

RESOLUCIÓN Nro. PCI-P-062-2025

Richard Calderón Saltos.
PREFECTO DE LA PROVINCIA DE IMBABURA

Considerando:

Que, el artículo 76, numeral 7, letra m), de la Constitución de la República del Ecuador, *garantiza que en todo proceso donde se determinen derechos y obligaciones de cualquier orden, se asegurará el derecho al debido proceso, manifestándose para dicho efecto que, dentro del derecho que tienen las personas a la defensa, los mismos podrán recurrir el fallo o resolución, en todos los procedimientos en los que se decida sobre sus derechos;*

Que, el artículo 226 de la Constitución de la República, establece: *"Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución"*

Que, el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador, establece también que todos los Gobiernos Autónomos Descentralizados *ejercerán facultades ejecutivas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales;*

Que, con el objeto de ejecutar planes de desarrollo social, manejo sustentable del ambiente y de bienestar colectivo, según lo establecido en el artículo 323, de la Constitución, *"las instituciones del Estado, por razones de utilidad pública o interés social y nacional, podrán declarar la expropiación de bienes, previa justa valoración, indemnización y pago de conformidad con la ley. Se prohíbe toda forma de confiscación";*

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización en su artículo 446 al referirse a la expropiación puntualiza: *"Con el objeto de ejecutar planes de desarrollo social, propiciar programas de urbanización y de vivienda de interés social, manejo sustentable del ambiente y de bienestar colectivo, los gobiernos regionales, provinciales, metropolitanos y municipales, por razones de utilidad pública o interés social, podrán declarar la expropiación de bienes, previa justa valoración, indemnización y el pago de conformidad con la ley. Se prohíbe todo tipo de confiscación. (...) En el caso que la expropiación tenga por objeto programas de urbanización y vivienda de interés social, el precio de venta de los terrenos comprenderá únicamente el valor de las expropiaciones y de las obras básicas de mejoramiento realizadas. El gobierno autónomo descentralizado establecerá las condiciones y forma de pago";*

Que, de conformidad con el artículo 447 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización: *"Para realizar expropiaciones, las máximas autoridades administrativas de los gobiernos regional, provincial, metropolitano o municipal, resolverán la declaratoria de utilidad pública, mediante acto debidamente motivado en el que constará en forma obligatoria la individualización del*

bien o bienes requeridos y los fines a los que se destinará. A la declaratoria se adjuntará el informe de la autoridad correspondiente de que no existe oposición con la planificación del ordenamiento territorial establecido, el certificado del registrador de la propiedad, el informe de valoración del bien; y, la certificación presupuestaria acerca de la existencia y disponibilidad de los recursos necesarios para proceder con la expropiación."

Que, el artículo 58 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, en cuanto la declaratoria de utilidad pública, señala: *"Para la adquisición de un bien inmueble, las máximas autoridades de las instituciones públicas resolverán declararlo de utilidad pública o de interés social, mediante acto debidamente motivado en el que constará, en forma obligatoria, la necesidad pública, la individualización del bien o bienes requeridos y los fines a los que se destinará. Previo a la declaratoria, el órgano competente del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano fijará o actualizará el avalúo del bien objeto de la declaratoria, de oficio, o a petición de parte en el término de treinta (30) días, con base en la ordenanza de valoración que se emite cada bienio y las reglas aplicables de la Ley que regula el uso y gestión del suelo, así como lo previsto en el Reglamento General de esta Ley. (...). A la declaratoria se adjuntará el certificado emitido por el Registro de la Propiedad, el avalúo establecido por el respectivo Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano u órgano rector del catastro nacional integrado georreferenciado, la certificación presupuestaria acerca de la existencia y disponibilidad de los recursos necesarios para el efecto, y el anuncio del proyecto, en el caso de construcción de obras, de conformidad con la Ley que regula el uso y gestión del suelo. La resolución de la máxima autoridad que contenga la declaratoria de utilidad pública o de interés social, será notificada a los propietarios del o los bienes expropiados, a los acreedores, si los hubiere; y, al Registrador de la Propiedad, dentro del término de tres (3) días contados desde su expedición. La inscripción de la declaratoria traerá como consecuencia que el Registrador de la Propiedad cancele las inscripciones respectivas, en la parte correspondiente, de modo que el o los inmuebles expropiados queden libres; y además que se abstenga de inscribir cualquier acto traslativo de dominio o gravamen u órdenes judiciales, salvo que sea a favor de la entidad que realiza la declaración de utilidad pública y de interés social (...)."*

