DIRECCIÓN REGISTRO DE LA PROPIEDAD - MANTA

Mall del Pacífico, Avenida Malecón y Calle 20
Telf.052624758
www.registropmanta.gob.ec

Razón de Inscripción

Periodo: 2022

Número de Incripción: 25
Número de Repertorio: 6238

DIRECCIÓN REGISTRO DE LA PROPIEDAD - MANTA, certifica que en esta fecha se inscribío(eron)el (los) siguientes(s) acto(s):

1.- Con fecha diecinueve de Agosto del dos mil veintidos se encuentra legalmente inscrito el acto o contrato de SUSPENSION DE MODIFICATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL, en el Registro de PROPIEDADES HORIZONTALES con el número de inscripción 25 celebrado entre:

Nro.Cédula	Nombres y Apellidos	Papel que desempeña
1360000980001	GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA	ACCIONADO
1792433622001	FABRICA ECUATORIANA ECUAVAU S.A	ACCIONANTE
193767	UNIDAD JUDICIAL PENAL DE MANTA	AUTORIDAD COMPETENTE

Que se refiere al (lo) siguiente(s) bien(es)

Tipo Bien	Código Catasral	Número Ficha	Acto
OFICINA	XXXXXXXXXXXXXXX	54913	SUSPENSION DE MODIFICATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL
LOTE DE TERRENO	XXXXXXXXXXXXXXX	54909	SUSPENSION DE MODIFICATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL
LOTE DE TERRENO	XXXXXXXXXXXXXXX	54906	SUSPENSION DE MODIFICATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL
HOTEL BAR	XXXXXXXXXXXXXXX	60580	SUSPENSION DE MODIFICATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL
HOTEL TERRAZA NIVEL + 49.50M	XXXXXXXXXXXXXXX	60579	SUSPENSION DE MODIFICATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Libro: PROPIEDADES HORIZONTALES

Acto: SUSPENSION DE MODIFICATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Fecha inscripción: viernes, 19 agosto 2022

Fecha generación: viernes, 19 agosto 2022

Firmado electrónicamente por:
GEORGE BETHSABE MOREIRA MENDOZA

GEORGE BETHSABE MOREIRA MENDOZA
Registrador de la Propiedad

Puede verificar la validez de este documento ingresando a https:/portalciudadano.manta.gob.ec/validar_cod_barras o leyendo el código QR. Nota: En caso de existir un error acercarse a las oficinas.

Código Seguro de Verificación (CVS)

3 3 0 8 8 2 4 I H Y M 5 0 L

FUNCIÓN JUDICIAL

CONSEJO DE LA JUDICATURA

Manta,15 de Agosto de 2022
UJPM-13284-2022-12240

SEÑOR
AB. GEORGE MOREIRA GOROZABEL
REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD DE MANTA
CIUDAD.-

Dentro la causa N° 13284- 2022-12240 que se sigue en este despacho se ha dispuesto lo siguiente:

VISTOS: Ejerciendo la competencia como Juez Titular de la Unidad Judicial Penal de Manta al tenor de la acción de personal No. 2858-DP13-2020-SP, de fecha 08 de junio del 2020, emitida por la Dirección Provincial del Consejo de la Judicatura de Manabí, y por sorteo de ley. En lo principal, la Acción de Protección propuesta por el ciudadano MARCO HERNAN DAVILA PROAÑO por sus propios derechos y los que representa de la EMPRESA FABRICA ECUATORIANA ECUAVAU S.A, conforme justifica con el documento correspondiente, por ser clara y por reunir los demás requisitos de Ley, se la acepta al trámite establecido en los numerales 2 y 3 del artículo 86 de la Constitución de la República del Ecuador, y artículo 10 y siguientes de la Ley Orgánica de Garantías Jurisdiccionales y Control Constitucional. Se señala el día MIERCOLES 24 DE AGOSTO DEL 2022, A LAS 16H00, para que se lleve a efecto la Audiencia Pública, en esta Unidad Judicial, diligencia en la cual las partes deberán presentar los elementos probatorios que a bien tuvieren para la determinación de los hechos que motivan esta acción. Córrase traslado a los accionados, GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA; en su representante el Abogado AGUSTIN INTRIAGO QUIJANO Alcalde del Cantón Manta, la Procuradora Síndica del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Manta abogada ILIANA GUTIERREZ TOROMORENO, Registrador de la Propiedad del Cantón Manta Doctor GEORGE MOREIRA GOROZABEL Y al Ingeniero EMILIO RONNIE MACIAS MUÑOZ coordinador General de Infraestructura, a quienes se deberá notificar a través de las personas y en los lugares indicados en el libelo inicial, mediante oficio, al que deberá acompañarse fotocopia certificada del libelo de demanda, y el presente auto, así como también, a través de cualquier otra forma posible como fax y/o correo electrónico, de manera que se garantice a los accionados el derecho a la defensa y que puedan comparecer a la audiencia antes señalada. Cuéntese con el señor PROCURADOR GENERAL DEL ESTADO, a quien se deberá notificar en la persona del señor Director Regional de Manabí de la Procuraduría General del Estado, en la dirección señalada en el libelo inicial. Téngase en cuenta la declaración que realiza la accionante, de no haber planteado otra garantía constitucional por el mismo acto. la accionante en el libelo inicial, solicita la adopción de una medida cautelar, respecto a lo cual, es pertinente señalar lo siguiente: PRIMERO.- Comparece el ciudadano MARCO HERNAN DAVILA PROAÑO por sus propios derechos y los que representa de la EMPRESA FABRICA ECUATORIANA ECUAVAU S.A , conforme justifica con el documento correspondiente, manifestando que, La intervención ilícita por parte de la Resolución administrativa MTA-2022-ACL-086 de fecha 28 de abril del 2022, del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta, en el ejercicio de mis derechos constituye una violación que debe ser suspendida de manera inmediata por su intensidad y gravedad, conforme lo señala la sentencia de la Corte Constitucional Nro. 034- 13- SCN-CC dentro del caso Nro. 0561-012-CN del 24 de junio del 2013, cuyos requisitos se encuentran cumplidos. La intensidad se encuentra acreditada dada la permanencia de la violación del derecho en el tiempo, es decir, que lo dispuesto por el municipio genera una situación de violación

