



FONDO DE TIERRAS
SECRETARIA GENERAL

60-2016

**NOTIFICACIÓN DE PUNTO RESOLUTIVO
DEL CONSEJO DIRECTIVO DEL FONDO DE TIERRAS**

Guatemala, 08 de AGOSTO de 2016

Para realizar las acciones que correspondan a su área de responsabilidad, la Secretaría General del Fondo de Tierras.

NOTIFICA A: *DIRECCION ADMINISTRATIVA FINANCIERA*
DIRECCION TECNICA
ASUNTOS JURIDICOS
DIRECCION DE REGULARIZACION Y JURIDICA
DIRECCION DE DESARROLLO DE COMUNIDADES AGRARIAS SOSTENIBLES
COORDINACION DE OPERACIONES
UNIDAD DE ACCESO A LA INFORMACION PÚBLICA
COMUNICACIÓN SOCIAL
COORDINACION DE COOPERACION EXTERNA E INTERISTITUCIONAL
COORDINACION DE PLANIFICACION, SEGUIMIENTO Y EVALUACION
COORDINACION DE POLITICAS Y ESTRATEGIAS: Genero, Pueblos indígenas y Medio Ambiente
AUDITORIA INTERNA

RESOLUCION DE CONSEJO DIRECTIVO NÚMERO 60-2016

Referencia: APROBAR LA POLITICA DE ACCESO VIA CREDITOS SUBSIDIADOS

RECIBE NOTIFICACIÓN:





EL INFRASCRITO SECRETARIO DEL CONSEJO DIRECTIVO DEL FONDO DE TIERRAS, CERTIFICA QUE TIENE A LA VISTA EL LIBRO DE ACTAS DEL CONSEJO DIRECTIVO DEL FONDO DE TIERRAS, EN DONDE SE ENCUENTRA EL PUNTO RESOLUTIVO NUMERO SESENTA GUION DOS MIL DIECISEIS (60-2016) CONTENIDO EN EL ACTA NUMERO TREINTA Y SIETE GUION DOS MIL DIECISEIS (37-2016) DE LA SESION ORDINARIA DEL CONSEJO DIRECTIVO, CELEBRADA EL VEINTISEIS DE JULIO DE DOS MIL DIECISEIS, EL CUAL LITERALMENTE DICE:

PUNTO RESOLUTIVO NÚMERO 60-2016

EL CONSEJO DIRECTIVO DEL FONDO DE TIERRAS

CONSIDERANDO

Que el Artículo 119 de la Constitución Política de la República de Guatemala establece que: es obligación del Estado "impulsar activamente programas de desarrollo rural que tiendan a incrementar y diversificar la producción nacional, con base en el principio de la propiedad privada y de la protección al patrimonio familiar. Debe darse al campesino y al artesano ayuda técnica y económica"

CONSIDERANDO

Que el Fondo de Tierras es una institución de naturaleza pública, participativa y de servicio, institucionalizada para facilitar el acceso a la Tierra y generar condiciones para el desarrollo rural integral y sostenible, a través de proyectos productivos, agropecuarios, forestales e hidrobiológicos y uno de sus objetivos es definir y ejecutar la política pública relacionada con el acceso a la tierra, en coordinación con la política de desarrollo rural del Estado.

CONSIDERANDO

Que mediante Punto Resolutivo número 95-2012 contenido en el acta número 38-2012 de la sesión ordinaria de este Consejo Directivo celebrada el 21 de agosto de 2012 aprobó la Agenda Estratégica Institucional 2012-2025, Direccionalidad de corto, mediano y largo plazo del Fondo de Tierras, la cual contempla la creación de políticas en el tema de acceso a la tierra.

CONSIDERANDO

Que mediante Punto Resolutivo número 07-2013 contenido en el acta número 04-2013 de la sesión ordinaria de Consejo Directivo celebrada el veintinueve de enero de dos mil trece, aprobó la Política de Acceso a la Tierra vía Créditos Subsidiados, y tomando en



cuenta la alta demanda de acceso a la tierra vía crédito subsidiado, así como los criterios técnicos y sociales identificados, se considera necesario realizar modificaciones a la Política, enfocadas particularmente a definir criterios técnicos basados en la diversidad geológica, topográfica y fisiográfica del país; así como desarrollar el abordaje diferenciado a casos especiales conformados por grupos sociales derivados de procesos históricos.

