

Memorando Nro. GADDMQ-SHOT-DMC-2024-1385-M

Quito, D.M., 07 de octubre de 2024

PARA: Sra. Maria Cristina Lopez Gomez de la Torre
Concejala Metropolitana
DESPACHO CONCEJAL LOPEZ GOMEZ DE LA TORRE MARIA
CRISTINA

ASUNTO: Respuesta al memorando GADDMQ-DC-LGMC-2024-0388-M

De mi consideración:

En atención al memorando nro. GADDMQ-DC-LGMC-2024-0388-M de 17 de septiembre de 2024, en el que solicita:

"(...)

1. *Informe detallado de los tramites ingresados, aprobados, devueltos, caducados, y negados en el año 2024. Con énfasis en la cantidad de trámites correspondientes a diferencia de áreas y ubicaciones geográficas, adicionalmente el informe deberá contener la fecha de ingreso y de culminación según sea el caso.*
2. *Informe de la cantidad de funcionarios que están a cargo del análisis catastral en la planta central y las unidades desconcentradas.*
3. *Metodología de atención al usuario cuando éste requiere ampliación de información o asesoramiento de la unidad de catastros, y la normativa en la que basa la unidad de catastros para permitir o no que un profesional calificado pueda asumir la representación de su cliente en los trámites catastrales. Sustento legal."*

Manifiesto lo siguiente:

En respuesta a los puntos 1 y 2, remito adjunto el Informe Técnico Nro. SHOT-DMC-UCSC-2024-076, suscrito por el jefe de la Unidad de Control y Seguimiento Catastral de esta Dirección Metropolitana, en el que, con base en las estadísticas de los sistemas STL y SITRA, da respuesta a lo solicitado.

Respecto al punto 3, se adjunta al presente, el memorando GADDMQ-DMSC-2024-1788-OF de 01 de octubre de 2024, emitido por la Econ. Juana Arango, Directora Metropolitana de Servicios Ciudadanos sobre el Modelo de Atención para Balcones de Servicios. Adicionalmente, respecto de la normativa en la que se basa la Dirección Metropolitana de Catastro, para permitir o no que un profesional calificado pueda asumir la representación de su cliente en los trámites catastrales, se indica:

La normativa legal vigente en Ecuador, para que una persona firme en nombre de otra, se

Memorando Nro. GADDMQ-SHOT-DMC-2024-1385-M

Quito, D.M., 07 de octubre de 2024

encuentra establecida en varios cuerpos legales. Sin una autorización legal se pueden vulnerar varios principios y derechos, por lo cual es imprescindible asegurar la validez de los actos jurídicos de las personas. Algunos de los principales son:

1. Principio de Autonomía de la Voluntad

Este principio, reconocido en nuestra normativa legal, establece que cada persona tiene el derecho de tomar decisiones y ejecutar actos jurídicos de manera libre y consciente. Si alguien firma en nombre de una persona sin su consentimiento, se estaría vulnerando su autonomía, ya que estaría quedando vinculado a decisiones o acuerdos que no ha aprobado.

2. Protección contra fraudes

Permitir que otra persona firme por una persona sin su consentimiento podría dar lugar a fraudes, suplantaciones o engaños. La ley protege los intereses al requerir una autorización expresa (a través de un poder notarial, conforme Código Civil) para que alguien más pueda firmar en nombre de un tercero.

3. Responsabilidad jurídica

Firmar un documento implica aceptar las obligaciones, derechos y responsabilidades que el documento establece. Si otra persona firma por sin el consentimiento del titular, podría comprometer a cumplir obligaciones que no conoce o con las que no está de acuerdo. Para protegerte de eso, la ley exige que sea el titular quien firme o, en su defecto, alguien autorizado mediante un poder.

4. Seguridad jurídica

La firma es un acto formal que tiene implicaciones legales. Para que un contrato, acuerdo o cualquier otro acto jurídico tenga validez, es necesario que las partes involucradas manifiesten su voluntad a través de su firma o su representación legal autorizada. Esto asegura la validez y eficacia del acto, evitando que se cuestionen decisiones en un futuro.

5. Protección de derechos personales

Nadie puede disponer de los derechos ni comprometer el patrimonio o intereses sin el consentimiento. Permitir que alguien firme por otra persona sin una autorización podría poner en riesgo los derechos personales y patrimoniales.

Conforme el ordenamiento jurídico, existen diversas normativas que fundamenten la protección del principio de la autonomía de la voluntad y garantizan la seguridad jurídica en los actos y contratos:

1. Constitución de la República del Ecuador

La Constitución ecuatoriana también establece principios generales que protegen los

Memorando Nro. GADDMQ-SHOT-DMC-2024-1385-M

Quito, D.M., 07 de octubre de 2024

derechos individuales, entre ellos el derecho a la integridad y autonomía personal. • Artículo 66, numeral 19: Garantiza el derecho de las personas a la privacidad y al desarrollo de su libre voluntad, lo cual incluye la capacidad de decidir quién puede representarlas y bajo qué circunstancias.

2. Código Civil

El Código Civil ecuatoriano establece normas generales sobre la capacidad de las personas para actuar por sí mismas y sobre la representación, que implica que alguien actúe en nombre de otra persona solo con autorización expresa.

