

FIDEICOMISO FONDO DE TIERRAS ACUERDO DE PAZ.

Estados Financieros al 31 de diciembre 2,010 y 2,009.
e informe de los Auditores Independientes

Contenido

	Páginas
Informe de los auditores independientes	1 - 3
Estados financieros:	
- Balances de situación	4
- Estados de Ingresos y Gastos	5
- Estados de flujos de efectivo	6
- Estado de movimiento de patrimonio	7
Notas a los estados financieros	8 - 16



DEL VALLE & ORTIZ, CPA CONSULTORES

*Contadores Públicos y Auditores
14 calle 3-51 zona 10, Edificio Murano Center, nivel 10.
Tel. 2386-1059 Fax 2386-1001, Info@delvalleyortiz.com*

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Señores

CONSEJO DIRECTIVO

FONDO DE TIERRAS – FONTIERRAS –

Introducción

Hemos auditado el estado de activos y pasivos del Fideicomiso Fondo de Tierras Acuerdo de Paz al 31 de diciembre de 2010 y el estado de ingresos y gastos y estado de flujo de efectivo y equivalentes de efectivo por los años terminados en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables más significativas y otras notas explicativas.

Los estados financieros han sido preparados sobre la base de las políticas contables adoptadas por la administración del Fideicomiso Fondo de Tierras Acuerdos de Paz, de acuerdo con disposiciones de información financiera emitidas por la Superintendencia de Bancos de Guatemala.

Responsabilidad de la administración por los estados financieros

La administración del Banco de Desarrollo Rural, S.A., como fiduciario del Fideicomiso, es responsable de la preparación y presentación de estos estados financieros de acuerdo con disposiciones de información financiera emitidas por la Superintendencia de Bancos de Guatemala. Sobre esta base, el ingreso se reconoce cuando se recibe y no cuando se devenga, y los gastos son reconocidos cuando se recibe y no cuando se devenga, y los gastos son reconocidos cuando se incurre en ellos; esta es una base comprensible distinta de las Normas Internacionales de Información Financiera –NIIF.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros con base en nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Estas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría para obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de

representaciones erróneas importantes. Una auditoría implica efectuar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y las revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representaciones erróneas importantes de los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al hacer esas evaluaciones de riesgos, el auditor considera el control interno relevante en la preparación y presentación razonable de los estados financieros por la entidad, para diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una auditoría incluye también evaluar lo apropiado de las políticas contables usadas y la razonabilidad de las estimaciones contables hechas por la administración, así como evaluar la presentación general de los estados financieros.

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

Bases para la opinión calificada

La cartera total de préstamos fiduciarios e hipotecarios es de Q 457,504,023, de los cuales Q 129,628,612 (28.3%), se encuentran vigentes y al día. El total vencido, en mora y en cobro administrativo y judicial es de Q 327,875,412 (71.7%). La estimación para cuentas incobrables es de Q 72,817,113 equivalente al 15.9% del total de la cartera y % sobre el capital vencido 22.2%.

No obtuvimos respuesta de departamento Legal del Fiduciario respecto al estado de los créditos vencidos y en cobro judicial.


Opinión calificada

En nuestra opinión, excepto por los efectos económicos que pudieran derivarse de lo señalado en los párrafos anteriores, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos de importancia, la situación financiera del FIDEICOMISO FONDO DE TIERRAS ACUERDO DE PAZ, al 31 de diciembre de 2010 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con las políticas contables que se describen en nota 3 a los estados financieros.

Otro asunto

Los estados financieros del Fideicomiso Fondo de Tierras Acuerdo de Paz, para el ejercicio que terminó el 31 de diciembre de 2009, fueron auditados por otro auditor que expresó una opinión calificada sobre esos estados el 27 de abril 2010.

