

004-2021

CONVENIO NÚMERO CERO CERO CUATRO GUIÓN DOS MIL VEINTIUNO PARA LA ENTREGA DE SUBSIDIOS NO REEMBOLSABLES DEL PROGRAMA DE ACCESO A LA TIERRA VÍA CRÉDITO SUBSIDIADO, ENTRE EL FONDO DE TIERRAS Y LA "ASOCIACIÓN CIVIL AGRÍCOLA LA COLORADA", LA QUE PODRÁ ABREVIARSE -ACIALCO-

En la Ciudad de Guatemala, el dieciocho de junio de dos mil veintiuno, NOSOTROS: **BAYRON ARNULFO BIN QUEJ**, de treinta y siete años de edad, casado, guatemalteco, Ingeniero Forestal, con domicilio en el Departamento de Guatemala, me identifico con el Documento Personal de Identificación -DPI- con Código Único de Identificación -CUI- número un mil ochocientos cincuenta y siete espacio catorce mil quinientos noventa y cinco espacio un mil seiscientos cuatro (1857 14595 1604), extendido por el Registro Nacional de las Personas de la República de Guatemala el ocho de junio de dos mil diecisiete, actúo en mi calidad de GERENTE GENERAL y REPRESENTANTE LEGAL del FONDO DE TIERRAS, Institución que en lo sucesivo del presente instrumento, como Entidad Pública Otorgante podrá denominarse "FONTIERRAS", personería que acredito con los siguientes documentos: a) Certificación del Punto Resolutivo número cuarenta y dos guion dos mil veintiuno (42-2021), contenido en el Acta número veintisiete guion dos mil veintiuno (27-2021) de la Sesión Extraordinaria del Consejo Directivo del Fondo de Tierras, celebrada en la ciudad de Guatemala el dieciocho (18) de mayo de dos mil veintiuno (2021), por medio del cual el Honorable Consejo Directivo del Fondo de Tierras, me nombra como Gerente General y Representante Legal del Fondo de Tierras. El acta referida en la literal anterior está asentada en el Libro de Actas de Sesiones del Consejo Directivo del Fondo de Tierras, autorizado por la Contraloría General de Cuentas con el número de Registro L DOS (L 2) CINCUENTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y SEIS (52886), y la certificación es extendida con fecha veintiséis (26) de mayo de dos mil veintiuno (2021); encontrándose la Gerencia General autorizada por el Consejo Directivo del Fondo de Tierras para la celebración del presente Convenio y sus Adendas, de conformidad con lo estipulado en el Punto Resolutivo número sesenta y uno guion dos mil dieciséis (61-2016), contenido en el Acta número treinta y nueve

AGRÍCOLA LA COLORADA", LA QUE PODRÁ ABREVIARSE – ACIALCO-; conforme a las siguientes estipulaciones: **PRIMERA: ANTECEDENTES.** A) EL "FONTIERRAS" es una entidad descentralizada del Estado de naturaleza pública, participativa y de servicio que goza de autonomía funcional, con personalidad jurídica, patrimonio y recursos propios, con competencia y jurisdicción en todo el territorio nacional, creada 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. B) "LA ENTIDAD BENEFICIARIA" es una entidad formada por campesinos y campesinas, beneficiarios del Programa de Acceso a la Tierra vía crédito subsidiado, del Fondo de Tierras, constituidos para explotar directa y personalmente la tierra, en forma eficiente y racional, aportando su trabajo, conocimientos y habilidades, para el óptimo aprovechamiento de la tierra y sus recursos, y la buena administración del capital de trabajo, en la búsqueda de mejores condiciones para el desarrollo de su economía familiar campesina, a fin de satisfacer sus propias necesidades, comercializar, transformar o industrializar sus productos y, en general, mejorar sus condiciones de vida, teniendo plena capacidad para adquirir derechos y contraer obligaciones. **SEGUNDA: BASE LEGAL.** El presente convenio se fundamenta en lo que para el efecto preceptúan los artículos: 1, 2, 4, 9, 11, 12, 13, 14 literal a., 20, 21, 22, 23, 32 y 33 de la Ley del Fondo de Tierras, Decreto Número 24-99 del Congreso de la República de Guatemala; 1, 21 y 38 de su Reglamento, Acuerdo Gubernativo Número 199-2000 del Presidente de la República; el Reglamento de Inscripción de Asociaciones Civiles, contenido en el Acuerdo Gubernativo 512-98; y Artículos 1, 2, 3, 4, 5, 14 y 15 del Acuerdo Gubernativo Número 55-2016, Reglamento de Manejo de Subsidios y Subvenciones y las Reformas a los artículos 3, 4 y 5 mediante el Acuerdo Gubernativo 142-2017. **TERCERA: OBJETO DEL CONVENIO.** En virtud del otorgamiento de subsidios que el Fondo de Tierras concede a los beneficiarios del Programa de Acceso a la Tierra conforme el Artículo 32 de la Ley del Fondo de Tierras, y lo dispuesto en el Artículo 5 del Acuerdo Gubernativo Número 55-

del Fondo de Tierras y su modificación mediante Punto Resolutivo 28-2020 del Consejo Directivo del Fondo de Tierras, así como en el Manual de Procedimientos del referido Reglamento aprobado por el Consejo Directivo por medio del Punto Resolutivo 24-2020. **QUINTA: DE LA EJECUCIÓN FINANCIERA.** Dentro del plan anual de financiamiento para el ejercicio fiscal 2021 se dejaron programados los recursos financieros por parte de "FONTIERRAS" en concepto de subsidios a "LA ENTIDAD BENEFICIARIA" los cuales serán desembolsados a requerimiento de la "ENTIDAD BENEFICIARIA", después de haber cumplido con los requisitos establecidos. **SEXTA: ESTRUCTURA PRESUPUESTARIA.** Para el ejercicio fiscal 2021 corresponde la siguiente partida presupuestaria: Subsidio para capital de trabajo. Dentro de la red programática, del Programa 12, Actividad 02, Familias beneficiadas con subsidio para proyectos ejecutados con asistencia técnica, partida presupuestaria siguiente: 11200057-12-00-000-002-000-512-1703-12. Para los siguientes años, se deberá afectar la partida presupuestaria que corresponda a cada ejercicio fiscal o la que la Dirección Administrativa asigne. **SÉPTIMA: OBJETIVOS Y DESEMBOLSOS A CUMPLIR.** Los objetivos, metas e indicadores a cumplir se describen a continuación:

OBJETIVOS	METAS	INDICADORES
Incorporar a hombres y mujeres que conforman la Asociación, en la economía regional y nacional a través de la implementación de un proyecto productivo basado en la utilización racional de los recursos agua, bosque y suelo.	17 familias beneficiadas con recurso de capital de trabajo y asistencia técnica.	17 familias beneficiadas
	11 subproyectos ejecutados con capital de trabajo.	77.69 hectáreas destinadas al desarrollo de los subproyectos.

