

MINISTERIO DE FINANZAS PÚBLICAS  
GUATEMALA, C. A.

**ACUERDO MINISTERIAL No. 188-2021**

**GUATEMALA, 27 de abril de 2021**

**EL MINISTRO DE FINANZAS PÚBLICAS**

**CONSIDERANDO:**

Que la Constitución Política de la República de Guatemala, establece que son bienes del Estado, entre otros, los de dominio público. Asimismo, la Ley del Organismo Ejecutivo indica que al Ministerio de Finanzas Públicas le corresponde cumplir y hacer cumplir todo lo relativo al régimen jurídico hacendario del Estado, incluyendo el registro y control de los bienes que constituyen el patrimonio del Estado.

**CONSIDERANDO:**

Que el Acuerdo Gubernativo Número 112-2018, Reglamento Orgánico Interno del Ministerio de Finanzas Públicas, establece que la Dirección de Bienes del Estado es la dependencia encargada de analizar y opinar sobre la procedencia de solicitudes de usufructos, adscripciones, permutas y servidumbres de bienes inmuebles que constituyen el patrimonio del Estado, incluyendo las entidades descentralizadas y autónomas, así como las donaciones a favor del Estado.

**CONSIDERANDO:**

Que mediante el Acuerdo Ministerial número 216-2012 de fecha 13 de noviembre de 2012, se establecieron los requisitos que deben cumplir todas las entidades del Estado, incluyendo las entidades descentralizadas y autónomas, que soliciten a la Dirección de Bienes del Estado de este Ministerio, bienes inmuebles para el cumplimiento de sus fines, bajo las figuras de usufructo, adscripción, permuta, servidumbre o donación, sin embargo, el mismo presenta inconsistencias que dificultan su aplicabilidad.

**CONSIDERANDO:**

Que se hace indispensable contar con las disposiciones ministeriales pertinentes que permitan facilitar los procedimientos administrativos de regularización y legalización de bienes inmuebles que se otorgan a favor del Estado, así como aquellos que el Estado otorga a favor de las entidades estatales, descentralizadas, autónomas y personas individuales y jurídicas de carácter privado, en consecuencia, resulta conveniente emitir la disposición legal correspondiente, la cual es de estricto interés del Estado.

MINISTERIO DE FINANZAS PÚBLICAS  
GUATEMALA, C. A.

**POR TANTO:**

En ejercicio de las funciones que le confiere el artículo 194 literales a), f) e i) de la Constitución Política de la República de Guatemala, 27 literal m) y 35 del Decreto Número 114-97 del Congreso de la República de Guatemala, Ley del Organismo Ejecutivo, y 6 numerales 1, 2, 4 y 6 del Acuerdo Gubernativo número 112-2018, Reglamento Orgánico Interno del Ministerio de Finanzas Públicas.

**ACUERDA**

Emitir el siguiente:

**REGLAMENTO PARA LA REGULARIZACIÓN Y LEGALIZACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES DEL ESTADO Y DE LOS QUE SE OTORGAN A FAVOR DE ÉSTE**

**CAPÍTULO I**

**DISPOSICIONES GENERALES**

**ARTÍCULO 1. OBJETO DEL REGLAMENTO.** El presente Reglamento tiene por objeto establecer los requisitos que deben de cumplirse para la regularización y legalización de los bienes inmuebles propiedad del Estado, así como de los bienes inmuebles que se otorgan a favor de éste.

**ARTÍCULO 2. ÁMBITO DE APLICACIÓN.** El presente Reglamento es aplicable a todas aquellas entidades estatales, descentralizadas y autónomas que soliciten al Estado, bienes inmuebles para el cumplimiento de sus fines a través de las figuras aquí reguladas, así como personas individuales y jurídicas de carácter privado cuando le sea aplicable.

Asimismo, se aplicará el presente Reglamento a todas las entidades descentralizadas con patrimonio propio y las autónomas, así como a las personas individuales y jurídicas de carácter privado que deseen donar bienes inmuebles o derechos posesorios sobre los mismos a favor del Estado.