POR TANTO

Con base en lo que para el efecto establecen los artículos: 1, 2 y 39 de la Constitución Política de la República de Guatemala; el Decreto 24-99 del Congreso de la República, Ley del Fondo de Tierras; y, lo considerado

RESUELVE

I. DEROGAR el Punto Resolutivo número cero siete guion dos mil trece (07-2013) contenido en el acta número cero cuatro guion dos mil trece (04-2013) de la sesión ordinaria del Consejo Directivo celebrada el veintinueve de enero de dos mil trece.

II. APROBAR LA POLÍTICA DE ACCESO A LA TIERRA VÍA CRÉDITOS SUBSIDIADOS:

1. INTRODUCCIÓN

El Fondo de Tierras es una institución descentralizada del Estado, con autonomía funcional, personalidad jurídica, patrimonio y recursos propios, creada como consecuencia de los Acuerdos de Paz de acuerdo con el Decreto 24-99, del Congreso de la República, y por su medio el Estado cumple con el mandato de facilitar el acceso a la tierra a campesinos y campesinas con poca o ninguna tierra y en situación de pobreza.

La implementación de políticas institucionales con relación al tema de acceso a la tierra se considera relevante por la complejidad de situaciones prácticas que se presentan frecuentemente y cuya atención requiere de respuestas uniformes y coherentes por parte del personal encargado de abordar y proponer soluciones a los casos particulares.

El 01 de diciembre de 2003 el Consejo Directivo del Fondo de Tierras, mediante Punto Resolutivo número 74-2003 aprobó once (11) políticas de acceso a la tierra. Enunciadas solamente por sus títulos éstas fueron: crédito para la compra y arrendamiento de tierras; crediticia; regularización; asistencia técnica y proyectos



productivos; manejo del ambiente y del patrimonio cultural; desconcentración y descentralización; equidad de género; seguimiento, monitoreo y evaluación; fortalecimiento y modernización de la institución; cooperación externa; información, divulgación y relaciones públicas.

Debido a la dinámica de la situación agraria se requiere llevar a cabo un proceso de revisión de las políticas existentes con el fin de adecuarlas a las directrices actuales del Consejo Directivo del Fondo de Tierras en el marco de la Agenda Estratégica aprobada por el mismo.

En el año 2012 se aprobó la Agenda Estratégica Institucional, que definió una ruta de cambio contemplando la creación de políticas, entre ellas la Política de Acceso a la Tierra vía créditos subsidiados, aprobada mediante el Punto Resolutivo número 07-2013 en sesión ordinaria del Consejo Directivo el 29 de enero de 2013. Tomando en cuenta la alta demanda de acceso a la tierra vía crédito subsidiado, así como los criterios técnicos y sociales identificados, la actual administración considera necesario realizar modificaciones a la Política, enfocada particularmente a definir criterios técnicos basados en la diversidad geológica, topográfica y fisiográfica del país; así como desarrollar el abordaje diferenciado a casos especiales conformados por grupos sociales derivados de procesos históricos.

2. MARCO LEGAL

La Constitución Política de la República de Guatemala en su Artículo 1 establece que "El Estado de Guatemala se organiza para proteger a la persona y a la familia; su fin supremo es la realización del bien común". De acuerdo con el contenido de esta norma, se privilegia al ser humano y su bienestar por sobre cualquier otro aspecto de la vida nacional. En el Artículo 119 se regula que es obligación del estado "impulsar activamente programas de desarrollo rural que tiendan a incrementar y diversificar la producción nacional, con base en el principio de la propiedad privada y de la protección al patrimonio familiar. Debe darse al campesino y al artesano ayuda técnica y económica". De trascendental importancia lo constituyen también el artículo 67 que mandata lo relativo a la protección a las tierras y las cooperativas agrícolas indígenas y el Artículo 68 que lo hace con respecto a las tierras para comunidades indígenas.

En el tercer considerando del Decreto 24-99 Ley del Fondo de Tierras se enfatiza que, para dar sentido práctico a los Acuerdos sobre identidad y Derechos de los Pueblos Indígenas y de Aspectos Socioeconómicos y Situación Agraria, se hace imperativa la creación de un Fondo de Tierras, por lo que deben dictarse las



disposiciones legales correspondientes, emitiendo una ley que cree una entidad estatal, descentralizada con autonomía funcional.

