



## FONDO DE TIERRAS

Informe de los auditores externos  
sobre la auditoría Gestión Institucional de los 4 programas sustantivos del Fondo de  
Tierras y estados financieros del Fideicomiso Fondo de Tierras Acuerdo de Paz,  
por el período del 1 de enero al 31 de diciembre de 2019

### Contenido

1. Informe de Gestión
2. Dictamen de los Auditores Independientes
3. Informe de Cartera
4. Informe de Control Interno

FONDO DE TIERRAS  
AUDITORIA INTERNA

RECIBIDO  
02 DIC 2019

HORA:

FIRMA

10:42  
vety

FONDO DE TIERRAS  
DIRECCIÓN ADMINISTRATIVA FINANCIERA

RECIBIDO  
02 DIC 2020

Hora:

Firma:

9:13  
[Signature]



**FONDO DE TIERRAS**

**Informe de los auditores externos**

**Auditoría de Gestión a los Programas Acceso a la Tierra Vía Créditos Subsidiados, Especial de Arrendamiento de Tierras, de Regularización de la tenencia de las tierras entregadas por el Estado que incluye la adjudicación de tierras propiedad del Estado y Desarrollo de Comunidades Agrarias Sostenibles**

**Período del 1 de enero al 31 de diciembre de 2019.**

**FONDO DE TIERRAS**

**AUDITORÍA DE GESTIÓN AÑO 2019**

**Índice**

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES .....	1
RESPECTO AL FONDO DE TIERRAS.....	2
I. Programa de Acceso a la Tierra vía Créditos y Subsidios para compra de tierras.....	4
1. Objetivos.....	4
2. Organización.....	4
3. Presupuesto.....	4
4. Plan Operativo Anual 2019.....	5
5. Ejecución .....	6
6. Relación con Informe Ejecutivo.....	8
7. Regulación .....	8
II. Programa Especial de Arrendamiento de Tierras.....	12
1. Objetivos.....	12
2. Organización.....	12
3. Presupuesto.....	12
4. Plan Operativo Anual 2019.....	13
5. Ejecución .....	13
6. Regulación .....	15
III. Programa de Regularización de la tenencia de las tierras entregadas por el Estado que incluye la adjudicación de tierras propiedad del Estado y Desarrollo de Comunidades Agrarias Sostenibles.....	16
1. Objetivos.....	16
2. Organización.....	17
3. Presupuesto.....	17
4. Plan Operativo Anual 2019.....	18
5. Ejecución .....	18
6. Regulación .....	19
IV. Desarrollo de Comunidades Agrarias Sostenibles.....	21
1. Objetivos.....	21
2. Organización.....	22

3.	Presupuesto.....	22
4.	Plan Operativo Anual 2019.....	22
5.	Ejecución .....	23
V.	CONCLUSIONES .....	25
VI.	RECOMENDACIONES .....	27



## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Señores

**CONSEJO DIRECTIVO  
FONDO DE TIERRAS**

Hemos realizado la Auditoría de Gestión a los programas sustantivos a) Acceso a la Tierra Vía Créditos Subsidiados, b) Especial de Arrendamiento de Tierras, c) Acceso a Tierras del Estado vía Adjudicación o Regularización de la tenencia de las tierras entregadas por el Estado que incluye la adjudicación de tierras propiedad del Estado y d) Desarrollo de Comunidades Agrarias Sostenibles, por el período comprendido del 01 de Enero al 31 de Diciembre del 2019. Nuestra Auditoría de Gestión fue realizada de acuerdo con las Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas aplicables en el sector público; estas normas requieren que la auditoría sea planificada y ejecutada para obtener certeza razonable de que la información y la documentación examinada no contenga exposiciones erróneas de carácter significativo, las cuales corresponden que se hayan procesado de conformidad con las disposiciones legales y reglamentarias, políticas y demás normas aplicables.

Se analizaron específicamente los cuatro programas sustantivos antes descritos y la relación de sus metas y resultados con los principios de eficiencia y eficacia, según la Norma ISSAI 300 – Principios fundamentales de la auditoría de desempeño, de las Normas Internacionales de las Entidades Fiscalizadoras Superiores (ISSAI). De acuerdo con esta norma, el principio de eficiencia se refiere a la relación entre los recursos utilizados y productos entregados, y el principio de eficacia se refiere a cumplir los objetivos planteados y lograr los resultados previstos.

De acuerdo con esta evaluación, los resultados se encuentran expuestos en el informe que se acompaña.

Atentamente,  
Del Valle & Ortiz CPA, Consultores

José Raúl Ortiz C.  
Contador Público y Auditor  
Colegiado CCPA No. 756

Guatemala, 2 de diciembre de 2,020.

## RESPECTO AL FONDO DE TIERRAS

El Fondo de Tierras fue constituido el 13 de mayo de 1999, mediante el Decreto Ley 24-99 del Congreso de la República y su vigencia inició el 16 de junio de 1999. Su reglamento según Acuerdo Gubernativo 199-2000 de la Presidencia de la República fue publicado en el Diario Oficial el 22 de mayo de 2000.

El Fondo de Tierras es una institución de naturaleza pública, participativa y de servicio, instituida para facilitar el acceso a la tierra y generar condiciones para el desarrollo rural integral y sostenible, a través de proyectos productivos, agropecuarios, forestales e hidrobiológicos. Su misión y visión está en el marco de la Ley, la cual se aprueba en el marco de los Acuerdos de Paz.

En el año 2012 se aprueba la Agenda Estratégica 2012-2025 la que se fundamenta en cuatro ejes estratégicos:

1. Acceso a la tierra para el desarrollo integral y sostenible.
2. Regularización de procesos de adjudicación de tierras del Estado.
3. Desarrollo de Comunidades Agrarias Sostenible y,
4. Fortalecimiento institucional para responder a las aspiraciones sociales y mandatos legales; apoyados por ejes transversales que fortalecen sus acciones.

La institución se organiza internamente con base al Acuerdo Gubernativo Número 435-2013 de fecha 7 de noviembre de 2013.

El Fondo de Tierras realiza sus funciones atendiendo la metodología del presupuesto por resultados manteniendo la consistencia con la técnica del presupuesto por programas. Para lo cual define los productos y subproductos que contribuyen al logro de sus objetivos y metas definidas, atendiendo los lineamientos que para el efecto establece la Guía conceptual de Planificación y Presupuesto por Resultados para el Sector Público de Guatemala así como los lineamientos establecidos por la Secretaría de Planificación y Programación de la Presidencia y el Ministerio de Finanzas Públicas.

La planificación institucional del Fondo de Tierras se vincula al Plan de Desarrollo Nacional como la estrategia global, particular y específica, mediante los instrumentos de planificación siguientes:

- I. Plan estratégico institucional (PEI)
- II. Plan operativo multianual 2019-2023
- III. Plan operativo anual 2019

La etapa de diagnóstico o análisis situacional y la vinculación institucional así como la identificación de la Contribución Institucional a la Política General de Gobierno 2016-2020 y Lineamientos Generales de Política 2019-2023, Análisis de Mandatos y Análisis de Políticas con su marco jurídico; se pueden consultar y ampliar sus contenidos en el documento institucional "PLAN ESTRATEGICO INSTITUCIONAL, PLAN MULTIANUAL 2019-2023, PLAN OPERATIVO ANUAL 2019", emitido por el Fondo de Tierras en Enero de 2019.

El Plan Operativo Anual para el año 2019, fue aprobado por el Consejo Directivo en su primera versión, en junio de 2018; en enero de 2019 el Consejo Directivo aprobó según resolución 01-2019, acta 01-2019, el POA para el año 2019, en línea con el Programa Anual de Financiamiento para el ejercicio fiscal 2019, según el presupuesto aprobado para el ejercicio fiscal 2019.

En diciembre de 2019, según actas 66-2019 y 69-2019, se aprobaron las modificaciones de las metas físicas del Plan Operativo Anual del ejercicio fiscal 2019, así como sus productos y subproductos.

## I. Programa de Acceso a la Tierra vía Créditos y Subsidios para compra de tierras

### 1. Objetivos

Facilitar el acceso a la tierra en propiedad a familias campesinas e indígenas en forma individual u organizada a través de mecanismos financieros y mediante el uso de los recursos naturales que se desarrollan bajo criterios de sostenibilidad social, económica y ambiental.

Ejecutar todas las actividades inherentes al otorgamiento de créditos para la compra de tierras, cumpliendo con los requisitos establecidos en la Ley del Fondo de Tierras y sus reglamentos.

### 2. Organización

Sus acciones son dirigidas por la Dirección de Acceso a la Tierra vía Créditos y Subsidios y cuenta con las áreas de apoyo siguientes:

- a) Sub coordinación Técnica de Acceso a la Tierra
- b) Sub coordinación Jurídica de Acceso a la Tierra
- c) Sub coordinación Socioeconómica de Acceso a la Tierra

Estas áreas intervienen en las distintas fases del proceso de otorgamiento de crédito, con el fin de presentar las propuestas ante el Consejo Directivo para su evaluación y aprobación.

Para darle cobertura a este programa en todo el país, el Fondo de Tierras ha clasificado al país en regiones, creando oficinas regionales y agencias municipales.

La regionalización es la siguiente:

- Región I Metropolitana
- Región II Norte
- Región II Nororiente
- Región V Central
- Región VI Suroccidente
- Región VII Petén

### 3. Presupuesto

Para el año 2019, el Programa de Acceso a la Tierra dispuso de un presupuesto total de Q 112,422,521, estructurado para las 6 regiones que lo componen.

Este monto representa el 40.4% del total del presupuesto aprobado para el Fondo de Tierras que fue de Q 278,026,462.

El monto aprobado para el programa a su vez se estructura así:

	<u>Presupuesto</u>	<u>%</u>
Funcionamiento	6,188,726	5.5
Inversión	106,233,795	94.5
	<u>112,422,521</u>	<u>100.0</u>

De acuerdo con esta distribución, las actividades sustantivas del Programa, es decir aquellas que están relacionadas con sus objetivos, dispusieron de un presupuesto de Q 106,233,795 que representa el 94.5% del presupuesto total del Programa, clasificado en los renglones presupuestarios siguientes:

Cuadro 1

<u>Renglones presupuestarios</u>	<u>Q</u>
510 <b>Transferencias al sector privado</b>	<u>27,958,123</u>
Transferencias a personas individuales y	
511 unidades familiares.	2,820,859
512 Transferencias a instituciones sin fines de lucro	25,137,264
640 <b>Concesiones de préstamos a largo plazo</b>	<u>78,275,672</u>
641 Préstamos al sector privado	78,275,672
<b>Total presupuesto</b>	<u>106,233,795</u>

**4. Plan Operativo Anual 2019**

De acuerdo con el POA para el año 2019, el Programa de Acceso a la Tierra formaba parte del Eje Estratégico 1 – Acceso a la Tierra para el Desarrollo Integral Sostenible y línea de acción 1: Acceso a la Tierra vía Crédito y Subsidio para el Desarrollo de Comunidades Sostenibles, con la descripción siguiente:

Familias campesinas e indígenas obtienen tierra en propiedad en forma individual u organizada a través de mecanismos financieros y mediante el uso de los recursos naturales que se desarrollan bajo criterios de sostenibilidad social, económica y ambiental.

**Objetivo Operativo**

Establecía contribuir a la gobernabilidad agraria del área rural del país, facilitando en el año 2019 a través del acceso a la tierra vía compra a 240 familias campesinas sin tierra, o con tierra insuficiente, orientada al desarrollo integral

sostenible, de 3 nuevas comunidades agrarias con una extensión de 1,040.66 hectáreas.

Como subproductos, el plan indicaba las siguientes metas físicas y financieras:

<u>Subproducto</u>	<u>Familias</u>	<u>Financiera</u>
Crédito para compra de tierras	240	41,175,951
Subsidio para abono a la deuda de tierras	240	28,524,890
<b>Familias campesinas con acceso a la tierra vía crédito y subsidio para compra de tierras</b>	<b>480</b>	<b>69,700,841</b>
(+) Incremento	362	36,532,954
<b>Meta modificada</b>	<b>842</b>	<b>106,233,795</b>

Observación:

El Plan Operativo 2019 original establecía para ambos subproductos 480 familias beneficiadas. Sin embargo en el transcurso de 2019 se hicieron modificaciones a las metas originales y se incrementaron en 75.4%, para que finalmente la meta fuera de 842 familias.

Respecto a la meta financiera el incremento fue del 52.4%, equivalente a Q 36,532,954.

A nivel del reporte Analítico de Ejecución Física y Financiera (R00815611.rpt) de enero a diciembre de 2019, el monto original era de Q 75,054,943 y se subió a Q 112,422,521 (49.8% de incremento).

En cualquiera de los casos, los porcentajes de modificación al POA original muestra una variación significativa respecto a la meta final que se tomó como referencia para la comparación de resultados reales.

