudadana.

## **Justificación**

La administración de los predios municipales es un pilar fundamental en la planificación territorial y el desarrollo urbano de un cantón. En el caso del Gobierno Autónomo Descentralizado (GAD) La Libertad, esta gestión debe alinearse con principios de responsabilidad social para garantizar un uso eficiente, equitativo y sostenible de los bienes públicos. Sin embargo, las deficiencias en transparencia, participación ciudadana y planificación estratégica han limitado el impacto positivo que estos predios pueden generar en el desarrollo local.

La transparencia en la gestión predial es clave para fortalecer la confianza ciudadana en las instituciones públicas. No obstante, la falta de acceso a información clara sobre la situación legal y administrativa de estos bienes genera incertidumbre y dificulta la rendición de cuentas. Un modelo de administración basado en principios de responsabilidad social permitiría mejorar los procesos administrativos y facilitar el acceso de la comunidad a información relevante sobre el uso y disposición de los predios.

La participación ciudadana, además de ser un derecho fundamental, es un mecanismo que garantiza que las decisiones sobre los predios municipales respondan a las necesidades de la

comunidad. Sin embargo, en La Libertad, los espacios de consulta y deliberación son limitados, lo que restringe la intervención de la ciudadanía en la toma de decisiones.

La falta de planificación en su gestión ha derivado en problemas como la ocupación informal, la subutilización de terrenos y la ausencia de estrategias para su aprovechamiento conforme al crecimiento urbano. Un modelo de gestión que integre prácticas sostenibles podría mejorar la calidad de vida de los habitantes del cantón, generar beneficios económicos y optimizar el uso del suelo.

La adecuada administración de estos bienes fortalecería la recaudación tributaria mediante el cobro de impuestos prediales y tasas municipales, lo que incrementaría los recursos disponibles para inversión en infraestructura, servicios públicos y proyectos comunitarios. La adopción de principios de responsabilidad social permitiría mejorar la administración fiscal del GAD La Libertad y optimizar el aprovechamiento de los recursos municipales.

Desde el marco normativo, la Constitución de la República del Ecuador y el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) establecen la obligación de los gobiernos municipales de garantizar un adecuado ordenamiento territorial y una gestión eficiente de los bienes públicos. Sin embargo, en la práctica, la falta de estrategias integrales que vinculen estas disposiciones con un enfoque de responsabilidad social ha generado vacíos en la regulación y supervisión de los predios municipales.

Esta investigación es relevante, debido que no solo diagnostica las deficiencias en la gestión actual, sino que también propone estrategias concretas para optimizar la administración de los predios municipales desde un enfoque de responsabilidad social. A través del análisis de los mecanismos de transparencia, participación y sostenibilidad, se identificarán oportunidades de mejora que permitan consolidar un modelo de gestión más eficiente y alineado con las necesidades de la comunidad.

Por último, los resultados de este estudio servirán como referencia para el diseño de programas de regularización, optimización del uso del suelo y fortalecimiento del control ciudadano sobre los bienes municipales. Con ello, se espera contribuir al desarrollo sostenible del cantón La Libertad y al fortalecimiento de la institucionalidad local en la gestión de los recursos públicos.

# CAPÍTULO I

## MARCO TEÓRICO REFERENCIAL

### 1.1 Responsabilidades social

#### 1.1.1 Definición de responsabilidad social

De acuerdo Aguirre & Martínez, (2021) la responsabilidad social se define como el compromiso ético y voluntario que asumen las organizaciones para contribuir al bienestar de la sociedad y del medio ambiente, yendo más allá de la mera búsqueda de beneficios económicos. Esta noción abarca la implementación de prácticas sostenibles, la promoción de la transparencia en la gestión y la rendición de cuentas ante diversos grupos de interés, creando así una relación de beneficio recíproco entre la empresa y su entorno.

Esta perspectiva ha llevado a una transformación en el ámbito empresarial, donde la responsabilidad social se integra como un componente estratégico en la toma de decisiones y en la elaboración de políticas corporativas. La incorporación de criterios ambientales, sociales y de gobernanza (ESG) en las estrategias empresariales no solo mejora la imagen y reputación de la corporación, sino que también fortalece la confianza de consumidores, empleados y comunidades (Benitez & Silva, 2022).

**Ilustración No.- 1 Características de la responsabilidad social**



**Fuente:** (Caballero, 2021)

**Elaborado por:** Autora

Diversos estudios recientes resaltan la importancia de incluir la responsabilidad social en el modelo de negocio como un factor que diferencia y otorga competitividad. La integración de prácticas éticas y sostenibles en la gestión empresarial es fundamental para construir organizaciones resilientes y orientadas hacia el bienestar colectivo, constituyendo esta una estrategia crucial en el contexto actual de desafíos socioambientales constantes (Palacios, 2020). La adopción de estos principios refuerza la legitimidad corporativa y promueve un impacto positivo a largo plazo en la sociedad.

### **1.1.2 Concepto de la responsabilidad social en las instituciones públicas**

La responsabilidad social en las instituciones públicas se refiere al compromiso que asumen los organismos del Estado para gestionar sus recursos y decisiones de manera ética, transparente y en beneficio del bienestar colectivo. Este enfoque implica que las entidades gubernamentales no solo cumplan con sus funciones legales y administrativas, sino que también consideren el impacto social, económico y ambiental de sus acciones.

La responsabilidad social en el sector público promueve la eficiencia en la prestación de servicios, la participación ciudadana en la toma de decisiones y el desarrollo sostenible de las comunidades. Su aplicación permite fortalecer la confianza de la ciudadanía en las instituciones y garantizar que las políticas implementadas respondan a las verdaderas necesidades de la sociedad.

En la administración pública, la responsabilidad social se traduce en la adopción de prácticas que fomenten la transparencia, la equidad y la rendición de cuentas. Para ello, las instituciones deben establecer mecanismos de control y supervisión que garanticen el uso adecuado de los recursos públicos, evitando la corrupción y promoviendo la inclusión social.

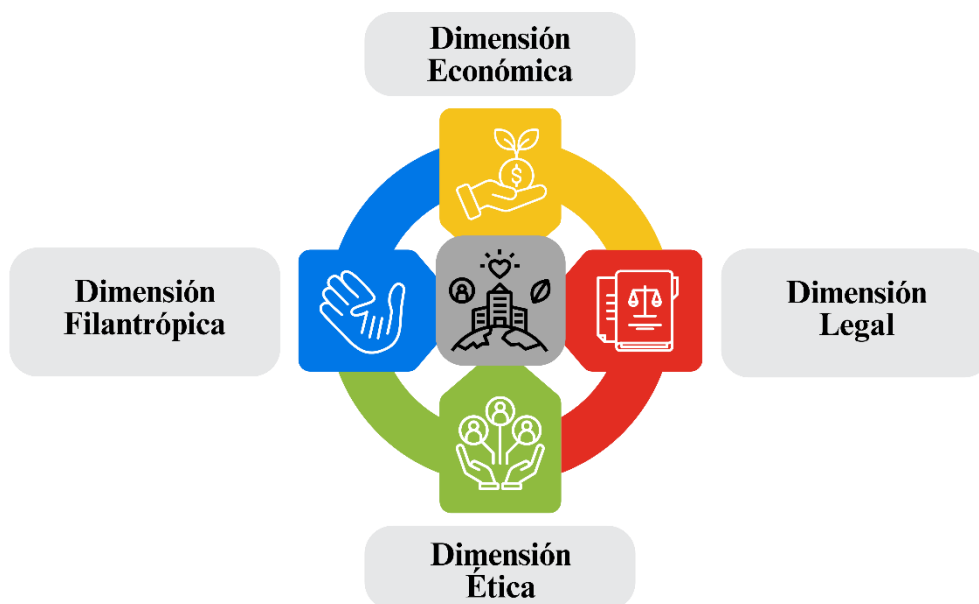
Asimismo, la responsabilidad social implica desarrollar programas y proyectos que generen valor para la comunidad, asegurando que el crecimiento económico se traduzca en mejoras en la calidad de vida. En un contexto democrático, esta responsabilidad cobra aún más relevancia, ya que permite consolidar una gestión pública orientada al servicio ciudadano, fortaleciendo el tejido social y promoviendo un modelo de gobernanza participativa y sostenible.

### 1.1.3 Dimensiones de la responsabilidad social

Ortega, (2021) manifiesta que las dimensiones de la responsabilidad social se estructuran en aspectos económicos, legales, éticos y filantrópicos, lo que posibilita que las organizaciones asuman un compromiso integral tanto en su funcionamiento interno como en su relación con el entorno. Cada una de estas dimensiones refleja un ámbito específico en el que la empresa debe generar un impacto positivo: la dimensión económica persigue la rentabilidad sostenible, la legal se enfoca en el cumplimiento de normativas, la ética propugna por la transparencia y la integridad, y la filantrópica se orienta hacia una contribución social concreta.

El alcance de la responsabilidad social va más allá de la mera aplicación de políticas aisladas, extendiéndose a todas las áreas de la actividad empresarial y a la comunidad en su conjunto (Vélez, 2020). Este alcance se materializa en prácticas que comprenden la gestión ambiental, la innovación social, la promoción de la diversidad y la inclusión, así como el fortalecimiento de las relaciones con todos los grupos de interés.

**Ilustración No.- 2. Dimensiones de la responsabilidad Social**



**Fuente:** (Parra, 2021)

**Elaborado por:** Autora

La integración efectiva de las diversas dimensiones y del alcance de la responsabilidad social se convierte en una estrategia fundamental para mejorar la competitividad y legitimidad de las organizaciones. La adopción de prácticas éticas y sostenibles en la gestión corporativa no solo

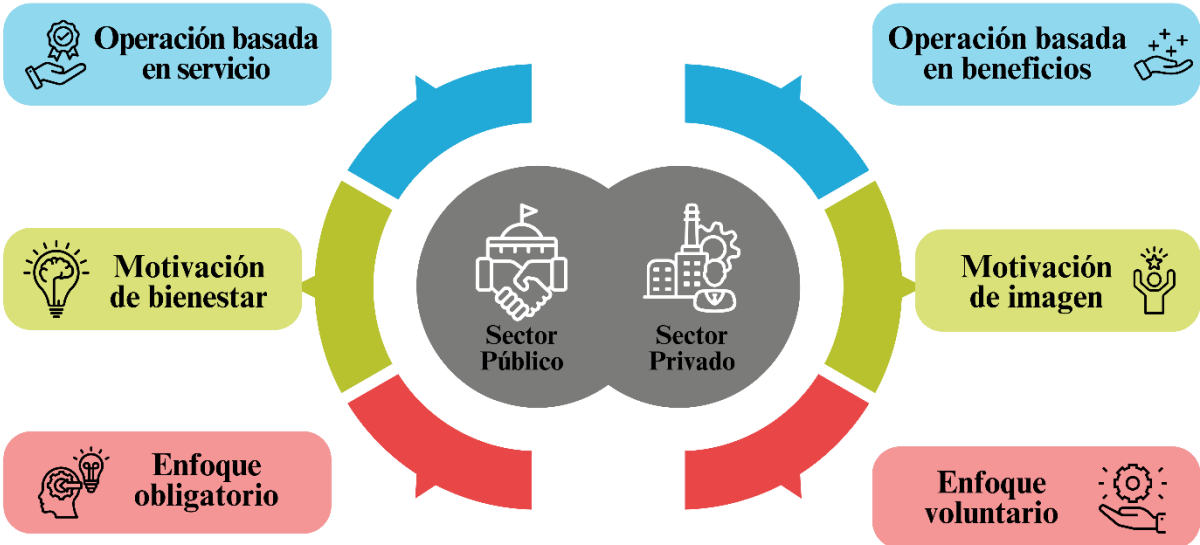
responde a un imperativo moral, sino que también representa una ventaja competitiva en un mercado cada vez más exigente y consciente de su impacto social. Esta sinergia refuerza el compromiso de las empresas con el desarrollo sostenible y su aporte a la transformación social.

### 1.1.4 Análisis comparativo entre responsabilidad social en el sector público y privado

Según Torres, (2022) en el ámbito del sector privado, la responsabilidad social ha sido históricamente concebida como una estrategia voluntaria que busca incorporar prácticas éticas y sostenibles en los modelos de negocio, con el propósito de mejorar la imagen corporativa y fortalecer las relaciones con los grupos de interés. Las empresas implementan programas de responsabilidad social con la intención de generar beneficios económicos a largo plazo, mientras se comprometen con el bienestar social y ambiental, lo que les facilita la diferenciación en un mercado cada vez más competitivo y exigente.

Zapata, (2020) indica que el sector público asume la responsabilidad social como una parte intrínseca de su función de servicio hacia la ciudadanía. Las instituciones públicas tienen la obligación de operar bajo altos estándares de transparencia, rendición de cuentas y equidad, dado que sus acciones tienen un impacto directo en el bienestar colectivo. La formulación de políticas públicas en este ámbito se realiza conforme a normativas y principios éticos que aseguran la eficiencia y la justicia en la gestión de recursos.

**Ilustración No.- 3. Responsabilidad Social en el sector público y privado**



**Fuente:** (Zapata, 2020)  
**Elaborado por:** Autora

A pesar de estas disquisiciones, se puede observar una convergencia en la forma en que ambos sectores abordan la responsabilidad social, lo cual se manifiesta en iniciativas colaborativas y en la creación de marcos normativos que promueven la integración de prácticas sostenibles. La sinergia entre los sectores público y privado es esencial para afrontar los desafíos socioambientales contemporáneos, puesto que la combinación de esfuerzos permite optimizar recursos, estimular la innovación y fortalecer la confianza en las instituciones, favoreciendo un desarrollo inclusivo y responsable (Sandoval & Vargas, 2020).

### **1.1.5 Principales teorías clásicas sobre responsabilidad social**

Peña, (2022) establece que las teorías tradicionales sobre la responsabilidad social se han esforzado por precisar el papel de la empresa en la sociedad a través de diversos enfoques que integran dimensiones económicas, éticas y legales. Un enfoque inicial se enfocaba en la maximización de beneficios, como lo postula la teoría de Milton Friedman, que afirma que la única responsabilidad de la empresa es generar ganancias para sus accionistas. No obstante, este paradigma ha sido objeto de cuestionamiento y ha sido complementado por otras corrientes que sugieren una comprensión más holística del papel empresarial en el marco social y ambiental.

Una contribución significativa es la Pirámide de la Responsabilidad Social Corporativa formulada por Carroll, que organiza las obligaciones de las empresas en cuatro niveles: responsabilidades económicas, legales, éticas y filantrópicas. Este modelo se ha convertido en un referente fundamental para comprender de qué manera las empresas pueden equilibrar sus intereses internos con las expectativas externas de la sociedad, fomentando prácticas que van más allá del mero cumplimiento normativo y se orientan hacia el bienestar colectivo (Vélez, 2020). Así mismo, teorías que se centran en la legitimidad y en los grupos de interés subrayan la necesidad de que las organizaciones respondan a las demandas de todos sus stakeholders para conservar su credibilidad y licencia social para operar.

La integración de estos enfoques ha posibilitado una evolución hacia modelos de responsabilidad social que fusionan la eficiencia económica con un compromiso ético y sostenible. Según (Pacheco & Parra, 2022), esta evolución teórica ha sido determinante para redefinir el papel de la empresa, incentivándola a adoptar estrategias que propicien tanto el desarrollo económico como el bienestar de la comunidad.

### 1.1.6 Fundamentos éticos en la responsabilidad social del sector público

Vélez, (2020) indica que los principios éticos en la administración pública constituyen un pilar fundamental para el aseguramiento de un gobierno eficaz y la confianza de la ciudadanía. Estos principios se basan en valores como la integridad, la transparencia, la rendición de cuentas y la equidad, los cuales son elementos esenciales para guiar las acciones de las instituciones hacia el bienestar general. Al establecer un marco ético definido, se establecen las directrices para el diseño y la ejecución de políticas públicas que garanticen una gestión responsable y enfocada en el interés colectivo.

La ética en la administración pública no solo regula la conducta de los funcionarios, sino que también estimula el fortalecimiento de mecanismos institucionales que combaten la corrupción y fomentan la participación ciudadana. La implementación de códigos de ética y normativas internas es fundamental para crear espacios laborales donde prevalezca la imparcialidad y el compromiso con el servicio público, facilitando decisiones que respeten los derechos fundamentales y promuevan la justicia social (Gómez, 2022).

**Ilustración No.- 4. Fundamentos éticos de la responsabilidad social**



**Fuente:** (Ramos, 2022)

**Elaborado por:** Autora

### **1.1.7 Rol de la participación ciudadana en la responsabilidad social**

Pacheco & Parra, (2022) establece que la participación ciudadana en la responsabilidad social se configura como un componente esencial que permite integrar las demandas y expectativas de la sociedad en el proceso de toma de decisiones, tanto en el sector público como en el privado.

Mediante mecanismos de consulta, deliberación y co-decisión, la ciudadanía no solo colabora en la identificación de necesidades, sino que también promueve la transparencia y la rendición de cuentas, lo que a su vez fortalece la legitimidad de las políticas y acciones llevadas a cabo por las organizaciones. En los ámbitos público y privado, la incorporación de la participación ciudadana ha propiciado la creación de espacios de diálogo y colaboración que facilitan la formulación de soluciones innovadoras y adaptadas a las realidades locales.

Este compromiso activo favorece el monitoreo y la evaluación de las estrategias de responsabilidad social, habilitando a las organizaciones para ajustar sus prácticas en función de las inquietudes y sugerencias de la comunidad. Así, la contribución de la ciudadanía se traduce en un proceso de mejora continua que optimiza la efectividad de las iniciativas responsables. El avance de las tecnologías de la información y la comunicación ha ampliado las oportunidades para que la sociedad participe de manera directa y efectiva en estos procesos (Caballero, 2021).

Según Zapata, (2020) la consolidación de estos mecanismos participativos es fundamental para asegurar que las estrategias de responsabilidad social respondan de manera auténtica al bienestar colectivo y al desarrollo sostenible. De este modo, el papel de la participación ciudadana se establece como un pilar clave que refuerza la transparencia, la ética y la legitimidad en la implementación de políticas y prácticas responsables.

### **1.1.8 Responsabilidad social y desarrollo sostenible**

Alvarado, (2020) indica que la responsabilidad social y el desarrollo sostenible se presentan como dos pilares interconectados que instan a las organizaciones a adoptar prácticas responsables en sus procesos productivos y estrategias. Este enfoque no se limita a la búsqueda de beneficios económicos, sino que también aboga por la equidad social y la conservación del medio ambiente, generando valor compartido tanto para la empresa como para la comunidad.

La responsabilidad social emerge como un mecanismo crucial para alcanzar el desarrollo sostenible, ya que guía a las empresas en la implementación de políticas que armonizan la rentabilidad con un impacto positivo en la sociedad y el entorno natural (Salazar, 2021). La inclusión de criterios éticos y sostenibles en el proceso de toma de decisiones permite a las organizaciones anticiparse a las expectativas de sus grupos de interés y a los retos ambientales, contribuyendo a la formulación de estrategias a largo plazo.

#### **Ilustración No.- 5. Efectos de la participación ciudadana en la responsabilidad social**



**Fuente:** (Sánchez, 2022)

**Elaborado por:** Autora

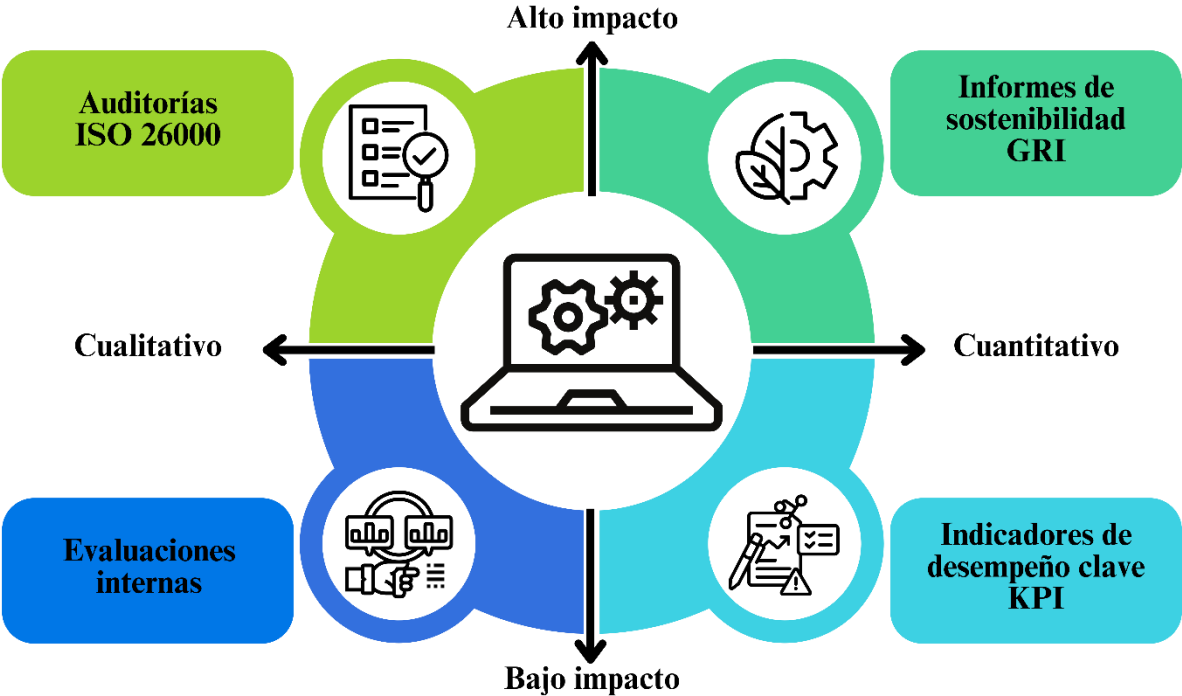
#### **1.1.9 Herramientas para la medición y evaluación de la responsabilidad social**

Sanchez, (2022) indica que la medición y evaluación de la responsabilidad social ha adquirido una relevancia crucial para que las organizaciones puedan evidenciar de forma transparente sus compromisos y logros en los ámbitos social, ambiental y de gobernanza. En este contexto, se han desarrollado diversas herramientas y marcos de referencia destinados a cuantificar el impacto de las iniciativas responsables, lo que a su vez facilita la toma de decisiones y el perfeccionamiento continuo de las prácticas empresariales. Estos instrumentos no solo permiten llevar a cabo una evaluación del desempeño actual, sino que también identifican oportunidades para innovar y reforzar el compromiso ético de la organización.

Entre las herramientas más empleadas se encuentran los informes de sostenibilidad fundamentados en la iniciativa Global Reporting Initiative (GRI) y las directrices establecidas por la norma ISO 26000. Dichos marcos ofrecen indicadores tanto cuantitativos como cualitativos que posibilitan la evaluación de aspectos vinculados a la gestión ambiental, el impacto social y la transparencia corporativa. Adicionalmente, la implementación de sistemas de auditoría y certificación refuerza la rendición de cuentas y la credibilidad ante los distintos grupos de interés, fomentando una cultura de mejora continua (Palacios, 2020).

La utilización efectiva de estas herramientas no solo fortalece la imagen de la organización, sino que también facilita la alineación de sus estrategias con las demandas emergentes del entorno. La integración de marcos exhaustivos para la medición y evaluación de la responsabilidad social es fundamental para transformar estas prácticas en ventajas competitivas y para promover un desarrollo sostenible y equitativo. De este modo, las empresas tienen la capacidad de consolidar su compromiso con el bienestar colectivo y de responder de manera proactiva a los desafíos globales (Ramírez, 2021).

**Ilustración No.- 6. Herramientas para la medición de la responsabilidad social**



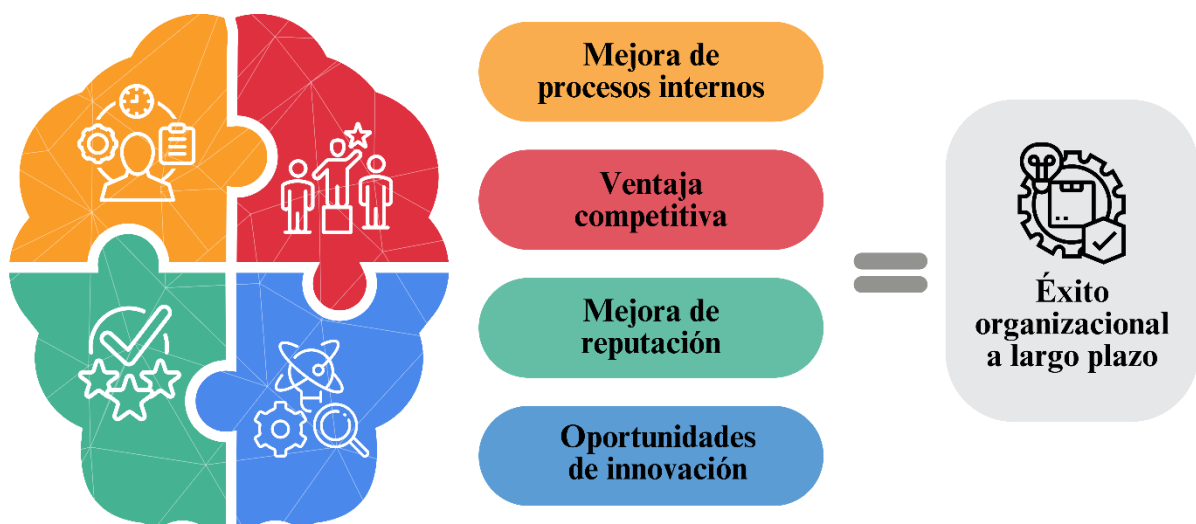
**Fuente:** (Ramírez, 2021)  
**Elaborado por:** Autora

### 1.1.10 Impacto de la responsabilidad social en la imagen institucional

(Pérez , 2020) indica que la responsabilidad social se ha erigido como un fundamento vital para el fortalecimiento de la imagen institucional, permitiendo a las organizaciones evidenciar su compromiso ético y su aporte al bienestar social y ambiental. La adopción de prácticas responsables, tales como la transparencia en la gestión y la participación activa en la comunidad, contribuye a la construcción de una reputación cimentada en la integridad y la rendición de cuentas, lo que resulta en una percepción más favorable por parte de los grupos de interés.

La implementación de políticas de responsabilidad social no solo promueve la mejora interna de los procesos organizacionales, sino que también se traduce en una ventaja competitiva en el mercado. De acuerdo a (Vargas, 2020) la incorporación de estas prácticas estratégicas es esencial para construir y mantener una imagen institucional sólida y alineada con las expectativas sociales contemporáneas. El impacto de la responsabilidad social en la imagen institucional se manifiesta en la habilidad de las organizaciones para posicionarse como actores comprometidos con el desarrollo sostenible y el bienestar colectivo.