En el Artículo 3, inciso "a", el mismo cuerpo legal establece como objetivo del Fondo de Tierras "definir y ejecutar la política pública relacionada con el acceso a la tierra, en coordinación con la política de desarrollo rural del Estado" y en el inciso "c" se incluye otro objetivo que literalmente expresa "facilitar el acceso a la tierra en propiedad a campesinos y campesinas en forma individual u organizada a través de mecanismos financieros adecuados, así como el uso de los recursos naturales de dichas tierras, bajo criterios de sostenibilidad económica y ambiental".

No menos importante, el mandato que se da al Fondo de Tierras de otorgar un apoyo económico y técnico – general y temporal - a los beneficiarios de acceso a la tierra vía crédito, contenido en el artículo 32 de la Ley de su creación, el cual se traduce en los subsidios para: compra de alimentos y capital de trabajo; abono a capital, asistencia técnica y jurídica; e intereses, y para su cálculo se establece en el artículo 33 la base mínima sujeta a ser superada pero no disminuida, debiendo siempre atenderse la naturaleza y objetivos de la Institución contenidos en los artículos 2 y 3 de su Ley.

3. FACTORES CONTEXTUALES DE ACCESO A LA TIERRA

3.1 Alta concentración de la tierra

De acuerdo a estudios censales, el 80% de la tierra se concentra en menos del 20% de la población.

3.2 Alta demanda por la tierra

Como consecuencia de la inequitativa distribución de la tierra, las demandas sociales por acceder a la tierra se han incrementado como resultado del crecimiento poblacional. Se estima que el Programa de Acceso a la Tierra solamente ha podido atender el 25% de las solicitudes presentadas.

3.3 Oferta de tierras marginales

El 25% de las tierras que han ingresado al Programa de Acceso a la Tierra son tierras marginales con serias limitantes productivas.

3.4 Falta de certeza jurídica de las tierras ofertadas.

Se estima que dos de cada tres predios catastrados por el Registro de Información Catastral no se encuentran inscritos en el Registro de la Propiedad.

3.5 Suelos de vocación forestal.



Se estima que el 60% de los suelos de Guatemala son de vocación forestal, lo cual contrasta con las tierras que demandan los grupos sociales para el cultivo de granos básicos con fines de seguridad alimentaria.

3.6 Vulnerabilidad ambiental.

Las políticas de acceso a la tierra en el pasado han provocado el cambio de uso de la tierra de suelos de vocación forestal a ser utilizados con fines agrícolas, provocando un incremento de la vulnerabilidad ambiental.

3.7 Baja asignación de recursos del Estado para el acceso a la tierra

El Estado juega un rol subsidiario en el acceso a la tierra en Guatemala; sin embargo, en los últimos cinco años las asignaciones presupuestarias han limitado la capacidad institucional de brindar mayores oportunidades de acceso a la tierra a campesinos sin tierra, con tierra insuficiente o pobres.

4 DESCRIPCIÓN DE LA POLÍTICA

4.3 Definición

La Política de Acceso a la Tierra Vía Créditos Subsidiados es el instrumento del Fondo de Tierras a través de la cual se ejecutará la subsidiariedad del Estado que incluye: capital, tasa de interés y plazos subsidiados, asistencia técnica y jurídica, seguridad alimentaria como medio para el desarrollo integral y sostenible de comunidades agrarias.

4.4 Principios

4.4.1 Equidad:

Igualdad de atención institucional para el acceso a la tierra a todos los solicitantes.

4.4.2 Transparencia

Empleo eficiente y eficaz de los recursos destinados al acceso a la tierra.

4.4.3 Pertinencia cultural

Respeto y apego a los valores culturales en el proceso de facilitar el acceso a la tierra.

4.4.4 Justicia social

Orientar las acciones de acceso a la tierra bajo un enfoque de derechos, es decir, tomando en cuenta como premisa fundamental el respeto a los derechos humanos.

4.4.5 Subsidiariedad

Es el mecanismo a través del cual el Estado compensa la vulnerabilidad social y económica de los campesinos y campesinas proveyéndolos de los medios



financieros y técnicos para facilitarles el acceso a la tierra para su desarrollo integral y sostenible.

