Fondo de Tierras
Acceso a la Tierra
Base para el Desarrollo Rural

Guatemala, 18 de junio de 2019
FT-CFOE-060-2019

2019-51037
CENTRO DE ATENCIÓN AL USUARIO
SECRETARÍA GENERAL
MINISTERIO DE FINANZAS PÚBLICAS
RECEPCIÓN VENTANILLA # 22
RECIBIDO
Hora: 14:15 Firma:
Registro Único de Expediente
ext. 12143 - 12144

PRESIDENCIA
CONGRESO DE LA REPÚBLICA DE GUATEMALA
RECIBIDO
20 JUN 2019
HORA 15:32 FIRMA

Doctor:
José Alberto Ramírez
Director Fideicomisos
Contraloría General de Cuentas
Su Despacho

Doctor Ramírez:

Por este medio me permito adjuntarle los informes de Auditoria Externa practicada al Fideicomiso Fondo de Tierras Acuerdo de Paz, por el Licenciado Cristóbal Padilla Laguna, Contador Público y Auditor (CPA)/PADILLA CONSULTORES CPA correspondiente al periodo del 01 de enero al 31 de diciembre de 2018, los que enumero a continuación:

1. Informe conteniendo dictamen, estados Financieros y notas, del Fideicomiso "Fondo de Tierras Acuerdo de Paz", por el periodo comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2018.

2. Informe de la Cartera de Créditos.

3. Carta a la Gerencia sobre asuntos de control.

CONTRALORÍA GENERAL DE CUENTAS
SECRETARÍA GENERAL
RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS
RECIBIDO
21 JUN 2019
A las 10:10 Hrs. Leurs

Atentamente.

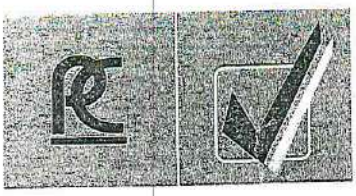
FONDO DE TIERRAS
COORDINACIÓN FINANCIERA
GUATEMALA, C.A.

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

Licda. Ingrid C. Osorio Mati.
Directora Administrativa Financiera
FONDO DE TIERRAS

FONDO DE TIERRAS
DIRECCIÓN ADMINISTRATIVA FINANCIERA
GUATEMALA, C.A.

c.c. Ministerio de Finanzas Públicas (Dirección de Fideicomiso)
c.c. Congreso de la República de Guatemala
c.c. Gerencia General FONTIERRAS
c.c Archivo



Cristóbal Padilla L.

PADILLA CONSULTORES CPA

Contadores Públicos, Auditores & Consultores

"Logramos nuestro cometido prestando servicios de la más alta calidad..."

Cristóbal Padilla L.
PADILLA CONSULTORES CPA

Contadores Públicos,
Auditores & Consultores

Fondo de Tierras

DUPLICADO 1

FIDEICOMISO FONDO DE TIERRAS ACUERDO DE PAZ

INFORME FINAL DE AUDITORIA EXTERNA

Fiduciario: Banco de Desarrollo Rural, S.A.

Por el periodo del 01 de enero al 31 de diciembre 2018

CONTENIDO DEL INFORME

		Págs.
A	INFORME SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS	1
B	INFORME DE LA CARTERA DE CREDITOS	18
C	CARTA A LA GERENCIA SOBRE ASUNTOS DE CONTROL	33

Por Cristóbal Padilla Laguna

Guatemala, mayo de 2019

E-mail: cpadillaconsultores@gmail.com

Avenida Reforma 9-55 Zona 10, Edificio Reforma 10, Oficina 903 Nivel 9, Guatemala. GUATEMALA, C.A.
Tels.: + (502) 5987-1213, 2207-2058 y 2442-7860
Fax.: + (502) 2207-2010

INFORME DE AUDITORIA FINANCIERA

INDICE

		Págs.
DICTAMEN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE		1
BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE 2018 y 2017		3
ESTADO DE RESULTADO DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE 2018 y 2017		4
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 y 2017		5
ESTADO DE MOVIMIENTO PATRIMONIAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 y 2017		6
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS:		
1	ANTECEDENTES	7
2	BASES DE CONTABILIDAD	9
3	GESTION DE RIESGOS	13
4	DEPOSITOS A LA VISTA	13
5	INVERSIONES	13
6	CARTERA DE CREDITOS	14
7	ACTIVOS EXTRAORDINARIOS	14
8	PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO	15
9	CAPITAL	15
10	PRODUCTOS	16
11	COMISION POR ADMINISTRACION	16
12	EVENTOS SUBSECUENTES	16

E-mail: cpadillaconsultores@gmail.com

Avenida Reforma 9-55 Zona 10, Edificio Reforma 10, Oficina 903 Nivel 9, Guatemala. GUATEMALA, C.A.
Tels.: + (502) 5987-1213, 2207-2058 y 2442-7860
Fax.: + (502) 2207-2010

Cristóbal Padilla L.
PADILLA CONSULTORES CPA

Contadores Públicos,
Auditores & Consultores

DICTAMEN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

Al
Consejo Directivo
Fondo de Tierras Acuerdo de Paz

Hemos efectuado la auditoría a los Estados Financieros adjuntos del Fideicomiso Fondo de Tierras Acuerdo de Paz, administrado por el **Banco de Crédito Rural, S.A. (BANRURAL**, al 31 de diciembre de 2018, que comprenden el balance general al 31 de diciembre 2018, y los correspondientes estados de resultados (ingresos y gastos), de cambio en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha.

En mi opinión, a excepción de lo expuesto en los fundamentos de calificación de las salvedades del número 1 al 3, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera del Fideicomiso Fondo de Tierras Acuerdo de Paz, el resultado de sus operaciones, el estado de cambio en el patrimonio neto y el flujo de efectivo, por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2018, de conformidad con las políticas de contabilidad descritas en Nota 2.

Fundamento de calificación de la opinión con salvedades

1. Tal y como se expone en la nota 4 del informe de la cartera crediticia, el Fiduciario no ha dado cumplimiento a lo estipulado en el artículo 89 del Decreto 50-2016, Ley del Presupuesto General de Ingresos y Egresos del Estado para los Ejercicios posteriores al 2014 y 2018, relacionado con la regularización de las carteras crediticias en riesgo de irrecuperabilidad de los créditos otorgados por el fideicomiso.

   El Consejo Directivo del Fideicomiso Fondo de Tierras Acuerdo de Paz, mediante punto resolutivo 80-2018 de fecha 17 de septiembre de 2018, aprobó el día 04 de este mismo mes el reglamento para la declaración de créditos irrecuperables del programa especial de arrendamiento de tierras y programa extraordinario triangulo de la dignidad.

   Así mismo el Fiduciario Banco de Desarrollo Rural, S.A. (BANRURAL) aprobó dicho instrumento mediante la resolución No. GC-008-0-2018 con fecha del 10 de septiembre.

   Para iniciar el proceso de implementación del reglamento para los creiditos irrecuperables, el 28 de noviembre el Consejo Directivo dicto mediante el punto resolutivo 109-2018: Aprobar e instruir al Fiduciario la declaración de 976 créditos irrecuperables, que cumplieron con el requisito y procedimiento establecido en el reglamento para la declaración de créditos irrecuperables del programa especial de arrendamiento de tierras (865) y programa extraordinario triangulo de la dignidad (111).

   La declaración (disminución de la cartera crediticita) antes citada fue llevada por el Fiduciario contra cuentas de orden el día 07 de diciembre del año 2018 en cada uno de los programas sin afectar los resultados de operación por valor de Q1,721,847.42 y 328,521.45 respectivamente.

2. También se expresa en la nota antes referida, al 31 de diciembre de 2018 que la cartera de créditos que no cuenta con garantía hipotecaria y prendaria es por la suma de Q331,894,208 y representa el 78% de la cartera total.

3. El Fiduciario no proporciono los movimientos del patrimonio del Fidecomiso ocurridos durante el año terminado al 31 de diciembre 2018, expuesta en la nota 9 de este informe, en tal sentido no se tuvo a la vista los movimientos de las subcuentas de subsidios número: 60111003 por Q11,585,168.47 y 60111005 Q32,096,859.87, ambas del Programa Acuerdo de Paz.

E-mail: cpadillaconsultores@gmail.com

Avenida Reforma 9-55 Zona 10, Edificio Reforma 10, Oficina 903 Nivel 9, Guatemala. GUATEMALA, C.A.
Tels.: + (502) 5987-1213, 2207-2058 y 2442-7860
Fax.: + (502) 2207-2010

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros de nuestro informe. Somos independientes de la Institución auditada de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad IFAC del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores adoptado por el Colegio de Contadores Públicos de Guatemala y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos.

Párrafo de otro asunto

Los estados financieros del Fideicomiso Fondo de Tierras Acuerdo de Paz, por el periodo concluido al 31 de diciembre de 2017, fueron revisados por otro auditor, quien expreso una opinión con salvedades, información financiera que se incorpora en las notas a nivel de cuentas para fines comparativos del presente periodo 2018.

Incertidumbre material relacionada con la empresa en funcionamiento

Llama nuestra atención sobre la nota explicativa de los estados financieros **"1 Antecedentes y Administración del Fideicomiso"**, que en su tercer párrafo revela que el Fideicomiso vence el 07 de julio del año 2022, tal situación no modifica nuestra opinión.

Responsabilidad de la administración por los estados financieros

La administración del Banco de Desarrollo Rural, S.A., en su calidad de fiduciario del Fideicomiso Fondo de Tierras Acuerdo de Paz, es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros que se acompañan, de acuerdo con las políticas y prácticas establecidas por la Superintendencia de Bancos, así como las estipulaciones establecidas en el contrato y otras disposiciones de información financiera detalladas en la Nota 2, esta responsabilidad incluye el diseño e implementación del control interno relevante y necesario para permitir que la preparación de los estados financieros que estén libres de errores (representación) significativos, ya sea por fraude, omisión o error.

Responsabilidad del auditor contratado

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros con base en nuestra auditoría y comunicar nuestros hallazgos al Consejo Directivo del Fondo de Tierras Acuerdo de Paz, efectuamos nuestra labor con arreglo a las normas internacionales de auditoría (aprobadas por la Federación Internacional de Contabilidad (IFAC). Tales normas nos obligan a que planifiquemos y realicemos las pruebas pertinentes de auditoría para obtener una seguridad razonable de que los estados financieros están libres de errores significativos. Una auditoría incluye examinar, sobre una base selectiva, la evidencia que respalda los montos y las revelaciones en los estados financieros. Una auditoría también incluye la evaluación de las normas contables utilizadas y de las estimaciones importantes 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 adecuada para expresar nuestra opinión modificada en relación con la auditoría practicada.

Lic. Cristóbal Padilla C.
Miembro CPA activo No. 1442

Cristóbal Padilla Laguna
Contador Público y Auditor
Colegiado CPA 1442

Guatemala, 20 de mayo de 2019

E-mail: cpadillaconsultores@gmail.com

Avenida Reforma 9-55 Zona 10, Edificio Reforma 10, Oficina 903 Nivel 9, Guatemala. GUATEMALA, C.A.
Tels.: + (502) 5987-1213, 2207-2058 y 2442-7860
Fax.: + (502) 2207-2010

FIDEICOMISO FONDO DE TIERRAS ACUERDO DE PAZ

BALANCE GENERAL

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 y 2017

(CIFRAS EXPRESADAS EN QUETZALES)

	Notas	VALORES 2018	VALORES 2017
ACTIVOS			
CORRIENTES			
Disponibilidades	4	Q 78,158,294	Q 119,061,369
Inversiones temporales	5	151,952,800	202,306,050
Cartera de créditos, neta	6	289,037,275	314,146,936
Productos financieros por cobrar		732,798	673,637
Cuentas por cobrar		1,455	1,455
Suma del activo corriente		Q 519,882,622	Q 636,189,446
NO CORRIENTES			
Activos extraordinarios	7	Q 5,629,222	Q 8,884,090
Activos fijos: Muebles e inmuebles, netos	8	5,327,566	6,039,922
Suma del activo no corriente		Q 10,956,788	Q 14,924,012
SUMA DEL ACTIVO		**Q 530,839,409**	**Q 651,113,458**
PATRIMONIO Y PASIVO			
PASIVO CORRIENTE			
Cuentas por pagar		2,143	107,474
Utilidades diferidas		1,177,930	673,637
Productos capitalizados		891,978	891,978
Suma del activo pasivo corriente		2,072,051	1,673,089
PATRIMONIO			
Capital pagado	9	Q 565,062,002	Q 702,520,425
Reservas de capital		1,845,308	1,845,308
Utilidades / perdidas por aplicar		- 54,925,364	- 80,516,721
Resultado del ejercicio		16,785,412	25,591,357
SUMA PATRIMONIO		**Q 528,767,359**	**Q 649,440,369**
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		**Q 530,839,409**	**Q 651,113,458**

Las Notas adjuntas que se acompaña del 1 al 12 forman parte integral de estos estados financieros.

