

# DECRETO NUMERO 1427

El Congreso de la República de Guatemala

## CONSIDERANDO:

Que la escasez de viviendas ha llegado a constituir actualmente un problema nacional por el constante crecimiento de las poblaciones urbanas, el que a su vez ha dado lugar a una intensa demanda de parcelas destinadas a la construcción de casas, situación que dio oportunidad a la iniciativa privada, para dedicarse a la creación y negocio de parcelamientos en zonas urbanas y suburbanas;

## CONSIDERANDO:

Que por la carencia de una legislación adecuada, el Estado a través de sus instituciones no ha podido intervenir en las primeras parcelaciones a fin de normar derechos y obligaciones de vendedores y compradores de parcelas, sobre bases de justicia y equidad, ni señalar requisitos de urbanización, drenajes, alumbrado y demás servicios públicos que competen en forma exclusiva a las municipalidades del país en ejercicio de su régimen autónomo;

## CONSIDERANDO:

Que es deber del Estado regular por medio de una ley específica las operaciones que comprendan parcelamientos y venta de parcelas, derivadas del fraccionamiento de fincas urbanas y suburbanas, a fin de establecer y garantizar los requisitos legales a que deben ajustarse los negocios provenientes de tales operaciones.

## POR TANTO,

## DECRETA:

La siguiente

# LEY DE PARCELAMIENTOS URBANOS

## CAPITULO I DISPOSICIONES GENERALES

### ARTICULO 1.

- Parcelamiento urbano es la división de una o varias fincas, con el fin de formar otras de áreas menores. Tal operación debe ajustarse a las leyes y reglamentos de urbanismo y a los planos reguladores que cada municipalidad ponga en vigor de conformidad con la autonomía de su régimen.

### ARTICULO 2.

- Toda persona individual o colectiva que directa o indirectamente se dedique con ánimo de lucro a efectuar operaciones de las conceptuadas en el artículo anterior, queda obligada a registrarse en la municipalidad a cuya jurisdicción corresponda el inmueble que se va a parcelar.

### **ARTICULO 3.**

- Las disposiciones de la presente ley son de orden público y de interés social, siendo nulos ipso jure los contratos que en todo en parte las disminuyan, restrinjan o tergiversen.

## **CAPITULO II DE LOS PARCELAMIENTOS URBANOS**

### **ARTICULO 4.**

- Las personas comprendidas en el Artículo 2 de esta ley deberán solicitar autorización a la municipalidad jurisdiccional, donde se encuentre el o los inmuebles destinados a ser parcelados.

A toda solicitud de autorización deberán acompañar lo siguiente:

a) Certificación de fecha reciente expedida por el Registro General de la Propiedad Inmueble correspondiente, haciendo constar la primera y última inscripción de dominio, desmembraciones, gravámenes, anotaciones y limitaciones del inmueble o inmuebles que se pretenda parcelar;

b) Testimonio de la escritura pública que establezca la personería con que actúa el solicitante, en su caso;

c) Promesa formal de garantizar la construcción o el pago de las obras de urbanización y demás que establezcan los reglamentos o disposiciones de la municipalidad respectiva; y

d) Planos del parcelamiento urbano que contenga la distribución de los lotes, vías públicas y áreas de uso común y de servicios públicos, debidamente acotadas y en curvas a nivel, así como localización del parcelamiento en relación con la cabecera municipal de que se trate, marcando las vías de acceso y su ajuste a los planos reguladores. Los planos que se presenten deberán ceñirse a las condiciones y requisitos que establezcan los reglamentos o disposiciones de la municipalidad autorizante. Los planos deberán ser certificados por ingeniero colegiado.

Una vez cumplidos los requisitos anteriores, la municipalidad correspondiente acordará la autorización para llevar a cabo el parcelamiento, pero la venta de las fracciones de terreno se sujetará a nueva autorización.

