

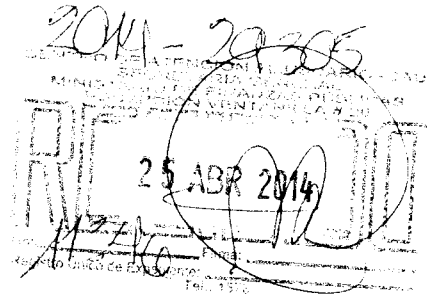


# Fondo de Tierras

Acceso a la Tierra  
Base para el Desarrollo Rural

Guatemala, 25 de abril de 2014  
FT-CFOE-084-2014

Licenciada  
Ana Luisa Flores Muñoz  
Directora de Fideicomisos  
Ministerio de Finanzas Públicas  
15 Nivel  
Su Despacho



Licenciada Flores:

En cumplimiento al Decreto 30-2012 del Congreso de la República de Guatemala, Ley del Presupuesto General de Ingresos y Egresos del Estado vigente para el Ejercicio Fiscal 2013, Artículo 59, **Obligaciones de las Entidades Públicas con relación a los fideicomisos constituidos con recursos del Estado.** Inciso a), me permito adjuntarle Informe de Auditoría Externa practicada al Fideicomiso Fondo de Tierras Acuerdo de Paz, por la firma **Carlos Alberto Taracena Serrano, PROFESIONALES FINANCIEROS Y AUDITORES -PROFINA-**, correspondiente al periodo del 01 de enero al 31 de diciembre 2013.

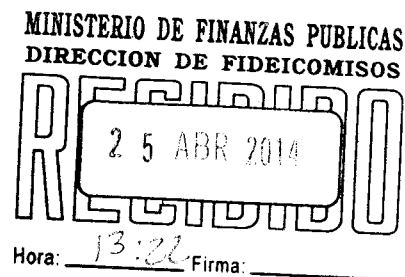
Sin otro particular me suscribo de usted.

Atentamente,

Lic. Msc. Otto R. Hernández C.  
Coordinador Financiero  
Fondo de Tierras



c.c. Archivo





ENTERPRISE NETWORK  
WORLDWIDE

**FIDEICOMISO FONDO DE TIERRAS – ACUERDO DE PAZ  
ESTADOS FINANCIEROS  
DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013  
CON  
DICTAMEN DE AUDITORES INDEPENDIENTES**



## INDICE

	PAGINA
- INFORME DE AUDITORES INDEPENDIENTES	1 - 2
▪ ESTADOS FINANCIEROS	3 - 6
▪ NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS	7 - 15

## INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

### **Al Consejo Directivo FONDO DE TIERRAS**

Hemos auditado los estados financieros adjuntos del Fideicomiso Fondo de Tierras - Acuerdo de Paz, que comprenden: a) el estado de situación financiera, b) el estado de ingresos y egresos, c) el estado de flujo de efectivo y d) el estado de cambios en la situación patrimonial, por el período del 1 de enero al 31 de diciembre de 2013 y un resumen de las principales políticas contables.

### **Responsabilidad de la Administración del Banco (Fiduciario) sobre los Estados Financieros**

La administración del Fiduciario, es responsable de la preparación de los estados financieros y por el establecimiento de los controles internos que determine necesarios para permitir la preparación de los estados financieros, para que estén libres de errores importantes ya sea a causa de fraude o error.

### **Responsabilidad del Auditor**

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros con base en nuestra auditoría. Realizamos nuestras auditorías de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con los requerimientos éticos y planificar y realizar las auditorías para obtener seguridad razonable de que los estados financieros no contienen errores importantes.

Una auditoría involucra realizar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del criterio del auditor, incluyendo la evaluación de riesgos de errores importantes en los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al hacer esta evaluación de riesgos, el auditor considera los controles internos relevantes del Fideicomiso, en la preparación y presentación razonable de los estados financieros efectuados para diseñar procedimientos de auditoría apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fideicomiso. Una auditoría incluye también evaluar lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables hechas por la administración, así como la evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

## INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

### Al Consejo Directivo FONDO DE TIERRAS

#### Opinión

En nuestra opinión, los Estados Financieros presentan razonablemente su situación financiera, en todos los aspectos importantes, por el período comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2013, de acuerdo con las prácticas de contabilidad establecidas en las escrituras de administración y constitución del Fideicomiso y en lo aplicable con las políticas establecidas en el Manual de Instrucciones Contables de la Superintendencia de Bancos, adoptadas por el Fiduciario.

#### Otro Asunto

El periodo del 1 de enero al 31 de diciembre de 2012, fue examinado por otro auditor quién emitió opinión calificada. Dicho informe se presenta, exclusivamente, para fines comparativos.

La presente auditoria fue realizada por la firma PROFESIONALES FINANCIEROS Y AUDITORES – PROFINA-, bajo la dirección de Carlos Alberto Taracena Serrano, Contador Público y Auditor, Colegiado CPA No. 108, en forma competente, independiente y autorizado que no estaba bajo ninguna incapacidad con relación a la auditoria

  
Carlos Alberto Taracena Serrano  
Contador Público y Auditor  
Colegiado CPA No. 108

*Carlos Alberto Taracena Serrano*  
CONTADOR PUBLICO Y AUDITOR  
Colegiado No. 108

Guatemala,  
24 de abril de 2014

**FIDEICOMISO FONDO DE TIERRAS – ACUERDO DE PAZ**  
**ESTADOS FINANCIEROS**

**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA**

**(cifras expresadas en Quetzales – Nota 1 y 2)**

**AL 31 DE DICIEMBRE**

	notas	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<b><u>ACTIVO</u></b>			
<b><u>Corriente</u></b>			
Disponibilidades	4	63,137,247	234,559,074
Inversiones temporales	5	229,400,000	250,000,000
Préstamos por cobrar	6	501,865,672	446,124,681
Productos Financieros por Cobrar	7	18,511,255	26,490,275
Cuentas por Cobrar		<u>6,455</u>	<u>5,000</u>
<b>Suma el activo corriente</b>		<b><u>812,920,629</u></b>	<b><u>957,179,030</u></b>
<b><u>No Corriente</u></b>			
Activos extraordinarios	8	13,585,967	13,276,684
Activo fijo (neto)	9	<u>11,107,363</u>	<u>8,990,351</u>
<b>Suma el activo no corriente</b>		<b><u>24,693,330</u></b>	<b><u>22,267,035</u></b>
<b>SUMA EL ACTIVO</b>		<b><u>837,613,961</u></b>	<b><u>979,446,065</u></b>
<b><u>PASIVO Y PATRIMONIO</u></b>			
<b><u>Pasivo Corriente</u></b>			
Cuentas por Pagar	10	<u>75,805</u>	<u>71,778</u>
<b>Suma pasivo corriente</b>		<b><u>75,805</u></b>	<b><u>71,778</u></b>
<b><u>Pasivo No Corriente</u></b>			
Ingresos por aplicar		0	2,500,000
Intereses devengados no percibidos	11	<u>18,511,256</u>	<u>26,490,275</u>
<b>Suma pasivo no corriente</b>		<b><u>18,511,256</u></b>	<b><u>28,990,275</u></b>
<b>SUMA EL PASIVO</b>		<b><u>18,587,061</u></b>	<b><u>29,062,053</u></b>
<b><u>PATRIMONIO</u></b>			
Capital Fideicometido		848,203,533	976,016,778
Reservas		1,845,308	1,845,308
Resultados Acumulados		<u>(27,478,077)</u>	<u>(27,478,074)</u>
<b>Suma el Patrimonio</b>		<b><u>819,026,900</u></b>	<b><u>950,384,012</u></b>
<b>SUMAN EL PASIVO Y EL PATRIMONIO</b>		<b><u>837,613,961</u></b>	<b><u>979,446,065</u></b>

