

DECRETO NÚMERO 26-2007

EL CONGRESO DE LA REPÚBLICA DE GUATEMALA

CONSIDERANDO:

Que es deber del Estado de Guatemala velar por la superación de la calidad de vida, promoviendo para el efecto la legalización de bienes inmuebles estatales a favor de familias carentes de un lugar para habitar y desarrollarse dignamente.

CONSIDERANDO:

Que el Decreto Número 84-2002 del Congreso de la República, le asignó competencia a la Dirección de Bienes del Estado del Ministerio de Finanzas Públicas para recibir y tramitar solicitudes, recabar certificaciones necesarias, realizar todo el proceso administrativo y otorgar la escritura traslativa de dominio o el título de propiedad de los inmuebles del Estado de Guatemala, cuya vigencia finalizó el 31 de diciembre de 2004, sin que se hubiese finalizado el proceso de regularización.

CONSIDERANDO:

Que conforme lo indicado en el considerando anterior, es necesario contar con una disposición legal para atender y resolver las solicitudes de adjudicación para compraventa o usufructo de fincas propiedad del Estado de Guatemala con fines habitacionales.

POR TANTO:

En ejercicio de las atribuciones que le confiere el artículo 171 literal a) de la Constitución Política de la República de Guatemala,

DECRETA:

La siguiente:

LEY DE ADJUDICACIÓN, VENTA O USUFRUCTO DE BIENES INMUEBLES PROPIEDAD DEL ESTADO DE GUATEMALA, O DE SUS ENTIDADES AUTÓNOMAS, DESCENTRALIZADAS Y DE LAS MUNICIPALIDADES, CON FINES HABITACIONALES PARA FAMILIAS CARENTES DE VIVIENDA

ARTICULO 1. Adjudicación.

Los inmuebles cuyo dominio esté inscrito a favor del Estado o de las municipalidades, que estén siendo ocupados por familias en situación de pobreza económica, podrán ser adjudicados a título oneroso a favor de sus integrantes, siempre que los mismos los destinen para su vivienda.

ARTICULO 2. Competencia.

Corresponde al Ministerio de Comunicaciones, Infraestructura y Vivienda por medio de la Unidad para el Desarrollo de Vivienda Popular -UDEVIPO-, ser el órgano competente para resolver y otorgar la adjudicación, compraventas o usufructos de fincas o fracciones de fincas propiedad del Estado de Guatemala, conforme esta ley.

Cuando se trate de inmuebles o fracciones que sean propiedad de las municipalidades, será competente para tramitar, resolver la adjudicación y otorgar la escritura traslativa de dominio por parte del Concejo Municipal correspondiente. De igual manera cuando los inmuebles o fracciones sean propiedad de entidades autónomas y descentralizadas será la autoridad superior correspondiente, la competente para conocer y resolver las solicitudes de adjudicación, debiendo contar previamente con dictamen favorable emitido por el Centro de Estudios Urbanos y Rurales de la Universidad de San Carlos de Guatemala para otorgar el título traslativo de dominio a los beneficiarios.

En el caso de las entidades autónomas o descentralizadas, estas podrán tener como referencia las disposiciones que se estipulen en el reglamento respectivo así como tendrán la facultad para establecer convenios con UDEVIPO para realizar los estudios socioeconómicos y calificar a los beneficiarios respectivos.

ARTICULO 3. Trámite de expedientes.

La Unidad para el Desarrollo de Vivienda Popular -UDEVIPO-, del Ministerio de Comunicaciones, Infraestructura y Vivienda tendrá a su cargo el trámite y resolución de las solicitudes de adjudicación para la venta o usufructo de las fincas o fracciones de fincas propiedad del Estado de Guatemala, y en su caso, establecer el precio de venta al contado o al crédito, o del usufructo si es a título gratuito u oneroso, el plazo y demás condiciones; así como autorizar que se otorgue la escritura traslativa de dominio o el título de propiedad que corresponda.

ARTICULO 4. Derechos adquiridos.

Las autoridades competentes estipuladas en el artículo 2 de la presente ley, deberán respetar las condiciones pactadas, particularmente en el precio de la venta de los inmuebles que se consignent en los diferentes expedientes que obren en poder de la Dirección de Bienes del Estado del Ministerio de Finanzas Públicas y que hubiese conocido hasta la fecha en que concluyó la vigencia del Decreto Número 84-2002.

ARTICULO 5. Adjudicación y venta a familias de escasos recursos.

