

REGLAMENTO GENERAL DE CRÉDITO DEL FONDO DE TIERRAS

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1. OBJETO. El presente reglamento tiene por objeto establecer las normas y procedimientos que regirán el otorgamiento de créditos para la compra y arrendamiento de bienes inmuebles, así como para el financiamiento de proyectos productivos agropecuarios, forestales e hidrobiológicos, y otro tipo de proyectos productivos que apruebe el Consejo Directivo del Fondo de Tierras.

ARTÍCULO 2. FUNDAMENTO LEGAL. En el otorgamiento de créditos, se aplicarán las disposiciones contenidas en la Ley del Fondo de Tierras, (Decreto número 24-99 del Congreso de la República de Guatemala), Reglamento de la Ley del Fondo de Tierras, (Acuerdo Gubernativo número 199-2000), el presente Reglamento y demás disposiciones legales aplicables.

ARTÍCULO 3. COBERTURA GEOGRÁFICA. El otorgamiento de créditos a través de FONTIERRAS, comprende todo el territorio de la República de Guatemala.

CAPÍTULO II

DE LOS SUJETOS DE CREDITO

ARTÍCULO 4. CRITERIOS DE ELEGIBILIDAD. Podrán ser elegibles como beneficiarios de los programas del FONTIERRAS los sujetos siguientes:

- a. **Campesinos y campesinas sin tierra.** Personas que se dedican en forma permanente a labores agropecuarias, forestales e hidrobiológicas, y que, de acuerdo al Registro de la Propiedad respectivo y los registros de los programas de acceso a la tierra, no poseen inmuebles rústicos, cuya carencia deberán expresar en declaración jurada ante funcionario o autoridad competente.
- b. **Campesinos y campesinas con tierra insuficiente.** Personas que se dedican en forma permanente a labores agropecuarias, forestales e hidrobiológicas, y que, no obstante ser propietarios de bienes inmuebles, la extensión que poseen es igual o inferior a una hectárea y la calidad del suelo no permite generar ingresos suficientes para la satisfacción de sus necesidades básicas. La extensión del terreno deberá constar en declaración

jurada prestada ante funcionario o autoridad competente. FONTIERRAS podrá comprobar la misma mediante inspección ocular y análisis de las condiciones de productividad de la calidad de los suelos del terreno.

- c. Campesinos y campesinas en situación de pobreza.** Personas que se dedican en forma permanente a labores agropecuarias, cuyos ingresos familiares mensuales no superen el equivalente a cuatro salarios mínimos mensuales en el sector agrícola.

Se dará prioridad temporal a la población desarraigada por el enfrentamiento armado de conformidad con lo establecido en el artículo 47 de la Ley del Fondo de Tierras.

ARTÍCULO 5. REQUISITOS QUE DEBEN CUMPLIR LOS SUJETOS DE CRÉDITO. Los sujetos de crédito deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- a. Ser guatemalteco (a) mayor de edad;
- b. Jefe (a) de familia;
- c. Tener una familia conformada;
- d. Presentar solicitud de crédito en el formulario que provee el FONTIERRAS;
- e. Asumir por escrito el compromiso de que para el momento de la negociación del precio de compra o arrendamiento de tierras, los grupos organizados deberán estar legalmente constituidos y acompañar la documentación idónea que corresponda;
- f. Adjuntar fotocopia simple de la cédula de vecindad del o los solicitantes, así como la nómina de los mismos. En todo caso estos documentos deberán ser cotejados por el Fondo de Tierras;
- g. Por escrito asumir el compromiso de participar en la elaboración del proyecto productivo y Plan de Manejo Integral de la finca a adquirir o arrendar, en forma conjunta con el consultor individual, o la entidad consultora de asistencia técnica que los solicitantes seleccionen, y el acompañamiento del personal técnico que el FONTIERRAS designe;
- h. Comprometerse a adoptar el proyecto productivo y el Plan de Manejo Integral de la finca y la tecnología acordada con el consultor individual, entidades consultoras y el FONTIERAS;

- i. Asumir el compromiso de residir en la Finca y cumplir con los requisitos establecidos en los Reglamento del Fondo de Tierras, así como participar activamente en los procesos productivos y administrativos de la unidad productiva;
- j. En general los documentos establecidos en el artículo 10, 11 y 12 del Reglamento de Beneficiarios; y
- k. Otros requisitos que para el efecto establezca el Consejo Directivo de FONTIERRAS.

CAPÍTULO III

INTERMEDIACIÓN FINANCIERA

ARTÍCULO 6. DESCENTRALIZACIÓN DE RECURSOS. Con el propósito de descentralizar las operaciones de financiamiento, FONTIERRAS podrá promover la administración de recursos a través de fideicomisos, cooperativas legalmente constituidas, Organizaciones no Gubernamentales, Organismos Internacionales y otros Entes de intermediación financiera legalmente establecidos o que se establezcan, vinculados funcionalmente a los objetivos y políticas de FONTIERRAS, con algunos de los siguientes propósitos:

- a. Intermediación de recursos financieros;
- b. Adquisición de bienes y servicios;
- c. Organización de beneficiarios para la producción y asesoría jurídica para el reconocimiento de su personalidad jurídica;
- d. Formulación de proyectos productivos integrales;
- e. Asistencia técnica para la ejecución de proyectos productivos integrales; y,
- f. Otras actividades que a juicio de la Gerencia General y con aprobación del Consejo Directivo, sea necesario contratar para alcanzar los objetivos de FONTIERRAS y no sea conveniente o posible ejecutar directamente.