4.2.6 Sostenibilidad

El acceso a la tierra se facilitará bajo criterios de sostenibilidad ambiental, social y económica de sus beneficiarios

4.3 OBJETIVO

Establecer directrices y lineamientos para facilitar el acceso a la tierra por la vía subsidiaria a campesinos sin tierra, con tierra insuficiente en situación de pobreza, en forma individual o en grupos organizados, privilegiando el bienestar de la familia en el contexto del desarrollo de las comunidades agrarias sostenibles.

El sujeto priorizado de esta Política es el campesino (a) guatemaltecos, individualmente considerados u organizados para el acceso a la tierra para la producción agropecuaria, forestal e hidrobiológica. Se estimulará la participación de la mujer campesina en forma individual u organizada.

4.4 LÍNEAS DE ACCIÓN

4.4.1 Forma de organización para el acceso a la tierra

El Fondo de Tierras informará, orientará y asesorará a los potenciales beneficiarios de acceso a la tierra con el fin de darles a conocer las diferentes formas de organización y sobre las ventajas y desventajas de acceder a la tierra en forma individual o colectiva. Cuando se trate de beneficiarios organizados, el Fondo de Tierras facilitará servicios de asesoría jurídica a los beneficiarios para lograr la constitución y personalidad jurídica de sus organizaciones.

No podrán ser elegibles como beneficiarios de acceso a la tierra vía crédito aquellas personas que hayan sido sujetas de adjudicación de tierras por parte del Estado.

4.4.2 Proceso de calificación de la oferta de fincas

Para realizar la calificación de fincas que se ofrecen al Fondo de Tierras para el otorgamiento de créditos para acceso a la tierra se aplicarán las siguientes estrategias.

- a) Caracterización de la oferta a nivel nacional.
- b) Atender la oferta y la demanda de manera independiente.



- c) Realización simultánea de estudios de calificación en dos fases: a) Análisis jurídico del inmueble y visita preliminar de fincas, b) Estudios Semi-detallado de Suelos y el Análisis Registral y Catastral.
- d) Determinación del número adecuado de familias por finca acorde al Estudio Tierra-Familia. Se establecen como excepción aquellas fincas donde la comunidad ya está asentada como resultado de procesos históricos, identificados en el Estudio Socioeconómico. En todo caso, deberán cumplirse los criterios de rentabilidad y sostenibilidad de los proyectos productivos, de conformidad con la Ley del Fondo de Tierras. El proceso histórico debe comprenderse a partir del reconocimiento de comunidades indígenas que cuentan con una forma de organización ancestral; así como la población que se encuentra en situación de posesión de la tierra, derivada de su asentamiento en finca privada; por otro lado, la población que deviene de la figura de colonato, teniendo una relación histórica con la tierra de acuerdo a su proceso social y económico.
- e) Criterios de calificación de la finca: La calificación de fincas se realizará, respetando la definición de parámetros máximos establecidos por esta Política, la cual está basada en la clasificación por región natural en el que está dividido el país, definida por criterios geológicos, climáticos, edafológicos e hidrográficos, establecidos y delimitados por el Instituto Nacional de Bosques INAB, aplicando los rangos permisibles de acuerdo a las regiones siguientes:
- i. TIERRAS DE LA LLANURA COSTERA DEL PACÍFICO**
Suelos de vocación forestal de protección no mayor al 15% del área total.
Suelos degradados no mayor al 5%, la combinación de ambos factores no debe superar el 15% del área total de la finca.
 - ii. TIERRAS VOLCÁNICAS DE LA BOCACOSTA**
Suelos de vocación forestal de protección no mayor al 40% del área total.
Suelos degradados no mayor al 15%, la combinación de ambos factores no debe superar el 40% del área total de la finca.
 - iii. TIERRAS ALTAS VOLCÁNICAS**
Suelos de vocación forestal de protección no mayor al 40% del área total.
Suelos degradados no mayor al 20%, la combinación de ambos factores no debe superar el 40% del área total de la finca.



iv. TIERRAS METAMÓRFICAS

Suelos de vocación forestal de protección no mayor al 30% del área total.

Suelos degradados no mayor al 15%, la combinación de ambos factores no debe superar el 30% del área total de la finca.

v. TIERRAS CALIZAS ALTAS DEL NORTE

Suelos de vocación forestal de protección no mayor al 40% del área total.