El destino y distribución de los desembolsos, con detalle del monto será el siguiente:

DISTRIBUCIÓN DEL SUBSIDIO MONETARIO DIRECTO PARA CAPITAL DE TRABAJO				
ACTIVIDAD PRODUCTIVA	HAS	AÑOS		TOTALES
		1	2	
Apicultura (100 colmenas)	0.12	93,399.90	0.00	93,399.90
Establecimiento y Mantenimiento de Limón Persa	4.00	101,758.56	24,997.71	126,756.27
Cultivo de Pepitoria (asociado y un ciclo)	4.00	26,275.92	0.00	26,275.92
Ganado bovino de doble propósito	42.51	382,791.50	0.00	382,791.50

adecuado de los mismos, de conformidad con el artículo 5 del Acuerdo Gubernativo Número 55-2016, reformado mediante el artículo 3 del Acuerdo Gubernativo 142-2017, y "LA ENTIDAD BENEFICIARIA" se obliga a proporcionar oportunamente los documentos de soporte que se le requieran y propiciar las condiciones adecuadas para efectuar las verificaciones que sean necesarias para tal efecto. **DÉCIMA: VERIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO.** Previo a que "FONTIERRAS" traslade recursos a "LA ENTIDAD BENEFICIARIA", verificará el cumplimiento de los procedimientos que para el efecto de la cuentadancia y/o probidad establece la Contraloría General de Cuentas y que debe cumplir "LA ENTIDAD BENEFICIARIA". **DÉCIMA PRIMERA: INFORMES DE AVANCE FÍSICO Y FINANCIERO.** "LA ENTIDAD BENEFICIARIA" se compromete a cumplir lo dispuesto en el Artículo 14 del Acuerdo Gubernativo Número 55-2016, especialmente lo referente a remitir a la Dirección de Transparencia Fiscal del Ministerio de Finanzas Públicas, al Congreso de la República de Guatemala, a la Contraloría General de Cuentas y a "LA ENTIDAD OTORGANTE" en los primeros diez días de cada mes, el informe correspondiente al mes inmediato anterior, sobre el avance físico y financiero, destacando los objetivos, metas, indicadores y resultados alcanzados con los recursos transferidos, así como la población beneficiaria, cualquier contingencia derivada de factores externos que afecten el desarrollo de los subproyectos productivos, deberá documentarse en el referido informe; y lo referente a la contratación del recurso humano, información que será remitida en forma electrónica de conformidad con los formatos que el Ministerio de Finanzas Públicas defina para el efecto. **DÉCIMA SEGUNDA: VIGENCIA DEL CONVENIO.** El presente convenio estará vigente desde la fecha de suscripción, hasta que se opere cada uno de los desembolsos acreditados y se liquide la totalidad del subsidio monetario directo para capital de trabajo aprobado, al que tienen derecho los miembros de "LA ENTIDAD BENEFICIARIA". **DÉCIMA TERCERA: MODIFICACIONES:** Las partes convienen que este instrumento podrá modificarse de común acuerdo, por medio de Adendas que formarán parte del mismo. **DÉCIMA CUARTA: ACEPTACIÓN.** En los términos



SECRETARIA GENERAL

FORM. SG-CD-06-2021

32-2021

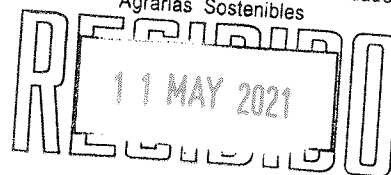
**NOTIFICACIÓN DE PUNTO RESOLUTIVO
DEL CONSEJO DIRECTIVO DEL FONDO DE TIERRAS**

Guatemala, 11 de mayo de 2021

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

- NOTIFICA A**
- **DIRECCION ADMINISTRATIVA FINANCIERA INTERINA+ Expediente conformado por Tomo I de 160 folios y Tomo II de 477 folios original**
 - DIRECCION DE ACCESO A LA TIERRA VÍA CRÉDITO SUBSIDIADO
 - **DIRECCION DE DESARROLLO DE COMUNIDADES AGRARIAS SOSTENIBLE + Disco Compacto con Tomos**
 - COORDINACION DE PLANIFICACION, SEGUIMIENTO, EVALUACIÓN Y POLÍTICAS
 - DIRECCION DE REGULARIZACION Y JURIDICA
 - COORDINACION JURIDICA DE ACCESO A LA TIERRA
 - UNIDAD DE NOTARIADO
 - AUDITORIA INTERNA

FONDO DE TIERRAS
Dirección de Desarrollo de Comunidades
Agrarias Sostenibles



PUNTO RESOLUTIVO DE CONSEJO DIRECTIVO NÚMERO 32-2021

HORA: 12:46 FIRMA: *Alexis*

RESUELVE: APROBAR un crédito a favor de la ASOCIACIÓN CIVIL AGRÍCOLA LA COLORADA, para la compra de la Finca El ZAPOTE por la cantidad de Q.1, 550,000.00.