**FIDEICOMISO FONDO DE TIERRAS – ACUERDO DE PAZ**  
**ESTADOS FINANCIEROS**

**ESTADO DE RESULTADOS**  
**(cifras expresadas en Quetzales – Nota 1 y 2)**

**AL 31 DE DICIEMBRE**

	notas	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<b>INGRESOS</b>			
Intereses	12	27,534,306	30,014,691
Cartera de Créditos		<u>339,331</u>	<u>300,720</u>
		<b><u>27,873,637</u></b>	<b><u>30,315,411</u></b>
<b>GASTOS DEL EJERCICIO</b>			
Gastos varios	13	30,431,647	25,252,624
Cuentas y valores incobrables		3,302,416	29,035,905
Funcionarios y empleados	14	3,709,502	2,788,020
Depreciaciones		1,276,328	1,192,630
Gastos específicos		842,257	712,780
Amortizaciones			
Comisiones		60,837	59,296
Impuestos, arbitrios y comisiones		<u>450,762</u>	<u>72,481</u>
		<b><u>40,073,749</u></b>	<b><u>59,113,736</u></b>
<b>Rectificación de resultados de años anteriores</b>			
Productos de años anteriores		48,425,082	1,462
Gastos de años anteriores		<u>(39,768,833)</u>	<u>(48,190)</u>
<b><u>Total rectificación de años anteriores</u></b>		<b><u>8,656,249</u></b>	<b><u>46,728</u></b>
<b>Pérdida del ejercicio</b>		<b><u>(3,543,863)</u></b>	<b><u>(28,845,053)</u></b>

**FIDEICOMISO FONDO DE TIERRAS – ACUERDO DE PAZ**  
**ESTADOS FINANCIEROS**

**ESTADO DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO**  
**(cifras expresadas en Quetzales - Nota 1 y 2)**

**AL 31 DE DICIEMBRE**

	<b><u>2013</u></b>	<b><u>2012</u></b>
<b><u>Capital Pagado</u></b>		
<b>Patrimonio fideicometido</b>	2,102,877,265	2,058,716,726
Asignaciones por Recibir	(170,062,319)	(204,825,400)
Capital devuelto al fideicomitente	(169,193,500)	(162,566,539)
Capital entregado por compensador social	(19,184,000)	(19,184,000)
Subsidios	(694,890,152)	(895,000,164)
Otros aportes	66,143	66,208
Fondo de garantía	1,300,000	1,300,000
<b>Total del patrimonio fideicometido</b>	<b><u>848,203,533</u></b>	<b><u>976,016,778</u></b>
<b>Reservas</b>		
Reserva fondo de garantía	1,300,000	1,300,000
Fondo de reserva	<u>545,308</u>	<u>545,308</u>
	<b><u>1,845,308</u></b>	<b><u>1,845,308</u></b>
<b>Disponibilidad</b>		
Resultados acumulados al inicio del año	(27,478,077)	237,946
Resultados por aplicar		1,129,033
Pérdida del año	<u>(3,543,863)</u>	<u>28,845,053</u>
Resultados acumulados al final del año	<b><u>(31,021,940)</u></b>	<b><u>27,478,074</u></b>
<b>Patrimonio Institucional</b>	<b><u>819,026,900</u></b>	<b><u>950,384,012</u></b>



**FIDEICOMISO FONDO DE TIERRAS – ACUERDO DE PAZ**  
**ESTADOS FINANCIEROS**

**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO**  
**(cifras expresadas en Quetzales – Notas 1 y 2)**

	<b><u>AL 31 DE DICIEMBRE</u></b>	
	<b><u>2013</u></b>	
<b>FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACION</b>		
Cobro por intereses	27,874,047	
Pago por comisiones	(903,094)	
<b>Inversiones (no consideradas como equivalentes de efectivo)</b>		
Ingreso por desinversión	20,600,000	
<b>Cartera de créditos</b>		
Ingreso por amortizaciones	386,950,449	
Egreso por desembolsos	(466,986,345)	
Otros ingresos y egresos (neto)	(37,440,557)	
Impuesto sobre la renta pagado		
Flujo neto de efectivo por actividades de operación		<b>(69,805,501)</b>
<b>FLUJO DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE DESINVERSION</b>		
Egreso por compra de inmuebles	(3,680,013)	
Flujo neto de efectivo procedente de actividades de inversión		<b>(3,680,013)</b>
<b>FLUJO DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACION</b>		
Aportación de fondos	78,923,620	
Capital devuelto al fideicomitente	(34,763,081)	
Subsidios	(142,096,792)	
Otros aportes	65	
Flujo neto de efectivo procedente de actividades de financiación		<b>(97,936,188)</b>
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo		<b>(171,421,702)</b>
Efectivo (disponibilidades) y equivalentes al efectivo al principio del periodo		<b>234,558,949</b>
Efectivo (disponibilidades) y equivalentes al efectivo al final del periodo		<b><u>63,137,247</u></b>

**FIDEICOMISO FONDO DE TIERRAS – ACUERDO DE PAZ**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 y 2012**

**Nota – (1) Breve Reseña del Fideicomiso Fondo de Tierras – Acuerdo de Paz**

Según Acuerdo Gubernativo No. 392-97 de fecha 14 de mayo de 1997, se creó el Fondo de Tierras, facultando a los Ministerios de Finanzas Públicas y de Agricultura, Ganadería y Alimentación, para que en representación del Estado de Guatemala, como Fideicomitente, comparecieran ante el Escribano del Gobierno, a suscribir con el representante legal del Banco Nacional de Desarrollo Agrícola –BANDESA-, como Fiduciario, la escritura de constitución del Fideicomiso denominado “Fondo de Tierras”.

El capital inicial del Fideicomiso, se constituyó con fondos provenientes del Convenio de Donación AID-520-0426 “Apoyo a la Ejecución de los Acuerdos de Paz”, suscrito entre los Gobiernos de la República de Guatemala y de los Estados Unidos de América, a través de la Agencia para el Desarrollo Internacional -AID-

En cumplimiento al mandato contenido en el acuerdo antes descrito, el 8 de julio de 1997, mediante escritura No. 143 las autoridades facultadas para el efecto, procedieron ante los oficios del Escribano de Gobierno, a celebrar el contrato de constitución del fideicomiso con un plazo de 20 años, prorrogable según acuerdo entre las partes.

El 13 de mayo de 1999, a través del Decreto 24-99, el Congreso de la República de Guatemala, se creó el Fondo de Tierras-Fontierras, como una entidad descentralizada del Estado, 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.

Por medio de la escritura pública No. 4 del 16 de diciembre de 1999, se modificó la cláusula tercera del contrato original, nombrando Fideicomitente al Fondo de Tierras - Fontierras y Fiduciario al Banco de Desarrollo Rural, S. A. y como Fideicomisario, a los beneficiarios particulares del Fondo de Tierras.

**Objeto**

Según la cláusula quinta de la escritura No. 143, los objetivos generales del Fideicomiso son los siguientes:

- i. Utilizar eficientemente los recursos financieros del Fondo, conforme a lo previsto en el Acuerdo Gubernativo de su creación.
- ii. Realizar las operaciones necesarias que apoyen e incentiven el desarrollo rural, principalmente las derivadas del Acuerdo sobre Aspectos Socioeconómicos y situación agraria suscrito el 6 de mayo de 1996
- iii. Promover el acceso de los campesinos a la propiedad y uso de los recursos de la tierra

**FIDEICOMISO FONDO DE TIERRAS – ACUERDO DE PAZ**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 y 2012**

- iv. Evaluar periódicamente, a través del Ministerio de Agricultura, Ganadería y Alimentación, el avance de ejecución del Fondo con base en los resultados de las metas propuestas.
- v. Financiar los gastos de operación, funcionamiento e inversión del Fideicomiso y del Fondo de Tierras

**Objetivos específicos del Fideicomiso**

Atender los requerimientos que se hagan al Fondo, para las operaciones siguientes:

- i) Compraventas, arrendamientos o usufructo de tierras y su asignación a los beneficiarios, así como la dotación de servicios de apoyo que sean inherentes, según planes, proyectos y programas, que le presenten al Comité Técnico para su aprobación
- ii) Asistencias técnica y crediticia, capacitación, procesamiento y comercialización, a los usuarios del fondo para la industrialización de los productos y una mejor competitividad en el mercado.

**Nota – 2 Principales Políticas Contables**

**Bases de presentación de los Estados Financieros**

El Fideicomiso Fondo de Tierras – Acuerdo de Paz, prepara los estados financieros de acuerdo con la base las políticas contables adoptadas por la administración del Fiduciario, Ley del Fondo de Tierras y sus Reformas Decreto 24-99 del Congreso de la República de Guatemala y su Reglamento, Escritura de Constitución y sus modificaciones, y de acuerdo con las disposiciones de información financiera emitidas por la Superintendencia de Bancos de Guatemala, Junta Monetaria y Código de Comercio.