Del Valle & Ortiz, CPA Consultores



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

Guatemala, 25 de marzo de 2011

FIDEICOMISO FONDO DE TIERRAS ACUERDO DE PAZ

Balance de Situación

Al 31 de diciembre

Expresado en Quetzales

		<u>2010</u>	<u>2009</u>
ACTIVO			
Corriente			
Disponibilidades	(nota 4)	148,238,846	194,092,141
Inversiones temporales	(nota 5)	250,000,000	250,000,000
Préstamos por cobrar	(nota 6)	384,686,910	438,256,379
Productos financieros por cobrar	(nota 7)	22,979,859	40,728,246
Cuenta por cobrar		97,112	807,240
Gastos anticipados		421,154	517,580
Suma el activo corriente		<u>806,423,881</u>	<u>924,401,586</u>
Activos Extraordinarios			
Inmuebles		12,617,354	6,715,023
Fijo			
Inmuebles, mobiliario y equipo (neto)	(nota 8)	14,167,794	11,337,612
Suma el activo		<u>833,209,029</u>	<u>942,454,221</u>
PASIVO			
Corriente			
Cuentas por pagar		28,828	19,730
Ingresos por aplicar		2,500,000	
Utilidades diferidas	(nota 7)	22,979,859	40,728,246
Suma el pasivo		<u>25,508,687</u>	<u>40,747,976</u>
Patrimonio del Fideicomiso			
Patrimonio		773,216,936	805,916,913
Reservas de capital		1,845,308	68,668,328
Resultados por aplicar		27,121,004	15,819,071
Resultado del ejercicio		5,517,094	11,301,933
Suma el patrimonio		<u>807,700,342</u>	<u>901,706,245</u>
Suma el pasivo y patrimonio		<u>833,209,029</u>	<u>942,454,221</u>

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 año terminado al 31 de diciembre

Expresado en Quetzales

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
PRODUCTOS		
Ingresos por intereses	35,510,602	37,172,842
TOTAL INGRESOS	<u>35,510,602</u>	<u>37,172,842</u>
GASTOS DE OPERACIÓN		
Trabajos técnicos	16,464,137	7,446,613
Cuentas y valores incobrables	5,994,094	14,724,048
Papelería y útiles	1,139,207	368,240
Combustibles	1,131,989	
Arrendamiento vehículos	1,059,066	
Depreciaciones	772,960	39,076
Amortizaciones	74,163	9,200
Reparación y mantenimiento vehículos	384,758	772,468
Honorarios por administración del fideicomiso	658,956	673,390
Funcionarios y empleados	250,079	
Propaganda	340,883	281,457
Viáticos		178,807
Alimentos y bebidas	354,919	
Agua, luz y teléfono	343,288	8,800
Comisiones	214,487	
Arrendamiento de edificio	104,985	
Arrendamiento equipo oficina	56,040	
Pasajes, fletes y acarreo	98,781	463,233
Impuestos, arbitrios y contribuciones	50,027	5,777
Reparación y mantenimiento maq y equipo	78,500	
Diversos	378,741	178,944
TOTAL GASTOS DE OPERACIÓN	<u>29,950,060</u>	<u>25,150,053</u>
UTILIDAD EN OPERACIÓN	5,560,542	12,022,789
RECTIFICACION EJERCICIOS ANTERIORES		
Ingresos	7,332	
Gastos	(50,779)	(720,856)
TOTAL RECTIFICACION RESULTADOS EJERCICIOS ANTERIORES	<u>(43,447)</u>	<u>(720,856)</u>
UTILIDAD DEL EJERCICIO	<u>5,517,094</u>	<u>11,301,933</u>

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

FIDEICOMISO FONDO DE TIERRAS ACUERDO DE PAZ

Estado de Flujo de Efectivo

Por el año terminado al 31 de diciembre

En Quetzales

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	5,517,094	11,301,933
Conciliación entre el exceso de ingresos sobre gastos y el efectivo neto provisto por actividades de operación		
Depreciaciones	772,959	48,276
Cuentas y valores incobrables		14,724,048
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS		
Disminución en cuentas por cobrar	54,279,597	31,842,695
Disminución en productos financieros por cobrar	17,748,387	
Aumento en inversiones temporales		(25,000,000)
Disminución en gastos anticipados	96,426	
Disminución en utilidades diferidas	(17,748,387)	
Aumento (Disminución) en cuentas por pagar	2,509,108	(1,140)
Efectivo neto provisto en actividades de operación	<u>63,175,184</u>	<u>32,915,812</u>
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Aumento activos fijos y recuperación de fincas	<u>(9,505,473)</u>	<u>(394,625)</u>
Efectivo Neto Usado en Actividades de Inversión	<u>(9,505,473)</u>	<u>(394,625)</u>
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Aumento (Disminución) neto en capital	280,902	(2,911,298)
Disminución en asignaciones por recibir	(280,902)	
Disminución en Reserva para creación de reserva incobrables	(66,823,030)	
Aumento otras aportaciones	43,990	5,369
Disminución en Subsidios pagados	(32,743,967)	(9,257,954)
Efectivo Neto Usado en Actividades de Financiamiento	<u>(99,523,007)</u>	<u>(12,163,883)</u>
Flujo Neto de Efectivo	(45,853,296)	20,357,304
Efectivo al inicio del Periodo	194,092,142	173,734,838
Efectivo al final del Periodo	<u>148,238,846</u>	<u>194,092,142</u>