RECIBE NOTIFICACIÓN:

SE ADJUNTA: Punto Resolutivo No. 32-2021 de 18 folios Y **Expediente conformado por Tomo I de 160 folios y Tomo II de 477 folios**



LA INFRASCRITA SECRETARIA INTERINA 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 TREINTA Y DOS GUION DOS MIL VEINTIUNO (32-2021) CONTENIDO EN EL ACTA NÚMERO VEINTITRES GUION DOS MIL VEINTIUNO (23-2021) DE LA SESIÓN ORDINARIA DEL CONSEJO DIRECTIVO, CELEBRADA EL CINCO DE MAYO DE DOS MIL VEINTIUNO, MEDIANTE LA MODALIDAD DE COMUNICACIÓN SIMULTANEA A DISTANCIA Y EL CUAL LITERALMENTE DICE:

PUNTO RESOLUTIVO NÚMERO 32-2021

EL CONSEJO DIRECTIVO DEL FONDO DE TIERRAS

CONSIDERANDO

Que de conformidad con el Decreto número 24-99 del Congreso de la República, Ley del Fondo de Tierras; el Fondo de Tierras es una institución de naturaleza pública, participativa y de servicio, instituida 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.

CONSIDERANDO

Que el artículo 12, literal k. del Decreto número 24-99 del Congreso de la República, Ley del Fondo de Tierras, establece como función de este Consejo conocer y aprobar los proyectos de financiamiento a beneficiarios del Fondo de Tierras; y según lo preceptuado por el artículo 25 del Acuerdo Gubernativo número 199-2000, Reglamento de la Ley del Fondo de Tierras, las formas de acceso a la tierra a través del Fondo de Tierras son adjudicación, otorgamiento de créditos para compra de tierras y otorgamiento de créditos para arrendamiento de tierras con o sin opción de compra.

CONSIDERANDO

Que de conformidad con el **Dictamen Socioeconómico** número DAT-CAT-DSE-017-2020-WEPR de fecha veinticuatro de noviembre de dos mil veinte, presentado por el Ingeniero Walter Enrique Ponce Ruiz en su calidad de Técnico de Acceso a la Tierra Regional, Fondo de Tierras Petén, con el Visto Bueno del Ingeniero Carlos Felipe Cruz Argueta, Sub Coordinador Socioeconómico del Fondo de Tierras, emite dictamen

Licda. Ingrid C. Osorio Matul
Secretaria Interina del Consejo Directivo
FONDO DE TIERRAS



favorable para diecisiete (17) familias de la ASOCIACIÓN CIVIL AGRÍCOLA LA COLORADA - ACIALCO, para continuar con el Proceso de Acceso a la Tierra Vía Crédito y Subsidio.

CONSIDERANDO

Que en **Informe Técnico Legal Número 02-2019** Referencia GASC/MDPMG emitido por el Departamento de Desarrollo del SIGAP, Departamento de Asesoría Jurídica, Consejo Nacional de Áreas Protegidas, CONAP Región VIII, San Benito, Petén el 22 de julio de 2019, al analizar técnicamente la solicitud del Coordinador Área Técnica Regional de la Oficina Regional del Fondo de Tierras, Petén sobre la oferta de la finca sin nombre ubicada en el municipio de Flores, departamento de Petén, informa: a) que según la Constancia de Ubicación No. 648-2019 emitida por el Centro de Monitoreo y Evaluación -CEMEC-, CONAP, Petén, la Finca se encuentra en la Reserva de la Biósfera Maya, Categoría VI; b) que la fracción de área correspondiente a la Finca en referencia, está ubicada en la Zona de Amortiguamiento y su manejo es lo que estipula el Plan Maestro de la Reserva de la Biósfera Maya; c) que se le aplica el Plan Maestro de la Reserva de la Biósfera Maya, segunda actualización; d) que la Política de Asentamientos Humanos para las Áreas Protegidas Petén que se encuentra vigente, le corresponde respetar; y e) que los Proyectos Productivos que se podrían establecer en la finca, indica que se puede realizar cualquier actividad productiva, sin embargo se deberá tomar en cuenta lo establecido en los artículos 10 y 20 del Decreto 4-89, que contiene la Ley de Áreas Protegidas, y que cumpla con la legislación vigente del país, debiendo también observar lo que permita la normatividad en el Plan Maestro de la Reserva de la Biósfera Maya -RBM-.

CONSIDERANDO

Que en la **Visita de Reconocimiento** de la Finca El Zapote, ubicada en jurisdicción del municipio de Flores, departamento de Petén realizada el veintinueve de agosto de dos mil diecinueve por el Ingeniero Walter Enrique Ponce Ruiz en su calidad de Técnico de Acceso a la Tierra Regional, con el Visto Bueno del Ingeniero Arturo Iván Martínez Torres, Coordinador Regional, todos del Fondo de Tierras Regional Petén; con base en la capacidad del uso de la tierra, según la metodología del INAB, el potencial productivo de la finca, el acceso, la hidrología, el análisis de criterios limitantes o favorables, la matriz multicriterios para priorización de problemas y que la finca cumple con cada uno de los criterios técnicos evaluados en campo, emite dictamen técnico FAVORABLE para que pueda continuar con el proceso en el Programa de Acceso a la Tierra Vía Crédito y Subsidio.

Licda. Ingrid C. Osorio Matul
Secretaría Interina del Consejo Directivo
FONDO DE TIERRAS



CONSIDERANDO

Que de conformidad con el **Estudio Registral y Catastral** de la Finca conocida en campo como "El Zapote", ubicada en el municipio de Flores, departamento de Petén efectuado en septiembre del dos mil diecinueve por el Ingeniero Walter Enrique Ponce Ruiz en su calidad de Técnico de Acceso a la Tierra Regional, con el Visto Bueno del Ingeniero Arturo Iván Martínez Torres, Coordinador Regional, todos del Fondo de Tierras Regional Petén y su Adenda de fecha ocho de febrero de dos mil veintiuno efectuada por el Ingeniero Walter Enrique Ponce Ruiz en su calidad de Técnico de Acceso a la Tierra Regional, Oficina Regional de Petén del Fondo de Tierras, con base a la información recabada en gabinete y en campo para la realización del estudio registral y catastral de la finca inscrita en el Registro General de la Propiedad con el número 1166, folio 166 libro 43 E de Petén, se estableció que el inmueble en estudio no posee problemas registrales y catastrales, en consecuencia se emite Dictamen Favorable para que la finca pueda continuar su trámite dentro del proceso de Acceso a la Tierra Vía Crédito Subsidiado.