## 5. Ejecución

Metas físicas:

La proyección de metas físicas para el Programa de Acceso a la Tierra, según el POA 2019 y su ejecución, se presenta así:

<u>Descripción</u>	<u>Medida</u>	<u>Metas físicas</u>			
		<u>POA</u>	<u>Vigente</u>	<u>Ejecución</u>	<u>%</u>
1 Familias campesinas con acceso a la tierra vía crédito y subsidio para la compra de tierras	Familia	480	842	820	97.4
3 Familias campesinas con acceso al crédito para compra de tierras	Familia	171	507	458	90.3
4 Familias campesinas con subsidio para abono a la deuda de tierras	Familia	480	575	553	96.2

Fuente: SICOIN, Ejecución de Gastos – Programación Cuatrimestral – Seguimiento Físico Cuatrimestral - Reportes

**Observación:**

La ejecución respecto a las metas modificadas es satisfactoria en haber alcanzado el 97.4%; sin embargo en la relación con el POA original la ejecución fue del 170.8% lo que evidencia que las metas originalmente planteadas tuvieron que ser actualizadas.

**Presupuesto:**

Respecto al presupuesto financiero, la relación es la siguiente:

<u>Descripción</u>	<u>Asignado</u>	<u>Vigente</u>	<u>Ejecución</u>	<u>%</u>
Transferencias a personas individuales y unidades familiares (subsídios)	35,700,841	2,820,859	2,820,857	100.0
Transferencias a instituciones sin fines de lucro (subsídios)		25,137,264	24,918,683	99.1
Préstamos al sector privado (Compras de tierras)	34,000,000	78,275,672	77,438,663	98.9
<b>Total</b>	<b>69,700,841</b>	<b>106,233,795</b>	<b>105,178,203</b>	<b>99.0</b>

**Observaciones:**

**Eficacia en la ejecución del presupuesto**

La programación original del POA reporta una variación considerable respecto al presupuesto vigente y a la ejecución. En términos relativos el POA fue modificado durante el año 2019 en 52.4% , equivalente a Q 36,532,954.

Esta variación se originó principalmente por el otorgamiento del crédito para la compra de la Finca Cuchumatanes, en Retalhuleu.

La relación de ejecución del 99% es satisfactorio en relación con el presupuesto modificado.

**Eficacia en la ejecución por cuatrimestres:**

El POA 2019 establecía que la ejecución de las metas financieras se haría en los primeros 2 cuatrimestres del año. La ejecución por períodos sin embargo fue la siguiente:

<u>Cuatrimestre</u>	<u>Proyección según POA 2019</u>	<u>%</u>	<u>Ejecución 2019</u>	<u>%</u>
1	18,088,171	26.0		
2	51,612,670	74.0	25,817,066	24.5
3			79,361,137	75.5
<b>Total anual</b>	<b>69,700,841</b>	<b>100.0</b>	<b>105,178,203</b>	<b>100.0</b>

Por lo tanto, la ejecución financiera por cuatrimestre también reporta variaciones importantes respecto a la programación de los planes establecidos en el POA. La ejecución mayoritaria se efectuó en diciembre 2019, con el 70.2% del total de los recursos.

#### **6. Relación con Informe Ejecutivo**

El Informe Ejecutivo del Fondo de Tierras del ejercicio fiscal 2019, describe en página 7, que la inversión al Programa de Tierras vía Crédito y Subsidio para compra de tierras fue de Q 154,890,505.

Adicionalmente indica que la inversión para subsidio de abono a capital fue de Q 11,451,734.

La suma de ambas cifras es de Q 166,342,239 que excede en Q 61,164,036 a lo que presenta la ejecución presupuestaria oficial según los reportes de SICOIN.

De acuerdo con la información proporcionada por la Dirección Administrativa Financiera, la diferencia obedece a que en el informe ejecutivo se han programado los compromisos adquiridos según los puntos resolutivos aprobados por el Consejo Directivo, mientras que la ejecución presupuestaria demuestra lo que efectivamente se pagó dentro del ejercicio fiscal 2019.

#### **7. Regulación**

##### Expedientes incompletos

La revisión de la Cartera del programa de Acceso a la Tierra por medio de Créditos Subsidiados, incluyó verificar el cumplimiento de documentos importantes que deben formar parte del expediente conformado durante el proceso de análisis y autorización de créditos para compra de fincas, estableciéndose los aspectos siguientes:

- a) En el caso del crédito otorgado por la compra de la finca Cuchumatanes, Crédito No. 7445298249- a nombre de "ASOCIACIÓN PRO DESARROLLO INTEGRAL CONSEJO MAM BANCHUINKLAL", se observa que el expediente no se completó con las copias de la Escritura Pública No. 761, autorizada por la notaria Marina Del Rosario Fernández Velásquez; CONTRATO DE COMPRAVENTA de fecha 18 de diciembre de 2019.
- b) Tampoco se incluyó la Escritura Publica No. 762 de fecha 19 de diciembre de 2019, autorizada por la misma Notaria, CONTRATO DE MUTUO CON GARANTIA HIPOTECARIA; dichos documentos constituyen evidencia de la garantía real de

la transacción de compra venta objeto del préstamo otorgado por valor de Q 55,823,286.95, a la entidad anteriormente mencionada.

En el expediente únicamente se encuentra copia de la escritura de "CONTRATO DE DONACION ENTRE VIVOS", otorgada por el señor Carmelo Fernández Cazares, padre del señor Ricardo Isaac Fernández García, antiguos propietarios del inmueble ya mencionado, el cual no representa ninguna garantía persé para el fideicomiso.

- c) En el expediente del crédito No. 7033274163, concedido a Asociación Campesina Pochuteca, por valor de Q 10,500,000, no se completó con la copia del primer testimonio de la Escritura Pública No. 61 de fecha 16 de julio del 2002, autorizada por la notaria Claudia Teresa Argueta Ramírez, en la cual la asociación otorga CONTRATO DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE Y CREDITO CON GARANTIA HIPOTECARIA a favor de banco Fiduciario, Banco de Desarrollo Rural, Sociedad Anónima, fiduciario del fideicomiso Fondo de Tierras Acuerdo de Paz, propiedad del Fondo de Tierras, por la compra de la finca LA FLORIDA, ubicada en el municipio de San Miguel Pochuta, Departamento de Chimaltenango.

También se dejó de agregar la certificación de Inscripción de dominio ante el Registro de la Propiedad de Inmuebles, en la que consta la inscripción de la finca a nombre de la entidad deudora, y la inscripción de la Hipoteca a favor del fiduciario del Fideicomiso Fondo de Tierras Acuerdo de Paz como garantía real del crédito otorgado.

- d) En el expediente del crédito No. 7083024057, otorgado a favor de los miembros de la COMUNIDAD MAYA NUEVE DE ENERO, del municipio de Santa Lucía Cotzumalguapa, departamento de Escuintla; por valor de Q 6,490,000, destinados para la compra de las fincas identificadas así:

- Finca 18,869, Folio 61, Libro 93, tasada por valor de Q 1,622,500
- Finca 18,868, Folio 60, Libro 93, tasada por valor de Q 1,622,500
- Finca 56,877, Folio 37, Libro 217, tasada por valor de Q 1,622,500
- Finca 27,851, Folio 229, Libro 122, tasada por valor de Q 1,622,500

Se comprobó que en dicho expediente no se incluyó la copia de la Escritura Pública número 21, de fecha once de junio de 1999, autorizada por el notario

Iván Barrera Melgar Contrato de Compraventa de Bienes Inmuebles y Mutuo con Garantía Hipotecaria, el cual constituye garantía real de la hipoteca a favor del Fideicomiso Fondo de Tierras Acuerdo de Paz.

Tampoco se adjuntó copia de la certificación de la inscripción de dominio en la cual se pueda verificar que la garantía hipotecaria está realmente inscrita a favor del Fideicomiso.

En general, se observa que no se tiene la práctica de documentar los expedientes de los créditos otorgados en este programa con los documentos que representan la Garantía Real de la operación crediticia realizada.

Se recomienda:

Instruir y supervisar al personal responsable de dar cumplimiento a las políticas y reglamentos del Fondo de Tierras, para que se cumplan a cabalidad las normativas de la institución y que los expedientes estén debidamente respaldados.

Comentarios de la Dirección del Programa de Acceso a la Tierra vía Crédito Subsidiado  
Otorgamiento de créditos, para que grupos organizados compren fincas.

PROGRAMACIÓN ANUAL:

La misma se realiza en función del avance que presente cada uno de los expedientes, el cual se encuentra conformado por documentación de sujeto (grupo) y objeto (finca), de los cuales depende en demasía el avance de los procesos.

La planificación se realiza en función de los centros de costos (oficinas regionales) que posee la institución.

Dentro del programa, uno de los factores a tomar en cuenta, es la disponibilidad financiera que tenga la institución para el otorgamiento de créditos.

Se maneja una agenda estratégica institucional proyectada al 2025 con las metas de cada uno de los programas institucionales.

Para lograr la consecución de lo programado en relación a los expedientes planificados y cumplir con las metas propuestas, el programa simultáneamente debe de manejar aproximadamente una relación 3:1 (o sea 3 expedientes trabajados por 1 aprobado), lo anterior obedece a que el programa depende de voluntad de partes para llegar a finalizarse. Además, dentro del proceso establecido en el programa, cada procedimiento

---

incluido en el mismo tiene sus actividades y normativa que se debe cumplir, lo cual también puede convertirse en limitante.

Específicamente para el año 2019, donde el programa supero considerablemente sus metas, se debió al crédito otorgado a la Asociación Pró-Desarrollo Integral Mam Banchuinklal (267 familias) para la compra de la finca Cuchumatanes, Champerico, Retalhuleu, expediente que se venía trabajando de años anteriores, pero no se tenía la claridad de la fuente de financiamiento que permitiría atender la demanda planteada, situación que se solucionó hasta el mes de Diciembre del año en referencia y permitió el seguimiento correspondiente.

## II. Programa Especial de Arrendamiento de Tierras.

### 1. Objetivos

Facilitar el acceso a la tierra en arrendamiento vía créditos y subsidios individuales para el desarrollo de proyectos productivos de corto plazo, que contribuyan a la seguridad alimentaria y a la generación de ingresos a familias campesinas que carecen de tierra o con tierra insuficiente y en situación de pobreza.

Hace referencia a que las familias obtienen créditos y subsidios destinados para el arrendamiento de tierras con el objeto de que en ellas se desarrolle un proyecto productivo preferentemente de granos básicos, orientado a garantizar la seguridad alimentaria, la generación de empleo, excedentes de producción en lo posible al fortalecimiento de la economía local.

### 2. Organización

El Programa de Arrendamiento de Tierras es dirigido por la Coordinación de Arrendamiento de Tierras, con dependencia directa de la Subgerencia y Gerencia General del Fondo de Tierras.

### 3. Presupuesto

Para el año 2019, el Programa de Arrendamiento de Tierras dispuso de un presupuesto ajustado de Q 63,813,876, que representa el 23% del total del presupuesto aprobado para el Fondo de Tierras que fue de Q 278,026,462.

Del presupuesto del programa, las actividades de inversión dispusieron de un presupuesto de Q 55,510,700 que representa el 87% del presupuesto total, clasificado en los renglones presupuestarios siguientes:

<u>Renglones presupuestarios</u>	<u>Q</u>
510 Transferencias al sector privado	<u>13,827,925</u>
511 Transferencias a personas individuales y unidades familiares.	13,827,925
640 Concesiones de préstamos a largo plazo	<u>41,682,775</u>
641 Préstamos al sector privado	41,682,775
<b>Total presupuesto</b>	<u><b>55,510,700</b></u>

Observación:

El presupuesto original fue disminuido en el tercer trimestre del año 2019 en el 9.9% respecto a la programación del POA, con el propósito de adecuarlo al nivel de la ejecución.

No obstante, en términos generales el porcentaje de modificación se considera razonable.

**4. Plan Operativo Anual 2019**

Este plan proponía beneficiar a 25,400 familias con el acceso a tierra vía arrendamiento de tierras, con una extensión de 19,890.00 hectáreas, en el cual se tenía contemplado el subsidio para capital semilla para proyectos agropecuarios a corto plazo.

Como subproductos, el plan indicaba las siguientes metas físicas y financieras:

<u>Subproducto</u>	<u>Familias</u>	<u>Financiera</u>
Crédito para arrendamiento de tierras	23,400	49,140,000
Subsidio para proyectos productivos	23,400	11,115,000
Subsidio para capital semilla	2,000	4,400,000
<b>Familias campesinas con acceso a la tierra vía crédito y subsidio para arrendamiento de tierras</b>	<b>25,400</b>	<b>64,655,000</b>
(-) Disminución	( 670)	( 9,144,300)
<b>Meta modificada</b>	<b>24,730</b>	<b>55,510,700</b>

Fuente: SICOIN, Ejecución de Gastos – Programación Cuatrimestral – Seguimiento Físico Cuatrimestral - Reportes

Observación:

El Plan Operativo 2019 original establecía para los subproductos 25,400 familias beneficiadas. Sin embargo en el transcurso de 2019 se hicieron modificaciones a las metas y se disminuyó en 2.6%, para que finalmente la meta fuera de 24,730 familias.

Respecto a la meta financiera la disminución fue del 14.1%.