**Ilustración No.- 7. Impacto de la responsabilidad social en la imagen institucional**



**Fuente:** (Acosta, 2020)  
**Elaborado por:** Autora

### **1.1.11 Desafíos en la implementación de la responsabilidad social**

La implementación de la responsabilidad social enfrenta retos considerables, particularmente en lo que se refiere a la incorporación de criterios éticos, ambientales y sociales en las actividades cotidianas de las organizaciones. Entre estos retos se halla la dificultad para establecer estándares y métricas coherentes que permitan evaluar de manera objetiva el impacto de las iniciativas responsables.

Por otro lado, (Caballero, 2021) manifiesta que las críticas señalan que muchas organizaciones adoptan políticas de responsabilidad social de manera superficial, utilizándolas como herramientas de marketing o estrategias para mejorar su imagen sin un compromiso auténtico con el cambio.

A pesar de estos desafíos y críticas, es importante reconocer que el proceso de implementación de la responsabilidad social puede beneficiarse de marcos regulatorios más estrictos y de mecanismos de evaluación que garanticen la rendición de cuentas (Reyes & Silva, 2020). Estos obstáculos deben interpretarse como oportunidades para fomentar una evolución en la manera en que las organizaciones integran prácticas éticas y sostenibles en su estrategia central, promoviendo un cambio genuino y transformador.

### **1.1.12 Perspectivas futuras y tendencias en responsabilidad social**

Pérez, (2020) indica que las proyecciones futuras en torno a la responsabilidad social se orientan hacia una integración más profunda de la sostenibilidad y la innovación dentro de las estrategias organizacionales. La evolución de este concepto se dirige hacia un compromiso global que trasciende el mero cumplimiento de la normativa vigente, persiguiendo una transformación en la manera en que las empresas y entidades públicas gestionan sus relaciones con el entorno.

La presión ejercida por los grupos de interés y el creciente escrutinio social han llevado a las organizaciones a incorporar modelos de negocio que armonizan la eficiencia económica con un impacto positivo en la sociedad y el medio ambiente (Salazar, 2021). Entre las tendencias emergentes, destaca la utilización de tecnologías digitales que potencian la transparencia, la rendición de cuentas y la medición del desempeño social y ambiental.

Asimismo, se anticipa un papel más relevante de la colaboración intersectorial, en la que los sectores público, privado y la sociedad civil interactúan de manera conjunta para abordar desafíos globales tales como el cambio climático, la inequidad y la degradación ambiental. El futuro de la responsabilidad social radica en la conversión de estas prácticas en elementos estratégicos imprescindibles para la competitividad y la sostenibilidad a largo plazo.

Vélez, (2020) establece que las organizaciones que logren integrar de forma efectiva la innovación ética y las prácticas responsables no solo reforzarán su imagen institucional, sino que también contribuirán a la creación de un modelo de desarrollo más inclusivo y resiliente. De este modo, la responsabilidad social se consolidará como un factor clave para alcanzar un equilibrio entre el crecimiento económico y el bienestar colectivo.

### **1.1.13 Implicaciones para la formulación de políticas públicas**

Pérez, (2020) indica que la incorporación de la responsabilidad social en la elaboración de políticas públicas constituye un cambio paradigmático en la gestión gubernamental, promoviendo una mayor transparencia, equidad y participación ciudadana en el diseño de iniciativas del Estado. Este enfoque ético y sostenible tiene como objetivo que las decisiones públicas no solo atiendan a necesidades inmediatas, sino que también contribuyan al bienestar colectivo a largo plazo, fortaleciendo así el vínculo entre el Estado y sus ciudadanos.

El análisis de estas implicaciones revela que la inclusión de criterios de sostenibilidad y responsabilidad social en las políticas públicas permite la formulación de estrategias integrales y adaptadas a las demandas contemporáneas. La colaboración entre diversos actores – incluyendo los sectores público, privado y la sociedad civil– se traduce en programas que promueven la equidad, la protección del medio ambiente y la innovación social, creando un marco normativo que favorece la rendición de cuentas y la efectividad de las intervenciones gubernamentales (Caballero, 2021).

La elaboración de políticas públicas guiadas por la responsabilidad social transforma la gestión estatal en un proceso más ético y participativo, que refuerza la legitimidad institucional y propicia el desarrollo sostenible (Silva & Vega, 2021). Esta perspectiva no solo mejora la imagen del gobierno, sino que también fomenta una cultura de transparencia y colaboración, esencial para abordar de manera efectiva los desafíos socioambientales actuales.

## **1.2. Gestión pública de los predios municipales**

### **1.2.1 Definición de predios municipales**

Sanchez, (2022) establece que los bienes inmuebles de propiedad municipal se definen como aquellos activos que pertenecen al municipio y que están destinados al ejercicio de funciones públicas, así como al fomento del bienestar de la comunidad. Estos activos incluyen terrenos, edificaciones y espacios que son utilizados para diversas actividades administrativas, culturales, recreativas y de servicios comunitarios. Es esencial contar con una definición precisa de estos bienes para establecer mecanismos eficaces de gestión, mantenimiento y utilización que se alineen con las necesidades de la población.

Por lo general, se categoriza según su uso (como institucional, recreativo, educativo o comercial), su ubicación (áreas urbanas, suburbanas o rurales) y su estado legal o administrativo. Esta clasificación no solo favorece la toma de decisiones en relación con la asignación de recursos y la planificación urbana, sino que también contribuye a la transparencia y a la responsabilidad en la gestión del patrimonio público.

Permiten detectar activos que no se están utilizando adecuadamente, planificar intervenciones de mejora y promover la salvaguarda de espacios de valor cultural y social. Contar con un sistema de clasificación bien estructurado es fundamental para asegurar que los recursos municipales sean gestionados de manera estratégica, orientada a satisfacer las necesidades de la comunidad y a promover un crecimiento urbano ordenado y equitativo (Blanco & Castillo, 2020).

### **1.2.2 Importancia estratégica de la gestión de bienes públicos**

Montoya, (2022) señala que la administración de bienes públicos constituye un aspecto esencial para el desarrollo y el funcionamiento eficaz de las instituciones gubernamentales, dado que dichos activos representan recursos estratégicos destinados a la provisión de servicios fundamentales y a la promoción del bienestar colectivo. Una gestión adecuada posibilita la optimización de la asignación de recursos, la garantía del mantenimiento de infraestructuras y el aseguramiento del uso equitativo de estos bienes en beneficio de la comunidad.

La gestión adecuada no solo se ocupa de necesidades operativas inmediatas, sino que también establece las bases para un crecimiento sostenible y una planificación urbana y rural ordenada. La relevancia estratégica de la administración de bienes públicos se manifiesta en su capacidad para convertir activos subutilizados en oportunidades de desarrollo económico y social (Acosta, 2020).

A través de la implementación de políticas de gestión contemporáneas y sistemas de control integrados, se refuerza la transparencia, se promueve la eficiencia en la utilización de recursos y se fomenta la rendición de cuentas, lo que, a su vez, incrementa la confianza de los ciudadanos en sus instituciones. Adicionalmente, la incorporación de nuevas tecnologías y métodos innovadores en la gestión pública favorece la toma de decisiones fundamentadas en datos, facilitando la evaluación continua del rendimiento y el impacto social de esos bienes.

Blanco & Castillo, (2020) indica que la consolidación de estrategias integrales en la administración de bienes públicos es crucial para enfrentar los retos actuales y potenciar la función social de estos activos, transformándolos en generadores de desarrollo y cohesión social. La adopción de marcos normativos sólidos, junto con la capacitación continua del personal y la introducción de soluciones tecnológicas, se erigen como elementos fundamentales para modernizar la administración pública y garantizar una gestión responsable y eficiente que promueva el bienestar de la comunidad.

### **1.2.3 Marco normativo y regulatorio en la administración de predios**

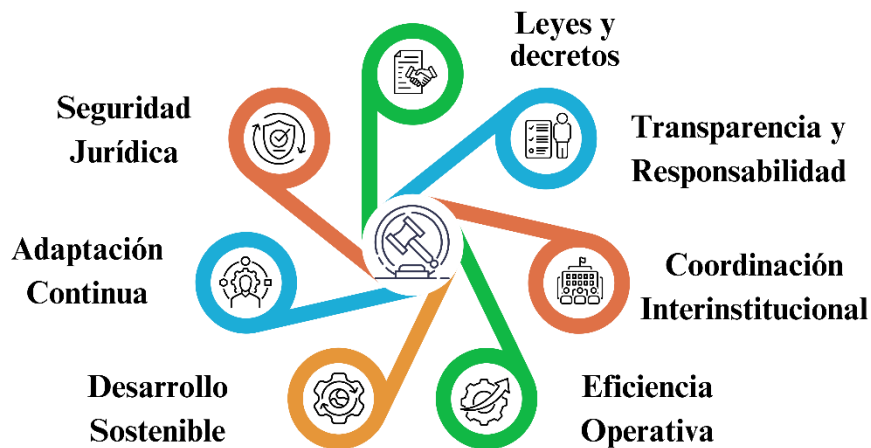
Según (Pérez , 2020) afirma que el marco normativo y regulatorio en la gestión de bienes inmuebles es esencial para asegurar una administración adecuada y un uso eficaz de los recursos públicos. Este conjunto de normativas, que incluye leyes, decretos y directrices, establece los fundamentos legales que guían la adquisición, clasificación, utilización, mantenimiento y disposición de los terrenos municipales, garantizando la transparencia y la rendición de cuentas en la gestión de dichos activos.

La regulación no solo establece los procedimientos administrativos, sino que también asigna responsabilidades y define mecanismos de control entre diversas entidades del gobierno. La coordinación interinstitucional es crucial para que los procesos de gestión se lleven a cabo de manera ordenada y efectiva, reduciendo el riesgo de ineficiencias o actos irregulares.

Asimismo, este marco normativo se adapta de manera continua a las necesidades emergentes y a las transformaciones en el entorno socioeconómico, lo que permite que la administración de bienes inmuebles se alinee con los objetivos de desarrollo sostenible y de modernización del sector público (Benitez & Silva, 2022).

La consolidación de un marco normativo sólido ha mejorado la capacidad de respuesta de las administraciones locales, reforzando la integridad y el control en la gestión de los bienes públicos (Navarro , 2022). Esta evolución normativa no solo promueve la eficiencia operativa, sino que también impulsa una cultura de transparencia y responsabilidad, elementos fundamentales para la legitimidad y el desarrollo ordenado de las ciudades.

#### **Ilustración No.- 8. Marco normativo en la administración de bienes inmuebles**



**Fuente:** (Acosta, 2020)

**Elaborado por:** Autora

#### **1.2.4 Estructura organizacional en la gestión de predios municipales**

De acuerdo a (Blanco & Castillo, 2020) la estructura organizacional en la administración de predios municipales se erige como un elemento esencial para el perfeccionamiento de la gestión de bienes públicos. Un modelo organizacional claramente delineado permite la asignación de responsabilidades precisas, la creación de canales de comunicación efectivos y la coordinación de acciones entre distintas áreas, lo cual es imprescindible para una adecuada planificación, mantenimiento y utilización de los predios. Este enfoque propicia la implementación de estrategias que fomenten el desarrollo urbano y aseguren la transparencia y la rendición de cuentas en la administración de los recursos municipales.

En este marco, la organización interna habitualmente se organiza en unidades especializadas, tales como departamentos de planificación urbana, gestión patrimonial y control administrativo. La incorporación de tecnologías de la información y sistemas de auditoría interna refuerza esta estructura, permitiendo una gestión dinámica y adaptativa a los requerimientos cambiantes del entorno (Parra, 2021).

La instauración de una estructura organizacional flexible y bien estructurada en la gestión de predios municipales potencia la capacidad del gobierno local para responder a desafíos emergentes y fomentar una administración transparente y eficiente. Este modelo organizacional no solo optimiza la toma de decisiones y la utilización de recursos, sino que también contribuye a consolidar un marco de gestión orientado al desarrollo y al bienestar de la comunidad.

### **1.2.5 Políticas y estrategias de administración pública aplicables**

Muñoz, (2021) establece que las políticas y estrategias de gestión pública son instrumentos fundamentales para modernizar la administración del Estado y asegurar un servicio eficaz a la ciudadanía. La elaboración de estas políticas requiere un análisis exhaustivo de las necesidades y retos en la provisión de servicios públicos, lo que posibilita el diseño de mecanismos que fomenten la transparencia, la rendición de cuentas y la optimización de los recursos.

Este enfoque holístico tiene como objetivo alinear la operatividad de las instituciones con los principios de buen gobierno y desarrollo sostenible, estableciendo las bases para una administración pública contemporánea y orientada al bienestar común. Entre las estrategias destacadas se encuentran la digitalización de procesos, la implementación de sistemas de información y la adopción de modelos de gestión participativa (Barrios & Rojas, 2021).

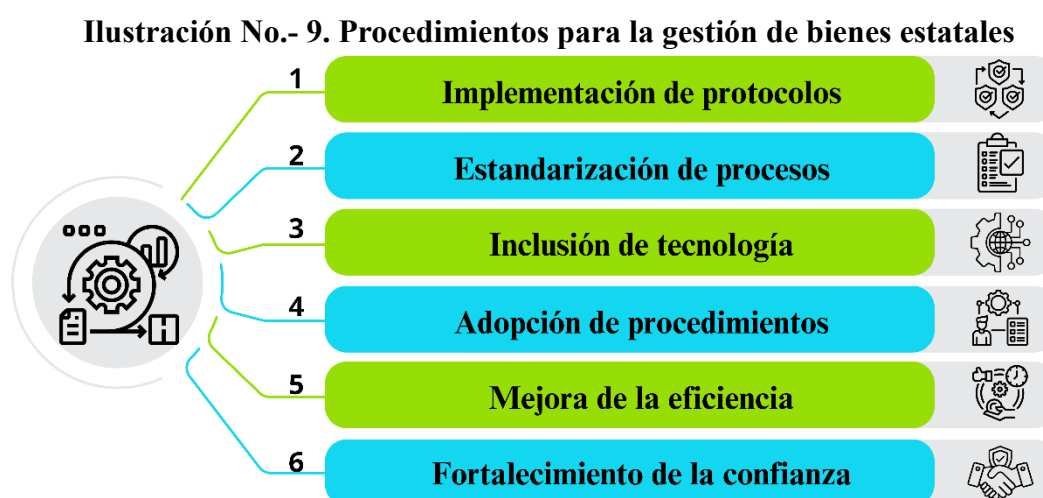
Además, la coordinación interinstitucional y la capacitación continua del personal administrativo se presentan como factores clave para fortalecer la eficiencia y la efectividad en la gestión de los recursos públicos. La revisión y actualización periódica de las estrategias de gestión pública es esencial para garantizar su efectividad en un entorno dinámico y en constante transformación. El desafío consiste en construir un marco normativo flexible que incentive la innovación, la participación ciudadana y la transparencia, consolidando un modelo de gestión que estimule el desarrollo integral y genere confianza en las instituciones públicas.

### 1.2.6 Procedimientos y protocolos de gestión de bienes estatales

Ortega, (2021) establece que la gestión de los bienes estatales exige la implementación de procedimientos y protocolos precisos que garanticen una administración y utilización adecuadas de los activos públicos. Estos mecanismos normativos facilitan la sistematización en la toma de decisiones, asegurando la transparencia y el cumplimiento de la legislación vigente en lo que respecta a la adquisición, mantenimiento, disposición y optimización de dichos bienes.

La estandarización de procesos a través de protocolos específicos permite una mejor coordinación interinstitucional y fomenta la rendición de cuentas, elementos cruciales en la gestión pública (Ocampo, 2020). Al establecer criterios homogéneos para evaluar el estado y la utilidad de los activos, se minimizan los riesgos de corrupción y se promueve la integridad en la gestión. Asimismo, la inclusión de tecnologías de la información y sistemas de auditoría interna fortalece la capacidad de monitoreo y control, facilitando una toma de decisiones más fundamentada y oportuna.

La adopción de procedimientos y protocolos estandarizados en la gestión de bienes estatales no solo aumenta la eficiencia operativa, sino que también refuerza la confianza de la ciudadanía en las instituciones públicas al asegurar la transparencia y el uso adecuado de los recursos. Este enfoque integral se presenta como una herramienta estratégica para fomentar el desarrollo sostenible y la modernización de la administración pública, garantizando que cada activo contribuya al bienestar colectivo (Ramírez, 2021).



**Fuente:** (Ramírez, 2021)  
**Elaborado por:** Autora

### 1.2.7 Aspectos legales en la administración de predios

Caballero, (2021) indica que los elementos jurídicos y contractuales implicados en la gestión de propiedades son aspectos fundamentales para garantizar una administración adecuada y un uso transparente de los bienes públicos. La normativa legal establece los principios y regulaciones que rigen la propiedad, el uso y la disposición de dichos activos, ofreciendo un marco de seguridad jurídica que orienta todas las operaciones.

La integración de un sólido marco legal junto con una estructura contractual bien delineada refuerza la administración de propiedades al fomentar la seguridad y la eficiencia en el manejo de los bienes públicos (Alvarado, 2020). La claridad en los aspectos legales y contractuales no solo mejora la gobernanza y la confianza de la ciudadanía, sino que también potencia la optimización del uso de estos recursos en beneficio del interés colectivo, posibilitando una gestión más estratégica y sostenible de los activos municipales.

#### Ilustración No.- 10. Instrumentos contractuales en la administración de predios



**Fuente:** (Alvarado, 2020)

**Elaborado por:** Autora

### 1.2.8 Rol de la participación ciudadana en la administración de predios

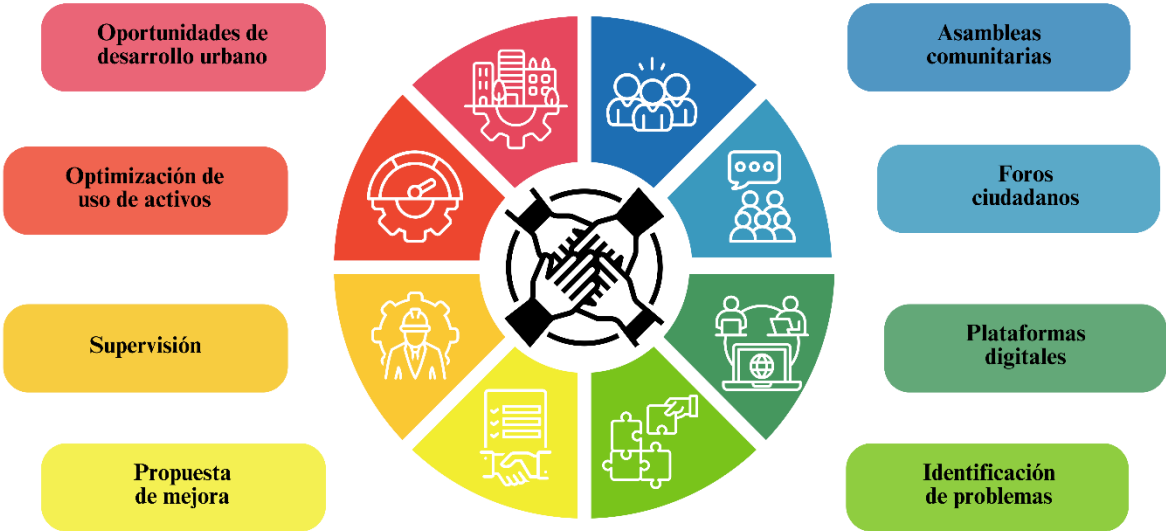
Según (Sánchez, 2022) indica que la implicación de la ciudadanía en la gestión de propiedades municipales es esencial para alcanzar una administración transparente y eficaz de los bienes públicos. Al integrar a la comunidad en el proceso de toma de decisiones, se garantiza que el uso y aprovechamiento de las propiedades se ajuste a las necesidades y aspiraciones locales, lo que fortalece la legitimidad de las políticas implementadas y establece un vínculo de confianza entre los ciudadanos y la administración.

Esta inclusión promueve una gestión más democrática, en la cual los intereses colectivos se incorporan en cada etapa del proceso. Este papel activo se traduce a través de diferentes mecanismos de consulta y colaboración, como asambleas comunitarias, foros ciudadanos y plataformas digitales de participación.

Estas herramientas permiten a la población identificar problemáticas, proponer mejoras y supervisar el uso de los inmuebles, contribuyendo así a optimizar el aprovechamiento de dichos activos y detectar oportunidades de revalorización y desarrollo urbano (Romero, 2022). La retroalimentación continua de la comunidad se materializa en propuestas innovadoras que pueden transformar la administración de los bienes públicos en beneficio de toda la sociedad.

La integración efectiva de la participación ciudadana en la gestión de propiedades municipales no solo incrementa la eficiencia operativa, sino que también fomenta una cultura de rendición de cuentas y transparencia que resulta crucial para el desarrollo sostenible y equitativo. Este enfoque colaborativo, que une a la comunidad y a las instituciones, se establece como un pilar fundamental para promover políticas públicas que respondan de manera integral a los desafíos locales y maximicen el uso estratégico de los recursos municipales (Salazar, 2021).

**Ilustración No.- 11. Mecanismos de participación ciudadana y sus resultados en la administración de predios**



**Fuente:** (Salazar, 2021)  
**Elaborado por:** Autora

### **1.2.9 Incorporación de tecnologías de información en la gestión pública**

De acuerdo con (Vélez, 2020) la adopción de tecnologías de información en la administración pública ha transformado significativamente la manera en que las entidades estatales gestionan sus procesos y ofrecen servicios a la ciudadanía. La digitalización de los procedimientos y la implementación de sistemas de información facilitan la automatización de las tareas administrativas, optimizan la distribución de recursos y agilizan la comunicación entre organismos, lo que resulta en una mayor eficacia y transparencia en la gestión gubernamental. La incorporación de herramientas tales como el análisis de datos, la inteligencia artificial y el internet de las cosas (IoT) permite a las administraciones públicas anticipar las necesidades, evaluar el rendimiento de sus servicios en tiempo real y ajustar sus estrategias de acuerdo con las exigencias de la comunidad (Torres, 2022).

La integración de tecnologías de información en la gestión pública no solo promueve la eficiencia operativa, sino que también se constituye como un motor de innovación y mejora continua en la administración estatal (Reyes & Silva, 2020). Esta transformación digital, al fusionarse con la cultura organizacional, propicia el desarrollo de un modelo de gestión más transparente, participativo y orientado al bienestar colectivo, permitiendo que el Estado responda de manera ágil y eficaz a los retos contemporáneos.

### **1.2.10 Modelos de evaluación del desempeño en la administración de predios**

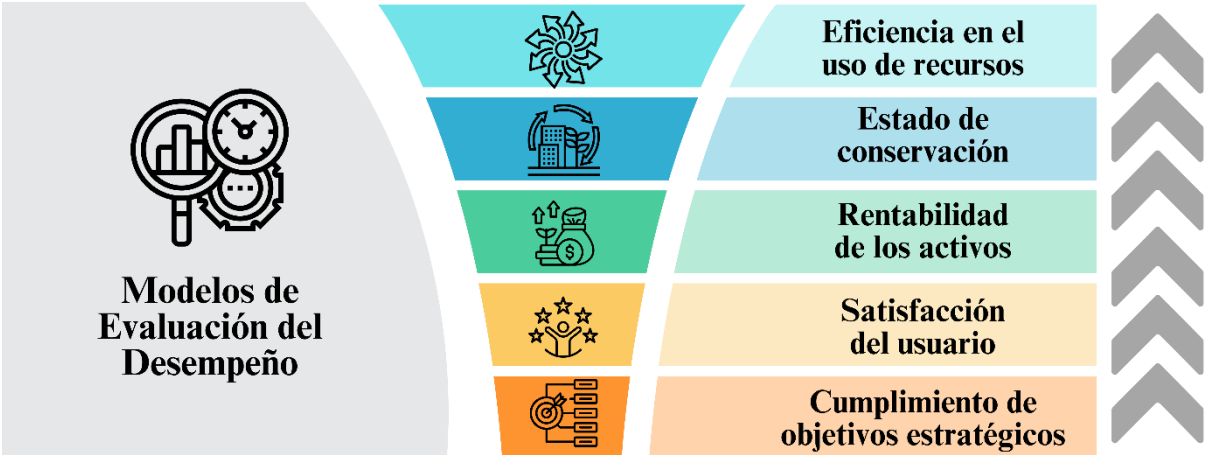
Silva & Vega, (2021) plantea que los modelos de evaluación del desempeño en la gestión de bienes inmuebles se presentan como instrumentos fundamentales para garantizar la eficiencia, efectividad y transparencia en la administración de los recursos públicos. Estas metodologías posibilitan la medición y análisis sistemático del uso, mantenimiento y rendimiento de los bienes municipales, facilitando la identificación de áreas susceptibles de mejora y el establecimiento de indicadores que reflejen tanto el rendimiento operativo como el impacto social y económico de las acciones realizadas.

Algunos modelos se fundamentan en indicadores específicos, como la eficiencia en la utilización de recursos, el estado de conservación y la rentabilidad de los activos, mientras que otros incorporan evaluaciones de la satisfacción de los usuarios y el cumplimiento de objetivos

estratégicos (Parra, 2021). La implementación de estos métodos de manera sistemática contribuye al desarrollo de una cultura de mejora continua en la gestión.

La adopción de modelos de evaluación del desempeño en la administración de bienes inmuebles refuerza la rendición de cuentas y promueve la transparencia en la gestión pública, al ofrecer una visión integral y objetiva de la efectividad de las políticas y acciones ejecutadas. Esta práctica no solo optimiza la eficiencia operativa, sino que también estimula la innovación y la adecuación de procesos, asegurando un uso responsable y sostenible de los recursos públicos en beneficio del interés colectivo (Ramos, 2022).

**Ilustración No. - 12. Modelos de evaluación de desempeño - Administración de predios**



**Fuente:** (Ramos, 2022)  
**Elaborado por:** Autora

### 1.2.11 Integración de criterios de responsabilidad social en la gestión

De acuerdo con Amaya & Delgado, (2022) la integración de criterios de responsabilidad social en la gestión ha emergido como un imperativo estratégico para las organizaciones, dado que conlleva la incorporación de valores éticos, ambientales y sociales en el proceso de toma de decisiones a todos los niveles.

Este enfoque no solo refuerza la reputación y la imagen institucional, sino que también capacita a las entidades para reaccionar de manera proactiva ante los desafíos sociales y ambientales, generando un impacto positivo tanto en la comunidad como en el entorno en general. La sinergia entre rentabilidad y compromiso social se establece como un motor para la innovación y el desarrollo sostenible.

