



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

INFORME DE AUDITOR INDEPENDIENTE

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

Al Consejo Directivo FONDO DE TIERRAS

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

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

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

Carlos Alberto Taracena Serrano, cpa

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

Guatemala,
24 de abril de 2014

INFORME DE AUDITOR INDEPENDIENTE

FIDEICOMISO FONDO DE TIERRAS ACUERDO DE PAZ

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

NOTA 1 - HISTORIA, OBJETO E INFORMACION GENERAL.

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

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

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

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

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

a) **Objetivos generales del Fideicomiso**

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

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

INFORME DE AUDITOR INDEPENDIENTE

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

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

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

NOTA 2 - NORMATIVA APLICABLE

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

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

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

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

A. Programa Extraordinario Triángulo de la Dignidad.

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

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

INFORME DE AUDITOR INDEPENDIENTE

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

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

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

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

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

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

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

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

B. Programa Accesos a la Tierra.

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

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

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

INFORME DE AUDITOR INDEPENDIENTE

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

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

Tasa de Interés.

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

Recargo por mora. Los intereses vencidos podrán pagarse sin recargo, hasta diez (10) días hábiles posteriores a la fecha de vencimiento de la obligación de pago, A partir del día once (11), los(as) deudores(as) deberán pagar un recargo por mora equivalente al cincuenta por ciento 50% de tasa de interés que se aplica al crédito. Este procedimiento deberá incluirse en el respectivo contrato de crédito.

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

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

Cobertura de las garantías.

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

INFORME DE AUDITOR INDEPENDIENTE

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

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

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

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

C. Arrendamiento de Tierras

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

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

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

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

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

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

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

INFORME DE AUDITOR INDEPENDIENTE

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

NOTA 4 - PROCESOS CREDITICIOS.

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

A. Programa Extraordinario Triángulo de la Dignidad.

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

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

INFORME DE AUDITOR INDEPENDIENTE

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

5. Gestión de cobro.

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

6. Comité Técnico.

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

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

INFORME DE AUDITOR INDEPENDIENTE

B. Programa de Acceso a la Tierra.

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

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

C. Programa Especial Arrendamiento de Tierras

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

INFORME DE AUDITOR INDEPENDIENTE

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

INFORME DE AUDITOR INDEPENDIENTE

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

INFORME DE AUDITOR INDEPENDIENTE

NOTA 5 - CARTERA DE CREDITOS.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

INFORME DE AUDITOR INDEPENDIENTE

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

1. Programa de Arrendamiento de Tierra

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