**ARTÍCULO 3. RESPONSABILIDAD DE LA DIRECCIÓN DE BIENES DEL ESTADO.** Corresponde a la Dirección de Bienes del Estado del Ministerio de Finanzas Públicas la aplicación de las disposiciones contenidas en el presente Reglamento.

MINISTERIO DE FINANZAS PÚBLICAS  
GUATEMALA, C. A.

**ARTÍCULO 4. DEFINICIONES.** Para la correcta interpretación del presente Reglamento, se establecen las siguientes definiciones:

**ADSCRIPCIÓN:** Es un acto unilateral que formaliza y perfecciona la voluntad del Estado mediante Acuerdo Gubernativo, instrumento que deberá ser suficiente para que no se opere la anotación de la adscripción en los Registros de la Propiedad, pues no hay transferencia o enajenación a la propiedad del Estado, solo indica una designación del fin o destino del inmueble, sin que dicha atribución implique transferencia de dominio o propiedad.

**PLANO TOPOGRÁFICO:** Gráfico de la geometría que representa las características físico-espaciales de un bien inmueble, resultado del levantamiento topográfico realizado al mismo, tales como área, distancias, colindancias, ubicación geográfica, entre otras.

**REGULARIZACIÓN:** Es el proceso que conlleva el análisis, revisión, opinión y resolución de los expedientes de los bienes inmuebles propiedad del Estado que son utilizados por las entidades interesadas para el cumplimiento de sus fines.

**LEGALIZACIÓN:** Es el proceso por medio del cual se registra un bien inmueble o derechos posesorios que recaen sobre este, a favor del Estado de Guatemala, entidades descentralizadas con patrimonio propio y autónomas.

**JUSTO TÍTULO:** El fundamento que determina que una persona posee o ha adquirido legítimamente un derecho, así como también el documento que acredita el acto de la adquisición.

**TÍTULO SUPLETORIO:** Es el documento que ampara la posesión que se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad correspondiente cuando no han transcurrido diez años desde su inscripción.

**ARTÍCULO 5. COLABORACIÓN DE OTRAS DEPENDENCIAS DEL MINISTERIO DE FINANZAS PÚBLICAS.** Todas las dependencias del Ministerio de Finanzas Públicas, en el ámbito de sus respectivas competencias, deberán prestar a la Dirección de Bienes del Estado la colaboración necesaria para la eficaz aplicación del presente Reglamento.

**ARTÍCULO 6. DEL AVALÚO.** En los casos de constitución de usufructo, servidumbre y permuta deberá practicarse el avalúo correspondiente por parte de la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles de este Ministerio.

**ARTÍCULO 7. DEL CONTENIDO DE LOS PLANOS TOPOGRÁFICOS.** Para la elaboración de los planos que se incorporen en las gestiones de regularización y legalización de bienes inmuebles, de conformidad con lo dispuesto en el presente Reglamento, los mismos deberán cumplir como mínimo con los siguientes requisitos:

- a) Indicador del Norte;

MINISTERIO DE FINANZAS PUBLICAS  
GUATEMALA, C. A.

- b) Tabla de agrimensura que indique la estación, punto observado, rumbos o azimuts, distancias en metros;
- c) Su localización por medio de rumbos o azimuts o coordenadas geográficas debidamente georreferenciadas al sistema geodésico nacional;
- d) Sus medidas lineales y colindancias;
- e) La naturaleza, si es rústica o urbana;
- f) La ubicación: Paraje, cantón, caserío, aldea, municipio y departamento en que se encuentra;
- g) La Dirección (si la finca nueva lo tuviere);
- h) Área general del terreno en metros cuadrados;
- i) Número de finca, folio y libro;
- j) Propietario u otorgante;
- k) Adquiriente, usufructuario, beneficiario, permutante o donatario;
- l) Escala;
- m) Código de clasificación catastral (si la zona está declarada en zona catastrada o en proceso catastral, en cuyo caso el plano debe estar vigente y autorizado por el Registro de Información Catastral de Guatemala -RIC-); y,
- n) Timbre, sello y firma por profesional colegiado.
- ñ) Así como cualquier otro requisito posterior que sea solicitado por la Dirección de Bienes del Estado, en cumplimiento de nuevas disposiciones gubernamentales o lineamientos del Registro General de la Propiedad.