continua y frecuente del derecho a la propiedad privada de mi representada, puesto que bien podría en cualquier momento la administración del edificio disponer y usar los espacios físicos usurpados a Ecuavau S.A., para cualquier fin. Desde luego que la gravedad de una situación de esa naturaleza afecta el contenido esencial del derecho a la propiedad privada, porque se me ha impedido del uso, goce y disposición de la que ya disfrutaba antes de una intrusión tan severa como la generada por la entidad demandada, ocasionando que las condiciones de los espacios de los que se me ha privado puedan sufrir alteraciones y transformaciones irreversibles. Por lo dicho, de conformidad con lo previsto por el artículo 87 de la Constitución de la República, así como de los artículos 26 y siguientes de la Ley Orgánica de Garantías Jurisdiccionales y Control Constitucional solicito que se dicte de forma urgente la siguiente medida cautelar: Que se suspenda de forma inmediata la Resolución Administrativa Nro. MTA-2022- ACL-086, del 28 de abril del 2022, y su inscripción en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta el 10 de mayo de este mismo año, hasta que se resuelva si tiene o no lugar la acción de protección. . SEGUNDO.- La suscrita Jueza es competente para conocer y resolver sobre la medida cautelar requerida, en razón de lo dispuesto en el numeral 2 del artículo 86 de la Constitución de la República del Ecuador, y en los artículos 7 y 32 de la Ley Orgánica de Garantías Jurisdiccionales y Control Constitucional. TERCERO.- El procedimiento que se realiza, es el establecido en los artículos 31 y siguientes de la Ley Orgánica de Garantías Jurisdiccionales y Control Constitucional, sin que exista omisión alguna, por lo que se declara la validez de lo actuado. CUARTO.- El Artículo 87 de la Constitución de la República del Ecuador señala que "Se podrán ordenar medidas cautelares conjunta o independientemente de las acciones constitucionales de protección de derechos, con el objeto de evitar o hacer cesar la violación o amenaza de violación de un derecho"; en concordancia con lo cual, el artículo 26 de la Ley Orgánica de Garantías Jurisdiccionales y Control Constitucional, establece que "Las medidas cautelares tendrán por objeto evitar o cesar la amenaza o la violación de los derechos reconocidos en la Constitución y en instrumentos internacionales sobre derechos humanos", indicando el artículo 33 ibídem que "Una vez que la jueza o juez conozca sobre la petición de medidas cautelares, si verifica por la sola descripción de los hechos que se reúnen los requisitos previstos en esta ley, otorgará inmediatamente las medidas cautelares correspondientes. No se exigirán pruebas para ordenar estas medidas ni tampoco se requiere notificación formal a las personas o instituciones involucradas. La jueza o juez admitirá o denegará la petición de medidas cautelares mediante resolución sobre la cual no se podrá interponer recurso de apelación...". CUARTO.- Conforme establece el Dr. Santiago Guarderas en su obra "Medidas Cautelares en Procesos Constitucionales", Editora Jurídica, 2014, pág. 9, "...Las medidas cautelares o precautorias aparecen con el fin de conjurar o evitar los peligros que, por cualquier circunstancia, puedan sobrevenir en el lapso que ineludiblemente transcurre entre la presentación de la demanda y la emisión del fallo final, circunstancias que hagan inejecutable el pronunciamiento judicial definitivo o lo tornen inoperante o ilusorio. El fundamento de ellas es, por tanto, equilibrar esos peligros con la posibilidad de un resultado positivo en favor del actor...". Además de lo cual, dicho jurista, en la mencionada obra, haciendo referencia a la característica de provisionalidad, señala en la página 17 que "...La vigencia de las medidas cautelares está directamente atada a la resolución final que se emita en el proceso de fondo, o a las circunstancias que sirvieron de base para su otorgamiento y, por lo tanto, no son perpetuas, sino, por el contrario, siempre susceptibles de ser revocadas. Crean un estado jurídico provisional cuyo fundamento está en la cognición sumaria con que son dictadas..."; señalando además que "...Asimismo no existe un prejuzgamiento en las medidas cautelares, porque cuando el juez las admite o rechaza, lo que realiza es una valoración o "juzgamiento" de los presupuestos de procedencia (verisimilitud y periculum in mora) que motivan el pedido de la cautela, y no sobre el fondo de la controversia. Es decir, hace una apreciación de la atendibilidad de la medida cautelar en sí misma...". QUINTO.- a) El artículo 11 de la Constitución de la República del Ecuador estatuye que...(...)Art. 11.- El ejercicio de los derechos se regirá por los siguientes principios: "9. El más alto deber del Estado consiste en respetar y hacer respetar los derechos garantizados en la Constitución. (...) 8. El contenido de los derechos se desarrollará de manera progresiva a través de las normas, la jurisprudencia y las políticas públicas. El Estado generará y garantizará las condiciones necesarias para su pleno reconocimiento y ejercicio....", en concordancia con lo cual, el artículo 66 ibídem, señala que "Art. 66.- Se reconoce y garantizará a

las personas: 15. El derecho a desarrollar actividades económicas, en forma individual o colectiva, conforme a los principios de solidaridad, responsabilidad social y ambiental....(...)22. El derecho a la inviolabilidad de domicilio. No se podrá ingresar en el domicilio de una persona, ni realizar inspecciones o registros sin su autorización o sin orden judicial, salvo delito flagrante, en los casos y forma que establezca la ley...(...)26. El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas."; Del análisis de las disposiciones constitucionales citadas, así como de los hechos señalados por la accionante en el libelo inicial y los documentos anexados, es posible establecer que, en efecto, el ciudadano MARCO HERNAN DAVILA PROAÑO por sus propios derechos y los que representa de la EMPRESA FABRICA ECUATORIANA ECUAVAU S.A, se encuentra en posibilidad de que en un supuesto acto pueda amenazar su derecho a la propiedad y a la seguridad jurídica contemplada en la Constitución, por lo que, en virtud de lo establecido en los antes citados artículos de la Constitución de la República del Ecuador, y acorde a lo establecido en el art. 31 de la Ley Orgánica de Garantías Jurisdiccionales y Control Constitucional que indica...(El procedimiento para ordenar medidas cautelares será informal, sencillo, rápido y eficaz en todas sus fases..(...) de igual forma el art.32 ibídem indica:" las medidas cautelares se tramitarán previamente a la acción para declarar la violación de derechos por lo que no se requerirá la calificación del requerimiento para que proceda la orden de medidas cautelares ...(...), coligiéndose de lo que manifiesta la propia parte accionante, que:" bien podría en cualquier momento la administración del edificio disponer y usar los espacios físicos usurpados a Ecuavau S.A., para cualquier fin" y "los espacios de los que se me ha privado puedan sufrir alteraciones y transformaciones irreversibles.".; sin embargo, Las medidas cautelares en el sistema procesal constitucional ecuatoriano no son medidas de conocimiento, es decir que no se entra a resolver sobre la vulneración de derechos fundamentales solo cesan o evitan la vulneración a derechos, es decir buscan impedir la materialización de dicha vulneración. Estos hechos, llevan a conocer una presunta violación a los Derechos al debido Proceso, a la Seguridad Jurídica, al derecho a la Propiedad. Por lo expuesto, en atención a lo establecido en los artículos 26 y 33 de la Ley Orgánica de Garantías Jurisdiccionales y Control Constitucional, RESUELVO: Admitir la petición de MEDIDA CAUTELAR formulada por la accionante, y teniendo en cuenta la naturaleza de esta acción, se dispone que Se ordene e inscriba la SUSPENCIÓN DE LOS EFECTOS de la RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA N° MTA-2022-ACL-086 del 28 de abril del 2022, por lo que se deberá informar al GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTON MANTA para que proceda a informar al departamento pertinente su inscripción, previniéndole sobre el cumplimiento de la misma, conforme lo dispuesto en el artículo 30 de la Ley Orgánica de Garantías Jurisdiccionales y Control Constitucional. Por tratarse la accionada de una Institución del Sector Público, notifíquese también mediante oficio, la Resolución sobre la medida cautelar, a la Procuraduría General del Estado, a través del señor Director Regional de Manabí. Téngase en cuenta los correos electrónicos contraloria@hotelposeidon-manta.com y fgddiego10@gmail.com para las notificaciones de el ciudadano MARCO HERNAN DAVILA PROAÑO por sus propios derechos y los que representa de la EMPRESA FABRICA ECUATORIANA ECUAVAU S.A. señalados por la entidad accionante para sus notificaciones, así como la autorización que confiere al abogado Diego Guarderas Donoso, para que asuman su defensa en este proceso. Agréguese a los autos la documentación que se adjunta. Intervenga en esta causa la Ab. Marisol Cevallos Cedeño, en calidad de Secretaria titular de este despacho. CÚMPLASE Y NOTIFÍQUESE.-.- (…).

AB. KARLA GISELLA DELGADO ZAMBRANO
JUEZA DE LA UNIDAD JUDICIAL PENAL MANTA

SEÑOR(A) JUEZ(A) CONSTITUCIONAL DE GARANTÍAS JURISDICCIONALES DE LA PROVINCIA DE MANABÍ.-

MARCO HERNÁN DÁVILA PROAÑO, ecuatoriano, de estado civil divorciado, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Manta, por mis propios y personales derechos y en calidad de Gerente General y representante legal de la empresa FABRICA ECUATORIANA ECUAVAU S.A, domiciliada en el Cantón Manta, vía Barbasquillo, kilómetro 1.5, Hotel Poseidón, ante usted comparezco y presento la siguiente acción de protección con solicitud de medidas cautelares, al tenor del siguiente libelo:

I

NOMBRES Y APELLIDOS DE LA PERSONA ACCIONANTE Y AFECTADO

Mis nombres y apellidos son los arriba indicados, así como los datos de la persona jurídica a la que represento, acredito mi calidad conforme se desprende de la copia del nombramiento debidamente inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Manta, el 31 de marzo de 2022.

II

LOS DATOS PARA CONOCER LA IDENTIDAD DE LA PERSONA ACCIONADA

Gobierno Municipal del Cantón Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta, representado legalmente por el señor Agustín Intriago Quijano Alcalde de Manta.

Ingeniero Emilio Ronnie Macías Muñoz, Coordinador General de Infraestructura y como tal, Delegado del señor Alcalde del Cantón Manta, decidió aprobar la modificación de la Declaratoria de Propiedad Horizontal del Edificio Poseidón, sin cumplir con los requisitos normativos.

