

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA  
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS

**TRABAJO DE PROCEDIMIENTOS CONVENIDOS DE UN  
FIDEICOMISO GENERAL DE GARANTÍA CONSTITUIDO CON  
PATRIMONIO PRIVADO EN UN BANCO NACIONAL**

TESIS

PRESENTADA A LA HONORABLE JUNTA DIRECTIVA DE LA  
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS

POR

**CRISTIAN JOSUÉ NIJ ROCHÉ**

PREVIO A CONFERÍRSELE EL TÍTULO DE

**CONTADOR PÚBLICO Y AUDITOR**

EN EL GRADO ACADÉMICO DE

**LICENCIADO**

GUATEMALA, JUNIO DE 2019

**MIEMBROS DE JUNTA DIRECTIVA  
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS**

Decano	Lic. Luis Antonio Suárez Roldán
Secretario	Lic. Carlos Roberto Cabrera Morales
Vocal Primero	Lic. Carlos Alberto Hernández Gálvez
Vocal Segundo	MSC. Byron Giovanni Mejía Victorio
Vocal Tercero	Vacante
Vocal Cuarto	Br. CC.LL. Silvia María Oviedo Zacarías
Vocal Quinto	P.C. Omar Oswaldo García Matzuy

**PROFESIONALES QUE REALIZARON LOS EXÁMENES  
DE ÁREAS PRÁCTICAS BÁSICAS**

Matemática-Estadística	Lic. Edgar Ranulfo Valdés Castañeda
Contabilidad	Lic. José Adán De León
Auditoría	Lic. Jorge Luis Monzón Rodríguez

**PROFESIONALES QUE REALIZARON EL  
EXAMEN PRIVADO DE TESIS**

Presidente	Lic. Salvador Giovanni Garrido Valdez
Secretario	Lic. Othir Misael Cardona Sales
Examinador	Lic. Ronald Eduardo Hurtarte Chavarría

Guatemala, 24 de Septiembre de 2018

Licenciado:  
Luis Antonio Suárez Roldán  
Decano de la Facultad de Ciencias Económicas  
Universidad de San Carlos de Guatemala  
Su despacho

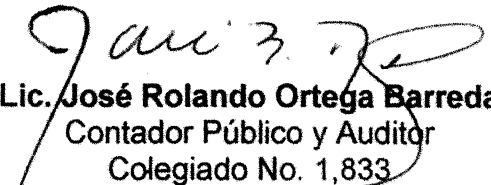
Respetable Señor Decano:

De conformidad con la designación de esa Decanatura recaída en mi persona, según Dictamen-Auditoría No.193-2016 de fecha 8 de Julio de 2,016 y Dictamen-Auditoría Cambio-Tema 29-2018 de fecha 13 de julio de 2,018, he procedido a asesorar el trabajo de tesis elaborado por el estudiante **Cristian Josué Nij Roché** denominado **"Trabajo de Procedimientos Convenidos de un Fideicomiso General de Garantía Constituido con Patrimonio Privado en un Banco Nacional"**, el cual deberá presentar para someterse al Examen Privado de Tesis previo a optar al título de Contador Público y Auditor, en el grado académico de Licenciado.

En dicho trabajo el estudiante identificado anteriormente, desarrolla con bastante propiedad los aspectos de mayor relevancia del tema indicado, habiendo cubierto los contenidos básicos trazados en su plan de investigación.

Por lo anterior, recomiendo que el presente trabajo sea sometido al proceso de Examen Privado de Tesis, ya que reúne los requisitos profesionales exigidos por la Universidad de San Carlos de Guatemala y estimo que es un buen aporte para , estudiantes, profesionales y para todos aquellos interesados en conocer sobre el tema en mención.