CONSIDERANDO

Que en el **Estudio Semidetallado de Suelos y Capacidad de Uso de la Tierra** de la Finca El Zapote, ubicada en el municipio de Flores, departamento de Petén, efectuado en abril del dos mil veinte por el Ingeniero Walter Enrique Ponce Ruiz en su calidad de Técnico de Acceso a la Tierra Regional, con el Visto Bueno del Ingeniero Arturo Iván Martínez Torres, Coordinador Regional, todos del Fondo de Tierras Regional Petén, con base a la información recabada en campo, se determinó la capacidad de uso de la tierra con la metodología Fontierras, en función de las variables: pendiente, profundidad efectiva del suelo, erosión, textura del suelo, pedregosidad, fertilidad, drenaje, inundación y el clima; además se tomó en cuenta el potencial productivo de la finca, se establece que la finca conocida como El Zapote CUMPLE con los criterios técnicos evaluados en campo, en consecuencia se emite Dictamen Favorable para que la finca pueda continuar con el proceso de Acceso a la Tierra Vía Crédito subsidiado.

CONSIDERANDO

Que de conformidad con el **Dictamen Jurídico FT-ORP-CJR-03-2019** de fecha veintiséis de agosto de dos mil diecinueve efectuado por Maribel Girón Quezada, Analista Jurídica Regional con el Visto Bueno del Licenciado Juan José Berges Lima, Coordinador Jurídico Regional de la Oficina Regional del Fondo de Tierras de Petén, emite DICTAMEN FAVORABLE para el inmueble inscrito en el Registro General de la Propiedad de la Zona Central bajo el número de finca 1166, folio 166 del libro 43 E de

Licda. Ingrid C. Osorio Matul
Secretaria Interina del Consejo Directivo
FONDO DE TIERRAS



El Petén, propiedad de la señora MIRIAN AZUCENA SANDOVAL CARDONA, para continuar con el trámite del expediente en el Programa de Acceso a la Tierra Vía Crédito Subsidiado, toda vez que no existe ningún impedimento legal para atender la oferta y la demanda de la finca relacionada.

CONSIDERANDO

Que mediante **Avalúo Comercial** de la Finca El Zapote, Flores, Petén, Avalúo Comercial Número 011-2020, practicado a la finca inscrita en el Registro General de la Propiedad con el número 1166, folio 166 del libro 43 E de El Petén el 11 de noviembre de 2020 por el Ingeniero Agrónomo Nery Orlando Pinto, Valuador Autorizado Registro No. 1680-P-2017, se estableció que la finca tiene un valor comercial de un millón ochocientos veintiocho mil doscientos cuarenta y cuatro quetzales con ochenta y un centavos (Q.1,828,244.81).

CONSIDERANDO

Que de conformidad con el **Acta de Negociación** contenida en Acta Notarial, autorizada en el municipio de San Benito del departamento de Petén el quince de diciembre de dos mil veinte por la Notaria Seyla Alexi Escobar Córdova, con la intervención del Ingeniero Agrónomo Wener Mamerto Fuentes Orozco, Director Técnico del Fondo de Tierras como facilitador de la negociación, nombrado por el Gerente General del Fondo de Tierras mediante Resolución de Gerencia General número 5-2016, comparecieron la señora Mirian Azucena Sandoval Cardona, propietaria de la finca inscrita en el Registro General de la Propiedad con el número 1166, folio 166 del libro 43 E de El Petén y el señor Samuel Pablo Ramírez en su calidad de Presidente de la Junta Directiva y Representante Legal de la "ASOCIACIÓN CIVIL AGRÍCOLA LA COLORADA", la que podrá abreviarse -ACIALCO-, en la cual después de efectuar amplias deliberaciones sobre el precio, las partes acordaron negociar la Finca El Zapote por el precio de **UN MILLÓN QUINIENTOS CINCUENTA MIL QUETZALES (Q.1,550,000.00)**.

CONSIDERANDO

Que en **Dictamen Técnico** FT-DAT-CAT-001-2021 de fecha 12 de febrero de 2021, el Ingeniero Agrónomo Rolando Antonio Lemus Alarcón, Coordinador de Acceso a la Tierra Vía Crédito Subsidiado, concluye que el Proyecto Productivo de la Finca El Zapote es viable técnica y financieramente, y conforme a los reglamentos vigentes en el Fondo de Tierras, la Coordinación de Acceso a la Tierra Vía Crédito Subsidiado establece que el expediente puede proseguir su trámite y ser conocido por el Comité Técnico del



Fideicomiso Fondo de Tierras Acuerdo de Paz y el Consejo Directivo del Fondo de Tierras.

CONSIDERANDO

Que en **Dictamen Técnico** FT-DAT-CAT-001-2021 de fecha 15 de febrero de 2021, el Ingeniero Wener Fuentes, Director de Acceso a la Tierra del Fondo de Tierras **DICTAMINA** que el expediente número 1113 cumple con la normativa administrativa y técnica del Fondo de Tierras, para continuar el trámite y trasladarlo a las instancias correspondientes.

CONSIDERANDO

Que el **Informe de Auditoria Interna** número FT-AI-CD-04-2021 y Auditoria Especializada al Trámite de solicitud de crédito del expediente de la Finca El Zapote, ubicada en el municipio de Flores, departamento de Petén, de fecha 24 de marzo de 2021, concluye que las 17 familias activas solicitantes del crédito, reúnen los criterios de elegibilidad establecidos en la Ley del Fondo de Tierras y que el expediente cumple con los requisitos establecidos en la legislación, reglamentación y normativa vigente aplicable, cuenta con los dictámenes y opiniones favorables de las diferentes unidades técnicas correspondientes del Fondo de Tierras y con la aprobación de la Coordinación de Acceso a la Tierra Vía Crédito Subsidiado; por lo que se establece que el expediente de solicitud de crédito para la compra de la Finca El Zapote, por parte de la "ASOCIACIÓN CIVIL AGRÍCOLA LA COLORADA" -ACIALCO-, puede continuar con el trámite correspondiente.