Teléfonos: 024765052 / 024765054
www.cazarpesantez.com

Procuradora Síndica del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Manta, abogada Iliana Gutiérrez Toromoreno.

Registro de la Propiedad del Cantón Manta, representado legalmente por el Registrador, doctor George Moreira Gorozabel.

De conformidad con el artículo 6 de la Ley Orgánica de la Procuraduría General del Estado, notifíquese al representante de esa institución.

III

DESCRIPCIÓN DEL ACTO U OMISIÓN VIOLATORIO DEL DERECHO QUE PRODUJO EL DAÑO (RELACIÓN CIRCUNSTANCIADA DE LOS HECHOS)

3.1.- Es el caso señor/a Juez Constitucional, que mediante Resolución Administrativa Nro. 010-ALC-M-JOZC-2015 suscrita por el ingeniero Jorge Zambrano Cedeño, en ese entonces Alcalde del cantón Manta, del 23 de abril del 2015 se aprobó la declaratoria de propiedad horizontal del Edificio "POSEIDÓN", de propiedad de la compañía Fabrica Ecuatoriana ECUAVAU S.A., ubicada en el Sitio La Silla del Sector de Barbasquillo de la Parroquia Manta- Cantón Manta, con la Clave Catastral No. 1-16-11-13-000.

3.2.- Dicho edificio está compuesto por dos modalidades claramente diferenciadas: el área inmobiliaria compuesta por departamentos (1ro, 2do, 3ro, 4to, 5to, 6to, 7mo, 8vo, 9no, 10mo, 11er, 12do, 13ro, 14to, 15to y piso alto) -que han sido ya comercializados a varios copropietarios-; y, el Hotel Poseidón de propiedad de la compañía Fabrica Ecuatoriana ECUAVAU S.A. (subsuelos 1, 2, 3, 4 y planta baja y terraza-hotel, cocina, restaurante, bar). Es decir, el fin exclusivo es hotel y departamentos.

Teléfonos: 024765052 / 024765054
www.cazarpesantez.com

3.3.- La superficie total del terreno es de 3122.14 m2, con clave catastral 11611130000. Sobre el mismo se edificó el proyecto Poseidón, que se encuentra hipotecado a la Corporación Financiera Nacional, mediante contrato de hipoteca suscrito el 28 de julio del 2014 ante el Notario Sexto del Cantón Quito e inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Manta el 7 de agosto del 2014. Los departamentos han sido comercializados y quienes los han adquirido se han convertido en copropietarios.

3.4.- Como es lógico, el edificio tiene un régimen administrativo para la parte de los departamentos y otro para la parte del hotel, pese a la existencia de áreas comunales. Ante ello, una de las partes, la administración de los copropietarios del edificio Poseidón presentó una demanda de arbitraje en contra de la compañía Ecuavau S.A. (propietaria del hotel) en busca de una indemnización por supuestos daños y perjuicios ocasionados por una presunta falta de acceso a áreas comunales. Dicha demanda de arbitraje fue desechada, no obstante, la salvedad de que pueda ser revisada la primera declaratoria de propiedad horizontal.

3.5.- En base a dicha salvedad el GAD municipal del Cantón Manta inició un proceso de revisión de oficio de la declaratoria de propiedad horizontal concluyendo en la mediante Resolución del 21 de abril del 2021, en la declaratoria de nulidad parcial de la Resolución Administrativa Nro. 010-ALC-M-JOZC-2015, del 23 de abril del 2015, que aprobó la declaratoria de propiedad horizontal, por considerar que se deben reformular los espacios generales de uso comunal y recreativo en los términos de los artículos 293 literales a) y b) y 331 de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo. Para ello, otorgó un plazo de treinta días para que las dos partes, esto es, el representante legal de los copropietarios del Edificio Poseidón y la compañía Ecuavau S.A. propietaria del hotel, de forma conjunta presenten la modificatoria correspondiente.

Teléfonos: 024765052 / 024765054
www.cazarpesantez.com

3.6.- Sin embargo, el señor Gean Franco Pires, en calidad de administrador del Edificio Poseidón, de manera ilegal y violentando mis derechos constitucionales ha solicitado mediante comunicación dirigida al Señor alcalde de la ciudad de Manta del 12 de abril del 2022, un proceso de "Modificación de la Propiedad Horizontal del Edificio Poseidón" donde también funciona el Hotel Poseidón del cual somos propietarios, sin tomar en consideración que dicha modificación debió ser aprobada de manera conjunta y en estricto apego a lo dispuesto en el artículo 293 de la Ordenanza citada, aplicando el cuadro Nro. 36.

3.7.- La petición de modificación de la propiedad horizontal del edificio Poseidón fue ingresada al Municipio del Cantón Manta y se le dio trámite pese a que no se realizó sino con el voto favorable del 56.17% del total de alícuotas representadas, dentro de las que no se cuenta la parte perteneciente a la empresa Ecuavau S.A. propietaria del hotel y como tal, de más del 29% de las alícuotas, sin que se haya cumplido con la Resolución del 21 de abril del 2021 que ordenó que la presentación de la nueva declaratoria debía ser en conjunto entre las dos partes en disputa. Debo informar que, de acuerdo al acta de la Asamblea de Copropietarios del Edificio Poseidón celebrada del 30 de octubre del 2021 no se aprobaron planos de un proyecto arquitectónico nuevo ni de una nueva distribución de áreas al interior del mismo, sino que únicamente se aprobó **"el proceso para la Reformatoria Arquitectónica de la Propiedad Horizontal del Edificio Poseidón"**; es decir, que debió celebrarse una nueva sesión para aprobar los planos que contengan las nuevas áreas. Tanto es así, que no existe una sola referencia el en acta de la sesión del 30 de octubre a los planos ni al proyecto arquitectónico que modifique la propiedad horizontal del Edificio Poseidón, lo cual incumple las normas jurídicas.

3.8.- El **acto violatorio de mis derechos** lo realizó el Municipio del Cantón Manta, por medio de Resolución Administrativa Nro. MTA-2022- ACL-086, del 28 de abril del 2022, suscrita por el ingeniero Emilio Ronnie Macías Muñoz, Coordinador General de Infraestructura y como tal, Delegado del señor Alcalde del Cantón Manta, decidió

Teléfonos: 024765052 / 024765054
www.cazarpesantez.com

aprobar la modificación de la Declaratoria de Propiedad Horizontal del Edificio Poseidón, sin que se cumpla con la presentación conjunta entre las dos partes, como se explicó en el numeral anterior, incumpliendo la disposición constante en la Resolución del 21 de abril del 2021 en el sentido de que la modificatoria debió ser presentada **por las dos partes.**

3.9.- Más grave aún es que las nuevas áreas de propiedad comunal, áreas comunales y áreas de recreación, NO cumplen con lo determinado en los artículos 293 literales a) y b) y 331 de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo, pues el proyecto que presentó unilateralmente el señor Gean Franco Pires, representante legal de los copropietarios del edificio Poseidón contiene un desmedro de la propiedad privada de la empresa Ecuavau S.A. titular del Hotel Poseidón, conforme se demuestra con el siguiente cuadro que se desprende del informe pericial realizado por el arquitecto Fernando Quijije que adjunto a la presente demanda:

"Para valorar la afectación a las áreas del Hotel Poseidón nos basamos en los costos por metro cuadrado que existen en el Informe de Valoración realizado en septiembre del año 2016 por el Ingeniero Civil José Brito Regalado cuyo informe era para la Corporación Financiera Nacional CFN.

AMBIENTES	VALORACION A SEPTIEMBRE/2016		
	áreas	costo unitario	costo total
Subsuelo 4	1,313.92 m2	$1,850.00	$2,430,752.00
Planta baja	134.32 m2	$2,060.00	$276,699.20
Terraza	346.01 m2	$1,810.00	$626,278.10
Sumatoria	**1,794.25 m2**		**$3,333,729.30**

Cuadro #4: Valoración de las áreas afectadas con la modificatoria PH del Edificio Poseidón

El área de **1.794,25 metros cuadrados** que resulta de la diferencia de áreas entre la anterior y la modificatoria PH, ascienden a la suma de **3'333.729,30 dólares americanos."**

Teléfonos: 024765052 / 024765054
www.cazarpesantez.com

Como vendrá a su conocimiento, el nuevo cuadro de alícuotas y modificatoria de propiedad horizontal lo único que hace es conseguir más áreas comunales a costa de la propiedad privada de **un solo propietario que es Ecuavau S.A.** y sin su consentimiento.