**Resumen de las políticas significativas de contabilidad**

a) Ingresos y gastos

Los registros contables del fideicomiso son preparados por el Fiduciario, de acuerdo con el Manual de Instrucciones Contables para entidades sujetas a la vigilancia e inspección de la Superintendencia de Bancos, de observancia general para todas las instituciones bancarias que operan en la República de Guatemala.

Bajo estas instrucciones, los ingresos se registran sobre la base de lo percibido, es decir se reconocen cuando efectivamente son recibidos, mientras que los gastos se registran bajo el método de lo devengado, es decir, cuando se realizan, independientemente cuando se liquidan.

**FIDEICOMISO FONDO DE TIERRAS – ACUERDO DE PAZ**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 y 2012**

b) Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo incluyen depósitos en cuentas bancarias, de inmediata realización. A la fecha de los estados financieros, los intereses ganados y las utilidades o pérdidas en valuación se incluyen en los resultados del ejercicio, como parte integral de financiamiento.

c) Periodo Contable

El periodo contable para el registro de las operaciones del Fideicomiso es del 1 de enero al 31 de diciembre de cada año.

d) Inversiones temporales

Se registran al valor que representan los títulos en moneda nacional, emitidos a plazos de 180 días. La revisión se efectúa al vencimiento de los plazos de conformidad con las políticas utilizadas por el fideicomiso para la inversión y desinversión mediante puntos resolutivos autorizados por el consejo de Administración del Fondo de Tierras –FONTIERRA-.

e) Estimación por valuación

Conforme al reglamento del Fideicomiso, la reserva para cuentas incobrables, se debe constituir con el producto de los intereses de las inversiones del Fideicomiso, calculada de la siguiente manera:

1. Créditos con garantía fiduciaria, así:
  - 1.1 Créditos categoría A, de 0 a 30 días de mora, el 0% de reserva
  - 1.2 Créditos categoría B, con saldos en mora por más de 31 a 90 días, 10% sobre el valor de los saldos de capital vencido.
  - 1.3 Créditos categoría C, con saldos en mora de 91 a 180 días, 20% sobre el valor de los saldos de capital vencido.
  - 1.4 Créditos categoría D, con atrasos en sus pagos de 181 a 365 días en mora, 30% sobre el valor de los saldos de capital vencido.
  - 1.5 Créditos categoría E, con atraso de más de 366 días, 40% sobre el valor de los saldos de capital vencido.

f) Activos fijos

Estos activos se registran al costo de adquisición y los porcentajes de depreciación que se aplican son aprobados por la Gerencia del Fiduciario a propuesta del departamento financiero. Los gastos de mantenimiento y reparación que son

**FIDEICOMISO FONDO DE TIERRAS – ACUERDO DE PAZ**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 y 2012**

necesarios, se registran dentro de los resultados del año en que se ejecutan como gasto.

Al finalizar el plazo del Fideicomiso, todos los bienes y demás activos del mismo serán transferidos al Fideicomitente, previa liquidación.

La depreciación se calcula bajo el método de línea recta, aplicando los porcentajes siguientes: Mobiliario y equipo, vehículos y equipo de telecomunicaciones 20%, equipo de cómputo 33.33%, edificios y mejoras 5%, herramientas 25%, otros activos 10%.

g) Patrimonio Fideicometido

Está integrado por los aportes efectuados por:

- Cooperación Japonesa
- Agencia Internacional para el Desarrollo AID
- CARE de Guatemala
- Presupuesto general de Ingresos y Egresos del Estado de Guatemala
- Contrapartida Gobierno de la República de Guatemala, convenio de préstamo 4432-GU, aprobado por el Banco Mundial, y el capital neto proveniente de la liquidación del Fideicomiso Nacional de Tierras – FONATIERRA-

h) Productos por intereses

Los productos por intereses se originan de las inversiones temporales y de los valores en cuentas de ahorro, de conformidad con el contrato de Fideicomiso, según escritura 143 y sus modificaciones.

i) Medición y control de riesgo

El Fideicomiso está expuesto a riesgos de mercado, de crédito y legal relacionados con los instrumentos financieros, derivados de la actividad económica en que participa.

i. Riesgo de mercado

La posibilidad de que las inversiones del Fideicomiso, puedan sufrir una pérdida debido a la diferencia en los precios que se registran en el mercado o en movimiento de los llamados factores de riesgo (tasas de interés, tipos de cambio, etc.).

**FIDEICOMISO FONDO DE TIERRAS – ACUERDO DE PAZ**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 y 2012**

ii. Riesgo de crédito

El Fideicomiso está expuesto a la pérdida potencial, producto del incumplimiento de los usuarios de crédito, que incluye una operación de compromiso de pago.

iii. Riesgo legal

El Fideicomiso está expuesto a la pérdida que sufre en caso de incumplimiento de pago de un usuario de crédito y no se pueda exigir por la vía jurídica, especialmente, operaciones que tengan algún error de interpretación jurídica o alguna omisión de documentación.

**Nota – 3 Unidad Monetaria**

Los libros contables del Fideicomiso, se registran en quetzales (Q), moneda nacional de la República de Guatemala. Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, las tasas de cambio del mercado cambiario con respecto al dólar de los Estados Unidos de Norteamérica se cotizaban en Q.7.84137 y Q.7.90230, por US \$1.00 respectivamente.

**Nota – 4 Disponibilidades**

Su integración es la siguiente:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Fondo de Tierras Acuerdos de Paz No. 4-033-02032-2	144,694	40,149,104
Fondo de Tierras/Programa Triangulo de la Dignidad No. 44450690-9	52,203,527	133,370,342
Fondo de Tierras/Programa de Arrendamiento No. 4-033-18528-8	10,093,359	52,435,802
Fondo de Tierras/BIRF 4432-GU No. 4-03308387-6	7,740	2,825,097
Fondo de Tierras/CARE No. 4-033-05180-4	148	28,948
Disponibilidades	<u>687,778</u>	<u>5,749,781</u>
	<u>63,137,247</u>	<u>234,559,074</u>

**FIDEICOMISO FONDO DE TIERRAS – ACUERDO DE PAZ**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 y 2012**

**Nota – 5 Inversiones Temporales**

Se encuentran constituidas en certificados a plazo fijo en el Banco de Desarrollo Rural, S. A., al 31 de diciembre eran las siguientes:

	<b>tasa</b>	<b><u>2013</u></b>	<b><u>2012</u></b>
Certificado 526468	7.75%	100,000,000	100,000,000
Certificado 542395	7.75%	<u>129,400,000</u>	<u>150,000,000</u>
		<b><u>229,400,000</u></b>	<b><u>250,000,000</u></b>

**Nota – 6 Préstamos por Cobrar**

Los préstamos por cobrar, se clasifican conforme a su plazo de vencimiento. Su integración es la siguiente:

	<b><u>2013</u></b>	<b><u>2012</u></b>
Vigentes en mora	101,660,995	184,438,042
Vigentes al día	296,116,839	219,795,010
Vencidos en cobro administrativo	196,878,560	168,461,518
Vencidos en cobro judicial	<u>1,207,658</u>	<u>1,207,658</u>
	<b><u>595,864,013</u></b>	<b><u>573,902,228</u></b>
Estimaciones por valuación	<u>(93,998,341)</u>	<u>(127,777,547)</u>
	<b><u>501,865,672</u></b>	<b><u>446,124,681</u></b>

**Nota – 7 Productos Financieros por Cobrar**

Su integración es la siguiente:

	<b><u>2013</u></b>	<b><u>2012</u></b>
Programa Acceso a la Tierra	17,836,525	21,534,252
Arrendamiento de tierras	<u>674,730</u>	<u>4,956,023</u>
	<b><u>18,511,255</u></b>	<b><u>26,490,275</u></b>

**Nota – 8 Activos Extraordinarios**

Los activos extraordinarios, se presentan a continuación:

	<b><u>2013</u></b>	<b><u>2012</u></b>
Finca Niagara	7,256,977	8,465,023
Finca La Esmeralda	3,700,000	4,069,853
Finca Adelita	2,750,000	3,522,757
Finca en Santa Elena, Petén	<u>819,698</u>	<u>597,266</u>
	14,526,675	16,654,899
(-) subsidios, pagos, gastos, IUSI	<u>(940,708)</u>	<u>(3,378,215)</u>
	<b><u>13,585,967</u></b>	<b><u>13,276,684</u></b>