Que, el artículo 216 del Reglamento General a la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, determina: *"Salvo disposición legal en contrario, la declaratoria de utilidad pública o de interés social sobre bienes de propiedad privada será resuelta por la máxima autoridad de la entidad pública, con facultad legal para hacerlo, mediante acto motivado en el que constará en forma obligatoria la individualización del bien o bienes requeridos y los fines a los que se destinará. Se acompañará a la declaratoria el correspondiente certificado del registrador de la propiedad. Las personas jurídicas de derecho privado sujetas a la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública y a este Reglamento General como entes contratantes podrán negociar directamente la adquisición de inmuebles dentro de los parámetros establecidos en la ley. Si se requiriera una expropiación, deberán solicitarla a la autoridad pública del ramo correspondiente al que pertenezcan. La resolución será inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón en el que se encuentre ubicado el bien y se notificará al propietario. La inscripción de la declaratoria traerá como consecuencia que el registrador de la propiedad se abstenga de inscribir cualquier acto traslativo de dominio o gravamen, salvo el que sea a favor de la entidad que declare la utilidad pública."*

Que, el Código Orgánico Administrativo, en su artículo 130 señala: *“Las máximas autoridades administrativas tienen competencia normativa de carácter administrativo únicamente para regular los asuntos internos del órgano a su cargo, (...)”*

Que, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo en su artículo 66 determina: *“Anuncio del proyecto. El anuncio del proyecto es el instrumento que permite fijar el avalúo de los inmuebles dentro de la zona de influencia de obras públicas, al valor de la fecha del anuncio público de las respectivas obras, a fin de evitar el pago de un sobreprecio en caso de expropiaciones inmediatas o futuras. El anuncio será obligatorio y se realizará mediante acto administrativo que será publicado en un diario de amplia circulación en la localidad donde se realizará la obra, en la página electrónica institucional, y será notificado al propietario del predio, la dependencia de avalúos y catastros del respectivo Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano y al registrador de la propiedad, en el que se establecerá el área de influencia del proyecto y su plazo de inicio, que no será superior a tres años desde su notificación. En el caso de no concretarse el proyecto anunciado, en el plazo establecido en el inciso anterior, el acto administrativo quedará de oficio sin efecto, debiendo notificarlo a la dependencia de avalúos y catastros del respectivo Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, a los propietarios de los predios afectados y al registrador de la propiedad.”*

Que, mediante Resolución Nro. PCI-P-017-2023 de fecha 12 de julio de 2023, el Prefecto de la Provincia de Imbabura, en ejercicio de sus atribuciones legales y reglamentarias, RESUELVE: *“EXPEDIR EL INSTRUCTIVO INTERNO PARA LOS PROCEDIMIENTOS DE EXPROPIACIÓN DE BIENES INMUEBLES”*.