Avenida Reforma 9-55 Zona 10, Edificio Reforma 10, Oficina 903 Nivel 9, Guatemala. GUATEMALA, C.A.
Tels.: + (502) 5987-1213, 2207-2058 y 2442-7860
Fax.: + (502) 2207-2010

FIDEICOMISO FONDO DE TIERRAS ACUERDO DE PAZ
ESTADO DE RESULTADOS
DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 y 2017
(CIFRAS EXPRESADAS EN QUETZALES)

	Notas	VALORES 2018	2017
PRODUCTOS FINANCIEROS			
Ingresos por intereses	10	Q 18,213,565	Q 23,927,524
TOTAL INGRESOS		18,213,565	23,927,524
GASTOS			
GASTOS POR SERVICIOS			
Comisiones por servicios		5,005	15,327
Comisiones por administración	11	670,510	651,978
GASTOS DE ADMINISTRACION			
Funcionarios y empleados		-	5,803
Depreciación		712,356	1,129,004
Gastos extraordinarios		30	30
TOTAL GASTOS		1,387,901	1,802,142
GANANCIA EN OPERACIÓN		**16,825,664**	**22,125,382**
PRODUCTOS DE EJERCICIOS ANTERIORES			
(+) Ingresos por rectificación		3,215,132	4,851,614
(-) Gastos de ejercicios anteriores		27,257	-
CUENTAS INCOBRABLES Y DE DUDOSA RECUPERACION			
(-) Estimación para cuentas de dudosa recuperación		3,228,126	1,385,638
GANANCIA DEL EJERCICIO		**Q 16,785,412**	**Q 25,591,358**

Las Notas adjuntas que se acompaña del 1 al 12 forman parte integral de estos estados financieros.

Avenida Reforma 9-55 Zona 10, Edificio Reforma 10, Oficina 903 Nivel 9, Guatemala. GUATEMALA, C.A.
Tels.: + (502) 5987-1213, 2207-2058 y 2442-7860
Fax.: + (502) 2207-2010

FIDEICOMISO FONDO DE TIERRAS ACUERDO DE PAZ
ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO
DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 y 2017
(Cifras en Quetzales)

	Notas	2018	2,017
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN			
Utilidad Neta		**16,785,412**	**25,591,358**
Ajustes por:			
Bajas de activos fijos y depreciación acumulada, neto	8	712,356	1,129,004
Estimación por valuación de la cartera crediticia	6	3,228,126	1,385,638
		20,725,895	**28,106,000**
Disminución en cartera de créditos		27,040,753	33,986,614
Aumento en productos financieros por cobrar		(59,161)	25,374,260
Aumento en inversiones temporales		50,353,250	5,274,864
Disminución / Aumento en la valuación de la cartera		(5,159,219)	-
Aumento en utilidades diferidas		504,293	(25,224,859)
Disminución en cuentas por pagar		(105,331)	105,797
Flujo netos de efectivo por actividades de operación		**93,300,480**	**67,622,676**
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSION			
Disminución de bienes adjudicados (activos extraordinarios)		3,254,868	3,442,011
Flujo netos de efectivo por actividades de inversión		**96,555,347**	**71,064,687**
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO			
Incremento en el capital autorizado		1,024,283	96,720,719
Incremento de aportación fondo de tierras		37,428,650	-
Incremento de programa arrendamiento de tierras		11,395,907	-
Aportación programa triangulo de la dignidad		33,084,993	-
Disminución de capital devuelto al fideicomitente		(165,979,028)	(99,048,160)
Subsidios otorgados 2018 / 2017		(54,413,228)	(57,964,329)
Flujo netos de efectivo usado por actividades de financiamiento		**(137,458,423)**	**(60,291,770)**
Incremento neto de efectivo y demás equivalentes de efectivo		(40,903,075)	**10,772,917**
Efectivo y equivalentes al inicio del periodo		119,061,369	108,288,452
EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO	4	**78,158,294**	**119,061,369**

Las Notas adjuntas que se acompaña del 1 al 12 forman parte integral de estos estados financieros.

FIDEICOMISO FONDO DE TIERRAS ACUERDO DE PAZ
ESTADO MOVIMIENTO PATRIMONIAL
POR EL AÑO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 y 2017

	Saldo al 31/12/2017	Aportes Recibidos	Pagos Funcionamiento	Pagos de Subsidios	Saldo al 31/12/2018
Capital pagado					
Capital autorizado	Q 2,516,538,282	Q 82,933,833			Q 2,599,472,116
(-) Aportaciones por recibir	(95,015,090)				(95,015,090)
(-) Capital devuelto al Fideicomitente	(522,950,025)		(165,979,028)		(688,929,053)
(-) Productos trasladados al fideicomitente	(1,500,000)				(1,500,000)
(-) Traslado de recursos a otros fiduciarios	(699,250)				(699,250)
(-) Capital entregado, por compensador social	(19,184,000)				(19,184,000)
(-) Subsidios	(1,173,437,656)			(54,413,228)	(1,227,850,884)
Otros aportes	68,164				68,164
(-) Fondo de garantía	(1,300,000)				(1,300,000)
	Q 702,520,425	Q82,933,833	-Q165,979,028	-Q 54,413,228	Q 565,062,002

Las Notas adjuntas que se acompaña del 1 al 12 forman parte integral de estos estados financieros.

Avenida Reforma 9-55 Zona 10, Edificio Reforma 10, Oficina 903 Nivel 9, Guatemala. GUATEMALA, C.A.
Tels.: + (502) 5987-1213, 2207-2058 y 2442-7860
Fax.: + (502) 2207-2010

FIDEICOMISO FONDO DE TIERRAS ACUERDO DE PAZ (Administrado por el Banco de Desarrollo Rural, S.A.)

Notas a los Estados Financieros

Años terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(Expresado en Quetzales)

1. Antecedentes y Administración del Fideicomiso

Mediante Acuerdo Gubernativo No. 392-97 con fecha del 14 de mayo 1997,, se crea el Fondo de Tierras y se faculta a los Ministerios de Finanzas Públicas y de Agricultura, Ganadería y Alimentación, para que en representación del Estado de Guatemala, en su calidad de Fideicomitente, conjuntamente con el Representante Legal del Banco Nacional de Desarrollo Agrícola BANDESA, en calidad de Fiduciario, suscriban la escritura de constitución del Fideicomiso a denominarse "Fondo de Tierras Acuerdo de Paz".

El 8 de julio de 1997, según escritura No. 143, ante los oficios del Escribano de Gobierno, los representantes de las instituciones antes descritas, celebran contrato de constitución del Fideicomiso para un plazo de 20 años, prorrogable según acuerdo entre las partes.

En el transcurso de los años ha habido modificaciones a la escritura original del fideicomiso, siendo la última modificación la contenida en escritura pública 1123 del 20 de diciembre de 2012, por medio la cual se amplió el plazo del fideicomiso a 25 años, por lo que su vencimiento será el 7 de julio de 2022.

Capital Fideicometido

De acuerdo con la cláusula cuarta, el capital fideicometido se constituye con aporte equivalente en Quetzales a US$ 2,800,000, 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 los Estados Unidos de América, a través de la Agencia para el Desarrollo Internacional AID.
El capital del Fideicomiso se incrementará con:

1. Recursos internos provenientes del Presupuesto General de Ingresos y Egresos del Estado, los que serán aportados por el Ministerio de Finanzas Públicas, conforme las disponibilidades del propio Estado.

2. El capital neto del Fideicomiso "Fondo Nacional de Tierras-FONTIERRAS" que se determine al momento de su liquidación.

3. Aportes de organismos nacionales e internacionales.

4. Préstamos externos que el Estado contrate para los fines de "El Fideicomiso". e) Cualquier otro recurso obtenido a título legal congruente con los objetivos de "El Fideicomiso". Los aportes y préstamos indicados en las literales c, d y e, que anteceden se regirán conforme lo convenido por las partes y lo establecido en los contratos y convenios respectivos.

Elementos personales

Mediante escritura 369 del 16 de diciembre de 1999, se modificaron los elementos personales del Fideicomiso Fondo de Tierras Acuerdo de Paz., establecidos originalmente en su escritura de constitución,

Fideicomitente:
Fondo de Tierras – FONTIERRA –, que sustituyó al Gobierno de la República de Guatemala, representado por los Ministros de Finanzas Públicas y de Agricultura, Ganadería y Alimentación.

Fiduciario:
Banco de Desarrollo Rural, S.A. – BANRURAL–, que sustituyó al Banco Nacional de Desarrollo Agrícola -BANDESA,

Por medio de la Escritura Pública No. 4 del 16 de diciembre 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.

Fideicomisario:
Los beneficiarios del Fondo de Tierras, que sustituyeron al Estado de Guatemala.

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 de El Fondo, conforme lo previsto en el Acuerdo Gubernativo de su creación.

2. Ejecutar las operaciones necesarias que apoyen e incentiven el desarrollo rural, principalmente los derivados del Acuerdo sobre Aspectos Socioeconómicos y situación agraria suscrito el 6 de mayo de 1996.

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.

Objetivos específicos del Fideicomiso:
Atender los requerimientos que se hagan al Fondo, para las operaciones siguientes:

1. Compra — ventas, 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 se le presenten al Comité Técnico para su aprobación.

2. Estudios, investigaciones e inventarios para determinar la disponibilidad de tierras, para financiar los diferentes destinos del Fideicomiso, y

3. Asistencia técnica y crediticia, capacitación, procesamiento y comercialización, a los usuarios del Fondo para la ejecución de proyectos productivos que contribuyan a la diversificación, mejoramiento de la productividad, industrialización de los productos y una

mejor competitividad, industrialización de los productos y una mejor competitividad en el mercado.

4. Proyectos que contribuyan al incremento de la producción nacional de granos básicos, en áreas potenciales para dichos cultivos y al abastecimiento de los mercados en apoyo a pequeños productores y a beneficiarios de Fontierras.

2. Bases de Contabilidad y principios de Contabilidad

Para propósitos de informar al Fondo de Tierras, el BANRURAL como Fiduciario, prepara los estados financieros conforme a las políticas de contabilidad que se detallan a continuación. Debito a los propósitos especiales perseguidos por dichos estados, no es la intención de prepararlos de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados.

(a) Sistema de registros

Los estados financieros y sus registros contables por el periodo terminado al 31 de diciembre 2018 que se exhiben, fueron preparados en todos sus aspectos substanciales, de conformidad con las instrucciones y disposiciones de la Superintendencia de Bancos.

(b) Marco de referencia

Los lineamentos conceptuales, metodológicos y de registros que utiliza el Banco de Desarrollo Rural, S.A. (Fiduciario) como administrador del Fideicomiso Fondo de Tierras Acuerdo de Paz, como Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados, están contenidos en el Manual de Instrucciones Contables para entidades sujetas a vigilancia de la Superintendencia de Bancos y con lo establecido en el contrato de fideicomiso.

Esta base difiere a las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF, adoptadas por el Colegio de Contadores Públicos y Auditores de Guatemala, como Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados.

(c) Método contable de registro

El Fideicomiso reconoce sus transacciones y demás sucesos cuando ocurren es decir:

Los ingresos (cuando se recibe el efectivo o son cobrados los productos) se registran sobre la base de lo percibido, es decir se reconocen cuando efectivamente son recibidos y los gastos (cuando se efectúa el pago) se llevan a los resultados por el método del devengado es decir conforme se incurrió en el gasto independiente del desembolso del efectivo, así mismo se informa sobre ellos en los estados financieros.

La base de contabilidad reconocida por las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF, es la de devengo, la cual consiste en registrar los acontecimientos cuando ocurren independientemente de si fueron pagados o se liquidaron.

(d) Periodo contable

El período contable en que se presentan los estados financieros del fideicomiso corresponde a la duración de un año calendario, es decir, del 1 de enero al 31 de diciembre de cada año. Este período contable coincide con lo estipulado en la escritura de constitución y con la Ley de Actualización Tributaria.

(e) Unidad monetaria y tipo de cambio

Los registros de contabilidad del Fideicomiso Fondo de Tierras Acuerdo de Paz, se operan en Quetzales, moneda oficial de la República de Guatemala de acuerdo con el Decreto No. 17-2002 del Congreso de la República, Ley Monetaria, cuyo símbolo es "Q", tal como se muestra en los estados financieros.

El tipo de cambio de referencia del quetzal es calculado y publicado diariamente por el Banco de Guatemala -Banco Central-, se determina libremente entre los participantes en el mercado bancario. Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 el tipo de cambio de referencia (TCR) por Dólares de EE.UU del Banco de Guatemala era de Q. 7.73695 y de 7.34477 respectivamente por USD ($) 1.00.US y a la fecha del presente informe al 20 de mayo de 2019 es de Q. 7.65827 igual a US$1.

De acuerdo con la Ley de libre negociación de divisas, es libre la disposición, tenencia, contratación, remesa, transferencia, compra, venta, cobro y pago de, y con divisas; siendo también libre la tenencia, manejo de depósitos y cuentas en moneda extranjera.

El tipo de cambio de referencia del quetzal es calculado y publicado diariamente por el Banco de Guatemala -Banco Central-

(f) Efectivo

El Fideicomiso lleva sus operaciones de efectivo en cuentas bancarias de ahorro por separado:

Institución Bancaria:	Nombre	Números de Cuenta:
1. Banco de Desarrollo Rural, S.A.	a. Fideicomiso / Fondo de Tierras Acuerdo de Paz	4-033-02032-2
	b. Fondo de Tierras / Arrendamiento	4-033-18528-8
	c. Fondo de Tierras / Reserva Capital Semilla	4-445-12341-5
	d. Fondo de Tierras / Triangulo de la Dignidad	444506290-9

(g) Inversiones temporales

Estas inversiones temporales en Certificados de Depósito a Plazo (CDP) y en Cuentas de ahorro se registran al valor que representan los títulos y los depósitos ordinarios a la vista, los títulos (CDP) emitidos están a plazos de 365 días. La reinversión de los mismos se efectúa al vencimiento de los plazos.

(h) Estimación por valuación

De acuerdo al Reglamento del Fideicomiso Fondo de Tierras Acuerdo de Paz, la Reserva para Cuentas Incobrables se debe constituir con el producto de los intereses de las inversiones del Fideicomiso, la cual se calculará de la siguiente manera:

— Créditos con garantía prendaria, hipotecaria y mixta, con pagos de más de tres meses en mora, 3% sobre el valor de los saldos de capital vencido.