Con el objetivo de alcanzar esta integración, las organizaciones implementan diversas herramientas y metodologías que les permiten evaluar y mejorar su desempeño en términos de sostenibilidad (Navarro , 2022). Entre estas prácticas se destacan la implementación de sistemas de indicadores, el desarrollo de políticas internas fundamentadas en estándares internacionales y la promoción de una cultura organizacional que priorice la transparencia y la responsabilidad.

La inclusión de criterios de responsabilidad social en la gestión se establece como un elemento diferenciador que potencia la competitividad y la resiliencia de las organizaciones. La efectiva integración de estos principios no solo fortalece las relaciones con los diversos grupos de interés, sino que también promueve una toma de decisiones basada en valores éticos y sostenibles (Salazar, 2021).

### **1.2.12 Retos y barreras en la administración de predios municipales**

(Torres, 2022) establece que la gestión de propiedades municipales se enfrenta a una serie de desafíos complejos que afectan la eficacia y eficiencia en la administración de estos bienes públicos. Entre los principales retos se destacan estructuras burocráticas inflexibles, procesos administrativos excesivamente complicados y restricciones presupuestarias, que obstaculizan la toma de decisiones adecuada y la implementación de estrategias de optimización.

Un aspecto adicional de gran relevancia es la falta de integración tecnológica y la obsolescencia de los sistemas de información empleados para el seguimiento y control de las propiedades. La carencia de herramientas digitales actualizadas y la escasa interoperabilidad entre distintos departamentos dificultan una gestión coordinada y transparente, lo que se traduce en ineficiencias en la utilización, mantenimiento y valorización de estos activos (Caballero, 2021).

Ante estos desafíos, resulta imperativo promover reformas estructurales que fomenten la modernización de los procesos administrativos, la capacitación del personal y la inclusión de tecnologías de información que faciliten la gestión integral de las propiedades municipales (Palacios, 2020). Abordar de manera sistemática estos obstáculos es fundamental para transformar la administración de bienes públicos, mejorar la transparencia y optimizar la utilización de los recursos en beneficio de la comunidad.

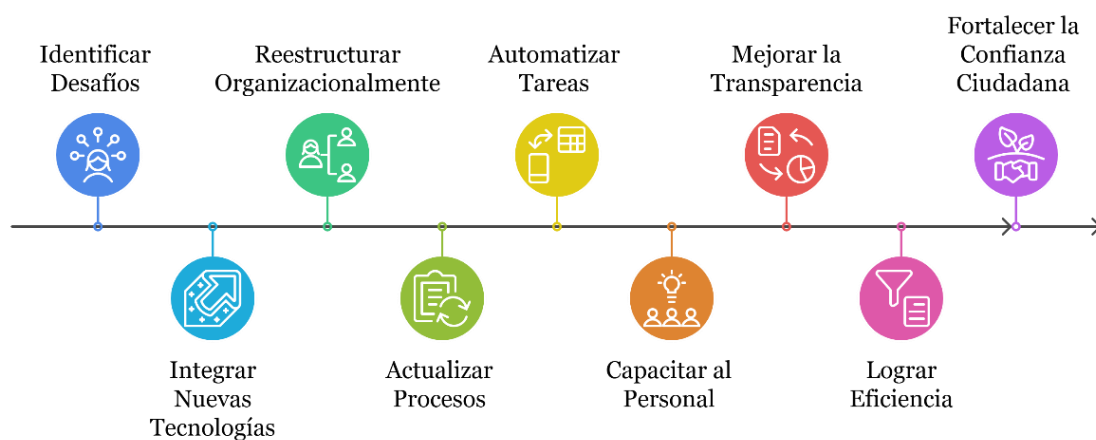
### 1.2.13 Propuestas para la optimización y modernización de la gestión

Según Sanchez, (2022) la optimización y modernización de la gestión se han erigido en pilares estratégicos para la transformación de la administración pública, en respuesta a los desafíos derivados de modelos tradicionales y a la necesidad de adaptarse a un entorno en constante evolución. Las iniciativas en este ámbito procuran la integración de nuevas tecnologías, la reestructuración organizacional y la actualización de los procesos normativos, con el objetivo de alcanzar una mayor eficiencia y transparencia en la administración de los recursos públicos.

Entre las iniciativas más sobresalientes se incluyen la digitalización de los procesos administrativos, la implementación de sistemas de información que faciliten el análisis de datos y la automatización de tareas rutinarias. Estas acciones no solo contribuyen a la reducción de los tiempos de respuesta y costos operativos, sino que además incrementan la transparencia y la rendición de cuentas, al proporcionar a la sociedad información en tiempo real respecto a la gestión de bienes y servicios públicos (Sánchez, 2022).

La adopción de estrategias integrales que combinan tecnología, reestructuración de procesos y formación del personal es esencial para lograr una administración pública moderna y eficiente (Vélez, 2020). Esta transformación no únicamente optimiza los procesos internos, sino que también refuerza la confianza ciudadana y promueve el desarrollo sostenible, estableciendo las bases para una gestión pública que responda de manera proactiva a los desafíos del siglo XXI.

**Ilustración No. - 13. Propuestas para optimizar y modernizar la gestión de predios**



**Fuente:** (Vélez, 2020)

**Elaborado por:** Autora

### 1.2.14 Impacto de la gestión de predios en el desarrollo local

De acuerdo a (Ramos, 2022) la gestión de propiedades municipales desempeña un papel crucial en el desarrollo territorial, dado que una administración eficiente de estas contribuye a la optimización del uso del suelo, a la generación de recursos económicos y a la mejora de la infraestructura urbana.

Una planificación adecuada y un mantenimiento oportuno de dichos bienes permiten convertir espacios infrutilizados en activos productivos, capaces de dinamizar la economía local y ofrecer servicios de calidad a la comunidad. Este proceso de transformación no solo favorece el crecimiento económico, sino que también enriquece la calidad de vida de los ciudadanos, al crear entornos urbanos más organizados y funcionales (Navarro , 2022).

Un manejo estratégico de las propiedades municipales promueve la atracción de inversiones y el desarrollo de iniciativas de regeneración urbana, lo que resulta en la creación de empleo y en el fortalecimiento del tejido social. Según (Sandoval & Vargas, 2020) la inclusión de políticas de transparencia y rendición de cuentas en la gestión de estos activos asegura que los recursos sean utilizados de manera eficiente, fomentando la participación ciudadana y el control social.

**Ilustración No. - 14. Desafíos en la administración de predios**



**Fuente:** (Palacios, 2020)

**Elaborado por:** Autora

### **1.3. Fundamentación legal y social**

La gestión de los predios municipales del cantón La Libertad se enmarca en un conjunto de normas y principios jurídicos que dotan de legitimidad y obligatoriedad a las acciones del Gobierno Autónomo Descentralizado (GAD) y orientan su actuación hacia el desarrollo local sostenible. Este trabajo se sustenta en la necesidad de cumplir con estas disposiciones y de responder a las demandas de la sociedad mediante prácticas éticas, inclusivas y responsables.

#### **1.3.1. Fundamentación legal**

El marco legal que sustenta la gestión pública de los predios municipales del GAD La Libertad está conformado por un conjunto de normas nacionales y locales que otorgan competencias, definen responsabilidades y orientan las acciones del gobierno local para garantizar un desarrollo territorial planificado, justo y sostenible.

#### **Constitución de la República del Ecuador (2008)**

La Constitución es el máximo cuerpo normativo del país y establece los principios y derechos que rigen la gestión de los bienes públicos. El Artículo 264 reconoce como competencias exclusivas de los gobiernos municipales la planificación y regulación del uso del suelo, la elaboración y administración de catastros inmobiliarios urbanos y rurales, y el control sobre la ocupación y urbanización del territorio. Esto implica que el GAD La Libertad tiene el deber de garantizar un uso ordenado, equitativo y sostenible del suelo municipal.

El Artículo 375 de la Constitución consagra el derecho de las personas a una vivienda adecuada y segura, lo que obliga a los gobiernos locales a promover políticas y proyectos de regularización de predios, así como a facilitar el acceso a la propiedad formal para los sectores más vulnerables. Asimismo, el Artículo 100 fomenta la participación ciudadana en la planificación y gestión pública, un principio esencial para la toma de decisiones relacionadas con el uso de los predios municipales.

La Constitución establece además en su Artículo 3 numeral 5 la obligación del Estado de planificar el desarrollo del país y de promover un ordenamiento territorial equitativo y solidario,

lo que refuerza el mandato para que los GAD gestionen los bienes municipales en beneficio del interés general.

### **Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD)**

El COOTAD es la norma que regula la estructura, competencias y funcionamiento de los gobiernos autónomos descentralizados. El Artículo 54 literal c atribuye a los GAD municipales la competencia de establecer el régimen de uso, ocupación y urbanización del suelo, garantizando la existencia de zonas verdes, espacios públicos y áreas de equipamiento comunal, en el marco del ordenamiento territorial. Esta disposición convierte al GAD en el principal responsable del uso planificado del suelo y de los bienes municipales.

El Artículo 55 señala que el ejercicio de estas competencias debe estar alineado con los principios de buen gobierno, eficiencia, transparencia y sostenibilidad, lo que implica que la gestión predial debe responder a criterios técnicos y legales, y estar sujeta a rendición de cuentas.

Asimismo, el Artículo 142 establece la obligación de los GAD de elaborar, actualizar y ejecutar sus planes de desarrollo y ordenamiento territorial, los cuales deben guiar la gestión de los predios municipales y asegurar su utilización en función del bienestar colectivo y del desarrollo sostenible del cantón.

### **Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS)**

La LOOTUGS refuerza el marco jurídico para la gestión del suelo y el ordenamiento territorial. El Artículo 15 dispone que los planes de ordenamiento territorial son de cumplimiento obligatorio y deben elaborarse con base en criterios técnicos, participativos, interinstitucionales y sustentables. Esto obliga al GAD La Libertad a articular la gestión de los predios municipales con los instrumentos de planificación y las políticas nacionales de ordenamiento territorial.

El Artículo 92 crea el Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo como órgano rector que emite regulaciones y directrices de carácter vinculante para los GAD, con el fin de garantizar

un uso racional y responsable del territorio. Esto implica que las decisiones sobre los predios municipales deben alinearse con las políticas nacionales y regionales de desarrollo territorial.

Además, la LOOTUGS establece mecanismos para la protección de áreas de interés ambiental, la promoción de la equidad en el acceso al suelo y la prevención de la especulación inmobiliaria, aspectos fundamentales para una gestión predial socialmente responsable.

### **Ordenanzas municipales emitidas por el GAD La Libertad**

Las ordenanzas municipales constituyen el marco normativo local que regula de manera específica la administración, arrendamiento, venta y uso de los predios municipales. Estas normativas, alineadas con el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) y el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS), definen los procedimientos técnicos y administrativos para la regularización de terrenos, los requisitos para trámites de legalización y las obligaciones de los beneficiarios de estos procesos.

Las ordenanzas establecen los informes técnicos, catastros, avalúos y estudios que deben acompañar las solicitudes de arrendamiento o compra-venta, así como los mecanismos de control y fiscalización para evitar la ocupación irregular, el uso inadecuado del suelo y posibles actos de corrupción. Además, promueven la inclusión de criterios de equidad y sostenibilidad en la distribución de los terrenos y el desarrollo de proyectos que beneficien a la comunidad.

Estas normas locales reflejan la responsabilidad del GAD La Libertad de asegurar un uso eficiente de los bienes públicos y de garantizar que los predios municipales sean administrados en función del interés general, contribuyendo al desarrollo territorial ordenado, la cohesión social y el bienestar colectivo.

#### **1.3.2. Fundamentación social**

La fundamentación social del presente trabajo parte del reconocimiento de que la gestión responsable de los predios municipales tiene un impacto directo en el bienestar colectivo y en la construcción de comunidades más justas e inclusivas. La Constitución del Ecuador (Art. 100) consagra el derecho y deber de la ciudadanía a participar en los procesos de planificación y gestión pública, mediante mecanismos de consulta, deliberación y control social. Este mandato

convierte a la participación ciudadana en un pilar de la gobernanza local y en un componente esencial de la gestión de los predios municipales.

La administración adecuada de estos bienes contribuye a la reducción de desigualdades sociales, al garantizar que los sectores más vulnerables accedan a la propiedad y a servicios básicos mediante procesos de legalización justos y accesibles. El ordenamiento territorial, basado en criterios de equidad y sostenibilidad, fomenta un crecimiento urbano planificado, evitando asentamientos informales, conflictos por la tierra y deficiencias en la infraestructura y los servicios públicos.

La responsabilidad social en la gestión de predios municipales implica reconocer el suelo como un recurso estratégico para el desarrollo, cuyo aprovechamiento debe orientarse al bien común y no a intereses particulares. Esto exige fortalecer la cultura de transparencia, rendición de cuentas y corresponsabilidad entre el gobierno local y la ciudadanía, promoviendo la participación activa en la definición de los usos del suelo, la fiscalización de la gestión predial y el diseño de políticas públicas que respondan a las necesidades reales de la comunidad.

Además, la gestión socialmente responsable de los predios municipales contribuye al logro de los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS), en especial el ODS 11 (ciudades y comunidades sostenibles), el ODS 16 (paz, justicia e instituciones sólidas) y el ODS 17 (alianzas para lograr los objetivos), reforzando el compromiso del GAD La Libertad con un desarrollo inclusivo, equitativo y ambientalmente responsable.

### **1.3.3. Análisis integrador**

El análisis de la fundamentación legal y social permite identificar que el marco jurídico otorga al GAD La Libertad un amplio conjunto de competencias y responsabilidades para gestionar los predios municipales de manera técnica y planificada, mientras que el componente social exige que esta gestión sea inclusiva, participativa y orientada al interés general. La integración de ambos enfoques no solo asegura la legalidad de los procesos, sino que también legitima la acción pública al estar alineada con los principios de justicia social, equidad y sostenibilidad. Esto convierte a la gestión predial en un instrumento estratégico para fortalecer el desarrollo local y mejorar la calidad de vida de la población, promoviendo un uso responsable y solidario del territorio.

## 1.4. Marco conceptual

**Responsabilidad Social:** Compromiso ético y voluntario de las instituciones para contribuir al bienestar social y ambiental, promoviendo prácticas sostenibles y transparencia en la gestión pública.

**Gestión Pública de Predios Municipales:** Conjunto de estrategias y normativas destinadas a la administración eficiente de los bienes inmuebles municipales, garantizando su uso adecuado y sostenible.

**Transparencia y Rendición de Cuentas:** Principios que rigen la administración pública para garantizar el acceso a la información y la justificación del uso de recursos por parte de las autoridades.

**Ordenamiento Territorial:** Planificación del uso del suelo basada en criterios de sostenibilidad y equidad para optimizar el desarrollo urbano y rural de una región.

**Participación Ciudadana:** Involucramiento activo de la comunidad en los procesos de toma de decisiones para fortalecer la gobernanza local y la corresponsabilidad social.

**Desarrollo Sostenible:** Modelo de crecimiento económico y social que satisface las necesidades actuales sin comprometer la capacidad de las generaciones futura.

**Marco Normativo:** Conjunto de leyes y regulaciones que establecen las disposiciones legales para la gestión y uso del suelo en el ámbito municipal.

**Gobernanza Local:** Sistema de organización y gestión del poder en los municipios, basado en la eficiencia administrativa, la participación de la ciudadanía y el cumplimiento de la normativa.

**Recaudación Tributaria:** Proceso mediante el cual las municipalidades obtienen ingresos a través de impuestos y tasas aplicadas a los predios urbanos y rurales.

**Catastro Municipal:** Registro oficial de los bienes inmuebles de un territorio, que permite planificar el ordenamiento urbano y gestionar la recaudación de impuestos.

**Políticas Públicas:** Conjunto de acciones y estrategias implementadas por el gobierno para abordar problemas específicos y promover el bienestar de la población.

**Regularización de Predios:** Proceso administrativo y legal que permite a los ciudadanos obtener títulos de propiedad sobre terrenos municipales, garantizando seguridad jurídica.

**Innovación en la Gestión Pública:** Aplicación de nuevas tecnologías y metodologías en la administración municipal para mejorar la eficiencia, la transparencia y la participación social.

**Bienes Municipales:** Propiedades de titularidad pública destinadas a la prestación de servicios, el desarrollo urbano y el beneficio de la comunidad.

**Instrumentos de Planificación Territorial:** Herramientas utilizadas por los gobiernos locales para diseñar estrategias de ordenamiento del suelo y definir usos específicos en el territorio.

**Derecho a la Vivienda:** Principio constitucional que garantiza el acceso de la población a un hábitat digno y adecuado, promoviendo la inclusión social y la equidad.

**Sostenibilidad Fiscal Municipal:** Capacidad de los gobiernos locales para mantener un equilibrio financiero mediante la adecuada gestión de ingresos y egresos en la administración pública.

## **CAPÍTULO II**

### **METODOLOGÍA DE INVESTIGACIÓN**

#### **2.1 Contexto de la investigación**

La investigación en cuestión se realizó en el cantón La Libertad, con el objetivo de analizar el impacto de la responsabilidad social sobre la gestión pública de los terrenos municipales administrados por el GAD. Este estudio profundiza en las características socioeconómicas y legislativas del cantón, además de examinar los sistemas de transparencia, participación ciudadana y desarrollo sostenible aplicados en la gestión de dichos terrenos municipales.

#### **2.2 Diseño y alcance de la investigación**

La investigación adoptó un diseño descriptivo, analítico y correlacional, orientado a caracterizar las prácticas y estrategias de gestión de los predios municipales del GAD La Libertad y a evaluar su relación con los principios de responsabilidad social. Este diseño permitió identificar las prácticas administrativas predominantes y analizar su impacto en el desarrollo territorial, la calidad de vida de la comunidad y la sostenibilidad del cantón.

El alcance del estudio es descriptivo-analítico, dado que no solo se identificaron y describieron las características de la gestión predial, sino que también se analizaron sus efectos y áreas de mejora para proponer estrategias de optimización.

#### **2.3 Tipos y métodos de investigación**

La investigación se desarrolló bajo un tipo de investigación mixta, combinando enfoques cualitativos y cuantitativos, lo que permitió obtener una visión integral de la gestión de los predios municipales en el GAD La Libertad. Esta combinación de enfoques facilitó el análisis de aspectos normativos, administrativos y operativos, así como la percepción ciudadana sobre la eficiencia, transparencia y sostenibilidad del proceso de gestión predial.

Desde el enfoque descriptivo, se caracterizaron las prácticas administrativas y normativas aplicadas en la administración de los predios municipales, identificando su alineación con los principios de responsabilidad social. El enfoque analítico permitió evaluar las relaciones entre las prácticas de gestión y su impacto en el desarrollo local y la calidad de vida de la comunidad. Además, se realizó un análisis correlacional, mediante la aplicación de indicadores que cuantificaron variables clave como el acceso a la información pública, la participación ciudadana en la toma de decisiones y la implementación de estrategias de sostenibilidad.

En el plano metodológico, se emplearon técnicas como entrevistas a funcionarios del GAD, encuestas a la ciudadanía y observación directa de procesos administrativos. Estas herramientas permitieron recopilar información detallada sobre el papel de la responsabilidad social en la gestión de los predios municipales y proponer estrategias para su optimización. Los métodos aplicados fueron el inductivo, que facilitó la identificación de patrones y buenas prácticas, y el analítico, que permitió examinar los factores que influyen en la gestión predial y los métodos administrativos utilizados.

### **2.3.1 Método inductivo**

Este enfoque se implementó con el objetivo de analizar el fenómeno en estudio y desarrollar estrategias de gestión que favorezcan la integración efectiva de los principios de responsabilidad social en la administración de los predios municipales. La combinación de observación directa y entrevistas a actores clave, como funcionarios del GAD y representantes de la comunidad, permitió recopilar información relevante sobre las prácticas de gestión del suelo en La Libertad, proporcionando una visión integral de su funcionamiento y desafíos.

### **2.3.2 Método analítico**

El enfoque analítico se aplicó para realizar un examen detallado de los datos recopilados durante la investigación de campo, con énfasis en la identificación de variables que influyen en la adopción de principios de responsabilidad social en la gestión de los predios municipales. Esta metodología permitió evaluar las prácticas de transparencia, la efectividad de los mecanismos de participación ciudadana y el impacto de las decisiones administrativas en el desarrollo sostenible del cantón.

## 2.4 Población y muestra

La población objeto de estudio incluye a los habitantes del cantón La Libertad, así como a los funcionarios del GAD responsables de la gestión de los predios municipales. Se seleccionaron ciudadanos en un rango de edad de 20 a 64 años, según datos del Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC, 2020), debido que representan el segmento poblacional con mayor actividad en procesos administrativos y de tenencia de predios. Asimismo, la inclusión de funcionarios municipales fue clave para obtener una visión institucional sobre la administración de los predios municipales y los desafíos que enfrenta el gobierno local en este ámbito.

Para la recopilación de datos cuantitativos, se empleó un muestreo probabilístico, garantizando que la selección de los encuestados fuera aleatoria y representativa de la población total del cantón. Este método minimizó sesgos en los resultados, asegurando que la información obtenida reflejara de manera precisa las condiciones y percepciones de la ciudadanía y de los actores gubernamentales involucrados en la gestión predial.

### 2.4.1 Determinación del tamaño de la muestra

La muestra se calculó mediante la siguiente fórmula estadística:

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

**Matriz No.- 1 Cálculo de la muestra para el estudio**

<b>Parámetro</b>	<b>Valor</b>
<b>N= Población total</b>	61.613
<b>Z= Nivel de confianza</b>	1.96
<b>p= Probabilidad de éxito</b>	0.5
<b>q= 1-p</b>	0.5
<b>e= Margen de error</b>	0.05
<b>n= Tamaño de la muestra</b>	383

Fuente: INEC 2020

Elaborado por: Autor

$$n = \frac{1.96^2 * 0.5 * 0.5 * 61.613}{0.05^2 * (61.613 - 1) + 1.96^2 * 0.5 * 0.5}$$

$$n = \frac{59173.1252}{154.9904}$$

$$n = 382$$

El cálculo determinó que 382 encuestas eran necesarias para garantizar un nivel de confianza del 95% y un margen de error del 5%, asegurando la validez de los resultados. Este tamaño de muestra permitió obtener datos fiables y representativos sobre la percepción de la comunidad y la efectividad de la gestión de predios municipales en el cantón La Libertad.

## 2.5 Técnicas e instrumentos de recolección de datos

En el marco del estudio denominado responsabilidad social en la gestión pública de los predios municipales del GAD La Libertad, se recurrió a una variedad de fuentes informativas para llevar a cabo un análisis detallado de la interrelación existente entre la administración de los predios municipales y los fundamentos de la responsabilidad social.

### 2.5.1 Fuentes primarias

Se recopiló información directa utilizando diversas técnicas de recolección de datos que facilitaron un entendimiento exhaustivo del tema de investigación.

- **Entrevistas a Expertos:** Se condujeron entrevistas específicas con funcionarios del GAD La Libertad, incluidos el Director de Planificación, el Jefe de Terrenos y miembros del Concejo Municipal. Estas entrevistas proporcionaron insights sobre la gestión presente de los terrenos municipales, los retos administrativos que enfrentan y las estrategias implementadas en el ámbito de la transparencia, la participación y el desarrollo sostenible.
- **Encuestas a la Comunidad:** Se realizaron encuestas a los residentes del cantón para medir su grado de conocimiento sobre la gestión de los predios municipales, su percepción acerca de los mecanismos de participación ciudadana y su confianza en la administración pública.

- **Observación Directa:** Se ejecutaron visitas a las oficinas del GAD La Libertad y a las áreas donde se encuentran predios municipales en condiciones irregulares. Este proceso posibilitó un análisis de las prácticas de gestión actuales y la identificación de oportunidades de mejora en la administración de estos activos.

### 2.5.2 Fuentes secundarias

Con el objetivo de robustecer el marco teórico de la investigación, se llevó a cabo una consulta de fuentes secundarias que ofrecieron tanto información contextual como normativa en relación con la gestión de predios municipales y la responsabilidad social en el ámbito de la administración pública.

- **La revisión documental:** incluyó un análisis de documentos legales y normativas vigentes, tales como la Constitución de la República del Ecuador, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), la Ley de Ordenamiento Territorial y las ordenanzas municipales emitidas por el GAD La Libertad.
- **Estudios académicos y publicaciones oficiales:** se consideraron investigaciones previas, artículos científicos y documentos producidos por organismos tanto nacionales como internacionales, que abordan la gestión responsable de predios municipales y la repercusión de la participación ciudadana en la planificación territorial.
- **Informes internos del GAD La Libertad:** Se analizaron documentos sobre la administración de predios municipales, tales como planes de desarrollo territorial, ordenanzas vigentes y registros catastrales.

Los métodos y herramientas empleados en este análisis aseguraron una recolección de datos exhaustiva y exacta, lo que facilitó la elaboración de un estudio riguroso acerca de la responsabilidad social en la administración pública de los terrenos municipales del GAD La Libertad.

## 2.6 Validación de instrumentos de recolección de datos

La validación de instrumentos por expertos se realizó antes de la aplicación de las encuestas y entrevistas con el objetivo de asegurar la fiabilidad y pertinencia de los instrumentos utilizados en la investigación. Este proceso permitió detectar posibles sesgos en la redacción de las preguntas, evaluar la claridad de los ítems y garantizar que los instrumentos midieran adecuadamente las variables establecidas en el estudio.

Para la validación, se seleccionó a dos expertos en administración pública, y un profesional en planificación territorial y responsabilidad social, (Ver Anexo No.-3), quienes revisaron los instrumentos aplicando criterios como coherencia, relevancia y precisión en la formulación de preguntas. A partir de sus observaciones, se realizaron ajustes en la redacción de los ítems, mejorando su comprensión y adecuación al contexto del cantón La Libertad.

Este proceso de validación aseguró que la información recopilada a través de los instrumentos de recolección de datos fuera precisa y confiable, proporcionando una base sólida para el análisis y la formulación de conclusiones y recomendaciones en la gestión de los predios municipales.

## **2.7 Análisis de datos y procesamiento de información**

### **2.7.1 Análisis de datos**

El análisis de datos en el estudio sobre la responsabilidad social en la gestión pública de los predios municipales del GAD La Libertad se llevó a cabo mediante un enfoque mixto, combinando técnicas cuantitativas y cualitativas para obtener una visión integral del fenómeno investigado.