### **ARTICULO 5.**

- Las ventas de fracciones de terreno sólo podrán efectuarse con la previa autorización municipal, y para ello se comprobará antes de entregarlas:

a) Que las obras de urbanización que figuran en los planos aprobados al concederse la autorización para el parcelamiento, se han realizado o que por lo menos se han ejecutado los trabajos de introducción de energía eléctrica, agua potable y drenajes para cada lote y pavimento de las calles. En su defecto, deberá prestarse garantía suficiente a juicio de la municipalidad, de su realización o bien contratar con ésta la ejecución de los mismos;

b) Que el propietario o gestor del parcelamiento ha fijado el precio de cada parcela de acuerdo con el valor de la totalidad del terreno, los gastos de urbanización, la libre competencia y otros factores que sean aplicables;

c) Que se ha efectuado la nueva declaración fiscal del o de los inmuebles que van a ser parcelados con base en la revalorización a que se refiere el inciso anterior, para los efectos fiscales y catastrales; y

d) Que han sido satisfechos todos los demás requisitos que establezcan los reglamentos municipales respectivos.

Todos los trabajos a que alude el inciso a, deberán realizarse de conformidad con las exigencias municipales para la zona en que esté ubicado y el tipo de parcelamiento de que se trate.

#### **ARTICULO 6.**

- La municipalidad que corresponda procederá de oficio a solicitar la inscripción en los registros correspondientes de las áreas que se hayan traspasado a la misma para uso común y servicios públicos, de conformidad con los reglamentos de la materia y a solicitar en igual forma la cancelación de los registros de impuestos y contribuciones fiscales, y a cancelar de oficio los registros que se refieran al pago de tributos municipales.

### **CAPITULO III CONTRATACIÓN**

#### **ARTICULO 7.**

- Todo contrato que tienda a realizar cualesquiera de las operaciones a que se refiere la presente ley, debe constar en escritura pública e inscribirse en el Registro de la Propiedad Inmueble, pero en todo caso puede acreditarse la existencia del contrato, si fuere otorgado en distinta forma, por confesión judicial o documento privado reconocido, para exigir su cumplimiento del obligado, la indemnización de daños y perjuicios y las demás responsabilidades que procedan según las circunstancias.

#### **ARTICULO 8.**

- Para que pueda operarse en los registros respectivos la negociación realizada sobre una fracción de terreno, la escritura pública, además de los requisitos comunes a toda escritura, deberá contener:

a) Identificación de la parcela y estipulación de la extensión, precio total y precio por metro cuadrado de la fracción de terreno, y que han sido satisfechos los requisitos establecidos en los incisos c) y d) del Artículo 5 de esta Ley;

b) Determinación del tipo de venta. En caso de tratarse de compraventa con saldo deudor, podrá exigir el acreedor la constitución de gravamen hipotecario sobre el inmueble como garantía del cumplimiento de las obligaciones del comprador. Si se trata de compraventa a plazos, deberá fijarse claramente la cuantía y el plazo de los abonos. El plazo que se fije para que pueda darse por rescindido el contrato o ejercitarse la acción judicial en contra del comprador de la parcela por incurrir en mora en el cumplimiento de sus obligaciones, no podrá ser menor de seis meses de retraso en el pago de los abonos convenidos;

c) La clase de las obligaciones de restitución que adquieren las partes en caso de rescisión del contrato por incumplimiento en el pago de acuerdo con los artículos 15 y 16 de esta ley; y

d) Constancia de haber tenido a la vista la autorización de la municipalidad respectiva para el parcelamiento de que se trate.

El contrato de promesa de venta sobre parcelas urbanas, queda sujeto a las mismas formalidades y requisitos estipulados en este capítulo y deberá forzosamente inscribirse en los registros respectivos.

#### **ARTICULO 9.**

- En el caso de compraventa de parcelas a plazos, el interés anual que se pacte sobre cualquier clase de saldo no podrá exceder del ocho por ciento.

#### **ARTICULO 10.**

- La persona a cuyo cargo corre el parcelamiento podrá hipotecar, con autorización del propietario del terreno en su caso, el total o parte del parcelamiento, con el propósito de adquirir fondos para utilizarlos en urbanización o de prestar la garantía exigida por la municipalidad.

