



**PLAN DE TRABAJO DE REGULARIZACIÓN DE LA
POSESIÓN DE TERRENOS EN QUE ESTÁ
CONSTRUIDA LA INFRAESTRUCTURA DEL ESTADO
EN LA QUE NO SE HA ACREDITADO LA PROPIEDAD
O POSESIÓN DE LOS BIENES**



Indice

PLAN DE TRABAJO DE REGULARIZACIÓN DE LA POSESIÓN DE TERRENOS EN QUE ESTÁ CONSTRUIDA LA INFRAESTRUCTURA DEL ESTADO EN LA QUE NO SE HA ACREDITADO LA PROPIEDAD O POSESIÓN DE LOS BIENES..	1
Indice.....	2
1. Introducción.....	3
2. Listados de casos pendientes de regularización:.....	3
3. Diagnóstico de la mesa técnica.....	5
4. Estrategia operativa.....	6
Fase I:.....	8
Fase II.....	9
5. Formulación de necesidades financieras, técnicas y de recursos humanos para implementarse a partir del año 2026:.....	12
Anexos.....	13



1. Introducción

Conforme lo establecido en el Artículo 91 del Decreto 36-2024, Ley del Presupuesto General de Ingresos y Egresos del Estado para el ejercicio fiscal dos mil veinticinco, y considerando la presentación del listado consolidado de inmuebles por parte de los Ministerios de Educación y de Salud Pública y Asistencia Social, se elaboró el presente plan de trabajo que tiene como finalidad principal establecer las acciones necesarias para sanear la situación legal de aquellos inmuebles donde se encuentra infraestructura estatal sin acreditación de propiedad o posesión.

Este plan se ha coordinado por la mesa técnica conformada con representantes de las siguientes instituciones:

- Ministerio de Salud Pública y Asistencia Social
- Ministerio de Educación
- Ministerio de Finanzas Públicas
- Procuraduría General de la Nación
- Registro de Información Catastral
- Secretaría General de la Presidencia
- Escribanía de Cámara y de Gobierno
- Registro General de la Propiedad

El plan busca dotar de certeza jurídica al patrimonio estatal con la colaboración activa y oportuna de todas las instituciones públicas, iniciando su implementación durante el año 2026 y detallando los requerimientos financieros, técnicos y de recursos humanos necesarios para garantizar su ejecución eficiente.

2. Listados de casos pendientes de regularización:

2.1. Ministerio de Salud Pública y Asistencia Social:

El MSPAS presentó listado con **304** bienes inmuebles sin registro, considerados como derechos posesorios para la legalización de los centros y puestos de salud, y de los cuales debe regularizar su posesión, en tenor a lo establecido en el artículo 91 del Decreto No. 36-2024.

La consolidación de dicho listado derivó de la información obtenida de las distintas unidades ejecutoras del Ministerio, a través de la Circular 003-2025/DAJ, de fecha 22 de abril de 2025, de la Dirección de Asuntos Jurídicos, con el visto bueno del Ministro de la Cartera, las cuales debían identificar y enlistar los bienes inmuebles en donde exista infraestructura



estatal para la prestación de servicios de salud, que cumplieran con las siguientes características:

- a) Que el bien inmueble sea carente de registro, entendiéndose que no se encuentre inscrito en el Registro General de la Propiedad de la Zona Central o Segundo Registro de la Propiedad, y que no sea propiedad de un tercero (municipalidad, COCODE, particular, etc.).
- b) Que este Ministerio sea el titular de los derechos de posesión del bien inmueble, es decir que la titularidad de los derechos de posesión no los ostente un tercero (municipalidad, COCODE, particular, etc.) y que además se cumplan con los preceptos establecidos en los artículos 620 y 633, del Decreto Ley No. 106, Código Civil.
- c) Que el bien inmueble no sea el objeto de diligencias de legalización y adscripción que se encuentren en trámite ante la Dirección de Bienes del Estado, del Ministerio de Finanzas Públicas, que devengan de la donación de un tercero (municipalidad, COCODE, particular, etc.)