### **2.7.2 Procesamiento de información**

El procesamiento de los datos se llevó a cabo en varias fases:

- **Revisión y depuración de datos:** Se revisaron todas las encuestas para detectar posibles inconsistencias o respuestas incompletas. En el caso de las entrevistas, se realizó una transcripción textual para su posterior análisis.

- **Codificación y categorización:** Los datos cualitativos fueron organizados en categorías temáticas. Para los datos cuantitativos, se asignaron códigos numéricos a las respuestas con el fin de facilitar su análisis estadístico.
- **Análisis e interpretación:** Se compararon los resultados de las encuestas con las entrevistas para identificar coincidencias o discrepancias en la percepción de la ciudadanía y los funcionarios municipales.
- **Presentación de resultados:** Se elaboraron tablas y gráficos para visualizar la distribución de respuestas en las encuestas. Los hallazgos cualitativos se presentaron en forma de extractos textuales representativos de las entrevistas, resaltando los puntos clave identificados en el estudio.

## **CAPÍTULO III**

### **RESULTADOS**

#### **3.1 Análisis situacional**

La responsabilidad social en la administración pública implica llevar a cabo una gestión eficiente y equitativa de los bienes municipales, asegurando que su utilización genere beneficios para la comunidad. Los documentos revisados ponen de manifiesto la necesidad de establecer estrategias que promuevan la transparencia y la participación ciudadana en la gestión de los predios municipales del Gobierno Autónomo Descentralizado (GAD) La Libertad, con el fin de garantizar que las decisiones adoptadas se encuentren alineadas con las necesidades de la población.

En lo que respecta a la transparencia y la rendición de cuentas en la administración de los predios, se ha observado que la falta de claridad en esta gestión ha representado un desafío recurrente. Muchos terrenos municipales carecen de procedimientos adecuados de legalización y asignación, lo que puede generar incertidumbre y desconfianza en la ciudadanía. Es imperativo fortalecer la rendición de cuentas mediante plataformas digitales y mecanismos de control social que permitan a los ciudadanos acceder a información sobre el estado y uso de estos bienes.

La participación ciudadana en la toma de decisiones relativas a los predios municipales es, según los documentos analizados, bastante limitada. La inclusión de la comunidad en la planificación territorial se considera un elemento esencial de la responsabilidad social, ya que permite que las decisiones reflejen verdaderamente las necesidades del cantón. Por ende, se sugiere la implementación de audiencias públicas y espacios de diálogo para fortalecer dicha participación.

El impacto de la planificación territorial en el desarrollo sostenible es otro aspecto destacado en los documentos revisados. Se concluye que la gestión ineficiente de los predios municipales ha conducido a problemas de ocupación informal y subutilización de terrenos, afectando el crecimiento ordenado del cantón y generando un uso ineficaz de los recursos públicos. La adopción de un enfoque sostenible en la planificación territorial tiene el potencial de contribuir a una mejor distribución de la infraestructura y servicios.

Respecto a las barreras en la legalización de terrenos municipales, se ha identificado como uno de los problemas más significativos la falta de regularización de numerosos predios. La inexistencia de procesos ágiles y accesibles para la legalización ha ocasionado incertidumbre jurídica para los ciudadanos que los ocupan. Por lo tanto, es esencial establecer programas que faciliten la legalización, garantizando así el derecho a la propiedad y fortaleciendo la recaudación municipal.

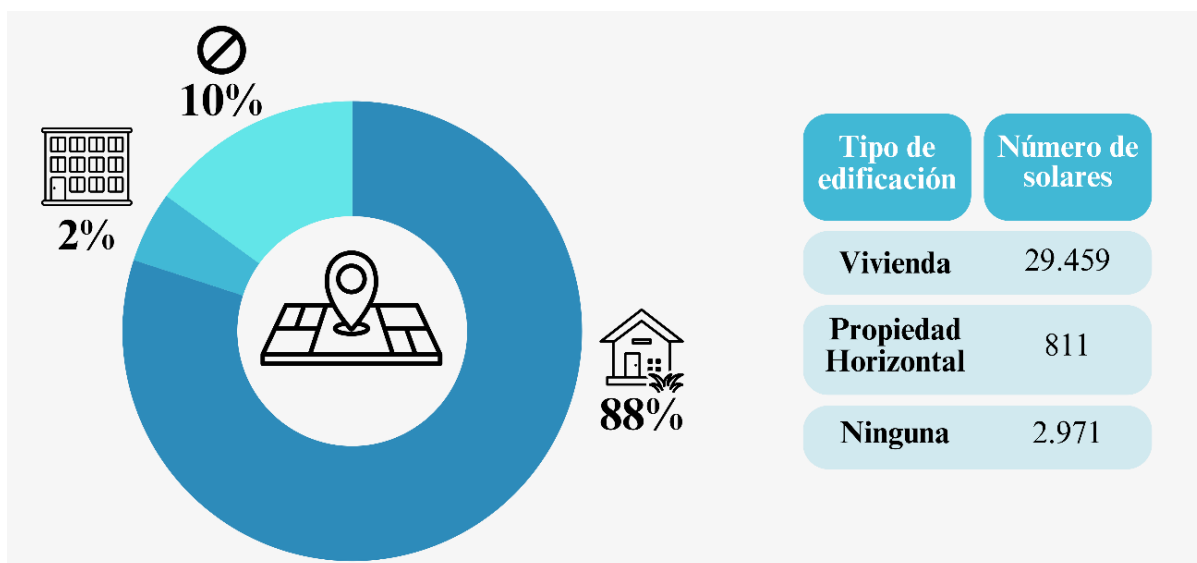
En cuanto a la normativa vigente y su aplicación en la gestión de predios, la Constitución de la República del Ecuador y el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) establecen lineamientos claros para la administración de bienes públicos. No obstante, los documentos evidencian que, en muchas ocasiones, estas normativas no se aplican adecuadamente, lo que resulta en vacíos legales y administrativos en la gestión predial. Es crucial que el GAD La Libertad refuerce el cumplimiento de las leyes y ordenanzas municipales vinculadas a la gestión de predios.

La modernización de los sistemas de catastro y administración de terrenos municipales representa un desafío persistente. La ausencia de herramientas tecnológicas dificulta el acceso a información actualizada sobre la propiedad y el uso de los predios municipales. La implementación de plataformas digitales puede optimizar la gestión predial, permitiendo una planificación y control más efectivos de estos bienes.

Asimismo, se ha identificado que la gestión de los predios municipales no siempre se encuentra articulada con otros planes de desarrollo territorial del cantón. La falta de coordinación entre las diferentes entidades públicas ha obstaculizado la ejecución de estrategias efectivas para la gestión de terrenos. Es necesario fortalecer la cooperación entre el GAD La Libertad, entidades gubernamentales y organizaciones comunitarias, a fin de mejorar la gestión del suelo.

En relación al impacto económico de la gestión predial en el cantón, se ha evidenciado que una adecuada administración de los predios municipales tiene un efecto significativo en la economía local. La regularización de terrenos y el cobro eficiente de impuestos prediales pueden incrementar los ingresos municipales, facilitando así la financiación de obras y servicios públicos esenciales. Sin embargo, la falta de estrategias claras para optimizar el uso de estos bienes limita su potencial como fuente de recursos para el desarrollo del cantón.

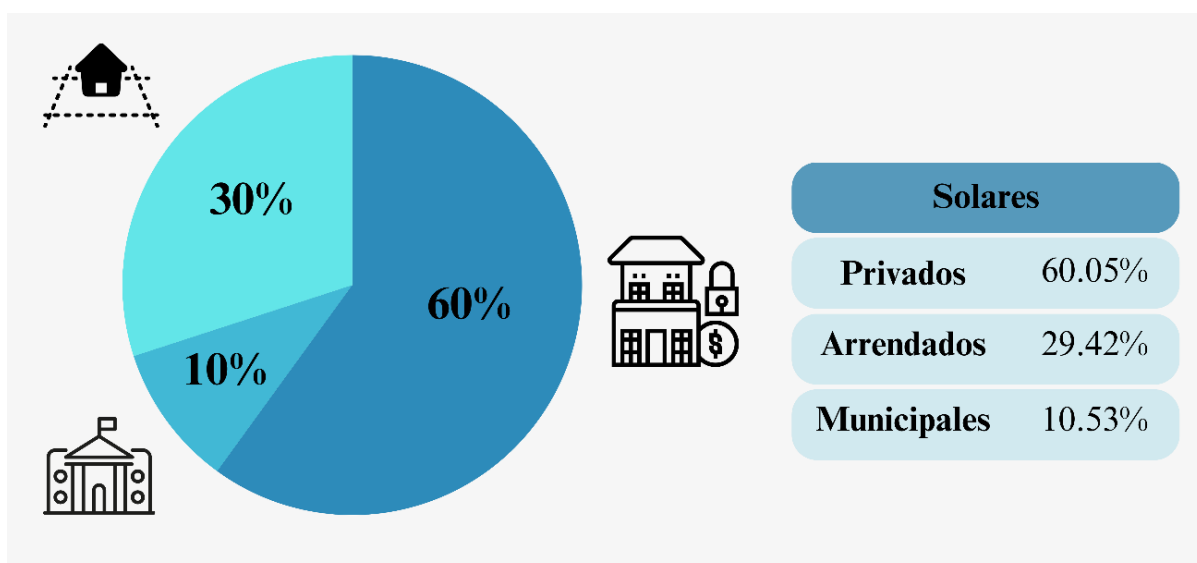
**Ilustración No.- 15 Tipo de edificación del cantón La Libertad**



**Elaborado por:** Autora

El cantón La Libertad cuenta con 33,241 solares, clasificados en tres categorías de edificación: Vivienda, Propiedad Horizontal y Ninguna. Esta información es relevante porque permite analizar el uso del suelo y la distribución de los predios, lo que incide directamente en la planificación territorial y en la gestión municipal de los terrenos. La responsabilidad social en la gestión pública implica garantizar que estos predios sean administrados de manera equitativa y eficiente para maximizar su impacto en el desarrollo comunitario.

**Ilustración No.- 16 Tipo de edificación del cantón La Libertad**



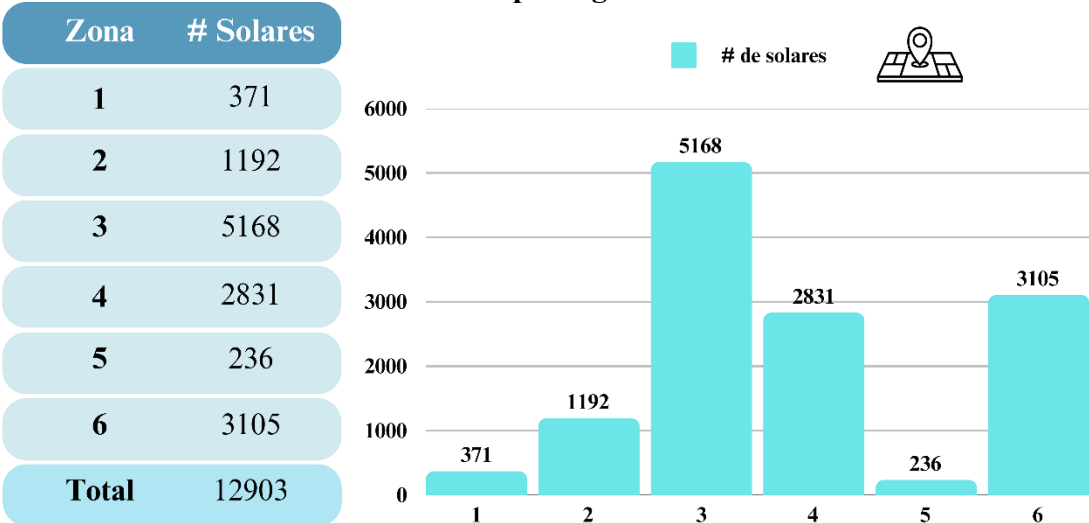
**Elaborado por:** Autora

Los solares están categorizados como arrendados, municipales y privados. Esta clasificación es clave para determinar el grado de control que tiene el GAD sobre estos terrenos y evaluar qué porcentaje del suelo municipal aún requiere regulación o legalización. Una gestión socialmente responsable debe garantizar que los terrenos municipales sean utilizados para beneficio público, evitando irregularidades en su ocupación y promoviendo su uso eficiente.

El cantón está dividido en 6 zonas geográficas y 107 sectores, lo que sugiere una gran heterogeneidad en la distribución de los predios y su administración. La gestión responsable de estos terrenos debe considerar las particularidades de cada zona para garantizar un desarrollo urbano equitativo. Además, una adecuada planificación territorial permitiría reducir problemas como el crecimiento informal, la subutilización de terrenos municipales y el acceso desigual a servicios públicos.

Los terrenos por legalizar en las distintas zonas refleja una distribución desigual, lo que sugiere diferencias en la planificación urbana y el acceso a procesos de regularización. La zona 3 concentra el mayor número de terrenos por legalizar con 5,168, lo que representa aproximadamente el 40% del total. Esto indica un área con una alta demanda de procesos de formalización, posiblemente debido a un crecimiento urbano acelerado sin una adecuada planificación catastral. Le siguen la zona 6 con 3,105 terrenos y la zona 4 con 2,831, evidenciando que estas áreas también requieren atención prioritaria en los planes de regularización.

**Ilustración No.- 17 Terrenos por legalizar en el cantón La Libertad**



**Fuente:** Campaña de legalización, GADMCLL 2024  
**Elaborado por:** Autora

En contraste, las zonas 1 y 2 presentan una menor cantidad de terrenos por legalizar, con 371 y 1,192, respectivamente. Esto podría deberse a que estas zonas ya han avanzado en procesos de legalización o cuentan con menor densidad poblacional. La zona 5 es la que presenta la menor cantidad de terrenos en esta situación, con 236, lo que sugiere que en este sector la propiedad de la tierra está más organizada o la cantidad de solares disponibles es significativamente menor.

El hecho de que la mayoría de los terrenos por legalizar se concentre en pocas zonas indica la necesidad de políticas públicas diferenciadas para cada sector. Es importante que los esfuerzos de legalización se enfoquen en las zonas con mayor número de terrenos pendientes, optimizando los procesos administrativos y garantizando acceso equitativo a la propiedad. Además, sería conveniente analizar las causas estructurales que han impedido la regularización en ciertas áreas, como la falta de planificación urbana, problemas legales o conflictos en la tenencia de la tierra.

Para abordar esta situación, se recomienda priorizar la regularización en las zonas con mayor número de terrenos sin legalizar, particularmente en la zona 3, donde se concentra la mayor problemática. También es fundamental realizar un estudio detallado sobre las barreras que impiden la formalización en cada sector y desarrollar estrategias diferenciadas según las necesidades específicas de cada zona. Implementar un sistema digital de control catastral y simplificar los trámites administrativos permitiría agilizar el proceso y garantizar un desarrollo urbano más ordenado.

Por otro lado, se ha detectado una deficiencia en la fiscalización y control de los predios municipales. La falta de un sistema riguroso de seguimiento ha permitido la proliferación de asentamientos informales y el uso inadecuado de terrenos. Para fortalecer la responsabilidad social en la gestión de estos bienes, es fundamental establecer mecanismos de supervisión periódica y sanciones para aquellos que incumplan la normativa.

En conclusión, se sugiere la implementación de un modelo de gestión basado en la responsabilidad social es crucial para mejorar la administración de los predios municipales. Este modelo debe incorporar estrategias de transparencia, participación ciudadana y desarrollo sostenible, garantizando que estos bienes sean utilizados de manera eficiente y en beneficio de toda la comunidad.

## **3.2 Análisis sobre antecedentes y normativas específicas aplicadas en el cantón La Libertad**

### **3.2.1 Antecedentes de la gestión predial en el cantón La Libertad**

La administración de los predios municipales en el cantón La Libertad ha enfrentado múltiples desafíos históricos relacionados con la regularización de terrenos y la planificación territorial. Desde su cantonización el 14 de abril de 1993, La Libertad ha registrado un crecimiento acelerado debido a su dinámica económica, impulsada principalmente por el comercio, la industria petrolera y el turismo. Sin embargo, este crecimiento no ha sido acompañado por una adecuada planificación urbana, lo que ha generado asentamientos irregulares y un uso desordenado del suelo.

En respuesta a esta problemática, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de La Libertad (GADMCLL) ha implementado diversos programas para la regularización de terrenos municipales. En 2003, se estableció un sistema de catastro inmobiliario multifinanciado y cartográfico predial urbano, con el objetivo de mejorar la planificación y el control del suelo en el cantón. A pesar de estos esfuerzos, aún existen 12.903 predios sin regularizar, lo que ha limitado la recaudación tributaria y el desarrollo territorial sostenible.

En 2024, el GADMCLL lanzó el Proyecto de Campaña de Legalización de Terrenos Urbanos, cuyo objetivo principal es legalizar el 80% de los predios no regularizados en el catastro municipal. Este proyecto busca no solo formalizar la tenencia de la tierra, sino también incentivar la cultura de legalización mediante facilidades de pago y un sistema digital de actualización catastral.

### **3.2.2 Normativas Específicas Aplicadas en La Libertad**

La gestión predial en La Libertad está regulada por un conjunto de normativas nacionales y locales que buscan garantizar el uso ordenado del suelo y la transparencia en la administración de los bienes municipales. Entre las principales normativas aplicadas se encuentran:

**Constitución de la República del Ecuador:** En su **Título V (Artículos 262-267)** establece la competencia de los Gobiernos Autónomos Descentralizados (GAD) para formular planes de desarrollo y ordenamiento territorial, en articulación con la planificación nacional y regional.

**Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD):** En su **artículo 54, literal c**, define que los GAD municipales tienen la responsabilidad de establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales. Regula la asignación y uso de bienes públicos, estableciendo lineamientos para la venta, arrendamiento y uso de predios municipales.

**Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS):** En su **artículo 15**, establece que los planes de ordenamiento territorial son de cumplimiento obligatorio para las entidades públicas y privadas, garantizando un desarrollo urbano sostenible. Por otro lado, en su **artículo 92**, crea el **Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo**, encargado de emitir regulaciones nacionales obligatorias para los GAD municipales y metropolitanos.

**Ordenanza Municipal sobre Arrendamiento y Compra-Venta de Terrenos Municipales:** Regula el procedimiento para la legalización de terrenos municipales en el cantón La Libertad, además establece la necesidad de un **informe técnico** para determinar si un predio está afectado por el Plan de Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo. La ordenanza fue actualizada en 2022, conforme al Registro Oficial N° 435 del 29 de agosto de 2022, alineándose con el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) y el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) del cantón.

**Código Orgánico Administrativo (COA):** Regula los procedimientos administrativos internos del GAD La Libertad en la gestión de bienes municipales, garantizando la eficiencia en los trámites de legalización y regularización predial.

**Normativa sobre Límites Territoriales:** En virtud de la Ley de Fijación de Límites Territoriales Internos, el cantón La Libertad mantiene conflictos limítrofes con Salinas, lo que ha requerido la intervención de un Tribunal Arbitral para la delimitación exacta de su territorio. A pesar de la existencia de un Laudo Arbitral de 2015, el conflicto limítrofe no ha sido completamente resuelto, afectando la administración de algunos predios municipales.

### **3.3 Análisis de experiencias en otros cantones sobre responsabilidad social en la gestión pública de los predios municipales**

El estudio de diversas experiencias en la gestión de predios municipales bajo un enfoque de responsabilidad social permite identificar buenas prácticas y desafíos comunes en distintos territorios. A continuación, se presentan tres cantones en Ecuador que han implementado estrategias de gestión predial con un enfoque de responsabilidad social:

#### **1. Cantón Cuenca**

Cuenca ha desarrollado un modelo de gestión predial basado en la digitalización de catastros y la participación ciudadana en la toma de decisiones sobre el uso del suelo. La implementación de una plataforma digital de consulta ha permitido mejorar la transparencia en la administración de predios municipales, optimizando los procesos de legalización y facilitando el acceso a información sobre terrenos municipales. Además, se han realizado campañas de regularización para reducir la informalidad y garantizar el acceso equitativo a la propiedad.

#### **2. Cantón Quito**

El municipio de Quito ha promovido un modelo de gestión basado en la sostenibilidad y la responsabilidad social, enfocándose en la planificación territorial y el ordenamiento urbano. A través de ordenanzas municipales, se ha incentivado la inversión en infraestructura urbana y la protección de áreas de interés ambiental. La gestión de predios ha incorporado mecanismos de participación ciudadana para definir el uso del suelo y garantizar la equidad en la distribución de terrenos municipales.

#### **3. Cantón Guayaquil**

En Guayaquil, la administración de predios municipales ha priorizado la regularización de asentamientos informales y la integración de poblaciones vulnerables a través de proyectos de vivienda social. La responsabilidad social en la gestión predial se ha reflejado en programas de acceso a créditos para la legalización de terrenos y la implementación de sistemas tecnológicos

para la optimización del catastro municipal. A pesar de los avances, persisten desafíos en la regulación de predios ocupados de manera informal.

**Matriz No.- 2 Cuadro comparativo: experiencias en gestión predial con enfoque de responsabilidad social**

<b>Cantón</b>	<b>Responsabilidad social en la gestión predial</b>	<b>Estrategias de regulación de predios</b>
<b>Cuenca</b>	Digitalización de catastros; participación ciudadana en la toma de decisiones; campañas de regularización.	Plataforma digital de consulta; optimización de procesos de legalización; acceso a información; reducción de informalidad.
<b>Quito</b>	Planificación territorial con criterios de sostenibilidad; protección de áreas de interés ambiental; participación ciudadana.	Incentivos a la inversión urbana; protección ambiental mediante ordenanzas; participación en la definición del uso del suelo.
<b>Guayaquil</b>	Programas de acceso a créditos; integración de poblaciones vulnerables mediante vivienda social; uso de tecnología.	Regularización de asentamientos informales; implementación de sistemas tecnológicos para optimizar el catastro municipal.
<b>La Libertad</b>	Propuesta de modelo basado en la responsabilidad social; necesidad de fortalecer la transparencia y la participación.	Proyecto de legalización de terrenos urbanos; actualización catastral pendiente; escaso uso de tecnología hasta ahora.

**Fuente:** Investigación realizada

**Elaborado por:** Autora

La matriz evidencia que, aunque todos los cantones comparten el objetivo de regularizar predios y garantizar un uso socialmente responsable del suelo, el nivel de avance y las estrategias varían. Cuenca y Quito destacan por la integración de tecnología y participación ciudadana en la gestión, mientras que Guayaquil ha priorizado la regularización de asentamientos y la inclusión social mediante vivienda. La Libertad, en cambio, se encuentra en un proceso de fortalecimiento de estos componentes mediante el diseño de su modelo de gestión predial con enfoque de responsabilidad social.

### 3.4 Análisis de las encuestas realizadas

#### GÉNERO

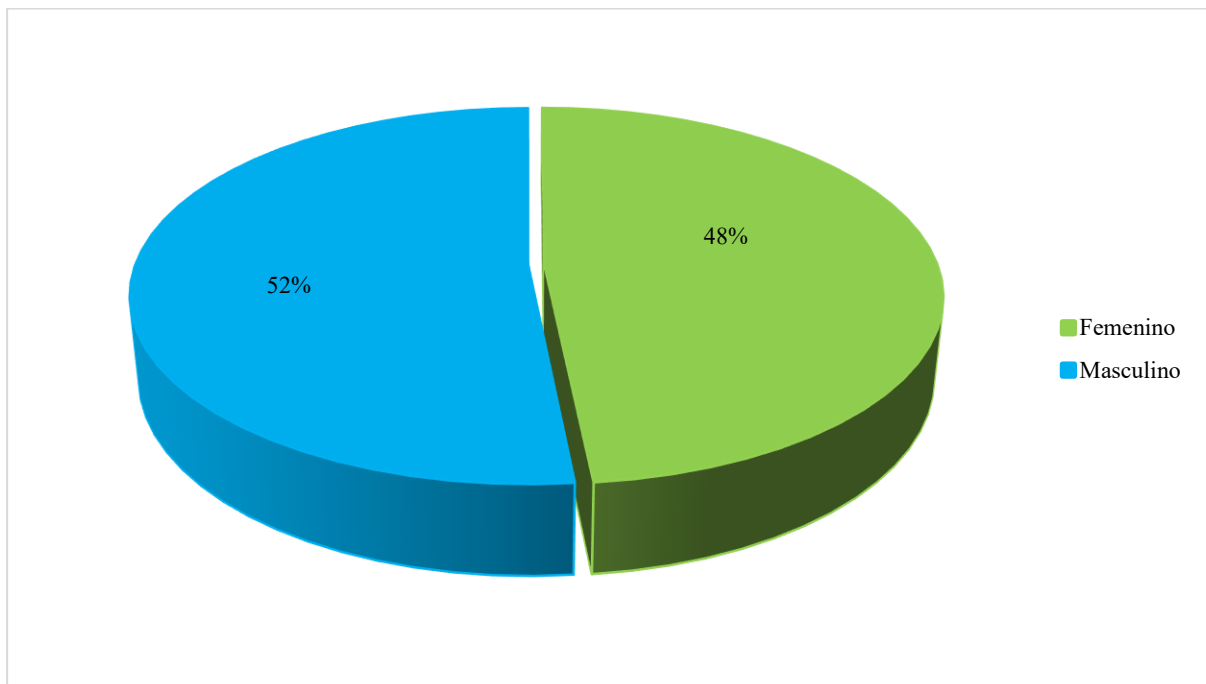
Tabla No.- 1 Género

GÉNERO			
A	DETALLE	F	%
	Femenino	185	48.43%
	Masculino	197	51.57%
	<b>TOTAL</b>	<b>382</b>	<b>100.00%</b>

Fuente: Encuestas realizadas

Elaborado por: Autora

Gráfico No.- 1 Género



Fuente: Encuestas realizadas

Elaborado por: Autora

La gráfica de género refleja una distribución equitativa dentro de la muestra analizada, con un 52% de hombres y un 48% de mujeres. Esta representación balanceada asegura que las percepciones recopiladas representen de manera proporcional las opiniones de ambos grupos, lo que refuerza la validez de los resultados.