En cada caso deberá celebrarse un convenio o contrato, en el que se establezcan los derechos y obligaciones de cada una de las partes, así como los requisitos y condiciones para la prestación de servicios. Dichos convenios o contratos deberán ser aprobados por el Consejo Directivo.

CAPÍTULO IV

PROCEDIMIENTO PARA LA RESOLUCION DE SOLICITUDES DE CREDITO Y EL TRATAMIENTO DE EXCESOS Y DEFECTOS

ARTÍCULO 7. TRÁMITE DEL EXPEDIENTE. El proceso de trámite de las solicitudes de crédito será el siguiente:

- a. Presentar el expediente con solicitud dirigida al Gerente General del FONTIERRAS el cual será entregado en las unidades de atención al público en las oficinas centrales o regionales del FONTIERRAS;
- b. Posterior a la revisión del expediente, y luego de haberse completado el mismo, se le asignará el número de registro correspondiente, y el coordinador del área socioeconómica remitirá a la Subgerencia de Acceso a la Tierra copia del expediente a efecto de que traslade y solicite a la Comisión de Control y Verificación y ordene al área jurídica realizar simultáneamente a la caracterización socioeconómica los análisis legal y técnico-catastral que les corresponden;
- c. Investigación catastral. Se realizará dentro de un plazo de 20 días hábiles, contados a partir de la fecha de recepción del expediente por parte de la Unidad Externa Asistencia Técnica –UEAT-, la cual deberá remitir su informe a la Subgerencia de Acceso a la Tierra. En esta investigación se debe verificar que el inmueble no esté invadido, no existan pasivos laborales y conflictos de mojoneros y linderos con colindantes;
- d. La caracterización de los sujetos de crédito deberá realizarse en un plazo máximo de 20 días hábiles a partir de que el expediente sea asignado al Analista Socioeconómico. Corresponde a la Coordinación Socioeconómica de la Subgerencia de Acceso a la Tierra, emitir el dictamen respectivo, bajo la responsabilidad de la persona que tenga a su cargo la coordinación de la referida área;
- e. El análisis legal se realizará dentro de un plazo máximo de 20 días hábiles, luego de haberse recibido el expediente. Este proceso se debe realizar simultáneamente al proceso de caracterización de los sujetos de crédito y al de investigación catastral. Estará a cargo del Área Jurídica de Acceso a la Tierra, la emisión del dictamen correspondiente. El análisis legal y registral debe contemplar el estudio del tracto sucesivo del inmueble respectivo y demás derechos reales;

- f. Realización del ecut-avalúo de bienes. El ecut-avalúo será realizado dentro de un plazo máximo de 15 días hábiles a partir de la contratación del consultor o entidad consultora. Los consultores individuales, firmas o entidades consultoras serán responsables por el ecut-avalúo practicado y así se hará constar mediante declaración jurada y en el contrato respectivo. El Sectorialista y Coordinador del Área Técnica del Fondo de Tierras, deberán dictaminar sobre la validez y aceptación de cada ecut-avalúo;

El avalúo deberá contener como uno de los referentes del valor del bien inmueble, el Estudio de Capacidad y Uso de la Tierra, el cual deberá ajustarse a la metodología establecida por el Instituto Nacional de Bosques.

- g. Negociación. Después de practicado el ecut-avalúo a los bienes inmuebles objeto de financiamiento, la Subgerencia de Acceso a la Tierra, iniciará el proceso de negociación del inmueble en un plazo no mayor de 10 días hábiles a la aprobación del ecut-avalúo. Para el efecto deberá levantarse el acta correspondiente;

- h. Formulación del Proyecto Productivo.

- A partir de la fecha de suscripción del acta final de negociación, la Subgerencia de Acceso a la Tierra deberá en un plazo no mayor de 5 días hábiles, designar al técnico que formulará el Proyecto Productivo, a ejecutarse en la finca negociada; asignándole a dicho técnico un plazo de 15 días hábiles para la entrega del estudio. El técnico a cargo de esta labor deberá dominar preferentemente el idioma indígena de la comunidad solicitante.
- Para la formulación de la propuesta productiva, el proyectista tomará como referentes documentales los resultados de los estudios realizados y el ecut-avalúo ya practicados. Se llevará a cabo directamente en la finca, con la participación de los beneficiarios y beneficiarias, dejándose constancia en el libro de actas de la organización, y en los instrumentos que amparen documentalmente la participación de los beneficiarios.
- Tanto los profesionales individuales y las firmas o empresas de consultoría, o en su caso los técnicos de FONTIERRAS, serán responsables del estudio que realicen ante el Coordinador del Área Técnica, y éste a su vez, será responsable con su dictamen ante el Comité de Crédito y Consejo Directivo de FONTIERRAS, respectivamente.