3.10.- La Resolución Administrativa Nro. MTA-2022- ACL-086, del 28 de abril del 2022 fue inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta el 10 de mayo de este mismo año, cerrándose el círculo del acto que viola mis derechos, también por parte del Registrador, pese a que, conforme se desprende de los correspondientes certificado de solvencia, el 7 de agosto del 2014 consta inscrita en este mismo Registro de la Propiedad una hipoteca abierta a favor de la Corporación Financiera Nacional (CFN) sobre los predios de propiedad exclusiva de mi representada, sin conocimiento ni consentimiento ni conocimiento de la CFN. El gravamen hipotecario constituido sobre los predios pertenecientes a la compañía ECUAVAU S.A., comprende todas las edificaciones, construcciones, instalaciones y todos los bienes que por accesión o destino se reputan inmuebles según el Código Civil, así como, todos los aumentos y mejoras que reciban los mismos.

3.11.- Mi representada mantiene una obligación con la Corporación Financiera Nacional -CFN-, a partir de un contrato de mutuo con novación, por el valor de tres millones seiscientos mil dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (USD$ 3.600.000.00), garantizado mediante la mencionada hipoteca abierta conforme se describió en el numeral 3.3.-. la cláusula 8va de dicho contrato de mutuo determina lo siguiente:

Teléfonos: 024765052 / 024765054
www.cazarpesantez.com

OCTAVA: CAUSAS PARA LA DECLARATORIA DE PLAZO VENCIDO.- Será facultativo de la Corporación dar por vencido el plazo del presente préstamo y de todas las obligaciones que estuvieren vigentes, aun cuando no estuvieren vencidas y proceder al recaudo judicial de todo lo debido, en la misma forma establecida para el caso de mora, en el evento de que "la deudora" incumpliere cualquier cláusula o condición general o especial del presente instrumento o de sus modificaciones y, además, en especial en los siguientes casos:

a)Si los bienes que caucionan el presente préstamo u otro crédito concedido por la Corporación a "La deudora", o cualquier otro bien de "La Deudora" fueren secuestrados, embargados, retenidos o prohibidos de enajenar; **b)** Si sobre ellos se constituyera sin autorización escrita de la Corporación algún gravamen; **c)** Si dichos bienes fueren transferidos en todo o en parte a terceras personas; **d)** Si fueren dispuestos por "La Deudora" o trasladados a otro lugar que no sea el señalado en el contrato en que se constituyeron, sin perjuicio de la responsabilidad penal; **e)** Si se limitare su uso o dominio, o si dichos bienes sufrieren menoscabo en su valor de tal forma que la garantía otorgada por "La Deudora" se vea disminuida o afectada; **f)** Si "La Deudora" entrare en proceso de disolución o liquidación; **g)** Si de hecho se suspendiere indefinidamente la actividad de "La deudora"; **h)** Si se dictare auto de concurso de acreedores contra "la deudora": **i)** En el

Es decir, que conforme establece la letra e) del contrato en mención, se puede declarar de plazo vencido si es que los bienes caucionados mediante el contrato de mutuo y la respectiva hipoteca abierta que lo garantiza son objeto de limitación en su uso o dominio, o si dichos bienes sufrieren menoscabo en su valor, de modo que la garantía se vea disminuida o afectada.

3.12.- Conforme se desprende del cuadro incorporado en el numeral 3.9.- de este escrito, existe una afectación a la propiedad privada de la compañía Ecuavau S.A., que no solo que ha recibido ya una afectación directa a su derecho a la propiedad privada, sino que, además, puede verse afectada por la ejecución inmediata de la garantía otorgada a favor de CFN por medio del mecanismo de vencimiento anticipado del plazo, por haber sufrido un desmedro en el bien que garantiza la deuda.

3.13.- Pese a todo ello, el Registrador de la Propiedad del Cantón Manta ha inscrito la modificatoria sin percatarse de que la hipoteca abierta que constituye un gravamen

Teléfonos: 024765052 / 024765054
www.cazarpesantez.com

sobre la superficie de propiedad de la empresa ECUAVAU S.A., que ha sufrido un desmedro.

IV
VIOLACIÓN DE DERECHOS

4.1.- DEBIDO PROCESO.- En estrecha relación con el derecho a la seguridad jurídica, se ha violentado el derecho al debido proceso. La Constitución de la República establece mediante el artículo 76 que en todo proceso en el que se determinen derechos y obligaciones se observará el debido proceso, y se garantizarán, entre otros, el mandato constitucional contemplado en el numeral 1 de dicho artículo que dispone que todas las autoridades judiciales o **administrativas** deberán garantizar el cumplimiento de las normas y derechos de las partes:

> **"Art. 76.**- En todo proceso en el que se determinen derechos y obligaciones de cualquier orden, se asegurará el derecho al debido proceso que incluirá las siguientes garantías básicas:
>
> 1. Corresponde a toda autoridad administrativa o judicial, garantizar el cumplimiento de las normas y los derechos de las partes."

El Pleno de la Corte Constitucional del Ecuador en la sentencia N.°169-16-SEP-CC dictada dentro del caso N.°1152-11-EP, ha manifestado lo siguiente:

"La disposición constitucional referida busca establecer un límite a la actuación discrecional de los poderes públicos y procura que sus acciones se ajusten a la normativa vigente, garantizando el cumplimiento efectivo de los derechos de las partes **dentro de un proceso administrativo** o judicial en el que se ventila una controversia. De esta manera, la garantía de cumplimiento de las normas representa **el presupuesto del debido proceso que exige de parte de las autoridades correspondientes la observancia y correcta aplicación de las normas**

Teléfonos: 024765052 / 024765054
www.cazarpesantez.com

preestablecidas por el ordenamiento jurídico, de tal forma que los derechos de las partes sean efectivamente tutelados." (El énfasis y subrayados me pertenecen)

El artículo 331 de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo determina con exactitud los requisitos taxativos y obligatorios para que se pueda gestionar la aprobación del régimen de propiedad horizontal:

"**Artículo 331.- REQUISITOS.-** Para la aprobación de la declaración en Régimen de Propiedad Horizontal deben presentarse a la Dirección Municipal de Planeamiento Urbano los siguientes documentos originales:

a. Solicitud dirigida al alcalde o Alcaldesa por el o los propietarios o su procurador común;
b. **Informe de aprobación de planos;**
c. **Seis copias del estudio de Propiedad Horizontal donde conste la definición de medidas y linderos, áreas comunales, reglamento interno, planos actualizados y el cuadro de alícuotas, firmado por un profesional arquitecto o ingeniero civil;**
d. Certificado de gravámenes e hipotecas actualizado del Registrador de la Propiedad del cantón Manta;
e. Comprobante de pago del impuesto predial actualizado; y,
f. **En caso de modificatoria a la declaratoria de propiedad horizontal; adjuntara además autorización notariada de todos los copropietarios y comprobante de pago de la tasa retributiva.**" (El énfasis no es original)

No existe dentro del expediente administrativo el informe de aprobación de los nuevos planos, del estudio de propiedad horizontal del que se desprenda la definición de las medidas y linderos, áreas comunales, reglamento interno, planos actualizados y el cuadro de alícuotas, firmado por el profesional correspondiente, ni mucho menos lo

Teléfonos: 024765052 / 024765054
www.cazarpesantez.com

determinado en la letra f), relacionada con la aprobación notariada firmada por **todos los copropietarios**, entre los que se encuentra mi representada que no ha sido tomada en cuenta en lo más mínimo en este proceso sino que se le ha impuesto una modificatoria que afecta a su propiedad privada sin su consentimiento expreso, consignado conforme lo establece la disposición jurídica citada.

El literal f) del artículo 331 tiene por objeto que el trámite de aprobación verifique algo indispensable que es la expresión de la voluntad de **todos** los copropietarios para autorizar y aprobar la modificatoria de una declaratoria de propiedad horizontal y eso tiene directa relación con las formas legítimas y constitucionales que protegen a los titulares del derecho a la propiedad otorgándoles la certeza de que no serán afectados por arbitrariedades, al igual que garantiza el disponer de sus bienes de manera voluntaria, por lo que una vulneración a ese requisito repercute no solo en el debido proceso sino que su connotación y afectación se relaciona con el contenido nuclear de los derechos a la seguridad jurídica y a la propiedad, cuyas consecuencias serán desarrolladas de forma específica más adelante.