**5. Ejecución**

Metas físicas:

La proyección de metas físicas para el Programa de Arrendamiento de Tierras, según el POA 2019 y su ejecución, se presenta así:

<u>Descripción</u>	<u>Medida</u>	<u>Metas físicas</u>			
		<u>POA</u>	<u>Vigente</u>	<u>Ejecución</u>	<u>%</u>
Familias campesinas con acceso a la tierra vía crédito y subsidio para arrendamiento de tierras	Familia	25,400	24,730	20,190	81.6
Familias campesinas con crédito para arrendamiento de tierras	Familia	23,400	23,400	19,001	81.2
Familias campesinas con subsidio para proyectos productivos	Familia	23,400	23,400	19,001	81.2
Familias campesinas con subsidio para capital semilla	Familia	2,000	1,330	1,189	89.4

Fuente: SICOIN, Ejecución de Gastos – Programación Cuatrimestral – Seguimiento Físico Cuatrimestral – Reportes

**Observación:**

No obstante las modificaciones en las metas originales, los niveles de ejecución quedaron por debajo del presupuesto modificado en 18.4%.

**Presupuesto:**

La relación de presupuestos, sobre la base de la inversión en el Programa de Arrendamiento de Tierras es la siguiente:

<u>Descripción</u>	<u>Asignado</u>	<u>Vigente</u>	<u>Ejecución</u>	<u>%</u>
Transferencias a personas individuales y unidades familiares (subsidijs)	11,691,625	13,827,925	11,638,525	84.2
Préstamos al sector privado (Compras de tierras)	49,885,800	41,682,775	39,902,100	95.7
	<b>61,577,425</b>	<b>55,510,700</b>	<b>51,540,625</b>	<b>92.8</b>

**Observación:**

**Eficacia en la ejecución del presupuesto :**

De acuerdo con los reportes presupuestarios, la ejecución del programa de arrendamiento de tierras alcanzó el 92.8%.

**Eficacia en la ejecución por cuatrimestres:**

El POA 2019 establecía que la ejecución de las metas financieras se haría en los primeros 2 cuatrimestres del año. La ejecución por períodos fue la siguiente:

<u>Cuatrimstre</u>	<u>Proyección según POA 2019</u>	<u>%</u>	<u>Ejecución 2019</u>	<u>%</u>
1	42,051,650	65.0	532,400	1.0
2	22,603,350	35.0	40,155,875	77.9
3	0		10,852,350	21.1
<b>Total anual</b>	<b>64,655,000</b>	<b>100.0</b>	<b>51,540,625</b>	<b>100.0</b>

Por lo tanto, la ejecución de los planes financieros no cumplió con los planes originales establecidos en el POA.

---

La ejecución mayoritaria se efectuó en los meses de julio y agosto de 2019, que representó el 77.9% del total de los recursos.

## 6. Regulación

### a) Falta de documentación de soporte de créditos

El pagaré que firman los beneficiarios del programa al momento de formalizar el crédito, como garantía de la deuda, queda bajo la custodia del Fiduciario (Banco de Desarrollo Rural, S. A.) y por lo tanto no queda copia en los registros del Fondo de Tierras.

#### Recomendación:

Que se evalúe la conveniencia de solicitar copia de estos documentos en los expedientes de crédito que maneja el Fondo de Tierras, con el propósito de completar papelería importante relacionada con sus actividades de crédito.

### b) Descuido en las áreas de archivo de documentos.

Se observó que en los archivos del fiduciario, hay indicios de humedad en los documentos que soportan las pólizas de diario; como consecuencia, la impresión de las letras se adhieren en el reverso de las hojas que les anteceden.

#### Recomendación:

Que se tomen las medidas adecuadas de resguardo de los documentos ya que únicamente existen en papel y no se tiene como práctica hacer copia digital de los mismos.

### III. Programa de Regularización de la tenencia de las tierras entregadas por el Estado que incluye la adjudicación de tierras propiedad del Estado.

#### 1. Objetivos

Conocer y resolver las solicitudes de acceso a tierras del Estado vía adjudicación y regularización. Estos objetivos le corresponden a la Dirección de Regularización y Jurídica que tiene también como función, dirigir el diseño, la planificación e implementación de las directrices y actividades técnicas y jurídicas para el programa de acuerdo con los lineamientos, políticas y normas institucionales.

Se enmarca en el eje estratégico 2 y tiene las líneas de acción siguientes:

Línea de acción 1: Regularización de procesos de adjudicación de tierras del Estado en posesión bajo régimen comunal.

Se entiende como tierras comunales aquellas que están en propiedad, posesión o tenencia de comunidades indígenas o campesinas como entes colectivos con o sin personalidad jurídica, además forman parte de estas tierras aquellas que aparecen registradas a nombre del Estado o de las municipalidades, pero que tradicionalmente han sido poseídas o tenidas bajo el régimen comunal. En este caso la regularización consiste en el análisis, revisión y actualización de los expedientes en los que consta la adjudicación y tenencia de tierras entregadas o en proceso de entrega por parte del Estado en posesión bajo régimen comunal, para determinar el cumplimiento de los Decretos 1551, 60-70 y 38-71, del Congreso de la República y sus reformas.

Adicionalmente, en marzo de 2019 se publicó el Acuerdo Gubernativo 48-2019 "Reglamento de Acceso a Tierras del Estado Vía Adjudicación o Regularización", cuyo artículo 1 define como objeto, establecer procedimientos de acceso a tierras del Estado vía adjudicación o regularización que utilizará el Fondo de Tierras para dar cumplimiento a lo establecido en la Ley del Fondo de Tierras.

Línea de acción 2: Regularización de procesos de adjudicación de tierras del Estado en posesión de personas individuales.

Este es un proceso de análisis, revisión y actualización de los expedientes en los que consta la adjudicación y tenencia de tierras entregadas o en proceso de entrega por parte del Estado en posesión de personas individuales en parcelamientos y zonas agrarias establecidas por el INTA para determinar el cumplimiento de los Decretos 1551, 60-70 y 38-71, todos del Congreso de la República y sus reformas.

Las tierras del Estado que pasan a disponibilidad del Fondo de Tierras, así como las disponibles como producto del proceso de regularización se adjudican a familias

poseionarias con fundamento en el Decreto 24-99 y disponen en propiedad las tierras adquiridas con certeza jurídica.

Se hace referencia nuevamente a la publicación en marzo de 2019 del Acuerdo Gubernativo 48-2019 "Reglamento de Acceso a Tierras del Estado Vía Adjudicación o Regularización".

Objetivo estratégico:

Formalizar en el año 2019, el total de adjudicación de tierras del Estado a beneficiarios que han sido adjudicados de dichas tierras, alcanzando la certeza jurídica y contribuyendo a su desarrollo integral y sostenible.

Objetivo operativo:

Contribuir a la formalización de las regularización y adjudicación de tierras del Estado para 3,200 familias beneficiarias que han sido adjudicatarios de dichas tierras, alcanzando la certeza jurídica de 2,788.12 hectáreas para contribuir a su desarrollo integral y sostenible.

## 2. Organización

Las actividades de regularización de la tenencia de la tierra son llevadas a cabo por la Dirección de Regularización y Jurídica y sus 2 unidades de coordinación.

## 3. Presupuesto

Para el año 2019, el Programa de Regularización dispuso de un presupuesto ajustado de Q 13,308,155, que representa el 4.8% del total del presupuesto aprobado para el Fondo de Tierras que fue de Q 278,026,462.

Su presupuesto se concentra mayoritariamente en gastos de funcionamiento, específicamente de la Dirección de Regularización y Jurídico.

La comparación de la ejecución presupuestaria es la siguiente:

<u>Nombre</u>	<u>Asignado</u>	<u>Modificado</u>	<u>Vigente</u>
Servicios personales	7,887,440	(395,777)	7,491,663
Servicios no personales	7,428,428	(3,420,917)	4,007,511
Materiales y suministros	1,570,396	(591,398)	978,998
	<b>16,886,264</b>	<b>(4,408,092)</b>	<b>12,478,172</b>
Inversión			
Propiedad, planta, equipo e intangibles	1,689,468	(859,485)	829,983
	<b>18,575,732</b>	<b>(5,267,577)</b>	<b>13,308,155</b>

Observación:

El presupuesto original fue disminuido en el 28.4% específicamente en el tercer cuatrimestre del año 2019, con el propósito de adecuarlo a la ejecución del año.

#### 4. Plan Operativo Anual 2019

Como subproductos, el plan indicaba las siguientes metas físicas:

<u>Subproductos</u>	<u>Familias</u>
Familias campesinas con resoluciones jurídicas de regularización de tierras del Estado	200
Familias campesinas con resoluciones jurídicas de adjudicación de tierras del Estado	2,800
Familias campesinas con resoluciones jurídicas de liberación de tutela	200
<b>Total familias beneficiadas</b>	<b>3,200</b>

#### Observación:

El reporte Analítico de Ejecución Física y Financiera (R00815611.rpt) de enero a diciembre de 2019, presenta beneficio para 3,000 familias, 200 menos que el POA 2019.

#### 5. Ejecución

##### Metas físicas:

La proyección de metas físicas para el Programa de Procesos de Adjudicación de Tierras del Estado, según el POA 2019 y su ejecución, se presenta así:

<u>Descripción</u>	<u>Medida</u>	<u>Metas físicas</u>			
		<u>POA</u>	<u>Vigente</u>	<u>Ejecución</u>	<u>%</u>
1 Familias campesinas beneficiadas con certeza jurídica vía regularización y adjudicación de tierras del Estado	Familia	3,200	3,200	3,186	99.6
3 Familias campesinas con resoluciones jurídicas de regularización de tierras del Estado	Familia	200	200	199	99.5
4 Familias campesinas con resoluciones jurídicas de adjudicación de tierras del Estado	Familia	2,800	2,800	2,787	99.5
5 Familias campesinas con resoluciones jurídicas de liberación de tutela	Familia	200	200	200	100.0

#### Observación

Los niveles de ejecución fueron satisfactorios en relación con las metas originales.

#### Presupuesto:

La relación del presupuesto es la siguiente:

<u>Nombre</u>	<u>Asignado</u>	<u>Vigente</u>	<u>Ejecución</u>	<u>%</u>
<u>Funcionamiento</u>				
Servicios personales	7,887,440	7,491,663	7,425,061	99.1
Servicios no personales	7,428,428	4,007,511	2,224,859	55.5
Materiales y suministros	1,570,396	978,998	194,700	19.9
	<b>16,886,264</b>	<b>12,478,172</b>	<b>9,844,619</b>	<b>78.9</b>
<u>Inversión</u>				
Propiedad, planta, equipo e intangibles	1,689,468	829,983	506,907	61.1
	<b>18,575,732</b>	<b>13,308,155</b>	<b>10,351,526</b>	<b>77.8</b>

Observaciones:

**Eficacia en la ejecución del presupuesto :**

No obstante la reducción vía modificaciones presupuestarias que se hicieron en diciembre 2019, el nivel total de ejecución se considera aceptable medio.

**Eficacia en la ejecución por cuatrimestres:**

El POA 2019 establecía que la ejecución de las metas financieras se haría en los primeros 2 cuatrimestres del año. La ejecución por períodos sin embargo fue la siguiente:

<u>Cuatrimestre</u>	<u>Proyección según POA 2019</u>	<u>%</u>
1	964	30.1
2	1,299	40.6
3	937	29.3
<b>Total anual</b>	<b>3,200</b>	<b>100.0</b>

**6. Regulación**

**Acerca del Reglamento de Regularización de Tenencia de Tierras entregadas por el Estado, acuerdo Gubernativo 386-2001**

Custodia de expedientes:

El Reglamento indica que se considera de interés prioritario la custodia de los expedientes. Para el efecto, el Fondo de Tierras deberá contar con el personal y equipo necesarios, así como del lugar físico adecuado donde estén ubicados los mismos.

Observación:

En la actualidad la administración del Fondo de Tierras no cuenta con archivo digital completo de los expedientes que pueda servir de respaldo al momento de un siniestro; mayoritariamente el soporte actual de los expedientes es en papel, situación que se da nivel nacional y aplica para todos los programas y áreas administrativas, financieras y de operación de la institución.

Recomendación:

Que se complete a la mayor brevedad posible como una meta institucional, el proceso de digitalización de expedientes para contar con el respaldo digital de manera integral ante cualquier eventualidad que pusiera en riesgo los diferentes expedientes relacionados específicamente con la regularización de tierras y en forma general con toda la documentación importante de la institución.

#### IV. Desarrollo de Comunidades Agrarias Sostenibles.

##### 1. Objetivos

De acuerdo con la Agenda Estratégica, el objetivo al 2025 es que se contribuirá al desarrollo integral y sostenible de comunidades agrarias, mejorando así las condiciones de vida de familias campesinas.

Se identifica como programa DCAS y brinda asistencia técnica integral a las organizaciones de beneficiarios del Programa de Acceso a la Tierra vía crédito y subsidio para la compra de tierras para lo cual impulsa un modelo de desarrollo rural con un enfoque de balance de 5 capitales de desarrollo: humano, social, físico, natural y económico, cuyo abordaje se realiza a través de 3 líneas de acción que comprende el Programa DCAS.

