



FONDO DE TIERRAS
SECRETARIA GENERAL

104-2012

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

Guatemala, 12 de septiembre de 2012.

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

NOTIFICA A:

***DIRECCION ADMINISTRATIVA FINANCIERA
DIRECCION DE ACCESO, GESTION Y DES. PRODUCTIVO
UNIDAD DE ASUNTOS JURIDICOS
ATENCION A CASOS ESPECIALES
GERENCIA DE FIDEICOMISO
UNIDAD DE PLANIFICACION
AUDITORIA INTERNA***

RESOLUCION DE CONSEJO DIRECTIVO NÚMERO 104-2012

Referencia: RESUELVE APROBAR LA POLITICA DE REESTRUCTURACION SOCIAL Y ECONOMICA DE LA DEUDA, DEL PROGRAMA DE ACCESO A LA TIERRA DEL FONDO DE TIERRAS.

RECIBE NOTIFICACIÓN:

M. M. C.
13/9/2012.

Adjunto: Certificación con 9 folios.



*Impulsando la productividad
con solidaridad*

**POLITICA DE REESTRUCTURACION SOCIAL Y
ECONOMICA DE LA DEUDA DEL PROGRAMA DE
ACCESO A LA TIERRA DEL FONDO DE TIERRAS**

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 CIENTO CUATRO GUION DOS MIL DOCE (104-2012) CONTENIDO EN EL ACTA NUMERO CUARENTA Y UNO GUION DOS MIL DOCE (41-2012) DE LA SESION EXTRAORDINARIA DEL CONSEJO DIRECTIVO, CELEBRADA EL SEIS DE SEPTIEMBRE DE DOS MIL DOCE, EL CUAL LITERALMENTE DICE:

PUNTO RESOLUTIVO NÚMERO 104-2012

EL CONSEJO DIRECTIVO DEL FONDO DE TIERRAS

CONSIDERANDO:

Que la Constitución Política de la República de Guatemala, impone como deber del Estado garantizar el desarrollo integral de sus ciudadanos, así mismo como obligación fundamental el velar por la elevación del nivel de vida de todos los habitantes del país, en sus artículos 2 y 19, respectivamente; y siendo que el Fondo de Tierras es una Institución Pública debe velar porque dichas obligaciones se hagan efectivas a través de sus políticas y programas.

CONSIDERANDO:

Que FONTIERRAS es una institución de naturaleza pública, participativa y de servicio, instituida para facilitar el acceso a la tierra mediante el otorgamiento de créditos para la compra de tierras y que el Decreto 24-99 del Congreso de la República, Ley del Fondo de Tierras, en su artículo 3, le establece como uno de sus objetivos, que el acceso a la tierra debe ser a través de mecanismos financieros adecuados bajo criterios de sostenibilidad económica y ambiental, así mismo establece en su artículo 4 que una de sus funciones es mejorar la condiciones de vida de sus beneficiarios.

CONSIDERANDO:

Que la población beneficiada del Programa de Acceso a la Tierra del Fondo de Tierras, son campesinas y campesinos sin tierra o con tierra insuficiente, en situación de pobreza o extrema pobreza, por lo que se hace necesario que la deuda adquirida por éstos, pueda ser considerada analizando caso por caso.

*Eddy Díaz Visquerre
Secretario del Consejo Directivo
Fondo de Tierras*



*Impulsando la productividad
con solidaridad*

**POLITICA DE REESTRUCTURACION SOCIAL Y
ECONOMICA DE LA DEUDA DEL PROGRAMA DE
ACCESO A LA TIERRA DEL FONDO DE TIERRAS**

POR TANTO:

Con fundamento en lo considerado y de conformidad con lo establecido en los Artículos 2 y 19 de la Constitución Política de la República de Guatemala, Artículos 1, 2, 3 literales c. y d., 4 literales f. y k., 6, 11, 12 literales a. y c. de la Ley del Fondo de Tierras, Decreto 24-99 del Congreso de la República; 3 y 15 del Reglamento de la Ley del Fondo de Tierras, Acuerdo Gubernativo número 199-2000; y 1, 2, 4, 5, 6, 7, 9, 24, 27, 42, 45, 53, 54, 55, 56, 62, 67 y 77 del Reglamento de Crédito del Fideicomiso "Fondo de Tierras Acuerdo de Paz".