**FIDEICOMISO FONDO DE TIERRAS – ACUERDO DE PAZ**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 y 2012**

**Nota – 9 Activo fijo (neto)**

Su integración es la siguiente:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Fincas	5,601,721	5,497,195
Mobiliario y equipo	1,267,007	2,892,417
Vehículos	5,477,716	2,466,584
Sistemas informáticos	719,770	795,884
Equipo de telecomunicaciones	593,508	294,062
Edificios	0	328,583
	<b>13,659,724</b>	<b>12,274,725</b>
	<b>(2,654,196)</b>	<b>3,284,374)</b>
	<b><u>11,005,528</u></b>	<b><u>8,990,351</u></b>

**Nota – 10 Cuentas por Pagar**

Su integración es la siguiente:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Retenciones de ISR	64,963	68,462
Seguros por pagar	10,842	3,316
	<b><u>75,805</u></b>	<b><u>71,778</u></b>

**Nota – 11 Intereses devengados no percibidos**

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Cartera de créditos	18,511,255	26,490,275
	<b><u>18,511,255</u></b>	<b><u>234,559,074</u></b>

**Nota – 12 Productos – Intereses**

Los ingresos provienen de la colocación de inversiones y cuentas de depósitos de ahorro y se muestran a continuación:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Inversiones	18,134,612	19,838,767
Depósitos de ahorro	9,399,694	10,175,924
	<b><u>27,534,30</u></b>	<b><u>30,014,691</u></b>



**FIDEICOMISO FONDO DE TIERRAS – ACUERDO DE PAZ**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 y 2012**

**Nota – 13 Gastos Varios**

Durante el ejercicio 2013, se erogo por este concepto, lo siguiente:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Agua, luz y teléfono	1,204,198	1,307,846
Papelería y útiles	583,976	1,124,954
Propaganda	430,682	221,828
Pasajes, fletes y acarreo	237,035	171,383
Trabajos técnicos	21,585,593	17,110,446
Reparación y mantenimiento de vehículos	524,579	454,504
Combustibles	788,730	620,931
Arrendamiento de vehículos	340,841	599,221
Arrendamiento de edificios	2,313,900	2,138,398
Arrendamiento de equipo de oficina	269,849	0
Reparación y mantenimiento de maquinaria y equipo	90,958	86,770
Alimentos y bebidas	580,691	398,768
Reparación y mantenimiento de edificios	492,033	191,921
Utensilios de limpieza	101,312	181,221
Suscripciones	2,789	0
Hospedaje	34,861	0
Seguridad y vigilancia	154,533	90,600
Gastos de representación	156,000	143,956
Diversos	539,431	240,431
Otros menores	0	31,553
Reparación y mantenimiento equipo oficina	0	137,893
	<u>30,431,645</u>	<u>25,252,624</u>

**Nota – 14 Funcionarios y Empleados**

Su integración es la siguiente:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Aguinaldos	1,707	59,059
Indemnizaciones	0	268,196
Viáticos	1,563,423	457,230
Primas de seguro	1,068,140	329,455
Entrenamiento y capacitación	453,682	585,378
Vacaciones	2,668	364,252
Bono 14	1,260	0
Dietas	603,600	669,600
Otras prestaciones laborales	15,020	54,850
	<u>3,709,502</u>	<u>2,788,020</u>

**FIDEICOMISO FONDO DE TIERRAS – ACUERDO DE PAZ**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 y 2012**

**Nota – 15 Impuesto sobre la Renta**

Según constancia de Inscripción y Modificación al Registro Tributario Unificado, NIT 1762891-1, a nombre de FIDEICOMISO FONDO DE TIERRAS – ACUERDO DE PAZ, el mismo, se encuentra exento de pago de impuesto sobre la renta anual.



**FIDEICOMISO FONDO DE TIERRAS – ACUERDO DE PAZ  
INFORME SOBRE LOS PROCEDIMIENTOS DEL FIDUCIARIO  
Y DE FONTIERRAS EN EL MANEJO Y CONTROL DE SU  
CARTERA CREDITICIA  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013**

## INFORME DE AUDITOR INDEPENDIENTE

### OPINION SOBRE LOS PROCEDIMIENTOS DEL FIDUCIARIO Y DEL FONDO DE TIERRAS EN EL MANEJO DE SU CARTERA CREDITICIA 31 DE DICIEMBRE DE 2013

#### Al Consejo Directivo FONDO DE TIERRAS

Fui contratado para auditar los estados financieros del Fideicomiso Fondo de Tierras – Acuerdo de Paz, ejercicio 2013, emitiendo mi informe sobre los mismos con fecha 15 abril de 2014. Como parte del examen antes mencionado, revisé los programas de los procedimientos aplicados por el Fondo de Tierras y por BANRURAL, relativos al proceso seguido para otorgar créditos y obtener la información mínima requerida a los solicitantes de financiamiento y de otros créditos al 31 de diciembre de 2013. Mi trabajo fue efectuado con el propósito de determinar el cumplimiento de la administración del Fondo de Tierras y de Banrural, sobre la aplicación de los procedimientos establecidos en el punto resolutivo 137-2012 del Consejo de Administración de Banrural, nombrado Fiduciario. Mi responsabilidad es la de expresar una opinión sobre la aplicación de los procedimientos por el Banco, basado en la auditoria que efectué.

Realice la revisión de acuerdo con normas de internacionales de auditoria, en lo aplicable. Estas normas requieren que planifique y ejecute la auditoria de manera que pueda obtener una seguridad razonable de la aplicación por el Banco y por el Fondo de Tierras de los programas y procedimientos para otorgar créditos, y la obtención y evaluación de la información de los solicitantes de financiamiento y de los deudores, así como la valuación de activos crediticios, todo conforme al punto Resolutivo 137-2012 del Consejo de Directivo del Fondo de Tierras. Mi auditoria incluyo el examen mediante pruebas de la evidencia de la aplicación de las normas establecidas, así como que tal aplicación estuviese apegada al punto resolutivo antes indicado. Sobre lo anterior, estimo que la auditoria que efectúe provee una base razonable para emitir mi opinión

En mi opinión, el proceso de aplicación de los programas y procedimientos para el otorgamiento de créditos y la evaluación de la información solicitada y completada por los solicitantes de financiamiento y los deudores para el año 2013, así como la valuación de la cartera crediticia del Fideicomiso del Consejo Directivo del Fondo de Tierras – Acuerdo de Paz, al 31 de diciembre de 2013, se efectuó razonablemente apegada al punto Resolutivo 137-2012 del Consejo Directivo del Fondo de Tierras.

Carlos Alberto Taracena Serrano, cpa

*Carlos Alberto Taracena Serrano*  
CONTADOR PUBLICO Y AUDITOR  
Colegiado No. 108

Guatemala,  
24 de abril de 2014

## INFORME DE AUDITOR INDEPENDIENTE

### FIDEICOMISO FONDO DE TIERRAS ACUERDO DE PAZ

#### NOTAS AL ANALISIS DE LA ADMINISTRACION DE RIESGOS DE CREDITO Y LA VALUACION DE LOS ACTIVOS CREDITICIOS 31 DE DICIEMBRE DE 2013.

##### NOTA 1 - HISTORIA, OBJETO E INFORMACION GENERAL.

Mediante el Acuerdo Gubernativo No. 392-97 de fecha 14 de mayo de 1997, se creó el Fondo de Tierras, facultando a los Ministerios de Finanzas Públicas y de Agricultura, Ganadería y Alimentación, para que en representación del Estado de Guatemala, como Fideicomitente, comparecieran ante el escribano de Gobierno, a suscribir con el representante legal del Banco Nacional de Desarrollo Agrícola BANDESA, como Fiduciario, la escritura de constitución del Fideicomiso denominado "Fondo de Tierras Acuerdos de Paz".

El Capital inicial de Fideicomiso, se constituyó con fondos provenientes del Convenio de Donación AID-520-0426 "Apoyo a la Ejecución de los Acuerdos de Paz" suscrito entre los Gobiernos de la República de Guatemala y de los Estados Unidos de América, a través de la Agencia para el Desarrollo Internacional.