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

FIDEICOMISO FONDO DE TIERRAS ACUERDOS DE PAZ
ESTADO DE MOVIMIENTO DE
PATRIMONIO

Del 1 de Enero al 31 de diciembre
2010.

Expresado en
Quetzales

	Capital autorizado	Asignaciones por recibir	Capital devuelto a Fideicomitente	Capital entregado a Compensador Social	Subsidios	Otros aportes	Fondo de garantía	Reservas de capital	Resultados por aplicar
Saldos al 31 de diciembre 2009	1,473,312,661	(274,797)	(97,316,539)	(19,184,000)	(549,328,608)	8,197	(1,300,000)	68,668,328	15,819,071
Traslado del resultado 2009									11,301,933
Traslados	280,901,273	(280,901,273)				43,990			
Pago de subsidios					(32,743,967)				
Reclasificación								(66,823,020)	
Saldos al 31 de diciembre 2010	1,754,213,934	(281,176,070)	(97,316,539)	(19,184,000)	(582,072,575)	52,187	(1,300,000)	1,845,308	27,121,004

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

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

Mediante el Acuerdo Gubernativo No. 392-97 de fecha 14 de mayo 1997, se crea el Fondo de Tierras y faculta al Ministerio de Finanzas Públicas y de Agricultura, Ganadería y Alimentación, para que en representación del Estado de Guatemala, como Fideicomitente, comparezcan 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 a denominarse "Fondo de Tierras Acuerdo de Paz".

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

En cumplimiento al mandato contenido en el acuerdo antes descrito, el 8 de julio de 1997, mediante escritura número 143, las autoridades facultadas para el efecto, proceden 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, mediante Decreto 24-99, el Congreso de la República de Guatemala crea el Fondo de Tierras –FONTIERRAS, como una entidad descentralizada del Estado, para facilitar el acceso a la tierra y generar condiciones para el desarrollo rural integral y sostenible, a través de proyectos productivos, agropecuarios, forestales e hidrobiológicos.

Mediante la creación del Fondo de Tierras, se dispuso que el Gobierno de Guatemala, trasladara el Fideicomiso Fondo de Tierras Acuerdos de Paz al Fondo de Tierras –FONTIERRAS, cumplimiento que se dio a través de la escritura pública No. 4 del 16 de diciembre de 1999, modificando la cláusula tercera del contrato original, nombrando Fideicomitente al Fondo de Tierras.

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.

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, y
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.

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.

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 2010 con respecto al dólar estadounidense, era de Q 8.01358 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:

Ingresos y Gastos

Sus ingresos los registra bajo el método de lo percibido y los gastos se reconocen en base a lo devengado.

Período contable

El período contable para el registro de las operaciones del Fideicomiso comienza el 1 de enero y termina el 31 de diciembre de cada año.

Inversiones temporales

Estas inversiones se registran al valor que representan los títulos en moneda nacional, emitidos a plazos de 180 días. La reinversión se efectúa al vencimiento de los plazos.

Estimaciones por valuación

Conforme al Reglamento del Fideicomiso Fondo de Tierras Acuerdos 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 calculara de la siguiente manera:

- a) 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.
- b) Créditos con garantía fiduciaria, así:
 - 1) 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.
 - 2) 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.
 - 3) 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.
 - 4) 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 Acuerdos de Paz, conforme a lo que se estipula en la Escritura Constitutiva de dicho fideicomiso. Al 31 de diciembre de 2009, el Fideicomiso consideraba que el monto de Q.66,823,020 que formaba parte de las Reservas de Capital, era suficiente para hacer frente en caso de ocurrir alguna incobrabilidad, sin embargo, atendiendo lo indicado en el Reglamento del Fideicomiso se constituyo dicho valor como parte de la Estimación de Valuación.

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.

Propiedad 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

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.