RESUELVE:

I. APROBAR LA SIGUIENTE:

**POLÍTICA DE REESTRUCTURACIÓN SOCIAL Y ECONOMICA DE LA DEUDA, DEL
PROGRAMA DE ACCESO A LA TIERRA DEL FONDO DE TIERRAS.**

1. OBJETIVOS:

- a) Crear condiciones para la reorganización social y jurídica de la población beneficiaria del Programa de Acceso a la Tierra, con la finalidad de que mejoren sus condiciones de vida, brindándoles estabilidad social, legal y organizativa.
- b) Revisar caso por caso la situación productiva y crediticia de beneficiarios del Fondo de Tierras, cuyos créditos se encuentren vigentes, en mora y en cobro administrativo con el objeto de su reestructuración la cual contemple, analizar la viabilidad de ampliar los subsidios y con ello incentivar la construcción comunitaria y reestructuración de los créditos.
- c) Viabilizar la reestructuración de la cartera de créditos de Acceso a la Tierra del Fondo de Tierras, a través de la incorporación a la normativa institucional, de mecanismos sociales, legales, financieros y técnicos que permitan a la población beneficiaria, el desarrollo económico, la certeza jurídica de la propiedad y el fortalecimiento organizacional.
- d) Coadyuvar en el cumplimiento de la Política de Emergencia para la Reactivación Productiva, Renegociación de Créditos y Reestructuración de la Cartera.

Eddy Díaz Visquerre
Secretario del Consejo Directivo
Fondo de Tierras



*Impulsando la productividad
con solidaridad*

**POLITICA DE REESTRUCTURACION SOCIAL Y
ECONOMICA DE LA DEUDA DEL PROGRAMA DE
ACCESO A LA TIERRA DEL FONDO DE TIERRAS**

2. CIRCUNSTANCIAS ACTUALES:

La población beneficiada con créditos para la compra de determinadas fincas con recursos del Fideicomiso "Fondo de Tierras Acuerdo de Paz" y del Convenio de Préstamo Reembolsable Ministerio de Finanzas Públicas-FONTIERRAS, mayoritariamente han cumplido con sus obligaciones, sin embargo existen algunos casos que ha sido afectados por condiciones que eran imposible prever al momento del otorgamiento del crédito, tales como: sociales, naturales, económicas y legales, que han dificultado el cumplimiento normal de las obligaciones crediticias. Como consecuencia de lo anterior se han identificado cuatro elementos que resumen la situación de estas fincas:

- 2.1 Falta de certeza jurídica de la propiedad:** A consecuencia del abandono de la finca por algunos beneficiarios, fallecimiento de otros, formación de grupos antagónicos, el pago del crédito significa una carga casi imposible de cumplir, al punto que algunos de los créditos están en la fase de cobro administrativo, y eventualmente podría promoverse las acciones legales ante los Tribunales de Justicia, por lo que su derecho de propiedad está en riesgo.
- 2.2. Falta de capacidad de pago de la deuda:** Al existir conflictos sociales internos, ingresos económicos limitados y al no contar con capital de trabajo para proyectos productivos, la población beneficiaria no ha podido cumplir con el pago de la deuda.
- 2.3. Estructura organizacional deficiente:** El conflicto social generado entre la población beneficiaria, el surgimiento de grupos antagónicos a lo interno de las organizaciones o una débil estructura organizacional, impiden el trabajo colectivo y la coordinación de esfuerzos para lograr su desarrollo integral y cumplir con las obligaciones de pago.
- 2.4. Pérdida parcial del bien adquirido con el crédito:** Al existir una pérdida parcial del inmueble dado en garantía, ocasionada por casos fortuitos, la población beneficiaria se ha visto perjudicada en su patrimonio y en la voluntad de pago de la deuda.

3. COMPONENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN SOCIAL Y ECONÓMICA DE LA DEUDA

Se entiende por reestructuración social y económica de la deuda al cambio de la situación social, territorial y crediticia de la población beneficiaria, con el fin de mejorar las condiciones organizativas, económicas y de desarrollo de las comunidades.