Como se ha explicado claramente, en el procedimiento de aprobación e inscripción de la modificatoria de propiedad horizontal del edificio Poseidón no se respetaron las normas de los artículos 293 literales a) y b) y 331 de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo y tampoco del artículo 11 de la Ley de Registro, así como tampoco se han aprobado planos en la asamblea del 31 de octubre del 2021, por lo que, afectar únicamente a un copropietario (hotel Poseidón) en su propiedad es totalmente contrario a derecho.

Tampoco se han respetado los derechos de mi representada a que sea ella junto con los copropietarios quienes presenten de forma conjunta el pedido de modificatoria, conforme lo determinó textualmente el propio Municipio del cantón Manta en su Resolución Administrativa del 21 de abril de 2021 a las 15h30, en la que estableció en el numeral segundo que:

Teléfonos: 024765052 / 024765054
www.cazarpesantez.com

"Segundo.- **Disponer a la Compañía FÁBRICA ECUATORIANA ECUAVAU S.A., con RUC 1792433622001, y** al Representante Legal de los Copropietarios del Edificio Poseidón, para que dentro del término máximo de treinta (30) días presenten ante la Dirección de Avalúos, Catastro y Permisos Municipales del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Manta, la modificatoria a los estudios respecto de las áreas comunales y la rectificación del Reglamento Interno en cuanto a las áreas recreativas, observando para el efecto lo expuesto en memorando No. MTA-DACP-MEM-190220211231 de 19 de febrero de 2021(...)" (subrayado y negrita me pertenecen).

La forma en que debía presentarse el pedido modificatorio era en conjunto entre las dos partes, por lo que el incumplimiento también transgrede lo determinado en aquella resolución, que de igual forma estableció ese procedimiento para realizar el trámite y en base a la cual remití varias comunicaciones a la administración del edificio en la persona del señor Gean Franco Pires, el 4 y el 17 de mayo del 2021, para tratar este asunto y también se puso en conocimiento del señor Alcalde de Manta mediante comunicación dirigida por el en ese entonces representante legal de Ecuavau S.A., Esteban Fiallo, en la que se le da a conocer que se estaban violentando nuestros derechos a participar conjuntamente en la elaboración del proyecto de modificación de la propiedad horizontal.

Más importante aún es considerar que, de la lectura el punto 4 de la sesión de copropietarios del edificio Poseidón del 30 de octubre del 2021 y conforme se pudo comprobar incluso en el informe pericial que como prueba adjunto, jamás se aprobaron los planos ni un nuevo proyecto arquitectónico por parte de los copropietarios asistentes a dicha sesión, sino que únicamente se aprobó **"el proceso para la Reformatoria Arquitectónica de la Propiedad Horizontal del Edificio Poseidón".**

Teléfonos: 024765052 / 024765054
www.cazarpesantez.com

Aquello significa que debió celebrarse una nueva sesión para aprobar el producto final de ese proceso, que no es otra cosa que los planos que contengan las nuevas áreas. Tanto es así, que no existe una sola referencia el en acta de la sesión del 30 de octubre a los planos ni al proyecto arquitectónico que modifique la propiedad horizontal del Edificio Poseidón, lo cual incumple las normas jurídicas y el debido proceso para resolver una aprobación de esta naturaleza, afectando una vez más mis derechos al debido proceso, cosa que no fue ni observada siquiera por el GAD municipal de Manta, no por el Registrador de la Propiedad de ese cantón.

De otra parte, la solicitud deja de lado nuestra postura de oposición total a la modificatoria propuesta y que ha sido expresada en las asambleas de copropietarios del Edificio del cual poseemos el 28.5% de las alícuotas, por lo que, jamás puede señalarse que, con un porcentaje de esa naturaleza en contra, las decisiones se han tomado por unanimidad como erróneamente establece la Resolución Administrativa que acepta la modificatoria, cosa que se desprende la propia acta de sesión de copropietarios del edificio Poseidón del 30 de octubre del 2021.

4.2.- DERECHO A LA SEGURIDAD JURÍDICA.- La Constitución de la República, en el artículo 82 establece como garantía de los derechos de las personas, el derecho a la seguridad jurídica:

> "**Art. 82.-** El derecho a la seguridad jurídica se fundamenta en el respeto a la Constitución y en la existencia de normas jurídicas previas, claras, públicas y aplicadas por las autoridades competentes."

La Corte Constitucional del Ecuador ha señalado, por medio de su jurisprudencia, el contenido de este derecho. En sentencia No. 5-19-CN/19 dijo:

Teléfonos: 024765052 / 024765054
www.cazarpesantez.com

21. De lo anterior se desprende que la seguridad jurídica comprende tanto un ámbito de certidumbre como uno de previsibilidad. El primero se refiere a brindar certeza al individuo de que su situación jurídica no será modificada más que por procedimientos regulares establecidos previamente y por autoridad competente para evitar la arbitrariedad; y, el segundo permite proteger legítimas expectativas respecto de cómo el derecho deberá ser aplicado e interpretado en el futuro.

24. (...) La legitima expectativa, a diferencia de la mera expectativa, implica que la persona se encuentra en una posición jurídica en la que ha reunido las condiciones para el ejercicio de un cargo público, aunque aún estén pendientes actuaciones posteriores que formalicen la titularidad de dicho cargo.

Este derecho ha sido violentado directamente por la Resolución Administrativa Nro. MTA-2022-ALC-086, del 28 de abril del 2022 emitida por el delegado del Alcalde del Cantón Manta, con la que se aprobó la declaratoria de propiedad horizontal del Edificio "POSEIDÓN", pese a que los artículos 293 literales a) y b) y 331 de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo determina, conforme se lo demuestra con el peritaje adjunto y el cuadro desarrollado en el numeral 3.9. *ut supra*, que sus disposiciones han sido transgredidas.

De igual manera, el artículo 11 de la Ley de Registro, señala que son deberes y atribuciones del Registrador:

"a) Inscribir en el Registro correspondiente los documentos cuya inscripción exige o permite la Ley, debiendo negarse a hacerlo en los casos siguientes:

5.- Si el título o documento no contiene los requisitos legales para la inscripción;"

Teléfonos: 024765052 / 024765054
www.cazarpesantez.com

Es evidente que no se han cumplido los requisitos legales para proceder a inscribir la Resolución Administrativa Nro. MTA-2022-ACL-086, puesto que la superficie sobre la que recae la modificatoria se encontraba con el gravamen de hipoteca, lo que impedía que pueda ser inscrita, por lo que el Registrador de la Propiedad, con lo cual podría ocasionar que se declare de plazo vencido la obligación nacida del mutuo con la CFN, afectando irremediablemente mis derechos.

Queda claro que con el actuar del delegado del Alcalde del Cantón Manta, al aprobar una modificatoria a la declaración de propiedad horizontal que incumple a todas luces lo previsto en la normativa vigente, constante en la ordenanza varias veces citada, ha violado el contenido esencial al derecho a la seguridad jurídica en su dimensión de certeza para el actuar futuro, puesto que mi representada no se ha generado "meras expectativas", no que ha obrado en base a la estabilidad jurídica que le otorga el ordenamiento normativo ecuatoriano en razón del cual ha suscrito compromisos sustentados en expectativas **legítimas**.

El haber aprobado tamaña ilegalidad lesiona el núcleo duro del derecho a la seguridad jurídica en cuanto a la previsibilidad, puesto que, en base a lo determinado en la Ordenanza Arquitectónica, mi representada tenía seguridad de las áreas que eran de su propiedad privada y sobre las cuales constituyó un gravamen. Dichas normas son absolutamente claras y no admiten confusión, tanto más cuando aparte de dicha ordenanza hay que recordar que fue desechada una demanda arbitral presentada por parte de la representación legal de los otros copropietarios del edificio Poseidón, por encontrarla sin fundamento y que también, mi representada gozaba de sus derechos debido a la Resolución Administrativa Nro. 010-ALC-M-JOZC-2015, del 23 de abril del 2015.