Para el caso de inmuebles que se encuentren destinados para beneficiar a familias guatemaltecas de escasos recursos, que carezcan de vivienda, la Unidad para el Desarrollo de Vivienda Popular debe

realizar el estudio socioeconómico a las personas solicitantes de la adjudicación para compraventa de fincas o fracciones de fincas propiedad del Estado de Guatemala, en el cual cuyos objetivos es establecer si el solicitante y su familia habitan el lote de terrero requerido, en forma pacífica, pública, de buena fe y antes del 31 de diciembre del año 2003.

ARTICULO 6. Fincas.

Pueden ser objeto de adjudicación en venta, las fincas o fracciones de fincas propiedad del Estado de Guatemala, que no estén comprendidas en los artículos 122 y 123 de la Constitución Política de la República de Guatemala, siempre que reúnan condiciones geológicas y topográficas adecuadas para la construcción de vivienda y para el efecto UDEVIPO deberá requerirle a la Coordinadora para la Reducción de Desastres de Origen Natural o Provocado -CONRED- realice una evaluación y determine el nivel de habitabilidad del inmueble

El área máxima que se puede adjudicar será de 120 metros cuadrados en zonas urbanas y de 200 metros cuadrados en zonas rurales.

ARTICULO 7. Patrimonio familiar.

La adjudicación en venta o en propiedad de las fincas o fracciones de fincas propiedad del Estado de Guatemala, estará sujeta al régimen de patrimonio familiar, bajo la condición resolutoria de que el bien inmueble adjudicado no debe ser vendido, cedido o arrendado por el beneficiario sino que hasta que todos los hijos menores de edad, incluidos dentro del núcleo familiar alcancen la mayoría de edad, en cualesquiera otro caso, después del plazo de diez (10) años, contado a partir de la fecha de inscripción en el Registro de la Propiedad respectivo.

ARTICULO 8. Contrato traslativo de dominio y del título de propiedad.

El Procurador General de la Nación en representación del Estado o el mandatario especial con representación que él designe a propuesta del Ministerio de Comunicaciones, Infraestructura y Vivienda, debe comparecer a otorgar la escritura pública que corresponda ante notario o ante Escribano de Cámara y de Gobierno, las cuales podrán contener: contratos de compraventa, al contado o al crédito; la constitución de hipotecas a favor del Estado de Guatemala; constituir y cancelar patrimonios familiares cuando proceda de conformidad con la ley; constituir régimen de propiedad horizontal; otorgar contratos de usufructo a título gratuito u oneroso; endosar títulos de agua; otorgar los contratos traslativos de dominio a favor de las municipalidades o instituciones gubernamentales; otorgar contratos de desmembración de fincas a desmembrarse de las fincas; propiedad del Estado de Guatemala, y otorgar adiciones, aclaraciones, modificadores y rescisiones de los contratos que sean necesarios. En caso de emisión de título de propiedad éste debe ser firmado por el Presidente de la República.

ARTICULO 9. Traslado del dominio.

Una vez el adjudicatario haya efectuado el pago inicial o total del precio en que hubiese sido valorada la finca o la fracción de la finca sujeta a la adjudicación, se otorgará a su favor la escritura traslativa de dominio conforme lo indica esta ley, en las ventas al crédito se debe constituir garantía hipotecaria a favor del Estado de Guatemala, e inscribirse en el Registro de la Propiedad que corresponda y debe contener como mínimo la resolución de adjudicación de la Unidad para el Desarrollo de Vivienda Popular o la

municipalidad o entidad que corresponda; y si sobre la misma procede la constitución de patrimonio familiar; si se tratare de fracción de finca debe contener, además de lo antes indicado, plano, medidas lineales y colindancias, área y la indicación de que la misma pasa a constituir finca nueva.

El Registro de la Propiedad y el Ministro de Comunicaciones, Infraestructura y Vivienda, deben convenir sobre la mejor forma de habilitar los libros necesarios a efecto de realizar las inscripciones registrales, conforme está previsto en la presente ley.

ARTICULO 10. Precio de la venta.

El precio de la finca o fracción de finca a vender conforme esta ley, se fijará:

INGRESOS	VALOR METRO CUADRADO
Hasta Q500.00	Q5.00
Q500.01 a Q1000.00	Q10.00
Q1000.01 a Q1500.00	Q15.00
Q1500.01 a Q2000.00	Q20.00
Q2000.01 a Q3000.00	Q30.00

a) Para el caso de las fincas o fracciones de fincas en asentamientos humanos precarios, el precio se fijará conforme el ingreso mensual del grupo familiar, según lo refleje el informe de la investigación socioeconómica que practique la Unidad para el Desarrollo de Vivienda Popular del Ministerio de Comunicaciones, Infraestructura y Vivienda, en la forma siguiente:

En los casos en que el promedio de ingresos sea superior a la tabla en referencia, los valores estarán sujetos al avalúo del inmueble que para el efecto practique la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles del Ministerio de Fianzas Públicas, lo cual se hará de acuerdo a los procedimientos técnicos basados en el comportamiento del mercado inmobiliario; dicho valor tendrá vigencia hasta por dos años.

b) En los casos no comprendidos en el inciso anterior, el precio se fijará por medio de avalúo que deberá efectuar la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles del Ministerio de Finanzas Públicas.