- i. Conformación del Expediente. La conformación del expediente será responsabilidad del Área Técnica, donde se integrará la información generada durante el proceso de trámite del expediente. Este expediente será trasladado a la Unidad Externa de Asistencia Técnica en un plazo no mayor de 10 días hábiles contados a partir de la fecha de recepción del expediente por parte de la Subgerencia de Acceso a la Tierra;
- j. Proceso de Control y Verificación. Las acciones técnicas del proceso de control y verificación estarán a cargo del Coordinador de la Unidad Externa de Asistencia Técnica –UEAT-, la cual tendrá como propósito verificar en el campo, la veracidad de los valores de mercado de los inmuebles, la viabilidad técnica y económico-financiera de los proyectos productivos y otros aspectos relacionados con los estudios realizados. La UEAT verificará la situación registral y catastral de los bienes valuados. El Coordinador de la UEAT, para la realización de su trabajo, se regirá a lo dispuesto en las normas específicas de dicha Unidad, en el Reglamento de la Comisión de Control y Verificación y en otras disposiciones que emanen del Consejo Directivo, y será responsable ante el Comité de Crédito, la Gerencia General y el Consejo Directivo, por el dictamen que emitan. El Coordinador de esta Unidad presentará informe a la Comisión de Control y Verificación, la cual emitirá opinión, y si procediera la consideración del crédito, trasladará el expediente al Comité de Crédito;
- k. Análisis del crédito. La Gerencia General, luego de haber recibido el Informe de la Comisión de Control y Verificación remitirá inmediatamente al Comité de Crédito, los expedientes que conocerá en sus sesiones para su respectivo análisis y dictámenes técnicos correspondientes. Estos expedientes deberán ser enviados al Comité de Crédito con cinco días de anticipación a sus reuniones. El Comité de Crédito tendrá un plazo de cinco días hábiles para la emisión de su dictamen, salvo casos especiales;
- l. Aprobación del crédito. Una vez recibido el dictamen del Comité de Crédito, la Gerencia General trasladará inmediatamente al Consejo Directivo el o los expedientes para su resolución;
- m. Otros procedimientos que estime conveniente el Consejo Directivo de FONTIERRAS.

ARTÍCULO 8. EXCESOS Y DEFECTOS. Cuando de los resultados del proceso de Control y Verificación se determine la existencia de excesos o defectos en el área física del inmueble objeto de negociación, se procederá de la siguiente forma:

- a) Excesos. Cuando el área física de un inmueble es mayor al área registral y no existan limitaciones legales, los estudios técnicos, el avalúo y el proyecto productivo correspondientes, deberán formularse tomando como base el área registral. En este caso, la parte compradora podrá gestionar la adjudicación del exceso, de conformidad con la Ley.
- b) Defectos. Cuando el área física de un inmueble es menor al área registral y no existan limitaciones legales, los estudios técnicos, el avalúo y el proyecto productivo correspondientes, deberán formularse tomando como base el área real del inmueble.

CAPÍTULO V

TIPOS DE CRÉDITO

ARTÍCULO 9. TIPOS DE CRÉDITO. FONTIERRAS podrá otorgar diversos tipos de crédito destinados a la compra o arrendamiento de tierras, y la inversión y desarrollo de proyectos productivos integrales, siempre que se enmarquen dentro del Decreto 24-99, Ley del Fondo de Tierras, y su Reglamento, y que sean congruentes con la política crediticia aprobada por el Consejo Directivo, con el presente Reglamento y demás disposiciones legales aplicables. De acuerdo a las actividades a financiar, los créditos adoptarán las siguientes denominaciones:

- a) Crédito de inversión: destinado al financiamiento de bienes de capital tales como compra o arrendamiento de tierras con opción a compra, compra de maquinaria agrícola, infraestructura social o productiva, compra de equipos agroindustriales, cultivos permanentes, y cualquier otro renglón de activos fijos;
- b) Crédito de producción: destinado a financiar cualquier proceso productivo agropecuario, agroindustrial, artesanal, capital de trabajo, seguridad alimentaria y otros renglones que se enmarquen dentro de la actividad productiva; y
- c) Crédito para la micro y pequeña empresa: destinado a financiar a la micro y pequeña empresa y proyectos eco turísticos, que brinden servicios diversos a las comunidades establecidas en las fincas propiedad de beneficiarios de FONTIERRAS.

Todos los tipos de créditos deberán estar enmarcados dentro de un proyecto productivo integral de los establecidos en el artículo 29 del Reglamento del Decreto 24-99 del Congreso de la República de Guatemala y que sean complementarios a la compra, arrendamiento o adjudicación de tierras.

ARTICULO 10. RESTRICCIONES. Con los recursos del FONTIERRAS no podrán otorgarse créditos con destino a lo siguiente: a) pago de deudas, b) refinanciamiento de créditos vencidos, c) las excepciones establecidas en el artículo 45 del decreto 24-99 del Congreso de la República de Guatemala, y d) otras que establezca el Consejo Directivo.

CAPÍTULO VI

LÍMITES DE FINANCIAMIENTO

ARTÍCULO 11. MONTOS. Los montos de los créditos se otorgarán de acuerdo a los tipos de crédito, a la naturaleza de los bienes a adquirir y de los proyectos productivos a realizar. En ningún caso dichos montos podrán exceder la cobertura de las garantías, según el avalúo comercial, practicado por el valuador contratado por FONTIERRAS.

ARTÍCULO 12. PROHIBICIONES. No puede ser sujeto de crédito cualquier persona individual o jurídica que haya sido beneficiada con financiamiento para la compra de tierras, y en general quienes se encuentren comprendidos dentro de las excepciones que establece el artículo 20 del Decreto 24-99, Ley del Fondo de Tierras. Igualmente quedan comprendidos dentro de esta prohibición quienes hayan vendido bienes inmuebles a beneficiarios del Fondo de Tierras.

CAPITULO VII

PLAZO, AMORTIZACIONES Y PERÍODO DE GRACIA

ARTÍCULO 13. PLAZO. El plazo para la cancelación de los créditos se fijará en función de la naturaleza, tipo de crédito, rentabilidad del proyecto productivo, capacidad de pago del prestatario, tipo de garantías y además, por la política de crédito aprobada por el Consejo Directivo de FONTIERRAS. Atendiendo al plazo, los créditos pueden ser:

- a. De corto plazo, hasta 18 meses,
- b. De mediano plazo, hasta 8 años, y
- c. De largo plazo, hasta 30 años.