Como si esto fuera poco, y tal como se explicó al analizar las violaciones al debido proceso, el incumplir los requisitos de las letras b), c) y f) del artículo 331 de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo no es un tema de

Teléfonos: 024765052 / 024765054
www.cazarpesantez.com

mera legalidad o una falla simple de orden administrativo, sino que la falta de observancia y aplicación de la norma jurídica, por quien tenía que hacerlo, esto es, las autoridades competentes del GAD municipal del Cantón Manta, comporta una violación directa a la obligación de que las normas previas, claras y públicas, **sean además aplicadas por las autoridades competentes**. Tal inaplicación repercute directamente en mi derecho a la propiedad privada, pues la inobservancia no queda únicamente en un incumplimiento normativo sin trascendencia, sino que, ni más ni menos que la consecuencia es que se haya aprobado una modificatoria que viola directamente mis derechos no solo al debido proceso y a la seguridad jurídica, sino también al de propiedad privada.

Es decir, el actuar de las autoridades municipales afectó a todas las dimensiones del derecho a la seguridad jurídica: inobservaron normas i) **previas,** pues existían antes del trámite de modificatoria solicitado por Gean Franco Pires y se encontraban vigentes; ii) **claras**, porque no admiten ambigüedad alguna; iii) **públicas,** pues han sido publicadas en el Registro Oficial, son conocidas por todas las personas y rigen las actividades de la administración municipal en esta materia; iv) **aplicadas por la autoridad competente**, debido a que pese a tener esa obligación, dejaron de aplicarlas y aceptaron un trámite a todas luces violatorio de las disposiciones mencionadas.

Esta ilegalidad cerró su círculo y se perfeccionó con la también ilegal inscripción realizada por el señor Registrador de la Propiedad del Cantón Manta, con lo que, no solo que se ha afectado el derecho de mi representada en términos de la certeza y estabilidad de la realidad jurídica ya adquirida, sino que tuvo repercusión directa con la violación e impedimento del ejercicio del derecho a la propiedad privada, como paso a explicar.

4.3.- DERECHO A LA PROPIEDAD.- El derecho a la propiedad está garantizado por el artículo 21 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos y por el artículo

Teléfonos: 024765052 / 024765054
www.cazarpesantez.com

66 numeral 26 de la Constitución de la República. Si bien este derecho no es absoluto goza de toda la protección constitucional:

> **"Art. 66.-** Se reconoce y garantizará a las personas:
>
> (...)
> 26. El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas. (...)"

Sin embargo, como se ha explicado en la fundamentación de los derechos a la seguridad jurídica y al debido proceso, de manera absolutamente violatoria a esos derechos, se ha vulnerado finalmente contra mi derecho a la propiedad privada que fue constituida de forma legítima y contra la que no pesa ningún proceso de expropiación, declaratoria de utilidad pública o sentencia que extinga mi derecho de dominio sobre la parte que me corresponde, así como tampoco existe un acto voluntario de mi representada para que sea desmembrada su propiedad.

De forma totalmente arbitraria y contraria a derecho, la autoridad municipal en su Resolución MTA-2022-ALC-086, del 28 de abril del 2022 ha atentado contra mi derecho a la propiedad de la siguiente manera:

"Que con fecha 12 de abril de 2022, mediante comunicación dirigida al Señor alcalde, por parte del señor Gean Franco Pires, en calidad de administrador del Edificio Poseidón, ingresado mediante el sistema digital "sistemasic.manta.gob.ec", manifiesta lo siguiente: "GEAN FRANCO PIRES, portador de cédula de ciudadanía 130907000, en mi calidad de administrador del Edificio Poseidón, y de conformidad a lo determinado en el Punto 4 del Acta de la Asamblea de copropietarios, de fecha 30 de octubre de 2021; la cual resuelve y se autoriza por unanimidad lo siguiente. 4.- Aprobación a la Reformatoria Arquitectónica de la Propiedad Horizontal del Edificio

Teléfonos: 024765052 / 024765054
www.cazarpesantez.com

Poseidón; tomando como referencia la resolución emitida por el GAD Municipal del cantón Manta, con fecha 21 de abril de 2021 a las 15h30; y, que en su parte pertinente RESUELVE: Declarar la nulidad parcial del acto administrativo de la Resolución Administrativas Nro. 010-ALC-M-JOZC-2015, de fecha 23 de abril de 2015, donde se aprobó la Declaratoria de Propiedad Horizontal del Edificio POSEIDÓN; y en la cual se han omitido las dimensiones que deben tener los espacios generales de uso COMUNAL y AREA RECREATIVA para uso y goce de todos los condóminos del Edificio Poseidón. En virtud del considerando que antecede, se ha dado cumplimiento a lo dispuesto a la resolución emitida por el GAD Municipal del cantón Manta, de fecha 21 de abril de 2021, conforme a lo que establece: "(...) Disponer a la Compañía FÁBRICA ECUATORIANA ECUAVAU S.A., con RUC 1792433622001, y al Representante Legal de los Copropietarios del Edificio Poseidón (...), la modificatoria a los estudios respecto de las áreas comunales (...)

Que de fecha 27 de abril del 2022, conforme memorando Nro. MTA-DACP-MEM-270420221113, suscrito por la Ing. Ligia Alcívar López, Directora de Avalúos, Catastro y Permisos Municipales, informa lo siguiente: 2.- SOBRE LA MODIFICATORIA. En contestación a lo solicitado en el trámite TE120420221108 de fecha 12 de abril de 2022, ingresados a través de la página digital SISTEMASIC. Manta.gob.ec, se informa que una vez analizados dicho requerimiento sobre conferirle la Modificatoria de la Propiedad del Edificio Poseidón; en donde se adjunta los informes arquitectónicos de las modificatorias, aclarando que no se ha reformado medidas y linderos del área total, solo se han considerado los espacios generales para el uso COMUNAL y AREA RECREATIVA, determinadas a los siguientes ambientes: SUBSUELO 4-AREAS RECREATIVAS. - (1.219,92 m2). - niveles -11.80m./ -12.34m./-20.34m.; compuesto por los espacios: Restaurante, cocina, oficina Chef, bodega, área de refrigeración, utilería, piscina, y todos los ambientes relacionados a su uso, entre los cuales se mencionan: solárium, duchas, bar, patio de arena, sala estar. SUBSUELO 4-MEZZANINE. - (54,24 m2). - nivel -9.79m. y -11.05m.; dividida en dos espacios identificados como: cuarto para ama de llaves y comedor del personal del hotel.

Teléfonos: 024765052 / 024765054
www.cazarpesantez.com

HOTEL PLANTA BAJA-LOBBY Y OFICINA. - (134,24 m2). – niveles +/- 0.00m; +1.50m.; integrados por el lobby principal de acceso y oficinas. HOTEL TERRAZA BAR. - (346,01 m2). - nivel +49.50m.; compuesto por la superficie destinada para el Hotel que comprende los ambientes de: cocina, restaurante, sala estar, baños, terraza, anexando además el espacio de Bar destinado para el uso del mismo hotel, más las áreas comunales de circulación peatonal y de servicios. Mediante el presente estudio los señores: Gean Franco Pires con C.I. 1309070009, Administrador y Representante Legal del Edificio Poseidón y Sr. Jordan Wolsey con C.I. 0956233092, Presidente del Edificio Poseidón, proponen el siguiente ESTUDIO DE LA MODIFICATORIA AL "EDIFICIO POSEIDÓN", elaborado por la Arq. Wendy Zambrano con Registro Profesional 1060-14-1274974, planteando en su contenido, parámetros de reformas a sus medidas en relación al estado actual del Edificio, originando que varíen las cifras generales en los cuadros de áreas y alícuotas, para ello, se presentan las modificaciones realizadas con la inclusión de los detalles y planos de los respectivos ambientes, determinándose la nueva distribución (...). ACLARACION. Mediante análisis realizado al estudio de la modificatoria al "Edificio Poseidón", se observa que para acceder desde la planta baja hasta el área del SUBSUELO 4-AREAS RECREATIVAS, compuesto por los espacios: Restaurante, cocina, oficina Chef, bodega, área de refrigeración, utilería, piscina, y todos los ambientes relacionados a su uso, entre los cuales se mencionan: solárium, duchas, bar, patio de arena, sala estar; que posee un área de 1.313,92 m2; se debe transitar por un pasillo de aproximadamente 20 metros de largo por 1,60 metros de ancho, que constan dentro de los límites establecidos para el Hotel, el mismo que colinda con las habitaciones desde la 101 hasta 107. 6.- CONCLUSION. Por todos los antecedentes expuestos y al haberse presentado a esta Municipalidad toda la documentación técnica, y estudios pertinentes, esta Dirección sugiere atender de manera favorable la solicitud de aprobación de la MODIFICATORIA a la Declaratoria de Propiedad Horizontal del proyecto "EDIFICIO POSEIDON", ubicado en el sector de Barbasquillo, Parroquia Manta, de este cantón Manta. (Énfasis agregado).