Estimaciones

La Administración del Fideicomiso efectúa un número de estimaciones y supuestos relacionados al informe de activos, pasivos, resultados y la revelación de pasivos

contingentes; al preparar estados financieros de conformidad con Normas Internacionales de Contabilidad, los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

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.

Nota 4: Caja y Bancos

Las disponibilidades en caja y bancos al 31 de diciembre 2010 y 2009, se describen a continuación:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Efectivo disponible en caja	4,035,327	672,489
Fondo de Tierra Acdo. De Paz 4-033-02032-2	121,049,536	113,642,395
Fondo de Tierra / CARE 4-033-05180-4	10,547	1,680
Fideicomiso Fondo Nac. De Tierra 4-033-06061-9	2,507,103	617,049
Fondo de Tierras / BIRF 4432-GU 4-033-08387-6	1,369,359	667,315
Apoyo a la Ej de los Acdos de Paz 4-033-18528-8	19,266,973	78,491,213
Total depósitos en cuentas de ahorro	144,203,518	193,419,652
Total disponibilidades	<u>148,238,846</u>	<u>194,092,141</u>

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

Nota 5: Inversiones Temporales

Estas inversiones se mantienen en el Banco de Desarrollo Rural Barral, Fideicomisario y devengan tasas de interés promedio del 8.25%. Su integración al 31 de diciembre de 2010 y 2009 es la siguiente: (Cifras en Quetzales)

Fideicomiso Fondo de Tierras Acuerdo de Paz
Notas a los estados Financieros
Al 31 diciembre de 2010 y 2009

<u>No. Certificado</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>Saldo 2010</u>	<u>Saldo 2009</u>
217322	02/02/09		100,000,000
235058	26/05/09		150,000,000
268978	01/02/11	100,000,000	
358917	29/11/11	150,000,000	
		<u>250,000,000</u>	<u>250,000,000</u>

No existe ningún gravamen sobre las inversiones a plazo fijo.

Nota 6: Préstamos por cobrar

La integración de esta cuenta se presenta en la siguiente página:

Fideicomiso Fondo de Tierras Acuerdo de Paz
Notas a los estados Financieros
Al 31 diciembre de 2010 y 2009

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Fideicomiso Fondo Nacional de Tierras Hipotecarios	243,932,402	339,461,214
Fideicomiso Apoyo a la Ejecución Acuerdos de Paz Fiduciarios	140,754,508	98,795,165
Total cartera	384,686,910	438,256,379

Clasificación de los préstamos por cobrar:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Fideicomiso Fondo Nacional de Tierras Vigente	31,937,860	51,487,612
En Mora	237,859,352	268,754,813
Vencidos cobro administrativo	41,315,807	12,747,807
Cobro judicial	1,711,261	6,470,982
	<u>312,824,280</u>	<u>339,461,214</u>
Estimación por valuación	(68,891,878)	
	<u>243,932,402</u>	<u>339,461,214</u>
Fideicomiso Apoyo a la Ejecución Acuerdos de Paz Vigente	97,690,752	98,795,165
Vencidos cobro administrativo	46,988,991	
	<u>144,679,743</u>	<u>98,795,165</u>
Estimación por valuación	(3,925,235)	
	<u>140,754,508</u>	<u>98,795,165</u>
Total cartera	384,686,910	438,256,379

Nota 7: Productos financieros por cobrar – Utilidades diferidas

Estas cuentas recíprocas entre sí, registran los intereses por cobrar sobre los préstamos concedidos al 31 diciembre, siendo su clasificación la siguiente:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Intereses sobre préstamos	1,568,714	33,014,836
Intereses por mora	1,411,145	2,713,410
	<u>22,979,859</u>	<u>40,728,246</u>

Nota 8: Inmuebles, mobiliario y equipo

Se integra de la siguiente forma:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Inmuebles	12,617,354	6,715,023
EDIFICIOS		
Costo	175,832	175,832
Mejoras	152,751	152,751
	<u>328,583</u>	<u>328,583</u>
Depreciaciones acumuladas	(177,560)	(161,186)
	<u>151,023</u>	<u>167,397</u>
MUEBLES		
Mobiliario y equipo	541,647	134,440
Vehículos	1,997,917	
Sistemas informáticos – equipo	2,147,399	758,891
Equipo de telecomunicaciones	107,026	10,944
Otros	80,056	57,500
	<u>4,874,045</u>	<u>961,775</u>
Depreciaciones acumuladas	(817,923)	(61,338)
	<u>4,056,122</u>	<u>4,056,121</u>
OTROS		
Fincas adjudicadas	7,496,397	7,805,525
Fincas no adjudicadas	2,464,253	2,464,253
	<u>9,960,651</u>	<u>10,269,778</u>
Total Inmuebles, mobiliario y equipo neto	<u><u>26,785,149</u></u>	<u><u>18,052,635</u></u>