Para garantizar los derechos de los compradores de parcelas, se presentará a la municipalidad copia simple legalizada de la escritura pública, en la cual se hará constar expresamente la anuencia del acreedor hipotecario para recibir los pagos parciales de parte del parcelador para la amortización de la hipoteca, así como la autorización para que éste pueda otorgar escrituras de compraventa a plazos, libres de la hipoteca original. Se exceptúa de estas disposiciones el caso de cédulas hipotecarias emitidas de conformidad con la ley, siempre que el comprador de la parcela sea facultado para cubrir el valor de ésta mediante la adquisición de cédulas hipotecarias, por precio no mayor del valor nominal de las mismas.

#### **ARTICULO 11.**

- En caso de adjudicación originada de ejecución de una hipoteca que grave un parcelamiento urbano, el acreedor o adjudicatario adquirirá con respecto al Estado, la municipalidad o terceros, todas las obligaciones y derechos del parcelador.

#### **ARTICULO 12.**

- Las áreas que de acuerdo con los planos autorizados se hayan destinado para uso común y servicios públicos, no podrán ser hipotecadas en ningún caso.

#### **ARTICULO 13.**

- La persona que por cualquier título adquiera los derechos y obligaciones del parcelador deberá llenar asimismo los requisitos que en esta ley exige.

## **CAPITULO IV RESCISIÓN DE CONTRATOS Y DESAHUCIO**

#### **ARTICULO 14.**

- Vencido el término establecido en el inciso b, del Artículo 8 de esta ley, o el plazo mayor que contractualmente se fije el parcelador podrá dar por rescindido el contrato haciéndolo saber al comprador por la vía voluntaria.

A partir de la notificación a que se refiere el párrafo anterior, el comprador gozará de un plazo no menor de tres meses a efecto de enajenar libremente el inmueble, debiendo pagar al parcelador cualquier saldo insoluto en el momento de la enajenación. Para este efecto, el parcelador deberá concurrir también a otorgar la escritura traslativa de dominio.

Consumado el lanzamiento, el parcelador podrá pedir al Registro de la Propiedad Inmueble la inscripción a su nombre de la parcela de que se trate y la cancelación por confusión de las personas del acreedor y el deudor de la garantía hipotecaria. Para este efecto, con su solicitud, deberá acompañar certificación de las diligencias voluntarias de notificación al comprador, de la rescisión del contrato y de la sentencia firme de desahucio, y del auto que decretó el lanzamiento así como del acta de ejecución del mismo o en su defecto del informe respectivo de la Policía Nacional.

#### **ARTICULO 15.**

- Transcurrido el plazo de tres meses estipulado en el Artículo 14, si el comprador no hubiere enajenado el inmueble, corresponderá al parcelador como indemnización un 25% del total de los abonos comprendidos entre la fecha de otorgamiento del contrato y el de la efectiva desocupación, que se demandará en la vía sumaria. De haber saldo en favor del comprador o del parcelador, su pago será convenido libremente entre ellos, pero en ningún caso los abonos serán mayores que los ajustados en el contrato, si el obligado es el comprador.

Mientras no haya sido ejecutado el lanzamiento, el comprador con el objeto de salvar el inmueble, podrá pagar íntegramente al parcelador los abonos adeudados, sus intereses correspondientes y las costas del juicio de desahucio, novándose en esta forma automáticamente el contrato original.

#### **ARTICULO 16.**

- En los casos comprendidos en los artículos anteriores, el comprador podrá retirar las construcciones, obras y mejoras removibles que hubiere hecho por su cuenta en el inmueble. Las que no tuvieren tal carácter no podrán ser destruidas ni tampoco podrá retirarse los materiales en ellas empleados. En todo caso, el comprador tendrá derecho a recibir del parcelador el 80% del valor de los bienes removibles o no, que hubieren quedado en el raíz. Tal valor se fijará de común acuerdo por las partes y, en caso de que no hubiere avenimiento, se establecerá mediante peritaje judicial que se ventilará en forma de incidente. El pago del valor correspondiente se hará en la forma que convinieren el parcelador y el comprador, pero en ningún caso los abonos serán inferiores al equivalente al número de mensualidades que este último hubiere necesitado para pagar la cantidad sujeta a devolución, según el contrato.