Teléfonos: 024765052 / 024765054
www.cazarpesantez.com

RESUELVE:

Artículo 1.- *MODIFICAR la Declaratoria al Régimen de Propiedad Horizontal contenida en la Resolución Administrativa No. 010-ALC-M-JOZC-2015 de fecha 23 de abril del 2015, del EDIFICIO "POSEIDÓN", ubicado en el sector de Barbasquillo, Parroquia Manta, de acuerdo al proyecto de propiedad horizontal presentado por el señor Gean Franco Pires, con las reformas realizadas, y aprobado por el área técnica de acuerdo al memorando MTA-DACP-MEM-270420221113 de fecha 27 de abril de 2022, suscrito por la Ing. Ligia Alcívar López, Directora de Avalúos, Catastro y Permisos Municipales.*

Artículo 2.- *NOTIFICAR con la presente resolución a la Secretaría General de esta Municipalidad, a la parte interesada, así como a las Direcciones Municipales de: Avalúos, Catastros y Permisos Municipales, Financiera y Procuraduría Síndica, a fin de que se realice el trámite correspondiente, considerando los informes que han servido como habilitante para que se dicte este acto administrativo.*
Se deberá notificar al Registro de la Propiedad del cantón Manta, para que se realice el respectivo registro de lo ordenando."

Dicha modificatoria, constituye áreas comunales a las zonas que antes eran de propiedad, posesión legítima y uso exclusivo del Hotel Poseidón, por lo que se afecta directamente el derecho de propiedad, **se recorta injustificadamente de mi propiedad privada en 1.794,25 m2 (mil setecientos noventa y cuatro metros cuadrados)**. Es decir, claramente se ha extinguido el dominio sobre esa superficie misma que representa un perjuicio de al menos **USD $ 3´333.729.30 (tres millones trescientos treinta y tres mil setecientos noventa y cuatro con treinta dólares de los Estados Unidos de Norteamérica)**. Esta violación de mis derechos constitucionales se perfecciona con la inscripción de la Resolución que contiene todas estas antijuridicidades, realizada por el Registrador de la Propiedad.

Teléfonos: 024765052 / 024765054
www.cazarpesantez.com

Su señoría, los copropietarios del edificio Poseidón deben entender que si han existido errores en la declaratoria de Propiedad Horizontal inicial, éstos no se corrigen afectando de manera arbitraria el derecho de propiedad de un solo copropietario que es Ecuavau S.A.-Hotel Poseidón, sino que se debe establecer un mecanismo de cumplimiento que implique una salida consensuada, como he explicado que ordena la propia Resolución del Municipio de Manta que declaró la nulidad parcial.

Mediante Sentencia No. 018-09-SEP-CC, la Corte Constitucional ha señalado que:

"El derecho a la propiedad, en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental, se encuentra garantizado en el artículo 66, numeral 26 de la Constitución de la República. Si bien la Constitución no define la propiedad, esta puede ser entendida como el derecho real sobre bienes corporales o incorporales, por la cual, su titular se encuentra facultado para usar, gozar y disponer de ellos, siempre que mediante su uso se realice la función social y ecológica. Así se supera el estricto carácter individualista y privado que contiene el Código Civil.

Como puede verse, este derecho no es absoluto desde el momento en que debe cumplir funciones determinadas, las que, siendo inobservadas, pueden determinar limitaciones a la propiedad. En este sentido, el artículo 323 de la Constitución de la República faculta a las instituciones del Estado a ejecutar planes de desarrollo social, manejo sustentable del ambiente o de bienestar colectivo, por razones de utilidad pública o de interés social, a declarar expropiaciones, previa justa valoración, indemnización y pago, conforme a la ley.

El derecho de propiedad tiene las siguientes características:

A) Es un derecho pleno, en virtud del cual, el titular puede ejercer amplias atribuciones, de manera autónoma, observando los límites legalmente establecidos, así como los derechos ajenos;

Teléfonos: 024765052 / 024765054
www.cazarpesantez.com

B) Es un derecho exclusivo en tanto el propietario puede oponerse a la intromisión de un tercero en su ejercicio;
C) Es un derecho perpetuo ya que subsiste mientras persista el bien sobre el cual se incorpora el dominio o del cual se extingue -en principio- por su falta de uso;
D) Es un derecho autónomo, pues su existencia no depende de la continuidad de un derecho principal;
E) **Es un derecho irrevocable, en tanto su extinción o transmisión depende, por lo general, de la propia voluntad de su propietario, no de alguna causa extraña o del querer de un tercero**; y,
F) Es un derecho real por tratarse de un poder jurídico sobre bienes, el que origina un deber correlativo de ser respetado por todas las personas.

Estas características del derecho a la propiedad, impiden que, en esencia, la tramitación del proceso constituya un atentado contra su ejercicio. Otra cosa es que las responsabilidades que adquieren las personas en el mundo del comercio deban ser cumplidas y si esa responsabilidad debe ser honrada con bienes patrimoniales, esta situación es distinta a una vulneración al derecho de propiedad, hecho que, evidentemente, puede ocurrir en el caso de la ejecución de sentencias recaídas en juicios ejecutivos, incoados para reclamar el pago de lo debido, conforme se encuentra estatuido en el ordenamiento jurídico ecuatoriano." (El énfasis me corresponde)

Es indudable que todas estas garantías han sido vulneradas en mi contra por parte de los accionados; consecuentemente, se vulnera mi derecho a la propiedad privada garantizado también por el artículo 321 de la Constitución de la República.

La violación del derecho de mi representada a la propiedad privada por medio de la vulneración de los derechos a la seguridad jurídica y al debido proceso en la garantía del cumplimiento de las normas, causa lesión al contenido constitucional de los mismos, puesto que la inscripción de la Resolución impugnada perfecciona a su vez

Teléfonos: 024765052 / 024765054
www.cazarpesantez.com

la extinción del derecho a la propiedad privada sobre esas áreas, afectando inclusive la estabilidad económica de mi representada, puesto que pone en serio riesgo la continuidad del contrato de mutuo suscrito con la CFN que pudiera dar por anticipado el plazo, conforme ya fue explicado líneas más arriba.

Estas vulneraciones y las repercusiones descritas pondrían además en serio riesgo la actividad comercial de mi representada, pues las áreas cuyo derecho de propiedad privada están siendo extinguidas, forman parte de las zonas como la piscina, la cocina y otras áreas de disfrute de los huéspedes del Hotel Poseidón, que tendrá serias dificultades para mantenerse en el mercado, atentando contra al menos 60 fuentes de trabajo generadas por nuestra empresa.

Como queda dicho, la intensidad y gravedad de la violación de los derechos constitucionales explicado es de tal magnitud que requiere de manera directa e inmediata la tutela de la vía jurisdiccional de protección de derechos, siendo ineficaz la vía de justicia ordinaria, puesto que hasta que la misma actúe, terceros ya podrían disponer de los bienes, convirtiendo en irreversible esta situación que alteraría incluso el plan de vida de las personas naturales que dependen de las actividades de mi representada.

V
ACCIÓN DE PROTECCIÓN COMO VÍA IDÓNEA

Como he demostrado, la violación de mis derechos requiere protección inmediata por medio de la garantía jurisdiccional de acción de protección, puesto que los juicios en vía ordinaria están para corregir afectaciones a derechos desde el ámbito legal que no requieren intervención de la justicia constitucional, porque generalmente buscan la declaración de la existencia de un derecho; mientras que en el presente caso no se trata de buscar que se realice la declaración de un derecho favorable, sino de que la justicia constitucional intervenga directa, inmediata y eficazmente para que repare

Teléfonos: 024765052 / 024765054
www.cazarpesantez.com

la violación al contenido esencial y nuclear a los derechos a la seguridad jurídica, debido proceso y propiedad, cuyo existencia es indudable y de lo que se trata es que cese la violación que impide que un derecho adquirido previamente pueda seguírselo ejerciendo con las garantías que a las que el Estado, conforme lo disponen los artículos 3 y 11 numeral 9 de la Constitución, está obligado y es su más alto deber respetarlas y hacerlas respetar.