Atentamente,

  
Lic. José Rolando Ortega Barreda  
Contador Público y Auditor  
Colegiado No. 1,833

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS  
DE GUATEMALA



FACULTAD DE  
CIENCIAS ECONÓMICAS  
Edificio "s-8"  
Ciudad Universitaria, Zona 12  
Guatemala, Centroamérica

J.D-TG. No. 0354-2019  
Guatemala, 03 de abril de 2019

Estudiante  
CRISTIAN JOSUÉ NIJ ROCHÉ  
Facultad de Ciencias Económicas  
Universidad de San Carlos de Guatemala

Estudiante:

Para su conocimiento y efectos le transcribo el Punto Quinto, inciso 5.1, subinciso 5.1.1 del Acta 06-2019, de la sesión celebrada por Junta Directiva el 26 de marzo de 2019, que en su parte conducente dice:

**"QUINTO: ASUNTOS ESTUDIANTILES**

**5.1 Graduaciones**

**5.1.1 Elaboración y Examen de Tesis**

Se tienen a la vista providencias y oficios de las Direcciones de Escuela de Contaduría Pública y Auditoría, Administración de Empresas y de Estudios de Postgrado; documentos en los que se informa que los estudiantes que se listan a continuación, aprobaron el Examen de Tesis, por lo que se trasladan las Actas de los Jurados Examinadores de Tesis y expedientes académicos.

Junta Directiva acuerda: 1º. Aprobar las Actas de los Jurados Examinadores de Tesis. 2º. Autorizar la impresión de tesis y la graduación a los siguientes estudiantes:

Escuela de Contaduría Pública y Auditoría

Estudiante: Registro Académico: Tema de Tesis:

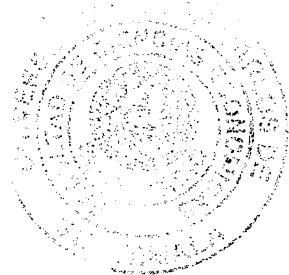
CRISTIAN JOSUÉ NIJ ROCHÉ	200812159-1	TRABAJO DE PROCEDIMIENTOS CONVENIDOS DE UN FIDEICOMISO GENERAL DE GARANTÍA CONSTITUIDO CON PATRIMONIO PRIVADO EN UN BANCO NACIONAL
-----------------------------	-------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

3º. Manifiestar a los estudiantes que se les fija un plazo de seis meses para su graduación".

"ID Y ENSEÑAD A TODOS"

LIC. CARLOS ROBERTO CABRERA MORALES  
SECRETARIO

m.ch



## DEDICATORIA

- A DIOS: Por ser la fuente de todo conocimiento y sabiduría
- A MIS PADRES Clementino Nij Velásquez y María Susana Roché, por ser un ejemplo de perseverancia, por su ayuda y amor incondicional
- A MIS HERMANOS Melvin Nij y Lisbeth Nij, por su apoyo incondicional
- A MI PRIMO Walter Escobar, por su apoyo incondicional durante la carrera y por ser un ejemplo de dedicación y esfuerzo.
- A MIS AMIGOS Esvin Santizo y Alfredo Santos, por sus consejos y ayuda a mi vida profesional y personal.
- A MI SOCIOS Abner Castañeda y Ronald Gonzáles, por su apoyo y ayuda durante la carrera.
- A La Facultad de Ciencias Económicas, por sus excelentes docentes y todo el personal administrativo que me otorgaron sus conocimientos y ayuda para culminar mis estudios.
- A La Universidad de San Carlos de Guatemala, a esta gloriosa casa de estudios, por haber permitido mi formación profesional.