## Edad

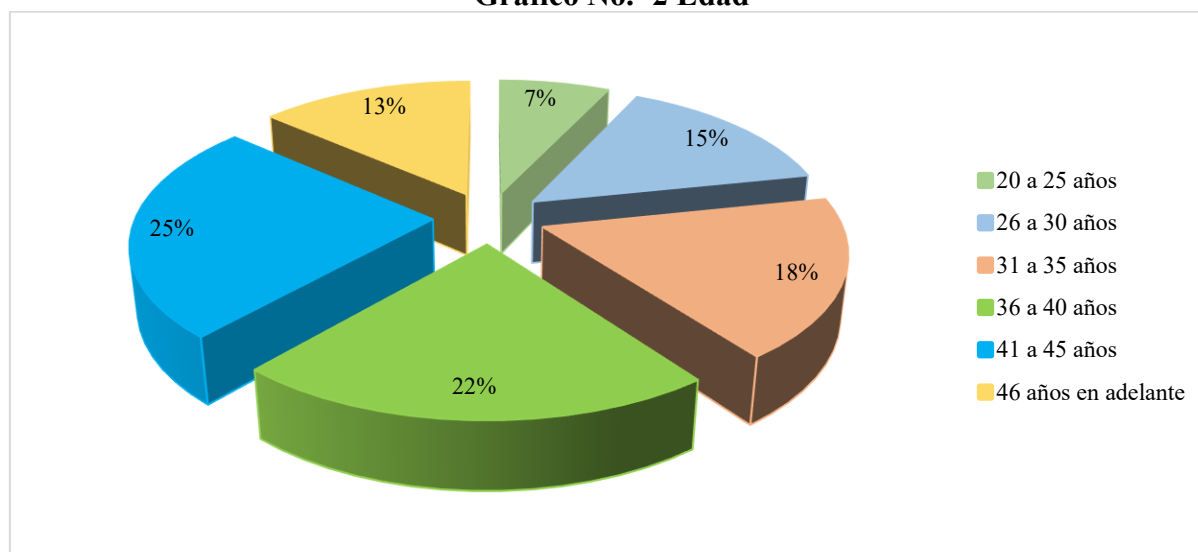
Tabla No.- 2 Edad

EDAD			
	DETALLE	F	%
B	20 a 25 años	27	7.07%
	26 a 30 años	56	14.66%
	31 a 35 años	69	18.06%
	36 a 40 años	83	21.73%
	41 a 45 años	95	24.87%
	46 años en adelante	52	13.61%
	TOTAL	382	100.00%

Fuente: Encuestas realizadas

Elaborado por: Autora

Gráfico No.- 2 Edad



Fuente: Encuestas realizadas

Elaborado por: Autora

La gráfica presenta la distribución etaria de los encuestados, destacando una mayor representación en los rangos de 41 a 45 años (25%) y 36 a 40 años (22%). Esto sugiere que la población más interesada o participativa en la gestión predial está conformada por adultos en plena etapa productiva. En contraste, el grupo de 20 a 25 años (7%) muestra la menor representación, lo que indica un bajo nivel de involucramiento de los jóvenes en los procesos de regularización y administración de predios.

## Nivel de instrucción

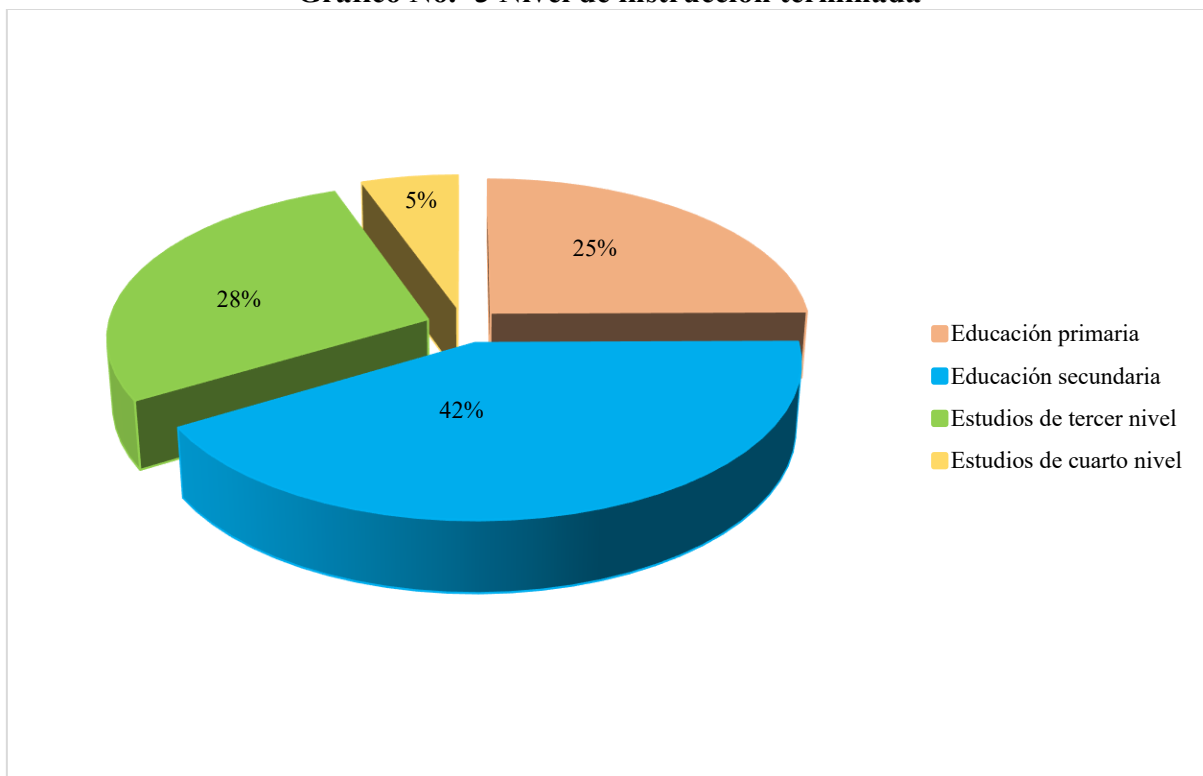
Tabla No.- 3 Nivel de instrucción terminada

NIVEL DE INSTRUCCIÓN TERMINADA			
	DETALLE	F	%
C	Educación primaria	95	24,87%
	Educación secundaria	159	41,62%
	Estudios de tercer nivel	107	28,01%
	Estudios de cuarto nivel	21	5,50%
	TOTAL	382	100,00%

Fuente: Encuestas realizadas

Elaborado por: Autora

Gráfico No.- 3 Nivel de instrucción terminada



Fuente: Encuestas realizadas

Elaborado por: Autora

La gráfica muestra el nivel educativo de los encuestados, destacando que la mayoría posee educación secundaria (42%), seguido de quienes tienen estudios de tercer nivel (28%). Además, un 25% cuenta con educación primaria, mientras que solo un 5% ha alcanzado estudios de cuarto nivel.

**II. ¿Considera que la administración de los predios municipales promueve activamente la responsabilidad social en beneficio de la comunidad?**

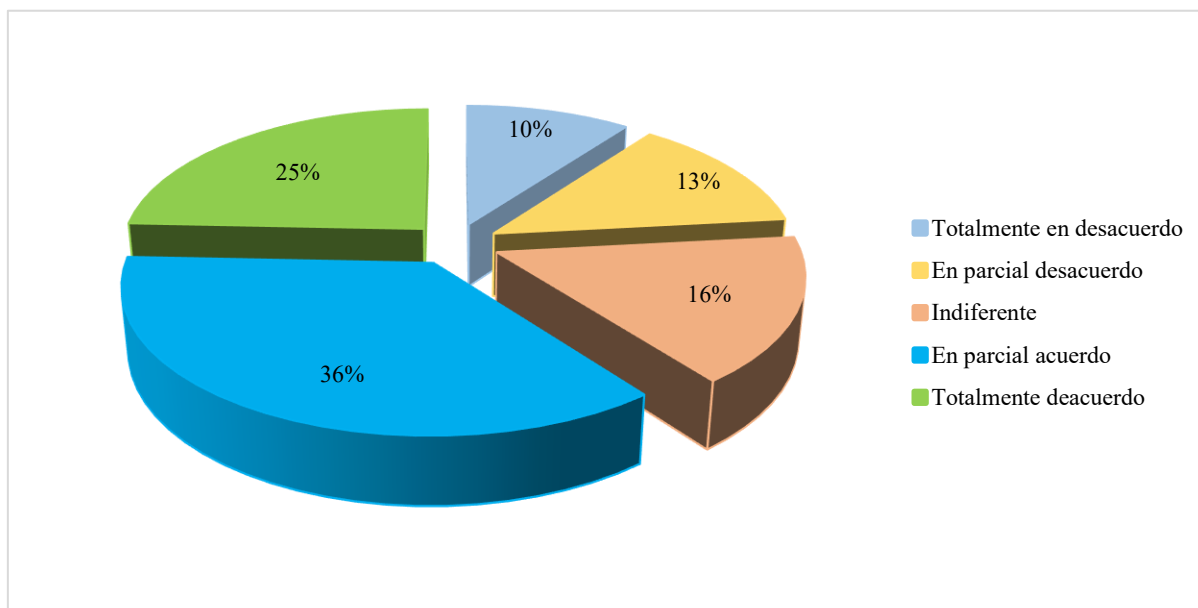
**Tabla No.- 4 Administración de los predios**

<b>ADMINISTRACIÓN DE LOS PREDIOS</b>			
	<b>DETALLE</b>	<b>F</b>	<b>%</b>
<b>II</b>	Totalmente en desacuerdo	39	10,21%
	En parcial desacuerdo	50	13,09%
	Indiferente	62	16,23%
	En parcial acuerdo	138	36,13%
	Totalmente de acuerdo	93	24,35%
	<b>TOTAL</b>	<b>382</b>	<b>100,00%</b>

**Fuente:** Encuestas realizadas

**Elaborado por:** Autora

**Gráfico No.- 4 Administración de los predios**



**Fuente:** Encuestas realizadas

**Elaborado por:** Autora

La gráfica muestra el nivel de acuerdo de los encuestados respecto a la gestión predial. Un 36% está parcialmente de acuerdo y un 25% totalmente de acuerdo, lo que sugiere una percepción mayormente positiva, aunque con margen de mejora. No obstante, un 16% se mantiene indiferente, mientras que un 13% expresa parcial desacuerdo y un 10% total desacuerdo, reflejando la existencia de deficiencias en ciertos procesos administrativos.

**I2. ¿Cree que las políticas implementadas para la gestión de predios están orientadas a mejorar el bienestar y la calidad de vida de los habitantes?**

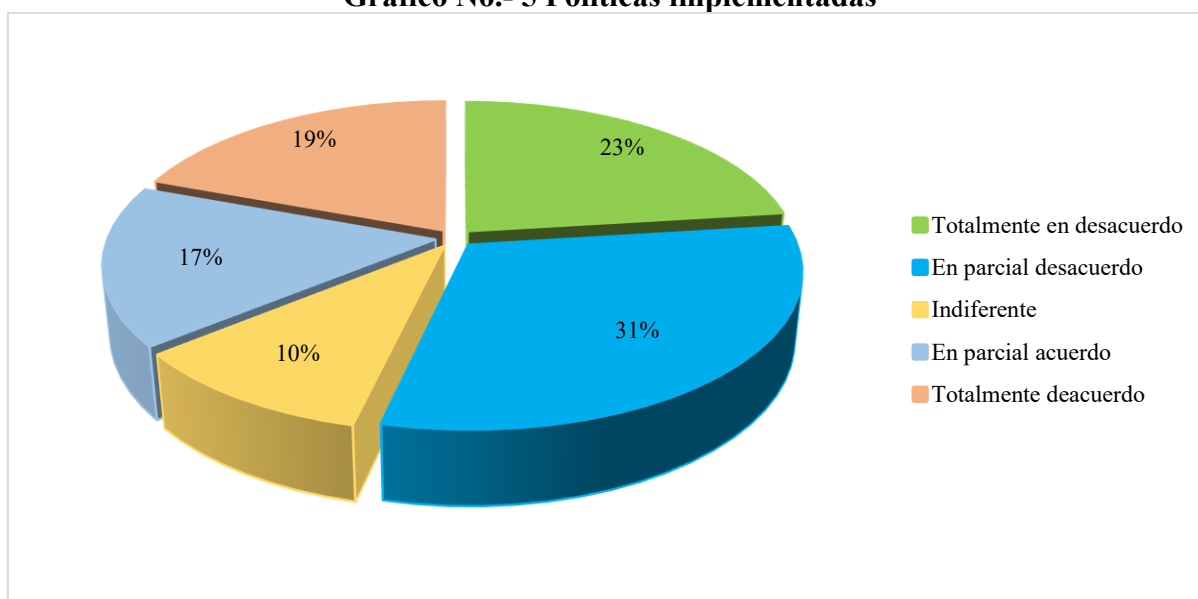
**Tabla No.- 5 Políticas implementadas**

<b>POLÍTICAS IMPLEMENTADAS</b>			
	<b>DETALLE</b>	<b>F</b>	<b>%</b>
<b>I2</b>	Totalmente en desacuerdo	88	23,04%
	En parcial desacuerdo	117	30,63%
	Indiferente	40	10,47%
	En parcial acuerdo	63	16,49%
	Totalmente de acuerdo	74	19,37%
	<b>TOTAL</b>	<b>382</b>	<b>100,00%</b>

**Fuente:** Encuestas realizadas

**Elaborado por:** Autora

**Gráfico No.- 5 Políticas implementadas**



**Fuente:** Encuestas realizadas

**Elaborado por:** Autora

La gráfica muestra que un 31% de los encuestados está parcialmente en desacuerdo y un 23% totalmente en desacuerdo, evidenciando una percepción negativa en una parte significativa de la población. No obstante, un 19% está totalmente de acuerdo y un 17% parcialmente de acuerdo, lo que indica que una fracción de la comunidad reconoce esfuerzos en la gestión de los predios. Además, un 10% manifiesta desconocimiento o desinterés en el tema.

**I3. ¿Cree que la administración de los predios contribuye al desarrollo sostenible y al crecimiento integral del cantón?**

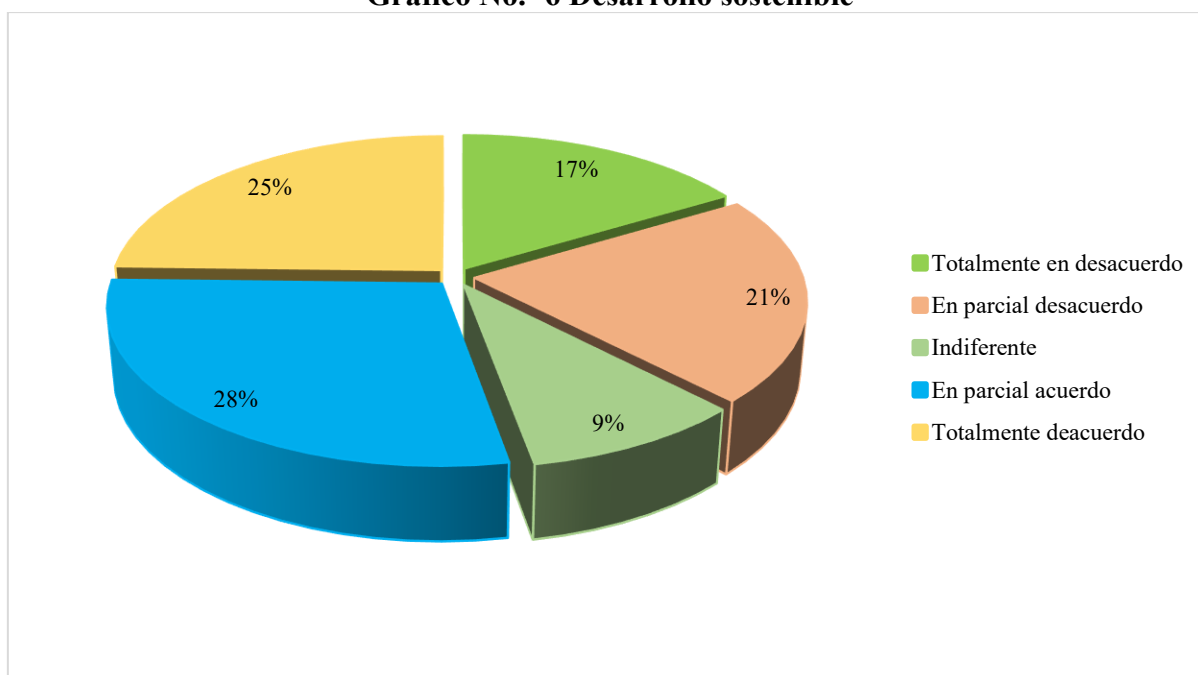
**Tabla No.- 6 Desarrollo sostenible**

<b>DESARROLLO SOSTENIBLE</b>			
	<b>DETALLE</b>	<b>F</b>	<b>%</b>
<b>I3</b>	Totalmente en desacuerdo	63	16,49%
	En parcial desacuerdo	81	21,20%
	Indiferente	36	9,42%
	En parcial acuerdo	108	28,27%
	Totalmente de acuerdo	94	24,61%
	<b>TOTAL</b>	<b>382</b>	<b>100,00%</b>

**Fuente:** Encuestas realizadas

**Elaborado por:** Autora

**Gráfico No.- 6 Desarrollo sostenible**



**Fuente:** Encuestas realizadas

**Elaborado por:** Autora

La gráfica muestra que un 28% de los encuestados está parcialmente de acuerdo y un 25% totalmente de acuerdo, lo que indica que más de la mitad reconoce esfuerzos en la administración de estos bienes. No obstante, un 21% está parcialmente en desacuerdo y un 17% totalmente en desacuerdo, evidenciando la percepción de deficiencias en la gestión predial. Además, un 9% manifiesta falta de información o desconocimiento sobre el tema.

**I4. ¿Considera que la administración de los predios favorece la inclusión social y la equidad entre los diferentes sectores de la población?**

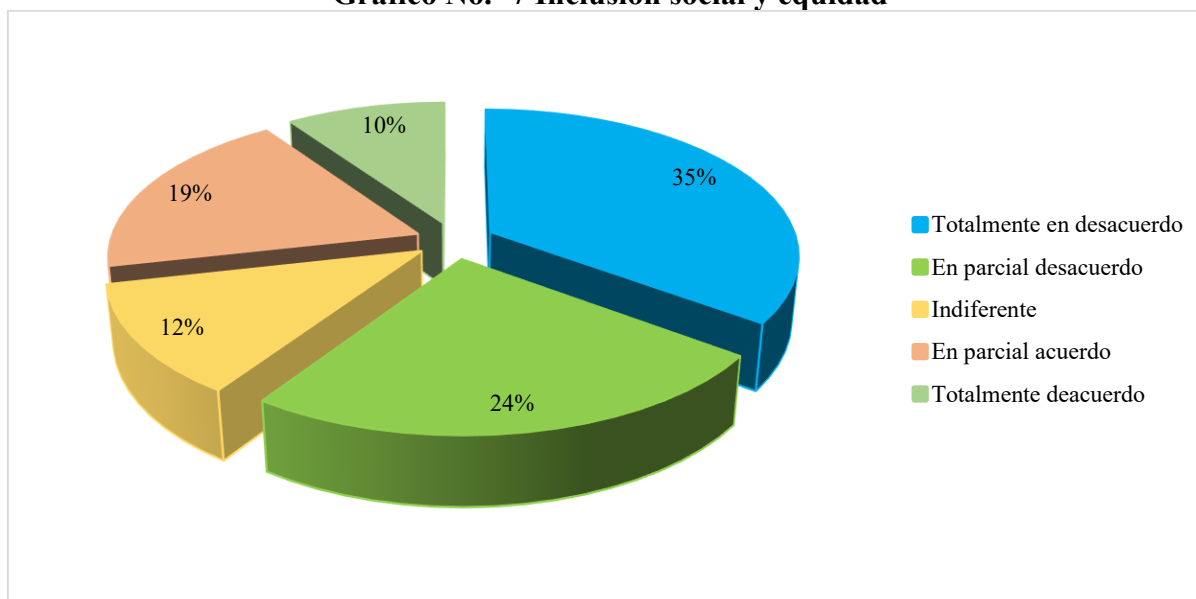
**Tabla No.- 7 Inclusión social y equidad**

<b>INCLUSIÓN SOCIAL Y EQUIDAD</b>			
	<b>DETALLE</b>	<b>F</b>	<b>%</b>
<b>I4</b>	Totalmente en desacuerdo	134	35,08%
	En parcial desacuerdo	93	24,35%
	Indiferente	46	12,04%
	En parcial acuerdo	72	18,85%
	Totalmente de acuerdo	37	9,69%
	<b>TOTAL</b>	<b>382</b>	<b>100,00%</b>

**Fuente:** Encuestas realizadas

**Elaborado por:** Autora

**Gráfico No.- 7 Inclusión social y equidad**



**Fuente:** Encuestas realizadas

**Elaborado por:** Autora

La gráfica muestra que un 35% de los encuestados está totalmente en desacuerdo y un 24% parcialmente en desacuerdo, reflejando un alto nivel de insatisfacción con la gestión predial. No obstante, un 19% está parcialmente de acuerdo y un 10% totalmente de acuerdo, lo que indica que una parte de la población reconoce ciertos avances en la administración de estos bienes. Además, un 12% no tiene una postura definida sobre el tema, evidenciando falta de información o interés.

**I5. ¿Está de acuerdo con que la gestión pública de los predios genera beneficios directos para la comunidad, tales como mejoras en servicio e infraestructura?**

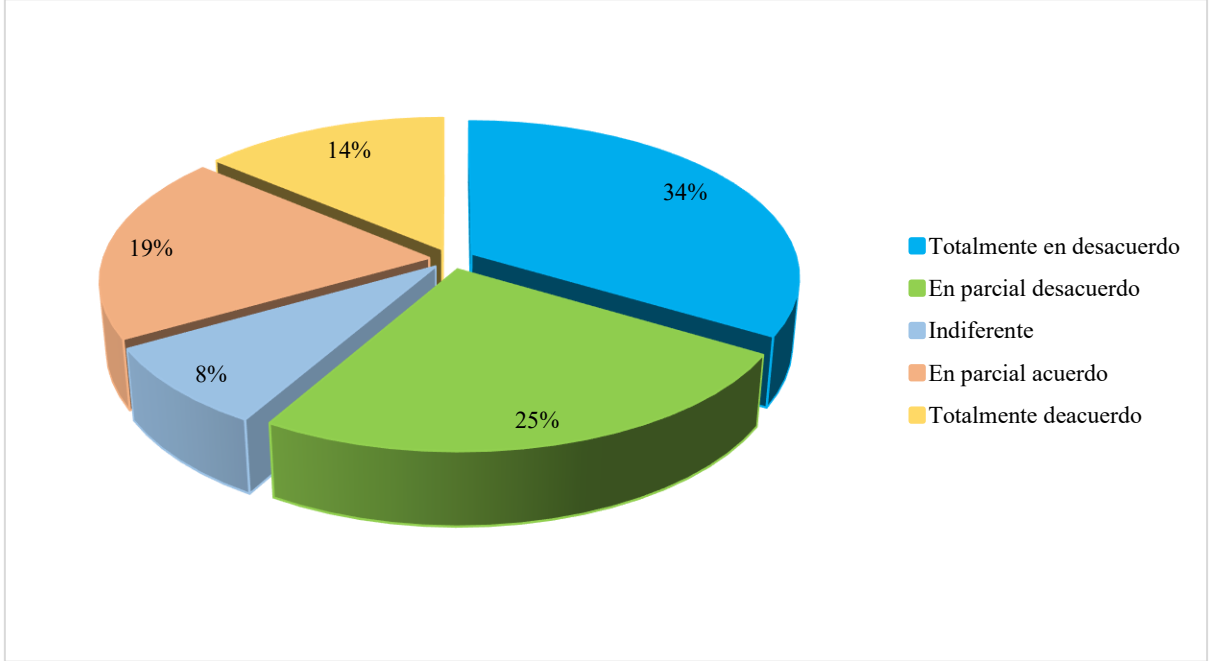
**Tabla No.- 8 Beneficios para la comunidad**

<b>BENEFICIOS PARA LA COMUNIDAD</b>			
	<b>DETALLE</b>	<b>F</b>	<b>%</b>
<b>I5</b>	Totalmente en desacuerdo	128	33,51%
	En parcial desacuerdo	95	24,87%
	Indiferente	32	8,38%
	En parcial acuerdo	74	19,37%
	Totalmente de acuerdo	53	13,87%
	<b>TOTAL</b>	<b>382</b>	<b>100,00%</b>

**Fuente:** Encuestas realizadas

**Elaborado por:** Autora

**Gráfico No.- 8 Beneficios para la comunidad**



**Fuente:** Encuestas realizadas

**Elaborado por:** Autora

La gráfica muestra que un 34% de los encuestados está totalmente en desacuerdo y un 25% parcialmente en desacuerdo, lo que indica que más de la mitad percibe la administración de estos bienes como deficiente. No obstante, un 19% está parcialmente de acuerdo y un 14% totalmente de acuerdo, reflejando que una parte de la población reconoce esfuerzos en la gestión predial. Además, un 8% manifiesta desconocimiento o falta de información sobre el tema.