Corresponde al Eje Estratégico 3 y se compone de 3 líneas de acción:

Línea de acción 1: Fortalecimiento organizacional para el desarrollo

Descripción: fortalecer la sostenibilidad desde lo social en la que los liderazgos de mujeres y hombres de las organizaciones se unen y forman una cultura de planificación y dirección, con capacidades que les permita a los grupo organizados construir su comunidad en la búsqueda del desarrollo de sus aspiraciones para cubrir sus necesidades en materia de infraestructura básica, de acuerdo a su cultura, que de manera continua y progresiva propicie el desarrollo de la comunidad arria con el con concurso de otras instituciones.

Línea de acción 2: Manejo sostenible de los bienes y servicios naturales en las comunidades agrarias

Descripción: desarrollar comunidades agrarias, capacidades para potencializar el capital natural, a través de la implementación del ordenamiento territorial de la comunidad, para reducir los impactos del cambio climático que garantiza la eficiente inversión en la infraestructura social (salón comunal, centros educativos, centros de salud, áreas deportivas) respetando los valores culturales y fortaleciendo la participación equitativa de mujeres y hombres de tal manera que los manejen en forma sostenible y responsable para mejorar sus condiciones de vida y al mismo tiempo crear oportunidades para que las presentes y futuras generaciones disfruten de los mismos beneficios. Valorar el rol de las mujeres que históricamente han administrado los bienes y servicios naturales.

Línea de acción 3: Desarrollo de economías campesinas

Descripción: desarrollar las economías campesinas implica satisfacer sus necesidades vitales, materiales y espirituales, en función de alcanzar una vida digna, que rescate conocimientos de cultivos ancestrales e incorporen nuevos conocimientos de otras actividades agrarias no tradicionales, que no afecten las relaciones interculturales y de vida, con ello facilitará el desarrollo de la capacidad de agregar nuevos valores a los productos que ya conocen, para dar el paso de mejoramiento de calidad de vida y transitar de la economía de subsistencia a la economía sostenible.

#### **Objetivo operativo**

En el año 2019, se contribuirá al desarrollo integral y sostenible de 27 comunidades agrarias mejorando así, las condiciones de vida de 1,831 familias campesinas con asistencia técnica y subsidio para compra de alimentos y capital de trabajo para ejecución de proyectos productivos.

### **2. Organización**

La coordinación de las actividades asignadas a este programa la lleva a cabo la Dirección Desarrollo de Comunidades Agrarias Sostenibles.

Para la ejecución de sus funciones, cuenta con el apoyo de las coordinaciones siguientes:

- Coordinación de Fortalecimiento Organizacional para el Desarrollo
- Coordinación de Manejo Sostenible de Bienes y Servicios Naturales
- Coordinación de Desarrollo de Economías Campesinas Sostenibles

### **3. Presupuesto**

El presupuesto, enviado al Ministerio de Finanzas Públicas antes del 15 de julio de 2018, dispuso para este programa de una asignación presupuestaria de Q 34,067,991, compuesto por Q 25,807,174 (75.6%) para inversión y de Q 8,260,737 (24.2%) para funcionamiento y operación.

En enero de 2019 se reajustan las metas y el presupuesto original se redujo a Q 26,826,534 siendo el presupuesto vigente, del cual Q 15,442,145 (57.6%) fue para inversión y Q 11,384,389 (42.4%) para funcionamiento.

### **4. Plan Operativo Anual 2019**

Las metas del plan operativo originalmente enviado al Ministerio de Finanzas Públicas en el año 2018 eran las siguientes:

<u>Subproducto</u>	<u>Familias</u>	<u>Financiera</u>
Subsidio de asistencia técnica para la ejecución de proyectos productivos	1,066	5,981,783
subsidio para compra de alimentos y capital de trabajo para la ejecución de proyectos productivos	1,512	16,747,816
<b>Familias campesinas con asistencia técnica y subsidio para compra de alimentos y capital de trabajo para ejecución de proyectos productivos.</b>	<b>1,831</b>	<b>22,729,599</b>
(-) Disminución	(421)	(7,287,454)
<b>Meta modificada</b>	<b>1,410</b>	<b>15,442,145</b>

Observación:

Las metas programadas en el POA fueron afectadas sensiblemente durante el año 2019, (familias 23% y financiera 32.1%) debido principalmente a la reducción en el número de fincas planificadas a comprar y en consecuencia de los subsidios al número de familias por beneficiar.

**5. Ejecución**

Metas físicas:

La proyección de metas físicas para el Programa de Desarrollo de Comunidades Agrarias Sostenibles, según el POA 2019 y su ejecución, se presenta así:

<u>Descripción</u>	<u>Medida</u>	<u>Metas físicas</u>			
		<u>POA</u>	<u>Vigente</u>	<u>Ejecución</u>	<u>%</u>
Familias campesinas con asistencia técnica y subsidio para compra de alimentos y capital de trabajo para ejecución de proyectos productivos.	Familias	1,831	1,410	1,405	99.6
Subsidio de asistencia técnica para la ejecución de proyectos productivos	Familias	1,066	921	921	100.0
subsidio para compra de alimentos y capital de trabajo para la ejecución de proyectos productivos	Familias	1,512	1,132	1,128	99.6

Fuente: SICOIN, Ejecución de Gastos – Programación Cuatrimestral – Seguimiento Físico Cuatrimestral – Reportes

Observación:

Los niveles de ejecución están determinados por las modificaciones que se efectuaron en las metas originales según el POA.

Presupuesto:

La relación de presupuestos, sobre la base de la inversión en el Programa es la siguiente:

<u>Descripción.</u>	<u>Asignado</u>	<u>Vigente</u>	<u>Ejecución</u>	<u>%</u>
Transferencias a personas individuales y unidades familiares (subsidijs)	21,727,641	0	-	(0)
Transferencias a instituciones sin fines de lucro (subsidijs)	922,536	11,213,281	7,626,282	68.0
Transferencias a cooperativas (Subsidijs)	-	298,321	16,947	5.7
Transferencias a empresas privadas (Subsidijs)	3,156,997	3,930,544	3,414,751	86.9
<b>Totales</b>	<b>25,807,174</b>	<b>15,442,145</b>	<b>11,057,980</b>	<b>71.6</b>

**Observación:**

**Eficacia en la programación del presupuesto :**

El presupuesto asignado para el año 2019 fue de Q 25,807,174, modificado con una reducción de Q 10,365,029 (40.2%).

**Eficacia en la ejecución del presupuesto :**

Aún con la reducción del presupuesto asignado, la ejecución alcanzó el 71.6%.

**Eficacia en la ejecución por cuatrimestres:**

El POA 2019 establecía que la ejecución de las metas financieras se haría en los 3 cuatrimestres del año. La ejecución por períodos sin embargo fue la siguiente:

<u>Cuatrimestre</u>	<u>Proyección según POA 2019</u>	<u>%</u>	<u>Ejecución 2019</u>	<u>%</u>
1	9,864,507	43.4		
2	8,978,134	39.5	8,036,318	70.2
3	3,886,958	17.1	3,405,663	29.8
<b>Total anual</b>	<b>22,729,599</b>	<b>100.0</b>	<b>11,441,980</b>	<b>100.0</b>

## V. CONCLUSIONES

### A nivel institucional

1. El Plan Operativo Anual (POA) es un plan estratégico institucional que debe estar alineado con los objetivos y metas que se pretenden alcanzar en forma anual.

El POA del año 2019 fue aprobado en su versión original por el Consejo Directivo en junio de 2018; en enero 2019 se aprobó el POA oficial para el año 2019, tomando como referencia el presupuesto aprobado para el Fondo de Tierras.

Posteriormente, en diciembre de 2019 el Consejo Directivo aprobó 2 modificaciones a las metas físicas, productos y subproductos, así:

La primera modificación se aprobó el 11 de diciembre de 2019, con efecto en las metas siguientes:

- Incremento del 139.6% para el Programa de Acceso a la Tierra
- Disminución del 2.6% para el Programa de Arrendamiento de Tierras
- Disminución del 23% para el Programa de Comunidades Agrarias Sostenibles.

La segunda modificación se aprobó el 18 de diciembre de 2019, con incremento del 46.4% en las metas del Programa de Acceso a la Tierra respecto a las metas aprobadas de enero 2019.

2. Con la aprobación del presupuesto para el ejercicio fiscal 2019, el Consejo Directivo del Fondo de Tierras aprobó en enero de 2019, el Plan Anual de Financiamiento del Fondo de Tierras para el ejercicio fiscal 2019, reestructurando el presupuesto aprobado por el Estado.

Posteriormente, durante el año 2019 se aprobaron 15 modificaciones presupuestarias y 1 modificación Intra, para modificar el presupuesto previamente aprobado para el año 2019.

Estas modificaciones que no afectaron el total del presupuesto de la institución, si modificaron los fondos asignados e identificados en el POA 2019 para los programas del Fondo de Tierras, que tuvieron cambios significativos respecto a lo previamente aprobado en enero 2019. La principal razón de estos movimientos se observa en la aprobación del crédito para la compra de la Finca Los Cuchumatanes, en Retalhuleu, a favor de la Asociación Pro Desarrollo Integral Consejo MAM Banchuinklal, autorizada en diciembre 2019 por el Consejo Directivo.

3. El POA para el año 2019, en su versión final, fue modificada en diciembre de 2019, en sesión del día 19, por el Consejo Directivo del Fondo de Tierras. Esta modificación permitió ajustar las metas del Programa de Arrendamiento de Tierras por la compra de la Finca Los Cuchumatanes.
4. A nivel institucional se observa que en el año 2019 se superó el porcentaje de ejecución de los últimos 5 años (información Plan Estratégico, Plan Operativo Multianual 2019-2023 y Plan Operativo anual 2019), sin embargo también se observa que el presupuesto aprobado para el año 2019 fue inferior en el 31.8% respecto al promedio de estos últimos 5 años.

#### Respecto del Programa de Acceso a la Tierra vía Créditos y Subsidios para compra de Tierras

5. El inciso d) del artículo 4, objetivos, de la Ley del Fondo de Tierras indica que se promoverá la accesibilidad de recursos para el financiamiento de la compra de tierras por parte de los grupos beneficiarios, procurando que ésta permita la sostenibilidad financiera del Fondo de Tierras y de los proyectos productivos de los beneficiarios.

No obstante que el nivel de morosidad de la cartera de créditos presenta evidentes inconvenientes de recuperación y sugiere riesgo material de pérdida de los créditos y de efecto financiero en la sostenibilidad institucional, según se describe en dictamen sobre la cartera de créditos emitido por esta firma el 19 de noviembre de 2020.

6. El Acuerdo Gubernativo No. 199-2000 Reglamento de la Ley del fondo de Tierras sobre la disponibilidad de fincas rústicas, en el artículo 5 estipula "Una vez catastradas o ubicadas y obtenida la documentación respectiva e inventariadas, la Gerencia General gestionará la adjudicación a los solicitantes que llenen los requisitos establecidos."

Según la información recibida, el Fondo de Tierras no cuenta con un Inventario de Tierras a nivel nacional siendo un trabajo pendiente que se tiene a la fecha.

Según comentario de la Coordinación Técnica del Programa de Regularización de tierras, existen personas que presentan títulos de tierras emitidos por el INTA y que se desconocía su existencia; se ha tratado por medio de avisos, volantes y anuncios convocar a todos estos poseedores de dichos títulos a efecto de conocer su universo pero ha sido imposible establecerlo. Adicionalmente se desconoce la

totalidad de tierras pertenecientes al estado a nivel nacional y consideran que es un trabajo muy difícil de llevar a cabo.

## VI. RECOMENDACIONES

1. Que siendo el Plan Operativo Anual (POA) un instrumento que guía los objetivos y metas de la institución, las bases de su preparación deben estar fundamentadas en un plan estratégico alcanzable, medible y convenientemente estructurado que identifique razonablemente las variaciones que se dan en la ejecución de estos objetivos y metas.
2. Que el POA haga referencia a los alcances que tendrán sus objetivos y metas en las zonas geográficas del país, con el propósito de poder comparar las proyecciones con la ejecución que se presenta en el documento "Informes de Gestión y Rendición de Cuentas -IGRC02 – Ejecución Física – IGRC02" del Sistema de Contabilidad Integrada Gubernamental.

Entendemos que es impráctico detallar la totalidad de proyectos por lugar, pero si se puede incorporar un resumen por áreas geográficas.

3. Siendo que el presupuesto del año 2019 fue el más bajo en la disponibilidad de recursos y en el monto total de ejecución, respecto a los últimos 5 años, y tomando en cuenta la oportunidad de ampliar la dotación de recursos a las comunidades necesitadas de apoyo institucional, se recomienda incrementar los niveles de disponibilidad y ejecución presupuestaria.
4. Que se implementen medidas más eficientes de recuperación de cartera o que se incrementen las acciones para renegociación de los créditos o bien que se refuercen las acciones que provienen del Reglamento para la Declaración de Créditos Irrecuperables de la Cartera General del Fondo de Tierras.