CONSIDERANDO

Que el Comité Técnico del Fideicomiso Fondo de Tierras Acuerdo de Paz, con base en las facultades que le confiere la literal e) del artículo 5 del Reglamento de Administración del Fideicomiso "Fondo de Tierras Acuerdo de Paz", mediante acta número cero tres guion dos mil veintiuno (03-2021) de fecha siete de abril de dos mil veintiuno, tomando en cuenta que el Proyecto Productivo propuesto es viable y factible, así como haber determinado que la propuesta económica y financiera presentada reúne los argumentos técnicos necesarios que permiten la sostenibilidad y la generación de ingresos para las familias solicitantes del crédito, resolvió emitir **Opinión Técnica Favorable**, con el número cero dos guion dos mil veintiuno (02-2021).

Licda. Ingrid C. Osorio Matul
Secretaría Interina del Consejo Directivo
FONDO DE TIERRAS



POR TANTO:

En cumplimiento de las funciones asignadas en la literal k. del artículo 12 del Decreto Número 24-99 del Congreso de la República, Ley del Fondo de Tierras; y siendo que una de las formas de acceso a la tierra de las estipuladas en el artículo 25 del Acuerdo Gubernativo número 199-2000 Reglamento de la Ley del Fondo de Tierras, es la del otorgamiento de créditos para la compra de tierras, y en base a lo preceptuado en los Reglamentos del Fideicomiso Fondo de Tierras Acuerdo de Paz, y lo considerado, este Consejo Directivo.

RESUELVE

1. **APROBAR** un crédito a favor de la "**ASOCIACIÓN CIVIL AGRÍCOLA LA COLORADA**", la que podrá abreviarse **-ACIALCO-**, con recursos del Fideicomiso Fondo de Tierras Acuerdo de Paz, en las condiciones siguientes:

- 1.1 MODALIDAD: MUTUO CON GARANTÍA HIPOTECARIA.
- 1.2 SOLICITANTE: "ASOCIACIÓN CIVIL AGRÍCOLA LA COLORADA", la que podrá abreviarse **-ACIALCO-**, integrada por 33 asociados (16 hombres y 17 mujeres), de los cuales 16 hombres representan a su núcleo familiar y 1 mujer representa a su núcleo familiar de conformidad con el Estudio Socioeconómico, que constituyen las 17 familias beneficiarias.
- 1.3 MONTO AUTORIZADO: UN MILLÓN QUINIENTOS CINCUENTA MIL QUETZALES (Q.1,550,000.00).
- 1.4 DESTINO: COMPRA DE TIERRA, específicamente financiamiento para la compra de la Finca conocida como "EL ZAPOTE", la cual está inscrita en el Registro General de la Propiedad con el número 1166, folio 166 del libro 43 E de El Petén.
- 1.5 UBICACIÓN DE LA FINCA: Municipio de Flores, Departamento de Petén.
- 1.6 EXTENSIÓN SUPERFICIAL DE LA FINCA A FINANCIAR:
 - 1.6.1 REGISTRAL: 81 Hectáreas, 95 Áreas, 74.40 Centiáreas

Licda. Ingrid C. Osorio Matul
Secretaría Interina del Consejo Directivo
FONDO DE TIERRAS



1.6.2 CATASTRAL:

80 **Hectáreas**, 90 **Áreas**, 08.64 **Centiáreas**

1.7 FORMA DE PAGO:

Una vez formalizada la Compraventa y el Mutuo con Garantía Hipotecaria e inscrita la garantía hipotecaria en primer lugar en el Registro General de la Propiedad sobre la finca inscrita con el número 1166, folio 166 del libro 43 E de El Petén, a favor del Banco de Desarrollo Rural, Sociedad Anónima, BANRURAL, en su calidad de Fiduciario del Fideicomiso denominado "Fondo de Tierras Acuerdo de Paz", se faculta al Gerente General del Fondo de Tierras para que instruya al Banco de Desarrollo Rural, Sociedad Anónima, BANRURAL, en la calidad con que actúa, para la entrega de los fondos a la vendedora de la Finca conocida como "EL ZAPOTE", señora **MIRIAN AZUCENA SANDOVAL CARDONA** por la cantidad de **Q.1,550,000.00** mediante una sola entrega, forma de entrega previamente aceptada por las partes. El Gerente General del Fondo de Tierras emitirá la instrucción correspondiente al BANCO DE DESARROLLO RURAL, SOCIEDAD ANÓNIMA en la calidad con que actúa, para la entrega de los fondos una vez haya verificado la inscripción de la garantía hipotecaria en primer lugar a favor del BANCO DE DESARROLLO RURAL, SOCIEDAD ANÓNIMA, BANRURAL, en su calidad de Fiduciario del Fideicomiso denominado "Fondo de Tierras Acuerdo de Paz" en el Registro General de la Propiedad sobre la finca inscrita con el número 1166, folio 166 del libro 43 E de El Petén.

1.8 SUSCRIPCIÓN DE CONVENIO:

El Gerente General del Fondo de Tierras deberá suscribir con el Representante Legal de la "ASOCIACIÓN CIVIL AGRÍCOLA LA COLORADA", la que podrá abreviarse -ACIALCO-, el Convenio para el manejo de subsidios otorgados por el Estado que establece el Artículo 5 del Acuerdo Gubernativo Número 55-2016 del Presidente de la

Licda. Ingrid C. Osorio Matul
Secretaría Interina del Consejo Directivo
FONDO DE TIERRAS



República de Guatemala, Reglamento de Manejo de Subsidios y Subvenciones.

1.9 APERTURA DEL CRÉDITO: La apertura del crédito y registro contable correspondiente la efectuará el Fiduciario del Fideicomiso denominado "Fondo de Tierras Acuerdo de Paz" cuando la Gerencia General le comunique al Fiduciario que se ha cumplido con la suscripción del Convenio para el manejo de subsidios otorgados por el Estado, para que éste aplique el subsidio a capital adeudado que complementa el plan de amortizaciones establecido en el numeral 1.13 del presente Punto Resolutivo.