**I6. ¿Cree que se llevan a cabo campañas y acciones que concientizan a la ciudadanía sobre la importancia de la legalización y el uso adecuado de los predios?**

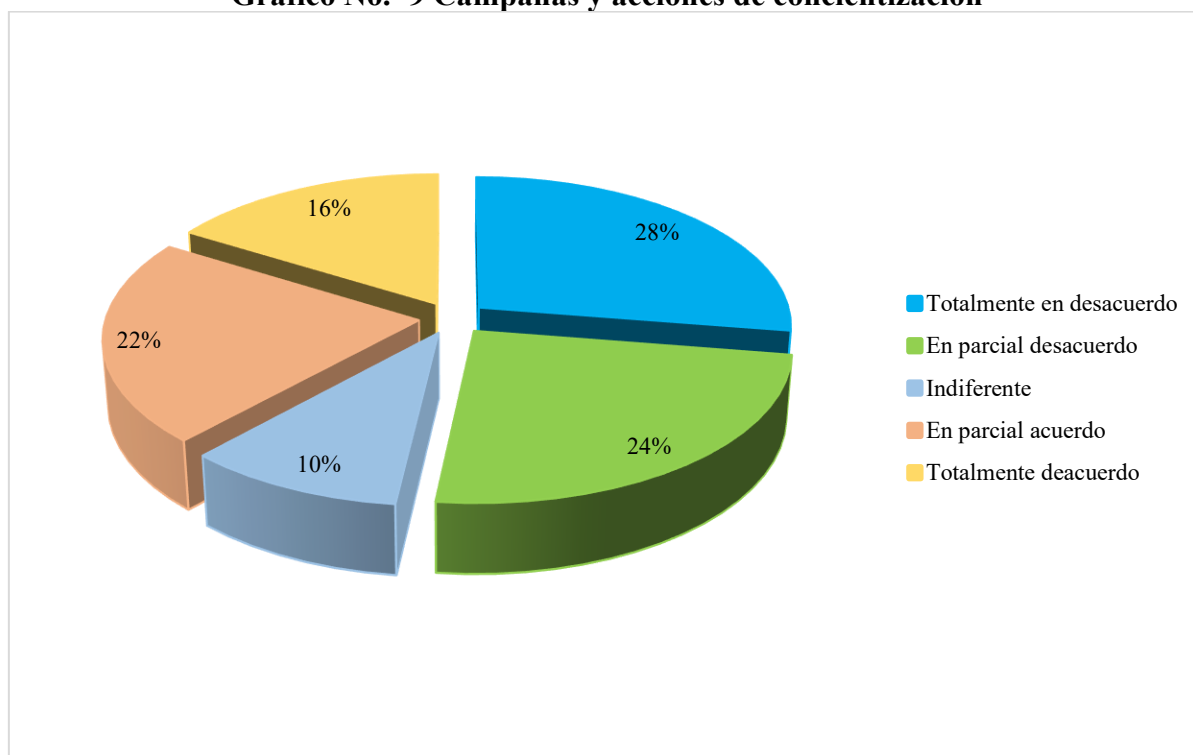
**Tabla No.- 9 Campañas y acciones de concientización**

<b>CAMPAÑAS Y ACCIONES DE CONCIENTIZACIÓN</b>			
	<b>DETALLE</b>	<b>F</b>	<b>%</b>
<b>I6</b>	Totalmente en desacuerdo	105	27.49%
	En parcial desacuerdo	93	24.35%
	Indiferente	38	9.95%
	En parcial acuerdo	84	21.99%
	Totalmente de acuerdo	62	16.23%
	<b>TOTAL</b>	<b>382</b>	<b>100.00%</b>

**Fuente:** Encuestas realizadas

**Elaborado por:** Autora

**Gráfico No.- 9 Campañas y acciones de concientización**



**Fuente:** Encuestas realizadas

**Elaborado por:** Autora

El análisis reveló que un 34% de los encuestados está totalmente en desacuerdo y un 25% parcialmente en desacuerdo, lo que indica que más de la mitad percibe la administración de los predios municipales como deficiente. En contraste, un 19% está parcialmente de acuerdo y un 14% totalmente de acuerdo, evidenciando que una minoría reconoce avances en la gestión. Finalmente, un 8% manifiesta desconocimiento sobre los procesos de administración predial.

**I7. ¿Considera que la gestión actual del GAD de La Libertad impulsa un desarrollo integral y sostenible mediante una adecuada administración de sus predios municipales?**

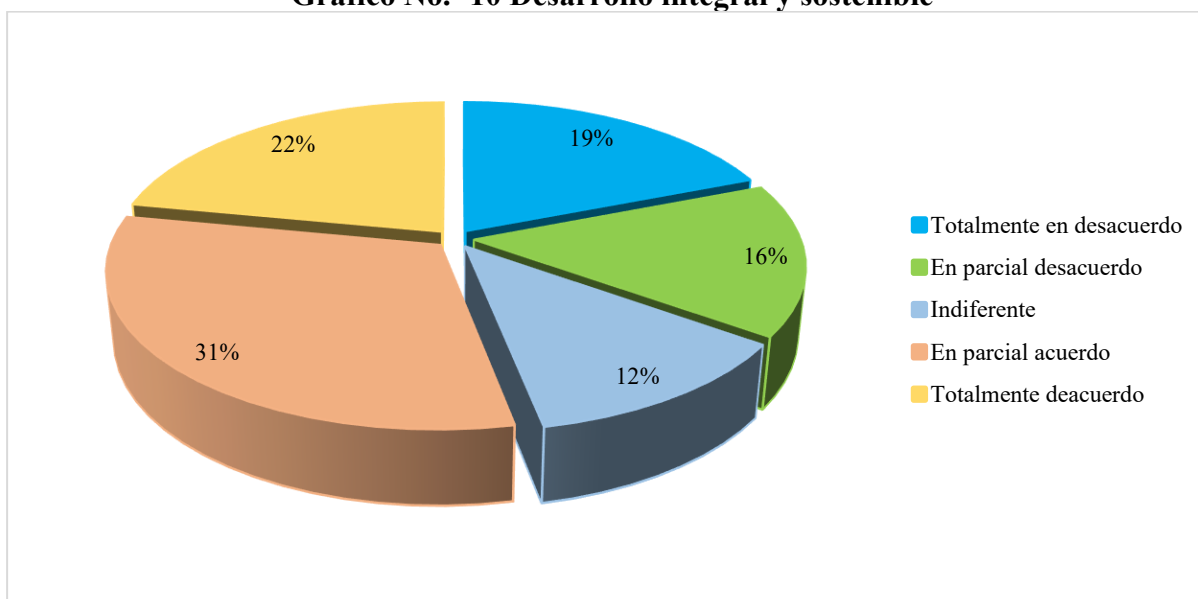
**Tabla No.- 10 Desarrollo integral y sostenible**

<b>DESARROLLO INTEGRAL Y SOSTENIBLE</b>			
	<b>DETALLE</b>	<b>F</b>	<b>%</b>
I7	Totalmente en desacuerdo	73	19,11%
	En parcial desacuerdo	60	15,71%
	Indiferente	46	12,04%
	En parcial acuerdo	119	31,15%
	Totalmente de acuerdo	84	21,99%
	<b>TOTAL</b>	<b>382</b>	<b>100,00%</b>

**Fuente:** Encuestas realizadas

**Elaborado por:** Autora

**Gráfico No.- 10 Desarrollo integral y sostenible**



**Fuente:** Encuestas realizadas

**Elaborado por:** Autora

La gráfica muestra que un 31% de los encuestados está parcialmente de acuerdo y un 22% totalmente de acuerdo, lo que sugiere que más de la mitad reconoce esfuerzos en la administración de los predios municipales. No obstante, un 19% está totalmente en desacuerdo y un 16% parcialmente en desacuerdo, evidenciando la persistencia de deficiencias en los procesos administrativos y en la gestión del suelo público. Finalmente, un 12% manifiesta falta de información o desinterés en el tema.

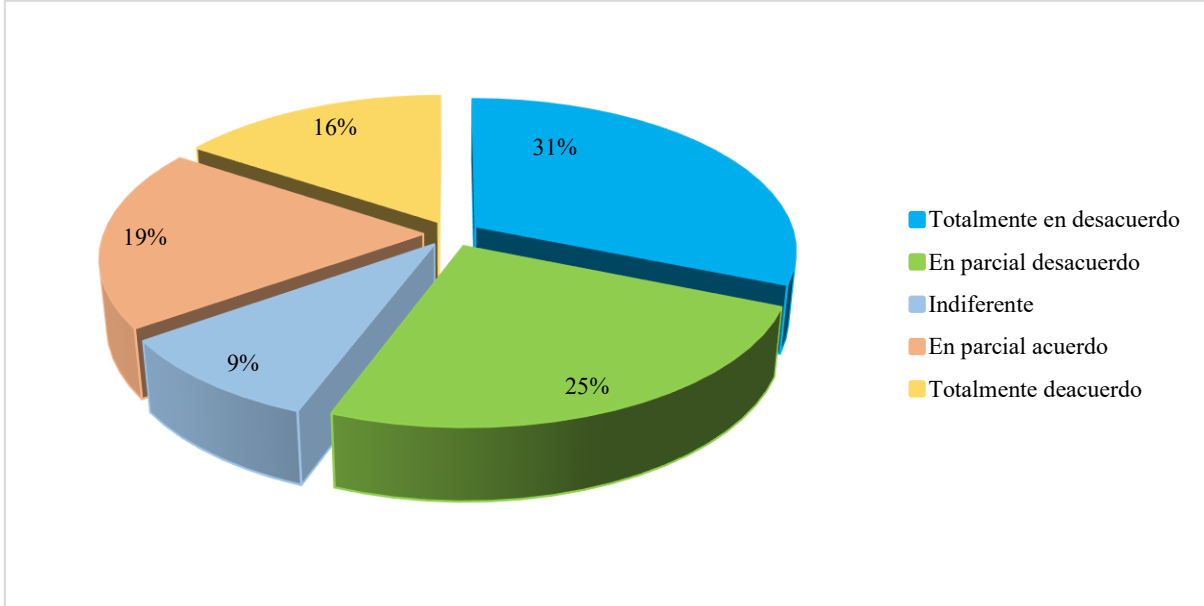
**T1. ¿Piensa usted que la gestión de los predios se realiza con transparencia y altos estándares éticos?**

**Tabla No.- 11 Gestión de predios con transparencia**

<b>GESTIÓN DE PREDIOS CON TRANSPARENCIA</b>			
	<b>DETALLE</b>	<b>F</b>	<b>%</b>
<b>T1</b>	Totalmente en desacuerdo	119	31,15%
	En parcial desacuerdo	94	24,61%
	Indiferente	36	9,42%
	En parcial acuerdo	73	19,11%
	Totalmente de acuerdo	60	15,71%
	<b>TOTAL</b>	<b>382</b>	<b>100,00%</b>

**Fuente:** Encuestas realizadas  
**Elaborado por:** Autora

**Gráfico No.- 11 Gestión de predios con transparencia**



**Fuente:** Encuestas realizadas  
**Elaborado por:** Autora

El análisis reveló que un 31% de los encuestados está totalmente en desacuerdo y un 25% parcialmente en desacuerdo, lo que indica que más de la mitad de la población percibe la gestión predial como deficiente. No obstante, un 19% expresa parcial acuerdo y un 16% está totalmente de acuerdo, evidenciando que una parte de la ciudadanía reconoce esfuerzos en la administración de los predios municipales. Finalmente, la indiferencia del 9% sugiere falta de información o desinterés en el tema.

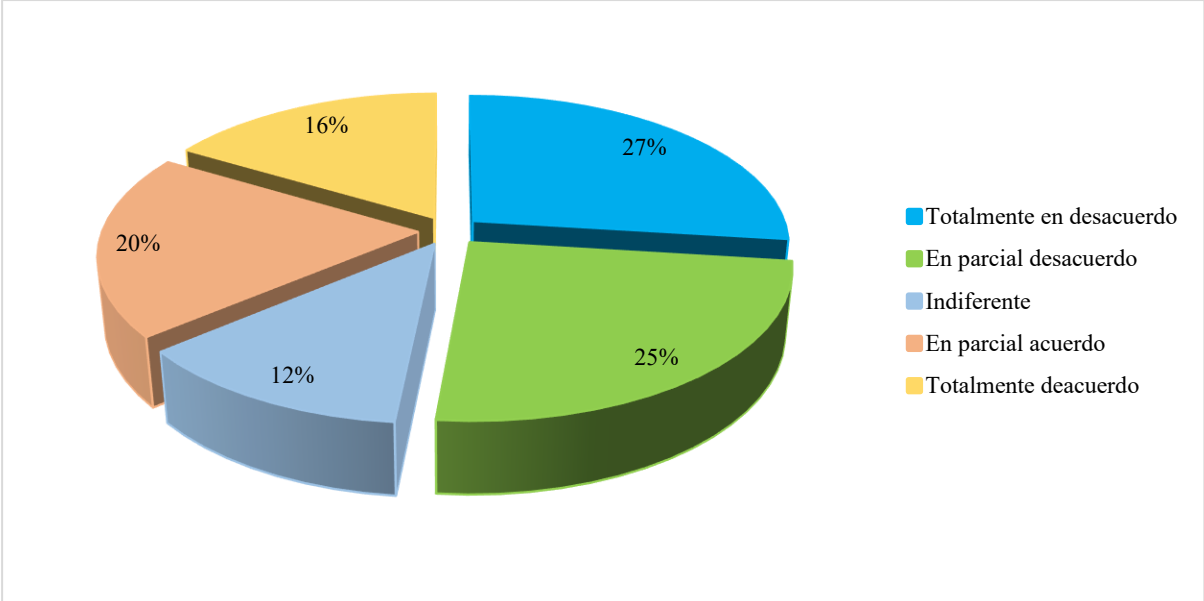
**T2. ¿Considera que existen mecanismos efectivos de control y rendición de cuentas en la gestión de los predios municipales?**

**Tabla No.- 12 Mecanismos efectivos de control**

<b>MECANISMOS EFECTIVOS DE CONTROL</b>			
	<b>DETALLE</b>	<b>F</b>	<b>%</b>
<b>T2</b>	Totalmente en desacuerdo	103	26,96%
	En parcial desacuerdo	94	24,61%
	Indiferente	47	12,30%
	En parcial acuerdo	75	19,63%
	Totalmente de acuerdo	63	16,49%
	<b>TOTAL</b>	<b>382</b>	<b>100,00%</b>

**Fuente:** Encuestas realizadas  
**Elaborado por:** Autora

**Gráfico No.- 12 Mecanismos efectivos de control**



**Fuente:** Encuestas realizadas  
**Elaborado por:** Autora

La gráfica muestra que un 27% de los encuestados está totalmente en desacuerdo y un 25% parcialmente en desacuerdo, lo que indica que más de la mitad de la población percibe la administración de los predios municipales como deficiente. No obstante, un 20% expresa parcial acuerdo y un 16% está totalmente de acuerdo, reflejando cierto reconocimiento hacia los esfuerzos de gestión. Por último, un 12% señala falta de conocimiento sobre los procesos administrativos.

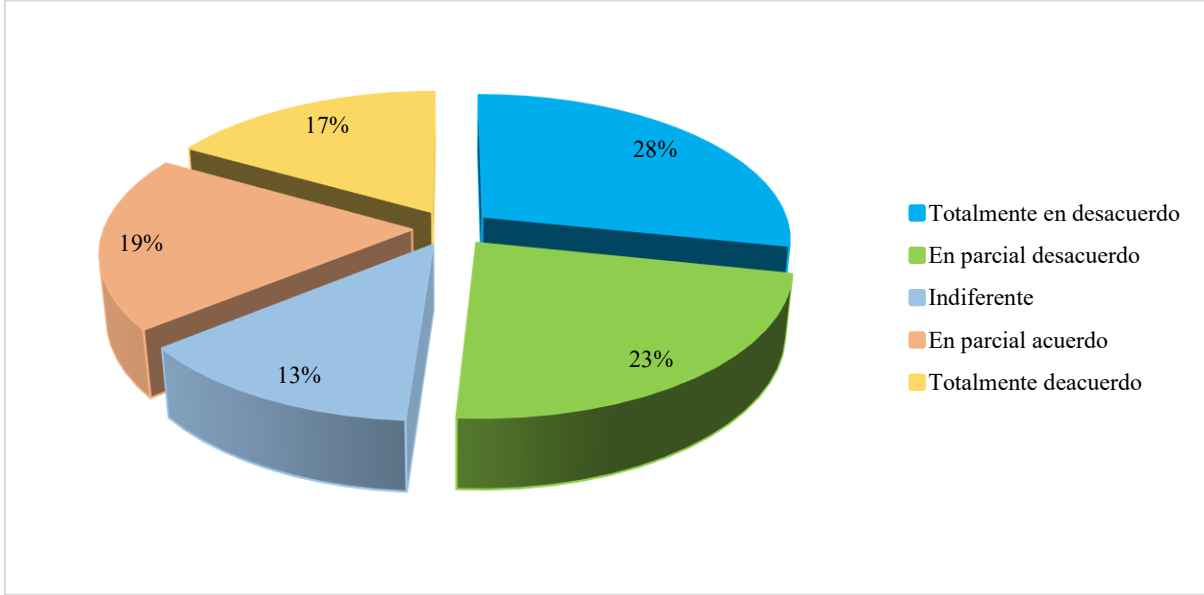
**T3. ¿Está satisfecho con la comunicación y difusión de la información sobre el estado y uso de los predios municipales?**

**Tabla No.- 13 Comunicación y difusión**

COMUNICACIÓN Y DIFUSIÓN			
	DETALLE	F	%
T3	Totalmente en desacuerdo	108	28,27%
	En parcial desacuerdo	87	22,77%
	Indiferente	50	13,09%
	En parcial acuerdo	73	19,11%
	Totalmente de acuerdo	64	16,75%
	<b>TOTAL</b>	<b>382</b>	<b>100,00%</b>

**Fuente:** Encuestas realizadas  
**Elaborado por:** Autora

**Gráfico No.- 13 Comunicación y difusión**



**Fuente:** Encuestas realizadas  
**Elaborado por:** Autora

El análisis reveló que un 28% de los encuestados está totalmente en desacuerdo y un 23% parcialmente en desacuerdo, lo que indica que más de la mitad percibe la administración de los predios como deficiente. No obstante, un 19% expresa parcial acuerdo y un 17% está totalmente de acuerdo, sugiriendo que una parte de la población reconoce avances en la gestión predial. Finalmente, la indiferencia del 13% refleja un sector sin una opinión definida, posiblemente debido a la falta de información.

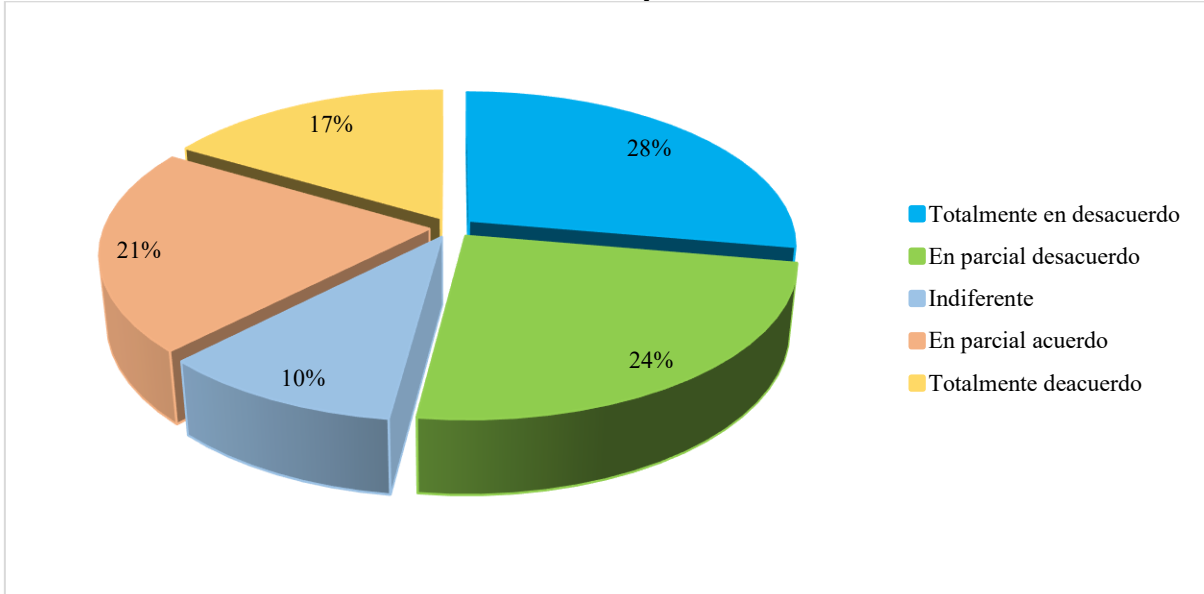
**T4. ¿Considera que se fomenta la participación ciudadana en la toma de decisiones relativas a la administración de los predios?**

**Tabla No.- 14 Participación ciudadana**

PARTICIPACIÓN CIUDADANA			
	DETALLE	F	%
T4	Totalmente en desacuerdo	106	27,75%
	En parcial desacuerdo	93	24,35%
	Indiferente	39	10,21%
	En parcial acuerdo	81	21,20%
	Totalmente de acuerdo	63	16,49%
	<b>TOTAL</b>	<b>382</b>	<b>100,00%</b>

**Fuente:** Encuestas realizadas  
**Elaborado por:** Autora

**Gráfico No.- 14 Participación ciudadana**



**Fuente:** Encuestas realizadas  
**Elaborado por:** Autora

Los resultados indican que un 28% de los encuestados está totalmente en desacuerdo y un 24% parcialmente en desacuerdo, evidenciando que más de la mitad percibe la gestión de los predios municipales como deficiente. No obstante, un 21% expresa parcial acuerdo y un 17% está totalmente de acuerdo, lo que sugiere que una parte de la población reconoce avances en la administración predial. Finalmente, la indiferencia del 10% refleja un sector sin una postura definida, posiblemente debido a la falta de información.

E1. ¿Considera que los recursos asignados a la gestión de predios se utilizan de manera eficiente y responsable?

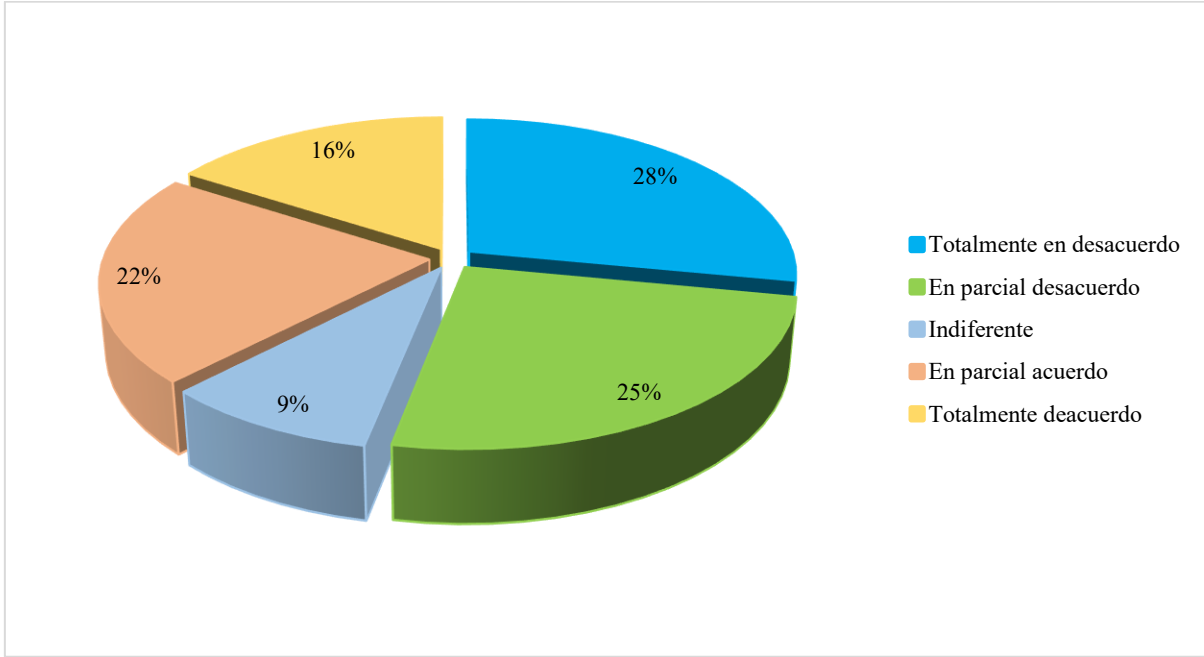
Tabla No.- 15 Recursos utilizados de manera eficiente

RECURSOS UTILIZADOS DE MANERA EFICIENTE			
	DETALLE	F	%
E1	Totalmente en desacuerdo	107	28,01%
	En parcial desacuerdo	96	25,13%
	Indiferente	35	9,16%
	En parcial acuerdo	83	21,73%
	Totalmente de acuerdo	61	15,97%
	<b>TOTAL</b>	<b>382</b>	<b>100,00%</b>

Fuente: Encuestas realizadas

Elaborado por: Autora

Gráfico No.- 15 Recursos utilizados de manera eficiente



Fuente: Encuestas realizadas

Elaborado por: Autora

La gráfica revela que un 28% de los encuestados está totalmente en desacuerdo y un 25% parcialmente en desacuerdo, lo que indica una percepción negativa sobre la administración predial. No obstante, un 22% expresa parcial acuerdo y un 16% está totalmente de acuerdo, evidenciando que una parte de la población reconoce avances en la gestión municipal. Finalmente, la indiferencia del 9% sugiere falta de información o desinterés en el tema.

**E3. ¿Considera que se adoptan estrategias innovadoras, como el uso de tecnología moderna, para mejorar la administración y legalización de los predios?**

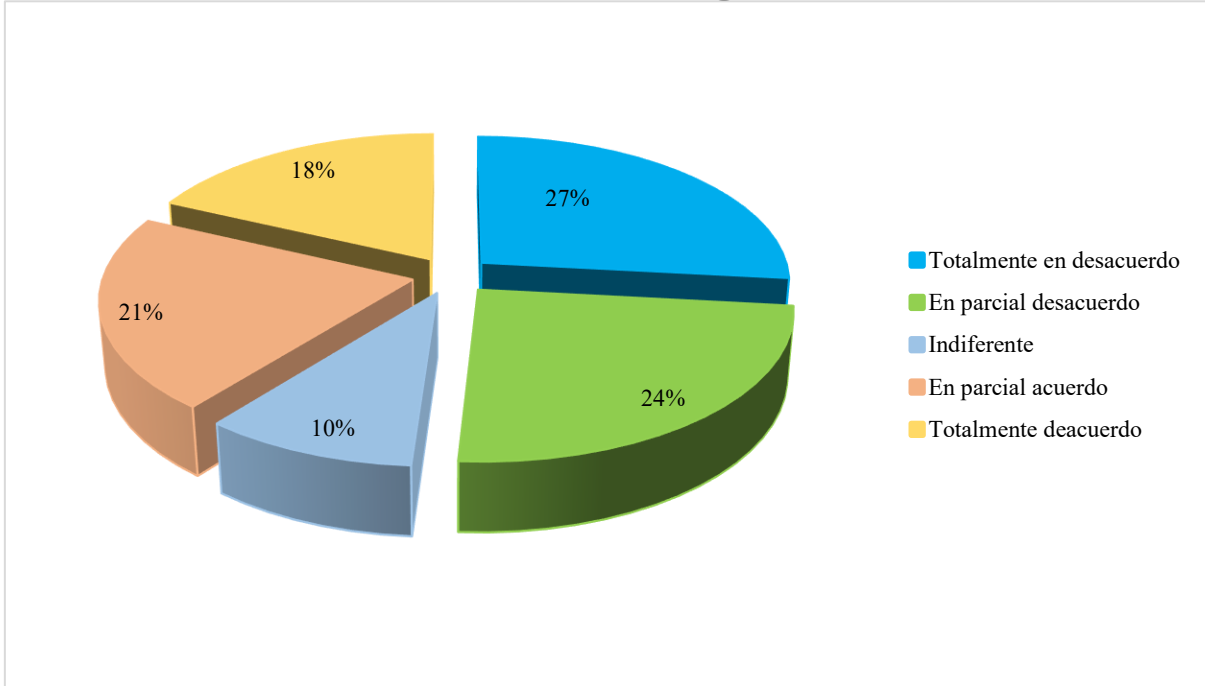
**Tabla No.- 16 Uso de tecnologías modernas**

<b>USO DE TECNOLOGÍAS MODERNAS</b>			
	<b>DETALLE</b>	<b>F</b>	<b>%</b>
<b>E3</b>	Totalmente en desacuerdo	102	26,70%
	En parcial desacuerdo	93	24,35%
	Indiferente	37	9,69%
	En parcial acuerdo	81	21,20%
	Totalmente de acuerdo	69	18,06%
	<b>TOTAL</b>	<b>382</b>	<b>100,00%</b>

**Fuente:** Encuestas realizadas

**Elaborado por:** Autora

**Gráfico No.- 16 Uso de tecnologías modernas**



**Fuente:** Encuestas realizadas

**Elaborado por:** Autora

Los resultados muestran que un 27% de los encuestados está totalmente en desacuerdo y un 24% parcialmente en desacuerdo, evidenciando que más de la mitad percibe deficiencias en la gestión predial. No obstante, un 21% expresa parcial acuerdo y un 18% está totalmente de acuerdo, lo que sugiere que una parte de la población reconoce avances en la administración municipal de los predios. Finalmente, la indiferencia del 10% indica la presencia de un grupo con falta de información o desinterés en el tema.

