

Señora:

Tatiana Coronel Flores
Vicealcaldesa del M.I Municipio de Guayaquil
Dirección General de Vinculación con la Comunidad

Ingeniero:

Luis Arévalo Muñoz Mgt.
Director General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones

Ingeniero:

Andrés Ponce Anzules Mgtr.
Coordinador General de Planificación, Proyectos y Movilidad

Presente. -

De mi consideración:

COMITÉ PUERTO AZUL, sociedad civil sin fines de lucro, identificado con Registro Único de Contribuyentes No. 0992161191001, domiciliada en el km 10 ½ de la Vía a la Costa, en la urbanización denominada Puerto Azul, de la ciudad de Guayaquil, provincia del Guayas; Legal y debidamente representada por el doctor JOSE DE LA GASCA en su calidad de Presidente y Representante Legal y el abogado DIEGO MAURICIO MONTENEGRO PERALVO, en su calidad de Sindico y Representante Judicial, de conformidad a los artículos 149 numeral 2 y 151 del Código Orgánico Administrativo (COA), comparezco en calidad de **TERCERO INTERESADO**.

En relación con los oficios No. DUMCE-2025-23955 y DUMCE-PPM-PUA-2025-11366 de fecha 28 de julio del 2025, mediante los cuales se da contestación al ilegal e ilegítimo requerimiento signado con No. 012-2025-0039796, realizado por el señor Nitesh Ludhani Gomez, en su calidad de Gerente General de la inmobiliaria Shiva Construcciones Shicons S.A. manifestamos:

El requerimiento realizado por el señor Nitesh Ludhani Gomez, en su calidad de Gerente General de la inmobiliaria Shiva Construcciones Shicons S.A., propietaria del megaproyecto BLUE TOWN CENTER, contiene **verdaderas barbaridades (si cabe emplear el término)** que resultan extremadamente preocupantes y cuestionables desde un punto de vista legal, técnico y comunitario, ya que solicita acciones **IMPOSIBLES DE CUMPLIR O EJECUTAR**.

La ilegal e ilegítima petición de nivelar la calle pública interna Victoria Concha Valdez con la cota superior de la vía de servicio de la E40, para crear un acceso directo al proyecto y cortar/dividir el parterre externo en dos segmentos: uno de 22,4 m para accesos vehiculares y otro de 7 m para acceso peatonal, implicarían una **alteración significativa y potencialmente perjudicial para la seguridad de una urbanización CERRADA** como es Puerto Azul.

Además, implicaría una **VULNERACIÓN Y VIOLACION A LA PROPIEDAD PRIVADA** del Comité y consecuentemente los residentes de Puerto Azul, ya que esto requeriría la **DEMOLICIÓN y/o DERROCAMIENTO DEL MURO PERIMETRAL**, vulnerando los derechos establecidos en la Constitución de la República del Ecuador, específicamente en los artículos 66¹ y 321² que “Garantizan el derecho a la propiedad en todas sus formas pública y privada (...)”. Esto incluye la vulneración a los derechos adquiridos por los propietarios en cualquier desarrollo urbano y también compromete la seguridad y la integridad del entorno **residencial y sus habitantes**. Como se justifica de la diligencia notarial de constatación del muro perimetral de propiedad del Comité de Puerto Azul y diligencia notarial de constatación de las tres (3) garitas de acceso de propiedad del del Comité de Puerto Azul, que brinda seguridad a los 11.500 residentes de la **urbanización cerrada** que adjunto como anexo 1.

Adicionalmente causaría una modificación sustancial al entorno urbano **CONSOLIDADO** por más de 40 años y vulneraría los derechos adquiridos por los propietarios y el Comité de Puerto Azul, establecido en la Constitución de la República del Ecuador en su art 31 que reconoce: “*el derecho al disfrute pleno de la ciudad y sus espacios públicos*” basado en la gestión democrática, la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, lo cual implica que cualquier modificación urbana debe considerar la participación ciudadana y el impacto en la comunidad

En concordancia con el Artículo 130 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) que establece que: “*los gobiernos autónomos descentralizados municipales tienen competencia exclusiva para planificar, regular y controlar el tránsito, el transporte, y la seguridad vial dentro de su territorio*”, **lo cual implica que deben considerar las modificaciones al entorno urbano que afecten la movilidad y la seguridad de los residentes.**

En este contexto, cabe mencionar que, de conformidad con lo establecido en el artículo 29 literal g) del estatuto vigente en la época de otorgamiento del permiso de construcción y en el artículo 18 literal e) del actual Estatuto de Puerto Azul, se establece que **únicamente la Asamblea General puede autorizar la enajenación o gravamen de los bienes raíces del Comité y cualquier otra limitación al dominio de los mismos.** (anexo 2)

¹ CRE: Art. 66 núm. 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.

² CRE: Art. 321.- El Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir su función social y ambiental.