**CAPITULO II**

***DONACIÓN DE BIENES INMUEBLES A FAVOR DEL ESTADO***

**ARTÍCULO 8. DE LOS REQUISITOS GENERALES.** En todos aquellos trámites referentes a las donaciones de bienes inmuebles a favor del Estado, deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- a) Solicitud dirigida a la Dirección de Bienes del Estado;
- b) Plano topográfico (si se tratare de una finca completa y no de una fracción, no será necesaria la presentación de plano);
- c) Documento en el que conste la voluntad del donante de realizar la donación a favor del Estado y la estimación de dicha donación; y
- d) Galería fotográfica.

No será necesario la presentación del testimonio de la escritura pública de donación unilateral a favor del Estado, salvo en el caso regulado en el artículo 12 del presente Reglamento.

**ARTÍCULO 9. DE LA DONACIÓN DE BIENES INMUEBLES CARENTES DE INSCRIPCIÓN REGISTRAL.** Si la donación se tratare de un bien inmueble que carezca de inscripción en el Registro de la Propiedad correspondiente, además de los requisitos generales establecidos en el artículo anterior, se deberán adjuntar los siguientes:

MINISTERIO DE FINANZAS PUBLICAS  
GUATEMALA, C. A.

- a) El Justo Título que acredite el derecho de posesión por parte de la persona individual o entidad donante; y,
- b) Notificaciones a colindantes realizadas por la Municipalidad de la localidad.

**ARTÍCULO 10. OPINIÓN PREVIA DE LA MUNICIPALIDAD.** Si la entidad descentralizada o autónoma no fuera una Municipalidad, se deberá obtener el pronunciamiento de la Municipalidad donde se encuentra ubicado el bien inmueble, en relación a las diligencias de inscripción de la posesión, en cumplimiento del Decreto Ley número 141-85 de fecha 18 de diciembre de 1985, publicado en el Diario de Centro América el 23 de diciembre de 1985.

**ARTÍCULO 11. DONACIONES OTORGADAS POR LAS MUNICIPALIDADES.** Si la donación la realizare una Municipalidad, además de los requisitos establecidos en el artículo 8, deberán adjuntar lo siguiente:

- a) Documentos de acreditación del Alcalde Municipal:
  - a.1) Certificación original del Acuerdo de Adjudicación del cargo de Alcalde extendida por el Tribunal Supremo Electoral.
  - a.2) Certificación del acta de toma de posesión como Alcalde.
  - a.3) Fotocopia legalizada del Documento Personal de Identificación -DPI- del Alcalde.
- b) En lo que respecta a la literal c) del artículo 8 de este Reglamento, en el presente caso se refiere a la certificación de punto de acta del Concejo Municipal donde conste la donación a título gratuito a favor del Estado, la estimación de ésta y autorización al Alcalde Municipal a otorgar la escritura pública correspondiente.
- c) Si es fracción de bien inmueble se deberá describir en el acta a que se refiere la literal anterior, los azimuts, medidas, colindancias, naturaleza de la finca nueva (rústica o urbana), su ubicación, así como dirección y nombre si lo tuviere; y,
- d) Original o fotocopia legalizada del Justo Título.

**ARTÍCULO 12. DE LAS DONACIONES OTORGADAS POR PERSONAS INDIVIDUALES DE CARÁCTER PRIVADO.** Si la donación la realizare una persona individual de carácter privado, además de los requisitos generales establecidos en el artículo 8, se deberá adjuntar testimonio en original y duplicado de la escritura pública de donación unilateral de bien inmueble o fracción de éste a título gratuito a favor del Estado, debiendo para el efecto indicar la entidad a que el mismo quedará adscrito y la estimación de la donación.