— Créditos con garantía fiduciaria, así:

Avenida Reforma 9-55 Zona 10, Edificio Reforma 10, Oficina 903 Nivel 9, Guatemala. GUATEMALA, C.A.
Tels.: + (502) 5987-1213, 2207-2058 y 2442-7860
Fax.: + (502) 2207-2010

a) Créditos de categoría B. con pagos de más de un mes y hasta tres meses en mora, el 5% sobre el valor de los saldos de capital vencido.

b) Créditos de categoría C, con pagos de más de tres y hasta doce meses en mora, el 10% sobre el valor de los saldos de capital vencido.

c) Créditos de categoría D, con pagos de más de seis y hasta doce meses en mora, el 15% sobre el valor de los saldos de capital vencido.

d) Créditos de categoría E, con pagos de más de doce meses en mora, 20% sobre el valor de los saldos de capital vencidos.

El monto de este Fondo de Reserva **no podrá exceder del 50% del valor de los intereses generados por inversiones del Fideicomiso Fondo de Tierras Acuerdo de Paz, conforme a lo que se estipula en la Escritura Constitutiva de dicho fideicomiso.**

En relación al criterio antes expuesto, se determino que existe discrepancia entre lo aseverado por el auditor externo en su dictamen al 31 de diciembre 2017, y el informe de la Contraloría General de Cuentas para esa misma, en los porcentajes de reserva para las categorías (A a la E).

El informe de la Contraloría del año 2017 confirma los porcentajes aplicados por el Fiduciario para la valuación y estimación de reserva en el año 2017 y el presente ejercicio 2018, los cuales fueron corroborados o constatados en el Punto Resolutivo 137-2012, Reglamento de Crédito, siendo los criterios correctos de dicho instrumento:

Para efectos de la reserva para cuenta incobrables, que se debe constituir con el producto de los intereses de las inversiones del Fideicomiso Fondo de Tierras Acuerdo de Paz, el Fiduciario inicialmente clasificara los créditos y calculara el valor de la reserva de la siguiente manera:

a) Créditos de categoría B. con pagos de más de un mes y hasta tres meses en mora, el diez por ciento (10%) sobre el valor de los saldos de capital vencido.

b) Créditos de categoría C, con pagos de más de tres y hasta doce meses en mora, el veinte por ciento (20%) sobre el valor de los saldos de capital vencido.

c) Créditos de categoría D, con pagos de más de seis y hasta doce meses en mora, el treinta por ciento (30%) sobre el valor de los saldos de capital vencido.

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

La reserva inicial se modificara con base el Punto Resolutivo especifico emitido por el Fideicomitente.

En caso que el cálculo excediera este porcentaje, el Fiduciario reducirá proporcionalmente el valor dé cada categoría de acuerdo a lo que apruebe el Punto Resolutivo especifico emitido por el Fideicomitente.

La diferencia será registrada en una cuenta de provisión para cuentas incobrables.

El monto de este Fondo de Reserva no podrá el monto de los intereses generados por inversiones del Fideicomiso Fondo de Tierras Acuerdo de Paz, conforme a lo que se estipula en la Escritura Constitutiva de dicho Fideicomiso.

Con relación a este último párrafo agrego que el Fiduciario incorpora en sus políticas de los estados financieros que el Fondo Reserva no podrá exceder del cincuenta (50%) del valor intereses generados por inversiones..., lo cual contrasta con lo indicado en el punto resolutivo 137-2012 y la escritura de constitución y sus modificaciones ultimas.

(i) Activos fijos

Estos activos se presentan al costo histórico de compra incluyendo impuestos no acreditables y se deprecian por el método de línea recta al día siguiente de su adquisición, las tasas de depreciación son de conformidad con la vida útil estimada de los bienes con previa aprobación de la Gerencia de la institución. Los gastos normales de mantenimiento y reparación se cargan a los resultados de operación en el periodo en que se incurren.

Al finalizar el plazo del Fideicomiso establecido en la escritura número 143 y sus ampliaciones, todos los bienes y demás activos del Fideicomiso, serán reintegrados al fideicomitente, previa liquidación.

La depreciación anual se calcula bajo el método de línea recta, aplicando los siguientes porcentajes:

Descripción:	Tasa anual	Vida util en años
Edificio y mejoras	5%	20
Mobiliario y equipo	20%	5
Vehículos	20%	5
Equipo de computo	20%	5
Equipo de telecomunicaciones	20%	5
Otros activos	10%	10

(j) Patrimonio Fideicometido

El patrimonio neto del Fideicomiso está constituido por los aportes recibidos de la Cooperación Japonesa, la Agencia Internacional para el Desarrollo AID, CABE de Guatemala, del Presupuesto General de Ingresos y Egresos del Estado, y la Contrapartida Gobierno de la República de Guatemala, asimismo el convenio de préstamo 4432-GU aprobado por el Banco Mundial y por último el capital neto proveniente de la liquidación del Fideicomiso Fondo Nacional de Tierras FONATIERRA.

(k) Activos extraordinarios

Corresponde a los bienes adjudicados al fideicomiso luego de las acciones de recuperación llevadas a cabo. Incluye para su valuación, el valor de los bienes inmuebles y todos aquellos gastos de administración, conservación y venta de conformidad con el Reglamento de Activos Extraordinarios en vigencia.

(l) Comisión por administración

El BANRURAL percibirá por concepto de administración del Fideicomiso, una comisión a cargo del fideicomitente equivalente al del 0.15% anual sobre el saldo del último día de cada mes de la

cartera de créditos del Fideicomiso y de los Programas que administran cartera, según lo establecido en la cláusula décima tercera de la escritura.

El Fiduciario (BANRURAL) cobra una comisión del cero punto veinticinco por ciento (0.25%) con cargo a los intereses efectivamente percibidos en las inversiones, por las inversiones que no se realizan en el Banco Fiduciario.

3. Gestión de riesgos

Riesgo de mercado:

Las inversiones del fideicomiso se encuentran expuestas a riesgos de mercado, principalmente al riesgo de precio por una pérdida de valor de los activos asociados a la fluctuación y variaciones en el mercado de los factores de riesgo por cambio en el tipo de interés y de posicionamiento y aceptación del producto...etc.

Riesgo de crédito:

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

Riesgo de insolvencia (quiebra):

La cartera del Fideicomiso con estatus en cobro administrativo y judicial es por la suma de Q18,027,727 y Q325,529,753 respectivamente, que representa el ochenta por ciento (80%) del saldo de la cartera crediticia al 31 de diciembre de 2018, del saldo vencido en el estado antes referido, el noventa y siete (97%) por ciento se esperaba recuperar antes del año 2017, y el plazo de vencimiento del fideicomiso es el 7 de julio de 2022.

Riesgo legal:

El Fideicomiso está expuesto a la pérdida que sufre en caso de incumplimiento de pago de los usuarios de crédito y debido a la incertidumbre sobre las leyes, normativas y acciones legales aplicables no se pueda exigir por la vía jurídica, especialmente, operaciones que tengan algún error de interpretación jurídica o alguna omisión de documentación,

4. Depósitos a la vista

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, las disponibilidades del Fideicomiso están conformadas por los siguientes saldos:

	2018	2017
Fideicomiso Fondo de Tierras Acuerdo de Paz No. 4-033-02032-2	Q 3,370,050	Q 8,423,284
Fideicomiso / Arrendamiento de Tierras No. 4-033-18528-8	9,673,800	6,858,487
Fondo de Tierras / Reserva Capital Semilla No. 4-445-12341-5	1,094,526	13,636,304
Fideicomiso / Triangulo de la Dignidad No. 444506290-9	64,019,897	90,143,198
Otros bancos	21	96
	Q 78,158,294	Q 119,061,369

5. Inversiones

Las inversiones a plazo fijo en el Banco de Desarrollo Rural, S.A. que generan intereses se muestran a continuación:

E-mail: cpadillaconsultores@gmail.com

Avenida Reforma 9-55 Zona 10, Edificio Reforma 10, Oficina 903 Nivel 9, Guatemala. GUATEMALA, C.A.
Tels.: + (502) 5987-1213, 2207-2058 y 2442-7860
Fax.: + (502) 2207-2010

	2018	2017
Certificado Deposito a Plazo Fijo No. 826561, 6% interés	Q 6,600,200	Q -
Certificado Deposito a Plazo Fijo No. 851206, 5.5 % interés	45,352,600	95,705,850
Certificado Deposito a Plazo Fijo No. 85134, 5.5 % interés	100,000,000	106,600,200
	Q 151,952,800	Q 202,306,050

En relación a las inversiones en valores, durante y hasta el 27 de nombre del año 2018 el Certificado a Plazo Fijo número 10010109124 se mantuvo en el Banco de los Trabajadores BANTRAB por valor Q100,000,000 a una tasa de interés promedio anual del 8.38% lo que representa un estimado de Q.7.5 millones de productos o ingresos para el Fideicomiso, no obstante mediante el Punto Resolutivo número 102-2018 del Consejo Directivo, con fecha del 13 de noviembre se constata en ofertas presentadas que el Banco de los Trabajadores presento una propuesta por una tasa menor y poco favorable para el Fideicomiso Fondo de Tierras Acuerdo de Paz, derivado de esto se tomo la decisión de cambiar la entidad bancaria, trasladando dichos recursos al Banco Fiduciario BANRURAL mediante la suscripción del Certificado a Plazo Fijo 85134 a una tasa del 5.5% anual, esta operación conlleva para el año 2019 a una disminución aproximada de ingresos por valor de Q.2,000,000.

6. Cartera de créditos

Al 31 de diciembre 2018 y 2017, el detalle de la cartera de créditos de los beneficiarios del Fideicomiso, se conforman por:

	2018	2017
Vigente Fiduciario	Q 42,712,380	Q 61,856,795
Vigente Hipotecario	37,172,308	38,423,273
Vigentes en mora	3,569,835	3,718,403
Vencidos en cobro administrativo Fiduciarios	286,189,759	288,998,936
Vencidos en cobro administrativo Prendarios	291,695	-
Vencidos en cobro administrativo Hipotecarios	36,056,230	51,381,836
Vencidos en cobro judicial	18,027,727	6,681,444
Cartera de credito, bruta	Q 424,019,934	Q 451,060,687
Menos:		
Estimacion por valuacion	-Q 134,982,658	-Q 136,913,751
Cartera de credito, neta	Q 289,037,275	Q 314,146,936

Las excepciones de la cartera crediticia por el periodo concluido al 31 de diciembre 2018 y 2017, se presentan por separado en el informe relacionado de la misma que forma parte integral de los servicios.

7. Activos extraordinarios

Al 31 de diciembre 2018 y 2017, está conformada esta cuenta por los siguientes saldos:

	2018	2017
Inmuebles	Q 5,629,222	Q 8,884,090
	Q 5,629,222	Q 8,884,090

Los casos adjudicados en el año 2018 se muestran enseguida:

Casos	3
Valor de Adjudicacion	4,460,952
Cargos y Abonos Existentes	1,168,270
Total en Libros	5,629,222
Saldo Contable	5,629,222

8. Propiedad, planta y equipo (NETO)

Los activos fijos al 31 de diciembre 2018 y 2017, se presentan a continuación:

	Al Inicio	Adiciones	Disminuciones	Al Final
Edificio y mejoras	Q 328,583	Q -	Q 22,232	Q 306,351
Mobiliario y equipo	734,487	-	210,652	523,835
Vehículos	2,595,740	-	2,585,300	10,440
Equipo de computo	521,130	-	431,844	89,287
Equipo de telecomunicaciones	263,894	-	598	263,296
Otros activos muebles	6,238,477	-	-	6,238,477
	10,682,311	-	3,250,625	7,431,685
Depreciación Acumulada	(4,642,389)	(712,356)	(3,250,625)	(2,104,120)
Saldo Neto	Q 6,039,922	-Q 712,356	Q -	Q 5,327,566

Las disminuciones corresponden a activos totalmente depreciados del Programa de Acceso a la Tierra, que fueron llevados contra resultados el 29 de agosto y cuentas de orden o cuentas de registro con valor residual de Q1 cada uno.

Para el año 2018 el Fiduciario no proporciono ningún expediente de baja de activos fijos, de acuerdo con esto el trámite se debe llevar ante la Contraloría de Cuentas y la Dirección de Bienes del Estado del MINFIN.

Los otros bienes muebles incluyen la suma de Q2,992,069.16 que corresponden a 2 fincas adjudicadas, y que el Fiduciario incluye como parte de la cartera crediticia en estado de cobro administrativo.

Crédito número:	Estado	Monto en Q.
7028030413	ADMINISTRATIVO	2,859,682.46
7028042188	ADMINISTRATIVO	132,386.70

9. Capital autorizado

El Fiduciario reporta en este grupo de cuentas un patrimonio Fideicometido, integrado al 31 de diciembre 2018 y 2017 de la siguiente manera:

	2018	2017
Capital Autorizado	Q 2,599,472,116	Q 2,516,538,282
(-) Aportaciones por recibir	(95,015,090)	(95,015,090)
(-) Capital devuelto al Fideicomitente	(688,929,053)	(522,950,025)
(-) Productos trasladados al fideicomitente	(1,500,000)	(1,500,000)
(-) Traslado de recursos a otros fiduciarios	(699,250)	(699,250)
(-) Capital entregado, por compensador	(19,184,000)	(19,184,000)
(-) Subsidios	(1,227,850,884)	(1,173,437,656)
Otros aportes	68,164	68,164
(-) Fondo de garantía	(1,300,000)	(1,300,000)
	Q 565,062,002	Q 702,520,425

Avenida Reforma 9-55 Zona 10, Edificio Reforma 10, Oficina 903 Nivel 9, Guatemala. GUATEMALA, C.A.
Tels.: + (502) 5987-1213, 2207-2058 y 2442-7860
Fax.: + (502) 2207-2010

El Fiduciario al 31 de diciembre 2018 no proporciono los movimientos de las siguientes subcuentas de subsidios 60111003 y 60111005 del programa Acuerdo de Paz:

Cuentas / Subcuentas / Divisionarias		2017	2018	Variación	Ref.:
60111003	COMPRA ALIM Y CAPTRAB	-194,641,582.01	-206,226,750.48	-11,585,168.47	(1)
60111005	A CAPITAL	-603,875,065.41	-635,971,925.28	-32,096,859.87	(1)

(1) Acuerdo de Paz

En relación a la subcuenta numero 60111003 la pagina proporcionada por el Fiduciario está en blanco y no tiene ningún movimiento para el año 2018.