Nota 9: Contingencias

La recuperación de las cuentas por cobrar clasificadas al día, en mora, en cobro administrativo y en cobro judicial, representa una contingencia de pérdida para el Fideicomiso, cuyos valores suman Q 327,875,411 que constituyen capital vencido.

El análisis se presenta a continuación:

	Capital 2010	Capital 2009
Préstamos hipotecarios		
Vigentes al día	129,628,612	204,800
Vigentes en mora	237,859,353	141,681,326
Vencidos cobro administrativo	88,304,797	12,747,807
Vencidos cobro judicial	1,711,261	4,150,702
Total capital	457,504,023	158,784,635
Capital vigente	(129,628,612)	(204,800)
Total cartera en mora	327,875,411	158,579,835
(-) Fondo de reserva	(72,817,113)	-
No cubierto	255,058,298	158,579,835

No obstante que durante el presente ejercicio contable se creó el Fondo de Reserva, el cual en determinado momento absorbe los préstamos que se consideren incobrables, éste es insuficiente ya que representa únicamente el 22.2% de la cartera en mora (RIESGO).

El Fideicomiso considerando el riesgo probable de incobrabilidad que podría existir en la cartera de créditos, ha implementado planes de amortiguación, estos planes incluyen la formación de grupos multidisciplinarios los cuales tienen la labor de acompañar a los grupos que han sido beneficiados con los programas de acceso a la tierra, en los proyectos de producción tanto agropecuarios como pecuarios, los cuales se espera generen los ingresos correspondientes para que los beneficiarios amorticen los créditos concedidos.

A la fecha de nuestro dictamen, no hemos recibido respuesta del departamento Legal del Fiduciario respecto al estado de los créditos vencidos y en cobro judicial.

Nota 10: Eventos Subsecuentes

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

FIDEICOMISO FONDO DE TIERRAS ACUERDO DE PAZ.

INFORME SOBRE LA CARTERA DE CREDITOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2010



DEL VALLE & ORTIZ, CPA CONSULTORES

Contadores Públicos y Auditores

*14 calle 3-51 zona 10, Edificio Murano Center, nivel 18.
Tel. 2386-1059 Fax 2386-1001, Info@delvalleyortiz.com*

**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES
SOBRE LA CARTERA DE CREDITOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2010**

Señores
CONSEJO DIRECTIVO
FONDO DE TIERRAS – FONTIERRAS –

Hemos auditado la cuenta Préstamos por Cobrar que forma parte del estado de activos y pasivos del Fideicomiso Fondo de Tierras Acuerdo de Paz al 31 de diciembre de 2010. 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 auditoria.

Efectuamos nuestra auditoria de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoria. 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 auditoria 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 auditoria provee una base razonable para nuestra opinión.

El saldo de la cartera de préstamos del Fideicomiso reporta 83 créditos en estado de mora, con saldo de capital por Q 237,859,353 y 2 créditos en cobro judicial por Q 1,711,261, sobre una cartera total de Q 312,824,281.

El total de las cuentas en mora y en cobro judicial, incluyen capital vencido por Q.131,187,017 y Q.1,258,389 respectivamente, que representan el 76.1% sobre los valores principales, 42.3% sobre el valor total de la cartera y 15.8% sobre el total del activo del Fideicomiso.

Durante el año 2010, tomando en cuenta el saldo al 31 de diciembre 2009, las cuentas en mora disminuyeron en forma neta en Q 30,895,461 (11.5% respecto al saldo al 31 de diciembre de 2009) y en cobro judicial en Q 4,759,721 (73.5% sobre saldo en mora al 31 de diciembre de 2009).

No obtuvimos respuesta del departamento Legal del Fiduciario, respecto al estado de los créditos vencidos y en cobro judicial.