ARTICULO 11. Usufructo.

Podrá otorgarse en usufructo fincas o fracciones de fincas del Estado de Guatemala o de sus instituciones autónomas y semiautónomas, a favor de instituciones o entidades públicas, con fines benéficos, educativos, recreativos, asistencia social beneficio comunitario, a título gratuito u oneroso, por el precio, plazo y condiciones que se establezcan.

ARTICULO 12. Destino de los ingresos.

Los ingresos percibidos de la adjudicación en venta o usufructo, a título oneroso, de fincas o fracciones de fincas propiedad del Estado de Guatemala que se otorguen conforme esta ley, se destinarán en el orden siguiente a:

a) Cubrir los gastos de funcionamiento administrativo de la Unidad para el Desarrollo de la Vivienda Popular, destinada a la administración de los recursos y bienes, recuperación de cartera, adjudicación y venta de inmuebles propiedad del Estado de Guatemala;

b) Cubrir los gastos de inversión para el fortalecimiento legal, físico, financiero y administrativo necesarios para la consolidación de los asentamientos ubicados en terrenos provenientes del Estado;

c) Para la inversión en compraventa de inmuebles, desarrollo y construcción de módulo, apartamentos y viviendas;

d) Inversión en programas de subsidio de vivienda a cargo del Ministerio de Comunicaciones, Infraestructura y Vivienda.

Los ingresos percibidos de la adjudicación en venta o en usufructo, a título oneroso, de fincas o fracciones de fincas propiedad de las entidades autónomas y descentralizadas y de las municipalidades, constituyen disponibilidades específicas de las mismas, destinadas a financiar la dotación de obras que beneficien a las familias de escasos recursos económicos u otros fines propios de la institución respectiva.

ARTICULO 13. Dispensa.

Con la finalidad de evitar gastos que incrementen el precio de las compraventas y usufructos que se otorguen conforme esta ley, se excluyen o se exoneran del cumplimiento de los requisitos siguientes:

a) Del procedimiento de subasta pública, oferta pública u otros, procedimientos en que los oferentes puedan presentar ofertas a que se refieren los artículos 89 y 90 del Decreto. Número 57-92 del Congreso de la República, Ley de Contrataciones del Estado y su reglamento;

b) De la emisión y publicación de las bases para la adjudicación de compraventa o usufructos de los inmuebles en el Diario de Centroamérica;

c) De la emisión y publicación de las bases de la adjudicación, compraventa o usufructo de inmuebles y los acuerdos gubernativos que establecen los artículos 89 y 90 del Decreto Número 57-92 del Congreso de la República, Ley de Contrataciones del Estado y su reglamento.

d) De obtener licencia o autorización municipal para desmembrar fracciones de inmuebles.

ARTICULO 14. Exoneración.

Quedan exonerados con el fin del pago de honorarios y gastos de toda inscripción, anotación o cancelación a favor del Estado de Guatemala y de las entidades autónomas y descentralizadas y de municipalidades, que efectúen los registros de la propiedad conforme esta ley como requisito previo al proceso de adjudicación; así como, las certificaciones, consultas electrónicas y consultas a distancia que el Estado de Guatemala, el Ministerio de Comunicaciones, Infraestructura y Vivienda y la Unidad para el Desarrollo de Vivienda Popular -UDEVIPO- requiera a los registros de la propiedad.

Se exonera del pago del Impuesto al Valor Agregado a las compraventas que al amparo del presente decreto sean autorizadas.

ARTICULO 15. Leyes aplicables.

Los procedimientos en los cuales intervenga el Estado de Guatemala como actor o demandante, conforme este decreto, se tramitarán de conformidad con las normas procesales establecidas en la presente ley, y en lo no previsto, serán aplicables la Ley del Organismo Judicial y el Código Procesal Civil y Mercantil, pudiendo en todo caso el Estado de Guatemala, a su elección, acogerse indistintamente a las disposiciones de cualesquiera de dichas leyes.

ARTICULO 16. Títulos ejecutivos.