**ARTÍCULO 13. DE LA DONACIÓN DE BIENES INMUEBLES CON INSCRIPCIÓN REGISTRAL.** Si la donación se tratare de un bien inmueble con inscripción en el Registro de la Propiedad correspondiente, además de los requisitos generales establecidos en el artículo 8 del presente Reglamento y de los requisitos específicos de cada una de las modalidades de donación anteriormente reguladas, se deberán adjuntar los siguientes documentos:

MINISTERIO DE FINANZAS PUBLICAS  
GUATEMALA, C. A.

- a) Certificación registral extendida por el Registro de la Propiedad correspondiente; y,
- b) Si la donación se tratare de una fracción de bien inmueble ubicado en zona catastrada o en proceso catastral, el plano a que se refiere el artículo 8, deberá ser aprobado por el Registro de Información Catastral de Guatemala -RIC-
  - b.1) Constancia de aprobación de plano extendida por el Registro de Información Catastral de Guatemala -RIC-.

**CAPITULO III**

**DE LA ADSCRIPCIÓN**

**ARTÍCULO 14. DE LOS REQUISITOS.** En todos aquellos trámites referentes a las adscripciones de bienes inmuebles a favor de entidades estatales, descentralizadas y autónomas, deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- a) Solicitud de la entidad interesada, la cual deberá ser firmada por la autoridad máxima de la misma, dirigida a la Dirección de Bienes del Estado, conteniendo:
  - a.1) Ubicación del inmueble;
  - a.2) Datos registrales del inmueble;
  - a.3) Destino para el cual se solicita la adscripción;
- b) Plano topográfico (si se tratare de una finca completa y no de una fracción, no será necesaria la presentación de plano);
- c) Galería fotográfica; y,
- d) Certificación registral extendida por el Registro de la Propiedad correspondiente.

La adscripción a que se refiere el presente artículo, no será objeto de inscripción en el Registro de la Propiedad correspondiente.

**CAPITULO IV**

**DE LOS USUFRUCTOS**

**ARTÍCULO 15. DE LOS REQUISITOS GENERALES.** En todos aquellos procedimientos administrativos dirigidos a la constitución de usufructos de bienes inmuebles a favor de entidades descentralizadas y autónomas, así como a favor de personas jurídicas de carácter privado, deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- a) Solicitud dirigida a la Dirección de Bienes del Estado;
  - b) Plano topográfico (si se tratare de una finca completa y no de una fracción, no será necesaria la presentación de plano);
  - c) Galería fotográfica; y,
  - d) Certificación registral extendida por el Registro de la Propiedad correspondiente.
- 

MINISTERIO DE FINANZAS PUBLICAS  
GUATEMALA, C. A.

**ARTÍCULO 16. PARA LA CONSTITUCIÓN DE USUFRUCTO A FAVOR DE LAS ENTIDADES DESCENTRALIZADAS O AUTÓNOMAS.** Si se tratare de entidades descentralizadas o autónomas, además de los requisitos señalados en el artículo anterior, la entidad interesada deberá adjuntar lo siguiente:

- a) Documento donde conste el nombramiento de la autoridad máxima; y,
- b) Fotocopia legalizada del Documento Personal de Identificación -DPI- de la autoridad máxima.

**ARTÍCULO 17. PARA LA CONSTITUCIÓN DE USUFRUCTO A FAVOR DE LAS MUNICIPALIDADES.** Si la constitución de usufructos se otorga a favor de una Municipalidad, además de los requisitos señalados en el artículo 15, deberán adjuntar lo siguiente:

- a) Documentos de acreditación del Alcalde Municipal:
  - a.1. Certificación original del Acuerdo de Adjudicación del cargo de Alcalde extendida por el Tribunal Supremo Electoral;
  - a.2. Certificación del acta de toma de posesión como Alcalde; y
  - a.3. Fotocopia legalizada del Documento Personal de Identificación -DPI- del Alcalde.
- b) Certificación de punto de acta del Concejo Municipal donde conste el consentimiento de la solicitud de usufructo y autorización al Alcalde Municipal a otorgar la escritura pública correspondiente.