### **3.5. Análisis de las entrevistas realizadas**

En el marco de esta investigación se realizaron entrevistas dirigidas a funcionarios clave del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón La Libertad, cuyas responsabilidades se vinculan directamente con la gestión de los predios municipales. Entre los entrevistados se incluyeron el Director de Planificación, el Jefe de la Unidad de Catastro y Terrenos, técnicos de la Dirección de Ordenamiento Territorial, así como miembros del Concejo Municipal relacionados con las comisiones de uso de suelo y desarrollo urbano.

La información proporcionada por estos actores permitió obtener una visión integral de los procesos administrativos, los desafíos institucionales y las oportunidades de mejora en la gestión de los bienes municipales, en el marco de los principios de responsabilidad social, transparencia y sostenibilidad.

Los resultados obtenidos fueron los siguientes:

#### **I. Transparencia y Rendición de Cuentas**

##### **Mecanismos de transparencia en la administración de predios municipales**

El GAD La Libertad ha desarrollado normativas que regulan la administración de los predios municipales, estableciendo procedimientos de control y supervisión. Sin embargo, la falta de actualización catastral y la ausencia de mecanismos efectivos de fiscalización interna limitan la transparencia.

##### **Accesibilidad de la información sobre predios municipales**

Si bien se han establecido espacios físicos donde los ciudadanos pueden solicitar información sobre los predios municipales, la accesibilidad sigue siendo una limitante. La falta de digitalización de los registros y la carencia de plataformas electrónicas actualizadas impiden una consulta eficiente. Como resultado, los trámites suelen ser lentos y burocráticos, lo que desincentiva la regularización de terrenos.

## **Uso de plataformas digitales para la consulta ciudadana**

El GAD La Libertad cuenta con sistemas informáticos internos que permiten la gestión catastral, pero estos no están integrados con una plataforma de acceso público. La comunidad no tiene una herramienta digital para consultar el estado legal y administrativo de los predios municipales, lo que genera incertidumbre y dificulta la toma de decisiones informadas.

## **Medidas implementadas para prevenir actos de corrupción**

Para mitigar riesgos de corrupción en la administración de terrenos municipales, se han establecido normativas y procesos de revisión jurídica antes de la aprobación de trámites. No obstante, la falta de un sistema automatizado y la alta discrecionalidad en ciertos procesos administrativos continúan siendo factores que pueden propiciar irregularidades. Se han promovido auditorías internas y mecanismos de denuncia ciudadana, pero estos aún no tienen un impacto significativo en la reducción de malas prácticas.

## **II. Participación Ciudadana**

### **Involucramiento de la ciudadanía en la planificación de predios municipales**

La participación ciudadana en la planificación territorial sigue siendo limitada. Si bien se han implementado reuniones comunitarias y audiencias públicas, la asistencia y el nivel de involucramiento de la comunidad son bajos. Esto se debe, en parte, a la falta de campañas informativas efectivas sobre la importancia de estos procesos y la escasa confianza en que sus opiniones serán tomadas en cuenta en la toma de decisiones.

### **Espacios de consulta y audiencias públicas**

El GAD La Libertad ha habilitado mecanismos de consulta ciudadana a través de cabildos abiertos y reuniones sectoriales. Sin embargo, estos espacios no son sistemáticos y en ocasiones carecen de un seguimiento adecuado. La ausencia de metodologías participativas bien estructuradas ha generado desinterés en la población.

## **Estrategias para mejorar la participación ciudadana**

Se han impulsado campañas de concienciación y jornadas de socialización con la comunidad, pero estas estrategias no han sido suficientes para fomentar una participación activa y sostenida. Se sugiere la implementación de un Observatorio Ciudadano de la Gestión Predial, que permita a la comunidad monitorear de forma continua el uso de los terrenos municipales.

## **Colaboración con organizaciones comunitarias y líderes barriales**

Existen iniciativas de trabajo conjunto con organizaciones comunitarias y líderes barriales, pero estas alianzas no han sido estructuradas dentro de un plan de acción concreto. La falta de coordinación entre los distintos actores sociales y la administración pública ha limitado el impacto de estos esfuerzos.

## **III. Desarrollo Sostenible y Uso de los Predios Municipales**

### **Criterios de asignación y regularización de predios**

El proceso de asignación y regularización de predios considera aspectos como la situación legal del terreno, su uso actual y las necesidades de desarrollo urbano del cantón. Sin embargo, la falta de un catastro actualizado y la escasez de herramientas tecnológicas dificultan la gestión eficiente de estos criterios

### **Identificación de predios subutilizados o en situación irregular**

Se ha identificado un número considerable de predios municipales que están subutilizados o en condiciones irregulares, lo que impide su aprovechamiento óptimo. Actualmente, se trabaja en la actualización del catastro y en el diseño de programas para su regularización, pero los avances han sido lentos debido a limitaciones presupuestarias.

## **Políticas para garantizar el desarrollo sostenible**

Existen normativas que buscan asegurar el uso adecuado de los predios municipales para proyectos habitacionales, áreas verdes y espacios comunitarios. Sin embargo, la falta de planificación territorial a largo plazo ha reducido la efectividad de estas políticas.

## **Integración de la sostenibilidad ambiental en la gestión predial**

Se han desarrollado iniciativas para incorporar criterios de sostenibilidad en la planificación territorial, como la protección de zonas ecológicas y la promoción de construcciones sostenibles. No obstante, su aplicación aún es limitada y requiere mayor fiscalización y control.

## **IV. Propuestas y Mejoras**

### **Cambios necesarios para mejorar la gestión de predios**

Se recomienda:

- **Implementar un sistema digital** para la gestión y consulta de información catastral.
- **Fortalecer los mecanismos de participación ciudadana** a través de la creación de consejos comunitarios de monitoreo.
- **Modernizar la normativa vigente**, incorporando principios de sostenibilidad y equidad en la distribución del suelo.

### **Recursos adicionales requeridos**

Para mejorar la administración de los predios municipales, se requiere:

- Mayor inversión en tecnología y digitalización de registros.
- Capacitación del personal administrativo en procesos de regularización y planificación territorial.
- Recursos financieros adicionales para fortalecer programas de regularización de terrenos.

## **Impacto de la responsabilidad social en la gestión de predios**

La responsabilidad social puede mejorar la gestión predial mediante:

- Promoción de la equidad en la distribución del suelo.
- Fomento de la transparencia y participación comunitaria en la planificación territorial.
- Desarrollo de proyectos con impacto ambiental y social positivo.

Los hallazgos reflejan que, aunque el GAD La Libertad ha desarrollado iniciativas para mejorar la administración de los predios municipales, aún enfrenta retos significativos en términos de transparencia, participación ciudadana y sostenibilidad. Es necesario fortalecer la planificación estratégica, mejorar la digitalización de los procesos y promover una cultura de participación activa para garantizar una gestión eficiente y equitativa del suelo municipal.

### **3.6 Diseño de un modelo de responsabilidad social para fortalecer la gestión pública de los predios municipales del GAD La Libertad MRS GP – 2025**

#### **3.6.1 Descripción del modelo**

El modelo MRS GP – 2025 es un metamodelo de autoría propia, denominado así por sus siglas de modelo de responsabilidad social para fortalecer la gestión pública de los predios municipales del GAD La Libertad; se fundamenta en la adopción de estrategias sostenibles que buscan optimizar tanto el uso como la administración de estos espacios. Este enfoque se orienta a asegurar una conservación adecuada, un acceso equitativo y un aprovechamiento que beneficie a la comunidad. Al integrar principios de transparencia, participación ciudadana y sostenibilidad ambiental, se garantiza que la gestión de los predios municipales no solo atienda las necesidades sociales, sino que también contribuya al desarrollo local.

La propuesta se basa en fomentar la colaboración entre el sector público, la comunidad y el sector privado, con miras a implementar acciones responsables que mejoren el uso de los predios, habilitando su utilización para actividades económicas, culturales, recreativas y de bienestar social. Además, se establecerán directrices claras y normativas de uso destinadas a facilitar una administración eficiente y que rinda cuentas adecuadamente.

### 3.4.2 Alcance

El modelo tendrá un impacto en la administración, mantenimiento y uso de los predios municipales del GAD La Libertad, abarcando los siguientes ámbitos:

**Ámbito territorial:** Se aplicará en todos los predios municipales bajo la administración del GAD La Libertad, incluyendo espacios públicos, áreas verdes, terrenos destinados a infraestructura y bienes de uso comunitario.

**Ámbito administrativo:** Se orienta a la implementación de procesos de gestión transparente y eficiente para la planificación, control y mantenimiento de los predios municipales.

**Ámbito social:** Beneficiará a la ciudadanía mediante la disponibilidad de espacios adecuados para el desarrollo de actividades económicas, recreativas, educativas y culturales.

**Ámbito ambiental:** Se fomentará la conservación de los predios municipales mediante estrategias de sostenibilidad, reforestación y uso responsable de los recursos.

### 3.4.3 Justificación

La adopción de este modelo se fundamenta en la necesidad de mejorar la gestión pública de los terrenos municipales del GAD La Libertad mediante un enfoque de responsabilidad social. En la actualidad, un gran número de estos terrenos presenta problemas de subutilización, deterioro y una gestión inadecuada, lo cual restringe su potencial para contribuir al desarrollo local.

Este modelo propone varias metas clave:

- Asegurar un uso adecuado y sostenible de los terrenos municipales; promover la participación ciudadana en la gestión y aprovechamiento de estos espacios.
- Incentivar la transparencia y la eficiencia en la administración pública.
- Establecer alianzas estratégicas con el sector privado y organizaciones sociales para la ejecución de proyectos que generen impacto comunitario.

- Contribuir a los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS), específicamente en lo que respecta a la creación de ciudades sostenibles, un consumo responsable y el establecimiento de alianzas para el desarrollo.

Además, el modelo pretende optimizar los recursos existentes, garantizando que los terrenos municipales se transformen en activos estratégicos para la comunidad, evitando así su abandono o la generación de conflictos sociales.

### **3.4.4 Objetivos del modelo**

#### **Objetivo general**

Desarrollar un modelo de responsabilidad social que fortalezca la gestión pública de los predios municipales del GAD La Libertad, garantizando su administración eficiente y sostenible en beneficio de la comunidad.

#### **Objetivos específicos**

- Establecer criterios de gestión y uso responsable de los predios municipales en función de las necesidades locales y los principios de sostenibilidad.
- Implementar mecanismos de participación ciudadana para la toma de decisiones sobre el uso y mantenimiento de los predios municipales.
- Diseñar estrategias de conservación y aprovechamiento óptimo de los predios municipales mediante alianzas público-privadas y comunitarias.
- Garantizar la transparencia y rendición de cuentas en la administración de los predios mediante el uso de herramientas tecnológicas y normativas claras.

### **3.4.5 Factores claves y componentes**

El modelo de responsabilidad social para la gestión pública de los predios municipales del GAD La Libertad se basa en los siguientes factores clave y componentes:

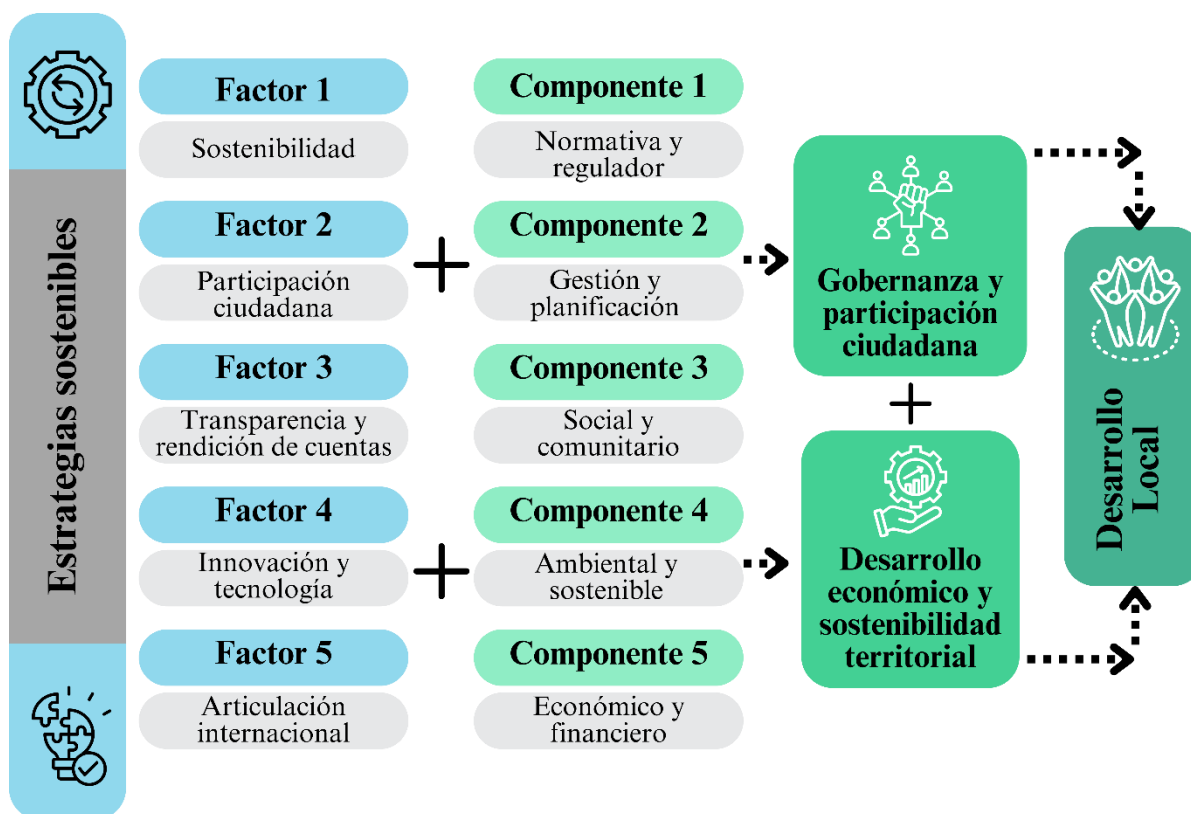
## **Factores:**

- **Sostenibilidad:** Aplicación de criterios ambientales, sociales y económicos en la gestión de los predios municipales.
- **Participación ciudadana:** Inclusión de la comunidad en la planificación y toma de decisiones sobre el uso de los predios municipales.
- **Transparencia y rendición de cuentas:** Implementación de sistemas de monitoreo y control que permitan la supervisión del uso de los predios y la gestión de recursos.
- **Innovación y tecnología:** Uso de herramientas digitales para la administración y georreferenciación de los predios municipales.
- **Articulación interinstitucional:** Coordinación con entidades gubernamentales, sector privado y organizaciones comunitarias para potenciar la gestión de los predios.

## **Componentes del modelo:**

- **Normativo y regulador:** Definición de un marco normativo para el uso y administración de los predios municipales.
- **Gestión y planificación:** Implementación de estrategias de administración sostenible de los predios con base en un plan de uso eficiente.
- **Social y comunitario:** Desarrollo de programas de participación ciudadana y promoción del uso equitativo de los predios.
- **Ambiental y sostenible:** Aplicación de buenas prácticas de conservación ambiental y uso responsable del suelo municipal.
- **Económico y financiero:** Identificación de fuentes de financiamiento y modelos de inversión público-privada para la mejora y mantenimiento de los predios municipales.

**Ilustración No.- 18 Modelo de responsabilidad social para la gestión pública de predios (MRSGP – 2025 )**



**Fuente:** Encuestas realizadas

**Elaborado por:** Autora

### 3.4.6 Análisis del Modelo Actual y Propuesta de Mejora en el Proceso de Legalización de Terrenos en el GADMCLL

El proceso de legalización de terrenos en el GAD Municipal de La Libertad presenta diversas deficiencias en su modelo actual, lo que impacta en la eficiencia de la gestión pública y en la regularización del suelo urbano.

Se identifican los principales problemas del modelo actual, así como las mejoras propuestas en el nuevo modelo.

#### 1. Problemas del modelo actual de flujo del proceso de legalización de terrenos

El modelo actual de legalización de terrenos enfrenta varias limitaciones que obstaculizan la regularización eficaz de predios municipales. Entre los principales problemas se identifican:

### **1. Procesos administrativos burocráticos y prolongados**

- Existen múltiples etapas innecesarias que generan demoras en la tramitación de la legalización de terrenos.
- La falta de digitalización y automatización en los procesos administrativos incrementa el tiempo de gestión.

### **2. Falta de claridad en los requisitos y normativas**

- Los ciudadanos enfrentan dificultades para conocer los requisitos específicos y los procedimientos adecuados.
- La ausencia de normativas claras genera discrecionalidad en la toma de decisiones, lo que puede dar paso a irregularidades.

### **3. Débil participación ciudadana en la regularización de terrenos**

- No existen mecanismos efectivos para la consulta y participación de la comunidad en la planificación y legalización de terrenos.

### **4. Falta de coordinación interinstitucional**

- Existen problemas de articulación entre las diferentes dependencias del GADMCLL, lo que retrasa la toma de decisiones.

### **5. Escaso uso de herramientas tecnológicas para la gestión predial**

- El modelo actual carece de plataformas digitales para la consulta, el seguimiento y la administración eficiente de los predios municipales.
- Los registros catastrales no están actualizados ni integrados en un sistema digital de fácil acceso para la ciudadanía y las instituciones involucradas.

## **2. Mejoras establecidas en el modelo propuesto**

El modelo propuesto introduce una serie de mejoras orientadas a optimizar la gestión pública de la legalización de terrenos en el GADMCLL. Las principales modificaciones incluyen:

### **1. Simplificación y optimización de los procesos administrativos**

- Reducción de pasos innecesarios en el flujo del proceso de legalización de terrenos.

- Implementación de trámites más ágiles mediante procedimientos estandarizados y mejor estructurados.

## **2. Mayor transparencia y claridad en los requisitos de legalización**

- Publicación y difusión de los requisitos y procedimientos en plataformas accesibles para la ciudadanía.
- Creación de manuales y guías para facilitar el acceso a la información y reducir la discrecionalidad en la toma de decisiones.

## **3. Fortalecimiento de la participación ciudadana y acceso a la información**

- Implementación de mesas de trabajo comunitarias para recoger opiniones y necesidades de la población sobre la legalización de terrenos.
- Desarrollo de foros y audiencias públicas para socializar los avances del proceso de regularización y mejorar la confianza ciudadana en la gestión pública.

## **4. Coordinación interinstitucional eficiente**

- Creación de una mesa de articulación entre el GADMCLL, el sector privado y organizaciones de la sociedad civil para la gestión integrada de terrenos municipales.
- Mejora de la cooperación con otras entidades gubernamentales encargadas de la planificación territorial y la gestión del suelo.

## **5. Incorporación de tecnología y digitalización del proceso**

- Desarrollo de una plataforma digital para la tramitación y seguimiento en línea de los procesos de legalización de terrenos.
- Integración de un sistema de georreferenciación para la actualización y consulta de información catastral en tiempo real.
- Digitalización de los registros administrativos, facilitando la transparencia y el control ciudadano.

### **3. Impacto de las Mejoras en la Gestión Pública y el Desarrollo Local**

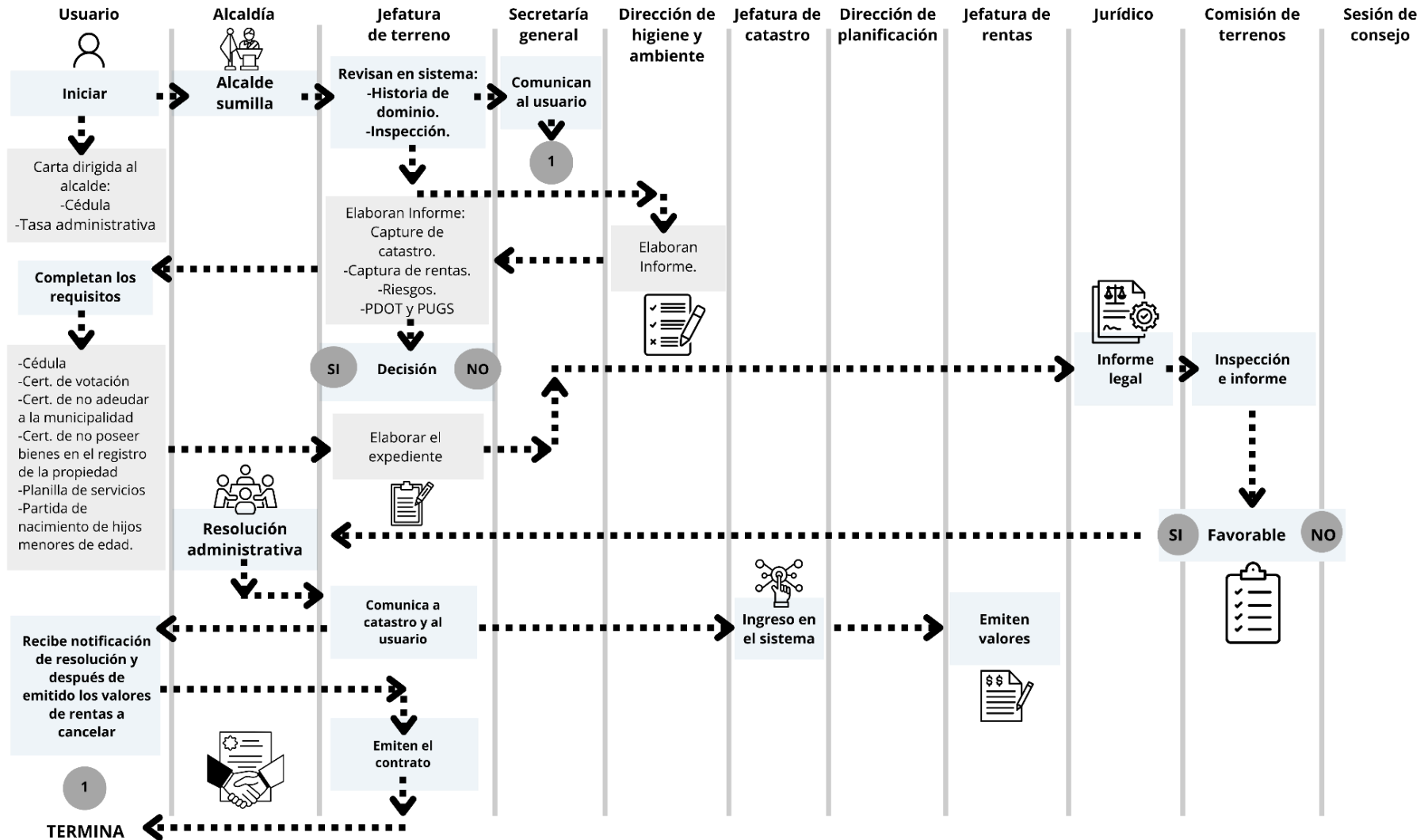
Las mejoras establecidas en el modelo propuesto contribuirán significativamente a fortalecer la gobernanza y la administración pública de los predios municipales en el GADMCLL. Entre los impactos más relevantes se destacan:

- Reducción de los tiempos de espera en los trámites de legalización, promoviendo un proceso más ágil y accesible para la ciudadanía.
- Mayor confianza de la población en la administración pública gracias a la transparencia y digitalización del proceso.
- Incremento en la regularización de terrenos y en la formalización de la propiedad, lo que facilitará el acceso a servicios básicos y la inversión en infraestructura.
- Mayor participación ciudadana en la planificación territorial, permitiendo que la comunidad tenga un rol activo en la toma de decisiones sobre el uso del suelo.
- Uso eficiente del suelo municipal, promoviendo la planificación territorial sostenible y reduciendo el número de predios en situación irregular.

El análisis del modelo actual de flujo del proceso de legalización de terrenos en el GADMCLL evidencia múltiples deficiencias que afectan la eficiencia administrativa y la accesibilidad de la ciudadanía a este trámite. La propuesta de mejora establece estrategias concretas para reducir la burocracia, aumentar la transparencia, fortalecer la participación ciudadana, mejorar la coordinación interinstitucional e incorporar herramientas tecnológicas.

Estos cambios permitirán fortalecer la gestión pública y contribuir al desarrollo urbano y social del cantón La Libertad, asegurando que la administración del suelo municipal responda a los principios de equidad, eficiencia y sostenibilidad.