## FIDEICOMISO FONDO DE TIERRAS ACUERDO DE PAZ.

Estados Financieros al 31 de diciembre 2019  
e informe de los Auditores Independientes

### Contenido

	<b>Páginas</b>
Dictamen de los Auditores Independientes	1-2
Estados Financieros:	
-Estado de Activos y Pasivos	3
-Estados de Ingresos y Gastos	4
-Estados de Flujos de Efectivo	5
-Estado de Movimiento de Patrimonio	6
Notas a los Estados Financieros	7-17



## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Señores  
CONSEJO DIRECTIVO  
FONDO DE TIERRAS – FONTIERRAS –

### **Opinión con salvedades**

Hemos auditado los estados financieros del Fideicomiso Fondo de Tierras Acuerdo de Paz, que comprenden el balance de situación financiera al 31 de diciembre de 2019, el estado de ingresos y gastos, estado de flujos de efectivo y movimiento patrimonial correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, excepto por los efectos de la cuestión descrita en la sección “Fundamento de la opinión con salvedades”, los estados financieros adjuntos presentan fielmente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera del **Fideicomiso Fondo de Tierras Acuerdo de Paz** al 31 de diciembre de 2019, así como sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las disposiciones sobre información financiera que se describen en nota 3 a los estados financieros.

### **Fundamento de la opinión con salvedades**

Como se describe en notas 4 a), 7 y 14 a este informe, las carteras de préstamos suman Q 448,837,668, de los cuales se encontraban en estado de mora un total de Q 2,237,483 y vencidos, en cobro administrativo y judicial un total de Q318,218,012, que representa el 70.9% del total de la cartera.

El total de la cartera vencida que no contaba con garantía hipotecaria ni prendaria es de Q 274,365,920, equivalente al 61.1% del total de la cartera y el 86.2% del total de la cartera vencida.

Considerando que la estimación para cuentas incobrables para estas carteras es de Q 125,052,886, la cartera en riesgo de pérdida al 31 de diciembre de 2019 es de Q 149,313,034, equivalente al 33.3% del total de la cartera total del Fideicomiso Fondo de Tierras Acuerdo de Paz.

### **Párrafo de énfasis**

Llamamos la atención sobre la nota 3 de los estados financieros, en la que se describe la base contable. Los estados financieros pueden no ser apropiados para otra finalidad. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

**Incertidumbre material relacionada con la Empresa en funcionamiento**

Llamamos la atención sobre la nota 1, último párrafo, de los estados financieros, que indica que el Fideicomiso Fondo de Tierras Acuerdo de Paz, tendrá vencimiento en el plazo de funcionamiento el 7 de julio del año 2022. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

**Responsabilidades de la dirección y de los responsables del gobierno de la entidad en relación con los estados financieros**

La dirección del Banco de Desarrollo Rural, S. A., como fiduciario del Fideicomiso, es responsable de la preparación y presentación fiel de los estados financieros de conformidad con las disposiciones sobre información financiera descritas en Nota 3 a) a los estados financieros y del control interno que la dirección considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, debida a fraude o error.

**Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros**

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría (NIA) siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, pueden preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en estados financieros.

  
José Raul Ortiz Carranza  
Contador Público y Auditor  
Colegiado CCPA No. 756

**Del Valle & Ortiz, CPA Consultores**  
11 calle 0-48 zona 10, Edificio Diamond, nivel 6, oficina 601.

Guatemala, 2 de diciembre 2020.

## FIDEICOMISO FONDO DE TIERRAS ACUERDO DE PAZ

Balance de Situación Financiera

Al 31 de diciembre 2019.

En Quetzales

ACTIVO		
<b>Corriente</b>		
Efectivo	(Nota 5)	74,010,027
Inversiones temporales	(Nota 6)	100,000,000
Préstamos por cobrar	(Nota 7)	323,784,782
Productos financieros por cobrar	(Nota 8)	519,835
<b>Suma el activo corriente</b>		<b>498,314,644</b>
<b>No corriente</b>		
Inmuebles, mobiliario y equipo (neto)	(Nota 9)	5,160,131
Activos extraordinarios	(Nota 10)	4,763,871
<b>Suma el activo no corriente</b>		<b>9,924,002</b>
<b>Total activos</b>		<b>508,238,646</b>
<b>PASIVO Y PATRIMONIO</b>		
<b>Corriente</b>		
Cuentas por pagar		8,779
Utilidades diferidas		546,463
<b>Pasivos totales</b>		<b>555,242</b>
<b>Patrimonio del fideicomiso</b>		
Patrimonio	(Nota 11)	529,955,903
Reservas de capital		1,845,308
Resultado por aplicar		(38,139,951)
Resultado del ejercicio		14,022,144
<b>Suma el patrimonio</b>		<b>507,683,404</b>
<b>Total pasivos y patrimonio</b>		<b>508,238,646</b>

Las notas que se acompañan son parte integral de los estados financieros

## FIDEICOMISO FONDO DE TIERRAS ACUERDO DE PAZ

Estado de Ingresos y Gastos.

Por el período del 1 de enero al 31 de diciembre 2019.

En Quetzales

### PRODUCTOS

Ingresos por intereses	(Nota 12)	12,715,229
Recuperación sobre cuentas incobrables		<u>28,902</u>
<b>TOTAL INGRESOS</b>		<b>12,744,131</b>

### GASTOS DE OPERACIÓN

Comisiones		14,975
Depreciaciones		167,436
Gastos específicos		612,526
Cuentas y valores incobrables		5,004,201
Gastos extraordinarios		<u>1,080</u>
<b>TOTAL GASTOS DE OPERACIÓN</b>		<b>5,800,218</b>

**UTILIDAD EN OPERACIÓN** **6,943,913**

### RECTIFICACIÓN EJERCICIOS ANTERIORES

Ingresos	(Nota 13)	7,676,645
Gastos	(Nota 13)	<u>(598,414)</u>
<b>TOTAL RECTIFICACIÓN RESULTADOS EJERCICIOS ANTERIORES</b>		<b>7,078,231</b>
<b>UTILIDAD DEL EJERCICIO</b>		<b><u>14,022,144</u></b>

Las notas que se acompañan son parte integral de los estados financieros

## FIDEICOMISO FONDO DE TIERRAS ACUERDO DE PAZ

Estado de Flujos de efectivo

Por el período del 1 de enero al 31 de diciembre 2019.

En Quetzales

<b>Flujos de efectivo por actividades de operación</b>	
Resultado del año	14,022,144
<b>Ajustes por ingresos y gastos que no requirieron uso de efectivo:</b>	
Depreciaciones	34,108
Cuentas y valores incobrables	(9,929,772)
	<u>4,126,480</u>
<b>Cambios en activos y pasivos de operación</b>	
Aumento en Préstamos por cobrar	(24,817,734)
Aumento en productos financieros por cobrar	(499,647)
Disminución en inversiones temporales	52,665,410
Disminución en otras cuentas por cobrar	1,455
Disminución en utilidades diferidas	(658,095)
Aumento en cuentas por pagar	6,636
<b>Efectivo neto provisto en actividades de operación</b>	<u>26,698,025</u>
<b>Flujos de efectivo por actividades de inversión</b>	
Disminución activos fijos y recuperación de fincas	133,328
<b>Efectivo neto utilizado en actividades de inversión</b>	<u>133,328</u>
<b>Flujos de efectivo por actividades de financiamiento</b>	
Incremento en el capital autorizado	89,077,179
Capital devuelto al Fideicomitente	(79,315,678)
Subsidios otorgados	(48,460,270)
Incremento otros aportes	3,592,670
<b>Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento</b>	<u>(35,106,099)</u>
Aumento (disminución) neto en el efectivo y equivalentes de efectivo	(4,148,266)
Efectivo y equivalentes al efectivo al inicio del año	78,158,294
<b>Efectivo y equivalentes al efectivo al final del año</b>	<u>74,010,027</u>

Las notas que se acompañan son parte integral de los estados financieros

**FIDEICOMISO FONDO DE TIERRAS ACUERDO DE PAZ**

Estado de Movimiento Patrimonial

Del 1 de enero al 31 de diciembre 2019.

En Quetzales

	Capital autorizado	Asignaciones por recibir	Capital devuelto a Fideicomitente	Capital entregado a Compensador Social	Subsidios	Productos trasladados al Fideicomitente	Traslado de recursos a otros Fiduciarios	Otros aportes	Fondo de garantía	Reservas de capital	Resultados por aplicar	Resultado del ejercicio	Patrimonio Total
Saldos al 31 de diciembre 2018	2,599,472,116	(95,015,090)	(688,929,053)	(19,184,000)	(1,227,850,884)	(1,500,000)	(699,250)	68,164	(1,300,000)	1,845,308	(54,925,363)	16,785,412	528,767,359
Traslado del resultado 2018											16,785,412	(16,785,412)	-
Aportes recibidos	89,077,179							3,592,670					92,669,849
Pago de subsidios					(48,460,270)								(48,460,270)
Capital devuelto			(79,315,678)										(79,315,678)
Resultado del ejercicio 2019												14,022,144	14,022,144
Saldos al 31 de diciembre 2019	2,688,549,295	(95,015,090)	(768,244,731)	(19,184,000)	(1,276,311,154)	(1,500,000)	(699,250)	3,660,834	(1,300,000)	1,845,308	(38,139,951)	14,022,144	507,683,404

Las notas que se acompañan son parte integral de los estados financieros

---

## **FIDEICOMISO FONDO DE TIERRAS ACUERDO DE PAZ**

**Políticas contables y notas explicativas a los estados financieros para el año que termina el 31 de diciembre de 2019.**

### **Nota 1: Historia y funcionamiento del Fideicomiso Fondo de Tierras Acuerdo de Paz**

El 14 de mayo 1997, mediante Acuerdo Gubernativo No. 392-97, 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 han habido modificaciones a la escritura original del fideicomiso, por ejemplo, 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 y que en consecuencia, su vencimiento será el 7 de julio de 2022; la última modificación es la contenida en la escritura pública número 3 del 21 de enero del año 2020, por medio de la cual se conviene por mutuo acuerdo entre las partes, modificar el contenido de la escritura pública número 56 en las cláusulas tercera, cuarta, sexta y décimo quinta donde se describen los elementos personales del fideicomiso, integración inicial del patrimonio Fideicometido. En esta escritura se establece como fideicomisario al Fondo de Tierras.

#### **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.

**Nota 2: Unidad Monetaria**

El Fideicomiso utiliza para sus registros contables y estados financieros el Quetzal, moneda oficial de Guatemala, cuya tasa de convertibilidad de referencia, fijada por el Banco de Guatemala al 31 de diciembre 2019 con respecto al dólar estadounidense, era de Q 7.69884 por un US\$ 1.

**Nota 3: Resumen de las políticas contables más importantes**

Los estados financieros que se adjuntan han sido preparados sobre la base del costo histórico y las principales políticas contables se presentan a continuación:

a) **Sistema Contable**

Los registros contables del Fideicomiso son preparados y presentados por el Banco de Desarrollo Rural, S. A., en su calidad de Fiduciario, de acuerdo con las disposiciones

contenidas 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 de contabilidad es distinta 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.

Conforme a esta base, tanto los ingresos como los gastos se registran bajo el método de lo percibido, es decir se registran conforme se efectúen los movimientos de efectivo.

b) Período contable

El período contable para el registro de las operaciones del Fideicomiso, según su escritura de constitución, comienza el 1 de enero y termina el 31 de diciembre de cada año, en concordancia con lo establecido en el artículo 37, libro I, Impuesto sobre la Renta, Ley de Actualización Tributaria, decreto 10-2012.

c) Inversiones temporales

Estas inversiones se registran al valor que representan los títulos en moneda nacional, emitidos a plazos de 365 días. La reinversión se efectúa al vencimiento de los plazos.

d) Estimación por valuación

Conforme al Reglamento del Fideicomiso Fondo de Tierras Acuerdo de Paz la Reserva para Cuentas Incobrables, que 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:
  - i. Créditos de categoría B, con pagos de más de un mes y hasta tres meses en mora, 5% sobre el valor de los saldos de capital vencido.
  - ii. Créditos de categoría C, con pagos de más de tres y hasta doce meses en mora, 10% sobre el valor de los saldos de capital vencido.
  - iii. Créditos de categoría D, con pagos de más de seis y hasta doce meses en mora, 15% sobre el valor de los saldos de capital vencido.
  - iv. 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.

e) Productos por intereses

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

f) Inmuebles, planta y equipo

Estos activos se registran al costo de adquisición y los porcentajes de depreciación que se aplican son aprobados por Gerencia de la Institución a propuesta del departamento financiero. Los gastos de mantenimiento y reparación que son necesarios, se registran dentro de los resultados del período en que se ejecutan y las mejoras y reparaciones importantes que prolonguen la vida útil de los bienes se capitalizan.

Al finalizar el plazo de Fideicomiso, todos los bienes y demás activos del Fideicomiso, serán reintegrados al fideicomitente, previa liquidación.