## ÍNDICE DE CONTENIDO

	Página	
<b>INTRODUCCIÓN</b>	<b>I</b>	
<b>CAPÍTULO I</b>		
<b>BANCO DEL SISTEMA NACIONAL</b>		
1.1	Antecedentes históricos	1
1.2	Definición de banco	3
1.3	Tipo de capital	3
1.3.1	Bancos públicos	4
1.3.2	Bancos privados	4
1.3.3	Bancos mixtos	4
1.4	Sistema financiero en Guatemala	4
1.4.1	Estructura del sistema financiero	5
1.4.2	Evolución del sistema financiero	6
1.5	Marco regulatorio del sistema bancario en Guatemala	8
1.5.1	Constitución Política de la República de Guatemala	8
1.5.2	Ley de Bancos y Grupos Financieros y sus reformas, Decreto número 19-2002	9
1.5.3	Ley Orgánica del Banco de Guatemala y sus reformas, Decreto número 16-2002	9
1.5.4	Ley Monetaria y sus reformas, Decreto número 17-2002	10
1.5.5	Ley Contra el Lavado de Dinero u Otros Activos y sus reformas, Decreto número 67-2001	10
1.5.6	Ley Para Prevenir y Reprimir el Financiamiento del Terrorismo y sus reformas, Decreto número 58-2005	11
1.5.7	Ley de Libre Negociación de Divisas y sus reformas, Decreto número 94-2000	11

1.5.8	Ley de Actualización Tributaria, Libro I: Impuesto Sobre la Renta, Decreto número 10-2012	12
1.5.9	Ley del Impuesto al Valor Agregado, Decreto número 27-92	12
1.6	Operaciones y servicios bancarios	13
1.6.1	Operaciones activas	13
1.6.2	Operaciones pasivas	13
1.6.3	Operaciones de confianza	14
1.6.4	Pasivos contingentes	14
1.6.5	Servicios	14
1.7	Función de un banco como fiduciario	15
1.7.1	Constitución de un fideicomiso en un banco del sistema	15
1.7.2	Derechos del banco como fiduciario	15
1.7.3	Obligaciones del banco como fiduciario	16
1.7.4	Remoción de un banco como fiduciario	16

## **CAPÍTULO II**

### **FIDEICOMISO DE GARANTÍA**

2.1	Generalidades	17
2.2	Antecedentes históricos	18
2.3	Elementos del fideicomiso	20
2.3.1	Elementos personales	20
2.3.2	Elementos reales	22
2.4	Derechos y obligaciones de los elementos personales	23
2.4.1	Derechos del fideicomitente	23
2.4.2	Obligaciones del fideicomitente	24
2.4.3	Derechos del fideicomisario	25
2.5	Fines del fideicomiso	26
2.6	Plazo del fideicomiso	26

2.7	Clasificación de los fideicomisos	26
2.7.1	Fideicomiso de garantía	27
2.7.2	Fideicomiso de administración	29
2.7.3	Fideicomiso de inversión	30
2.7.4	De acuerdo al origen de sus fondos	31
2.8	El contrato de fideicomiso en Guatemala	32
2.8.1	Generalidades del fideicomiso y su uso en Guatemala	32
2.8.2	Antecedentes históricos del fideicomiso en Guatemala	33
2.8.3	Leyes que rigen al fideicomiso en Guatemala	35
2.8.4	Los elementos del fideicomiso establecidos en el Decreto número 2-70.	36
2.8.5	Elementos reales del fideicomiso en Guatemala	37
2.8.6	Clasificación de los fideicomisos que operan en Guatemala	38
2.8.7	Marco contractual del fideicomiso en Guatemala	40

### **CAPÍTULO III**

#### **TRABAJOS DE PROCEDIMIENTOS CONVENIDOS**

3.1	Definición del trabajo de procedimientos convenidos	43
3.1.1	Objetivo de un encargo de procedimientos convenidos	43
3.1.2	Principios generales de un compromiso de procedimientos convenidos	44
3.1.3	Definición de los términos del compromiso	45
3.1.4	Planificación de un trabajo de procedimientos previamente convenidos	46
3.1.5	Documentación	51
3.1.6	Procedimientos y evidencia	53
3.1.7	Informe sobre los hallazgos obtenidos	56



**CAPÍTULO IV**  
**TRABAJO DE PROCEDIMIENTOS CONVENIDOS DE UN FIDEICOMISO**  
**GENERAL DE GARANTÍA CONSTITUIDO CON PATRIMONIO PRIVADO**  
**EN UN BANCO NACIONAL**  
**(CASO PRÁCTICO)**