10. Productos (Ingresos)

Durante los años 2018 y 2017, el fideicomiso obtuvo ingresos por los conceptos siguientes:

	2018	2017
Valores	Q 12,357,021	Q 15,379,291
Depósitos de ahorro	5,436,202	8,253,410
Cartera	409,669	294,823
Recuperacion sobre cuentas incobrables	10,673	-
	Q 18,213,565	Q 23,927,524

11. Comisiones por administración

En el año 2018, el Fiduciario efectuó cobro de comisión por administración al Fideicomiso Fondo de Tierras, vinculada a los Programas:

	2018	2017
Programa de Acceso a la Tierra	Q 180,741	Q 157,479
Programa Especial de Arrendamiento de Tierras	295,528	295,004
Programa extraordinario Triangulo de la Dignidad	194,241	199,475
	Q 670,510	Q 651,958

Este cobro corresponden al cero quince porciento (0.15%) anual sobre el saldo vigente al último día de cada mes de la cartera crediticia, haciéndose efectivo de forma mensual, así mismo el cobro del cero punto veinticinco por ciento (0.25%) por las inversiones no realizadas en el Banco del Fiduciario y específicamente en el Programa de Acceso a la Tierra.

12. Eventos subsecuentes

El Fideicomitente aprobó el reglamento y/o política de la declaración de créditos irrecuperables del programa especial de arrendamiento de tierras y del programa extraordinario triangulo de la dignidad del Fideicomiso Fondo de Tierras el 04 de septiembre del 2018 mediante el Punto Resolutivo número 80.

A finales del año 2018 esta política fue implementada, en este sentido el Consejo Directivo emitió el Punto Resolutivo 109-2018 con fecha del 28 de noviembre, en donde dicta: aprobar

Avenida Reforma 9-55 Zona 10, Edificio Reforma 10, Oficina 903 Nivel 9, Guatemala. GUATEMALA, C.A.
Tels.: + (502) 5987-1213, 2207-2058 y 2442-7860
Fax.: + (502) 2207-2010

e instruir al Fiduciario la declaración de 976 créditos irecuperables, que cumplieron con el requisito y procedimiento establecido en el reglamento para la declaración de créditos irrecuperables del programa especial de arrendamiento de tierras (865) y programa extraordinario triangulo de la dignidad (111).

El Fiduciario llevo a cuentas de orden el día 07 de diciembre del año 2018 en cada uno de dos los programas sin afectar los resultados de operación por valor de Q1,721,847.42 y 328,521.45 respectivamente.

La implementación del Punto Resolutivo 80-2018 afectara desfavorablemente para el Fideicomiso en los periodos subsiguientes el patrimonio del Fideicometido, el cual conforme el contrato y sus modificaciones está sujeto al dominio del Fiduciario.

* * * * *

INFORME DE LA CARTERA CREDITICA

INDICE

DICTAMEN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE 18

INFORMACION FINANCIERA COMPLEMENTARIA

NOTAS A LA CARTERA CONSOLIDADA

1	Información de los programas de crédito	20
2	Cartera crediticia consolidada	22
3	Cartera por programa de crédito	23
4	Observaciones y conclusiones sobre la morosidad de la cartera	27
5	Acciones del Fideicomitente y del Fiduciario respecto a la cartera vencida	29
6	Análisis, opinión y recomendaciones sobre lo establecido en el artículo 89 del Decreto 50-2016	30

E-mail: cpadillaconsultores@gmail.com

Avenida Reforma 9-55 Zona 10, Edificio Reforma 10, Oficina 903 Nivel 9, Guatemala. GUATEMALA, C.A.
Tels.: + (502) 5987-1213, 2207-2058 y 2442-7860
Fax.: + (502) 2207-2010

DICTAMEN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

Señores
Consejo Directivo
Fondo de Tierras Acuerdo de Paz

En base a los términos de referencia de auditoría y el contrato suscrito, hemos efectuado la auditoría a la cartera de créditos de los Programas Acceso a la Tierra, Arrendamiento de Tierras y Triángulo de la Dignidad, la cual forma parte de los Estados Financieros del Fideicomiso Fondo de Tierras Acuerdo de Paz, administrado por el Banco de Crédito Rural, S.A. **(BANRURAL)**, al 31 de diciembre de 2018. La administración de la cartera de créditos y del cumplimiento de las políticas que regulan la evaluación, análisis, concesión y cobrabilidad de los préstamos concedidos, es responsabilidad de la administración del Banco de Desarrollo Rural, S.A., en su calidad de Fiduciario del Fideicomiso y nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los mismos con base en nuestro examen de auditoría.

Fundamento de la Opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Tales normas nos obligan a que planifiquemos y realicemos las pruebas pertinentes de auditoría para obtener una seguridad razonable de que los saldos y movimientos la cartera de crédito están libre de errores significativos. Una auditoría incluye examinar, sobre una base selectiva, la evidencia que respalda los montos y las revelaciones en los estados financieros. También una auditoría incluye la evaluación de las normas contables de crédito utilizadas y de las estimaciones importantes hechas por la administración en relación a la cartera de créditos del fideicomiso, así como la revelación en la presentación general de los estados financieros.

Elementos para la calificación de la opinión

1. Más adelante en nota 2 de este informe se muestra, el saldo consolidado de la cartera de créditos que conforma los tres Programas del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2018, en la misma se observa un saldo total de capital por la suma de Q427,012,003; asimismo se observa que el veinte por ciento (20%) de este monto está en estado vigente y en mora; el restante ochenta por ciento (80%) está en estado de cobro administrativo y judicial; por último se nota que el noventa y cuatro por ciento (94%) de la cartera en cobro administrativo proviene desde antes del año 2017 por la suma de Q304,948,781.00.

2. El saldo de los créditos en estado de cobro administrativo y en cobro judicial, que cuentan con garantía hipotecaria al 31 de diciembre 2018, ascienden a la suma de Q36,347,925 y Q18,027,727 respectivamente.

3. Al 31 de diciembre de 2018 la cartera de créditos que no cuenta con garantía hipotecaria y prendaria es por el monto de Q331,894,208 y representa el 78% de la cartera total.

4. El ajuste neto por estimación de valuación de la cartera crediticia de los tres programas del Fideicomiso fue por la suma de Q1,931,092.70 al 31 de diciembre 2018.

5. La antigüedad del saldo de la cartera que viene desde el año 2007 y corresponde al Programa de acceso a la Tierra, es por la suma de Q2,859,682.

6. La cartera crediticia en riesgo de pérdida al 31 de diciembre de 2018, que no contaba con la provisión para cuentas incobrables, y que se encuentra sin respaldo de garantía real es de

Q174,302,793, equivalente al 41% sobre la cartera total del Fideicomiso Fondo de Tierras Acuerdo de Paz.

7. El Fiduciario no ha dado cumplimiento al artículo 89 del Decreto 50-2016, Ley del Presupuesto General de Ingresos y Egresos del Estado para los Ejercicios posteriores al 2014 y 2018, relacionado con la regularización de las carteras crediticias en riesgo de irrecuperabilidad de los créditos otorgados por el fideicomiso.

   El Consejo Directivo del Fideicomiso Fondo de Tierras Acuerdo de Paz, mediante punto resolutivo 80-2018 de fecha 17 de septiembre de 2018, aprobó el día 04 de este mismo mes el reglamento para la declaración de créditos irrecuperables del programa especial de arrendamiento de tierras y programa extraordinario triangulo de la dignidad.

   Así mismo el Fiduciario Banco de Desarrollo Rural, S.A. (BANRURAL) aprobó dicho instrumento mediante la resolución No. GC-008-0-2018 con fecha del 10 de septiembre.

   Para iniciar el proceso de implementación del reglamento para los creiditos irrecuperables, el 28 de noviembre el Consejo Directivo dicto mediante el punto resolutivo 109-2018: Aprobar e instruir al Fiduciario la declaración de 976 créditos irrecuperables, que cumplieron con el requisito y procedimiento establecido en el reglamento para la declaración de créditos irrecuperables del programa especial de arrendamiento de tierras (865) y programa extraordinario triangulo de la dignidad (111).

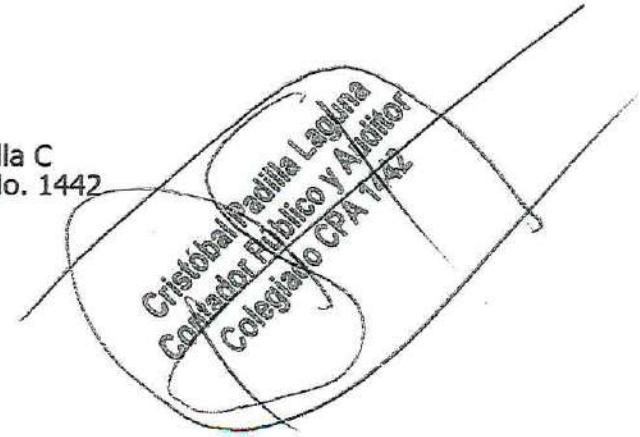
   La declaración (disminución de la cartera crediticita) antes citada fue llevada por el Fiduciario contra la estimación por valuación de la cartera crediticia y las cuentas de orden o de regularización de activos respectivas, el día 07 de diciembre del año 2018 en cada uno de los programas por valor de Q1,721,847.42 y 328,521.45 respectivamente.

En nuestra opinión, la cartera de créditos de los programas del Fidecomiso Fondo de Tierras Acuerdo de Paz, al 31 de diciembre de 2018, derivado de los asuntos antes expuestos en los párrafos que anteceden, muestra dificultadas en la recuperación de los créditos en mora, en cobro administrativo y en cobro judicial, por el ejercicio concluido en esa fecha.

Párrafo de otro asunto

Los estados financieros del Fideicomiso Fondo de Tierras Acuerdo de Paz, por el periodo concluido al 31 de diciembre de 2017, fueron revisados por otro auditor, quien expreso una opinión con salvedades, información financiera que se incorpora en las notas a nivel de cuentas para fines comparativos e ilustrativos del presente periodo 2018.

Lic. Cristóbal Padilla C
Miembro CPA activo No. 1442



Guatemala, 20 de mayo de 2019

FIDEICOMISO FONDO DE TIERRAS ACUERDO DE PAZ
(Administrado por el Banco de Desarrollo Rural, S.A.)

Notas de Información Complementaria de la Cartera de Créditos

Año terminado al 31 de diciembre de 2018

(Expresado en Quetzales)

1. Información de los programas de créditos de la Cartera del Fideicomiso

La cartera de créditos del Fideicomiso Fondo de Tierras Acuerdo de Paz, esta estructurada por los siguientes programas:

- Acceso a la Tierra
- Arrendamiento de Tierras
- Triángulo de la Dignidad.

La descripción general de estos programas es la siguiente:

Programa de Acceso a la Tierra

Esta cartera está representada por créditos destinados a la compra de tierras y activos como maquinaria agrícola y equipos agroindustriales, infraestructura social o productiva, cultivos permanentes y otros activos fijos que constituyan la finca objeto de negociación. Los créditos se encuentran respaldados con garantías hipotecarias y prendarias.

La elegibilidad de estos créditos, se efectúa conforme el punto resolutivo No. 137-2012, del Reglamento de Créditos del Fideicomiso Fondo de Tierras, que establece en el numeral 1, los criterios siguientes:

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 igualo inferior a una hectárea y la calidad del suelo no les permite generar ingresos suficientes para la satisfacción de sus necesidades básicas.

c) Campesinos y 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.

Programa Arrendamiento de Tierras

Esta cartera la conforman créditos otorgados para el arrendamiento de tierras y desarrollo de proyectos productivos de corto plazo.

Avenida Reforma 9-55 Zona 10, Edificio Reforma 10, Oficina 903 Nivel 9, Guatemala. GUATEMALA, C.A.
Tels.: + (502) 5987-1213, 2207-2058 y 2442-7860
Fax.: + (502) 2207-2010

De acuerdo con el punto resolutivo No. 05-2013, del Fondo de Tierras, los sujetos de crédito serán campesinos y campesinas, trabajadores y trabajadoras agrícolas individualmente considerados sin tierra, con tierra insuficiente o en situación ele pobreza o pobreza extrema.

Los criterios para la elegibilidad son los siguientes:

a) Ser guatemalteco mayor de edad
b) Ser cabeza de familia
c) Con cargas familiares preferentemente
d) Dedicarse a actividades agropecuarias

Programa Triángulo de la Dignidad

Esta cartera está conformada por créditos destinados a la producción de granos básicos y otros cultivos agrícolas que contribuyan a la seguridad alimentaria, por un monto de Q3,000.00 con un solo pago al vencimiento del plazo que generalmente es de un año.

De acuerdo con el punto resolutivo No. 68-2012 del Consejo Directivo del Fondo de Tierras, los beneficiarios del programa serán pequeños productores y productoras y los beneficiarios del Fondo de Tierras que produzcan granos básicos en cantidad suficiente que satisfaga su autoconsumo y generen excedentes para la comercialización.

Para la elegibilidad se requiere cumplir con los requisitos siguientes:

a) Ser guatemalteco mayor de edad
b) Ser cabeza de familia
c) Dedicarse a cultivar granos básicos en tierras aptas para el cultivo.