Suelos degradados no mayor al 15%, la combinación de ambos factores no debe superar el 40% del área total de la finca.

vi. TIERRAS CALIZAS BAJAS DEL NORTE

Suelos de vocación forestal de protección no mayor al 30% del área total.

Suelos degradados no mayor al 15%, la combinación de ambos factores no debe superar el 30% del área total de la finca.

vii. TIERRAS DE LAS LLANURAS DE INUNDACIÓN DEL NORTE

Suelos de vocación forestal de protección no mayor al 25% del área total.

Suelos degradados no mayor al 15%, la combinación de ambos factores no debe superar el 25% del área total de la finca.

viii. CASOS ESPECIALES

Aquellos inmuebles que sobrepasen los rangos aquí establecidos, pero que derivado de los estudios técnicos y socioeconómicos presentan características específicas que hagan viable el crédito, pueden ser conocidos y aprobados por el Consejo Directivo.

f) El Estudio Socioeconómico deberá establecer la situación de las relaciones sociales entre los actores involucrados y determinar si existen situaciones derivadas de procesos históricos como ocupación, colonato o bien de otra índole como la usurpación.

f.1) Ocupación. Para efectos de la presente Política, la ocupación se refiere al uso y disfrute de los productos de la tierra, con anuencia del propietario, durante un período no menor de diez años, lo cual será comprobado por el Fondo de Tierras. En los casos en donde se identifique la ocupación, si existe acuerdo de compra-venta de toda o una fracción del inmueble, esta podrá continuar el trámite correspondiente.



f.2) Colonato. Es el resultado de procesos históricos de relaciones sociales y económicas, donde familias campesinas tienen en posesión una fracción de un inmueble otorgada a ellos o sus antecesores como compensación por el trabajo prestado al o los propietarios. En estos casos el Fondo de Tierras podrá otorgar créditos para la compra de la fracción que no esté en posesión de los colonos, para lo cual se realizarán los estudios técnicos, jurídicos y sociales, así como la desmembración correspondiente por parte del propietario, previo al otorgamiento del crédito.

f.3) Pasivos laborales. Cuando se determine la existencia de pasivo laboral o cualquier otro arreglo entre las partes, se deberá presentar documentos de respaldo que acrediten el pago de pasivos laborales o del arreglo alcanzado. Si el acuerdo fuere el pago del pasivo laboral con una fracción de la finca, ésta no será sujeta a financiamiento por parte del Fondo de Tierras.

Donde no se tenga acuerdo se hará de conocimiento de las instancias vinculadas a la conflictividad agraria para que actúen de acuerdo a su competencia, solicitándoles la resolución certificada de culminación del proceso, la cual será retomada en el Fondo de Tierras para continuar con el trámite.

f.4) Usurpación. Cuando se presente solicitud que revele casos donde exista usurpación, estos deberán resolverse en los tribunales correspondientes, por lo cual no se le dará trámite a la solicitud presentada en el Fondo de Tierras.

4.4.3 TIPOS DE CRÉDITOS

CRÉDITOS A GRUPOS ORGANIZADOS

a) El Fondo de Tierras realizará los estudios técnicos para identificar y cuantificar las áreas que dentro de la comunidad no se destinarán para fines productivos, con el fin de que el monto del subsidio a capital incluya estas áreas.

b) Para estimar el impacto de las condiciones del crédito de la deuda remanente del grupo sobre cada familia, el Fondo de Tierras deberá tomar en cuenta las siguientes variables:

i. **Área productiva promedio por familia** para la producción de alimentos y generación de ingresos.



- ii. **Los ingresos por familia** que puedan generarse en dicha área en función de los productos seleccionados y el análisis de ingresos y egresos por unidad productiva.
- iii. **La capacidad de pago de las familias** en función de la satisfacción de sus necesidades básicas de la familia.