**ARTÍCULO 18. PARA LA CONSTITUCIÓN DE USUFRUCTO A FAVOR DE PERSONAS JURÍDICAS DE CARÁCTER PRIVADO.** Si se tratare de una persona jurídica de carácter privado, además de los requisitos señalados en el artículo 15, deberán adjuntar lo siguiente:

- a) Certificación del nombramiento del Representante Legal de la entidad solicitante;
- b) Fotocopia legalizada de la escritura pública de constitución de la entidad, debidamente inscrita;
- c) Proyecto o plan de trabajo a desarrollar y plazo para ejecutarlo;
- d) Documentos que acreditan al Representante Legal de la entidad;
  - d.1. Nombramiento debidamente inscrito y actualizado;
  - d.2. Fotocopia legalizada del Documento Personal de Identificación -DPI-; y,
  - d.3. Certificación del punto de acta mediante el cual se le faculte al Representante Legal a otorgar la escritura pública respectiva.

MINISTERIO DE FINANZAS PUBLICAS  
GUATEMALA, C. A.

**CAPITULO V**

**DE LA PERMUTA**

**ARTÍCULO 19. DE LOS REQUISITOS GENERALES.** En todos aquellos procedimientos administrativos que tengan como objeto la legalización de solicitudes de permutas de bienes inmuebles propiedad del Estado que realizan entidades descentralizadas con patrimonio propio y las autónomas, así como las personas individuales o jurídicas de carácter privado, deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- a) Solicitud dirigida a la Dirección de Bienes del Estado;
- b) Documento donde conste la manifestación y justificación del solicitante en permutar el o los bienes inmuebles;
- c) Plano topográfico (si se tratare de una finca completa y no de una fracción, no será necesaria la presentación de plano);
- d) Galería fotográfica; y,
- e) Certificación registral extendida por el Registro de la Propiedad correspondiente.

**ARTÍCULO 20. DE LA PERMUTA DE BIENES INMUEBLES SITUADOS EN ZONA CATASTRADA O EN PROCESO CATASTRAL.** Si el bien inmueble a permutar se ubica en una zona catastrada o en proceso catastral, además de los requisitos establecidos en el artículo anterior, deberá adjuntar lo siguiente:

- a) Plano topográfico autorizado por el Registro de Información Catastral de Guatemala -RIC-; y,
  - a.1) Constancia de aprobación de plano extendida por el Registro de Información Catastral de Guatemala -RIC-.

**CAPITULO VI**

**DE LA CONSTITUCIÓN DE SERVIDUMBRES**

**ARTÍCULO 21. DE LOS REQUISITOS.** En todos aquellos procedimientos administrativos que tengan por objeto la legalización de solicitudes de servidumbres que se pretendan constituir sobre bienes inmuebles propiedad del Estado que realizan entidades descentralizadas con patrimonio propio y autónomas, así como las personas individuales o jurídicas de carácter privado, deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- a) Solicitud dirigida a la Dirección de Bienes del Estado;
- b) Indicar tipo de servidumbre y su ubicación;
- c) Datos registrales del predio sirviente y predio dominante;
- d) Plano topográfico del área que afecta la servidumbre;
- e) Galería fotográfica; y,

9  
B

MINISTERIO DE FINANZAS PUBLICAS  
GUATEMALA. C. A.

- f) Certificación registral de ambos bienes inmuebles extendida por el Registro de la Propiedad correspondiente.