4.1	Antecedentes	58
4.2	Solicitud de servicios profesionales	60
4.3	Propuesta de Servicios Profesionales	62
4.4	Carta de Aceptación	68
4.5	Planificación Procedimientos Previamente Convenidos	70
4.6	Cuestionario de Control Interno	86
4.7	Programa de Procedimientos Convenidos	88
4.8	Trabajo de Campo	95
4.9	Informe sobre los hallazgos obtenidos	177
	<b>CONCLUSIONES</b>	<b>183</b>
	<b>RECOMENDACIONES</b>	<b>185</b>
	<b>REFERENCIA BIBLIOGRÁFICAS</b>	<b>187</b>

## INTRODUCCIÓN

El fideicomiso en Guatemala es una figura utilizada para administrar grandes cantidades de capitales, su frecuente uso se debe a la flexibilidad para adaptarse a cualquier forma de negocio para lograr el objetivo por el cual fue constituido, ya sea con fondos públicos o privados, la publicación realizada por la Superintendencia de bancos en su boletín informativo al 31 de diciembre de 2017, podemos encontrar que a esa fecha habían en total ochocientos cuarenta y siete (847) fideicomisos activos que administran un patrimonio fideicometido que asciende a veintitrés mil trescientos sesenta y cinco millones quinientos noventa y nueve mil quetzales (Q23,365,599,000).

Los fideicomisos se dividen en: Fideicomisos de Administración, Fideicomisos de Garantía y Fideicomisos de Inversión, cada uno con sus particularidades y formas de operar, aunado a esto también están las disposiciones legales de cada país que aumentan la complejidad de estos negocios.

Guatemala es un país en donde al contrato de fideicomiso se le trata como a una persona jurídica, otorgándole obligaciones y derechos. Por tal razón los fideicomisos deben de llevar una contabilidad separada de la entidad que lo administra, consecuentemente también crean la necesidad que estos sean revisados por una persona ajena al fideicomiso, trabajo que se le ha delegado al Contador Público y Auditor independiente.

El denominado fideicomiso de Garantía, clase de fideicomiso objeto de estudio en el presenta trabajo es un fideicomiso con una creciente demanda por parte del sector financiero bancario, como garantía para cubrir las necesidades de financiamiento que tienen las personas jurídicas e individuales para llevar a cabo sus proyectos o adquisición de bienes.

El capítulo I del presente trabajo se centra en la definición de un banco del sistema nacional, repasando los antecedentes históricos, el marco regulatorio del sistema bancario en Guatemala, sus operaciones y servicios, y la función de un banco del sistema nacional como fiduciario.

El segundo capítulo trata sobre las generalidades del fideicomiso para poder obtener una idea de la complejidad de este contrato. Primero se conocerá su historia, y conforme el lector avance en el documento encontrará los elementos personales, elementos reales, derechos y obligaciones de las partes relacionadas hasta llegar al estudio de la legislación aplicable a los fideicomisos en Guatemala y su forma de operar en el país.

En el capítulo III se incluyen los principales conceptos utilizados para la elaboración de un Trabajo de Procedimientos Convenidos, partiendo que el objetivo de realizar un trabajo de esta naturaleza es que el auditor se compromete a aplicar procedimientos que son propios de la auditoría y sobre los cuales han convenido el auditor, la organización, y terceros, para informar sobre los hallazgos basados en los hechos.

El capítulo IV se realiza un trabajo de procedimientos convenidos de un fideicomiso general de garantía constituido con patrimonio privado en un banco nacional, aplicando la teoría expuesta en el capítulo III, el conocimiento de la función de un banco como fiduciario y del contrato del fideicomiso.

Finalmente, se presentan las conclusiones y recomendaciones derivadas de la presente investigación, a las cuales se llegaron, así como las referencias bibliográficas que fueron consultadas.

## **CAPÍTULO I**

### **BANCO DEL SISTEMA NACIONAL**

Un banco del sistema nacional se refiere a una entidad de crédito y débito autorizada por la Junta Monetaria de Guatemala para poder realizar actividades de intermediación financiera y prestación de servicios bancarios.