En cumplimiento al mandato contenido en el Acuerdo antes descrito, el 8 de Julio de 1997, mediante la escritura No. 143, las autoridades facultadas para el efecto, procedieron ante los oficios del Escribano de Gobierno, a celebrar el contrato de constitución de Fideicomiso con un plazo de 20 años, prorrogable según acuerdo entre las partes.

El 13 de mayo de 1999, a través del Decreto 24-99, el Congreso de la República de Guatemala, se creó el Fondo de Tierras - Fontierras, como una entidad descentralizada del Estado, para facilitar el acceso a la tierra y de generar condiciones para el desarrollo rural integral y sostenible, a través de proyectos productivos, agropecuarios, forestales e hidrobiológicos.

Por medio de la escritura pública No. 4 del 16 de diciembre de 1999, se modificó la cláusula tercera del contrato original, nombrando Fideicomitente al Fondo de Tierras - Fontierras y Fiduciario al Banco de Desarrollo Rural, S.A. BANRURAL y, como Fideicomisario a los beneficiarios particulares del Fondo de Tierras.

a) **Objetivos generales del Fideicomiso**

De acuerdo con la cláusula quinta de la escritura No. 143, los objetivos generales del Fideicomiso son los siguientes:

1. Utilizar eficientemente los recursos financieros del fondo, conforme lo previsto en el Acuerdo Gubernativo de su creación.,
2. Realizar las operaciones necesarias que apoyen e incentiven el desarrollo rural, principalmente las derivadas del acuerdo sobre Aspectos Socioeconómicos y situación agraria suscrito el 6 de mayo de 1996.

## INFORME DE AUDITOR INDEPENDIENTE

3. Promover el acceso de los campesinos a la propiedad y uso de los recursos de la tierra.
  4. Evaluar periódicamente, a través del Ministerio de Agricultura Ganadería y Alimentación, el avance de ejecución del fondo con base en los resultados de las metas propuestas.
  5. Financiar los Gastos de operación, funcionamiento e inversión del Fideicomiso y del Fondo de Tierras.
- b) Objetivos específicos del Fideicomiso:

Atender los requerimientos que se hagan al Fondo de Tierras, para las operaciones siguientes:

- a. Compraventa, arrendamiento o usufructo de tierras y su asignación a los beneficiarios, así como la dotación de servicios de apoyo que sean inherentes, según planes, proyectos y programas, que le presenten al Comité técnico para su aprobación.
- b. Asistencia técnica y crediticia, capacitación, procesamiento y comercialización, a los usuarios del Fondo de Tierras para la industrialización de los proyectos y una mejor competitividad en el mercado.

### NOTA 2 - NORMATIVA APLICABLE

El proceso para otorgar créditos y la información mínima requerida a los solicitantes y deudores, así como la valuación de los activos crediticios se efectúa conforme al punto resolutivo 137-2012 aprobado por el Consejo Directivo del Fondo de Tierras, del 27 de noviembre de 2012, el cual acordó emitir el Reglamento para la administración del riesgo de crédito de los activos crediticios del Fideicomiso Fondo de Tierras Acuerdo de Paz y, así, clasificarlos.

El objeto de esa disposición es normar los aspectos que debe observar el Fideicomiso al otorgar financiamiento y créditos, así como la información mínima que deben llenar los deudores y la valuación de los activos crediticios.

### NOTA 3 – CLASIFICACION DE LOS ACTIVOS CREDITICIOS POR TIPO DE DEUDOR.

Los distintos programas de crédito al fideicomiso, administrados por el mismo se describen a continuación:

#### A. Programa Extraordinario Triángulo de la Dignidad.

Créditos destinados para producción de granos básicos u otros cultivos agrícolas que contribuyan a la seguridad alimentaria y se otorgan bajo las siguientes condiciones.

**Monto** Tres mil quetzales exactos (Q. 3,000.00)

## INFORME DE AUDITOR INDEPENDIENTE

**Subsidio** Podrá otorgarse a los beneficiarios del programa cuando se considere pertinente, al inicio de cada ejercicio fiscal.

**Plazo.** El plazo máximo para el cobro de los créditos otorgados en el 2013 será al vencimiento natural, 1 año. Para los siguientes años será aprobado por el Consejo Directivo, con base en las propuestas del Comité Técnico del Programa Extraordinario Triangulo de la Dignidad.

**Tasa de Interés.** La tasa de interés será cero por ciento.

Vencido el plazo, se cobra una tasa de mora de 1,8 % anual sobre el saldo del crédito.

**Forma de pago del capital.** Un solo cobro al vencimiento del plazo, sin embargo, los beneficiarios, cuando sus posibilidades se los permitan podrán realizar amortizaciones antes del vencimiento del plazo.

**Entrega de Fondos.** Para efectuar los desembolsos, el Banco deberá tomar en cuenta lo siguiente.

- i. La entrega de los fondos del crédito otorgado se realizara en la agencia del Banco de Desarrollo Rural, Sociedad Anónima, mas cerca del domicilio del beneficiario simultáneamente a la formalización del crédito.
- ii. Los fondos se entregaran en un solo desembolso directamente al beneficiario en efectivo.

**Garantía. Fiduciaria,** formalizándose a través de un pagaré u otro documento legal que garantice el cumplimiento de la obligación, firmado por el deudor y un avalista que sea preferiblemente el cónyuge, de no tener, podrá ser otra persona mayor de edad o la organización.

### B. Programa Accesos a la Tierra.

Créditos destinados para la compra de tierra y otros activos. Los créditos para la compra de tierra pueden incluir la adquisición de maquinaria agrícola y equipos agroindustriales, infraestructura social o productiva, los cultivos permanentes y otros activos fijos que formen parte de la finca objeto de negociación.

**Monto de los créditos.** Se establecerá de acuerdo con la naturaleza de los proyectos productivos que se ejecutaran y de los bienes que garantizan el crédito.

Los créditos para compra de tierras no podrán exceder del cien por ciento (100 %) del valor del avalúo comercial del inmueble que será practicado por la persona individual o jurídica que cotice y adjudique el Fiduciario.

## INFORME DE AUDITOR INDEPENDIENTE

**Plazo.** Para la recuperación de las amortizaciones y la cancelación de los créditos se determinan con base en la capacidad de pago del beneficiario. (a) El tipo de garantías, la naturaleza y rentabilidad del proyecto productivo, el cual deberá fundamentarse en la capacidad productiva de la finca, En cada crédito podrá otorgarse hasta doce (12) años de plazo para el pago, con excepción de aquellos proyectos que requieran inversiones de plazos más largos y tomando en cuenta el vencimiento del Fideicomiso.

**Período de gracia.** A los créditos que se otorguen para compra de tierra para autorizarles periodo de gracia de hasta cuatro (4) años para el pago de el capital, La autorización del numero de años del periodo de gracia dependerá de la capacidad de pago del beneficiario(a) el proyecto productivo y el flujo de fondos.

### **Tasa de Interés.**

- a) En los créditos otorgados con recursos del Fideicomiso, la tasa de interés será variable y establecida por el Consejo Directivo de Fontierras. El máximo de la tasa de interés será equivalente al promedio de tasas pasivas de depósitos de ahorro del sistema bancario nacional reportado mensualmente por la Superintendencia de Bancos más el porcentaje que cubre los costos de administración.
- b) Los créditos otorgados para las entidades crediticias aprobadas por Fontierras, la tasa de interés será la que dichas entidades pacten y la que haya establecido el Consejo Directivo para los créditos financiados por medio de este.

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

**Garantía Hipotecaria.** Constituida sobre los bienes inmuebles que se adquieran, las cuales deberán inscribirse en los registros de la propiedad correspondiente a nombre del Banco de Desarrollo Rural S.A. en su calidad de Fiduciario del Fideicomitente Fondo de Tierras.

**Prendaria.** Sobre los bienes muebles que forman parte de la finca objeto de la negociación y que son propiedad del beneficiario, las cuales podrán aceptarse como complemento de la garantía, previa valuación de Fontierras.

### **Cobertura de las garantías.**

**Hipotecaria.** Hasta el cien por ciento (100 %) del valor del avalúo de los inmuebles mas las mejoras que introduzcan los beneficiarios con los recursos del crédito.