La reestructuración comprende los componentes siguientes:

Eddy Díaz Visquera
Secretario del Consejo Directivo
Fondo de Tierras



3.1. Sensibilización de la población beneficiaria

Este componente consiste en hacer del conocimiento de la población beneficiaria, por parte de la Dirección y el personal del Fondo de Tierras, el contenido de la presente política con el objeto que conjuntamente se identifiquen y se establezcan mecanismos para la atención al caso concreto, generando los compromisos o acuerdos con los beneficiarios, para lo cual, el representante legal del Fondo de Tierras, deberá ser facultado por el Consejo Directivo para suscribir los instrumentos públicos necesarios, con el fin de brindar certeza legal a los procedimientos o rutas de abordaje para la reestructuración social de la deuda.

3.2. Modificaciones a la normativa institucional y creación de nuevas disposiciones

a) Modificar el Reglamento de Crédito del Fideicomiso "Fondo De Tierras Acuerdo De Paz".

Con la finalidad de implementar nuevos mecanismos para las modificaciones de las condiciones originales de los créditos otorgados con recursos del Fideicomiso "Fondo de Tierras Acuerdo de Paz".

b) Modificar el Reglamento Específico de Créditos con Recursos Provenientes del Convenio de Préstamo Reembolsable Ministerio de Finanzas Públicas-FONTIERRAS.

Con la finalidad de implementar mecanismos para las modificaciones de las condiciones originales de los créditos otorgados con recursos provenientes del Convenio suscrito entre el Ministerio de Finanzas Publicas y FONTIERRAS.

c) Modificar el Reglamento de Activos Extraordinarios del Fideicomiso "Fondo De Tierras Acuerdo De Paz".

Tiene por objeto modificar el ingreso de los activos extraordinarios que se encuentran en el marco de la presente Política, a los registros contables del Fideicomiso "Fondo de Tierras Acuerdo de Paz" de conformidad con los valores que sean equivalentes al saldo de capital de las deudas que correspondan, así como la regulación de los mecanismos para la venta de activos extraordinarios.

d) Modificar el Reglamento de Beneficiarios y Beneficiarias de Acceso a la Tierra del Fondo de Tierras.

Eddy Díaz Visquerre
Secretario del Consejo Directivo
Fondo de Tierras



Tiene por objeto adicionar la disposición relativa a definir la calidad de beneficiario(a) y el tratamiento a darles en el marco de la presente Política, así mismo, incluyen disposiciones relacionadas a la Política de género.

e) Modificar el Reglamento de Administración del Fideicomiso "Fondo de Tierras Acuerdo de Paz"

Tiene como objeto ampliar las funciones del comité técnico en cuanto al abordaje de la reestructuración de los créditos, de acuerdo a la presente política.

f) Crear el Manual de Operaciones para el Reglamento de Crédito y de Activos Extraordinarios del Fideicomiso "Fondo de Tierras Acuerdo de Paz"

El Consejo Directivo de FONTIERRAS aprobará el manual de operaciones que contenga los procedimientos técnicos y administrativos que le proponga la Gerencia General para la viabilidad de la presente Política, el cual deberá hacerse de conocimiento del fiduciario.

3.3. Ampliación del subsidio y pago por cesión de bienes

Tiene como finalidad revisar caso por caso el monto de los subsidios otorgados en los créditos vigentes, en mora y en cobro administrativo, con el objeto de analizar la viabilidad de ampliarlos en el marco de la Política de Reestructuración Social y Económica de la Deuda del Programa de Acceso a la Tierra, cuya ampliación podrá otorgarse con la cesión de una parte del inmueble, o con la recepción de un activo tangible o intangible, con base en la naturaleza y objetivos del Fondo de Tierras, para incentivar la construcción comunitaria y reestructuración de créditos.

3.4. Procedimientos jurídico-administrativos

El presente componente contiene los mecanismos legales y administrativos siguientes:

- a) Ejecución del crédito:** Este procedimiento se aplicará, en los casos cuyos créditos se encuentren: 1. en mora; 2. de plazo vencido; o 3. cuando la obligación sea mancomunada solidaria y se de anticipadamente por vencido el plazo.