2. Cartera consolidada de los programas de créditos

FIDEICOMISO FONDO DE TIERRAS ACUERDO DE PAZ
ESTADO DE LA CARTERA CREDITICIA CONSOLIDADA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(CIFRAS EXPRESADAS EN QUETZALES)

Créditos	Garantías	Año Final	Capital					
			Otorgado / Inicial	Amortizado	Saldo al 31/12/18	%	Vencido	%
Vigentes								
20,386	Fiduciaria	2019	105,670,275	62,957,895	42,712,380	10.0%		
31	Hipotecaria	2022	143,429,684	106,257,376	37,172,308	8.7%	-	
En mora								
5	Hipotecaria	2022	12,490,000	8,920,165	3,569,835	0.8%	1,867,545	0.5%
Cobro administrativo								
128585	Fiduciaria	2007 -2018	418,057,885	128,876,057	289,181,828	67.7%	289,181,828	83.7%
2	Prendarios	2014 y 2015	625,000	333,305	291,695	0.1%	291,695	0.1%
22	Hipotecaria	2009 - 2016	83,112,706	47,056,476	36,056,230	8.4%	36,056,230	10.4%
Judicial								
24	Hipotecaria	2008 - 2013	102,922,426	84,894,699	18,027,727	4.2%	18,027,727	5.2%
149,055			866,307,976	439,295,974	427,012,003	100%	345,425,025	81%

Garantías:

El total de la cartera crediticia con garantía fiduciaria en estado de cobro administrativo es por valor de Q289,181,828 al 31 de diciembre 2018, equivalente al 67.7% de la cartera total y el 99% corresponde a los programas de Arrendamiento de la Tierras (55%) y Triangulo de la Dignidad (44%).

Cobertura de la estimación de cuentas incobrables:

La estimación por valuación de cuentas incobrables es por la suma de Q134,982,658, lo que representan una cobertura del 41% de la cartera con garantía fiduciaria.

Justificación de la Variación 2018 y 2017:

La variación para el año 2018 (disminución) de la cartera de créditos por Q24,048,684 obedece a la recuperaciones de años anteriores en los tres programas, pero principalmente el Programa de Arrendamiento de Tierra por valor de Q18,115,662, a continuación se muestra la variación de la cartera consolidada:

Creditos	Creditos			Saldos de Capital		
	31/12/2017	Variacion	31/12/2018	31/12/2017	Variacion	31/12/2018
Vigentes	29,561	9,144	20,417	100,280,068	20,395,380	79,884,688
En mora	16	11	5	3,718,403	148,568	3,569,835
Cobro administrativo	129,161	552	128,609	340,380,772	14,851,019	325,529,753
Judicial	7	-17	24	6,681,444	- 11,346,283	18,027,727
	158,745	9,690	149,055	451,060,687	24,048,684	427,012,003

La estimación por valuación de la cartera de créditos a efecto del nivel de riesgo de pérdida por incobrabilidad es por la suma de Q174,302,793.41 para el año 2018 y de Q176,852,641 para el año 2017.

Avenida Reforma 9-55 Zona 10, Edificio Reforma 10, Oficina 903 Nivel 9, Guatemala. GUATEMALA, C.A.
Tels.: + (502) 5987-1213, 2207-2058 y 2442-7860
Fax.: + (502) 2207-2010

3. Cartera por programa de créditos

FIDEICOMISO FONDO DE TIERRAS ACUERDO DE PAZ

Cartera crediticia del Programa de Acceso a la Tierra

Al 31 de diciembre de 2018

(CIFRAS EXPRESADAS EN QUETZALES)

Créditos	Garantías	Año Final	Capital					
			Otorgado / Inicial	Amortizado	Saldo al 31/12/18	%	Vencido	%
Vigentes								
31	Hipotecaria	2022	143,429,684	106,257,376	37,172,308	37.9%	-	-
En mora								
5	Hipotecaria	2022	12,490,000	8,920,165	3,569,835	3.6%	1,867,545	3.2%
Cobro administrativo								
2	Fiduciaria	2007 y 2009	13,231,790	10,239,721	2,992,069	3.0%	2,992,069	5.1%
2	Prendarios	2014 y 2015	625,000	333,305	291,695	0.3%	291,695	0.5%
22	Hipotecaria	2009 - 2016	83,112,706	47,056,476	36,056,230	36.8%	36,056,230	60.9%
Judicial								
24	Hipotecaria	2008 - 2013	102,922,426	84,894,699	18,027,727	18.4%	18,027,727	30.4%
86			355,811,606	257,701,742	98,109,864	100%	59,235,266	100%

La disminución del saldo de la cartera crediticia por valor de Q2,452,257 para este programa se da principalmente por la recuperación de saldos de años anteriores que estaban en cobro administrativo y judicial, a continuación se muestra la variación:

Creditos	Creditos			Saldos de Capital		
	31/12/2017	Variacion	31/12/2018	31/12/2017	Variacion	31/12/2018
Vigentes	29	-2	31	38,423,273	1,250,965	37,172,308
En mora	5	-	5	3,695,472	125,637	3,569,835
Cobro administrativo	44	18	26	51,761,932	12,421,938	39,339,994
Judicial	7	-17	24	6,681,444	- 11,346,283	18,027,727
	85	- 1	86	100,562,121	2,452,257	98,109,864

Con relación al capital vencido, durante el año 2018 no tuvo ninguna variación significa en relación al año anterior 2017, su disminución fue por valor de Q624,561.

La estimación por valuación de la cartera al 31 de diciembre 2018 es por la suma de Q23,095,693, lo que representa el 24% y 39% respectivamente del saldo de capital y capital vencido, este comportamiento prácticamente es similar al del año 2017 y no tiene mayor variación significativa.

Con relación al saldo de la estimación por valuación de la cartera al 31 de diciembre 2018, esta excedida por el monto indicado en el párrafo que antecede, siendo que el noventa y siete por ciento (97%) de esta cartera cuenta con garantías reales, en tal sentido el riesgo de pérdida (capital vencido menos la estimación para valuación) seria 0.

FIDEICOMISO FONDO DE TIERRAS ACUERDO DE PAZ

Cartera crediticia del Programa de Arrendamiento de Tierras

Al 31 de diciembre de 2018

(CIFRAS EXPRESADAS EN QUETZALES)

Creditos	Garantias	Año Final	Capital Otorgado / Inicial	Amortizado	Saldo al 31/12/18	%	Vencido	%
Vigentes								
20,386	Fiduciaria	2019	105,670,275	62,957,895	42,712,380	21.2%	-	-
Cobro administrativo								
84601	Fiduciaria	2009 -2018	272,880,095	114,217,860	158,662,235	78.8%	158,662,235	100%
104,987			378,550,370	177,175,755	201,374,615	100.0%	158,662,235	100%

La variación neta de este programa fue la cantidad de Q18,115,662, suma que se origina principalmente por las recuperaciones de los créditos de años anteriores (2008 al 2017), en la siguiente figura se muestra el comportamiento:

Creditos	Creditos			Saldos de Capital		
	31/12/2017	Variacion	31/12/2018	31/12/2017	Variacion	31/12/2018
Vigentes	29,532	9,146	20,386	61,856,795	19,144,415	42,712,380
En mora	11	11	-	22,931	22,931	-
Cobro administrativo	83,982	-619	84,601	157,610,551	- 1,051,684	158,662,235
Judicial	-	-	-	-	-	-
	113,525	8,538	104,987	219,490,277	18,115,662	201,374,615

Con relación al capital vencido, se incremento en relación al año 2017 por la suma de Q 1,044,891, pasando de Q157,617,344 a Q158,662,235 lo que representa un aumento del 1%.

La estimación por valuación de la cartera para el año 2018 fue por Q60,875,956, la cual representa el treinta por ciento (30%) del capital total y el treinta y ocho por ciento (38%) del capital vencido.

Sobre el riesgo neto de pérdida (capital vencido menos la estimación por valuación), la estimación al 31 de diciembre 2018 es insuficiente hasta por la suma de Q97,786,279, **asumiendo que los créditos en su totalidad no cuentan con garantías reales.**

La antigüedad de la cartera en cobro administrativo se muestra a continuación:

Creditos	Monto	Año	Relacion % por año	Relacion % acumulado
4,928	10,136,939	2018	6%	100%
5,123	10,444,033	2017	7%	94%
5,037	10,130,966	2016	6%	87%
7,135	14,341,811	2015	9%	81%
14,781	29,616,397	2014	19%	72%
11,288	18,880,190	2013	12%	53%
9,929	16,669,812	2012	11%	41%
8,025	14,679,970	2011	9%	31%
5,155	9,248,580	2010	6%	21%
13,200	24,513,538	2009	15%	15%
84,601	158,662,235		100%	

E-mail: cpadillaconsultores@gmail.com

Avenida Reforma 9-55 Zona 10, Edificio Reforma 10, Oficina 903 Nivel 9, Guatemala. GUATEMALA, C.A.
Tels.: + (502) 5987-1213, 2207-2058 y 2442-7860
Fax.: + (502) 2207-2010

FIDEICOMISO FONDO DE TIERRAS ACUERDO DE PAZ

Cartera crediticia del Programa de Triangulo de la Dignidad

Al 31 de diciembre de 2018

(CIFRAS EXPRESADAS EN QUETZALES)

Créditos	Garantías	Año Final	Capital					
			Otorgado / Inicial	Amortizado	Saldo al 31/12/18	%	Vencido	%
Cobro administrativo								
43982	Fiduciaria	2013 - 2016	131,946,000	4,418,476	127,527,524	100%	127,527,524	100%
43982			131,946,000	4,418,476	127,527,524	100%	127,527,524	100%

La disminución del saldo de esta cartera por valor de Q3,480,765, corresponde a recuperación de saldos de la cartera de los años 2012 al 2015, representa el tres por ciento (3%), en la siguiente figura se muestra dicho análisis:

Creditos	Creditos			Saldos de Capital		
	31/12/2017	Variacion	31/12/2018	31/12/2017	Variacion	31/12/2018
Vigentes	-	-	-	-	-	-
En mora	-	-	-	-	-	-
Cobro administrativo	45,135	1,153	43,982	131,008,289	3,480,765	127,527,524
Judicial	-	-	-	-	-	-
	45,135	1,153	43,982	131,008,289	3,480,765	127,527,524

La estimación por valuación representa el cuarenta por ciento (40%) del capital total y del capital vencido tanto para el presente año 2018 como para el anterior 2017.

El nivel de riesgo de pérdida para esta cartera es del 60% considerando que no cuenta con garantías reales sobre los créditos otorgados, por lo tanto la estimación por valuación registrada al 31 de diciembre 2018 es insuficiente hasta por la suma de Q76,516,514.

La antigüedad de esta cartera se muestra se enseguida:

Creditos	Monto	Año	Relacion %	
			por año	acumulado
1,463	4,180,329	2016	3%	100%
10,695	31,064,859	2015	24%	97%
19,354	55,998,708	2014	44%	72%
12,470	36,283,627	2013	28%	28%
43,982	127,527,524		100%	

4. Observaciones y conclusiones sobre la cartera en morosidad

A continuación se expone un resumen de los cuadros enunciados en el numeral 3:

a) La cartera total de créditos al 31 de diciembre de 2018, correspondiente a los tres (3) programas es por la suma de Q 427,012,003, de los cuales Q79,884,688 se encuentran vigentes al día, asimismo este monto representa el 18.7 %.

También el total de cartera vencida en cobro administrativo y judicial es la suma de Q343,557,480, equivalente al 80.5% sobre el total de la cartera, tal situación es casi similar a la presentada para el año anterior 2017.

b) La clasificación por tipo de garantía, se muestra en el primer (estado de la cartera crediticia), se observa en la misma que los créditos vencidos y sin ninguna garantía real para los tres (3) programas es por valor de Q331,894,208, lo que representa el 78%.

c) El monto de los créditos vencidos, en estado de mora y en cobro administrativo que no se encuentran respaldados por garantía hipotecaria y prendaria son por la suma de Q289,181,828, lo que representa el 67.7% del total de la cartera crediticia, correspondientes a los programas de Acceso a la Tierra, Arrendamiento de Tierras y el Triángulo de la Dignidad.

d) La estimación para cuentas incobrables es por la cantidad de Q134,982,658, lo que representa una cobertura del 41% del total de la cartera no respaldada con garantía hipotecaria.

e) El monto total expuesto a riesgo de irrecuperabilidad al 31 de diciembre de 2018 es de Q174,302,793, que equivale al 41% de la cartera total y del capital vencido de las carteras de Arrendamiento de Tierras y Triángulo de la Dignidad, tal situación es prácticamente similar a la presentada para el año 2017 y representa un variación mínima de dos puntos porcentuales.

De acuerdo con Acta No. 53-2017 de sesión ordinaria del Consejo Directivo del Fondo de Tierras, celebrada el 15 de diciembre de 2017, se deja constancia de las acciones de cobro de las carteras del Fideicomiso Fondo de Tierras Acuerdo de Paz, específicamente del Programa Especial de Arrendamiento de Tierras, cartera 2008 a 2014 y del Programa Extraordinario Triángulo de la Dignidad, cartera 2012 a 2014, realizadas por el Banco de Desarrollo Rural, S. A. y por la Administración del Fondo de Tierras.

En dicha sesión se describe que de las 277,857 notas de gestión de cobro emitidas por el Fiduciario desde el año 2008, se reportan a la fecha 127,839 créditos vencidos, de los cuales 115,679 son sujetos para declarar como irrecuperables y de éstos, 58,462 cumplen con los criterios que indica la Ley Anual de Presupuesto, que representa igual número de créditos en cobro administrativo, con un monto de Q107,920,852.