Artículo 1461: “Para que una persona se obligue por un acto o declaración de voluntad es necesario que sea legalmente capaz”. Esto significa que cada persona debe consentir personalmente en los actos que los obligan, a menos que otra persona esté debidamente autorizada para representarla.

Artículo 2020: Regula sobre el Mandato. Señala que “La persona que confiere el encargo se llama comitente o mandante, y la que lo acepta apoderado, procurador, y en general, mandatario.”. Esto indica que es necesario mantener un poder para cumplir lo encomendado y aceptado por la otra parte.

3. Ley Notarial

La Ley Notarial (Ley 100) regula el otorgamiento de poderes, que son necesarios para que una persona firme o actúe en nombre de otra de manera legal. Un poder debe ser otorgado voluntariamente y autenticado por un notario, lo que protege a las partes de posibles fraudes o coacciones.

Artículo 18.: Exige la presencia del mandante (la persona que otorga el poder) y la verificación de su identidad y voluntad por parte del notario, garantizando que la representación es voluntaria y legítima.

4. Código Orgánico Integral Penal (COIP)

El COIP contempla sanciones por delitos como la falsificación de documentos o la suplantación de identidad, que incluye la firma de documentos en nombre de otra persona sin autorización legal.

Artículo 328: Penalizan el uso indebido de documentos, incluyendo la firma en nombre de otra persona sin autorización, como un acto de falsificación que puede ser castigado con penas privativas de libertad.

5. Código Municipal

“Art. 2648.- Iniciativa de la regularización. - Considérese lo siguiente:

“2.- En el caso de que la iniciativa provenga del administrado, el trámite iniciará con la presentación de la solicitud ante el órgano administrativo competente, formulario en el que deberá constar la declaración juramentada efectuada por el propietario en la que se determine que la titularidad del lote no está en disputa; y, que la regularización que

Memorando Nro. GADDMQ-SHOT-DMC-2024-1385-M

Quito, D.M., 07 de octubre de 2024

solicita no afecte propiedad municipal ni de terceros, siendo responsabilidad del solicitante declarar la veracidad de lo expresado"

Art. 2662.- Variaciones en la precisión de las técnicas de medición o cartográficas.- Realizada una nueva medición a instancia del propietario de un inmueble urbano o rural, y si el promedio de las diferencias registradas entre los linderos del levantamiento y los linderos registrados en catastro, no superan los 0.33 metros para predios urbanos, y los 2 metros para predios rurales, de conformidad a las precisiones establecidas en la normativa nacional de catastro, el propietario o propietarios en la solicitud que el órgano competente emitirá para el efecto, manifestará su aceptación de la superficie que conste como área gráfica en el catastro, deslindando de toda responsabilidad al GAD del Distrito Metropolitano de Quito(...)"

En resumen, la legislación ecuatoriana es clara al establecer que, nadie puede firmar o actuar por otra persona sin consentimiento formalizado, un poder notarial, que otorga validez jurídica a la representación. Sin esta autorización, cualquier firma en nombre de otra persona sería ilegal y podría acarrear sanciones legales. Por lo tanto, para proteger la seguridad jurídica, los derechos de las personas, asegurando la validez de los actos jurídicos y evitar fraudes, el poder notarial se convierte en un requisito esencial para la representación.

Finalmente, respecto a la solicitud presentada por el "Colectivo Independiente en Pro Mejora de los Trámites Catastrales DMQ" que se encontró anexa a su oficio; remito adjunto al presente el memorando nro. GADDMQ-SHOT-2024-0325-M de 07 de octubre de 2024, con el cual el Secretario de Hábitat y Ordenamiento Territorial da respuesta a cada uno de los planteamientos formulados.

Particular que comunico para los fines pertinentes.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Srta. Ing. Andrea Pardo

**DIRECTORA METROPOLITANA DE CATASTRO
SECRETARÍA DE HÁBITAT Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL -
DIRECCIÓN METROPOLITANA DE CATASTRO**

Memorando Nro. GADDMQ-SHOT-DMC-2024-1385-M

Quito, D.M., 07 de octubre de 2024

Referencias:

- GADDMQ-DC-LGMC-2024-0388-M

Anexos:

- PPT Concejal MCLG-signed.pdf
- GADDMQ-SHOT-2024-0325-M.pdf

Copia:

Sra. Dra. Libia Fernanda Rivas Ordóñez
Secretaria General
SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Sr. Mgs. Edwin Ramiro Bosmediano Contero
Funcionario Directivo 5
DESPACHO CONCEJAL LOPEZ GOMEZ DE LA TORRE MARIA CRISTINA

Sr. Ing. Carlos Andres Chanaba Meza
Jefe de la Unidad de Control y Seguimiento Catastral - Funcionario Directivo 7
SECRETARÍA DE HÁBITAT Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL - DIRECCIÓN
METROPOLITANA DE CATASTRO - UNIDAD DE CONTROL Y SEGUIMIENTO
CATASTRAL

Sra. Ing. Adriana Moreira Garcia
Coordinadora Institucional - Funcionario Directivo 6
SECRETARÍA DE HÁBITAT Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL - DIRECCIÓN
METROPOLITANA DE CATASTRO

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Carlos Andres Chanaba Meza	CACM	SHOT-DMC-UCSC	2024-10-07	
Revisado por: Adriana Moreira Garcia	amg	SHOT-DMC	2024-10-07	
Aprobado por: Andrea Pardo	ap	SHOT-DMC	2024-10-07	