ARTÍCULO 14. AMORTIZACIONES. El plan de amortizaciones por fechas y montos, se establecerá en función del tipo de créditos y la naturaleza de los proyectos productivos a financiar, debiendo tomar en cuenta para ello principalmente

la rentabilidad de los proyectos, el flujo de fondos y los requerimientos de los beneficiarios para satisfacer sus necesidades básicas.

ARTÍCULO 15. PERÍODO DE GRACIA. En los créditos que otorgue FONTIERRAS, podrá autorizar períodos de gracia de hasta 4 años para el pago de capital y para el pago de intereses, o para ambos, dependiendo de los estudios técnicos y financieros contenidos en los proyectos productivos.

La Gerencia General podrá presentar al Consejo Directivo con el dictamen técnico correspondiente, los casos en los que se recomienda ampliar el período de gracia para el pago de capital, intereses o ambos, y siempre que para ello hayan ocurrido crisis productivas, comerciales y desastres naturales plenamente comprobados, debiendo al mismo tiempo, hacer las notificaciones respectivas y los arreglos financieros que los casos requieran, incluyendo el otorgamiento de subsidio a intereses cuando el financiamiento provenga de entidades crediticias o intermediarias financieras aprobadas por FONTIERRAS.

ARTÍCULO 16. ARRENDAMIENTOS. Cuando se trate de financiamiento para el arrendamiento de tierras, con o sin opción de compra, el plazo y demás condiciones del financiamiento serán establecidas en el Reglamento de Financiamiento para el Arrendamiento de Tierras con o sin Opción de compra y Casos Especiales.

CAPÍTULO VIII

TASA DE INTERÉS

ARTÍCULO 17. TASA DE INTERÉS. Las tasas de interés aplicables a las operaciones de financiamiento para la compra o arrendamiento de tierras, o para otras inversiones, serán variables y las establecerá el Consejo Directivo de acuerdo al origen de los fondos y a la política de crédito de FONTIERRAS; sin embargo, cuando el destino de los créditos sea la compra de tierras con recursos de fideicomisos administrados por la banca nacional, la tasa de interés aplicable será como máximo el equivalente al promedio de las tasas pasivas de depósitos de ahorro del sistema bancario nacional, reportado mensualmente por la Superintendencia de Bancos, más los puntos porcentuales que el Consejo Directivo determine para cubrir los costos de administración de los fideicomisos.

En función de las variaciones que el mercado financiero registre en las tasas de interés, éstas serán revisadas ordinariamente en forma semestral y extraordinariamente cuando el Consejo Directivo lo considere necesario, y podrá modificarlas, si es el caso.

En las operaciones de financiamiento para la compra de tierras con recursos de las entidades crediticias aprobadas, las tasas de interés aplicables serán las que dichas entidades apliquen en sus operaciones activas de crédito, las cuales serán subsidiadas por FONTIERRAS. En todo caso, el subsidio de tasas de interés cubrirá únicamente el diferencial que resulte entre las tasas de interés activas que apliquen las entidades crediticias correspondientes y las tasas de interés establecidas por FONTIERRAS.

Los intereses deberán ser pagados en las fechas que se estipulan en los respectivos contratos de crédito.

CAPITULO IX

GARANTÍAS Y REGISTRO

ARTÍCULO 18. COBERTURA DE LAS GARANTÍAS. Las garantías que respalden los créditos otorgados por FONTIERRAS podrán ser de los siguientes tipos:

- a. **Hipotecaria:** Sobre los bienes inmuebles que se adquieran con recursos de FONTIERRAS para el desarrollo de proyectos productivos integrales y que se inscriban en el Registro correspondiente a nombre de la persona natural o jurídica beneficiaria del financiamiento. Se aceptarán por el 100% del valor comercial del avalúo practicado por experto valuador autorizado y contratado por FONTIERRAS. La garantía hipotecaria podrá contemplar otros bienes inmuebles que fueren propiedad de la parte deudora, previa valuación por parte de FONTIERRAS.
- b. **Prendaria:** Sobre cosechas existentes y futuras de cultivos de estación y permanentes, sobre ganado de diferentes tipos existente o a adquirirse con el financiamiento de FONTIERRAS, maquinaria y equipo agrícola, maquinaria y equipo industrial, equipos de riego, y otras que FONTIERRAS considere a su conveniencia. Se aceptarán hasta por el 90% del valor del avalúo practicado por FONTIERRAS.

Cuando se trate de prenda sobre cosechas, se deberá dejar estipulado en contrato que se suscriba, que la prenda que se acepta en garantía cubre la cosecha actual y futura hasta la total cancelación del crédito. Además, el beneficiario del crédito debe constituirse en depositario de la prenda y comprometerse en el contrato o escritura que se suscriba, a lo siguiente:

- b.1. Informar por escrito a FONTIERRAS sobre cualquier pérdida, muerte, robo o extravío de cualquiera de los bienes pignorados, durante los 15 días siguientes de ocurrido el suceso, debiendo, si le es posible, sustituir la unidad o unidades faltantes por otra (s) de la misma calidad y valor, a juicio del funcionario de FONTIERRAS que corresponda;
- b.2. Si a la fecha de la pérdida, el deudor hubiese abonado al crédito una cantidad igual o mayor a la de las unidades pérdidas y el resto de la prenda cubre el saldo del crédito, no será necesaria la reposición, pero sí el aviso correspondiente;
- b.3. Obtener autorización previa para el traslado temporal o definitivo de la prenda a otro lugar, aún cuando corresponda a la misma jurisdicción municipal; y,
- b.4. Obtener autorización previa para la venta de unidades pignoradas.
- c. **Fiduciaria:** Mediante fianza solidaria y mancomunada de personas naturales o jurídicas, cuya solvencia moral y capacidad de pago sean plenamente comprobadas y certificada por autoridad competente en la comunidad a que pertenecen. La cobertura de esta garantía será por la totalidad de las obligaciones crediticias contraídas.
- d. **Mixta.** Cualquiera de las combinaciones que surja de las garantías establecidas en los incisos supra señalados.