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

Activo	Tasa	Vida útil
Mobiliario y equipo	20.00%	5 años
Vehículos	20.00%	5 años
Equipo de cómputo	33.33%	3 años
Equipo de Telecomunicaciones	20.00%	5 años
Edificios y mejoras	5.00%	20 años
Herramientas	25.00%	4 años
Otros activos	10.00%	10 años

g) Patrimonio Fideicometido

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

h) Activos extraordinarios

Se integra por bienes adjudicados al fideicomiso luego de acciones de recuperación llevadas a cabo. Incluye para su valuación, el valor de los inmuebles y todos aquellos

gastos de administración, conservación y venta de conformidad con el Reglamento de Activos Extraordinarios en vigencia.

i) Honorarios por administración

El Fiduciario cobra honorarios por administración sobre la base 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.

j) Eventos subsecuentes

No se tiene conocimiento de ningún evento posterior, ocurrido entre la fecha de los estados financieros y la fecha del dictamen del auditor, que requiera la modificación de las cifras presentadas en los estados financieros autorizados por la Administración.

k) Resultado por aplicar

El Fideicomiso acumula en la cuenta Resultado por aplicar, el saldo neto de las ganancias y pérdidas registradas por el Fideicomiso, desde la fecha de su constitución hasta el 31 de diciembre de 2019.

**Nota 4: Gestión de riesgos**

El Fideicomiso Fondo de Tierras Acuerdo de Paz, se encuentra expuesto a ciertos riesgos relacionados con instrumentos financieros, derivados de la actividad económica en que participa, específicamente los relacionados a crédito, liquidez y de flujos de efectivo. La Administración revisa y aplica políticas para el manejo de estos riesgos.

a) Riesgo de crédito:

Como se menciona en nota 14 a este informe, el Fideicomiso mantiene un saldo neto de cartera de préstamos al 31 de diciembre 2019 de Q 274,365,920, (total cartera menos estimación para cuentas incobrables), que tiene implícito riesgo de no recuperación, por la antigüedad que muestra, el entorno económico de los usuarios del crédito y por las políticas de recuperación que no han sido aplicadas conforme lo establecen las disposiciones respectivas.

El monto de este riesgo se atenúa restándole al saldo neto de cartera el monto de los préstamos respaldados con garantía hipotecaria y prendaria, que suman Q 137,726,759. Por lo tanto, el riesgo expuesto de la cartera Q 149,313,034, equivalente al 33.3% del total de la cartera.

Al 31 de diciembre de 2019, el Fideicomiso registraba como estimación por valuación de la cartera un total de Q 125,052,886 que representa el 28% del total de la cartera.

b) Riesgo de liquidez y de flujos de efectivo:

El Fideicomiso tiene colocados Q 174,010,027 que representan el 34.24% del total del activo, en cuentas de ahorro e inversiones a plazo fijo, en la institución bancaria que administra el Fideicomiso. El marco de referencia sobre el que opera el sistema financiero del país es saludable según las publicaciones de la Superintendencia de Bancos y del Banco de Guatemala. El Banco en el que se invierten los fondos cuenta con variables favorables en términos de solvencia y liquidez. No obstante, medidas de política fiscal y económica podría restarle liquidez al sistema bancario y poner en riesgo la recuperación inmediata de los recursos del Fideicomiso.

En forma específica se menciona este riesgo sobre los recursos disponibles en cuentas de ahorro e inversiones a corto plazo que suman al 31 de diciembre 2019, Q 174,010,027 De acuerdo con la resolución No. JM-187-2002 modificada por la resolución No. JM-54-2006, ambas de Junta Monetaria, Fondo para la Protección al Ahorro, FOPA, la protección para los depositantes en forma individual o jurídica, solamente cubre Q 20,000 o su equivalente en moneda extranjera.

Nota 5: Efectivo

El efectivo disponible al 31 de diciembre 2019, se describe a continuación:

Efectivo	47
<u>Depósitos de ahorro</u>	
Fontierras Acuerdo De Paz 4-033-02032-2	8,609,919
Fontierras/Programa Arrendamiento de Tierras 403318528-8	5,612,755
Fontierras/Programa Triángulo de la Dignidad 444506290-9	59,039,155
Fondo de Tierras / Reserva Semilla 444512341-5	748,151
	<u>74,009,980</u>
<b>Total efectivo</b>	<u><b>74,010,027</b></u>

*No existe ningún gravamen sobre los saldos disponibles en las cuentas bancarias.*

**Nota 6: Inversiones Temporales**

La inversión se mantiene en el Banco de Desarrollo Rural, S. A. y devenga una tasa de interés promedio del 6%, con vigencia de 365 días y vencimiento el 26/11/2020, según el certificado de depósito No. 196382

*No existe gravamen sobre las inversiones a plazo fijo.*

**Nota 7: Préstamos por cobrar**

La integración de esta cuenta se presenta así:

Nombre de la cuenta	Programa Acuerdo de Paz	Arrendamiento de Tierras	Triangulo de la Dignidad	Total cartera
Vigentes al día	91,887,848	36,494,324		128,382,172
Vigentes en mora	2,237,483			2,237,483
Vencidos cobros				
Administrativos	25,638,721	149,639,932	124,725,988	300,004,641
Vencidos en cobro judicial	18,213,371			18,213,371
Sub- total	137,977,423	186,134,256	124,725,988	448,837,668
(-) Estimación por valuación				125,052,886
<b>Total neto</b>	<b>137,977,423</b>	<b>186,134,256</b>	<b>124,725,988</b>	<b>323,784,782</b>

*Los créditos respaldados por garantía hipotecaria suman Q 137,726,759, integrado por vigentes al día de Q 91,887,848 y en mora y cobro administrativo y judicial de Q 45,838,911.*

**Nota 8: Productos financieros por cobrar**

Estas cuentas son recíprocas entre sí, porque registran los intereses por cobrar sobre los préstamos concedidos (utilidades diferidas del pasivo) y los intereses devengados por las inversiones al 31 diciembre 2019, así:

Intereses sobre préstamos	519,811
Intereses por morosidad	24
<b>Productos financieros por cobrar</b>	<b>519,835</b>

**Nota 9: Inmuebles, mobiliario y equipo**

Se integra de la siguiente forma:

<b>Edificios</b>	
Costo	153,600
Mejoras	152,751
<b>Total inversión</b>	<b>306,351</b>
(-) Depreciaciones acumuladas	(298,377)
<b>Total edificios</b>	<b>7,974</b>
<b>Muebles</b>	
Mobiliario y equipo	404,264
Sistemas informáticos – equipo	86,814
Equipo de telecomunicaciones	262,452
Otros	6,238,477
<b>Total inversión</b>	<b>6,992,007</b>
(-) Depreciaciones acumuladas	(1,839,850)
<b>Total muebles</b>	<b>5,152,157</b>
	<b>5,160,131</b>

**Nota 10: Activos extraordinarios**

Corresponde a las fincas adjudicadas al Fiduciario, se detallan así:

Finca El Ramonal II	685,957
Finca Las Nubes	1,470,118
Finca El Esfuerzo	2,607,796
	<b>4,763,871</b>

**Nota 11: Patrimonio**

Se integra así:

Capital autorizado	2,688,549,295
Capital entregado por compensador social	(19,184,000)
Asignaciones por recibir	(95,015,090)
Capital devuelto al Fideicomitente	(768,244,731)
Fondo de Garantía	(1,300,000)
Subsidios	(1,276,311,154)
Otros aportes	3,660,833
Productos devueltos al Fideicomitente	(1,500,000)
Traslado de recursos a otros Fiduciarios	(699,250)
<b>Total Patrimonio</b>	<b>529,955,903</b>

**Nota 12: Ingresos por Intereses**

Se integra así:

	<b>Q</b>
Intereses por inversiones	7,576,274
Intereses de cuentas de ahorro	4,742,402
Intereses por préstamos	396,553
	<b>12,715,229</b>

**Nota 13: Rectificación de Ejercicios Anteriores**

Intereses devengados no percibidos del 13/06/2018	445,133
Abono de deudor del 11/12/2017	3
Suficiencia en la reserva de prestamos	7,231,509
Suficiencia en la reserva de prestamos	(598,414)
	<b>7,078,231</b>

**Nota 14: Contingencias**

La existencia de riesgo de recuperación en los créditos clasificados en mora y en cobro administrativo, que al 31 de diciembre de 2019 era de 70.9% del total de la cartera, representa una contingencia de pérdida para el Fideicomiso, por Q 318,218,012, que se reduce a Q274,365,920 luego de deducir los créditos respaldados con garantía hipotecaria y prendaria.

El Fideicomiso mitiga este riesgo con la estimación de valuación para cuentas incobrables que al 31 de diciembre de 2019 era de Q 125,052,886 por lo que el riesgo neto de la contingencia es de Q 149,313,034.

**Nota 16: Eventos posteriores**

- a) En resolución del Consejo Directivo Número 20-2020 de fecha 16 de marzo 2020 se 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, habiendo derogado la resolución 80-2018 de septiembre 2018.
  
- a) El Consejo Directivo en punto resolutive No. 80-2020 del 23 de octubre de 2020, aprobó la irrecuperabilidad de 3,844 créditos clasificados en cobro administrativo, de los cuales 757 corresponden al Programa de Arrendamiento de Tierras y 3,087 al Programa Triángulo de la Dignidad. El monto total de estos créditos fue Q 10,745,460.
  
- b) A raíz de la pandemia Covid-19, el Gobierno de Guatemala decretó estado de calamidad en el territorio nacional a partir del 5 de marzo de 2020 y a partir del 17 de marzo por disposición presidencial del 16 de marzo de 2020, suspendió las actividades laborales tanto para el sector público como para el sector privado, limitándose posteriormente la movilidad y permitiendo únicamente laborar en aquellas áreas consideradas esenciales ante la situación nacional.

Estas circunstancias que fueron modificadas en octubre 2020, afectó las operaciones y el normal funcionamiento del Fondo de Tierras, debiendo tomar medidas administrativas que han tenido efecto en el desarrollo de los procesos de ejecución de sus proyectos.

**Nota 17: Estados financieros**

La información utilizada para preparar los estados financieros del Fondo de Tierras Acuerdo de Paz, al 31 de diciembre de 2019 que se adjunta, se obtuvo de los registros contables principales y auxiliares, llevados por el Fiduciario Banco de Desarrollo Rural - BANRURAL.



## FIDEICOMISO FONDO DE TIERRAS ACUERDO DE PAZ.

Dictamen sobre cartera de créditos al 31 de diciembre 2019

### Contenido

	Páginas
Dictamen de los Auditores Independientes	1
<u>Información complementaria de la cartera de créditos</u>	
Nota 1: Información general	3
Nota 2: Evolución de la cartera años 2019 – 2018	5
Nota 3: Análisis y conclusiones sobre la morosidad	9
Nota 4: Acciones respecto a la cartera vencida	10
Nota 5: Opinión sobre el proceso de declaración de créditos irrecuperables	12



**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**  
**SOBRE LA CARTERA DE CRÉDITOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

Señores  
CONSEJO DIRECTIVO  
FONDO DE TIERRAS – FONTIERRAS-

Hemos auditado la cartera de préstamos de los **Programas Acceso a la Tierra, Arrendamiento de Tierras y Triángulo de la Dignidad**, que forman parte del Balance de Situación Financiera del **Fideicomiso Fondo de Tierras Acuerdo de Paz** al 31 de diciembre de 2019. 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., como Fiduciario del Fideicomiso y nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los mismos con base en nuestro examen de auditoría.

Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Estas normas requieren que el examen sea planificado y realizado para obtener certeza razonable de que el análisis de cuentas por cobrar no contenga errores importantes. Una auditoría incluye el examen sobre una base selectiva, de la evidencia que soportan los montos y revelaciones presentadas. Incluye también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones importantes hechas por la administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestra auditoría provee una base razonable para nuestra opinión.

Como se describe en nota 2 a este informe, el saldo de la cartera de préstamos de los tres Programas del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2019 reporta un total de créditos con saldo de capital de Q 448,837,668; de los cuales se encontraba en estado de mora un total de Q 2,237,483 y vencido, en cobro administrativo y judicial Q 318,218,012, equivalente al 70.9% sobre el total de la cartera a esa fecha.

El total de la cartera vencida que no contaba con garantía hipotecaria ni prendaria es de Q 274,365,920, equivalente al 61.1% del total de la cartera y el 86.2% del total de la cartera vencida.

Por lo tanto, existiendo una estimación para valuación de Q 125,052,886, la cartera en riesgo de pérdida al 31 de diciembre de 2019 es de Q 149,313,034, equivalente al 33.3% del total de la cartera total del Fideicomiso Fondo de Tierras Acuerdo de Paz.

En congruencia con esta situación y con el objetivo de establecer disposiciones reglamentarias para la clasificación, aprobación y declaración de créditos irrecuperables para su regularización contable correspondiente, según lo establece el artículo 89 decreto

Ley 25-2018 Ley General del Presupuesto de Ingresos y Egresos del Estado, el Consejo Directivo del Fondo de Tierras aprobó en septiembre de 2018, el Reglamento para la declaración de créditos irrecuperables de la cartera general del Fondo de Tierras, según resolución 80-2018 del acta 38-2018.

En nuestra opinión, como consecuencia de lo expuesto en los párrafos anteriores, la cartera de créditos del Fideicomiso Fondo de Tierras Acuerdo de Paz, al 31 de diciembre de 2019, evidencia altas dificultades en la recuperación de los préstamos en mora y en cobro administrativo, cuya resolución negativa de cobro, tendrá efectos importantes en la estructura financiera del Fideicomiso.