Para el año 2018 se tuvo conocimiento a través de la lectura del acta número 53-2018 del Consejo Directivo, punto resolutivo número 109 con fecha del 28 de noviembre 2018 en donde se aprueba instruir al Fiduciario a la declaración de 976 créditos irrecuperables, que cumplieron con los requisitos y procedimientos establecidos en el reglamento para la declaración de créditos irrecuperables del programa especial de arrendamiento de tierras (865) y del programa extraordinario triangulo de la dignidad (111).

Conclusión No. 1:

Al 31 de diciembre de 2017 y 2018, el monto total expuesto a riesgo de pérdida por la falta de recuperación de la cartera es de Q174,302,793 y de Q176,852,641 respectivamente, equivalente al 41% y al 39.3% del total de la cartera, así mismo para esta misma fecha el 59% y 61% comparativamente del total de la cartera se encuentra vencida y sin respaldado de garantía real.

El Consejo Directivo del Fondo de Tierras y la Gerencia del Banco de Desarrollo Rural, aprobaron en septiembre de 2018, el Reglamento para la Declaración de Créditos Irrecuperables del Fideicomiso Fondo de Tierras Acuerdo de Paz con Garantía Fiduciaria, según acta del Consejo Directivo numero 38-2018 y punto resolutivo número 80-2018 del 04 de septiembre 2018.

El Punto Resolutivo antes referido tiene como objetivo esencial declarar la irrecuperabilidad de los créditos del Programa Especial de Arrendamiento de Tierras y del Programa Extraordinario Triángulo de la Dignidad, que una vez agotadas las gestiones de cobro no se obtengan resultados positivos en su recuperación.

Así mismo se observa que durante el año 2018 se emprendieron acciones de cobro y de regularización de cartera por parte del Fondo de Tierras, las cuales quedaron descritas en las actas del Consejo Directivo, a manera de ejemplo señalo, en las Nos. 38-2018 de 4 de septiembre de 2018 y 53-2018 del 28 de noviembre de 2018.

En relación a la gestión de cobro emprendidas en el año 2018 en los tres programas:

Programa de Acceso a la Tierra: Traslado 17 casos (fincas) de cobro administrativo a judicial con Juicios ejecutivos en vía de apremio, dentro del marco de la Política de restructuración social y económica de la deuda del programa de Acceso a la Tierra; y restructuración del crédito, beneficiados del programa (Finca La Azucena) con ampliación del subsidio a capital, ya Reestructurados.

Programa Especial de Arrendamiento de Tierras: La disminución de la cartera en estado vigente por pagos efectuados por los deudores de los créditos, por disminución de créditos otorgados en el año 2018 y por traslados de créditos vigentes a vencido; asimismo la cartera de créditos vencida en cobro administrativo incrementó en Q. 1,051.7 miles en comparación con el 2017, por créditos que pasaron de vigente a vencidos; En relación a la impresión de notas de cobro realizadas en los meses de febrero y marzo de 2018 que en total fueron 31,663, de éstas se entregaron a beneficiarios en mora 16,867 de abril a diciembre de 2018, que representa el 53 %, quedando por entregar 14,796 notificaciones de cobro que representa el 47 % al 31 de diciembre de 2018.

Programa Extraordinario Triángulo de la Dignidad: Recuperaciones de enero a diciembre de 2018 por un monto de Q3,153 (en miles) créditos vencidos en cobro administrativo; Impresión de notas de cobro realizadas en los meses de febrero y marzo de 2018 que en total fueron 22,294, de éstas se entregaron a beneficiarios en mora 10,292 de abril a diciembre de 2018, que representa el 46 %, quedando por entregar 12,002 notificaciones de cobro que representa el 54 % al 31 de diciembre de 2018.

E-mail: cpadillaconsultores@gmail.com

Avenida Reforma 9-55 Zona 10, Edificio Reforma 10, Oficina 903 Nivel 9, Guatemala. GUATEMALA, C.A.
Tels.: + (502) 5987-1213, 2207-2058 y 2442-7860
Fax.: + (502) 2207-2010

5. Acciones del Fideicomitente y del Fiduciario respecto a la cartera vencida

Acciones del Fiduciario:

La Gerencia General del Banco de Desarrollo Rural, S. A., en su calidad de Fiduciario del Fideicomiso Fondo de Tierras Acuerdo de Faz, mediante resolución No. GG-008-0-2018 aprobó a instancias de la Gerencia del Fondo de Tierras, el Reglamento para la declaración de Créditos Irrecuperables del Programa Especial de Arrendamiento de Tierras y Programa Extraordinario Triángulo de la Dignidad del Fideicomiso Fondo de Tierras Acuerdo de Paz, según se describe más adelante.

Acciones del Fideicomitente Fondo de Tierras:

1. Dirección de Asuntos Jurídicos

Esta dirección encargada del monitoreo y seguimiento desde la perspectiva jurídica, dio respuesta a la solicitud de auditoría externa para conocer respecto del estado en que se encuentran las acciones llevadas a cabo para la recuperación de la cartera vencida en cobro judicial.

Esta Dirección informo de veinticuatro (24) demandas que encuentran en firme y que para efectos de información financiera se presentan en cobro judicial

Las demandas en firme corresponden a la implementación de la Política de Restructuración Social y Económica de la Deuda del Programa de Acceso a la Tierra del Fondo de Tierras.

2. Administración del Fideicomiso

Se tuvo a la vista las diferentes actas del Consejo Directivo del Fondo de Tierras suscritas para el año 2018, en donde se hace constar la presentación de las acciones de cobro llevadas a cabo por la Gerencia del Fideicomiso en especial los números: 38-2018 de 4 de septiembre de 2018 en su punto resolutivo numero 80-2018 y la 53-2018 del 28 de noviembre de 2018, punto resolutivo número 109.

3. Consejo Directivo

El 4 de septiembre de 2018, mediante punto resolutivo No. 80-2018, contenido en acta No. 38-2018, el Consejo Directivo del Fondo de Tierras, aprobó el "Reglamento para la declaración de Créditos Irrecuperables del Programa Especial de Arrendamiento de Tierras y Programa Extraordinario Triángulo de la Dignidad del Fideicomiso Fondo de Tierras Acuerdo de Paz".

Como se menciona en las acciones del Fiduciario, a instancias de la Gerencia del Fondo de Tierras, la Gerencia General del Banco de Desarrollo Rural, S. A., en su calidad de Fiduciario del Fideicomiso Fondo de Tierras Acuerdo de Paz, mediante resolución No. GG-008-0-2018 aprobó el Reglamento en mención, con vigencia a partir del 10 de septiembre de 2018.

Este Reglamento tiene por objeto, establecer disposiciones reglamentarias para la clasificación, aprobación y declaración de créditos irrecuperables para su regularización contable correspondiente y aplica para todos los créditos otorgados a través del Programa Especial de Arrendamiento de Tierras y del Programa Extraordinario "Triángulo de la Dignidad", del Fideicomiso Fondo de Tierras Acuerdo de Paz.

La irrecuperabilidad de un crédito se podrá declarar siempre que se hayan efectuado las gestiones de cobro sin obtener resultados positivos y se cumplan por lo menos con 2 de las causales siguientes:

a) Cuando el saldo de capital del crédito, a la fecha de la declaratoria de irrecuperabilidad sea hasta Q 10,000.00.
b) Cuando se confirme que el deudor y/o codeudor se encuentre en una situación de pobreza o pobreza extrema.
c) Cuando se determine que los costos administrativos o judiciales de la gestión de cobro superan el monto a recuperar.
d) Cuando se determine que el monto de las obligaciones del deudor no puede ser cubierto en su totalidad con los bienes, en cuyo caso la declaración de incobrabilidad será por el saldo del adeudo no cubierto.
e) Cuando las obligaciones correspondan a deudores fallecidos y deudores que se encuentren en situación de privación de libertad por sentencia condenatoria firme.
f) Cuando se documente que existe proceso de concurso de acreedores o quiebra, por la parte de la obligación crediticia que no pudo cobrarse.
g) Cuando exista una recomendación específica al respecto en informes de auditoría externa o informes de auditoría realizadas por los órganos competentes del Estado.
h) Cuando las obligaciones se refieran a personas jurídicas extinguidas o disueltas totalmente, exceptuando casos de transformación o de fusión.

6. Análisis, opinión y recomendaciones sobre lo establecido en el artículo 89 del Decreto 50-2016.

El artículo 89 del Decreto 50-2016, Ley del Presupuesto General de Ingresos y Egresos del Estado para los Ejercicios Fiscales 2017 y 2018, establece lo siguiente:

"Acciones de regularización de las carteras crediticias en riesgo de irrecuperabilidad. Se disponen de las siguientes acciones tendentes a procurar el retorno del capital invertido por el Estado, a través de fideicomisos con finalidad de otorgamiento crediticio.

a) Se faculta a los fiduciarios de los fideicomisos constituidos con fondos públicos, que al 31 de diciembre de 2014 hayan reportado en sus estados financieros carteras en riesgo de irrecuperabilidad, de conformidad con la clasificación establecida por la Superintendencia de Bancos, a implementar políticas destinadas a la recuperación del capital e intereses de los créditos que se encuentren en dicha situación."

c) "Salvo que el contrato de fideicomiso o la normativa aprobada por el órgano de decisión definido en el mismo establezcan un procedimiento específico, los fiduciarios quedan facultados para clasificar como irrecuperables los créditos concedidos por el fideicomiso, siempre que se acredite ante la entidad responsable del fideicomiso, mediante dictámenes o certificaciones emitidos por los órganos competentes de la institución fiduciaria, tanto el haber efectuado la correspondiente gestión de cobro sin obtener resultados positivos, como la concurrencia de dos o más de las siguientes causas:"

En relación a lo expuesto en el inciso a), agrego:

La información oficial del Fideicomiso indica que para realizar sus estados financieros **"utiliza como referencia el Manual de Instrucciones Contables para Entidades Sujetas a la Vigilancia e Inspección de la Superintendencia de Bancos".**

En relación con la clasificación de la cartera, el fiduciario le da cumplimiento a lo establecido en el numeral 2.6 Traslado de créditos de vigentes a vencidos, descrito en el capítulo II Normas Contables Generales del referente a dicho instrumento (manual), es decir registra y clasifica los créditos como vencidos.

Sin embargo, el fiduciario no es congruente con el criterio de registro de los créditos vencidos a la cuenta estimación por valuaciones en concordancia con los criterios y categorías que derivan

del análisis de riesgo y de las instrucciones de la Superintendencia de bancos (SIB), dado que el mismo utiliza para el reconocimiento de la estimación para valuaciones de la cartera crediticia, lo dispuesto por el Reglamento de créditos aprobado por el Consejo Directivo del Fondo de Tierras en su punto resolutivo 137-2012.

El uso de esta base de registro era aceptable hasta el año 2014, considerando que lo dispuesto por el artículo 89 del decreto 50-2016, fue puesto en vigencia a partir del año 2015 por el artículo 47 del decreto 22-2014, continuando para el año 2016 con el artículo 50 del decreto 14-2015.

Por lo tanto, a partir del año 2015 comenzó la vigencia de una ley que regulaba el reconocimiento contable de las carteras crediticias en riesgo de irrecuperabilidad para los fideicomisos.

Respecto al inciso c):

Normativa aprobada por el órgano de decisión del fideicomiso:
En el momento de la publicación de la disposición original contenida en el decreto 22-2014 así como de su vigencia a partir de enero del año 2015, el Fideicomiso disponía de un procedimiento especifico para la determinación de las cuentas incobrables, el cual se incluía en el Reglamento de Crédito del Fideicomiso Fondo de Tierras Acuerdo de Paz, aprobado por el Consejo Directivo en el punto resolutivo 137-2012.

Asimismo, el 26 de mayo de 2015, el Consejo Directivo aprobó en punto resolutivo 67-2015, la estrategia de Saneamiento de la cartera, con el objetivo de darle cumplimiento a lo dispuesto en el decreto 22-2014 Ley del Presupuesto General (le ingresos y Egresos del Estado para el ejercicio fiscal 2015,

En forma complementaria y tomando en cuenta lo expuesto por el fiduciario en las notas a los estados financieros del fideicomiso, su base para los registros contables es lo estipulado en las disposiciones del Manual de Instrucciones Contables para las Entidades Sujetas a la Vigilancia e Inspección de la Superintendencia de Bancos, en tales disposiciones ya establecen el procedimiento a seguir para el registro de las cuentas con riesgo de irrecuperabilidad.

Acreditamiento de las acciones de cobro sin obtener resultados positivos:
La administración del Fondo de Tierras, a través de las presentaciones efectuadas al Consejo Directivo del Fondo de Tierras, acreditó haber efectuado acciones de gestión de cobro tanto de parte del Fideicomitente como en conjunto con el Fiduciario, según se expuso en puntos cuarto de actas de sesión ordinaria 49-2017 del 14 de noviembre de 2017 y 53-2017 del 5 de diciembre de 2017.

Concurrencia de dos o más causales:
De acuerdo con las acciones expuestas por la administración del fideicomiso según las actas antes descritas, concurren dos o más causales descritas en los sub-incisos del i) al ix) del inciso c) de los artículos 47, 50 y 89 decretos 22-2014, 14-2015 v 50-2016 respectivamente, específicamente en los incisos siguientes:

- Saldos de capital del crédito hasta Q 10,000.00, según la integración de las carteras.
- Deudor y/o codeudor se encuentran en situación de pobreza.
- Los costos administrativos o judiciales de la gestión de cobro superan el monto a recuperar.

Durante los años 2015 y 2016, el Fideicomiso por medio del Fiduciario no realizó acciones tendientes a clasificar como irrecuperables los créditos que según sus estados financieros y la descripción misma de las carteras establecían la existencia de riesgo de irrecuperabilidad.