D.F. 320-2011
24/2/2011

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 2010, evidencia dificultades en la recuperación de los préstamos en mora y en cobro judicial, cuya resolución negativa de cobro, podría tener efectos importantes en la estructura financiera del Fideicomiso.

Del Valle & Ortiz CPA, Consultores

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

Guatemala, 25 de marzo de 2011

FIDEICOMISO FONDO DE TIERRAS ACUERDO A PAZ

Notas a la información financiera sobre la cartera de créditos

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009

FONDO DE TIERRAS ACUERDOS DE PÁZ

Al 31 de diciembre de 2010

Cantidad de Créditos	ESTADO	MONTO INICIAL	SALDO CAPITAL	CAPITAL VENCIDO	%
56	VIGENTE	109,032,343	31,937,860	135,441	0
2	JUDICIAL	2,369,698	1,711,261	1,258,389	74
83	EN MORA	365,359,164	237,859,353	131,187,017	55
13	ADMINISTRAT	52,885,289	41,315,807	41,315,807	100
154		529,646,494	312,824,281	173,896,653	

1/

Al 31 de diciembre de 2009

Cantidad de Créditos	ESTADO	MONTO INICIAL	SALDO CAPITAL	CAPITAL VENCIDO	
52	VIGENTE	51,487,612	1,843,200	204,800	11
4	JUDICIAL	6,470,982	6,470,982	4,150,702	64
89	EN MORA	268,754,814	264,532,215	141,681,326	54
4	ADMINISTRAT	12,747,807	12,747,807	12,747,807	100
137		514,143,125	306,630,288	173,896,653	

1/

Variacion

Cantidad de Créditos	ESTADO	MONTO INICIAL	SALDO CAPITAL	CAPITAL VENCIDO	
4	VIGENTE	57,544,731	30,094,660	(69,359)	(0)
(2)	JUDICIAL	(4,101,284)	(4,759,721)	(2,892,313)	61
(6)	EN MORA	96,604,350	(26,672,862)	(10,494,309)	39
9	ADMINISTRAT	40,137,482	28,568,000	28,568,000	100
17		15,503,370	6,193,993	-	

1/

1/ Relacion contra el saldo de la cartera

FIDEICOMISO FONDO DE TIERRAS ACUERDO A PAZ

Notas a la información financiera sobre la cartera de créditos
Al 31 de diciembre de 2010 y 2009

PROGRAMA ESPECIAL ARRENDAMIENTO DE TIERRAS

Al 31 de diciembre de 2010

Cantidad de Creditos	ESTADO	MONTO INICIAL	SALDO CAPITAL	CAPITAL VENCIDO	%
					1/
22,794	Vigentes	53,216,500	42,191,104	42,191,104	100
43,022	Administrativo	94,501,800	85,347,994	-	-
65,816		147,718,300	127,539,098	42,191,104	

Al 31 de diciembre de 2010

Cantidad de Creditos	ESTADO	MONTO INICIAL	SALDO CAPITAL	CAPITAL VENCIDO	%
					1/
31,351	Vigentes	62,647,915	-	-	-
19,292	Administrativo	36,147,250	36,109,250	36,109,250	100
50,643		98,795,165	36,109,250	36,109,250	

Cantidad de Creditos	ESTADO	MONTO INICIAL	SALDO CAPITAL	CAPITAL VENCIDO	%
					1/
(8,557)	Vigentes	(9,431,415)	42,191,104	42,191,104	-
23,730	Administrativo	58,354,550	49,238,744	(36,109,250)	(73)
15,173		48,923,135	91,429,848	6,081,854	

1/ Relacion contra el saldo de la cartera

FIDEICOMISO FONDO DE TIERRAS ACUERDO DE PAZ.

Carta de control interno derivada de la auditoría externa
a los estados financieros al 31 de diciembre 2010.



Señores
CONSEJO DIRECTIVO
FONDO DE TIERRAS

Estimados señores:

De manera atenta y en cumplimiento con el contrato de servicios profesionales suscrito, presentamos a ustedes el MEMORANDUM DE CONTROL INTERNO, que resume nuestras observaciones y recomendaciones para mejorar el control interno contable y administrativo en operación del Fideicomiso. Este memorándum es un informe adicional al informe del auditor independiente y no influye en la opinión del auditor en cuanto a la razonabilidad de los estados financieros auditados.

OBSERVACIÓN No.1.