## INFORME DE AUDITOR INDEPENDIENTE

**Prendaria.** Hasta el 90 % (90%) del valor de los bienes muebles como complemento de garantía.

**Desembolsos** Los desembolsos se realizarán directamente al propietario del inmueble objeto de la negociación.

El pago se realizará contra la presentación del testimonio inscrito registrado con sus respectivas garantías a favor del Fiduciario, en el registro que corresponda y certificación de las garantías están inscritas ocupando el primer lugar a favor del Banco de Desarrollo Rural S.A. en su calidad de Fiduciario del Fideicomiso Fondo de Tierras Acuerdo de Paz.

**Programa de Amortizaciones.** Se formulará con base en el proyecto productivo, el flujo de fondos y la rentabilidad de los proyectos.

### C. Arrendamiento de Tierras

Créditos para el arrendamiento de tierras y desarrollo de proyectos productivos de corto plazo, que se otorguen bajo las siguientes condiciones:

**Monto:** El monto de los créditos con opción a compra será determinado anualmente por el Comité Técnico del Fideicomiso.

**Plazo:** El plazo de los créditos con opción a compra, será establecido por el Comité Técnico en función del proyecto productivo presentado.

**Tasa de interés.** La tasa de interés a aplicar en los créditos de arrendamiento de inmuebles con opción de compra, será la misma que apruebe el Consejo Directivo de FONTIERRAS para los créditos de compra de tierras.

**Garantías:** Los créditos de arrendamiento con opción de compra de bienes inmuebles serán respaldados con garantías hipotecarias, prendarias, fiduciarias o mixtas.

**Arrendamiento de varios inmuebles:** los créditos podrán otorgarse para el arrendamiento de varios inmuebles que forman un solo cuerpo o inconexos que pertenezcan o no a un mismo propietario, de conformidad con las características de cada proyecto.

**Desembolsos:** los desembolsos por los créditos para arrendamiento con opción de compra serán realizados por el Fiduciario directamente al propietario del o de los inmuebles, conforme a las condiciones de pago del arrendamiento pactadas en el contrato.

## INFORME DE AUDITOR INDEPENDIENTE

**Subarrendamiento:** En los contratos de créditos de arrendamiento de tierras con o sin opción de compra deberá estipularse que está prohibido el subarrendamiento total o parcial del o los inmuebles objeto del contrato; y que la infracción a esta prohibición es motivo suficiente para que el Fiduciario o FONTIERRAS, declaren venido el plazo del contrato y exijan el pago de la obligación.

### NOTA 4 - PROCESOS CREDITICIOS.

Los procesos de cada uno de los programas del Fideicomiso para el otorgamiento de los créditos, son los siguientes:

#### A. Programa Extraordinario Triángulo de la Dignidad.

Con base en el Reglamento crediticio del Programa Extraordinario Triángulo de la Dignidad, punto resolutivo 68-2012.

1. Beneficiarios del Programa: podrán ser beneficiarios del programa extraordinario "Triángulo de la Dignidad", los pequeños productores y productoras y los beneficiarios del FONTIERRAS, que produzcan granos básicos en cantidad suficiente que satisfaga su autoconsumo y generen excedentes para la comercialización
2. Criterios de elegibilidad, podrán ser elegibles para el programa las personas individualmente consideradas u organizadas, que cumplan con las siguientes condiciones:
  - a) Ser guatemalteco mayor de edad.
  - b) Ser cabeza de familia
  - c) Dedicarse a cultivar granos básicos en tierras aptas para el cultivo.
3. Prohibición: no podrán ser beneficiarios del programa, los siguientes;
  - a) Los beneficiarios que tengan créditos vigentes en el programa especial de Arrendamientos de Tierras de Fontierras o los deudores morosos del mismo
  - b) Cuando se compruebe que dentro de un mismo núcleo familiar se ha accedido a mas de un crédito en el programa Extraordinario Triángulo de la Dignidad.
  - c) El o los solicitantes que no sea productor de granos básicos.
  - d) Los solicitantes, cuyas actividades productivas contravengan las áreas protegidas.
  - e) Las personas que se encuentren en posesión de bienes inmuebles como consecuencia de un Régimen ilegal de tenencia, así como en zonas de vulnerabilidad y riesgos de inundaciones, deslaves u otra establecida por la Unidad Ejecutora del Programa.

### INFORME DE AUDITOR INDEPENDIENTE

- f) Cuando al solicitante se haya otorgado por el Banco de Desarrollo Rural S.A., un crédito y el mismo se encuentre en mora.
  - g) Las personas que presenten solicitud de crédito con datos falsos o que los datos provengan de documentos alterados o falsificados.
  - h) Los deudores morosos del Programa Extraordinario Triángulo de la Dignidad.
4. Aprobación y formalización del crédito.
- a. Aprobación la Unidad Ejecutora del Programa Extraordinario Triángulo de la Dignidad: será la responsable del análisis y emisión del dictamen sobre las solicitudes de crédito, quienes lo elevaran para su conocimiento al Comité Técnico del Programa, quienes resolverán lo que estimen pertinente.
  - b. Formalización de crédito: Al momento de otorgarse el crédito, el Fiduciario elaborara un pagaré para garantizar el cumplimiento de la obligación, el cual será firmado al momento de la entrega de los fondos.

5. Gestión de cobro.

Las gestiones para la recuperación del crédito por la vía administrativa y prejudicial serán responsabilidad del Fiduciario conjuntamente con el Fideicomitente, El cobro judicial será responsabilidad del Fiduciario conforme a instrucciones del Consejo Directivo y los mecanismos administrativos que éste defina.

6. Comité Técnico.

El Comité Técnico es un ente colegiado responsable de la dirección y ejecución del Programa Extraordinario "Triángulo de la dignidad" se integra por los siguientes miembros.

- a. El Ministro de Agricultura, Ganadería y Alimentación o quien él designe, como suplente.
- b. El Viceministro de Desarrollo Económico Rural del MAGA o quien el designe como suplente.
- c. El Gerente General de Fontierras, quien será suplido por el Subgerente General y.
- d. Un representante del Consejo Directivo de Fontierras y su suplente, electos dentro de sus miembros.

## INFORME DE AUDITOR INDEPENDIENTE

### B. Programa de Acceso a la Tierra.

Con base en el reglamento crediticio del Fideicomiso Fondo de Tierras, punto resolutivo 137-2012, los créditos de elegibilidad son los siguientes.

1. Criterios de elegibilidad, serán elegibles como beneficiarios (as) de financiamiento, las personas individualmente consideradas u organizadas como, persona jurídica, que cumplan con los siguientes requisitos:
  - a) Campesinos y campesinas sin tierra, personas que se dedican a labores agropecuarias que no posean inmuebles rústicos, cuya carencia deberán expresar en la declaración jurada ante funcionario.
  - b) Campesinos y campesinas con tierra insuficiente, Personas que se dedican a labores agropecuarias, forestales e hidrobiológicas ampliadas y que no obstante ser propietarias de bienes inmuebles, la extensión que poseen es igual o inferior a una hectárea y la calidad del suelo no les permite generar ingresos suficientes para la satisfacción de sus necesidades básicas.
  - c) Campesinos o campesinas en situación de pobreza, Personas que se dedican a labores agropecuarias, forestales e hidrobiológicas ampliadas, cuyos ingresos familiares mensuales no superan el equivalente a cuatro salarios mínimos mensuales en el sector agrícola.
2. Autorización de los créditos, El Consejo Directivo de Fontierras es el encargado de conocer y autorizar el otorgamiento de los créditos.
3. Formalización del crédito, Los créditos otorgados deberán legalizarse en escritura pública y el testimonio inscribirse en el Registro de la Propiedad correspondiente.
4. Gestión de Cobro. El Fiduciario gestionara el cobro de los créditos otorgados con los recursos reembolsables del fideicomiso, de conformidad con los programas de amortizaciones pactados. Fontierras apoyara las acciones del cobro administrativo y judiciales que sean necesarios promover por el Fiduciario y rendirá un informe trimestral al Consejo Directivo de los resultados de estas acciones.
5. Supervisión de la ejecución de los proyectos. Fon tierras tendrá a su cargo la supervisión de la ejecución eficiente de los proyectos financiados con los créditos otorgados a los beneficiarios, que incluirá la observancia del cumplimiento de los programas de inversiones y el manejo de los créditos.