Lo anterior, con el objeto de regularizar la posesión de los mismos, a través del proceso establecido en el Decreto Ley No. 141-85 del Jefe de Estado y sus reformas, conformando los expedientes respectivos en tenor al artículo 22 del Acuerdo Ministerial No. 188-2021, del Ministerio de Finanzas Públicas.

2.2. Ministerio de Educación:

El MINEDUC presentó un listado con 37,695 códigos educativos, que corresponden a la nomenclatura que se aplica para clasificar los servicios de educación por nivel, plan y jornada educativa en cobertura nacional y registra los niveles educativos. En ese orden, el listado anterior representa la cantidad de 23,045 bienes inmuebles (centros educativos); de los cuales se cuenta con **17,054** bienes inmuebles que no disponen de acreditación de la propiedad o posesión, los cuales se encuentran en estado “No documentado”.

Para superar el reto histórico relacionado es necesario contar con el apoyo interinstitucional y coordinado entre el Ministerio de Finanzas Públicas, el Registro de Información Catastral, Escribanía de Cámara y de Gobierno y la Procuraduría General de la Nación; a efecto que las distintas Direcciones Departamentales de Educación del Ministerio de Educación, puedan realizar las gestiones necesarias para que se logre la viabilidad técnica y legal de la regularización de la propiedad o posesión de los bienes inmuebles de su jurisdicción que forman parte del listado antes indicados.

Es de tomar en consideración que existen variables en los procesos que dificultan la agilidad en los trámites de regularización, tales como la existencia de centros educativos en propiedad comunitaria, en ejidos municipales, en áreas pertenecientes a otras fincas, sin documentación jurídica y registral, falta de ubicación de colindantes, y una serie de obstáculos que demandan la intervención y coordinación integral de las distintas entidades del Estado; sin embargo en cumplimiento al espíritu del Artículo 91 del Decreto No.



36-2024 y al presente plan se dará prioridad aquellos bienes inmuebles que carecen de propiedad o posesión para alcanzar el objetivo.

El Ministerio de Educación presenta un plan multianual para su implementación gradual consistente en las fases que posteriormente se detallarán; que inicia en el último trimestre del año fiscal en curso, a efecto que durante el ejercicio fiscal 2026 se inicien las gestiones previas de regularización con los recursos identificados en el plan de trabajo que ordena el artículo 91 ya relacionado, según el listado de bienes inmuebles que no se acredita la propiedad o posesión ni la información catastral, y así sucesivamente.

El resultado final para el proceso de regularización de los bienes inmuebles que no acrediten propiedad o posesión trazado en el presente plan para cada ejercicio fiscal correspondiente está supeditado a los avances planificados y del apoyo de las distintas instituciones involucradas con base a sus recursos técnicos y administrativas.

En los listados se incluyeron bienes inmuebles ubicados en áreas de proceso catastral o ya catastradas por parte del Registro de Información Catastral -RIC-, por lo que es necesario el apoyo de esa institución con la información catastral relacionada con dichos inmuebles.

3. Diagnóstico de la mesa técnica

3.1. Identificación de problemáticas:

Derivado de las reuniones sostenidas en la mesa técnica y considerando las opiniones de las distintas instituciones involucradas, así como la ausencia de regularización de los bienes inmuebles remitidos en el listado por ambos Ministerios, se han identificado diversas problemáticas técnicas, legales y administrativas que afectan directamente la legalización del patrimonio del Estado y que se han previsto para la efectividad del plan de trabajo. Entre las más relevantes se destacan:

- a) **Errores en los planos y necesidad de levantamientos topográficos actualizados:** Una de las dificultades más recurrentes es la inconsistencia de los planos presentados por las instituciones, los cuales, en muchos casos, no cumplen con los requisitos técnicos exigidos por los Registros de la Propiedad. Esto obliga a realizar nuevos levantamientos topográficos, con el consecuente retraso en los procesos y necesidad de recursos técnicos adicionales.
- b) **Problemática legal de incorporar el justo título:** Para acreditar legítimamente la posesión del bien inmueble a favor del Estado, se requiere contar con un justo título que respalde dicha posesión. Sin embargo, no se ha tenido la certeza del documento a incorporar en los expedientes de inscripción de la posesión del Estado.
- c) **Inconvenientes en la notificación a colindantes y atraso en el apoyo por parte de las Municipalidades:** La regularización exige, en muchos casos, la notificación



formal a los propietarios colindantes, función que debe ser apoyada por las municipalidades. No obstante, la falta de coordinación o colaboración efectiva por parte de algunas autoridades locales ha representado un obstáculo adicional en el avance de los casos.

- d) **Ausencia de documentación legal que acredite la titularidad:** La principal y más grave problemática detectada es la carencia total de documentación que respalde la titularidad del Estado sobre numerosos inmuebles. Esta situación que, no sólo impide su inscripción registral, sino que también pone en riesgo el uso continuado de dichos bienes para inversión, afectando directamente los servicios de salud y educación.

- e) **Preservación de la validez legal de la certificación registral de la finca:** de conformidad con el Decreto número 5-2021 del Congreso de la República de Guatemala, Ley para la Simplificación de Requisitos y Trámites Administrativos; es necesario el apoyo del Ministerio de Finanzas Públicas a efecto que verifique la actualización de la certificación registral; acción que coadyuvará a que el usuario no incurra en gastos recurrentes en el mismo expediente administrativo.

3.2. Análisis de la normativa vigente:

Se procedió a realizar el estudio y análisis de la normativa vigente, principalmente del Acuerdo Ministerial No. 188-2021 del Ministerio de Finanzas Públicas, Reglamento para la regularización y legalización de bienes inmuebles del Estado y los que se otorgan a favor de éste, y se concluyó en la mesa técnica que no se requiere de ninguna reforma al mismo, en aplicación del artículo 23 de la Ley del Organismo Ejecutivo.

4. Estrategia operativa

4.1 Estrategia y planificación:

En vista de las circunstancias jurídicas de los inmuebles incluidos en los listados presentados por cada Ministerio se ha considerado la implementación del plan de trabajo que responda de manera específica según la problemática de cada entidad, conforme lo siguiente:

4.1.1 Ministerio de Salud Pública y Asistencia Social:

Derivado del listado remitido, la Dirección de Bienes del Estado del Ministerio de Finanzas Públicas propuso realizar la investigación de campo y levantamiento topográfico de los bienes inmuebles para evitar inconvenientes en los planos incorporados al expediente por



parte de dicha cartera, sumándose a ésta iniciativa el Registro de Información Catastral para proporcionar los planos levantados en municipios catastrados o en proceso catastral.

En ese sentido, se acordó que el Registro de Información Catastral y la Dirección de Bienes del Estado del Ministerio de Finanzas Públicas, se coordinarán para el efecto de elaborar los planos topográficos, y realizar el traslado de los mismos a favor de dicha Cartera para que pueda conformar los expedientes de la inscripción de la posesión a favor el Estado, lo cual se realizará en entregas parciales hasta la totalidad de los 304 inmuebles.

El Ministerio de Salud Pública y Asistencia Social conformará los expedientes, integrando la documentación que señala el Acuerdo Ministerial 188-2021 del Ministerio de Finanzas Públicas.

No obstante lo anterior, en el caso de los bienes inmuebles ubicados en municipios catastrados o en proceso catastral, se deberá realizar el procedimiento establecido en los artículos 68 al 70 del Decreto 41-2005, Ley del Registro de Información Catastral, para una titulación especial en los casos donde este proceso sea aplicable.

En la siguiente imagen se detalla la fase I como procedimiento previo para conformar el expediente de la legalización de los terrenos que ocupa el Ministerio de Salud Pública y Asistencia Social para formalizar la posesión.