Además de los previstos en las leyes ordinarias, son títulos ejecutivos para que proceda la vía de apremio o el proceso ejecutivo especial en las acciones promovidas por el Estado de Guatemala, conforme esta ley:

- a) Los documentos que contengan contratos de préstamo otorgados por el Estado de Guatemala;
- b) Las certificaciones de saldo de cuentas extendidas por la Unidad de Desarrollo de Vivienda Popular con los deudores al respecto de prórrogas, novaciones, ampliaciones y demás modificaciones a los contratos celebrados o que se celebren;
- c) Las certificaciones de las actas de los convenios que celebre la Unidad para el Desarrollo de Vivienda Popular con los deudores, al respecto de prórrogas, novaciones, ampliaciones y demás modificaciones a los contratos celebrados o que se celebren.

ARTICULO 17. Rescisión de contratos.

Los contratos otorgados por el Estado de Guatemala conforme esta ley, se rescindirán automáticamente, en cualquier momento, cuando el adjudicatario y su familia no residen en el lote adjudicado y adeuden tres o más amortizaciones periódicas mensuales y consecutivas, en este caso, el Registro de la Propiedad que corresponda, cancelará la inscripción de dominio efectuada a favor del adjudicatario, así como los gravámenes hipotecarios y la limitación del patrimonio familiar que se encuentren registrado, e inscribirá en propiedad a favor del Estado de Guatemala a la finca relacionada, a solicitud del Estado de Guatemala.

ARTICULO 18. Proceso ejecutivo especial.

Cuando el adjudicatario y su familia residan en el lote adjudicado y la obligación esté garantizada con hipoteca, la demanda se planteará, en la vía del proceso ejecutivo especial, por la falta de pago de tres o más amortizaciones periódicas mensuales y consecutivas, el juez, previa calificación del título, resolverá concediéndole al demandado el plazo de dos meses para que se ponga al día en el pago del adeudo reclamado, intereses y costas procesales, bajo apercibimiento de que si vencido dicho plazo sin que haya cumplido con efectuar el pago reclamado, el juez a petición del Estado de Guatemala, resolverá señalándole al demandado el improrrogable plazo de tres días para que otorgue a favor del Estado de Guatemala la escritura traslativa de dominio correspondiente. En caso de rebeldía, el juez, otorgará de oficio la escritura traslativa de dominio que corresponde a favor del Estado de Guatemala, nombrando para el efecto al notario que el Estado de Guatemala designe. En la escritura se consignará todo lo actuado, en su caso, la liquidación del capital, intereses y costas se tramitarán en incidente.

Solamente el auto que no admita la vía de ejecutiva especial y el que apruebe la liquidación son apelables.

ARTICULO 19. Traslado de expedientes.

Se ordena a la Dirección de Bienes del Estado del Ministerio de Finanzas Públicas para un plazo no mayor de sesenta (60) días hábiles, trasladar todos los expedientes de solicitudes de adjudicaciones y legalización de lotes ubicados en fincas propiedad del Estado de Guatemala, que se encuentren pendientes de resolver por haber finalizado la vigencia del Decreto Número 84-2002 del Congreso de la República de Guatemala, a la Unidad para el Desarrollo de Vivienda Popular -UDEVIPO- del Ministerio, de Comunicaciones, Infraestructura, y Vivienda para continuar el trámite en el estado en que se encuentre cada uno; hasta su resolución.

ARTICULO 20. Reglamento.

Las entidades involucradas en esta ley, deberán emitir el reglamento respectivo, en un plazo no mayor de treinta (30) días hábiles contados a partir de la vigencia de esta ley.

ARTICULO 21. Vigencia.

El presente Decreto deberá ser publicado en el Diario Oficial, tendrá vigencia del día 30 de septiembre del año 2007 al 31 de diciembre del año 2010.

REMÍTASE AL ORGANISMO EJECUTIVO PARA SU SANCIÓN, PROMULGACIÓN Y PUBLICACIÓN.

EMITIDO EN EL PALACIO DEL ORGANISMO LEGISLATIVO, EN LA CIUDAD DE GUATEMALA, EL QUINCE DE MAYO DE DOS MIL SIETE.

**RUBÉN DARÍO MORALES VÉLIZ
PRESIDENTE**

**JORGE MARIO VÁSQUEZ VELÁSQUEZ
SECRETARIO**

**JOB RAMIRO GARCÍA Y GARCÍA
SECRETARIO**

PALACIO NACIONAL: Guatemala, veinticinco de mayo de dos mil siete.

PUBLÍQUESE Y CUMPLASE

BERGER PERDOMO

**FRANCISCO UNDA TORIELLO
MINISTRO DE COMUNICACIONES
INFRAESTRUCTURA Y VIVIENDA**

**LIC. JORGE RAÚL ARROYAVE REYES
SECRETARIO GENERAL
DE LA PRESIDENCIA DE LA REPUBLICA**

**HUGO EDUARDO BETETA MÉNDEZ-RUÍZ
MINISTRO DE FINANZAS PUBLICAS**