ARTÍCULO 29.- ATRIBUCIONES DE LA ASAMBLEA GENERAL.- La Asamblea General tiene todas las atribuciones que le son inherentes como máximo órgano de gobierno del Comité Puerto Azul, estando facultada para conocer y resolver cualquier asunto no atribuido en este Estatuto a ningún otro órgano o autoridad. Tiene las siguientes atribuciones específicas:

- a) Elegir a los miembros del Directorio.
- b) Conocer y aprobar la reforma del Estatuto, a pedido del Directorio.

ESTATUTO COMITÉ PUERTO AZUL
2021

Página 9



- c) Conocer y resolver sobre los informes que presente el Auditor Externo, como paso previo a conocer los informes y resultados mencionados en los literales d) y e) que siguen.
- d) Conocer y resolver sobre los informes que deben ser presentados en su respectiva oportunidad por el Presidente del Directorio.
- e) Conocer y resolver sobre el balance del ejercicio económico anterior; los estados financieros y sobre el presupuesto (incluido el plan de inversiones del periodo), que deba regir para el siguiente ejercicio.
- f) Designar al Auditor Externo, que se encargue de la revisión de las cuentas y manejo económico – financiero, así como de los procesos de adquisiciones a cargo del Directorio; y autorizar al Presidente del Directorio la contratación de este auditor.
- g) Autorizar la enajenación o gravamen de los bienes raíces del Comité y cualquiera otra limitación al dominio de los mismos.
- h) Remover por causas graves y/o atentatorias contra los intereses de Puerto Azul, a cualquiera de los integrantes del Directorio.
- i) Resolver cualquier asunto no previsto en este Estatuto.

Por lo cual, en virtud del principio de legalidad y el derecho constitucional a la seguridad jurídica, antes de la aprobación del Estudio de Impacto Vial emitido con informe No. EPMTMG-DPM-JGAS-2023-208 y del actual requerimiento signado con No. 012-2025-0039796 presentado por la constructora Shiva S.A., era necesario que esta solicitara al Comité de Puerto Azul la convocatoria de una Asamblea General Extraordinaria para discutir y autorizar los puntos requeridos. Sin embargo, este procedimiento no se ha llevado a cabo, conforme se justifica de la certificación emitida por el secretario del Comité Puerto Azul que adjunto como anexo 3.

La inmobiliaria Shiva Construcciones Shicons S.A., propietaria de dos predios **ubicados dentro de la ciudadela cerrada de Puerto Azul**, debe dar cumplimiento a lo establecido en los Estatutos y el Reglamento Interno. Estos instrumentos, de carácter privado y vinculante, rigen todas las construcciones y desarrollos inmobiliarios dentro de la urbanización y debe adherirse estrictamente a la normativa vigente. En consecuencia, cualquier modificación a la infraestructura o propiedad del comité debe gestionarse bajo los procedimientos normativos estipulados en el estatuto, respetando los principios de autorregulación y autogestión reconocidos por la normativa local y por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil.

En este contexto, cabe mencionar que los residentes de Puerto Azul han realizado tres Asambleas Generales Extraordinarias con fechas 09 abril del 2024, 30 octubre del 2024 y la última el 25 de junio del 2025, en donde se trataron los puntos indicados y se resolvió (anexo 4):

“RECHAZAR categóricamente la construcción del proyecto denominado BLUE TOWN CENTER como está planteado actualmente, de propiedad de la COMPAÑÍA INMOBILIARIA SHIVA CONSTRUCCIONES SHICONS S.A., quien pretende construir un MEGAPROYECTO dentro de una urbanización residencial cerrada, por vulnerar el derecho a la propiedad privada, seguridad jurídica, participación de sus residentes “

“Autorizar al comité la presentación de todas las acciones judiciales y administrativas que la Constitución y la Ley prevén a fin de defender los derechos de los propietarios y residentes de la urbanización cerrada Puerto Azul y que se acojan al derecho a la resistencia establecido en la Constitución para, por medio de las acciones legales y plantones cívicos, hagan conocer el rechazo a la construcción del proyecto Blue Town Center como está planteado actualmente”

*“Que se prohíba el inicio de construcciones y el ingreso de maquinaria a los predios de la Inmobiliaria Shiva Construcciones S.A., propietaria del proyecto Blue Town Center, hasta que, considerando que los predios se encuentran dentro de Puerto Azul que es una urbanización cerrada sujeta a normas y reglamentos internos, se presenten los siguientes documentos: **a)** levantamiento de las medidas cautelares, **b)** permisos de la autoridad competente para la toma y realización de trabajos en la calle pública Victoria Concha de Valdez (ISO), **c)** autorización de la Asamblea Extraordinaria de socios del Comité para el derrocamiento del muro perimetral de propiedad de la urbanización cerrada Puerto Azul y **d)** autorización de la Asamblea Extraordinaria de socios del Comité Puerto Azul para el traslado de la garita a 130 metros hacia la vía pública Ana Villamil Icaza (59 SO), conforme lo establece el artículo 29 literal g) del Estatuto constitutivo del Comité Puerto Azul vigente al momento de la aprobación del Estudio de Impacto Vial (EIV) y otorgamiento del permiso de construcción por parte del Municipio de Guayaquil”.*