Fase I:

Procedimiento previo para la legalización de bienes inmuebles en posesión del Ministerio de Salud Pública y Asistencia Social

Georeferenciación

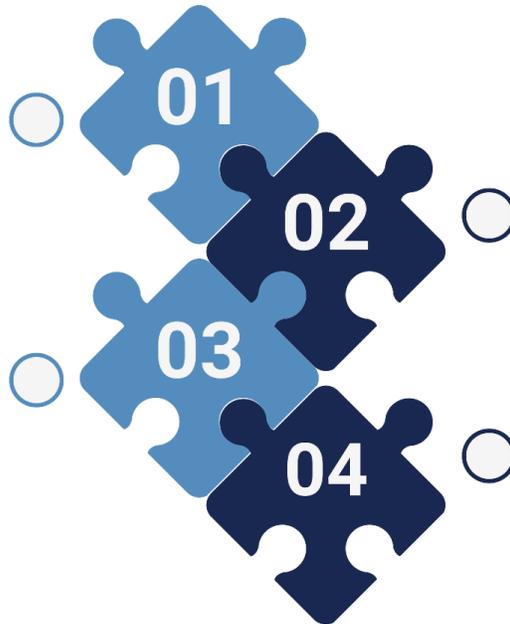
El Ministerio de Salud Pública y Asistencia Social presentará listado de bienes inmuebles con georeferenciación

Ministerio de Salud Pública y Asistencia Social

Recibirá plano y realizará procedimiento según corresponda: *

1. Inmueble en área declarada en proceso catastral o ya catastrado (68 municipios), deberá llevar a cabo la titulación especial, de conformidad con los artículos 68 al 70 del Decreto Número 41-2005.

2. Inmuebles comprendidos fuera de las áreas en proceso o ya catastradas, deberán conformar expediente de acuerdo con el artículo 22 del Acuerdo Ministerial No. 188-2021 del Ministerio de Finanzas Públicas:



La Dirección de Bienes del Estado y el Registro de Información Catastral

Recibirán los listados y realizarán lo siguiente:

1. Investigación de campo
2. Levantamiento topográfico
3. Remitirá planos al Ministerio de Salud Pública y Asistencia Social.

Ministerio de Salud Pública y Asistencia Social

Conformado el expediente, deberá ser ingresado a la institución que corresponda, para iniciar la fase II.



Fase II

Legalización de Bienes Inmuebles sin registro

Proceso



Aplica para inscripción de la posesión de inmuebles sin registro tanto a favor del Estado como de municipalidades.

* Se dará audiencia a la Municipalidad, en caso no se tuviera dicha audiencia en la solicitud, para el pronunciamiento y notificaciones a los colindantes si procediera.



4.1.2 Ministerio de Educación

El Ministerio de Educación, con base en el listado de bienes inmuebles en que se encuentran centros educativos que no acreditan la propiedad o posesión, ejecutará fases de trabajo para contar con información fidedigna que garantice la certeza y seguridad jurídica de los bienes que conformarán el patrimonio del Estado. En ese orden de ideas, esta Cartera iniciará la gestión con el apoyo de la Dirección de Bienes del Estado del Ministerio de Finanzas Públicas para realizar la investigación registral y plano topográfico de cada bien inmueble o fracción, con la finalidad de evitar que los procesos administrativos de regularización se vean obstruidos o rechazados por el incumplimiento de aspectos técnicos, considerando que dicha dependencia cuenta con el equipo idóneo y personal calificado, así como el historial registral geográfico de la República de Guatemala.

Los planos topográficos y análisis registral elaborados y avalados por la Dirección de Bienes del Estado del Ministerio de Finanzas Públicas, servirán para que el Ministerio de Educación inicie la conformación documental del expediente y proseguirá con la gestión y elaboración del documento notarial traslativo de derechos posesorios o de propiedad, y finalmente procederá a la presentación de este ante la Dirección de Bienes del Estado para la calificación reglamentaria.