#### **1.1 Antecedentes históricos**

En el año de 1893, específicamente el 24 abril, mediante el Decreto 208-1893, emitido por la Asamblea Legislativa de Guatemala, se concedió la autorización para que se realizara la fundación de un nuevo Banco Agrícola Hipotecario, el cual correspondió a un banco distinto al que fue fundado por el Gobierno de Guatemala en el año de 1874, firmado y autorizado por Justo Rufino Barrios.

“Por medio del Decreto Legislativo 208-1893, del 24 de abril de 1893, la Asamblea Nacional Legislativa de la República de Guatemala decretó: ‘Artículo 1: Se concede autorización a los señores Valentín Kleinschmidt, Manuel Herrera y Antonio Aguirre y demás asociados, para fundar una sociedad anónima de Crédito que se denominará Banco Agrícola Hipotecario... La concesión bancaria fue finalmente por treinta años (1894-1924). El capital autorizado fue de doce millones de pesos.’ (20:42)

En el año de 1926 se realizó la reforma bancaria en Guatemala, por ley, le fueron suprimidos a seis bancos la potestad de la emisión de billetes, entonces, fue creado el Banco Central de Guatemala como establecimiento de emisión, giro y descuento, de carácter privado y con participación del Estado como accionista. Esta reforma culminó durante el mandato del General José María Orellana, y fue conducida en su etapa final por un equipo bajo el liderazgo del

Licenciado Carlos O. Zachrisson, que trabajó sobre la base de los estudios técnicos elaborados por el profesor Edwin Walter Kemmerer, de la Universidad de Princeton.

En el año de 1924 fue promulgada la Ley Monetaria de la República de Guatemala, que daba vida a la nueva unidad monetaria, el Quetzal, bajo el régimen del patrón oro clásico.

Cuatro años después de haberse culminado la reforma monetaria de Guatemala, el 04 de diciembre de 1929, el Señor Presidente de la República de Guatemala, en ese entonces el General Lázaro Chacón, emitió el Decreto No. 1040, mediante el cual se promulgó la Ley de Creación de El Crédito Hipotecario Nacional de Guatemala. Diez meses después, el 6 de octubre de 1930, se inauguró la institución; y el día 07 del mismo mes y año, era emitido el Decreto No. 1098, con el cual se otorgaba vigencia a su Ley Reglamentaria.

“La nueva institución fue dotada con un capital de un millón y medio de quetzales, distribuidos así: Un millón de capital pagado y quinientos mil quetzales como fondo inicial de reserva. Contaría además, para financiar sus operaciones activas, con el producto de la colocación de sus bonos y con parte de las utilidades que obtuviera, ya que, en determinadas circunstancias, establecidas por la propia Ley, el excedente de tales utilidades debía ser enterado al Gobierno de la República.” (25:1)

El 12 de mayo de 1964, bajo la administración del Jefe de Gobierno Enrique Peralta Azurdia se emitió el decreto-ley número 208 que contiene la Ley de Sociedades Financieras

Finalmente el 13 de mayo del año 2002 se publica el Decreto 19-2002 que contiene la "Ley de Bancos y Grupos Financieros" y como lo establece en su artículo 1 la ley se realizó con el objeto de regular lo relativo a la creación, organización, fusión, actividades, operaciones, funcionamiento, suspensión de operaciones y liquidación de bancos y grupos financieros, así como al establecimiento y clausura de sucursales y de oficinas de representación de bancos extranjeros.

### 1.2 Definición de banco

Un banco es una institución de tipo financiero de depósito y créditos, administra el dinero que les deja en custodia sus clientes y utiliza éste para prestárselo a otros individuos o empresas aplicándoles una tasa de interés, a esta actividad se le denomina intermediación financiera.

"Un banco se define como una institución financiera de intermediación que recibe fondos en forma de depósito de las personas que poseen excedentes de liquidez, utilizándolos posteriormente para operaciones de préstamo a personas con necesidades de financiación, o para inversiones propias. Presta también servicios de todo tipo relacionados con cualquier actividad realizada en el marco de actuación de un sistema financiero" (20:45).