### **CAPITULO V INTERVENCIÓN DE LOS PARCELAMIENTOS**

#### **ARTICULO 17.**

- Los parcelamientos en que no se cumpla con las obligaciones y requisitos que esta ley, sus reglamentos y ordenanzas municipales establecen, serán intervenidos por la municipalidad jurisdiccional. La

intervención se mantendrá inicialmente por un período de tres meses a contar de la resolución municipal que así lo establezca, pero si transcurridos éstos el parcelador no ha cumplido con sus obligaciones, la intervención continuará hasta terminar todos los trabajos de urbanización y demás requeridos legalmente.

En ambos casos se procederá en la siguiente forma:

a) La intervención se verificará por medio del Instituto de Fomento Municipal, el Crédito Hipotecario Nacional o cualquiera otra institución bancaria nacional, con la cual, para el efecto, hubiere celebrado convenio la municipalidad correspondiente. La institución bancaria a cuyo cargo corra la intervención, previa formulación del balance respectivo, manejará los fondos del parcelamiento y hará los cobros por cuenta del parcelador actuando como fideicomisario. Todo pago hecho directamente a un parcelador intervenido se reputará como no efectuado, sujetándose el que lo reciba a las sanciones establecidas por esta ley, sin perjuicio de las responsabilidades civiles y penales en que incurra;

b) Para los efectos de la intervención, el interventor destinará las cuotas recaudadas en la forma siguiente: 60% al pago de las obras de urbanización; 25% al pago del terreno en que se efectúe el parcelamiento y el 15% al pago de comisiones y otros gastos derivados de la intervención. Si el parcelador es el propietario del terreno o éste se encuentra totalmente pagado en su valor o si en el curso de la intervención se terminara de pagar, el 25% correspondiente se agregará a la amortización de los gastos de urbanización;

c) La municipalidad jurisdiccional, por administración o por contrato, realizará todas las obras de urbanización a que estuviere obligado el parcelador, girando contra la cuenta bancaria constituida por los fondos recaudados durante la intervención. Los trabajos de urbanización deberán iniciarse cuando la institución interventora haya recaudado el 30% del costo de los mismos;

d) Al concluir los trabajos de urbanización en el parcelamiento y si no hubiere saldo pendiente de pago, la institución interventora, con autorización de la municipalidad jurisdiccional procederá a levantar la intervención, deduciendo de la cuenta respectiva los honorarios correspondientes y devolviendo al parcelador el saldo que le correspondiere recobrando éste sus derechos como tal;

e) En caso de que el parcelador no tenga otra clase de ingresos sino únicamente aquellos provenientes del parcelamiento, comprobará este extremo para el efecto de que se disminuyan proporcionalmente los porcentajes a que se refiere el inciso b, del presente artículo y que mensualmente le sea entregada para su subsistencia una suma que no excederá del 10% de lo recaudado, según el caso; y

f) La municipalidad al intervenir un parcelamiento urbano, estimará los ingresos a percibirse, resultantes de las sumas adeudadas y de las parcelas no vendidas, para determinar si el parcelamiento puede costear los trabajos de urbanización. En caso negativo podrá exigir al parcelador el pago correspondiente por la vía económico coactiva.

## **CAPITULO VI RECURSOS Y SANCIONES**

### **ARTICULO 18.**

- Contra la resolución de los alcaldes y concejos municipales dictados en aplicación de esta ley, sus reglamentos y ordenanzas, podrán interponerse todos los recursos administrativos y legales, inclusive el de amparo.

### **ARTICULO 19.**

- Las infracciones a la presente ley, sus reglamentos u ordenanzas serán sancionados con multas de veinticinco a cinco mil quetzales, según el valor del parcelamiento y la gravedad de la falta, a juicio de la municipalidad correspondiente, sin perjuicio de que el infractor cumpla los requisitos legales.