ARTÍCULO 19. REGISTRO DE GARANTÍAS. Cuando corresponda, las garantías deberán inscribirse en el Registro de la Propiedad respectivo, a nombre del Fondo de Tierras o del ente acreedor de donde provengan los fondos otorgados en crédito.

CAPÍTULO X

FORMALIZACIÓN DE LOS CRÉDITOS

ARTÍCULO 20. CRÉDITOS PARA COMPRA O ARRENDAMIENTO DE TIERRAS CON PROYECTOS PRODUCTIVOS INTEGRALES. Estos créditos deberán formalizarse mediante escritura ante Notario, y el testimonio deberá ser inscrito en el Registro de la Propiedad correspondiente.

ARTÍCULO 21. CRÉDITOS PARA OTRAS INVERSIONES O ACTIVIDADES COMPLEMENTARIAS A LOS PROYECTOS PRODUCTIVOS INTEGRALES. La adquisición de maquinaria y equipo agrícola, maquinaria y equipo industrial,

equipo de riego, infraestructura básica, invernaderos, vivienda básica, cultivos de estación, micro y pequeña empresa rural, entre otros, podrán legalizarse mediante escritura pública ante Notario, cuyo testimonio deberá ser inscrito en el Registro de la Propiedad correspondiente; a través de contrato privado ante Notario, o conforme lo determine el Consejo Directivo de FONTIERRAS en la resolución de aprobación de los créditos, debiendo considerar para ello la agilización en el proceso de trámite para que los desembolsos sean oportunos, y además, para tratar de reducir en lo posible los costos de la formalización de los créditos para los beneficiarios o beneficiarias.

CAPÍTULO XI

DESEMBOLSOS

ARTÍCULO 22. CRÉDITOS PARA COMPRA DE TIERRAS Y ARRENDAMIENTO. Estos desembolsos se realizarán directamente a nombre del o los propietarios de la (s) finca (s), en la forma que se acuerde entre las partes, lo cual deberá indicarse expresamente en la resolución de aprobación de los créditos que emita el Consejo Directivo.

ARTÍCULO 23. CRÉDITOS PARA PROYECTOS PRODUCTIVOS. Los desembolsos se entregarán a los prestatarios de conformidad con los requerimientos de los programas de inversión de los proyectos productivos a financiar, bajo control y supervisión de los cuerpos técnicos del Fondo de Tierras, quiénes instruirán, por escrito, a la unidad correspondiente, la forma de pago del crédito, bajo la siguiente modalidad:

- a. Directamente a las personas naturales o jurídicas beneficiarias del crédito, acreditando a la cuenta de depósitos monetarios aperturada en el banco más inmediato a la comunidad, o mediante la entrega del cheque respectivo de FONTIERRAS.

Esta modalidad aplicará para los desembolsos con destino a capital de trabajo, seguridad alimentaria, ganado menor, micro y mediana empresa rural, otros gastos menores.

- b. Directamente a los proveedores de bienes o servicios a adquirir por los prestatarios, contra presentación de los documentos legales de compraventa.

Esta última modalidad deberá aplicarse a los desembolsos para pago de maquinaria y equipo agrícola, maquinaria y equipo industrial, equipos de riego, vivienda básica, ganado mayor, etc.

Cuando se trate de ganado mayor, simultáneamente al desembolso de los fondos a los proveedores, deberá efectuarse el marcaje con el fierro de FONTIERRAS y el de los prestatarios.

CAPÍTULO XII

DE LAS OPERACIONES NO REEMBOLSABLES

ARTÍCULO 24. SUBSIDIOS. El Fondo de Tierras, con cargo a los recursos de su presupuesto, subsidiará a los beneficiarios en los siguientes componentes:

- a. Compra de alimentos y capital de trabajo: Cada familia beneficiaria del FONTIERRAS recibirá un subsidio monetario directo, igual para todos los casos y por una sola vez, destinado a la compra de alimentos y a financiar capital de trabajo para los proyectos productivos a desarrollar. Los beneficiarios podrán optar a que se acredite este subsidio como pago al capital del préstamo que obtuvieron para la adquisición de tierras;
- b. A capital: Cada familia beneficiaria del FONTIERRAS recibirá un subsidio acreditado al capital adeudado, por un monto igual para todos los casos y por una sola vez;
- c. Asistencia técnica y jurídica: FONTIERRAS financiará, sin cargo alguno para los beneficiarios, los costos de asistencia jurídica durante el proceso de compra del inmueble y de la asistencia técnica a los beneficiarios, durante los tres primeros años de gestión productiva. El subsidio cubrirá los costos de la asistencia técnica de la siguiente manera: cien por ciento (100%) el primer año, sesenta y cinco por ciento (65%) el segundo año, y treinta por ciento (30%) el tercer año.