EXAMEN DE EXPEDIENTES PAGADOS DURANTE EL PERIODO 2010
ARRENDAMIENTOS

El Reglamento de Arrendamiento de tierras requiere que el Supervisor funja como testigo y avale cuando la persona que solicita el financiamiento tenga algún impedimento.

Según la revisión efectuada sobre la muestra tomada, se observa que este aval no se incluye en todas las solicitudes de financiamiento que se han autorizado.

A continuación se citan los siguientes casos:

Gonzalo Díaz Gómez
Devora Lusaela Hernandez Sajch
Adelso Gonzalo Díaz Hernandez
Mauricio Vásquez Oron
Rufino Vásquez Osoy
Jose Luis Muñoz Santana
Miguel Angel Pineda Paniagua
Felipe Vinicio Ortiz Hernandez
Fredy Belarmino Franco Mejía
Jose Lucas Ortiz Hernandez
Ramón Siguac Sil
Edwin Leopoldo Jiménez Hernandez
Carlos Humberto Morales Rodriguez
Berenice Abigail Gaitán Arroyo
Francisca Isabel Jolón Yuman

Se recomienda

Efectuar revisión de los formularios de solicitud de financiamiento a efecto de verificar el cumplimiento de los requerimientos establecidos en el Reglamento.

Comentario de la Administración:

El Reglamento de Administración indica que “cuando se trata de impresión dactilar debe ampararse un testigo” pero no especifica que sea el Supervisor.

Reglamento de Administración del Programa Especial de Arrendamiento de Tierras, Punto Resolutivo 13-2010, Artículo 10, inciso C., punto c.2: “Las firmas del deudor y del avalista deben ser las mismas registradas en la cédula de vecindad o documento de identificación personal –DPI. Si se trata de impresión dactilar debe ampararse con la firma de un testigo.”

El Reglamento establece que el TESTIGO aplica en caso que las personas únicamente coloquen su impresión dactilar. Los casos que se citan en el memorándum no aplica la observación dado que todos firman.

OBSERVACIÓN No.2.

COMPRA DE TIERRAS

Con respecto a este programa se realizó la revisión de ciertos expedientes, los cuales conforme al reglamento observamos que no cumplen con los siguientes requerimientos:

Tipo de Incumplimiento / Comunidad

7445020485 COOPERATIVA INTEGRAL AGROINDUSTRIAL LOS LIMONES

- No hay copia de la declaración jurada de cada asociado
- Proyecto de producción
- Facultad del representante legal para gestionar el crédito
Constancia de la Unidad de Cartera indicando que los solicitantes no han sido beneficiados con anterioridad.
- Estados financieros de los últimos dos años.
- Constancia de pago de IUSI del vendedor.

7928022834 ASOCIACION COMUNIDAD AGRARIA SANTA MARIA (STA BARBARA)

Constancia de la Unidad de Cartera indicando que los solicitantes no han sido beneficiados con anterioridad.
Estados financieros de los últimos dos años.
Constancia de pago de IUSI del vendedor.
Constancia del Nit de la asociación.

7445015387 ECA SOL NACIENTE CHATIHA

- Constancia de la Unidad de Cartera indicando que los solicitantes no han sido beneficiados con anterioridad.
- Estados financieros de los últimos dos años.
- Constancia de pago de IUSI del vendedor.
- Constancia del Nit de la asociación.

7928024171 ASOCIACION AGRICULTORES SAN BERNARDINO

- No hay Fotocopia de cada Asociado
- Declaración jurada de cada asociado
- Proyecto de producción
- Facultad del representante legal para gestionar el crédito
- Constancia de la Unidad de Cartera indicando que los solicitantes no han sido beneficiados con anterioridad.
- Estados financieros de los últimos dos años.
- Constancia de pago de IUSI del vendedor.

7928031823 ASOCIACION INDIGENA CAMPESINA PAIJA

- No hay Fotocopia de cada Asociado

7445031436 ASOCACION DE CULTURA MAYA –ASD CHAJOCOM

- Constancia de la Unidad de Cartera indicando que los solicitantes no han sido beneficiados con anterioridad.
- Estados financieros de los últimos dos años.
- Constancia de pago de IUSI del vendedor.
- Constancia del Nit de la asociación.

7445038902 ECA RIO LAGARTERO CIPA Y MIRAMAR

- Constancia de la Unidad de Cartera indicando que los solicitantes no han sido beneficiados con anterioridad.
- Estados financieros de los últimos dos años.
- Constancia de pago de IUSI del vendedor.