Que, con el objetivo del lograr que los procesos de expropiación sean más ágiles y oportunos, es fundamental estandarizar los parámetros y características del procedimiento de expropiación, llevado a cabo por la Prefectura Ciudadana de Imbabura:

Que, mediante memorando Nro. PCI-PS-2025-0123-M de 23 de junio de 2025, suscrito por la Dra. Grace Villacís, Procuradora Síndica del GAD Provincial de Imbabura, remite el PROYECTO DE INSTRUCTIVO INTERNO PARA LOS "PROCEDIMIENTOS DE EXPROPIACIÓN DE BIENES INMUEBLES", en la parte pertinente indica: *“Mediante memorando Nro. PCI-PS-2025-0109-M de 02 de junio de 2025 se remite el Acta de la Reunión de Trabajo para el análisis y revisión de la reforma al instructivo interno para los procedimientos de expropiación de bienes inmuebles, celebrada el 10 de junio de 2025, en la que se revisó el acto normativo interno con las áreas técnicas, operativas, financieras y administrativas competentes; identificando los artículos y disposiciones a reformarse, aportando propuestas de modificación y análisis jurídico técnico, concluyendo en la necesidad de reformar el instructivo interno para los procedimientos de la expropiación de bienes inmuebles emitido mediante resolución Nro. PCI-P-017-2023.”*

(...) En tal virtud, adjunto sírvase encontrar el PROYECTO DE INSTRUCTIVO INTERNO PARA LOS "PROCEDIMIENTOS DE EXPROPIACIÓN DE BIENES INMUEBLES" para la formalización y codificación del instrumento referido, a efectos de que entre en vigencia y constituya un instrumento de cumplimiento obligatorio para todos los servidores públicos del GAD Provincial de Imbabura”

En ejercicio de la atribución conferida por el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador y el artículo 130 del Código Orgánico Administrativo;

RESUELVE:

**EXPEDIR EL INSTRUCTIVO INTERNO PARA LOS
“PROCEDIMIENTOS DE EXPROPIACIONES DE BIENES INMUEBLES DEL GOBIERNO
AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO PROVINCIAL DE IMBABURA”**

**TÍTULO I
GENERALIDADES**

Artículo 1.- Objeto.- El presente instrumento tiene por objeto regular el procedimiento de expropiación por razones de utilidad pública o interés social de bienes inmuebles en la provincia de Imbabura, para la ejecución de planes de desarrollo social, programas de urbanización y vivienda de interés social, manejo sustentable del ambiente y del bienestar colectivo; que, dentro de sus competencias el Gobierno Autónomo Descentralizado Provincial de Imbabura realice para el cumplimiento de sus fines.

Artículo 2.- Ámbito. - El presente instructivo es de aplicación obligatoria para todos los procedimientos administrativos de expropiación que realice el GAD Provincial de Imbabura, una vez que se haya procedido con la declaratoria de utilidad pública por parte de la máxima autoridad del GAD Provincial de Imbabura, en base a lo dispuesto en el artículo 446 y siguientes Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Artículo 3.- Competencia. - El Gobierno Provincial de Imbabura es competente para sustanciar y resolver los procesos de expropiaciones, conforme el procedimiento establecido en el presente instrumento y la norma legal vigente.

**TÍTULO II
ANUNCIO DEL PROYECTO**

Artículo 4.- Anuncio del proyecto. - Se realizará mediante acto administrativo, de conformidad con el artículo 66 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del suelo; en el que se establecerá el área de influencia del proyecto, su plazo de inicio que no será superior a tres años desde su notificación. Esto permite fijar el avalúo de los inmuebles, dentro de la zona de influencia al valor del año anterior al anuncio público, para evitar sobreprecios en caso de expropiación inmediata o futura.

Artículo 5.- Requisitos. - El anuncio del proyecto inicia con la solicitud del área requirente a la máxima autoridad para su autorización, en la solicitud se establecerá la descripción detallada de

la propiedad a ser declarada en utilidad pública, incluyendo linderos, ubicación exacta, número de predio, y datos de propietarios y posesionarios, además se adjuntarán los siguientes requisitos:

- a) Avalúo establecido por el respectivo Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal respectivo u órgano rector del catastro nacional integrado georreferenciado, conforme señala el inciso segundo del artículo 58 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública.
- b) Certificado POA - Plan Operativo Anual del Proyecto
- c) Certificación PDOT en la que conste un informe de que no existe oposición con la planificación territorial establecida
- d) Proyecto del bien inmueble que será declarado en utilidad pública, justificando el interés de:
 - Planes de desarrollo social
 - Programa de urbanización y vivienda de interés social
 - Manejo sustentable del ambiente y de bienestar colectivo.