Procedimiento: Este conlleva iniciar y promover ante los Tribunales de Justicia, el proceso en la vía de apremio, para ejecutar la obligación contraída por los beneficiarios y como consecuencia el inmueble dado en

Eddy Díaz Visquera
Secretario del Consejo Directivo
Fondo de Tierras



*Impulsando la productividad
con solidaridad*

**POLITICA DE REESTRUCTURACION SOCIAL Y
ECONOMICA DE LA DEUDA DEL PROGRAMA DE
ACCESO A LA TIERRA DEL FONDO DE TIERRAS**

garantía, pasará a ser un activo extraordinario del Fideicomiso "Fondo de Tierras Acuerdo de Paz".

Venta de activos extraordinarios: El Fideicomiso "Fondo de Tierras Acuerdo de Paz" deberá vender los activos extraordinarios que ingresen a su patrimonio, de conformidad con los mecanismos legales que el Consejo Directivo apruebe.

- b) Ejecución parcial del crédito otorgado en copropiedad:** Procederá en casos cuya obligación sea mancomunada simple, en donde habiendo un acuerdo previo con todos los copropietarios y posteriormente uno o varios de ellos obstaculicen el cumplimiento del acuerdo válidamente tomado, se procederá a ejecutar judicialmente la parte alícuota de los que obstaculicen.

Realizada la ejecución el Fondo de Tierras o el Fideicomiso "Fondo de Tierras Acuerdo de Paz", pasará a ser copropietario del inmueble con los derechos que tal calidad conlleva.

Los nuevos copropietarios pueden acordar la disolución de la copropiedad para luego adherirse a algún mecanismo de transmisión de la deuda y la propiedad.

- c) Transmisión de la deuda y de la propiedad:** Mecanismo dirigido a los casos en los que no sea necesaria la desmembración de la finca y estén presentes o representados el cien por ciento de los copropietarios y cuya finalidad será transmitir la deuda y por ende la propiedad a una persona jurídica. En éste caso especial, los antiguos propietarios que conformen la persona jurídica a la cual se trasladará la deuda, mantendrán la calidad de beneficiarios, por lo que, no se les aplicarán los procedimientos establecidos en la normativa del Fondo de Tierras para ser elegibles como beneficiarios.

- d) Pago por cesión de bienes de forma total o parcial a favor del Fideicomiso "Fondo de Tierras Acuerdo de Paz":** Mecanismo por medio del cual, el 100% de los propietarios o el número de beneficiarios que puedan tomar decisiones válidas para el caso de personas jurídicas, extinguen total o parcialmente la obligación transmitiendo en pago la propiedad total o parcial de inmueble a favor del Fideicomiso "Fondo de Tierras Acuerdo de Paz" o el Fondo de Tierras, el inmueble será registrado como activo extraordinario,

Eddy Díaz Visquerre
Secretario del Consejo Directivo
Fondo de Tierras



*Impulsando la productividad
con solidaridad*

**POLITICA DE REESTRUCTURACION SOCIAL Y
ECONOMICA DE LA DEUDA DEL PROGRAMA DE
ACCESO A LA TIERRA DEL FONDO DE TIERRAS**

- e) **Renuncia de derechos de copropiedad:** Mecanismo por medio del cual, los propietarios del inmueble renuncian a sus derechos de propiedad perdiendo la calidad de copropietarios, acrecentando de tal manera, el derecho de los demás.
- f) **Modificación del crédito para casos especiales:** Mecanismo aplicable a:
 - f.1. Créditos vencidos;
 - f.2. A casos en que existan deserciones, grupos antagónicos; o una combinación de ambos;
 - f.3. Para disolver la copropiedad y trasladar el inmueble y la deuda a varias personas jurídicas;
 - F.4. Casos fortuitos, por cuyo evento el inmueble que garantiza el crédito, haya sufrido una pérdida parcial de su área. En consecuencia, se modifican las condiciones del crédito para darles la atención adecuada, permitiéndoles, según sea el caso, la desmembración del inmueble, la división del crédito y de la garantía, transmisión de la deuda total o parcial, cambiar las formas de pago, plazo y otras condiciones del contrato, inclusive la modificación del monto de crédito para los casos fortuitos.