1.10 PLAZO: El plazo del mutuo principia a partir de la fecha de la escritura pública en que se formalice el financiamiento, y vence el 7 de julio de 2022.

1.11 PERIODO DE GRACIA: La "ASOCIACIÓN CIVIL AGRÍCOLA LA COLORADA", la que podrá abreviarse -ACIALCO-, gozará para el pago de capital e intereses de un período de gracia de un (1) año a partir de la fecha de la escritura pública en que se formalice el mutuo.

1.12 TASA DE INTERÉS: Dos punto ochenta y dos por ciento (2.82%) anual calculado sobre saldos, aplicable a partir de la fecha de entrega de los fondos. Los intereses se pagarán anualmente a partir de la finalización del período de gracia y de acuerdo con el plan de amortizaciones. La tasa de interés será variable de conformidad con el artículo 11 literal a) del Reglamento de Crédito del Fideicomiso Fondo de Tierras Acuerdo de Paz.

1.12.1 RECARGO POR MORA: Los intereses vencidos podrán pagarse sin recargo, hasta diez (10) días hábiles posteriores a la fecha de vencimiento de la obligación de pago.

Licda. Ingrid C. Osorio Matul
Secretaria Interina del Consejo Directivo
FONDO DE TIERRAS



A partir del día once (11), la parte deudora deberá pagar un recargo por mora equivalente al cincuenta por ciento (50%) de la tasa de interés que se aplica al crédito. Este procedimiento deberá incluirse en el respectivo contrato de crédito.

1.13 RECUPERACIÓN:

Durante el período de gracia no pagarán capital e intereses. Derivado del vencimiento del Fideicomiso "Fondo de Tierras Acuerdo de Paz", el 7 de julio de 2022 se pagará el saldo del capital adeudado, más los intereses que se causen a esa fecha en forma proporcional; para el cálculo de los intereses proporcionales se indica la cantidad anual que corresponde a intereses, de conformidad con el plan de amortizaciones:

Año	Abono a Capital (Saldo) Q.	Intereses (anuales) Q.	Total Q.
1	0.00	0.00	0.00
El 7 de julio de 2022	623,451.20	17,581.32	641,032.52
TOTAL	623,451.20	17,581.32	641,032.52

1.14 GARANTÍA:

HIPOTECARIA a favor del Banco de Desarrollo Rural, Sociedad Anónima, BANRURAL, en su calidad de Fiduciario del Fideicomiso denominado "Fondo de Tierras Acuerdo de Paz", que ocupe el primer lugar sobre la finca inscrita en el Registro General de la Propiedad con el número 1166, folio 166 del libro 43 E de El Petén.

1.15 AVALÚO:

Esta finca fue valuada por el Ingeniero Agrónomo Nery Orlando Pinto, Valuador Autorizado Registro No. 1,680-P-2017, en Avalúo Comercial Número de Referencia 011-2020 de fecha 11 de noviembre de 2020.



1.16 OTRAS CONDICIONES:

1.16.1

La parte compradora y vendedora han sido informadas en su oportunidad por la Dirección de Acceso a la Tierra Vía Crédito Subsidiado del Fondo de Tierras que el área registrada de la finca resulta ser mayor a la que aparece físicamente, por lo que el valor negociado está en función del área catastral.

1.16.2

Tanto la parte vendedora como la parte compradora deberán manifestar en la Escritura Pública Traslativa de Dominio: **a)** Su expreso consentimiento y aceptación respecto de los mecanismos utilizados para la fijación del precio de compra y del monto del crédito, así como todas las circunstancias propias de la diferencia de área existente en la finca; **b)** Que eximen de toda responsabilidad a los miembros del Consejo Directivo, al Gerente General y demás funcionarios del Fondo de Tierras, si en lo sucesivo surgiera algún problema relacionado con esta diferencia de área, en virtud que es de su conocimiento el área existente que se compra, y que otorgan su consentimiento del área catastral que resultó del estudio registral y catastral de la finca que negociaron; y, **c)** Que es de su conocimiento que la finca está ubicada en Área Protegida, específicamente en Zona de Amortiguamiento de la Reserva de la Biósfera Maya.

1.16.3

Los gastos de escrituración correrán a cargo del Fondo de Tierras de conformidad con lo estipulado en el inciso c. del artículo 32 de la Ley del Fondo de Tierras.

1.16.4

Los honorarios que cobre el Registro General de la Propiedad por la inscripción de la compraventa y del mutuo con garantía hipotecaria, serán cubiertos por los beneficiarios del crédito.



1.16.5

En la Escritura Pública de Mutuo con Garantía Hipotecaria correspondiente, la "ASOCIACIÓN CIVIL AGRÍCOLA LA COLORADA", la que podrá abreviarse -ACIALCO-, por medio de su Representante Legal, expresará su aceptación respecto a que durante la vigencia del préstamo no podrá vender, ceder o fraccionar el inmueble objeto del otorgamiento de este crédito, y que permitirá que el Fiduciario y el FONTIERRAS puedan verificar en cualquier momento el estado del bien adquirido, los cultivos, las construcciones y en general, que tanto el proyecto productivo como el programa de amortización del crédito se están ejecutando conforme a lo programado y con base en las cláusulas del contrato; que todos los integrantes de la "ASOCIACIÓN CIVIL AGRÍCOLA LA COLORADA" conocen totalmente la finca y que están enterados que se encuentra situada en la Reserva de la Biósfera Maya, categoría IV, según la constancia de ubicación número seiscientos cuarenta y ocho guion dos mil diecinueve (648-2019 emitida por el Centro de Monitoreo y Evaluación -CEMEC- del Consejo Nacional de Áreas Protegidas -CONAP- Petén; por lo que al estar la finca ubicada en Zona de Amortiguamiento conforme el Sistema Guatemalteco de Áreas Protegidas, se le aplica el Plan Maestro de la Reserva de la Biósfera Maya en lo referente a la actividad productiva que se puede desarrollar en la finca con sus limitaciones, y que aplicando la Política de Asentamientos Humanos en Áreas Protegidas de Petén, existe un tratamiento diferenciado que a las comunidades corresponde respetar, lo cual los integrantes de la "ASOCIACIÓN CIVIL AGRÍCOLA LA COLORADA" deben aceptar expresamente.