Artículo. - 6.- Ingresada la solicitud de aprobación del anuncio del proyecto, la máxima autoridad autorizará, y dispondrá a Procuraduría Sindica la elaboración del proyecto de Resolución administrativa de anuncio del proyecto de expropiación.

Artículo. - 7.- Notificación del Anuncio del Proyecto. - La Secretaria General y Atención a la Ciudadanía, coordinará con el área pertinente, la publicación del anuncio del proyecto en un diario de amplia circulación de la Provincia de Imbabura y en la página electrónica institucional del Gobierno Autónomo Descentralizado Provincial de Imbabura.

Además, se notificará al propietario, posesionarios o acreedores hipotecarios del inmueble afectado por el proyecto, a la Dirección General de Planificación y al área requirente, dependencia de Avalúos y Catastros del respectivo GAD Municipal y al Registro de la Propiedad del respectivo cantón.

TÍTULO III DECLARATORIA DE UTILIDAD PÚBLICA O INTERÉS SOCIAL

CAPÍTULO I REQUISITOS, INICIO, SUSTANCIACIÓN DEL PROCEDIMIENTO

Artículo. - 8 Del inicio. - El procedimiento expropiatorio se inicia con la petición de declaratoria de utilidad pública o interés social por la parte interesada o de oficio por el GAD Provincial de Imbabura, con la identificación del bien a ser expropiado y el proyecto al que se destinará el mismo.

Artículo. 9.- De los requisitos. - La petición de declaratoria de utilidad pública o interés social deberá ser dirigida al Prefecto Provincial de Imbabura. La unidad requirente, deberá de manera previa coordinar y requerir la debida documentación en las distintas unidades, y adjuntará los siguientes requisitos a su petición:

- a) Informe de las afectaciones totales y/o parciales con la determinación del o los inmuebles, en el cual conste si existe la necesidad de ocupación inmediata, en el que se incluirá los siguientes datos:
- Nombres y apellidos del actual propietario del inmueble; y, a falta de éste, del poseedor, o con la razón de que se desconoce al propietario o la imposibilidad de determinar su individualidad. Se tomará como base la información que conste en el catastro municipal. Adjuntará el Certificado de Gravamen del Registro de la Propiedad del cantón respectivo, con el historial de dominio del bien a ser declarado de utilidad pública o interés social.
 - Carta de pago del impuesto predial actualizado;
 - Domicilio del propietario o del poseedor, o razón de la imposibilidad de determinarlo.
 - Número de predio y clave catastral si lo tuviere, y si no posee una certificación del Registro de la Propiedad.
 - Levantamiento planimétrico georeferenciado del bien a ser expropiado por razones de utilidad pública o interés social, en el que conste la ubicación del predio y demás datos técnicos como: linderos y dimensiones de la superficie total, así como de la parte afectada que será expropiada.
 - Certificado de avalúos y catastros del bien afectado, emitido por el respectivo GAD Municipal; en el que se solicitará que conste el avalúo del inmueble.
 - Certificación presupuestaria del avalúo total o parcial según el caso, más el 10% sobre el valor del avalúo.
 - Informe de regulación urbana (GAD Municipal)
 - Si se tratare de una obra de carácter vial, previamente a la elaboración del informe, la Dirección General de Vialidad e Infraestructura realizará, el replanteo del proyecto a fin de determinar las afectaciones a cada uno de los predios.
 - Avalúo establecido por el respectivo Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal u órgano rector del catastro nacional integrado georeferenciado, conforme señala el inciso segundo del artículo 58 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública.
- b) Informe de valoración del bien a ser expropiado, considerando lo establecido en los Arts. 58.3, 58.4 y 58.6 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública.
- c) Anuncio del proyecto.