### 1.3 Tipo de capital

La clasificación habitual que suelen hacer los distintos tipos de bancos se realiza en función del origen de los fondos con el que se constituye la entidad bancaria y sus propietarios, en este sentido se pueden mencionar:

### 1.3.1 Bancos públicos

Estos bancos son aquellos cuyo capital es aportado por el Estado de un país, y por lo tanto, es quien controla el accionariado, un ejemplo de este tipo de bancos en el Banco Crédito Hipotecario Nacional de Guatemala, constituido por el Decreto No. 1040 emitido por el entonces General Lázaro Chacón.

### 1.3.2 Bancos privados

Son entidades o estructuras jurídicas que trabajan con autonomía propia, el capital lo aportan accionistas particulares ya sea de capital nacional o extranjero.

### 1.3.3 Bancos mixtos

Son aquellos bancos que su capital se origina de la economía mixta, estas entidades se constituyen con aportaciones estatales y de capital privado nacional o extranjero. Estas sociedades de economía mixta se rigen por las reglas del derecho privado y las de jurisdicción ordinaria, salvo una disposición legal que dictamine lo contrario.

## 1.4 Sistema financiero en Guatemala

El sistema financiero de Guatemala se refiere a un mercado financiero organizado y puede definirse como el conjunto de instituciones que recogen, administran y dirigen el ahorro así como la inversión, dentro de una unidad política y económica, cuyo establecimiento es regido por la legislación que regula las transacciones de activos financieros y por lo mecanismo e instrumentos que permiten la transferencia de esos activos entre ahorrantes, inversionistas o los usuarios del crédito.

#### 1.4.1 Estructura del sistema financiero

“El sistema financiero de Guatemala tiene dos segmentos. El sector financiero formal (regulado), que está conformado por instituciones cuya autorización es de carácter estatal, bajo el criterio de caso por caso, y que están sujetas a la supervisión de la Superintendencia de Bancos, órgano facultado para tal fin. Este sector abarca un sistema bancario y uno no bancario. El primero incluye a los bancos comerciales y a las sociedades financieras, estas últimas, definidas por ley como instituciones especializadas en operaciones de banca de inversión (no captan depósitos y sus operaciones activas son de largo plazo). Por su parte, el sistema financiero no bancario se rige por leyes específicas y está conformado por los Almacenes Generales de Depósito, Compañías de Seguros, Compañías de Fianzas, Casas de Cambio; además, por el Instituto de Fomento Municipal (INFOM) y el Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas (FHA).” (24:2)

“Asimismo, existen instituciones que realizan intermediación financiera cuya autorización responde a una base legal genérica (Código de Comercio) y que no se encuentran bajo la vigilancia y supervisión de la Superintendencia de Bancos. Los intermediarios financieros que conforman este sector, usualmente innovadores, proporcionan los servicios que, por ley, les era prohibido prestar a las entidades reguladas. Entre estos intermediarios puede mencionarse a los “off-shore”, que financian operaciones de comercio; así también las asociaciones de crédito, compañías emisoras y operadoras de tarjetas de crédito y débito, cooperativas de ahorro y crédito, organizaciones no gubernamentales (ONG’s) y otros tipos de cooperativas que proporcionan diversos servicios financieros en las áreas rurales.” (25:1)



#### 1.4.2 Evolución del sistema financiero

La evolución del sistema financiero en Guatemala se llevó a cabo de la siguiente forma:

##### a) Entorno macroeconómico de la industria bancaria guatemalteca

“La economía guatemalteca en la década de los noventa registró un ciclo de altibajos en su crecimiento económico. Por ejemplo, en 1992, 1995 y 1998 se registraron expansiones de la actividad económica con tasas de crecimiento de aproximadamente 5% en términos reales. No obstante, luego de esas expansiones del ciclo económico, se registraron desaceleraciones. Son comunes los factores que incidieron, durante el período, tanto en los procesos de auge como en los de desaceleración. Entre los principales factores que influenciaron el auge económico están: el incremento de la demanda interna, principalmente por el crecimiento del consumo privado; y, el incremento en la actividad comercial vía mayores exportaciones. Por su parte, entre los factores que determinaron los procesos de desaceleración están los siguientes: la disminución en el dinamismo de las exportaciones; la sobreoferta de productos primarios en el mercado internacional; desventaja en los términos de intercambio derivado de bajas en los precios internacionales de los productos exportables; el nivel de las tasas activas del sistema bancario, que influyeron directamente en una reducción de la inversión; caída en la demanda de productos guatemaltecos por parte del resto de los países centroamericanos, que al igual que Guatemala registraron tasas de crecimiento económico desfavorables; y, factores de carácter político, que incrementaron la incertidumbre de los agentes económicos.” (20:1)

##### b) Tasas activa y pasiva: margen promedio

“El nivel registrado en el período de 1990 al año 2000 de la tasa pasiva, no sufrió un incremento significativo respecto a 1989, comparado con el ajuste

hacia el alza que experimentó la tasa activa; por el contrario, la tasa pasiva evidenció a partir de 1994 un comportamiento descendente bastante considerable, llegando a alcanzar en 1997 el nivel más bajo del período (5.0%). En cuanto al comportamiento de la tasa activa, ésta tuvo una variabilidad más acentuada con relación a la tasa pasiva, registrando un fuerte ascenso de 1989 a 1990 ubicándose durante este año en 22.6%, con un incremento de 6.6 puntos porcentuales. En 1992, dicha tasa descendió a 21.2%. Sin embargo, en 1993, la tasa activa llega a ubicarse en 25.7%, siendo este el nivel más alto de todo el período. Posteriormente se evidencia una caída de esta, hasta ubicarse durante el año 2000 en 20.0%.

c) Dimensión y monetización del sistema

“Desde una perspectiva sectorial, el funcionamiento del sistema financiero, pese al volumen reducido de fondos que intermedia, presenta un número relativamente elevado de entidades y sucursales con relación al inicio del período. En ese sentido, el sistema financiero guatemalteco registró en los últimos diez años un crecimiento persistente en cuanto al número de instituciones y a su infraestructura física. En efecto, han surgido nuevos intermediarios en el sector, en 1989 existían 20 bancos, mientras que en el 2000 se registró un total de 32.” (24:1)

d) Liberalización financiera

“En 1989, la Junta Monetaria dejó en libertad a los bancos del sistema para fijar las tasas de interés. Además, se autorizó la constitución de depósitos interbancarios y se flexibilizó la política cambiaria.

El proceso de liberalización entró en una etapa más formal cuando en septiembre de 1993 la Junta Monetaria aprobó la Matriz del Programa de

Modernización Financiera, dentro del cual se incluyó el objetivo de liberalización financiera acompañado de la diversificación de la oferta de productos y servicios bancarios. Por otro lado, también se puso énfasis en el fortalecimiento de la supervisión financiera. Con esto se pretendía elevar la competitividad y eficiencia funcional del sistema financiero y mejorar la asignación de recursos, aumentar las corrientes de ahorro interno y externo y reducir los costos y márgenes de intermediación financiera.

Otro elemento importante fue la aprobación del reglamento sobre divulgación de información acerca de las operaciones de las instituciones financieras, considerando que los agentes económicos y el público en general deben contar con datos para orientar sus decisiones de ahorro e inversión. También se aprobó el Plan General de Reorganización de la Superintendencia de Bancos, con el propósito de asegurar su independencia para el cumplimiento de sus funciones de vigilancia e inspección.” (24:1).

### 1.5 Marco regulatorio del sistema bancario en Guatemala

Dentro de las leyes que regulan al sistema bancario en Guatemala se encuentran:

#### 1.5.1 Constitución Política de la República de Guatemala

Es la ley suprema de la República de Guatemala, en la cual se rige todo el Estado y sus demás leyes.