### C. Programa Especial Arrendamiento de Tierras

Con base en el reglamento crediticio del Programa de Arrendamiento de Tierras, punto resolutivo 05-2013.

## INFORME DE AUDITOR INDEPENDIENTE

1. Sujetos de crédito: los créditos serán otorgados a campesinos y campesinas, trabajadores y trabajadoras agrícolas individualmente considerados, sin tierra, con tierra insuficiente o en situación de pobreza o pobreza extrema.
2. Criterios de elegibilidad, podrán ser elegibles para el programa campesinos, campesinas, trabajadoras agrícolas individualmente considerados, sin tierra, con tierra insuficiente o en situación de pobreza, afectados por eventos y situaciones que pongan en riesgo su seguridad alimentaria, debiendo cumplir con el perfil siguiente.
  - a) Ser guatemalteco mayor de edad
  - b) Ser cabeza de familia
  - c) Con cargas familiares preferentemente
  - d) Dedicarse a actividades agropecuarias.
3. No podrán ser beneficiarios del Programa.
  - a) Los beneficiarios que no hayan cumplido con cancelar su crédito en alguna de las fases anteriores del Programa.
  - b) Quienes hayan sido beneficiarios por Fondo de Tierras, tanto el financiamiento para la compra de tierra, como por adjudicación a través del procesos de regularización.
  - c) Quienes presenten cartas de oferta de arrendamiento de tierras, cuyo arrendante tenga parentesco dentro de los grados de ley, con el arrendatario.
  - d) A quienes se les haya comprobado que destinaron los recursos del crédito a otros fines diferentes para los cuales fue concedido.
  - e) Cuando se compruebe que dentro de un mismo núcleo familiar se ha accedido a más de un crédito para arrendamiento de tierras.
  - f) El o los solicitantes que no sean campesinos, trabajadores, agrícolas individualmente considerado u organizados, sin tierra con tierra insuficiente o en situación de pobreza.
  - g) Cuando los inmuebles arrendados sean propiedad del Estado.
  - h) Cuando el solicitante o su cónyuge ha dado en arrendamiento terrenos a beneficiarios del Programa.
  - i) Cuando el solicitante le haya otorgado el Banco de Desarrollo Rural S.A. un crédito por más de Q 5,000.00 y el mismo se encuentre vigente, moroso o vencido.
  - j) Cuando el formulario de solicitud crédito se presente con datos falsos, o que los datos provengan de documentos alterados o falsificados.
  - k) Quién sea deudor, fiador o avalista de una obligación adquirida ante el Fideicomiso Fondo de Tierras Acuerdo de Paz
  - l) Quién haya interrumpido su participación en el Programa por más de un (1) año, a partir del año 2013

### INFORME DE AUDITOR INDEPENDIENTE

3. *Aprobación y Formulación del Crédito.*
  - a. Aprobación, El Comité Técnico del Programa de Arrendamiento de Tierras, será el responsable de análisis y de emitir dictamen sobre las solicitudes de crédito, quienes lo elevaran para su conocimientos al Consejo Directivo de la Institución quienes resolverán lo que estimen pertinentes
  - b. Formalización del crédito: al momento de otorgarse el crédito, el Fiduciario elaborará un pagaré para garantizar el cumplimiento de la obligación, el cual será firmado por el deudor y el avalista al momento de la entrega de los fondos. El avalista será preferiblemente el cónyuge, de no tener podrá ser otro familiar de mayor edad o la entidad u organización acompañante.
4. Gestión de Cobro, las gestiones de la recuperación de los créditos por la vía administrativa y prejudicial, serán responsabilidad del Fiduciario conjuntamente con el Fideicomitente, El cobro judicial será responsabilidad del Fiduciario conforme a instrucciones del Comité Técnico y los mecanismos administrativos que este defina.
5. La Dirección de Arrendamiento de Tierras realizará el análisis de las solicitudes de crédito fundamentado en los criterios de elegibilidad (inciso 1) con base en el cual lo elevara al Comité Técnico del Programa de Arrendamiento de Tierras, quien emitirá un dictamen en el cual recomendará al Consejo Directivo de la Institución aprobar o denegar dichas solicitudes. En caso de aprobarse por el Consejo Directivo las solicitudes de prestamos, se emitirá la resolución correspondiente, misma que se notificara al Banco de Desarrollo Rural , S,A;
6. La Gerencia General del Fondo de Tierras trasladará al Banco de Desarrollo Rural, S. A., las resoluciones de los créditos aprobados.
7. La formalización del crédito será efectuada en el Banco de Desarrollo Rural, S.A., al momento del desembolso del crédito.
8. Una vez legalizado el crédito, el Banco procederá al registro correspondiente en su sistema, para las operaciones de desembolso, seguimiento, administración y conjuntamente con el Fideicomitente a la recuperación de la cartera.

**INFORME DE AUDITOR INDEPENDIENTE**

**NOTA 5 - CARTERA DE CREDITOS.**

La cartera de créditos que sirvió de base para la valuación de los activos crediticios al 31 de diciembre de 2013, se incluye a continuación.

<b>PROGRAMA</b>	
Programa Extraordinario Triángulo de la Dignidad	Q. 158,523,484.00
Programa Acceso a la Tierra	Q. 161,509,942.57
Programa Especial Arrendamiento de Tierra	Q. 275,830,586.65
<b>Total</b>	<b><u>Q. 595,864,013.22</u></b>

**NOTA 6 – PROCEDIMIENTOS APLICADOS POR BANRURAL PARA LA VALUACION DE LOS ACTIVOS CREDITICIOS.**

La estimación para cuentas incobrables se determina con base en los procedimientos establecidos en el punto resolutivo 137-2012, para lograr los objetivos del reglamento para la administración de riesgo de créditos. Los activos crediticios fueron clasificados y la reserva fue calculada de la siguiente forma.

Créditos en Categoría B. con pagos de mas de un mes hasta tres meses en mora, diez por ciento (10%) sobre el saldo de capital vencidos.

Créditos con Categoría C. Con pagos de mas de tres hasta seis meses en mora veinte por ciento (20%) sobre el valor de los saldos de capital vencidos.

Créditos con Categoría D. con pagos de mas de seis y hasta doce meses en mora, treinta por ciento (30 %) sobre el valor de los saldos de capital vencidos.

Créditos con Categoría E. con pagos de mas de doce meses en mora, cuarenta por ciento (40%) sobre el valor de los saldos de capital vencidos.

**NOTA 7 - RESERVA DE CARTERA DE CREDITOS - ESTIMACION POR VALUACION**

De acuerdo con el punto resolutivo 137-2012, los resultados de la valuación fueron los siguientes.

1. Programa extraordinario Triángulo de la Dignidad- no aplica reserva porque el 100 % de la cartera esta vigente.
2. Programa de Acceso a la Tierra.

**INFORME DE AUDITOR INDEPENDIENTE**

CATEGORIA	DIAS EN MORA	PORCENTAJE	SALDO CAPITAL	RESERVA	RESERVA DE CONTABILIDAD	CANTIDAD QUE HAY QUE AJUSTAR
A	0 a30	0.00	0.00	-		
B	31 a 90	10%	1,824,205.75	182,420.58		
C	91 a 180	20%	1,022,124.92	204,424.98		
D	181 1 365	30%	2,777,376.61	833,212.98		
E	366 adelante	40%	<u>144,289,969.10</u>	<u>57,715,987.64</u>		
		<b>Total</b>	<b><u>149,913,676.38</u></b>	<b><u>58,936,046.18</u></b>	<b><u>58,936,046.18</u></b>	<b><u>(0)</u></b>

**1. Programa de Arrendamiento de Tierra**

CATEGORIA	DIAS EN MORA	PORCENTAJE	SALDO CAPITAL	RESERVA	RESERVA DE CONTABILIDAD	CANTIDAD QUE HAY QUE AJUSTAR
A	0 a30	0.00	-	-		
B	31 a 90	10%	-	-		
C	91 a 180	20%	-	-		
D	181 1 365	30%	-	-		
E	366 en adelante Ajuste en Reserva	40%	<u>98,828,342.82</u>	<u>39,531,337.13</u> <u>(4,469,042.15)</u>	<u>35,062,294.98</u>	
		<b>Total</b>	<b><u>98,828,342.82</u></b>	<b><u>35,062,294.98</u></b>	<b><u>35,062,294.98</u></b>	<b><u>(0)</u></b>





**FIDEICOMISO FONDO DE TIERRAS – ACUERDO DE PAZ  
MEMORANDUM DE SUGERENCIAS DE CONTROL INTERNO  
-CARTA DE GERENCIA-  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013**

**INFORME SOBRE LA ESTRUCTURA DE CONTROL INTERNO**  
**- CARTA A LA GERENCIA -**

**A Consejo Directivo**  
**Fideicomiso Fondo de Tierras – Acuerdo de Paz**

Hemos examinado los estados financieros del FIDEICOMISO FONDO DE TIERRAS – Acuerdo de Paz, por el año terminado el 31 de diciembre de 2013. Las normas internacionales de auditoría establecen que los auditores informen aquellos asuntos relacionados con los controles internos de la entidad observados durante la auditoría y por escrito, si son deficiencias importantes en diseño u operación de los controles internos que a juicio del auditor podrían afectar adversamente la habilidad de la administración de la entidad para registrar, procesar, resumir y reportar la información financiera consistente con las aseveraciones de la administración en los informes.