Para los años 2017 y 2018 se han observado una serie de acciones tomadas por la administración del Fideicomiso (Fideicomitente), en relación con los créditos irrecuperables, que quedaron identificadas en actas del Consejo Directivo del Fondo de Tierras.

Todas estas estaban orientadas a describir las acciones de cobrabilidad seguidas tanto por el Fiduciario como por el Fideicomitente y finalmente en la aprobación de un reglamento específico para la declaración de cuentas incobrables, como quedó establecido en los puntos resolutivos Nos. 80-2018 y 109, actas números 38-2018 y 53 del 4 de septiembre y del 28 de noviembre del Consejo Directivo del Fondo de Tierras.

Conclusión No. 2:

La emisión de este reglamento se considera que además de extemporáneo era innecesario, como condición para clasificar como irrecuperables los créditos que reunían esa condición al 31 de diciembre del 2014, de acuerdo con lo establecido en el inciso c) del artículo 47 del decreto 22-2014 y el artículo 50 del decreto 14-2015 y el artículo 89 del decreto 50-2016, según esta interpretación:

a) Ya existía un procedimiento especifico para la determinación de las cuentas incobrables, el cual se incluía en el Reglamento de Crédito del Fideicomiso Fondo de Tierras Acuerdo de Paz, aprobado por el Consejo Directivo en junio de 2006, punto resolutivo 50-2006.

b) Así mismo el Manual de Instrucciones Contables para Entidades Sujetas a la Vigilancia e Inspección de la Superintendencia de Bancos, base para los registros contables de las operaciones del Fideicomiso, según exhibe el fiduciario en su información oficial, establece el procedimiento para el tratamiento de las cuentas de la cartera de créditos según el respectivo análisis de riesgo.

c) Para el año 2018, se acreditó a través de las presentaciones efectuadas al Consejo Directivo del Fondo de Tierras, (ejemplos: punto resolutivo ochenta del acta de sesión ordinaria 38-2018 del 4 de septiembre de 2018, y punto ciento nueve (109) del acta 53-2018 del 28 de noviembre 2018) en donde se aprueba el reglamento para la declaración de créditos irrecuperables del programa especial de arrendamiento de tierras y programa extraordinario triangulo de la dignidad del Fideicomiso Fondo de Tierras..., y se orienta e instruye al fiduciario a la declaración de créditos irrecuperables.

d) Las acciones, expuestas por la administración del fideicomiso, concluyen la existencia de concurren dos o más causales, las cuales están descritas en los sub-incisos del i) al ix) del inciso c) de los artículos 47, 50 y 89 decretos 22-2014, 14-2015 y 50-2016 respectivamente.

Por lo antes expuesto, en nuestra opinión el Fiduciario no ha dado cumplimiento a lo dispuesto en los decretos ley para la ejecución de ingresos y egresos del Estado para los ejercicios 2015, 2016, 2017 y 2018, y tampoco ha cumplido con las directrices de la Superintendencia de bancos (SIB) siendo que es un Banco.

En adición al párrafo que antecede, la falta de aplicación, de cumplimiento y de gestión a lo dispuesto por los decretos antes citados ha originado al Fideicomiso exceso de pago al Fiduciario, los cuales representan montos sustanciales por concepto de comisión por administración de las carteras de crédito que conforman los tres programas, tal costo asociado a las operaciones desde inicios del año 2015 al 31 de diciembre de 2018 y a la presente fecha, los cuales eran susceptibles de clasificarse como irrecuperable, incumpliendo también con el inciso c) de los artículos y los decretos en referencia antes citados.

* * * * *

CARTA A LA GERENCIA SOBRE

EL CONTROL INTERNO

Al
Consejo Directivo
Fondo de Tierras Acuerdo de Paz
Presente

Estimados Señores (as):

Hemos auditado los estados financieros que se acompañan del Fideicomiso Fondo de Tierras Acuerdo de Paz, administrado por el **Banco de Desarrollo Rural, S.A. (BANRURAL),** que comprenden el balance general al 31 de diciembre de 2018, y los correspondientes estados de Resultados, de flujo de efectivo y de movimiento del patrimonio, por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de políticas contables más importantes, sobre los cuales emitimos nuestro correspondiente informe con fecha del 14 de diciembre de 2018.

Este informe (carta) a la administración complementa nuestra opinión sobre los estados financieros antes mencionados.

Efectuamos nuestro examen de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría, emitidas por la Federación Internacional de Contadores (IFAC), los procedimientos utilizados estuvieron enfocados a verificar en la medida de lo posible la veracidad y confiabilidad de la información financiera. Dichas normas requieren el planeamiento y ejecución de la auditoría para obtener seguridad razonable de que los estados financieros del Fideicomiso están libres de errores significativos.

El propósito de este reporte es presentar algunos asuntos que observamos y nos llamaron la atención durante el curso de la auditoría practicada a los estados financieros del Fideicomiso Fondo de Tierras Acuerdo de Paz, administrado por el **Banco de Desarrollo Rural, S.A. (BANRURAL),** al 31 de diciembre de 2018.

Los asuntos relacionados con nuestro estudio y nuestra evaluación del sistema de control interno, no tienen como objetivo y propósito expresar una opinión sobre éste y, por consiguiente no necesariamente, presenta todas las deficiencias en el mismo; sin embargo, tal estudio y tal evaluación revelaron las situaciones que se presentan más adelante.

La Administración del Fideicomiso Fondo de Tierras Acuerdo de Paz, es responsable de establecer y mantener un sistema de control interno. Para cumplir con esta responsabilidad, se requieren juicios y estimaciones de la administración para evaluar los beneficios esperados y los costos relativos a las políticas y procedimientos del sistema de control interno. Los objetivos de un sistema de control interno son proveer a la administración una seguridad razonable, pero no absoluta, de que los activos están protegidos contra pérdidas debido a usos o disposiciones no autorizadas, que las transacciones se efectúan de acuerdo con las autorizaciones de la administración y la legislación vigente y que se registran adecuadamente para permitir la preparación de los estados financieros, de conformidad con la base de contabilidad descrita en las **notas 3 del dictamen de auditoría**. Debido a las limitaciones inherentes a cualquier sistema de control interno, la efectividad de los controles puede verse afectada por colusión, interpretaciones erróneas, descuidos, juicios equivocados o irregularidades que no sean detectados.

E-mail: cpadilloconsultores@gmail.com

Avenida Reforma 9-55 Zona 10, Edificio Reforma 10, Oficina 903 Nivel 9, Guatemala. GUATEMALA, C.A.
Tels.: + (502) 5987-1213, 2207-2058 y 2442-7860
Fax.: + (502) 2207-2010

Este informe se presenta en tres secciones, siendo la primera sección que indica algunas limitaciones presentadas en el desarrollo de los servicios de auditoría, la segunda presenta las observaciones y recomendaciones de la auditoria correspondiente al año 2018 y la tercer sección muestra un resumen de algunos problemas que se han reportado en informes anteriores, y su estado de implementación en el año 2018.

El resultado de este trabajo está formado por:

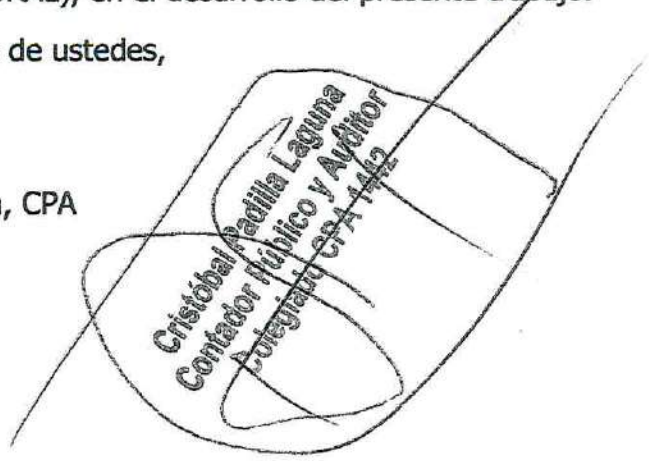
		Paginas
A.	Limitaciones	35-35
B.	Asuntos de control interno; y	36-37
C.	Seguimiento a asuntos de auditoría del año 2017 y recomendaciones.	38-40

Quedamos a sus órdenes para discutir o ampliar los puntos anteriores y aprovechamos la oportunidad para agradecer las atenciones del personal de la administración del Banco de Desarrollo Rural, S.A. (BANRURAL), en el desarrollo del presente trabajo.

Sin otro particular, quedamos de ustedes,

Atentamente,

Lcdo. Cristóbal Padilla Laguna, CPA



Guatemala, C. A.

20 de mayo de 2019

E-mail: cpadillaconsultores@gmail.com

Avenida Reforma 9-55 Zona 10, Edificio Reforma 10, Oficina 903 Nivel 9, Guatemala. GUATEMALA, C.A.
Tels.: + (502) 5987-1213, 2207-2058 y 2442-7860
Fax.: + (502) 2207-2010

A. Limitaciones

1. No tuvimos a la vista el acuse de recibido por parte del fiduciario de los informes a que está obligado a presentar al fideicomitente conforme el contrato del fideicomiso.

2. No se obtuvo del fiduciario del fideicomiso:

   - Copia del último registro al 31 de diciembre 2018 de los libros oficiales autorizados que se imprimen mensualmente (Libro Diario, Mayor, Inventario y de Balances).

   - Cartera de créditos (muestra seleccionada) y bancos, de tal manera que no se pudo evaluar la existencia de contingencias.

   - Integraciones que no fueron atendidas por parte del Fiduciario en el requerimiento inicial con fecha de recepción del 22 de marzo 2019 de las cuentas: 60111003 y 60111005.

   - Declaraciones de impuestos presentados y pagados ante la Superintendencia de Administración Tributaria SAT en el periodo auditado y conforme al régimen que tributa.

E-mail: cpadilloconsultores@gmail.com

Avenida Reforma 9-55 Zona 10, Edificio Reforma 10, Oficina 903 Nivel 9, Guatemala. GUATEMALA, C.A.
Tels.: + (502) 5987-1213, 2207-2058 y 2442-7860
Fax.: + (502) 2207-2010

B. RECOMENDACIONES DE CONTROL

Los asuntos importantes que llamaron nuestra atención en la auditoría practicada al 31 de diciembre de 2018, se presentan a continuación e incluyen: las observaciones de auditoría y la recomendación pertinente:

1. La integración de la cartera crediticia (vencida) proporcionada a la auditoría externa no contienen las fechas últimas de pago.

   La incorporación de la fecha ultima de pago, permite constatar con exactitud la antigüedad del saldo.

2. En la verificación de los expedientes de crédito del Programa de Acceso a la Tierra, proporcionados por el Fiduciario, se observo que estos no contienen dentro del mismo un listado "checklist" de control de verificación debidamente foliado con la información o documentos que los integra.

   La lista de verificación es un medio que permite a los usuarios internos y externos hacer más simple y efectiva la constatación de documentos, asimismo de la lectura y entendimiento, y además identifica más fácilmente los datos y hechos concretos.

3. Observamos que los expedientes de los deudores de la cartera crediticia del Programa de Acceso a la Tierra, proporcionados por el Fiduciario, no están actualizados con el cambio de cedula al Documento de Identificación Personal y su número del código único de identificación (CUI) de los Representantes Legales. De 48 expedientes evaluados, 43 corresponden a créditos otorgados en años anteriores y se originan desde el año 1997 al 2017.

   La cedula de vecindad dejo de tener validez desde finales del año 2013, en tal sentido es importante que los deudores actualicen sus datos, tal proceso debe quedar documentado en el expediente.

4. No observamos en los expedientes de los deudores del Programa de Acceso a la Tierra, proporcionados por el Fiduciario, la documentación sobre la gestión de cobro de la cartera crediticia.

   Para efecto de control, resguardo del proceso administrativo y de la gestión realizada sobre los deudores de la cartera crediticia, es importante que este documentado, sea verificable y esté debidamente archivo.

5. En la revisión de los expedientes, se observo en los siguientes dos casos, que no contienen el dictamen del comité técnico, así mismo no tienen la escritura de garantía hipotecaria que demuestre que la hipoteca esta en primer grado a favor del fideicomiso.

NO. CREDITO	BENEFICIARIO	MONTO
7445175733	EMPRESA CAMPESINA ASOCIATIVA E.C.A. INTEGRAL XINCA FINCA EL ZUNZAL	2,312,500
7445191763	COOPERATIVA INTEGRAL AGRICOLA SANTA ROSA SETANA	6,475,933

6. En los siguientes expedientes no se localizó el dictamen del comité técnico, tampoco la resolución de aprobación de crédito emitida por el consejo directivo.

NO. DE CRÉDITO	BENEFICIARIO	MONTO
7028030413	E.C.A. SAN JOSE LOS TIESTOS	11,128,900
7028042188	COOPERATIVA INTEGRAL AGRICOLA LA GUADALUPE, R.L	1,323,867

7. En los siguientes expedientes no se encontró Plano del bien inmueble.

NO. CRÉDITO	BENEFICIARIO

7445238100	EMPRESA CAMPESINA ASOCIATIVA E.C.A. LA MORENITA
7445251440	EMPRESA CAMPESINA ASOCIATIVA E.C.A. MONTE CARMELO
7445263371	EMPRESA CAMPESINA ASOCIATIVA E.C.A. CATARATAS EL NIAGARA

8. En los siguientes expedientes no se encontró copia de Escritura Pública de Garantía Hipotecaria en primer grado a favor del FIDEICOMISO.