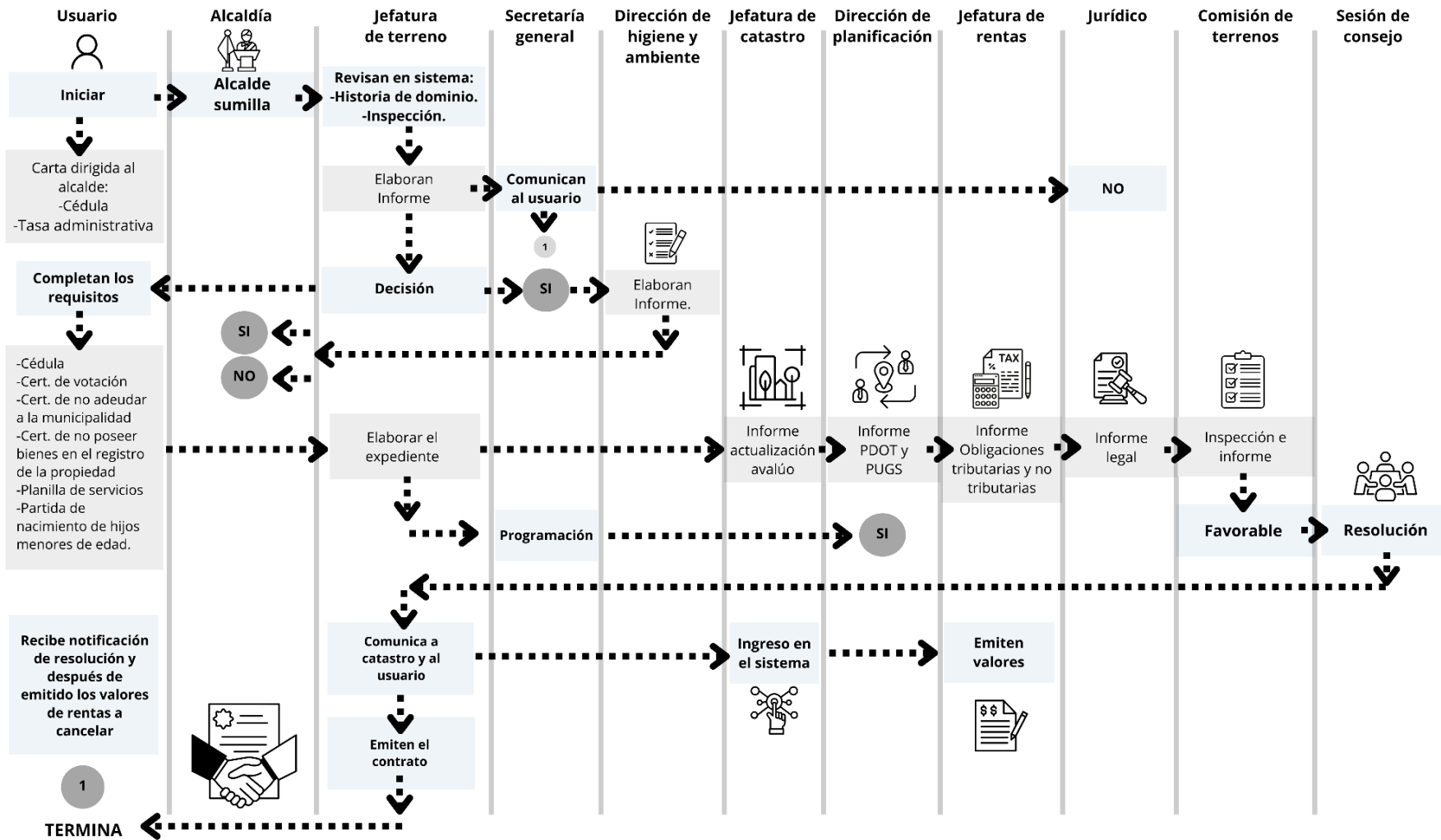
**Ilustración No.- 19 Flujo actual del proceso de legalización de terrenos en el GADMCLL**



**Fuente:** Entrevistas realizadas

**Elaborado por:** Autora

### Ilustración No.- 20 Propuesta de flujo del proceso de legalización de terrenos en el GADMCLL



Fuente: Encuestas realizadas  
Elaborado por: Autora

## **CAPÍTULO IV**

### **DISCUSIÓN DE RESULTADOS**

#### **4.1 Diseño de resultados**

##### **Fortalecimiento de la planificación y uso eficiente de los predios municipales**

Se espera la implementación de un modelo de ordenamiento territorial que permita asignar los predios de acuerdo con criterios de equidad, sostenibilidad y necesidades socioeconómicas. Asimismo, se pretende generar mecanismos de evaluación periódica para asegurar que estos bienes públicos sean utilizados conforme a su propósito y alineados con las políticas de desarrollo local del cantón La Libertad.

##### **Integración de la responsabilidad social en la gestión pública municipal**

Uno de los resultados clave será el diseño e implementación de un modelo de responsabilidad social que permita al GAD La Libertad gestionar los predios municipales con criterios de inclusión, equidad y sostenibilidad. Esto implica la generación de políticas que favorezcan la corresponsabilidad entre el sector público, privado y la comunidad en el uso y conservación de los predios. Además, se busca establecer compromisos institucionales que aseguren el respeto por los principios de desarrollo sostenible y bienestar social en la administración del suelo público.

##### **Fortalecimiento de la transparencia y rendición de cuentas en la gestión de predios municipales**

El estudio permitirá desarrollar e implementar mecanismos que garanticen la transparencia en la administración de los predios municipales. Se espera la digitalización de los registros catastrales, la creación de plataformas accesibles para la ciudadanía y la promoción de auditorías públicas periódicas. Asimismo, se buscará la formulación de normativas claras y procesos administrativos simplificados que reduzcan la discrecionalidad en la toma de decisiones sobre la tenencia y el uso de estos espacios, mitigando así posibles riesgos de corrupción o mal manejo de bienes públicos.

### **Promoción de la participación ciudadana en la planificación y control de predios municipales**

Se espera generar espacios efectivos de consulta y participación ciudadana para involucrar a la comunidad en la toma de decisiones sobre los predios municipales. Esto incluirá la creación de consejos ciudadanos de gestión de predios, audiencias públicas y mecanismos digitales de consulta y denuncia. La implementación de estos espacios fortalecerá el empoderamiento ciudadano, permitiendo que la población exprese sus necesidades y contribuya activamente en la planificación territorial, garantizando que los predios sean utilizados en beneficio del interés colectivo.

### **Impacto positivo en el desarrollo local a través de la gestión sostenible de predios municipales**

El modelo de responsabilidad social que se busca desarrollar permitirá evaluar y mejorar el impacto de la gestión predial en el desarrollo socioeconómico y ambiental del cantón La Libertad. Se espera que los predios municipales sean aprovechados para proyectos de interés social, como la construcción de espacios recreativos, áreas verdes, infraestructura educativa y centros comunitarios. Además, se pretende que la gestión sostenible de estos bienes públicos contribuya a la generación de empleo, el fortalecimiento del tejido social y la reducción de desigualdades en el acceso a suelo urbano.

## CONCLUSIONES

- El análisis de la gestión predial del GAD La Libertad reveló deficiencias en la regularización de terrenos, falta de digitalización en los registros y escasa participación ciudadana en la toma de decisiones. Estas debilidades han afectado la transparencia y la eficiencia administrativa, limitando el desarrollo territorial sostenible. A pesar de algunos esfuerzos en la modernización de procesos, persisten barreras estructurales que dificultan la implementación de una gestión basada en principios de responsabilidad social.
- Se identificó que la falta de planificación en la gestión predial ha generado problemas sociales, como asentamientos informales y acceso desigual a servicios básicos. En el ámbito económico, la deficiente recaudación tributaria limita los recursos destinados a infraestructura y proyectos comunitarios. A nivel ambiental, la falta de control en el uso del suelo ha contribuido a un crecimiento urbano desordenado, evidenciando la necesidad de estrategias sostenibles para minimizar estos impactos.
- Entre las principales barreras identificadas destacan la burocracia excesiva, la carencia de normativas claras y la resistencia al cambio dentro de la administración pública. Sin embargo, existen oportunidades importantes, como el uso de tecnologías para mejorar la transparencia, la capacitación del personal municipal en prácticas de responsabilidad social y la promoción de espacios de participación ciudadana para fortalecer la gobernanza local.
- Con base en los hallazgos, se propone un modelo de gestión que combine el uso de plataformas digitales para la actualización catastral, la implementación de mecanismos de rendición de cuentas y la incorporación de estrategias de participación ciudadana. Este modelo permitiría optimizar la administración de los predios municipales, mejorar la confianza en las instituciones y fomentar un desarrollo urbano sostenible alineado con los principios de responsabilidad social.

## RECOMENDACIONES

- Implementar un sistema digital de gestión catastral que permita la actualización en tiempo real de los registros prediales y facilite el acceso a la información tanto para la ciudadanía como para las entidades de control. Además, se recomienda fortalecer los espacios de participación ciudadana, promoviendo consultas públicas y mesas de diálogo para garantizar una administración más inclusiva y transparente.
- Desarrollar un Plan Integral de Ordenamiento Territorial, con enfoques de sostenibilidad y equidad, que permita regularizar los asentamientos informales y garantizar el acceso a servicios básicos. Asimismo, fortalecer los mecanismos de recaudación tributaria mediante incentivos para el pago oportuno de impuestos prediales y sanciones para la evasión fiscal, asegurando así recursos para la inversión en infraestructura y programas ambientales.
- Modernizar los procesos administrativos, reduciendo la burocracia a través de la digitalización de trámites y la automatización de procedimientos en la gestión predial. Asimismo, es fundamental actualizar y armonizar la normativa vigente para hacerla más clara y aplicable, además de promover programas de formación continua para funcionarios municipales sobre buenas prácticas en responsabilidad social y gestión eficiente de bienes públicos.
- Implementar una plataforma digital integrada que centralice la información catastral, permita la visualización georreferenciada de predios y facilite la interacción con la ciudadanía a través de consultas en línea y mecanismos de denuncia. Además, es clave establecer estrategias de rendición de cuentas periódicas, como informes de gestión abiertos a la comunidad, y reforzar la gobernanza mediante la creación de comités ciudadanos que supervisen la administración predial.

## Referencias bibliográficas

- Acosta, M. (2020). La responsabilidad social de la gestión pública: Perspectivas actuales. (E. G. Social, Ed.)
- Aguirre , L., & Martínez , P. (2021). Transparencia y participación en la administración de predios municipales. *Revista de Políticas Públicas*, 19(1), 34–56. Retrieved from <https://doi.org/10.1111/rpp.2021.19.1.34>
- Alvarado, C. (2020). Gestión de predios municipales y desarrollo local: Un estudio de caso en La Libertad.
- Amaya , S., & Delgado, F. (2022). Responsabilidad social y administración local: Retos y oportunidades. *Revista de Estudios Urbanos*, 25(3), 78–99. Retrieved from <https://doi.org/10.5678/reu.2022.25.3.78>
- Andrade, R., & Gómez , P. (2021). La ética en la gestión pública: Análisis de políticas en el sector municipal.
- Barrios , D., & Rojas, M. (2021). Predios municipales y su impacto en el desarrollo territorial. (E. d. Sociales, Ed.)
- Benitez , G., & Silva, H. (2022). Políticas de transparencia y rendición de cuentas en la administración pública . *Revista Iberoamericana de Administración* , 24(2), 56–78. Retrieved from <https://doi.org/10.5432/ria.2022.24.2.56>
- Blanco, J., & Castillo, M. (2020). Innovación en la gestión de predios municipales: El caso del GAD La Libertad.
- Caballero, P. (2021). Caballero, P. (2021). Estrategias de gestión y responsabilidad social en el sector público. *Revista de Administración y Sociedad*. 18(3), 150–172. Retrieved from <https://doi.org/10.1111/ras.2021.18.3.150>
- Camacho, R. (2022). La gestión de bienes estatales: Enfoque en predios municipales.

- Castillo, F., & Paredes, R. (2020). Castillo, F., & Paredes, R. (2020). Evaluación de la transparencia en la administración local. *Revista de Gobernanza y Políticas Públicas*, 21(1), 33–55. Retrieved from <https://doi.org/10.2222/rgpp.2020.21.1.33>
- Ceballos, M., & Ortega, L. (2021). Responsabilidad social y eficiencia en la gestión pública. (E. Social, Ed.)
- Córdova, A. (2022). Gestión de predios municipales y participación ciudadana en el GAD La Libertad. *Revista de Estudios Locales*, 23(2), 88–109. Retrieved from <https://doi.org/10.6543/rel.2022.23.2.88>
- Delgado, N. (2020). La innovación en la administración de bienes públicos: Un reto para el sector estatal.
- Díaz, L., & Morales, J. (2021). Integración de la responsabilidad social en la gestión municipal. *Revista de Desarrollo Urbano*. 20(2), 70–92. Retrieved from <https://doi.org/10.9876/rdu.2021.20.2.70>
- Escobar, T., & Rincón, F. (2022). Rendición de cuentas y transparencia en la gestión de predios municipales.
- Espinoza, V., & Fuentes, A. (2020). Participación ciudadana y desarrollo local: Análisis en el contexto del GAD La Libertad. *Revista de Estudios Regionales*. 19(1), 40–62. Retrieved from <https://doi.org/10.3456/rer.2020.19.1.40>
- Fernández, D. (2021). Responsabilidad social en la administración pública: Teoría y práctica.
- Flores, E., & Navarro, S. (2022). Gestión pública y desarrollo territorial: Estrategias innovadoras en la administración de predios municipales. *Revista de Políticas Locales*. 24(1), 95–117. Retrieved from <https://doi.org/10.1123/rpl.2022.24.1.95>
- Garay, J. (2020). Ética y transparencia en la gestión pública.

- García , M., & Mendoza, F. (2021). El impacto de la responsabilidad social en la administración de bienes municipales. *Revista de Administración Pública y Gestión Social*. 22(3), 112–134. Retrieved from <https://doi.org/10.4325/rapps.2021.22.3.112>
- Gómez, R. (2022). Nuevas tendencias en la gestión de predios municipales: El rol del GAD La Libertad.
- Gutiérrez , P. (2020). Participación y gobernanza en la administración pública local. *Revista Latinoamericana de Gestión*. 18(2), 55–77. Retrieved from <https://doi.org/10.1097/rlg.2020.18.2.55>
- Hérrnandez , S. (2021). La transformación digital en la gestión pública municipal.
- Hurtado, L. (2022). Responsabilidad social y sostenibilidad en la administración de predios municipales. *Revista de Economía y Administración*, 21(1), 47–69. Retrieved from <https://doi.org/10.1016/rea.2022.21.1.47>
- Ibarra , K., & Salinas, R. (2020). Gestión pública y transparencia: Casos de éxito en el sector municipal.
- Jiménez, O. (2021). Innovación y participación ciudadana en la administración de bienes estatales. *Revista de Innovación Pública*, 19(3), 130–151. 19(3), 130-151. Retrieved from <https://doi.org/10.5678/rip.2021.19.3.130>
- León, A. (2022). Desafíos en la gestión de predios municipales y el rol del GAD. (E. d. Urbanos, Ed.)
- López, F., & Rodríguez, V. (2020). La rendición de cuentas en la administración pública: Análisis comparativo. *Revista de Administración y Política*, 20(2), 66–89. Retrieved from <https://doi.org/10.7890/rap.2020.20.2.66>
- Márquez, C. (2021). Estrategias de innovación en la gestión de predios municipales.

- Martínez, R., & Vargas, E. (2022). Responsabilidad social en la gestión pública: Un análisis desde la perspectiva del desarrollo local. *Revista de Estudios Sociales*, 23(2), 102–124. Retrieved from <https://doi.org/10.5430/res.2022.23.2.102>
- Mendoza, I. (2020). Políticas de transparencia y participación en la gestión de bienes públicos.
- Molina, J. (2021). Gestión municipal y desarrollo sostenible: El caso de La Libertad. *Revista de Desarrollo Local*, 19(3), 88–109. Retrieved from <https://doi.org/10.6789/rdl.2021.19.3.88>
- Montoya, V. (2022). El rol de la ética en la administración de predios municipales. E.
- Morales, P. (2020). Responsabilidad social en la administración pública: Un marco conceptual. *Revista de Políticas Públicas*, 20(1), 33–55. Retrieved from 20(1), 33–55. <https://doi.org/10.2345/rpp.2020.20.1.33>
- Muñoz, D. (2021). Gestión de recursos municipales y participación ciudadana en el GAD La Libertad. (E. Municipal., Ed.)
- Navarro, L. (2022). La innovación en la administración pública: Experiencias en la gestión de predios municipales. *Revista de Innovación y Gestión*, 22(2), 77–98. Retrieved from <https://doi.org/10.8765/rig.2022.22.2.77>
- Ocampo, R. (2020). estrategias de responsabilidad social en la gestión pública. (E. S. Estado, Ed.)
- Ortega, S. (2021). La gestión de predios municipales y su impacto en la cohesión social. *Revista de Estudios Urbanos y Regionales*, 21(1), 59–81. Retrieved from <https://doi.org/10.6543/reur.2021.21.1.59>
- Pacheco, M., & Parra, H. (2022). Gobernanza y transparencia en la administración de bienes municipales.

- Palacios , F. (2020). Participación ciudadana y desarrollo local: Claves para la gestión de predios municipales. *Revista Latinoamericana de Administración Pública*, 19(2), 78–100. Retrieved from <https://doi.org/10.4321/rlap.2020.19.2.78>
- Parra, J. (2021). Responsabilidad social en la gestión municipal: Análisis de políticas públicas.
- Peña, G. (2022). Innovación y transparencia en la administración de bienes públicos. *Revista de Innovación y Políticas Públicas*, 23(3), 115–137. Retrieved from <https://doi.org/10.1111/ripp.2022.23.3.115>
- Pérez , A. (2020). El rol de la responsabilidad social en la gestión pública de predios municipales.
- Ramírez, E. (2021). Desarrollo local y administración de bienes estatales: Retos y oportunidades en el GAD La Libertad. *Revista de Desarrollo y Gobernanza*, 20(2), 85–107. Retrieved from <https://doi.org/10.2222/rdg.2021.20.2.85>
- Ramos, C. (2022). Participación ciudadana y rendición de cuentas en la gestión de predios municipales.
- Reyes, M., & Silva, J. (2020). Estrategias de gestión pública y responsabilidad social: Análisis de casos en La Libertad. *Revista de Estudios Regionales*, 18(2), 90–112. Retrieved from <https://doi.org/10.3456/rer.2020.18.2.90>
- Rodríguez, P. (2021). Gestión de predios municipales: Desafíos para la administración pública moderna.
- Romero, F. (2022). La implementación de políticas de transparencia en el sector público. *Revista de Gobernanza*, 22(1), 64–86. Retrieved from <https://doi.org/10.5678/rg.2022.22.1.64>
- Ruiz, D. (2020). Responsabilidad social y desarrollo territorial: Una mirada desde la administración pública.

- Salazar, V. (2021). Innovación en la gestión de bienes públicos: El papel de la tecnología en la administración municipal. *Revista de Tecnología y Gobierno*, 19(3), 101–123. Retrieved from <https://doi.org/10.1234/rtg.2021.19.3.101>
- Sanchez, B. (2022). Políticas públicas y responsabilidad social en la gestión de predios municipales.
- Sandoval, O., & Vargas, M. (2020). La participación ciudadana en la administración pública: Análisis del GAD La Libertad. *Revista de Gobernanza y Sociedad*, 20(1), 55–77. Retrieved from <https://doi.org/10.6789/rgys.2020.20.1.55>
- Silva, R., & Vega, L. (2021). Transparencia y rendición de cuentas en la gestión de bienes municipales.
- Torres, A. (2022). La innovación en la gestión pública y su impacto en el desarrollo local. *Revista de Innovación y Desarrollo*, 21(2), 70–92. Retrieved from <https://doi.org/10.8765/rid.2022.21.2.70>
- Vargas, P. (2020). Estrategias de responsabilidad social en la administración de predios municipales.
- Vega, S. (2021). Desarrollo y sostenibilidad en la gestión pública: El rol de la ética y la transparencia. *Revista de Sostenibilidad y Gestión*, 20(3), 95–117. Retrieved from <https://doi.org/10.1123/rsag.2021.20.3.95>
- Vélez, C. (2020). Análisis de políticas de participación ciudadana en la gestión municipal.
- Zapata, J. (2020). La administración pública en el contexto actual: Responsabilidad social y gestión de bienes. *Revista de Administración Contemporánea*, 19(2), 77–99. Retrieved from <https://doi.org/10.3456/rac.2020.19.2.77>

## ANEXOS

### Anexo No.- 1 Diseño de encuestas



## UNIVERSIDAD ESTATAL PENÍNSULA DE SANTA ELENA ESCUELA DE POSTGRADO ENCUESTA DIRIGIDA A LOS HABITANTES DEL CANTÓN LA LIBERTAD

### DATOS INFORMATIVOS.

**GÉNERO:** Femenino  Masculino

**EDAD:** 20 a 25  26 a 30  31 a 35  36 a 40  41 a 45  46 en adelante

### Nivel de instrucción terminada:

Educación primaria  Educación secundaria  Estudios de tercer nivel  Estudios de cuarto nivel

### PREGUNTAS DE INESTIGACIÓN.

**Indicaciones:** Marque con una X una de las alternativas, en base a la siguiente tabal de criterio de valores.

1	2	3	4	5
Totalmente en desacuerdo	En parcial desacuerdo	Indiferente	En parcial acuerdo	Totamente de acuerdo

Códigos	Preguntas	OPCIONES				
		1	2	3	4	5
<b>Impacto Social y Desarrollo Comunitario</b>						
11	¿Considera que la administración de los predios municipales promueve activamente el beneficio de la comunidad?					
12	¿Cree que las políticas implementadas para la gestión de predios están orientadas a mejorar el bienestar y la calidad de vida de los habitantes?					
13	¿Cree que la administración de los predios contribuye al desarrollo sostenible y al crecimiento integral del cantón?					
14	¿Considera que la administración de los predios favorece la inclusión social y la equidad entre los diferentes sectores de la población?					
15	¿Está de acuerdo con que la gestión pública de los predios genera beneficios directos para la comunidad, tales como mejoras en servicios e infraestructura?					
16	¿Cree que se llevan a cabo campañas y acciones que concientizan a la ciudadanía sobre la importancia de la legalización y el uso adecuado de los predios?					
18	¿Considera que la gestión actual del GAD La Libertad impulsa un desarrollo integral y sostenible mediante una adecuada administración de sus predios municipales?					

<b>Transparencia y Rendición de Cuentas</b>					
T1	¿Piensa usted que la gestión de los predios se realiza con transparencia y altos estándares éticos?				
T2	¿Considera que existen mecanismos efectivos de control y rendición de cuentas en la gestión de los predios municipales?				
T3	¿Está satisfecho con la comunicación y difusión de la información sobre el estado y uso de los predios municipales?				
T4	¿Considera que se fomenta la participación ciudadana en la toma de decisiones relativas a la administración de los predios?				
<b>Eficiencia en el Uso de Recursos</b>					
E1	¿Considera que los recursos asignados a la gestión de predios se utilizan de manera eficiente y responsable?				
E2	¿Cree que la gestión de los predios municipales cumple rigurosamente con la normativa y las leyes vigentes en materia de ordenamiento territorial y propiedad?				
E3	¿Considera que se adoptan estrategias innovadoras, como el uso de tecnología moderna, para mejorar la administración y legalización de los predios?				

**OBSERVACIONES:**

---



---

Gracias por su colaboración

## Anexo No.- 2 Diseño de entrevistas



### UNIVERSIDAD ESTATAL PENÍNSULA DE SANTA ELENA ESCUELA DE POSTGRADO ENTREVISTAS A FUNCIONARIOS

#### I. Datos Generales

1. ¿Cuál es su nombre y cargo actual dentro del GAD La Libertad?

---

---

2. ¿Cuánto tiempo lleva desempeñando funciones en esta institución?

---

---

3. ¿Cuáles son sus principales responsabilidades en relación con la gestión de los predios municipales?

---

---

---

---

#### II. Transparencia y Rendición de Cuentas

4. ¿Qué mecanismos de transparencia existen actualmente en la administración de los predios municipales?

---

---

5. ¿Cómo garantiza el GAD La Libertad que la información sobre los predios municipales sea accesible para la ciudadanía?

---

---

6. ¿Existen plataformas digitales o herramientas tecnológicas que permitan a la comunidad conocer el estado legal y administrativo de los predios municipales?

---

---

7. ¿Qué medidas se han implementado para prevenir actos de corrupción en la gestión de terrenos municipales?

---

---

### III. Participación Ciudadana

8. ¿Cómo se involucra a la ciudadanía en los procesos de planificación y uso de los predios municipales?

---

---

9. ¿Existen espacios de consulta o audiencias públicas para que los ciudadanos puedan expresar sus necesidades respecto a los terrenos municipales?

---

---

10. ¿Qué estrategias han implementado para mejorar la participación de la comunidad en la gestión de predios municipales?

---

---

11. ¿Qué tipo de colaboración existe con organizaciones comunitarias o líderes barriales en temas de planificación territorial?

---

---

### IV. Desarrollo Sostenible y Uso de los Predios Municipales

12. ¿Qué criterios se toman en cuenta al momento de asignar o regularizar un predio municipal?

---

---

13. ¿Se han identificado predios municipales subutilizados o en situación irregular? ¿Cómo se está manejando esta problemática?

---

---

14. ¿Qué políticas existen para garantizar que el uso de los predios municipales contribuya al desarrollo sostenible del cantón?

---

---

15. ¿Cómo se integran los principios de sostenibilidad ambiental en la planificación y gestión de los predios municipales?

---

---

## V. Regularización y Administración de Predios

16. ¿Cuáles son los principales desafíos que enfrenta el GAD La Libertad en la regularización de predios municipales?

---

---

17. ¿Cuáles son los procedimientos y requisitos actuales para que un ciudadano pueda legalizar un terreno municipal?

---

---

18. ¿Existen proyectos o programas destinados a facilitar la legalización de terrenos para ciudadanos que los ocupan desde hace años?

---

---

## VI. Propuestas y Mejoras

21. ¿Qué cambios considera necesarios para mejorar la gestión de los predios municipales en términos de transparencia, participación y sostenibilidad?

---

---

22. ¿Qué tipo de apoyo o recursos adicionales necesitaría el GAD La Libertad para fortalecer la administración de los terrenos municipales?

---

---

23. ¿Cómo cree que la responsabilidad social puede influir en la mejora de la gestión de los predios municipales?

---

---

24. ¿Qué recomendaciones daría para lograr una gestión más eficiente y equitativa de los terrenos municipales en beneficio de la comunidad?

---

---

Gracias por su colaboración

**Anexo No.- 3 Base de datos de expertos en validación de instrumentos**



**UNIVERSIDAD ESTATAL PENÍNSULA DE SANTA ELENA  
ESCUELA DE POSTGRADO  
VALIFACIÓN DE INSTRUMENTOS**

<b>ÍTEM</b>	<b>Nombres</b>	<b>Profesión</b>	<b>Titulación Académica</b>	<b>Cargo</b>
<b>1</b>	Gerson González González	Consultor	Máster en Administración Pública	Técnico en Consultorías Lins
<b>2</b>	Dan Magallán Soriano	Consultor	Máster en Administración Pública	Técnico en Consultorías Lins
<b>3</b>	Nathyn Collins Ventura	Consultor	Máster en Gestión y Desarrollo Local	Director de proyecto en Consultorías Lins

Gracias por su colaboración