1.16.6

Previo a la entrega de los fondos del crédito se deberá presentar al Banco Fiduciario, el Testimonio de la Escritura Pública Traslativa de

Licda. Ingrid C. Osorio Matul
Secretaría Interina del Consejo Directivo
FONDO DE TIERRAS



Dominio de la finca y el Testimonio de la Escritura Pública de Mutuo con Garantía Hipotecaria a que se hace referencia en el presente Punto Resolutivo, debidamente razonados por el Registro General de la Propiedad, haciendo constar que la hipoteca constituida sobre la finca inscrita en el Registro General de la Propiedad con el número 1166, folio 166 del libro 43 E de El Petén ocupa el primer lugar a favor del Banco de Desarrollo Rural, Sociedad Anónima, BANRURAL, como Fiduciario del Fideicomiso denominado "Fondo de Tierras Acuerdo de Paz", y la certificación extendida por dicho Registro en la que conste la primera inscripción de dominio, la inscripción respectiva a favor de los beneficiarios del Fondo de Tierras, y lo relativo al gravamen hipotecario a favor del Fiduciario.

1.17 OBLIGACIONES DE LA PARTE VENDEDORA:

La propietaria de la Finca El Zapote, señora MIRIAN AZUCENA SANDOVAL CARDONA, declarará bajo juramento en la Escritura Pública en que se formalice la Compraventa, que la finca inscrita en el Registro General de la Propiedad con el número 1166, folio 166 del libro 43 E de El Petén es de su exclusiva propiedad y que está libre de gravámenes, anotaciones o limitaciones, arrendamientos verbales o escritos, invasiones o reclamaciones judiciales pendientes que puedan afectar los derechos de terceros, especialmente los de la "ASOCIACIÓN CIVIL AGRÍCOLA LA COLORADA", la que podrá abreviarse -ACIALCO-, que la finca está ubicada en área protegida, específicamente en la Zona de Amortiguamiento de la Reserva de la Biósfera Maya y se obligará en todo caso, al saneamiento de ley.

Licda. Ingrid C. Osorio Matul
Secretaría Interina del Consejo Directivo
FONDO DE TIERRAS



Fondo de Tierras

Acceso a la Tierra
Base para el Desarrollo Rural

Punto Resolutivo 32-2021

Página 13 de 18

2. APROBAR con recursos no reembolsables, erogaciones para los subsidios de la siguiente manera:

2.1 MONTO AUTORIZADO: DOS MILLONES VEINTICUATRO MIL CIENTO VEINTIDÓS QUETZALES CON SIETE CENTAVOS (Q.2,024,122.07)

2.2 NÚMERO DE FAMILIAS: DIECISIETE (17)

2.3 DISTRIBUCIÓN:

	FAMILIAS	MONTO POR FAMILIA	MONTO TOTAL
Abono al Capital adeudado	16 1	Q.54,502.87 Q.54,502.88	Q. 926,548.80
Capital de Trabajo para Proyectos Productivos	16 1	Q.58,563.13 Q.58,563.19	Q. 995,573.27
Compra de Alimentos	17	Q. 6,000.00	Q. 102,000.00
TOTAL	17	Q.119,066.00	Q.2,024,122.07

2.4 FORMA DE ENTREGA:

2.4.1

Los fondos para los subsidios serán entregados a los beneficiarios por el Banco Fiduciario del Fideicomiso denominado "Fondo de Tierras Acuerdo de Paz", en la forma que para el efecto le instruya por escrito el Fondo de Tierras, lo cual en el caso del subsidio para Proyectos Productivos se debe realizar bajo una estricta supervisión de los técnicos del Fondo de Tierras y conforme la ejecución del Proyecto Productivo.

2.4.2

El Fondo de Tierras en un plazo no mayor de dos meses a partir de la entrega de la finca a la "ASOCIACIÓN CIVIL AGRÍCOLA LA COLORADA", la que podrá abreviarse -ACIALCO-, realizará el desembolso correspondiente para capital de trabajo. Este plazo aplicará siempre y cuando la

Licda. Ingrid C. Osorio Matul
Secretaria Interina del Consejo Directivo
FONDO DE TIERRAS



2.5 OTRAS CONDICIONES:

2.5.1

naturaleza del proyecto productivo y el calendario estacional así lo requieran.

La "ASOCIACIÓN CIVIL AGRÍCOLA LA COLORADA", la que podrá abreviarse -ACIALCO-, por medio de su Representante Legal, deberá aceptar expresamente en la Escritura Pública de Mutuo con Garantía Hipotecaria, lo siguiente:

- a) Que los desembolsos para capital de trabajo se entregarán bajo una estricta supervisión de la Dirección de Desarrollo de Comunidades Agrarias Sostenibles del Fondo de Tierras, conforme la ejecución del proyecto productivo.
- b) Que los recursos recibidos en calidad de capital de trabajo, serán utilizados, administrados y liquidados por la "ASOCIACIÓN CIVIL AGRÍCOLA LA COLORADA", de conformidad con lo que establece la Ley del Fondo de Tierras y su Reglamento, el Reglamento para el Subsidio Monetario Directo para Capital de Trabajo y Compra de Alimentos, las Resoluciones del Consejo Directivo y demás disposiciones legales y administrativas aplicables.
- c) Que los equipos técnicos del Fondo de Tierras y el (o los) responsable (s) de brindar la asistencia técnica supervisarán la ejecución del proyecto productivo, el cual por estar la finca en Área Protegida, específicamente en Zona de Amortiguamiento de la Reserva de la Biósfera Maya, los integrantes de la "ASOCIACIÓN CIVIL AGRÍCOLA LA COLORADA" tienen conocimiento de los derechos y obligaciones que asumirán al



comprar la finca; así como las limitantes productivas que tiene la finca, de tal forma que se empoderen de su Plan Maestro y de la Política de Asentamientos Humanos para las Áreas Protegidas Petén, que declaran conocer y aceptan expresamente.