CRÉDITOS A PERSONAS INDIVIDUALES

Si el grupo optase por adquirir una finca y cancelar sus deudas en forma individual, el Fondo de Tierras facilitará el acceso a la tierra atendiendo las siguientes directrices:

- a) El Fondo de Tierras desmembrará de la finca matriz la cantidad de predios en función del número de miembros de la organización. Para el efecto, el Fondo de Tierras realizará los estudios técnicos que permitan orientar un ordenamiento territorial del suelo considerando el desarrollo comunitario y las áreas de conservación y protección de los recursos naturales.
- b) A cada beneficiario se le otorgarán dos escrituras públicas, una de vivienda y otra del área productiva, para garantizar la certeza jurídica de la tenencia de la tierra. Cada beneficiario será responsable ante el Fondo de Tierras de cancelar su deuda respectiva.
- c) Para estimar el impacto de las condiciones del crédito de la deuda individual de cada familia, el Fondo de Tierras deberá tomar en cuenta las siguientes variables:
 - i. **Área promedio por familia** para la producción de alimentos y generación de ingresos.
 - ii. **Los ingresos por familia** que pueda generar en dicha área en función de los productos seleccionados y el análisis de ingresos y egresos por unidad productiva.
 - iii. **La capacidad de pago de las familias** en función de la satisfacción de sus necesidades básicas de la familia.
- d) Las áreas que la comunidad requiera para la construcción comunitaria incluyendo el área de vivienda, serán subsidiadas a los beneficiarios o la comunidad, según se trate del área de vivienda o espacio de uso comunal.
- e) El tratamiento de las áreas destinadas a la protección y conservación de la flora, fauna y de los demás recursos naturales serán regulados bajo la figura de la concesión forestal u otras que se definan en el manual de operaciones correspondiente.

Ing. Agr. Axel López Anzueto
Secretario del Consejo Directivo
Fondo de Tierras



- f) El crédito que cada beneficiario adquiera ante el Fondo de Tierras se estructurará individualmente con base en el área de producción.

4.4.4 SUBSIDIOS

TASAS DE INTERÉS

Las tasas de interés aplicable a las operaciones de financiamiento para la compra de tierras, será como máximo el equivalente al promedio de las tasas pasivas de depósitos de ahorro del Sistema Bancario Nacional reportada mensualmente por la Superintendencia de Bancos, más los puntos porcentuales que el Consejo determine para cubrir los costos de administración del fideicomiso .

PERÍODO DE GRACIA

Los créditos para compra de tierras tendrán un período de gracia de hasta cuatro años aplicables a capital e intereses. El período de gracia lo podrá ampliar el Consejo Directivo en casos de crisis productivas, comerciales y desastres naturales plenamente comprobados.

MONTO DEL SUBSIDIO A CAPITAL

Para estimar el subsidio a capital se deberán tomar en cuenta las siguientes variables:

- a) Costo de la finca
- b) Área total
- c) Área de producción
- d) Área no dedicada a producción
- e) Área cultivable por agricultor
- f) Salario mínimo vigente
- g) Número de familias
- h) Ingreso proyectado por familia
- i) Capacidad de pago
- j) Plazo del crédito

MONTO DEL SUBSIDIO DE ALIMENTOS Y CAPITAL DE TRABAJO

Una vez determinado el subsidio a capital, el subsidio de alimentos y capital de trabajo deberá privilegiar la satisfacción de necesidades básicas y la naturaleza del proyecto productivo.

MONTO DEL SUBSIDIO DE ASISTENCIA TÉCNICA

El subsidio de asistencia técnica se regirá de acuerdo a la Estrategia de Asistencia Técnica aprobada por el Consejo Directivo y que debe considerar asistencia jurídica para la constitución de organizaciones para la producción y comercialización.



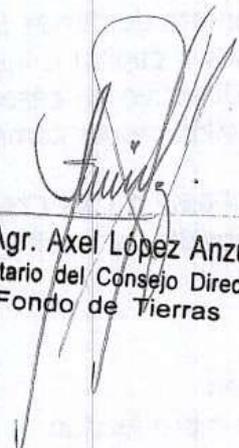
5. DESARROLLO DE INSTRUMENTOS

Para aplicar lo desarrollado en esta Política, la Gerencia General será la responsable de elaborar y presentar al Consejo para su aprobación el Manual de Operaciones de esta Política.

III. El presente punto resolutivo entra en vigencia, inmediatamente.

IV. Notifíquese.

Y PARA LOS EFECTOS QUE CORRESPONDAN, EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACION EN LA CIUDAD DE GUATEMALA EL TRES DE AGOSTO DE DOS MIL DIECISEIS.



Ing. Agr. Axel López Anzueto
Secretario del Consejo Directivo
Fondo de Tierras