La Sentencia Constitucional Nro. 2137-21-EP/21, al respecto, refiere que:

"37. De igual manera, este Organismo Constitucional ha establecido que la acción de protección no constituye una garantía de carácter residual de las diferentes vías de impugnación ordinarias, sino que es una acción directa e independiente, cuyo objeto es el amparo directo y eficaz de los derechos reconocidos en la Constitución. De ahí que, en reiteradas ocasiones, esta Corte ha establecido que:

La cuestión consiste en dilucidar si el asunto puesto en conocimiento de los jueces constitucionales es efectivamente una vulneración de derechos o no, no está relacionada con la competencia en razón de la materia. Ello porque, cuando el legitimado activo alega la presunta vulneración de sus derechos, el juez competente para resolver si tal vulneración existió o no siempre será el juez constitucional. Esto no quiere decir necesariamente que dichas vulneraciones efectivamente existan en todos los casos puestos en su conocimiento, pues ese es precisamente el objeto del pronunciamiento en sentencia de acción de protección".[1]

En tal virtud, los hechos requieren que sea por vía de garantía jurisdiccional la tutela de los derechos para que, de forma inmediata cese la vulneración de mis derechos y se evite que a quienes se les adjudica la propiedad de parte de mi propiedad privada puedan disponer de los bienes como deseen, afectando las áreas pertenecientes al

Teléfonos: 024765052 / 024765054
www.cazarpesantez.com

hotel, construyendo y alterando su uso o ejerciendo cualquier otra forma de disposición.

VI
PETICIÓN

6.1.- Que se declare la violación de mis derechos a la seguridad jurídica, al debido proceso y a la propiedad privada.

6.2.- Que se deje sin efecto la Resolución Administrativa Nro. MTA-2022- ACL-086, del 28 de abril del 2022.

6.3.- Que se cancele la inscripción de la Resolución Administrativa Nro. MTA-2022-ACL-086, del 28 de abril del 2022, que fuera inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta el 10 de mayo de este mismo año.

6.4.- Que se realice un nuevo proceso de Reformatoria Arquitectónica de la Propiedad Horizontal del Edificio Poseidón, en estricto apego a lo dispuesto a la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo del cantón Manta, vigente en esta fecha.

Dispondrá, además, las medidas que correspondan y el auxilio de la fuerza pública, de ser el caso, para precautelar los derechos infringidos.

VII
LOS ELEMENTOS PROBATORIOS QUE DEMUESTREN LA EXISTENCIA DE UN ACTO U OMISIÓN QUE TENGA COMO RESULTADO LA VIOLACIÓN DE DERECHOS CONSTITUCIONALES.

Teléfonos: 024765052 / 024765054
www.cazarpesantez.com

7.1.- Resolución Administrativa Nro. 010-ALC-M-JOZC-2015 suscrita por el ingeniero Jorge Zambrano Cedeño, en ese entonces Alcalde del cantón Manta, del 23 de abril del 2015 se aprobó la declaratoria de propiedad horizontal del Edificio "POSEIDÓN", de propiedad de la compañía Fabrica Ecuatoriana ECUAVAU S.A., ubicada en el Sitio La Silla del Sector de Barbasquillo de la Parroquia Manta- Cantón Manta, con la Clave Catastral No. 1-16-11-13-000.

7.2.- Resolución Administrativa Nro. MTA-2022- ACL-086, del 28 de abril del 2022, que fuera inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta el 10 de mayo de este mismo año.

7.3.- Peritaje realizado por el arquitecto Fernando Quijije.

7.4.- Contrato de mutuo entre la CFN y la empresa Ecuavau S.A.

7.5.- Escritura de constitución de la hipoteca abierta a favor de CFN.

7.6.- Certificado de existencia legal de la compañía Fábrica Ecuatoriana Ecuavau S.A., descargado de la página web de la Superintendencia de Compañías Valores y Seguros.

7.7.- Acta de la Asamblea de copropietarios, de fecha 30 de octubre de 2021.

VIII
PEDIDO DE MEDIDA CAUTELAR

Lo que he puesto en su conocimiento Su Señoría, comporta una violación a derechos constitucionales reconocidos tanto por la Convención Americana sobre Derechos Humanos, como por la Constitución de la República, cuyo ejercicio por parte de mi representada se ha tornado imposible de realizar y es impracticable, por cuanto una

Teléfonos: 024765052 / 024765054
www.cazarpesantez.com

porción importante de su propiedad privada, de forma ilícita ha sido transferida a otras personas, en la que puede en cualquier momento usarla, modificarla o alterarla a su voluntad, convirtiendo dichos actos en una amenaza irreversible aún mayor al daño ya causado.

Dicha intervención ilícita en el ejercicio de mis derechos constituye una violación que debe ser suspendida de manera inmediata por su **intensidad y gravedad,** conforme lo señala la sentencia de la Corte Constitucional Nro. 034-13- SCN-CC dentro del caso Nro. 0561-012-CN del 24 de junio del 2013, cuyos requisitos se encuentran cumplidos.

La **intensidad** se encuentra acreditada dada la permanencia de la violación del derecho en el tiempo, es decir, que lo dispuesto por el municipio genera una situación de violación continua y frecuente del derecho a la propiedad privada de mi representada, puesto que bien podría en cualquier momento la administración del edificio disponer y usar los espacios físicos usurpados a Ecuavau S.A., para cualquier fin.

Desde luego que la **gravedad** de una situación de esa naturaleza afecta el contenido esencial del derecho a la propiedad privada, porque se me ha impedido del uso, goce y disposición de la que ya disfrutaba antes de una intrusión tan severa como la generada por la entidad demandada, ocasionando que las condiciones de los espacios de los que se me ha privado puedan sufrir alteraciones y transformaciones irreversibles.

Por lo dicho, de conformidad con lo previsto por el artículo 87 de la Constitución de la República, así como de los artículos 26 y siguientes de la Ley Orgánica de Garantías Jurisdiccionales y Control Constitucional solicito que se dicte de forma urgente la siguiente **medida cautelar**:

Teléfonos: 024765052 / 024765054
www.cazarpesantez.com

Que se suspenda de forma inmediata la Resolución Administrativa Nro. MTA-2022-ACL-086, del 28 de abril del 2022, y su inscripción en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta el 10 de mayo de este mismo año, hasta que se resuelva si tiene o no lugar la acción de protección.

IX
NOTIFICACIONES

9.1 A LOS ACCIONADOS:

A los accionados se los notificará:

1.- Al Gobierno Municipal del Cantón Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta, representado legalmente por el señor Agustín Intriago Quijano Alcalde de Manta y a la Procuración Síndica, en el Palacio Municipal del GAD del Cantón Manta, ubicado en la Calle 9 y avenida 4 de este Cantón.

2.- Al Registrador de la Propiedad, en sus oficinas ubicadas en Av. Malecón y calle 20, Mall del Pacífico.

3.- Al Procurador General del Estado, en sus oficinas de la Dirección Regional de Manabí, cantón Portoviejo, calle Olmedo entre Sucre y Córdova.

9.2 NOTIFICACIONES QUE ME CORRESPONDAN

Las notificaciones que me correspondan las recibiré en los correos electrónicos contraloria@hotelposeidon-manta.com y fgddiego10@gmail.com perteneciente a mi abogado defensor Ab. Diego Fernando Guarderas Donoso, profesional a quien autorizo para que en mi nombre y representación dentro de esta acción constitucional, presente cuanto escrito sea necesario en la tramitación de la causa, y acuda a las diligencias que en su trámite se ordenen

Telefonos: 024765052 / 024765054
www.cazarpesantez.com

X
DECLARACIÓN

Declaro que no he presentado ninguna otra acción de protección por este mismo motivo.

XI
DOCUMENTOS QUE SE ANEXAN A LA PRESENTE ACCIÓN

11.1 Ruc de la compañía Fabrica Ecuatoriana ECUAVAU S.A.

11.2 Copia de Nombramiento del Representante Legal de la compañía Fabrica Ecuatoriana ECUAVAU S.A. Sr. Marco Dávila Proaño.

11.3 Copia de cédula de ciudadanía del Representante Legal Sr. Marco Dávila Proaño.

11.4 Copias de credenciales de acreditación profesional.

Dígnese proveer conforme lo solicitado.

Es Justicia,

Sr. Marco Dávila Proaño
CC. 170657019-7
Gerente General
Ecuavau S.A.

Ab. Diego Fernando Guárderas Donoso
Mat. 17-2008-981 F.A.

Teléfonos: 024765052 / 024765054
www.cazarpesantez.com