Como parte importante de nuestra auditoría, efectuamos una revisión de los controles internos únicamente con la extensión que consideramos necesaria para determinar la naturaleza, oportunidad y alcance de nuestros procedimientos de auditoría. Nuestra consideración de los controles internos no incluyó un estudio detallado o una evaluación de cualquiera de sus elementos y no fue hecha con el propósito de hacer recomendaciones detalladas o de evaluar lo adecuado de los controles internos de la entidad para prevenir o detectar errores o irregularidades.

La Administración del Fideicomiso es responsable de establecer y mantener controles internos. Para cumplir con esta responsabilidad, la administración debe hacer estimaciones y juicios para evaluar los beneficios esperados y costos relativos a las políticas y procedimientos de control interno.

Los objetivos de los controles internos son proveer a la administración de una seguridad razonable, pero no absoluta, de que los activos están protegidos contra pérdidas por usos o disposiciones no autorizadas y que las transacciones son ejecutadas de acuerdo con autorizaciones de la administración y son registradas apropiadamente.

Debido a las limitaciones inherentes en los controles internos, pueden ocurrir errores e irregularidades y no ser detectados. También, la proyección de cualquier evaluación de los controles internos a periodos futuros esta sujeta al riesgo de que los procedimientos se conviertan en inadecuados, debido a cambios en las condiciones o que la efectividad del diseño y funcionamiento de las políticas y procedimientos pueda deteriorarse.

Aún cuando el propósito de nuestra consideración de los controles internos no fue proveer una seguridad sobre los mismos, ciertos asuntos llamaron nuestra atención los cuales les informamos. Los asuntos, los cuales consideramos durante nuestra auditoría se incluyen en el informe adjunto con nuestras recomendaciones.

De acuerdo con normas internacionales de auditoría, una deficiencia importante es una deficiencia significativa en el cual el diseño u operación de cada uno o más de los elementos de los controles internos no reducen a un nivel relativamente bajo el riesgo de que errores e irregularidades en montos que podrían ser importantes en relación con los estados financieros que están siendo auditados, puedan ocurrir y no ser detectados oportunamente por los empleados en el ejercicio normal de sus funciones asignadas.

**INFORME SOBRE LA ESTRUCTURA DE CONTROL INTERNO**  
**-CARTA A LA GERENCIA-**

**Al Consejo Directivo**  
**Fideicomiso Fondo de Tierras – Acuerdo de Paz**

Nuestra consideración de los controles internos no necesariamente revelaría todos los aspectos de dichos controles que podrían ser deficiencias significativas y, en consecuencia, no necesariamente revela todas las deficiencias significativas que también podrían ser consideradas deficiencias importantes según la definición anterior.

Debe entenderse que el criterio que utilizamos durante nuestra consideración de los controles internos del Fideicomiso, podrá diferir significativamente de los criterios que la administración y cualquiera otra parte puedan estar utilizando para sus propósitos.

En nuestra opinión, basada en la auditoria de estados financieros llevada a cabo, los métodos y procedimientos que el Fideicomiso tiene vigentes a la fecha, son razonablemente satisfactorios.

Este informe fue preparado únicamente para el Fideicomiso Fondo de Tierras – Acuerdo de Paz y no podrá ser usado para otros fines

**PROFESIONALES FINANCIEROS Y AUDITORES**

  
**Carlos Alberto Taracena Serrano, cpa**

Director - socio

*Carlos Alberto Taracena Serrano*

CONTADOR PUBLICO Y AUDITOR

Colegiado No. 108

Guatemala  
24 de abril de 2014

**INFORME SOBRE LA ESTRUCTURA DE CONTROL INTERNO**  
**-CARTA A LA GERENCIA-**

1. **Auditoria general y evaluación de procedimientos de control interno del Fideicomiso Fondo de Tierras**
  - Revisión de carácter administrativo
  - Evaluación de los aspectos operativos
  - Cumplimiento de las políticas, normas y procedimientos
  
2. **Revisión efectuada a las operaciones contables del periodo del 1 de enero al 31 de diciembre de 2013**
  - Verificar que los saldos del balance general y estados de resultados registrados al 31 de diciembre de 2013, coincidan con los registros auxiliares contables, y confirmaciones externas e internas que tienen relación con el fideicomiso.
  
3. **Metodología del proceso de evaluación del Control Interno**
  - a) **Ambiente de control:** combinación de factores que afectan las políticas y procedimientos del Fideicomiso. Se evaluó:
    - Estructura de organización
    - Funcionamiento de la Unidad Ejecutora
    - Métodos de control administrativo para supervisar y dar seguimiento al cumplimiento de las políticas y procedimientos
    - Influencias externas que afectan las operaciones y prácticas del fideicomiso
  
  - b) **Sistema contable:** consiste en los métodos y registros establecidos para identificar, reunir, analizar, clasificar, registrar y producir información cuantitativa de las operaciones que realiza el fideicomiso.
  
  - c) **Procedimientos de control:** los procedimientos y políticas adicionales al ambiente de control, que establece la administración para proporcionar una seguridad razonable de lograr los objetivos específicos del fideicomiso. Comprobamos que los objetivos de control, cumplen con lo siguiente:
    - Debida autorización de las transacciones
    - Adecuada segregación de funciones y responsabilidades
    - Diseño y uso de documentos y registros apropiados que aseguran el correcto registro de las transacciones
    - Verificaciones independientes de la actuación de otros y adecuada evaluación de las operaciones registradas.
  
4. **Observaciones y recomendaciones de control interno**

Derivado de la revisión efectuada, no se obtuvieron evidencias de debilidades y/o hallazgos que merezcan de revelación.

**INFORME SOBRE LA ESTRUCTURA DE CONTROL INTERNO**  
**-CARTA A LA GERENCIA-**

**SEGUIMIENTO A LAS SUGRENCIAS AUDITORIA EXTERNA, EJERCICIO 2012**

HALLAZGO	SUPERADO	NO SUPERADO
Los expedientes de crédito que mantiene BANRURAL, deben incluir la tabla de amortización que emite el mismo	✓	
Debe establecerse un índice en los archivos y numerar sus páginas para evitar el extravió de documentos y para su fácil localización	✓	
Los créditos deben clasificarse por categoría y verificar su saldo en la cuenta corriente del préstamo	✓	
Los gastos deben ubicarse en las cuentas correspondientes, según su naturaleza	✓	
Los documentos que soporten gastos deben coincidir con los conceptos anotados en las facturas	✓	
Debe cumplirse con los requisitos establecidos en el reglamento para el otorgamiento de créditos, en su punto resolutive 13-2011	✓	
Los recibos emitidos por las cobranzas, deben ser sellados y firmados por el receptor a efecto de deducir responsabilidad en caso surja un inconveniente	✓	

**Profina**  
PROFESIONALES FINANCIEROS  
Y AUDITORES

CONTADORES PUBLICOS Y AUDITORES  
CONSULTORES ADMINISTRATIVOS  
CONSULTORES EN IMPUESTOS  
CONSULTORES FINANCIEROS  
CONSULTORES EN RIESGOS

---

 **ENTERPRISE WORLDWIDE**  
AN INTERNATIONAL ASSOCIATION OF ACCOUNTANTS & ADVISORS