3.5. Reordenamiento social y territorial

- a) **Social:** El Fondo de Tierras, implementará procedimientos encaminados a la reorganización social y fortalecimiento organizacional de la población beneficiaria, mediante el acompañamiento para la conformación de las nuevas organizaciones con personalidad jurídica que sean necesarias para su reorganización social.
- b) **Territorial:** Para tal efecto, el Fondo de Tierras realizará estudios técnicos y/o socioeconómicos para determinar la factibilidad de realizar desmembraciones en los inmuebles que garantizan los créditos, con la finalidad de que las nuevas fincas que se formen sean transmitidas en función de la reorganización social de la población beneficiaria.

3.6. Créditos para proyectos productivos complementarios a la compra de la tierra

Al finalizar el proceso de reestructuración de la deuda, la población beneficiaria, podrá optar a créditos para proyectos productivos complementarios otorgados por el Fondo de Tierras que les permita contar con el capital de trabajo para su reactivación productiva.

Eddy Díaz Visquera
Secretario del Consejo Directivo
Fondo de Tierras



*Impulsando la productividad
con solidaridad*

**POLITICA DE REESTRUCTURACION SOCIAL Y
ECONOMICA DE LA DEUDA DEL PROGRAMA DE
ACCESO A LA TIERRA DEL FONDO DE TIERRAS**

3.7. Compromiso de apoyo a la gestión de proyectos productivos

El Fondo de Tierras se compromete a apoyar y acompañar a la población beneficiaria a gestionar, ante otras entidades gubernamentales, no gubernamentales, públicas o privadas, la obtención de recursos para proyectos productivos.

4. Aprobación de presupuesto.

Para la ejecución de la Política, se aprobará el presupuesto que presente la Gerencia General del Fondo de Tierras para cubrir los gastos fiscales, registrales, judiciales, administrativos y de servicios técnicos y profesionales u otros.

5. Coordinación y ejecución con el fiduciario.

El Fondo de Tierras, coordinará con el Banco de Desarrollo Rural, S. A. en su calidad de fiduciario del Fideicomiso "Fondo de Tierras Acuerdo de Paz" la ejecución de la presente Política con el propósito que la misma cumpla con los objetivos planteados.

6. Otorgamiento de mandatos judiciales.

A propuesta de la Gerencia General del Fondo de Tierras, el Consejo Directivo designará a los Abogados que ejercerán como Mandatarios Judiciales con Representación, dentro los procesos legales que se requieran en el marco de la presente Política, para lo cual el fiduciario deberá otorgar las escrituras correspondientes.

7. Casos no previstos.

Los casos no previstos en esta Política serán resueltos por el Consejo Directivo del Fondo de Tierras.

8. Vigencia.

Esta Política cobrará vigencia a partir de la aprobación por parte del Consejo Directivo del Fondo de Tierras y sustituye la aprobada en el punto resolutivo 36-2011.

- II.** Se faculta al Gerente General del Fondo de Tierras para realizar las diligencias y Cartas de Entendimiento necesarias ante las autoridades del Gobierno Central y Órganos del Estado, con el objeto de que los procesos y diligencias que son parte de la presente política y que deban realizarse en otras instituciones del Estado, se lleven a cabo con celeridad preferente.

Eddy Díaz Visquera
Secretario del Consejo Directivo
Fondo de Tierras



*Impulsando la productividad
con solidaridad*

**POLITICA DE REESTRUCTURACION SOCIAL Y
ECONOMICA DE LA DEUDA DEL PROGRAMA DE
ACCESO A LA TIERRA DEL FONDO DE TIERRAS**

III. Se instruye al Gerente General para que presente al Consejo Directivo informes cuatrimestrales sobre la ejecución de la presente Política.

IV. NOTIFIQUESE

**Y PARA LOS EFECTOS QUE CORRESPONDAN, EXTIENDE LA PRESENTE
CERTIFICACION EN LA CIUDAD DE GUATEMALA EL ONCE DE SEPTIEMBRE
DE DOS MIL DOCE.**



Eddy Díaz Visquerra
Secretario del Consejo Directivo
Fondo de Tierras