NO.CRÉDITO	BENEFICIARIO	MONTO
7445238100	EMPRESA CAMPESINA ASOCIATIVA E.C.A. LA MORENITA	Q 6.179,436
7445260851	EMPRESA CAMPESINA ASOCIATIVA E.C.A TOJ SUJ	Q 3.700,000
7445266699	ASOCIACION DE DESARROLLO INTEGRAL NUEVA SANTA CRUZ, PANZOS, ALTA VERAPAZ	Q1.150,000
7445283238	ASOCIACION AGRICOLA MAYA Q'EQCHI' JOLOM HUCH, COBAN, ALTA VERAPAZ	Q 3.400,000
7445284425	EMPRESA CAMPESINA ASOCIATIVA E.C.A. SE' INUP	Q 4.385,129

9. En relación a la información en días de la cartera para la calificación, valuación y categorías de la cartera crediticia, observamos que solamente el programa de acceso a la tierra la contiene y fue proporcionada por la Unidad de Cartera del Fideicomiso Fondo de Tierras Acuerdo de Paz, no obstante esta difiere sustancialmente a la contenida en la póliza de diario y su anexo preparada por el Fiduciario y que sirvió de base para el registro al 31 de diciembre de la suficiencia en la reserva de la cartera por valor de Q2,045,065.53, a continuación se muestra el efecto de la operación como resultado de la comparación entre ambos datos:

Días en mora	CATEGORIA	%	SALDO DE CAPITAL	CAPITAL VENCIDO	RESERVA
Según valuación y registro del Fiduciario					
0 A 30	A	0%	37,172,308.12	-	-
91 A 180	C	20%	3,252,444.25	2,992,069.16	598,413.83
365 EN ADELANTE	E	40%	57,685,111.61	56,243,197.26	22,497,278.90
			98,109,863.98	59,235,266.42	23,095,692.74
Según la unidad de cartera del Fideicomitente					
0 A 30	A	0%	37,172,308.12	-	-
91 A 180	C	20%	260,375.09	-	-
365 EN ADELANTE	E	40%	60,677,180.77	59,235,266.42	23,694,106.57
			98,109,863.98	59,235,266.42	23,694,106.57
Diferencia					- 598,413.83

En relación a las observaciones mencionadas en los numerales del número 5 al 8, es importante garantizar que los expedientes de crédito contienen toda la información relevante y pertinente.

RECOMENDACIÓN GENERAL

Sobre las condiciones y recomendaciones indicadas anteriormente se recomienda que el fiduciario el Banco de Desarrollo Rural, S.A. (BANRURAL), al 31 de diciembre de 2018 y quien desempeñe la función de administración, revise las observaciones de la auditoría, que realice una evaluación con su equipo y que se tomen las decisiones necesarias para superarlas, tomando en cuenta que estos originan calificaciones de incumplimiento a las sanas prácticas contables generales, además que serían para mejorar la administración y trasparencia del Fideicomiso.

C. RESUMEN DE PROBLEMAS / RECOMENDACIONES EN AUDITORIAS PREVIAS (AUDITORIA DEL AÑO 2017)

En el cuadro que figura a continuación, se recapitulan las observaciones / recomendaciones y su grado de implementación o puesta en práctica en la correspondiente revisión al 31 de diciembre de 2018, su fuente de información corresponde a los reportes de auditoría al 31 de diciembre de 2017.

Ref.:	Hallazgos / Condiciones (o Observaciones)	Asuntos abordados	Grado de Cumplimiento / Seguimiento auditoria 2018
CONDICIONES AL 31 DE diciembre de 2017			
A.	**Contraloría General de Cuenta**		
2	**Incumplimiento al no declarar créditos como irrecuperables**	Durante la verificación efectuada a la Cartera de Créditos del Programa Arrendamiento, del Fideicomiso Fondo de Tierras Acuerdo de Paz, se comprobó que existen créditos en la Cuenta Vencidos en Cobro Administrativo, que no han sido declarados como cuentas irrecuperables, las cuales vienen acumulándose desde el año 2008 al 31 de diciembre de 2017 por un total de Q157,610,551.42. Asimismo, los créditos otorgados a los beneficiarios no superan el valor de Q10,000.00 cada uno, los beneficiaros se encuentran en situación de pobreza o pobreza extrema y los costos administrativos o judiciales de la gestión de cobro que se han venido realizando, en algunos casos desde el año 2008 superan el monto individual a recuperar; considerando además, que el plazo de los créditos otorgados es para un año.	Está en proceso, el Fideicomiso, aprobó el 09 de septiembre 2018 el reglamento para la declaración de créditos irrecuperables del programa especial de arrendamiento de tierras y programa extraordinario triangulo de la dignidad del Fideicomiso Fondo de Tierras y el 28 de noviembre aprobó e instruyo al Fiduciario la declaración de 976 créditos irrecuperables, que cumplieron con el requisito y procedimiento establecido en el reglamento para la declaración de créditos irrecuperables del programa especial de arrendamiento de tierras (865) y programa extraordinario triangulo de la dignidad (111).
3	**Incumplimiento a reglamento**	Al verificar la Cartera de Créditos en Cobro Administrativo del Fideicomiso Fondo de Tierras Acuerdo de Paz, se determinó que del Programa Acceso a la Tierra, existen saldos en cobro administrativo que no fueron trasladados para proceso judicial, toda vez que los mismos oscilan del año 1997 al 2012, como se muestra a continuación.....	Durante el año 2018 se traslado 17 casos (fincas) de cobro administrativo a judicial con Juicios ejecutivos en vía de apremio, dentro del marco de la Política de restructuración social y económica de la deuda del programa de Acceso a la Tierra; y restructuración del crédito, beneficiados del programa (finca la azucena) con ampliación del subsidio a capital, ya Reestructurados.
B.	**Auditoría externa**		
1	**Cuentas Irrecuperables**	Se originan desde el año 2014, el Fiduciario no dio cumplimiento a lo dispuesto en los decretos Ley para la ejecución de ingresos	Ídem al comentario A 2 de los puntos de la Contraloría General de Cuentas (CGC).

E-mail: cpadillaconsultores@gmail.com

Avenida Reforma 9-55 Zona 10, Edificio Reforma 10, Oficina 903 Nivel 9, Guatemala. GUATEMALA, C.A.
Tels.: + (502) 5987-1213, 2207-2058 y 2442-7860
Fax.: + (502) 2207-2010

y egreses del Estado para los ejercicios 2015, 2016 y 2017, se recomienda:

Nota a los estados financieros

2	**Regularización de cuentas irrecuperables**	**Recomendación:** La regularización lo más pronto posibles de las cuentas irrecuperables, con el propósito de cumplir con lo dispuesto en las leyes presupuestarias del país y con el Reglamento para la Declaración de Créditos del Fideicomiso Fondo de Tierra Acuerdo de Paz con Garantía Fiduciaria, aprobado por el Consejo Directivo el 4 de septiembre de 2018	Idem al comentario A 2 de los puntos de la Contraloría General de Cuentas (CGC).

Nota 5 del informe de la cartera

S/N	**Clasificación de la cartera**	**Recomendación:** Que se efectúe la clasificación de cuentas irrecuperables lo más pronto posible, con el propósito de cumplir con lo dispuesto en las leyes presupuestarias del país y con el Reglamento de Crédito aprobado por el Consejo directivo el 24 de julio de 2006	Idem al comentario A 2 de los puntos de la Contraloría General de Cuentas (CGC).

Aspectos contables

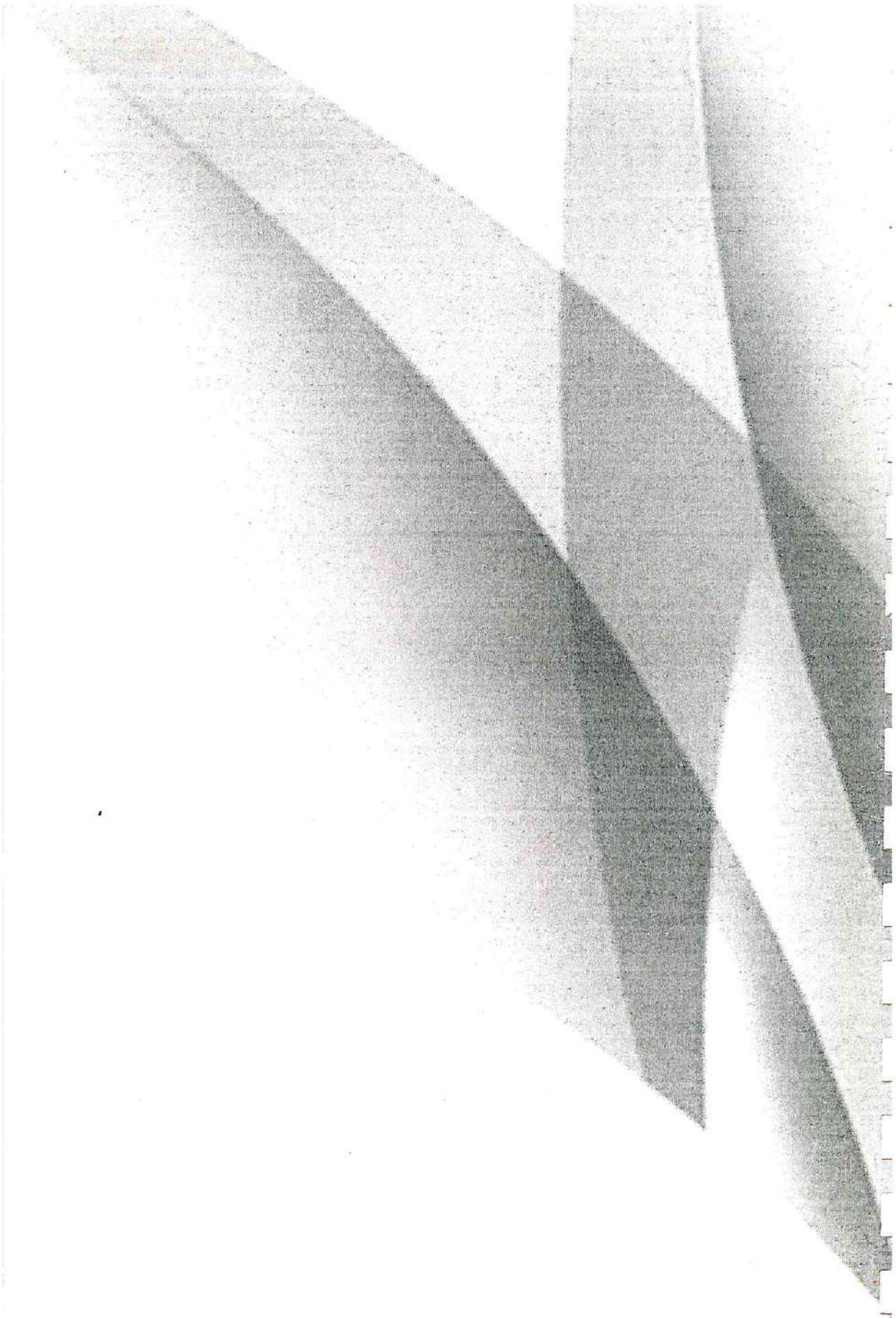
1	**Clasificación de la cartera**	**Recomienda:** Para efectos de consistencia entre los registros contables y las bases que éstos representan para el cálculo de los honorarios por administración, se clasifiquen fincas ya adjudicadas como parte de la cartera de créditos	N/A (NO APLICA), por ser casos del programa de regularización que vienen del extinto Fideicomiso FONATIERRA.
2	**Estimación para valuación de la cartera de créditos**	**Recomendación:** Modificar el procedimiento seguido para la determinación de la estimación para valuación de la cartera, atendiendo el estado real de ésta y la necesidad de ajustar la información financiera según lo requieren las disposiciones contables del Manual de Instrucciones Contables para Entidades Sujetas a la Vigilancia e Inspección de la Superintendencia de Bancos	EI Fideicomitente cuenta con su propio instrumento, para efecto de valuación y categoría aplico los criterios indicados en el Reglamento de Créditos.
3	**Diferencia en los reportes de cartera enviados por el fiduciario**	Diferencia entres reportes de la cartera y recomienda "Que se defina con el fiduciario: 1) la inclusión de estas 2 fincas en la cartera de créditos que respalda los registros contables, para darle validez al cobro de honorarios por administración como viene haciendo; 2) caso contrario, de permanecer registradas las 2 fincas como activos fijos, que le se efectúe el cobro de dichos honorarios y que se le exija la devolución de lo cobrado".	Al 31 de diciembre 2018 no existe discrepancia alguna entre la información de la cartera crediticia presentada por el Fiduciario y el Fideicomiso.
4	**Incumplimiento a la clasificación de irecuperabilidad de los créditos**	**Recomienda.** Efectuar la clasificación de irrecuperables a los créditos que desde el año 2014 se encuentran vencidos y sobre los cuales ambas Instituciones han efectuado acciones de cobro que no han	Idem al comentario A 2 de los puntos de la Contraloría General de Cuentas (CGC).

sido positivos en su recuperación, como seguimiento al "Reglamento para la declaración de Créditos Irrecuperables del Programa Especial de Arrendamiento de Tierras y Programa Extraordinario Triángulo de la Dignidad del Fideicomiso Fondo de Tierras Acuerdo de Paz", aprobado por el Consejo Directivo y la Gerencia General del Banco de Desarrollo Rural, en su calidad de fiduciario

* * * * *

E-mail: cpadillaconsultores@gmail.com

Avenida Reforma 9-55 Zona 10, Edificio Reforma 10, Oficina 903 Nivel 9, Guatemala. GUATEMALA, C.A.
Tels.: + (502) 5987-1213, 2207-2058 y 2442-7860
Fax.: + (502) 2207-2010



E-mail: cpadillaconsultores@gmail.com

Avenida Reforma 9-55 Zona 10, Edificio Reforma 10, Oficina 903-904 Nivel 9, Guatemala. GUATEMALA, C.A.
Tel.: + (502) 2207-2058
Fax.: + (502) 2207-2010