Adicionalmente, según la revisión de expedientes de financiamiento a personas individuales, en estos no se encontró la escritura de préstamo hipotecario, habiéndose nos informado que dicho documento se emitió en el municipio de Livingston, Izabal, razón por la cual no se enviaron a las oficinas centrales para su archivo.

Los expedientes con esta situación son los siguientes:

7445052085 Santos Rodriguez Col
7445052099 Juan Jose Herrera Ramirez
7445052104 Emilio Cho
7445052118 Abelino Cacao
7445042217 Mario Lopez Marroquin
7445052071 Sixto Israel Lopez Madrid

Se recomienda

Que la Unidad Socio Económico, así como la Unidad Jurídica deben velar por el cumplimiento del Reglamento en relación con la documentación de respaldo que se requiere para cada expediente.

Comentario de la Administración:

Se efectuó revisión a fondo de los expedientes citados y en efecto no se incluye la Constancia de la Unidad de Cartera indicando que los solicitantes no han sido beneficiados con anterioridad, así como los estados financieros de los últimos dos años, constancia de pago de IUSI del vendedor, constancia del Nit de la asociación.

Para el caso de los expedientes individuales se ha solicitado a la oficina regional copia de los testimonios para adherirlos al expediente.

OBSERVACIÓN No.3

CARTERA DE CREDITOS QUE SE ENCUENTRA BAJO COBRO ADMINISTRATIVO, EN MORA Y EN COBRO JUDICIAL

La cartera total de préstamos fiduciarios e hipotecarios es de Q.457,504,023, de los cuales Q.129,628,612 (28.3%), se encuentran vigentes y al día. El total vencido, en mora y en cobro administrativo y judicial es de Q.327,875,412 (71.7%). La estimación para cuentas incobrables es de Q.72,817,113 equivalente al 15.9% del total de la cartera y 22.2% sobre el capital vencido.

Se recomienda

Realizar conjuntamente con el fiduciario un análisis profunda que deberá incluir,

- a. Expectativa de recuperación de la cartera,
- b. Seguimiento continuo al avance de las cuentas en cobro jurídico,

- c. Informe del departamento jurídico del fiduciario sobre las gestiones realizadas,
- d. Definir de manera conjunta estrategia a seguir con las cuentas en mora, en cobro administrativo y judicial.

Comentario de la Administración:

La unidad de Acceso a la Tierra está desarrollando un plan de acción, el cual tiene por objeto amortiguar la falta de amortización de los créditos concedidos, dicho plan de acción se espera de los resultados esperados.

OBSERVACIÓN No. 4.

RELACIONADA CON EL DEPARTAMENTO CONTABLE DEL FIDUCIARIO

El desarrollo de nuestro trabajo se vio limitado por las dificultades siguientes:

1. Demora en el envío de la documentación contable por parte del departamento contable del Fiduciario.
2. Ubicación física para el desarrollo de nuestro trabajo muy distante a las oficinas del Fiduciario y del Fideicomitente
3. No fue posible entrevistarse por limitaciones impuestas por el Fiduciario, con el personal del departamento de contabilidad para aclarar y conocer detalles sobre los procedimientos contables utilizados

Documentos sin firma de responsables de su elaboración o revisión

Se observó que ciertas pólizas contables no tienen la firma correspondiente de las personas responsables de su elaboración y/o revisión. Estas pólizas son las siguientes:

1. Póliza No: 746 de fecha 03/02/2010
2. Póliza No: 69 de fecha 04/02/2010
3. Póliza No: 1 de fecha 16/03/2010
4. Póliza No: 1 de fecha 30/03/2010
5. Póliza No: 775 de fecha 26/04/2010
6. Póliza No: 794 de fecha 27/04/2010
7. Póliza No: 6 de fecha 23/07/2010
8. Póliza No: 3 de fecha 25/08/2010
9. Póliza No: 2 de fecha 30/08/2010
10. Póliza No: 1 de fecha 27/09/2010
11. Póliza No: 4 de fecha 27/09/2010
12. Póliza No: 2 de fecha 03/11/2010

DEL VALLE & ORTIZ, CPA CONSULTORES

- La póliza 2 del 22-03-2010 por concepto de comisiones recuperación de cartera.