**CAPITULO VII**

**DE LA INSCRIPCIÓN DE LA POSESIÓN**

**ARTÍCULO 22. DE LOS REQUISITOS.** En todos aquellos trámites referentes a la legalización de bienes inmuebles que carezcan de inscripción en los Registros de la Propiedad que realizan entidades estatales, descentralizadas y autónomas, deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- a) Solicitud dirigida a la Dirección de Bienes del Estado, firmada por la autoridad máxima de la entidad solicitante;
- b) Plano topográfico;
- c) Galería fotográfica;
- d) Certificación municipal en la cual conste la naturaleza del bien inmueble (rústico o urbano);
- e) Original o fotocopia autenticada del Justo Título, según sea el caso;
- f) Notificaciones a colindantes realizadas por la Municipalidad de la localidad; y,
- g) Si la entidad descentralizada o autónoma no fuera una Municipalidad, se deberá atender lo establecido en el artículo 10 del presente Reglamento.

**CAPÍTULO VIII**

**DISPOSICIONES FINALES**

**ARTÍCULO 23. DE LA CONFORMACIÓN DEL EXPEDIENTE.** En las solicitudes de regularización y legalización de bienes inmuebles se deberán adjuntar todos los requisitos establecidos en el presente Reglamento, para lo cual la documentación deberá ser presentada en original, fotocopia autenticada y/o certificada, según sea el caso.

**ARTÍCULO 24. DILIGENCIAMIENTO DE LAS SOLICITUDES.** La Dirección de Bienes del Estado de conformidad con sus funciones, iniciará el diligenciamiento de las solicitudes que, al momento de su análisis, cumplan con todos los requisitos establecidos en el presente Reglamento.

**ARTÍCULO 25. DE LAS FIGURAS DESCRITAS EN EL PRESENTE REGLAMENTO, PARA EL OTORGAMIENTO DE USO TEMPORAL.** La Dirección de Bienes del Estado, tiene la facultad para otorgar por medio de acta

MINISTERIO DE FINANZAS PÚBLICAS  
GUATEMALA, C. A.

administrativa, el uso temporal de un bien inmueble propiedad del Estado de Guatemala, a una entidad estatal, descentralizada o autónoma, que haya iniciado alguno de los procesos descritos en el presente Reglamento, siempre y cuando se hayan llenando para tal efecto, todos los requisitos correspondientes a cada una de las figuras aquí reguladas.

El otorgamiento del uso temporal de determinado bien inmueble propiedad del Estado o fracción de éste, no prejuzga sobre las resultas de la solicitud planteada.

**ARTÍCULO 26. CASOS NO PREVISTOS.** Los casos que no se encuentran contemplados en el presente Reglamento serán resueltos por la Dirección de Bienes del Estado del Ministerio de Finanzas Públicas, de conformidad con los principios jurídicos del Derecho Común y sin alterar el espíritu del presente Reglamento.

**ARTÍCULO 27. DE LA ELABORACIÓN DE LAS GUÍAS DE REQUISITOS PARA LAS FIGURAS DESCRITAS EN EL PRESENTE REGLAMENTO.** La Dirección de Bienes del Estado del Ministerio de Finanzas Públicas, elaborará las guías de requisitos para cada una de las figuras descritas en el presente Reglamento, para una mejor comprensión y donde se describirá el contenido y la documentación necesaria a presentar para la conformación de los expedientes que requieran su diligenciamiento.

**ARTÍCULO 28. DEROGATORIA.** Se deroga el Acuerdo Ministerial número 216-2012 emitido por este Ministerio el 13 de noviembre de 2012.

**ARTÍCULO 29. VIGENCIA.** El presente Acuerdo Ministerial entra a regir al día siguiente de su publicación en el Diario de Centro América.

**COMUNÍQUESE,**

**MINISTRO DE FINANZAS PÚBLICAS**

*Alvaro González Ricci*  
MINISTRO DE FINANZAS PÚBLICAS



*Saúl Figueroa*  
Viceministro de Finanzas Públicas



\$