- d) Que el Proyecto Productivo a ejecutar será el aprobado por el Fondo de Tierras, el cual forma parte del expediente y está integrado por los subproyectos: Ganado de Doble Propósito en 42.51 hectáreas; Procesamiento de Leche en 0.50 hectáreas; Apicultura (100 colmenas) en 0.12 hectáreas; Cultivo de Limón Persa en 4.00 hectáreas; Manejo y Protección de Bosques Naturales con Fines de Protección y Producción de Servicios Ambientales en 5.93 hectáreas; Reforestación Fines Industriales en 9.50 hectáreas; Manejo y Engorde de Gallinas Criollas en 0.50 hectáreas; Cultivo de Pepitoria (Asociado y un ciclo) en 4.00 hectáreas; Cultivo de Maíz (Seguridad Alimentaria) en 14.63 hectáreas; Cultivo de Frijol (Seguridad Alimentaria, Asociado) en 5.50 hectáreas; y Huertos familiares como Seguridad Alimentaria, y que se comprometen a manejar colectivamente los subproyectos de Ganado de doble propósito, procesamiento de leche, apicultura (100 colmenas), cultivo de limón persa, manejo y protección de bosques naturales con fines de protección y producción de servicios ambientales, reforestación fines industriales, manejo y engorde de gallinas criollas, cultivo de pepitoria (asociado y un ciclo), cultivo de maíz (seguridad alimentaria), y cultivo de frijol (seguridad alimentaria, asociado). Cualquier modificación al proyecto productivo

Licda. Ingrid C. Osorio Matul
Secretaria Interina del Consejo Directivo
FONDO DE TIERRAS



deberá contar con la aprobación del Consejo Directivo mediante punto resolutivo.

- e) Que no se utilizará el monto del subsidio directo que será otorgado destinado a capital de trabajo, para ninguna otra finalidad distinta, de conformidad con el proyecto productivo aprobado, y en caso contrario manifestarán estar enterados de las responsabilidades penales que por el Delito Económico Especial u otros en que podrían incurrir, y de las responsabilidades civiles correspondientes, y para toda controversia relativa a este punto, se someterán a los tribunales de justicia que el Fondo de Tierras como Fideicomitente del Fideicomiso denominado "Fondo de Tierras Acuerdo de Paz" elija, o bien a los que el Banco de Desarrollo Rural, Sociedad Anónima, BANRURAL, como Fiduciario del Fideicomiso antes referido designe, renunciando por consiguiente al fuero de su domicilio.

2.5.2

Previo a la entrega de la finca, la Coordinación de Fortalecimiento Organizacional para el Acceso a la Tierra del Fondo de Tierras y el (o los) responsable(s) de brindar asistencia técnica, proporcionarán asesoría y capacitación a los integrantes de la "ASOCIACIÓN CIVIL AGRÍCOLA LA COLORADA", para garantizar su permanencia y participación en las decisiones que afecten al Proyecto Productivo.

Los integrantes de la "ASOCIACIÓN CIVIL AGRÍCOLA LA COLORADA", la que podrá abreviarse -ACIALCO-, deberán dejar constancia de su compromiso de aceptar y participar en las actividades de asesoría, asistencia técnica y capacitación que organice el Fondo de Tierras.

Licda. Ingrid C. Osorio Matul
Secretaría Interina del Consejo Directivo
FONDO DE TIERRAS



2.6 SUBSIDIO PARA ASISTENCIA TÉCNICA Y JURÍDICA:

2.6.1

FONTIERRAS financiará con cargo al Fideicomiso denominado "Fondo de Tierras Acuerdo de Paz", los costos de la asistencia técnica a los beneficiarios durante los primeros tres (3) años de gestión productiva, en la forma que lo establece el inciso c. del artículo 32 de la Ley del Fondo de Tierras y el Reglamento de Crédito del Fideicomiso.

2.6.2

El Fondo de Tierras, en un plazo no mayor de un mes a partir de la entrega de la finca, para la "ASOCIACIÓN CIVIL AGRÍCOLA LA COLORADA", la que podrá abreviarse -ACIALCO-, realizará la contratación de asistencia técnica correspondiente. Este plazo aplicará siempre y cuando la naturaleza del proyecto productivo y el calendario estacional así lo requieran.

2.6.3

Que la Dirección de Desarrollo de Comunidades Agrarias Sostenibles, a través de su equipo técnico, capacite a la población beneficiaria en el manejo de los recursos del subsidio para capital de trabajo; estableciendo un plan de capacitación para la ejecución y la operación de los proyectos productivos aprobados que garanticen la sostenibilidad de los mismos; así como promover la aprobación de un reglamento para su administración.

2.6.4

Que el Fondo de Tierras, a través de la dependencia que corresponda, como mínimo, una vez al año, fiscalice a la "ASOCIACIÓN CIVIL AGRÍCOLA LA COLORADA", con el fin de asegurar que en su funcionamiento se observen las normas legales y estatutos que la rigen, así como las operaciones contables y financieras, de conformidad a lo que para el efecto establece su



2.6.5

La "ASOCIACIÓN CIVIL AGRÍCOLA LA COLORADA", la que podrá abreviarse -ACIALCO-, deberá comprometerse a recibir y poner en práctica las recomendaciones emitidas por el (o los) encargado (s) de proporcionar la asistencia técnica financiada por el FONTIERRAS.

2.6.6

El FONTIERRAS financiará sin costo alguno para los beneficiarios, los costos de la asistencia jurídica durante el proceso de compra del inmueble.

3. DAR vigencia inmediata al presente punto resolutivo.

PARA LOS EFECTOS QUE CORRESPONDAN, EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACION EN LA CIUDAD DE GUATEMALA EL ONCE DE MAYO DE DOS MIL VEINTIUNO.

Licda. Ingrid C. Osorio Matul
Secretaria Interina del Consejo Directivo
FONDO DE TIERRAS