La coordinación entre instituciones fortalece la calidad de información dentro del proceso y trae como resultado la agilización del trámite administrativo en observancia de los principios administrativos de economía, celeridad y eficiencia que regula la Ley del Organismo Ejecutivo.

Fase I : Último trimestre de 2025.

El Ministerio de Educación realizará las siguientes acciones:

1. En coordinación con el Registro de Información Catastral, se contempla realizar la depuración de 6,015 inmuebles clasificados como no documentados que forman parte de los 17,054 inmuebles antes indicados, ubicados en municipios declarados como Zonas en Proceso Catastral y en municipios declarados en Zonas Catastradas. Con la finalidad de contar con información que permita clasificar los procedimientos de regularización aplicables según el Acuerdo Ministerial No. 188-2021.

Fase II: Año 2026

1. Con base en la información que remita el RIC, se realizará:
 - a. Remisión del expediente a la DBE para el levantamiento del plano respectivo de los bienes inmuebles antes indicados.
2. El Ministerio de Educación ha priorizado el proceso de regularización de 799 bienes inmuebles (que forman parte de los 17,054 inmuebles) que no acreditan registros, propiedad y/o posesión y que no se encuentran en municipios declarados como



Zonas en Proceso Catastral y en municipios declarados en Zonas Catastradas de conformidad a la siguiente priorización:

- Escuelas Tipo Federación
- Escuelas Normales
- Edificios de establecimientos declarados Patrimonio
- Escuelas que han sufrido daños en su infraestructura derivado a las inclemencias del tiempo o de la naturaleza
- Conred (establecimientos educativos inhabilitados y para su intervención es necesario contar con la regularización)
- Dentro de la clasificación anterior, se incluirán los bienes inmuebles priorizados por la Dirección de Planificación Educativa y el Banco Interamericano de Desarrollo para la implementación de intervenciones en el marco de la operación del Programa de Apoyo a la Expansión de la Educación Media (CT GU-T1344).

Con base a la información remitida sobre estos bienes inmuebles, es necesario que la Dirección de Bienes del Estado del Ministerio de Finanzas Públicas, provea la información siguiente:

- a. Remita al Ministerio de Educación la investigación registral del bien inmueble.
- b. Remita al Ministerio de Educación el levantamiento del plano topográfico de cada bien inmueble o fracción.

Fase III 2027/ 2028

De la información trasladada sobre los bienes inmuebles que son independientes a los contemplados en la fase I y II y que forman parte de los 17,054 bienes, es necesario que la Dirección de Bienes del Estado del Ministerio de Finanzas Públicas remita al Ministerio de Educación la información sobre los datos registrales de los mismos y elabore los planos de los predios, a efecto que inicie con la conformación de los expedientes según se establezca en la normativa legal vigente.



5. Formulación de necesidades financieras, técnicas y de recursos humanos para implementarse a partir del año 2026:

Entidad/necesidad	Financiera	Técnica	Recursos humanos
Dirección de Bienes del Estado / Ministerio de Finanzas Públicas	Esta Dirección cuenta con el recurso financiero para cubrir las necesidades técnicas y el personal humano a contratar para cubrir las fases contempladas en el presente plan de trabajo.		
Ministerio de Salud Pública y Asistencia Social	Se estima que para el primer año de implementación de las actividades por parte de la institución, se deberá contar con una asignación presupuestaria anual de Q1,176,000.00, contemplando una ejecución mensual de Q98,000.00.	No aplicable	Por lo menos dos contratistas de servicios técnicos para cada una de las unidades ejecutoras involucradas en el plan de trabajo, los cuales serán requeridos para la implementación del mismo conforme avancen las fases del plan.
Ministerio de Educación	Asignación presupuestaria para contratación de personal: Q. 18,084,000.00	No aplicable	Personal técnico y jurídico que dispone el Ministerio de Educación. Fase I: 9 profesionales del derecho 8 procuradores jurídicos. Fase II y III 15 profesionales del derecho 79 procuradores jurídicos. El monto dependerá de la planificación que se establezca para el efecto.