La reincidencia en la infracción, dará lugar, además, a que se suspenda la autorización para la venta de parcelas por un período no menor de un año ni mayor de tres años, según el carácter de la infracción.

## **CAPITULO VII DISPOSICIONES ESPECIALES**

### **ARTICULO 20.**

- El Estado en terrenos nacionales podrá realizar parcelamientos urbanos para beneficiar a todas aquellas personas que carezcan de terreno adecuado para la construcción de vivienda propia. Es requisito esencial para ser beneficiado, carecer él, su cónyuge o hijos, de bienes inmuebles registrados a su nombre.

Tales parcelamientos serán destinados exclusivamente para la construcción de vivienda y se sujetarán, además de lo establecido por los preceptos y disposiciones legales aplicables y a lo dispuesto en esta ley, con excepción de la obligación de registro que señala el Artículo 2º.

### **ARTICULO 21.**

- Las parcelas adquiridas en cumplimiento del artículo anterior; constituirán patrimonio de familia y por consiguiente, no podrán enajenarse ni dividirse por ningún título durante el término de veinticinco años a contar de la fecha en que el adjudicatario adquiriera la propiedad de la parcela ni podrán ser objeto de embargo judicial o alguna otra limitación en cuanto al uso, usufructo posesión o dominio durante el término indicado, salvo expropiación o incumplimiento del comprador en el caso de compraventa a plazos.

### **ARTICULO 22.**

- Se exceptúan de las limitaciones contenidas en el artículo que antecede:

a) La enajenación del inmueble a título de herencia, legado o donación por causa de muerte;

b) La venta o permuta del inmueble por motivo justificado, previa autorización del Instituto Nacional de la Vivienda o de la entidad que haga sus veces; y

c) Los gravámenes que se establezcan por razón de créditos hipotecarios para construcción de vivienda, mantenimiento o mejora de la misma, constituidos a favor de instituciones bancarias destinadas específicamente a otorgar créditos para vivienda, salvo expropiación por incumplimiento del comprador en el caso de compraventa a plazos o ejecución hipotecaria derivada de la previsión contenida en el inciso c) de este artículo.

#### **ARTICULO 23.**

- La partición o desmembración de un inmueble urbano deberá ser revisada y autorizada por la municipalidad a cuya jurisdicción pertenezca el inmueble. Para este efecto, la municipalidad deberá resolver dentro del término de treinta días quedando entendido que si así no lo hiciera, la autorización se entenderá tácitamente otorgada. En el testimonio de la escritura respectiva que se presente al registro, el notario deberá transcribir la autorización municipal o en su caso, dar fe que tal autorización fue solicitada y que transcurrido el término indicado en este artículo, la autoridad municipal no emitió pronunciamiento expreso, aprobando o denegando la autorización.

### **CAPITULO VIII DISPOSICIONES TRANSITORIAS**

#### **ARTICULO 24.**

- En los parcelamientos urbanos ya emprendidos al entrar en vigor esta ley, la municipalidad respectiva establecerá si el parcelador ha cumplido con los compromisos de urbanización contraídos con la misma o con los compradores de parcelas, y en caso contrario se le obligará a realizar los trabajos a que se comprometió, pudiéndose proceder conforme al Artículo 17 de esta ley.

Si se comprobare que el parcelador no adquirió tales compromisos así como en los casos de parcelamientos ya realizados y agotados que no se hubieren urbanizado por cualquier causa, la municipalidad respectiva ejecutará los trabajos inmediatamente en la forma que establezcan los reglamentos correspondientes cuando así se lo pidan cinco compradores por lo menos.

#### **ARTICULO 25.**

- Las municipalidades procederán, de oficio, a registrar a todos los parceladores en actividad como tales, a fin de determinar si han obtenido la autorización correspondiente a sus parcelamientos y en caso negativo, fijarles el plazo improrrogable de un mes para que la obtengan, llenando los requisitos que establece esta ley.