Así como lo refleja la encuesta realizada por el Comité a los residentes de la urbanización Puerto Azul, en donde el 87% de la comunidad SE OPONE al desarrollo y ejecución del Proyecto Blue Town Center, ESPECIALMENTE los residentes ubicados dentro del área de influencia de 300 m radio donde se desarrollará el proyecto. (anexo 5)

CONCLUSIONES:

Nos oponemos y rechazamos la barbaridad de pretender nivelar la calle pública Victoria Concha Valdez con la cota superior de la vía de servicio de la vía a la Costa (E40), para crear un acceso directo al proyecto Blue Town Center para el ingreso de terceros ajenos a la urbanización, ya que esto implicaría una modificación sustancial al entorno urbano **CONSOLIDADO** por más de 40 años de Puerto Azul como una ciudadela residencial cerrada.

Nos oponemos y rechazamos, la barbaridad de pretender cortar/dividir el parterre externo en dos segmentos: uno de 22,4 m para accesos vehiculares y otro de 7 m para acceso peatonal, ya que implicarían una **alteración significativa y potencialmente perjudicial para la seguridad de una urbanización CERRADA** como es Puerto Azul y una **vulneración a la PROPIEDAD PRIVADA** y derechos adquiridos del Comité y sus 11.500 residentes.

Nos oponemos y rechazamos, la barbaridad, de pretender dejar 15 metros libres de árboles u otro tipo de obstáculos que reduzcan la visibilidad de los conductores al ingreso al proyecto desde la vía de servicio, ya que esto afectaría la propiedad privada y vulneraría el procedimiento establecido en el Código Orgánico Ambiental afectando a la flora y fauna existente.

PRETENSIÓN:

Con base los fundamentos de hecho y derecho y ante las evidentes contradicciones técnicas y legales presentes entre el informe EPMTMG-DPM-JGAS-2023-208 de fecha 13 de septiembre de 2023 correspondiente a la aprobación del Estudio de Impacto Vial (E.I.V.); El requerimiento No. 012-2025-0039796 realizado por el promotor del proyecto y el oficio DUMCE-PPM-PUA-2025-11366, **SOLICITAMOS:**

- a) De conformidad al art. 140 del COA del Código Orgánico Administrativo (COA), **SE NIEGUE, RECHACE y SE ARCHIVE** el requerimiento No. 012-2025-0039796 realizado por el señor Nitesh Ludhani Gomez, en su calidad de Gerente General de la inmobiliaria Shiva Construcciones Shicons S.A por solicitar acciones imposibles de ejecutar como el derrocamiento de parte del muro y la reubicación de la garita que constituyen infraestructura consolidada y propiedad privada de los residentes y el Comité de Puerto Azul y la nivelación/uso de vías públicas ubicadas dentro de una urbanización de característica cerrada.
- b) De conformidad a los artículos 105 núm. 5 y 106 del Código Orgánico Administrativo (COA), **SE DECLARE LA NULIDAD** del informe EPMTMG-DPM-JGAS-2023-208, de fecha 13 de septiembre de 2023, correspondiente a la aprobación del Estudio de Impacto Vial (E.I.V.), **por haber sido aprobado bajo condiciones imposibles de ejecutar desde el punto de vista legal y técnico.**
- c) De conformidad al art. 103 del COA del Código Orgánico Administrativo (COA), **SE REVOQUE** el permiso de construcción No. 2024/889, fechado el 28 de marzo de 2024, a fin de que se elaboren estudios que cumpla con la normativa legal vigente y refleje con precisión y realidad las condiciones actuales y futuras del tráfico en la urbanización cerrada Puerto Azul, garantizando los derechos constitucionales a la seguridad jurídica, propiedad privada, planificación y participación ciudadana.

NOTIFICACIONES Y AUTORIZACIONES:

Autorizo a los abogados Dra. Geraldine Martin Arellano y Diego Mauricio Montenegro Peralvo, a fin de que, en representación del comité, ingrese de manera individual o conjunta, los escritos que correspondan en defensa de los intereses de mi representada.

Futuras notificaciones que me correspondan las recibiré en los correos:

- presidente@puertoazul.ec
- administrador@puertoazul.ec
- juridico@puertoazul.ec
- geralmartin@hotmail.com

p. COMITÉ PUERTO AZUL
RUC: 0992161191001

Dr. José De La Gasca Guerra
CC.: 0903310068
PRESIDENTE DEL COMITÉ PUERTO AZUL

Abg. Diego Montenegro Peralvo.
Mat.:17.2013.485
SINDICO COMITÉ PUERTO AZUL

Abg. Geraldine Martin
Mat. 09.1995.116
Procurador Judicial

Copia:

Señor:
Aquiles Álvarez Henriques
Alcalde del M.I Municipio de Guayaquil

Arquitecto
Gino Mera Giler
Coordinador General 2

Arquitecto:
Jorge Rivera Navarrete
Analista Técnico 1