A partir del cuarto año, el beneficiario no recibirá subsidio para asistencia técnica. La asistencia técnica de FONTIERRAS estará orientada principalmente, a fortalecer las formas de organización social para la producción y la capacitación productiva de los beneficiarios.

Dentro de los contratos de asistencia técnica que se suscriban, deberá incluirse la capacitación a los prestatarios en aspectos relacionados con la administración y el manejo del crédito agropecuario, con el propósito de que éstos hagan el mejor uso de los fondos que se les otorguen, para coadyuvar al éxito de los proyectos productivos.

Para optar al subsidio para asistencia técnica, los beneficiarios de FONTIERRAS juntamente con la Gerencia General, identificarán y seleccionarán, de acuerdo a la ley y los reglamentos respectivos, a las personas individuales o jurídicas que le presten los servicios de asistencia técnica integral.

Una vez seleccionados, el consultor o entidad consultora, se suscribirá el contrato respectivo, en donde se harán constar los derechos y obligaciones de cada una de las partes, de acuerdo con las leyes de la materia.

ARTÍCULO 25. MONTO DEL SUBSIDIO DIRECTO Y A CAPITAL. El Consejo Directivo de FONTIERRAS, atendiendo la naturaleza y objetivos de la Institución, definirá el monto del subsidio monetario directo y del subsidio acreditado a capital, cuya suma será equivalente, como mínimo, a veintiséis salarios mínimos mensuales establecidos para trabajadores agrícolas, vigentes al momento de efectuarse la compra.

Este mismo órgano, a propuesta de la Gerencia General, en el mes de enero de cada año, o cuando lo considere necesario, conocerá y aprobará el plan anual de subsidio directo y a capital, para las familias beneficiarias de FONTIERRAS.

ARTICULO 26. TRATAMIENTO ESPECIAL. En los casos de arrendamiento de tierras regirá el reglamento específico vigente.

CAPÍTULO XIII

APROBACIÓN DE CRÉDITOS

ARTÍCULO 27. ENTE FACULTADO. El Consejo Directivo es el órgano encargado de conocer y aprobar todo tipo de créditos de los contemplados en el presente Reglamento, en reglamentos específicos y en cualquiera otras disposiciones autorizadas por este mismo Órgano, relacionadas con las operaciones de financiamiento de FONTIERRAS. Está facultado para aprobar todo los créditos cualquiera sea el monto solicitado, siempre que la gestión financiera haya cubierto todos los requisitos establecidos en el proceso de trámite.

CAPÍTULO XIV

CONTROL DEL USO DE LOS RECURSOS

ARTÍCULO 28. SUPERVISIÓN DE LOS PROYECTOS PRODUCTIVOS. Los técnicos del Fondo de Tierras y las empresas de asistencia técnica tendrán a su cargo la supervisión eficiente de los proyectos productivos financiados, mediante visitas periódicas a los lugares de inversión, y deberán dejar constancia escrita en los respectivos expedientes, sobre el cumplimiento de los programas de inversiones, la administración y manejo de los créditos, y sus recomendaciones concernientes a futuros desembolsos y las medidas y acciones a tomar en cada caso.

CAPÍTULO XV

DEL COMITÉ DE CRÉDITO

ARTÍCULO 29 COMITÉ DE CRÉDITO. El Comité de Crédito es un ente Colegiado, cuyos dictámenes son el producto de las deliberaciones de sus miembros, quienes serán electos por el Consejo Directivo de FONTIERRAS de conformidad con el caso específico.

ARTÍCULO 30. INTEGRACIÓN. El Comité de Crédito estará integrado por:

- a. Tres titulares y tres suplentes electos por el Consejo Directivo de FONTIERRAS, quienes durarán en sus funciones un año. Uno de los Directores titulares o un suplente, designado por los miembros del Comité, lo presidirá; y,
- b. El Gerente General de FONTIERRAS será miembro permanente del Comité de Crédito y actuará como Secretario con voz y sin voto.

ARTÍCULO 31. DURACIÓN DE LOS CARGOS. Los Miembros del Comité de Crédito, durarán en sus cargos un año pudiendo prorrogarse por un período igual, contado a partir de la fecha de toma de posesión del cargo.

ARTÍCULO 32. FUNCIONES. El Comité de Crédito analizará los expedientes que le sean trasladados y que la Gerencia considera han cumplido con los requisitos indicados en este Reglamento, la ley del Fondo de Tierras, su Reglamento y demás disposiciones legales, procediendo a pedir los informes, realizar las diligencias que considere necesarias, asesorarse de los profesionales que considere conveniente, y una vez concluido el análisis emitirá el dictamen correspondiente.

ARTÍCULO 33. SESIONES Y QUÓRUM. El Comité de Crédito sesionará en forma ordinaria una vez por semana y extraordinariamente cuantas veces sea necesario, debiendo efectuar las convocatorias quien presida el mismo.

El quórum se integrará con un mínimo de dos de sus miembros y el resultado de cada sesión se hará constar en acta, certificación de la cual formará parte del expediente respectivo.