Anexos

Procedimiento para llevar a cabo Titulación Especial, por medio del Registro de Información Catastral -RIC-

Ministerio correspondiente

Determinar que el bien inmueble carece de inscripción registral en los Registros correspondientes, posteriormente solicita al Registro de Información Catastral RIC iniciar el trámite

Publicación de Edicto

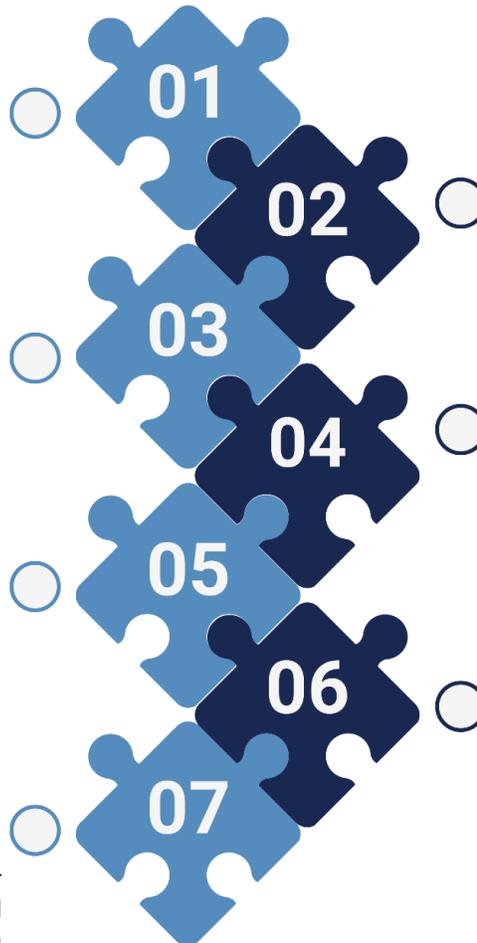
Conformado el expediente el RIC procede a realizar la publicación del edicto.

Notificación

En un plazo que no exceda de 15 días, se debe llevar a cabo la notificación al titular catastral

Procedimiento de adscripción

Con inscripción registral a favor del Estado, es necesario que el Ministerio correspondiente lleve a cabo las diligencias de adscripción ante la Dirección de Bienes del Estado.



Registro de Información Catastral

El Registro de Información Catastral RIC, conformará expediente conteniendo lo siguiente:
a. Manifestación de interés b. Certificación de predio catastrado c. Plano y los datos de identificación del titular d. Certificación de acta municipal donde indique la ubicación del predio.

Emisión de resolución administrativa, declarando con lugar las diligencias de titulación especial

Trascurrido el plazo legal de los 30 días, sin existir oposición, el Director Municipal emitirá resolución administrativa declarando con lugar las diligencias.

Inscripción en los Registros de la Propiedad

Se conforma expediente con lo siguiente:
a. Resolución de titulación Especial y Registro b. Plano catastral certificado c. Certificación de la Resolución.

Conformado el expediente se debe ingresar al Registro de la Propiedad correspondiente para que se realice la anotación registral a favor del Estado.

○ Condiciones para la Titulación Especial regulada en el Dto. 41-2005

Que exista declaratoria de predio catastrado irregular y la única irregularidad del predio sea no estar inscrito en el Registro de la Propiedad.
Que al menos ya este totalmente finalizado un polígono en una zona declarada en proceso catastral.
Que la posesión sobre el predio sea cumpliendo los requisitos establecidos en los artículos 618, 620 y 633 del Código Civil.
Que sobre el predio que se pretende titular no existan conflictos de intereses.



Legalización de Bienes Inmuebles con registro

Proceso



Aplica para donaciones al Estado de fincas completas o fracciones de las mismas por parte de municipalidades y otras entidades.