#### **ARTICULO 26.**

- Toda persona que a la fecha de vigencia de esta ley tuviera la calidad prevista en el Artículo 2, está obligada a reajustar la declaración fiscal y la del catastro municipal respectivo del inmueble parcelado, para que concuerde con los precios de venta de las parcelas. Estos reajustes en la declaración deberá llevarlos a cabo en un término máximo de tres meses a partir de la fecha de vigencia de esta ley, para los efectos del pago de los impuestos correspondientes a la nueva declaración

#### **ARTICULO 27.**

- Se registrarán por esta ley todas las desmembraciones, fraccionamientos y operaciones de parcelación que a la fecha de su vigencia no estén debidamente terminados, aplicándose sus disposiciones a los siguientes casos:



- a) Las que se hayan realizado por cualquier clase de convenio o contrato;
  - b) Las que otorguen la propiedad del inmueble al cumplirse determinadas condiciones o plazos;
  - c) Las que directamente hayan servido a los parceladores para enajenar o gravar terrenos con el fin de hacer parcelaciones;
  - d) Las que hayan servido para simular o encubrir la venta de parcelas a plazos, incluso los contratos de arrendamiento o las que en cualquiera forma han constituido obligación accesoria a la compraventa.
- Estas últimas operaciones se tomarán como compraventa a plazos, sin importar cual haya sido la modalidad contractual que sirvió para su celebración; y
- e) Las que comprenden compraventa a plazos de inmuebles edificados o simplemente de parcelas en las que con posterioridad se edifique por el parcelador.

#### **ARTICULO 28.**

- Se considera como venta a plazos cualquiera operación celebrada entre un comprador y un parcelador en relación con una o varias parcelas, sobre la cual exista a la fecha documento público o privado, auténtico o simple que lo identifique como materia contractual, incluso recibos extendidos por una persona con carácter de parcelador a favor de otra con carácter de comprador en constancia de cancelación de abonos.

#### **ARTICULO 29.**

- Para el debido cumplimiento de las disposiciones del Artículo 28, todas las operaciones señaladas en el mismo deberán sustituirse por contratos de compraventa a plazos a partir de la vigencia de esta ley, otorgándose al parcelador un plazo máximo de tres meses para cumplir con esta disposición. En caso de saldo deudor podrá hipotecarse el inmueble como garantía de la obligación.

En caso de incumplimiento del parcelador a lo dispuesto en este artículo, sin perjuicio de las sanciones correspondientes en que incurra el comprador podrá hacer uso de la vía ejecutiva para obligarlo a su cumplimiento. Para este efecto se considera como título ejecutivo sobre obligación de hacer, el documento público o privado, auténtico o simple y aun los recibos extendidos en constancia de cancelación de abonos, mediante los cuales se celebró la operación contractual.

#### **ARTICULO 30.**

- Es nula la obligación que el comprador de una parcela contrajo ante un parcelador como obligación colateral a la compra del inmueble, si dentro del plazo a que se refiere el artículo anterior no se hace la sustitución de la obligación principal en la forma establecida, a menos que el parcelador compruebe que dicha obligación no constituye medio indirecto o ilícito de pago.

### ARTICULO 31.

- Los precios que original y voluntariamente se hubieren pactado entre los parceladores y los compradores de parcelas como valor total de los inmuebles, continuarán con plena validez legal, salvo los casos previstos en esta ley.

### ARTICULO 32.- \*

Sin perjuicio de lo dispuesto por el Decreto número 1224 de este organismo, cuyas disposiciones mantendrán su vigencia cuando por cualquier circunstancia un comprador de parcela no hubiere podido cumplir con las obligaciones de su contrato, podrá hasta el día seis de diciembre del año en curso siguientes a la vigencia de esta ley, optar por cualesquiera de las soluciones siguientes:

a) Obligarse a amortizar mensualmente sus abonos caídos en mora por medio de pagos mensuales a efectuarse dentro del término de vencimiento del contrato más los pagos mensuales a que se comprometió originalmente.