Artículo 10.- Del Precio. - Perfeccionada la declaratoria de utilidad pública y de interés social, se buscará un acuerdo directo entre las partes, dentro del término máximo de treinta (30) días contados desde la notificación de la resolución respectiva. El precio acordado no podrá exceder el diez por ciento (10%) sobre el avalúo del bien inmueble, fijado por el respectivo Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal u órgano rector del catastro nacional integrado georreferenciado. Los propietarios deberán tener cancelados todos los impuestos correspondientes al bien inmueble, si los tributos se mantuvieran impagos, se deducirá del precio de la venta/expropiación.

Artículo 11.- Resolución de declaratoria de utilidad pública o interés social.- Recibida la solicitud con todos sus requisitos, el Prefecto/a Provincial de Imbabura, remitirá el expediente a la Procuraduría Síndica para que sobre la base de todos los informes técnicos, certificados y demás requisitos establecidos en el presente instructivo; elabore el proyecto de Resolución Administrativa, a ser suscrita por la máxima Autoridad del Gobierno Autónomo Descentralizado Provincial de Imbabura, debidamente motivada, en la que constará obligatoriamente la individualización del bien o bienes requeridos, avalúo, y los fines a los que se destinará y dispondrá la inscripción en el Registro de la Propiedad del cantón respectivo.

CAPÍTULO II FORMALIDADES

Artículo 12 .- De la notificación: La Secretaría General del Gobierno Autónomo Descentralizado Provincial de Imbabura, procederá con la notificación al(los) propietario(s) del(los) bien(es) afectado(s), al(los) poseionario(s) y acreedor(es) hipotecario(s) si fuese el caso, con el contenido de la resolución de declaratoria de Utilidad Pública, dentro del término de 3 días posteriores a su expedición, en el domicilio determinado previamente, al correo electrónico o por cualquier medio de comunicación de ser el caso, el cual deberá constar establecido en la respectiva Resolución Administrativa; en virtud del artículo 164 y siguientes del Código Orgánico Administrativo, respecto a la notificación.

Artículo 13.-De la inscripción. - La Procuraduría Síndica, una vez cumplidos los requisitos pertinentes, procederá con la inscripción de la declaratoria de utilidad pública y de interés social, en el Registro de la Propiedad correspondiente, para lo cual se procederá de conformidad a lo que establece la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública y su reglamento.

Artículo 14.- Del conocimiento del Consejo Provincial. - Toda Resolución de declaratoria de utilidad pública o interés social, será puesta en conocimiento del Consejo Provincial de Imbabura, de conformidad con el artículo 47 letra k) del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

TÍTULO IV ACUERDOS Y NEGOCIACIÓN

CAPÍTULO I

Artículo 15.- Negociación y precio. - Una vez notificada la resolución de declaratoria de utilidad pública y de interés social, se inicia un periodo de negociación entre las partes. Las partes tienen el término máximo de treinta días contados desde la notificación de la resolución para llegar a un acuerdo sobre el avalúo del bien inmueble, fijado por el respectivo Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal u órgano rector del catastro nacional integrado georreferenciado. Se puede negociar hasta el 10% adicional sobre el avalúo del inmueble fijado por el respectivo Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal u órgano rector del catastro nacional integrado georreferenciado

Artículo 16.- Procedimiento de negociación. - En el caso que el afectado(s) solicitare(n) por escrito negociar el valor de la indemnización por expropiación de conformidad con lo establecido en la Ley; se procederá de la siguiente manera:

1. Se conformará una comisión de negociación, integrada por el Prefecto/a o su delegado, el Director General Administrativo, un funcionario de Procuraduría Síndica y un funcionario de la unidad requirente, quienes deberán suscribir la correspondiente acta en la que consten los acuerdos obtenidos, y se hará constar de manera expresa la autorización del propietario a la institución pública para la ocupación inmediata del inmueble y el valor de la negociación acordada, observando lo que señala el artículo 58.1 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública y su reglamento.
2. El acta de negociación servirá como documento habilitante, para la suscripción de la escritura pública de transferencia de dominio entre la Institución Pública y el propietario.