José Raúl Ortiz Carranza  
Contador Público y Auditor  
Colegiado CCPA No. 756

**Del Valle & Ortiz, CPA Consultores**  
11 calle 0-48 zona 10, Edificio Diamond, nivel 6, oficina 601.

Guatemala, 2 de diciembre 2020.

### **Nota 1: Información general de la cartera de préstamos**

La cartera de créditos administrada por el Fideicomiso Fondo de Tierras Acuerdo de Paz se clasifica de acuerdo con los programas siguientes:

- Programa de Acceso a la Tierra
- Programa de Arrendamiento de Tierras
- Programa de 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 igual o inferior a una hectárea y la calidad del suelo no les permite generar ingresos suficientes para la satisfacción de sus necesidades básicas.
- c) Campesinos 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.

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 de 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 Q 3,000.00, 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.

**Nota 2: Evolución de las carteras de préstamos año 2019 versus 2018.**

La comparación de la composición de la cartera de créditos al 31 de diciembre de 2019 y su comparación con el 31 de diciembre de 2018, se describe a continuación:

CLASIFICACIÓN	No. DE CRÉDITOS	SALDOS TOTAL CARTERA 3 PROGRAMAS		SALDO CAPITAL	CAPITAL VENCIDO	%
		EVOLUCIÓN 2019 VRS. 2018				
		MONTO CONCEDIDO	MONTO INICIAL			
<b><u>Saldos al 31 de diciembre de 2019</u></b>						
Vigente al día	17,434	326,294,888	141,685,850	128,382,172		
Vigente en mora	5	18,675,745	10,080,863	2,237,483	1830	1.0
Cobro administrativo	123,195	473,607,366	352,084,626	300,004,641	300,002,811	100.0
Cobro judicial	25	104,027,176	83,615,145	18,213,372	18,213,371	100.0
	<b>140,659</b>	<b>922,605,175</b>	<b>587,466,484</b>	<b>448,837,668</b>	<b>318,218,012</b>	<b>70.9</b>
<b><u>Saldos al 31 de diciembre de 2018</u></b>						
Vigente al día	20,417	249,099,959	93,558,349	79,884,688		
Vigente en mora	5	12,490,000	9,639,973	3,569,835	1,867,545	52.3
Cobro administrativo	128,609	488,563,801	366,149,123	322,537,684	322,537,684	100.0
Cobro judicial	24	102,922,426	82,835,144	18,027,727	18,027,727	100.0
	<b>149,055</b>	<b>853,076,186</b>	<b>552,182,589</b>	<b>424,019,934</b>	<b>342,432,956</b>	<b>80.8</b>
<b><u>Variación 2019 – 2018</u></b>						
Vigente al día	(2,983)	77,194,929	48,127,501	48,497,484		
Vigente en mora		6,185,745	440,890	(1,332,351)	(1,761,608)	132.2
Cobro administrativo	(5,414)	(14,956,435)	(14,064,496)	(22,533,042)	(22,534,872)	100.0
Cobro judicial	1	1,104,750	780,000	185,643	185,643	100.0
	<b>(8,396)</b>	<b>69,528,989</b>	<b>35,283,895</b>	<b>24,817,734</b>	<b>(24,110,837)</b>	<b>(97.1)</b>

**Comentarios:**

- La cartera de créditos de los 3 programas tuvo un incremento neto de Q 24,817,734 originado principalmente por los créditos otorgados durante el año 2019.
- El capital vencido disminuyó en Q 24,110,837 respecto al año 2018, de los cuales Q 9,929,772 corresponde a créditos dados de baja de la cartera y de la estimación por valuación.
- El nivel de riesgo de pérdida por irrecuperabilidad es de Q 149,313,034, que resulta de restar al capital vencido de Q 318,218,012 los créditos con garantía hipotecaria y prendaria de Q 43,852,092 y la estimación para valuación de Q 125,052,886.

**FIDEICOMISO FONDO DE TIERRAS ACUERDO DE PAZ**  
 Información complementaria sobre la cartera de créditos  
 Al 31 de diciembre de 2019.

CLASIFICACIÓN	No. DE CRÉDITOS	SALDOS PROGRAMA ACCESO A LA TIERRA				
		MONTO CONCEDIDO	MONTO INICIAL	SALDO CAPITAL	CAPITAL VENCIDO	%
<b><u>Saldos al 31 de diciembre de 2019</u></b>						
Vigente al día	30	195,902,038	105,137,450	91,887,848		
Vigente en mora	5	18,675,745	10,080,863	2,237,483	105,937	4.7
Cobro administrativo	22	80,037,706	62,246,576	25,638,721	25,638,721	100.0
Cobro judicial	25	104,027,176	83,615,145	18,213,371	18,213,371	100.0
	<b>82</b>	<b>398,642,665</b>	<b>261,080,034</b>	<b>137,977,423</b>	<b>43,958,029</b>	<b>31.9</b>
<b><u>Saldos al 31 de diciembre de 2018</u></b>						
Vigente al día	31	143,429,684	50,747,749	37,172,308		
Vigente en mora	5	12,490,000	9,639,973	3,569,835	1,867,545	52.3
Cobro administrativo	24	83,737,706	64,907,613	36,347,925	36,347,925	100.0
Cobro judicial	24	102,922,426	82,835,144	18,027,727	18,027,727	100.0
	<b>84</b>	<b>342,579,816</b>	<b>208,130,479</b>	<b>95,117,795</b>	<b>56,243,197</b>	<b>59.1</b>
<b><u>Variación 2019 - 2018</u></b>						
Vigente al día	(1)	52,472,354	54,389,701	54,715,540		
Vigente en mora	0	6,185,745	440,890	(1,332,351)	(1,761,608)	132.2
Cobro administrativo	(2)	(3,700,000)	(2,661,036)	(10,709,203)	(10,709,203)	100.0
Cobro judicial	1	1,104,750	780,000	185,643	185,643	100.0
		<b>56,062,849</b>	<b>52,949,555</b>	<b>42,859,629</b>	<b>(12,285,168)</b>	<b>(28.66)</b>

**Comentarios:**

- La cartera de créditos de este programa tuvo un incremento neto de Q 42,859,629, originada por los créditos otorgados durante el año 2019.
- El capital vencido al 31/12/2019 es de Q 43,958,029, y disminuyó en Q 12,285,168, equivalente al 21.8% respecto al año 2018.
- La estimación para valuación de la cartera es de Q 17,583,211, y representa el 12.7% del capital total y 40% del capital vencido.
- Siendo que el total de los créditos cuentan con garantías reales, no existe riesgo de pérdida (capital vencido menos estimación para valuación), por lo tanto, la estimación por valuación está excedida en Q 17,583,211.
- Adicionalmente, tantos los créditos en cobro administrativo como en cobro judicial han aplicado a la política de reestructuración social y económica de la deuda del Programa de Acceso a la Tierra. Al concluir los procedimientos jurídicos administrativos, pasarán a formar parte de los créditos vigentes.

**FIDEICOMISO FONDO DE TIERRAS ACUERDO DE PAZ**  
 Información complementaria sobre la cartera de créditos  
 Al 31 de diciembre de 2019.

**SALDOS PROGRAMA ARRENDAMIENTO DE TIERRAS**

**EVOLUCIÓN 2019 VRS. 2018**

CLASIFICACIÓN	No. DE CRÉDITOS	MONTO CONCEDIDO	MONTO INICIAL	SALDO CAPITAL	CAPITAL VENCIDO	%
<b><u>Saldo al 31 de diciembre de 2019</u></b>						
Vigente al día	17,404	130,392,850	36,548,400	36,494,324		
Cobro administrativo	80,053	264,215,660	160,484,050	149,639,932	149,638,102	100.0
	<b>97,457</b>	<b>394,608,510</b>	<b>197,032,450</b>	<b>186,134,256</b>	<b>149,638,102</b>	<b>80.39</b>
<b><u>Saldo al 31 de diciembre de 2018</u></b>						
Vigente al día	20,386	105,670,275	42,810,600	42,712,380		
Cobro administrativo	84,601	272,880,095	169,295,510	158,662,235	158,662,235	100.0
	<b>104,987</b>	<b>378,550,370</b>	<b>212,106,110</b>	<b>201,374,615</b>	<b>158,662,235</b>	<b>78.79</b>
<b><u>Variación 2019 - 2018</u></b>						
Vigente al día	(2,982)	24,722,575	(6,262,200)	(6,218,056)		
Cobro administrativo	(4,548)	(8,664,435)	(8,811,460)	(9,022,303)	(9,024,133)	100.0
	<b>(7,530)</b>	<b>16,058,140</b>	<b>(15,073,660)</b>	<b>(15,240,358)</b>	<b>(9,024,133)</b>	<b>59.2</b>

**Comentarios:**

- La cartera de créditos de este programa tuvo una disminución neta de Q 15,240,358 originada por las recuperaciones de créditos del año 2019.
- El capital vencido disminuyó en Q 9,024,133, equivalente al 5.7% respecto al año 2018.
- La estimación para valuación de la cartera es de Q 57,279,279, y representa el 30.8% del capital total y 38.3% del capital vencido.
- Considerando que el total de los créditos no cuentan con garantías reales, el riesgo neto de pérdida (capital vencido menos estimación para valuación) es de 49.6% del capital total.
- La estimación por valuación de esta cartera es insuficiente en Q 92,358,823.
- El total de los créditos vencidos en cobro administrativo corresponden a la suma de los créditos dejados de pagar entre el año 2008 y 2018.

**SALDOS PROGRAMA TRIÁNGULO DE LA DIGNIDAD**  
**EVOLUCIÓN 2019 VRS. 2018**

CLASIFICACIÓN	No. DE CRÉDITOS	MONTO CONCEDIDO	MONTO INICIAL	SALDO CAPITAL	CAPITAL VENCIDO	%
<b><u>Saldos al 31 de diciembre de 2019.</u></b>						
Cobro administrativo	43,118	129,354,000	129,354,000	124,725,988	124,725,988	100.0
	<b>43,118</b>	<b>129,354,000</b>	<b>129,354,000</b>	<b>124,725,988</b>	<b>124,725,988</b>	<b>100.0</b>
<b><u>Saldos al 31 de diciembre de 2018.</u></b>						
Cobro administrativo	43,982	131,946,000	131,946,000	127,527,524	127,527,524	100.0
	<b>43,982</b>	<b>131,946,000</b>	<b>131,946,000</b>	<b>127,527,524</b>	<b>127,527,524</b>	<b>100.0</b>
<b><u>Variación 2019 – 2018</u></b>						
Cobro administrativo	(864)	(2,592,000)	(2,592,000)	(2,801,536)	(2,801,536)	100.0
	<b>(864)</b>	<b>(2,592,000)</b>	<b>(2,592,000)</b>	<b>(2,801,536)</b>	<b>(2,801,536)</b>	<b>100.0</b>

**Comentarios:**

- La cartera de créditos de este programa tuvo una disminución neta de Q 2,801,536, originada por las recuperaciones de créditos del año 2019.
- El capital vencido disminuyó en el mismo monto para el año 2019, equivalente al 2.2% respecto al año 2018.
- La estimación para valuación de la cartera es de 49,890,395, y representa el 40% tanto para el capital total como para el capital vencido.
- Considerando que el total de la cartera no cuenta con garantías reales, el riesgo neto de pérdida (capital vencido menos estimación para valuación) es de 60.0%. Por lo tanto, la estimación por valuación es insuficiente en Q 74,835,593.
- De acuerdo con informe de auditoría interna, el 97% de la cartera de créditos en mora se encuentra con más de 5 años de antigüedad, que corresponde a las fases de los años del 2012 al 2014 y el 3% está dentro del rango de 3 a 4 años de antigüedad que corresponde a la fase del 2015.

### Nota 3 – Análisis y conclusiones sobre la morosidad

A manera de resumen, se emiten los comentarios siguientes:

a) La cartera total de préstamos al 31 de diciembre de 2019, correspondiente a los 3 programas es de Q 448,837,668.

- Del total de la cartera de préstamos Q 128,382,172, se encuentran vigentes y al día.
- El total vencido en cobro administrativo y judicial es Q 318,218,012 equivalente al 70.9% sobre el total de la cartera.

b) La clasificación de los préstamos por garantía al 31 de diciembre de 2019 es la siguiente:

	<u>Fiduciarios</u>	<u>Hipotecarios</u>	<u>Prendarios</u>	<u>Total</u>
Vigentes al día	36,494,325	91,887,848		128,382,173
Vigentes en mora		2,237,483		2,237,483
Vencidos en cobro administrativo	274,365,920	25,388,057	250,664	300,004,641
Vencidos en cobro judicial		18,213,371		18,213,371
	<u>310,860,245</u>	<u>137,726,759</u>	<u>250,664</u>	<u>448,837,668</u>

c) El monto de los créditos vigentes, en mora y en cobro administrativo que no se encuentra respaldados por garantía hipotecaria ni prendaria es de Q 310,860,245 que representa el 69.3% del total de la cartera, correspondientes a los programas de Arrendamiento de Tierras y Triángulo de la Dignidad.

d) El monto total de los créditos vencidos y sin garantía es de Q 274,365,920 equivalente al 61.1% sobre la cartera total y corresponden a créditos fiduciarios.

e) La cobertura de la estimación para cuentas incobrables es de Q 125,052,886, equivalente al 27.9% del total de la cartera no cubierta con garantía hipotecaria ni prendaria.

f) El monto total expuesto a riesgo de irrecuperabilidad al 31 de diciembre de 2019 es de Q 149,313,034 que equivale al 33.3% de la cartera total.