CAPÍTULO XVI

REGULARIZACIÓN DE CRÉDITOS CAUSAS, CONDICIONES, MECANISMOS Y PROHIBICIONES

ARTÍCULO 34. CAUSAS DE LA REGULARIZACIÓN. Son causas que justifican el tratamiento de las carteras crediticias, las siguientes:

- a. Cuando por causas de fuerza mayor o en casos fortuitos, incluyendo precios críticos en el mercado el (la) deudor (a) pierda parcial o totalmente los bienes financiados con el crédito, o la producción generada por éstos, imposibilitándose la obtención de los ingresos previstos para el cumplimiento de la obligación contraída. Esta situación será comprobada por el personal que FONTIERRAS designe, quién, luego de la inspección que realice al lugar objeto de inversión, rendirá a la autoridad correspondiente el informe respectivo;
- b. Cuando el (la) deudor (a) ya no se dedique a la actividad para la cual se le otorgó financiamiento, pero manifiesta por escrito ante FONTIERRAS, la intención de pagar el crédito en mora, sin perjuicio de las responsabilidades del cumplimiento de sus obligaciones contractuales;
- c. Si el (la) deudor (a), aun cuando se dedique a la actividad para la cual se le otorgó el crédito, se encuentre moroso (a), no obstante haberse determinado que mantiene su intención de pago, al complementar sus ingresos con otras actividades productivas, y a criterio de FONTIERRAS, existen suficientes elementos de juicio que justifican esta situación; y,
- d. Otras causas no previstas en los incisos anteriores y que, a juicio de FONTIERRAS, ameritan su regularización.

En cualquiera de los casos anteriores el o los solicitantes podrán hacerse acompañar y auxiliarse de la organización, institución o persona que acrediten.

ARTÍCULO 35. CONDICIONES PARA LA REGULARIZACIÓN. El (la) deudor (a) podrá solicitar la regularización de su crédito en los términos expresados en este Reglamento, siempre que haya presentado la correspondiente solicitud en un plazo no menor de treinta días hábiles anteriores al vencimiento del pago a efectuar, cuyas justificaciones se encuentren debidamente comprobadas con el informe de inspección que rinda el personal nombrado por FONTIERRAS.

Las solicitudes deberán dirigirse al Gerente General de FONTIERRAS y son suficientes para la apertura del expediente de regularización de créditos. El (la) o los (as) solicitantes, deberán facilitar la información que los técnicos de FONTIERRAS requieran para analizar en todos sus aspectos, el motivo de la gestión. A la fecha de presentación de la solicitud de regularización, el Fondo de Tierras notificará al banco Fiduciario u otro ente intermediario, de la gestión realizada, y solicitará se suspendan temporalmente las acciones de cobro iniciadas, hasta que exista una resolución definitiva del Consejo Directivo.

Las solicitudes de regularización de los créditos, serán resueltas por el Consejo Directivo de FONTIERRAS, previo dictamen del Comité de Crédito. Para el efecto deberá observarse el saldo de capital que el crédito reporte a la fecha de la autorización.

ARTÍCULO 36. MECANISMOS DE REGULARIZACIÓN. Para el tratamiento de las carteras crediticias podrán utilizarse los mecanismos de espera, prórrogas, novaciones, transmisión de deudas, reconocimiento de deudas y otras formas legales que FONTIERRAS implemente en el futuro, de conformidad con lo establecido en sus regulaciones. Estos mecanismos se aplicarán cuando FONTIERRAS haya establecido que existen razones plenamente justificadas para regularizar las obligaciones crediticias, y deberá observarse lo siguiente:

1. Los (as) deudores (as) cuyas inversiones financiadas con el crédito sean afectadas por las causas mencionadas en el artículo 33 de este Reglamento, quedan obligados a notificarlo por escrito a la Gerencia General de FONTIERRAS, dentro de los quince días calendario siguientes de ocurrido el suceso. El Fondo de Tierras por medio del personal que designe, deberá comprobar la magnitud, veracidad y gravedad de los hechos, estableciendo el grado en que se vea afectada la capacidad de pago del (la) deudor (a);
2. Los (as) deudores (as) a que se refiere el artículo 33 de este Reglamento, están obligados (as) a solicitar a FONTIERRAS en forma escrita, la autorización de un nuevo plazo para la cancelación de sus créditos. Para el efecto, deberán presentar una propuesta de pago en la cual se especifique el término del plazo solicitado, la fuente y cuantía de los ingresos que lo garantice. Deberán informar además, el registro de su nueva residencia;
3. Los (as) deudores (as) están obligados (as) a facilitar al personal designado por FONTIERRAS, la información y documentación técnico-financiera que les permita verificar la situación que motivó la solicitud.

Los mecanismos a que se refiere el Reglamento, se aplicarán de la siguiente forma:

- a. **ESPERAS.** Las esperas son aplicables en el caso de amortizaciones parciales o totales de los créditos que no pueden efectuarse en las fechas estipuladas en el contrato. La autorización de una espera no implica el incumplimiento en el pago de las amortizaciones restantes en las fechas estipuladas en el contrato respectivo.

En ningún caso podrá concederse más de una espera para la misma amortización.

La duración de la espera deberá estar acorde a las causas que las justifican y el dictamen del Comité de Crédito.

Las esperas surtirán sus efectos de acuerdo con la resolución que emita el Consejo Directivo de FONTIERRAS, en base al dictamen del Comité de Crédito, en la que debe especificarse el plazo y las condiciones que en la misma regirán. Esto no implica la modificación del contrato de crédito.

Los encargados de la administración de las carteras crediticias, deberán llevar un registro calendarizado de las espera concedidas, con el fin de controlar que los pagos de las amortizaciones pactadas se realicen en las fechas convenidas;

- b. **PRORROGAS.** Las prórrogas tendrán lugar en casos de créditos por vencer, cuya cancelación no podrá efectuarse en el plazo estipulado en el contrato de crédito, cuando por causas de fuerza mayor o casos fortuitos, incluyendo precios críticos en el mercado, el (la) deudor (a) pierda parcial o totalmente los bienes financiados con el crédito, o la producción generada por éstos, imposibilitándose la obtención de los ingresos previstos para el cumplimiento de la obligación contraída. Esta situación será comprobada por el personal que FONTIERRAS designe, quién, luego de la inspección que realice al lugar objeto de inversión rendirá a la autoridad correspondiente el informe respectivo.