Artículo. - 17.- Formalización del Acuerdo. - El acuerdo y la transferencia de dominio se formalizarán en una escritura pública, que se inscribirá en el Registro de la Propiedad del cantón respectivo. La transferencia de dominio del inmueble será suscrita por la máxima autoridad o su delegado, más del propietario(s).

Una vez que se cuente con la escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad respectivo, la Procuraduría Síndica remitirá todo el expediente, a la Dirección General Financiera para el pago correspondiente y pondrá en conocimiento a la Dirección General de Planificación, a la Unidad requirente, Pagaduría, a la Jefatura de Bodega, Bienes e Inventarios a través de la Dirección General Administrativa, Secretaria General y Dirección Contratación Pública.

Artículo 18.- Falta de acuerdo. - Vencido el término de negociación y sin que exista un acuerdo, la Procuraduría Síndica emitirá la Resolución de Expropiación, y dará inicio con la acción judicial prevista en el artículo 326 numeral 4 literal e) del Código Orgánica General de Procesos, para solicitar la ocupación inmediata del inmueble, conforme lo determina en artículo 58.2 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública.

CAPÍTULO II DE LA PUBLICACIÓN EN EL SISTEMA OFICIAL DE CONTRATACIÓN DEL ESTADO

Artículo 19.- Publicación. - La Dirección Contratación Pública, una vez que haya recibido la escritura pública de transferencia de dominio por expropiación, en el término de 3 días procederá a la publicación del Procedimiento Especial, en el sistema oficial de Contratación del Estado, conforme establece los artículos 10 numeral 4 y 215 del Reglamento General de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA. - En lo no previsto en el presente instructivo, se tendrá en cuenta lo estipulado en la normativa legal vigente del ordenamiento jurídico ecuatoriano.

SEGUNDA. - Los gastos que se generen en la celebración de la escritura pública de transferencia de dominio, impuestos, tasas y contribuciones, correrán por cuenta de la institución pública, con las excepciones previstas en el ordenamiento jurídico. Los propietarios deberán tener cancelados todos los impuestos correspondientes a dicha propiedad, si los tributos se mantuvieran impagos, se deducirán del precio de venta.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

ÚNICA. - Todas las unidades que tuvieren a su cargo, documentos relacionados con los trámites de expropiación del GAD Provincial de Imbabura, deberán entregar a la Procuraduría Síndica la información detallada y documentada de los procesos de expropiación en curso, con el correspondiente informe del estado de cada trámite en un término máximo de 30 días, contados a partir de la suscripción del INSTRUCTIVO INTERNO PARA LOS “PROCEDIMIENTOS DE EXPROPIACIONES DE BIENES INMUEBLES.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

ÚNICA. - Deróguese la Resolución Administrativa Nro. PCI-P-017-2023 de 12 de julio de 2023 y todas las normas que se opongan al contenido de la presente resolución administrativa.

DISPOSICIÓN FINAL

ÚNICA. - La presente Resolución entrará en vigor a partir de su suscripción, sin perjuicio de su publicación en el dominio web institucional.



Prefectura de Imbabura

PREFECTURA
CIUDADANA
DE IMBABURA



Dado y firmado en el despacho del Prefecto Provincial de Imbabura, en la ciudad de Ibarra a los 22 días del mes de julio de 2025.

Richard Calderón Saltos.
PREFECTO DE LA PROVINCIA DE IMBABURA

CERTIFICO: La presente Resolución fue dada en el despacho del señor Prefecto Provincial de Imbabura a los 22 días del mes de julio de 2025.

Juan Diego Acosta López.
SECRETARIO GENERAL