#### Conclusión:

El riesgo de incobrabilidad al 31 de diciembre de 2019 es alto y en dirección con el propósito de tomar acciones según lo requieren los decretos que contienen la Ley del Presupuesto de Ingresos y Egresos del Estado que se emite en forma anual y del Reglamento para la Declaración de Créditos Irrecuperables del Programa Especial de Arrendamiento de Tierras, aprobado por el Consejo Directivo en punto resolutivo 80-2018, el Consejo Directivo del Fondo de Tierras aprobó declarar como créditos irrecuperables Q 8,347,270 en octubre de 2019.

#### **Nota 4 – Acciones respecto a la cartera vencida**

1. Institucional

Respecto a la cartera del Programa Extraordinario Triángulo de la Dignidad, cuyo total de la cartera se encuentra vencido, el Plan Operativo Anual (POA) del año 2019 incluyó como medida de cobro, el envío de 30,300 notificaciones a los beneficiarios. La entrega de estas notificaciones se completó en alto porcentaje.

2. Dirección de Asuntos Jurídicos

Esta dirección dio respuesta a la solicitud de auditoría externa para conocer respecto de las acciones llevadas a cabo para la recuperación de la cartera vencida.

Descripción de reclamos ó litigios a favor del fideicomiso que se encontraban pendientes de solventar al 31 de diciembre 2019.

A partir del 28 de enero 2015, Asuntos Jurídicos del Fondo de Tierras por disposición de la Gerencia General en oficio No. FT-GG-065-2015 tiene a su cargo el monitoreo y seguimiento desde la perspectiva jurídica de los casos que se encuentran en la fase de implementación de la Política de la Reestructuración Social y Económica de la Deuda del Programa de Acceso a la Tierra del Fondo de Tierras, por lo que en relación a los procesos judiciales iniciados por el Banco de Desarrollo Rural Sociedad Anónima en calidad de Fiduciario del Fideicomiso Fondo de Tierras Acuerdo de Paz, la dirección y procuración de los mismos ha estado a cargo de abogados externos contratados a quienes el banco fiduciario les otorga mandato judicial con representación en su calidad de Fiduciario del Fideicomiso Fondo de Tierras Acuerdo de Paz, bajo la supervisión de Asuntos Jurídicos, ha reportado que en ejecución en la vía de apremio la reclamación de 25 casos, que ascienden a un monto reclamado por valor de Q 17,769,381.35 que muestran un estado actual en las diferentes etapas de cada uno de los procesos.

Se indica además que las mismas serán sujetas a análisis y de considerar que los litigios no se resuelven de acuerdo con los intereses del Fideicomiso, se plantearán las impugnaciones legales que correspondan, y de ser el caso contrario, por parte de esta dirección, se trasladarán los expedientes a la unidad administrativa del Fondo de Tierras que corresponda, con la finalidad que se le dé la continuidad que en derecho proceda. Se manifiesta que la Subcoordinación del Área Procesal de la Dirección de Asuntos Jurídicos regula sus funciones de conformidad con el Manual de Organización y Funciones del Fondo de Tierras, Guatemala, 06 de noviembre de 2013, Versión 1.0, Punto Resolutivo Número 56-2013 del Consejo Directivo del Fondo de Tierras.

Las actividades de la Subcoordinación del Área procesal de la División de Asuntos Jurídicos en cuanto a rendir informes circunstanciales, dictámenes y opiniones relacionados con los expedientes a su cargo, manifestó que dentro de las actividades que se realizaron, reflejaron que no existieron reclamaciones en contra del Fideicomiso en el año 2019.

3. Consejo Directivo

En Acta No. 54-2019 de fecha 22 de Octubre 2019, el Consejo Directivo, aprobó según puntos resolutivos No.87-2019 1,931 créditos como créditos irrecuperables por un total de Q 3,789,680.00 y en el punto resolutivo No. 88-2019, 2,315, como créditos irrecuperables por un total de Q 4,557,590.00 los cuales cumplieron con los requisitos y el procedimiento establecido en el Reglamento para la Declaración de Créditos irrecuperables del programa especial Arrendamiento de Tierras y el programa Extraordinario Triángulo de la Dignidad.

Adicionalmente, según punto resolutivo No. 92 del Acta 58-2019 de fecha 12 de noviembre de 2019, el Consejo Directivo aprobó el reglamento para la declaración de créditos irrecuperables de la cartera general del Fondo de Tierras.

**Nota 5 – Opinión sobre el proceso de declaración de créditos irrecuperables y su incidencia en los estados financieros, así como opinión sobre el procedimiento a implementar posteriormente a la declaración de créditos incobrables de acuerdo con la Ley Orgánica del Presupuesto.**

El artículo 89 del Decreto 25-2018, Ley del Presupuesto General de Ingresos y Egresos del Estado para el Ejercicio Fiscal 2019, 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:”

Acciones del Consejo Directivo:

El Consejo Directivo en sesión del 22 de octubre de 2019, resolución 87-2019, acta 54-2019, resolvió aprobar la declaración como irrecuperables de 1,931 créditos por un total de Q 3,789,680, correspondientes al lote 1 de créditos irrecuperables del Programa Especial de Arrendamiento de Tierras, que se encontraban vencidos en cobro administrativo.

De igual manera, en resolución 88-2019 de la misma sesión y acta, también aprobó la resolución de irrecuperables de 2,315 créditos en la misma condición que el anterior, por un monto de Q 4,557,590.

Las resoluciones anteriores tuvieron como base legal, el Reglamento para la Declaración de Créditos Irrecuperables del Programa Especial de Arrendamiento de Tierras, aprobado por el Consejo Directivo en punto resolutivo 80-2018, acta 38-2018, del 4 de septiembre d 2018, citando como causales los inciso a) y g) de dicho reglamento, así como los dictámenes de la Unidad de Cartera, Dirección Técnica, Asuntos Jurídicos y Auditoría Interna de Fondo de Tierras.

Como evento posterior a nuestra revisión se informa que el Consejo Directivo en punto resolutivo No. 80-2020 del 23 de octubre de 2020, aprobó la irrecuperabilidad de 3,844 créditos clasificados en cobro administrativo, de los cuales 757 corresponden al Programa de Arrendamiento de Tierras y 3,087 al Programa Triángulo de la Dignidad. El monto total de estos créditos fue Q 10,745,460.

Opinión de auditoría externa sobre la declaración de créditos irrecuperables y su incidencia en los estados financieros:

De acuerdo con la información revisada, los créditos objeto de declaración como irrecuperables, cumplieron con las causales que establece el Reglamento para la Declaración de Créditos Irrecuperables del Programa Especial de Arrendamiento de Tierras y contó con los elementos de análisis que aportaron las unidades administrativas del Fondo de Tierras que presentaron sus opiniones.

Adicionalmente, el reglamento en referencia fue emitido considerando las disposiciones de en materia de regularización de carteras crediticias del artículo 89 del Decreto 25-2018, Ley del Presupuesto General de Ingresos y Egresos del Estado para el ejercicio fiscal 2019.

En consecuencia, la decisión además de oportuna contó con los elementos de análisis y soporte para la decisión tomada.

En relación al efecto en los estados financieros, el monto de estos créditos representó el 2.4% del total de la cartera vencida al 31 de diciembre de 2018, elemento que si bien constituye pasos importantes para la depuración de los saldos incobrables, no tuvo mayor efecto en los estados financieros, considerando las altas cifras créditos que se registran en cobro administrativo.

Opinión sobre el procedimiento a implementar posteriormente a la declaración de créditos incobrables de acuerdo con la Ley Orgánica del Presupuesto

Respecto a este tema, nuestra opinión va orientada al proceso de baja de los créditos aprobados como irrecuperables por el Consejo Directivo.

En esta dirección, como es normal, luego de la aprobación de baja de los créditos de la cartera respectiva, se debe documentar los créditos incluidos, remitir la comunicación y documentación al fiduciario para la baja respectiva de la cartera y archivar convenientemente copia del expediente.



## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Señores  
CONSEJO DIRECTIVO  
FONDO DE TIERRAS – FONTIERRAS-

Como parte de nuestro examen de los estados financieros del **Fideicomiso Fondo de Tierras Acuerdo de Paz**, por el año que terminó el 31 de diciembre 2019, hemos efectuado un estudio y evaluación del sistema de control interno contable de la Institución, tal como lo requieren las Normas Internacionales de Auditoría.

Dicho estudio y evaluación no constituyó una revisión detallada del sistema de control interno, fue hecho en base a pruebas selectivas con la finalidad de determinar la naturaleza, oportunidad y extensión de los procedimientos de auditoría necesarios para expresar una opinión sobre los estados financieros auditados, por lo que no necesariamente revelará todas las debilidades importantes que puedan existir en el sistema.

El control interno contable tiene como finalidad garantizar en forma razonable no absoluta, la salvaguarda de los activos y confiabilidad de la información financiera; dado que la efectividad de los procedimientos de control puede verse afectada por colusión, interpretaciones erróneas, descuidos, juicios equivocados y otros factores.

En las páginas siguientes indicamos las debilidades importantes que llamaron nuestra atención al realizar el estudio y evaluación del control interno.

Quedamos a su disposición para cualquier aclaración o explicación adicional que ustedes requieran.

Atentamente,

José Raúl Ortiz Carranza  
Contador Público y Auditor  
Colegiado CCPA No. 756

**Del Valle & Ortiz, CPA Consultores**  
11 calle 0-48 zona 10, Edificio Diamond, nivel 6, oficina 601.

Guatemala, 2 de diciembre 2020.

**Observaciones de control interno en relación con los estados financieros que prepara el Fiduciario**

**1. Clasificación de las fincas adjudicadas en cartera de créditos**

Las fincas adjudicadas y no adjudicadas son clasificadas en el Balance General como otros activos, en la cuenta activos fijos.

Considerando que las fincas adjudicadas ya no forman parte de los activos fijos del Fideicomiso por haber sido trasladadas a las nuevas entidades adquirentes, estas deben registrarse en la cuenta de cartera de créditos.

La cuenta cartera de créditos y su integración no incluyen estas fincas como corresponde, por lo tanto, existe incongruencia en el tratamiento contable llevado por el fiduciario a las fincas adjudicadas. Cabe mencionar que esta observación fue presentada en el informe del período 2017.

**Se recomienda**

Que para efectos de consistencia entre los registros contables y como parte fundamental de la base que estos representan para el cálculo de los honorarios por administración del Fideicomiso, las fincas ya adjudicadas se clasifiquen como parte de la cartera de créditos.

**2. Estimación para valuación de la cartera de créditos**

Para el año 2019 esta estimación disminuyó en Q 9,929,772 netos, no obstante que el riesgo neto de pérdida en la recuperación de la cartera es de Q 185,807,359 equivalente al 58% del total de la cartera del Fideicomiso.

El artículo 63 del Reglamento de Crédito del Fideicomiso Fondo de Tierras Acuerdo de Paz, establece que la estimación por valuación de la cartera de créditos se debe efectuar en función de porcentajes sobre la categoría de los créditos según la clasificación de su antigüedad.

Por lo tanto, no ha sido efectivo el procedimiento seguido para la determinación de la estimación para valuación de la cartera de créditos, que atienda la situación real de la cobrabilidad de la cartera y la antigüedad de los saldos pendientes de cobro.

**Se recomienda**

Atender el requerimiento del Reglamento de Crédito del Fideicomiso para la determinación de la estimación de la cartera vencida, atendiendo asimismo el estado real y la necesidad de ajustar la cartera a 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, que se utiliza para la preparación de los estados financieros del Fideicomiso.

### 3. Falta de Explicación en las Partidas Contables

Los asientos contables de cada Programa se encuentran firmados y sellados por las personas que elaboran y revisan respectivamente; el soporte de las transacciones realizadas es adecuado, sin embargo, no se detalla la explicación del registro que se elabora, sino solamente el nombre de las cuentas afectadas.

Los registros recurrentes de depreciaciones mensuales cuentan con una descripción breve que es aceptable, sin embargo, en los registros de los desembolsos que se realizan únicamente se coloca el número de oficio que les corresponden.

#### Se recomienda:

Que en los registros contables la descripción de las transacciones sea amplia y detallada como sea permitido por el sistema, según la naturaleza de la operación registrada y se observe uniformidad al prepararlos.

### 4. Falta de Integración auxiliar de Activos Fijos

No se tuvo a la vista la integración detallada de los Activos Fijos, y sus movimientos de Altas y Bajas registradas en la contabilidad del Fideicomiso Fondo de Tierras, Acuerdo de Paz, acumulados al año 2019.

#### Se recomienda:

Que se cree un registro auxiliar de los movimientos de todos los Activos Fijos del Fideicomiso, en el cual se pueda verificar su adecuada clasificación, su costo histórico de adquisición, fecha de compra, así como cálculo de la depreciación acumulada que corresponda a cada uno de los bienes atendiendo su naturaleza al cierre de cada año.