El aviso que en la vía voluntaria haga el comprador al parcelador, obligará a ambos;

b) Gestionar con cualquiera de las instituciones bancarias a que se refiere el artículo siguiente que se haga cargo de la acreeduría respectiva;

c) Enajenar libremente el inmueble, debiendo pagar al parcelador cualquier saldo insoluto en momento de la enajenación, conforme lo previsto en el artículo 14; y

d) Optar por la resolución del contrato que hubiere celebrado, en cuyo caso el parcelador está obligado a devolver el 75% del precio pagado, en la forma que voluntariamente convinieren el parcelador y el comprador.

En la hipótesis de que no se vendiera la parcela y si el comprador viviera en el terreno o hubiere introducido mejoras o construcciones en el inmueble, realizadas a su costa, recurrirá a lo establecido en el artículo 16 de esta ley.

[\\* Modificado el plazo para el cumplimiento de las obligaciones de su contrato por el Artículo 1, del Decreto Número 1447 del Congreso de la República.](#)

### ARTICULO 33.

- El Instituto de Fomento de la Producción y el Crédito Hipotecario Nacional de Guatemala, de conformidad con las disposiciones legales que las rigen, se harán cargo de las acreedurías de los parcelamientos en la situación en que se encuentran a la fecha de la vigencia de la presente ley, en lo que se refiere a compradores de parcelas, cuando éstos así lo soliciten.

Presentada la solicitud, se entenderá que no corre el término de la mora hasta que el Banco resuelva.

Asimismo podrán hacerse cargo de tales acreedurías los bancos del sistema interesados en la solución del problema de la vivienda.

En los casos previstos en los párrafos anteriores, los parceladores al recibir en efectivo de la entidad bancaria correspondiente el total de la deuda pendiente de cada parcela de terreno, harán un descuento, que no podrá ser menor del 25% del valor total contratado. Sin embargo, no se aplicará el presente beneficio al caso de parcelas cuyo saldo no pagado sea inferior a la cuarta parte del precio contratado.

Dicho descuento será aplicado por la institución bancaria de que se trate, a los gastos de administración de esta cartera, tomando en consideración además que por la índole de esta negociación, los intereses que se carguen a las obligaciones pendientes será únicamente el 6% anual en los bancos estatales y del 8% en los demás.

Para los efectos de este artículo, la Superintendencia de Bancos deberá poner en vigor las disposiciones que regulen todos los aspectos de esta materia, a fin de resolver pronto y adecuadamente las solicitudes que se presenten.

#### **ARTICULO 34.**

- El Estado a través de las instituciones destinadas a la vivienda, dará prioridad en sus programas a las personas que hubieren optado por las soluciones señaladas por los incisos b) y d) del artículo 32 de esta ley.

#### **ARTICULO 35.**

- En los parcelamientos urbanos actuales, en donde no se haya instalado el agua potable y en tanto se procede a las obras indispensables de urbanización de conformidad con esta ley, la municipalidad respectiva estará obligada a hacer una instalación provisional de chorros públicos en una proporción no menor de un chorro por cada diez parcelas. No se aplicará esta disposición cuando el parcelador tenga la obligación de introducir tal servicio, en cuyo caso la municipalidad tomará las medidas pertinentes a fin de que éste cumpla con dicha obligación.

### **CAPITULO IX DISPOSICIONES FINALES**

#### **ARTICULO 36.**

- Se derogan los Decretos 447 del Presidente de la República y 1119 y 1164 del Congreso de la República. Esta ley surtirá sus efectos quince días después de su publicación en el Diario Oficial.

Pase al Organismo Ejecutivo para su publicación y cumplimiento.

Dado en el Palacio del Organismo Legislativo: en Guatemala, a los ocho días del mes de marzo de mil novecientos sesenta y uno.

**RUBEN FLORES AVENDAÑO  
PRESIDENTE**

**OTTO PALMA FIGUEROA,  
SECRETARIO.**

**VIRILIO VISCOVICH PREM,  
SECRETARIO.**

**Palacio Nacional:** Guatemala, diez de marzo de mil novecientos sesenta y uno.

Publíquese y cúmplase.

**MIGUEL Y DIGORAS FUENTES**

**RODOLFO MARTINEZ SOBRAL,  
EL MINISTRO DE GOBERNACIÓN,**