En todo caso, la autorización de la prórroga del plazo del crédito se dará siempre que se verifique que la garantía del crédito cubra satisfactoriamente los saldos deudores.

La prórroga del plazo dependerá del período de tiempo en que se prevea la obtención de los ingresos por la venta de los productos a obtener y del dictamen del Comité de Crédito.

Para que la resolución en la que el Consejo Directivo autoriza la prórroga surta sus efectos, el documento en que ésta se celebre deberá quedar formalmente legalizado dentro del plazo previsto en la resolución de mérito.

La Unidad de Cartera de FONTIERRAS, deberá proceder inmediatamente a gestionar los cambios que sean pertinentes en los registros contables;

- c. **NOVACIONES.** La novación es un mecanismo regulatorio de créditos que se utiliza cuando deban alterarse sustancialmente los términos de la obligación original, sustituyéndola por otra a través del contrato de crédito correspondiente.

Son causales de una novación, las especificadas en el artículo 33 de este Reglamento, una vez hayan sido plenamente comprobadas y detalladas en el informe de visita de inspección realizada por el personal que FONTIERRAS designe.

El plazo de la novación dependerá del tipo de proyecto que se formule para la generación de los ingresos para el pago del crédito, y surtirá efecto cuando se haya emitido la respectiva resolución por el Consejo Directivo de FONTIERRAS;

- d. **TRANSMISIÓN DE DEUDAS:** La transmisión de deudas, es aplicable cuando se solicite a FONTIERRAS, el cambio de deudor.

Son causas que dan lugar a autorizar una transmisión de deudas, las siguientes:

d.1. Cuando el objeto del crédito se encuentre en calidad de abandono parcial o total y el deudor o deudores manifiesten no tener interés en continuar;

d.2. Cuando el crédito se encuentre vencido o con amortizaciones en mora y el prestatario encuentre como solución transmitirlo a otra persona interesada en la compra del inmueble, y esta persona demuestre que puede generar la capacidad de pago de dicha obligación;

d.3. Otras que a juicio de FONTIERRAS, puedan adecuarse a esta modalidad.

Toda solicitud de transmisión de deuda, debe presentarse por el (la) o los (as) interesados (as), con firma legalizada por Notario.

Serán beneficiarios de una transmisión de deudas, las personas que califiquen como sujetos de crédito, de conformidad con lo regulado en el Decreto 24-99, Ley del Fondo de Tierras, su Reglamento, el Reglamento de Beneficiarios y Beneficiarias de Acceso a la Tierra, y el presente Reglamento. Además, cuando cumplan con lo establecido en los artículos 31 y 32 de este Reglamento y que mantenga el gravamen hipotecario del inmueble que respalda el crédito que se transmite.

ARTÍCULO 37. PROHIBICIONES. Los mecanismos de regularización de créditos, contemplados en el presente Reglamento, no serán aplicables, cuando:

- a) Se dio por vencido el plazo del crédito, por contravención del deudor a los términos y condiciones del contrato de crédito, habiéndose recurrido al cobro por la vía legal; y,
- b) Otras, imputables al deudor, que a juicio de FONTIERRAS, no ameriten la regularización del crédito y, cuya calificación corresponderá al Consejo Directivo.

CAPÍTULO XVII

DISPOSICIONES ESPECIALES Y TRANSITORIAS

ARTÍCULO 38. FONDO DE GARANTÍA. Para los efectos de la constitución y operación del Fondo de Garantía a que se refiere el artículo veintisiete del decreto 24-99 del Congreso de la República de Guatemala, se procederá conforme a lo que establezca el Reglamento específico.

ARTÍCULO 39. FIDEICOMISOS. Los fideicomisos que constituya el Fondo de Tierras, en las entidades financieras legalmente establecidas, se regirán por Reglamentos específicos, lo cuales deberán enmarcarse en las disposiciones de este Reglamento, en lo que sea aplicable.

ARTÍCULO 40. TRANSITORIO. El Reglamento de Crédito del Fideicomiso Fondo de Tierras Acuerdo de Paz y el Reglamento Específico de Créditos con Recursos Provenientes del Convenio de Préstamo Reembolsable Ministerio de Finanzas Públicas - FONTIERRAS deberán ser modificados de acuerdo al contenido del presente Reglamento en un plazo no mayor de treinta días a partir de la vigencia de este Reglamento.

CAPÍTULO XVIII

DISPOSICIONES FINALES

ARTÍCULO 41. CASOS NO PREVISTOS. Los casos no previstos en este Reglamento, serán resueltos por el Consejo Directivo de FONTIERRAS.

ARTÍCULO 42. MODIFICACIONES. Cualquier modificación a este Reglamento, será aprobado por el Consejo Directivo de FONTIERRAS.

ARTÍCULO 43. DEROGATORIA. El presente Reglamento deroga el Reglamento para la Regularización de Préstamos, aprobado según Punto Resolutivo No. 116-2001 de fecha 18 de diciembre de 2001, del Consejo Directivo de FONTIERRAS.

ARTÍCULO 44. VIGENCIA. Este Reglamento empieza a regir a partir de la fecha de aprobación por el Consejo Directivo de FONTIERRAS.