Artículo 132. “Es potestad exclusiva del Estado, emitir y regular la moneda, así, como formular y realizar las políticas que tiendan a crear y mantener condiciones cambiarias y crediticias favorables al desarrollo ordenado de la economía nacional. Las actividades monetarias, bancarias y financieras, estarán organizadas bajo el sistema de banca central, el cual ejerce vigilancia

sobre todo lo relativo a la circulación de dinero y a la deuda pública”. Dirigirá este sistema la Junta Monetaria de la que depende el Banco de Guatemala, entidad autónoma con patrimonio propio, que se regirá por su Ley Orgánica y Ley Monetaria.

#### 1.5.2 Ley de Bancos y Grupos Financieros y sus reformas, Decreto número 19-2002

Dentro del contenido de esta ley se encuentra regulado la intermediación financiera que consiste en las actividades que realizan los bancos y grupos financieros y que consisten en la captación de dinero, o cualquier instrumento representativo del mismo, del público, como por ejemplo la recepción de depósitos, colocación de bonos, título.

Esta ley se basa en la autorización y organización de grupos financieros, entendiéndose como grupo financiero a la agrupación de dos o más personas jurídicas que realizan actividades de naturaleza financiera, también se encuentran reguladas las empresas especializadas en servicios financieros y empresas de apoyo al giro bancario, cada una de ellas son supervisadas por la Superintendencia de Bancos y realizan diferentes operaciones que son de ayuda y apoyo para llevar a cabo de una forma eficiente las operaciones con más rapidez para los usuarios.

#### 1.5.3 Ley Orgánica del Banco de Guatemala y sus reformas, Decreto número 16-2002

La Junta Monetaria vela por la liquidez y solvencia del sistema bancario nacional y con ello asegura la estabilidad y fortalecimiento del sistema financiero nacional, esta tarea la realiza mediante el Banco de Guatemala quién está regido por su ley Orgánica, según el artículo 26 de esta ley establece que el Banco de Guatemala deberá “velar por la liquidez y solvencia del sistema

bancario nacional; así como reglamentar los aspectos relativos al encaje bancario y al depósito legal” (12:7)

En el artículo 3 de esta ley se establece como objetivo fundamental del Banco de Guatemala el promover la estabilidad en nivel general de precios y el artículo 4 establece que las funciones de la institución se ejercerán privilegiando el logro del citado objetivo.

#### 1.5.4 Ley Monetaria y sus reformas, Decreto número 17-2002

Esta ley establece como unidad monetaria de Guatemala se denomina Quetzal, que el símbolo monetario del Quetzal se representa por la letra “Q”. También le otorga la potestad de emisión de billetes y monedas dentro del territorio de la República de Guatemala únicamente al Banco de Guatemala.

#### 1.5.5 Ley Contra el Lavado de Dinero u Otros Activos y sus reformas, Decreto número 67-2001

Guatemala es un país en vía de desarrollo y para mejorar su economía necesita atraer inversión del extranjero. El Grupo de Acción Financiera Internacional conocido por sus siglas GAFI es una institución que califica a todos los países en materia de lavado de dinero. Para que Guatemala no sea incluido dentro de la lista de países no cooperantes debe cumplir dentro de su ordenamiento jurídico con los requisitos mínimos establecidos en las 40 Recomendaciones del GAFI.

Todas las instituciones financieras del país deben de cumplir con lo estipulado en la Ley contra el Lavado de Dinero u Otros Activos y con las instrucciones emitidas por la Intendencia de Verificación Especial -IVE- (dependencia de la Superintendencia de Bancos) para no ser sancionadas por medio de multas. El reglamento de la ley Contra el Lavado de Dinero u Otros Activos establece que previo se dará audiencia a la persona obligada para que exponga los motivos

que dieron lugar al incumplimiento y las pruebas de descargo que crea convenientes.

1.5.6 Ley Para Prevenir y Reprimir el Financiamiento del Terrorismo y sus reformas, Decreto número 58-2005

Esta es una ley declarada como de interés público y tiene por objeto el adoptar medidas para la prevención y la represión del financiamiento del terrorismo. El financiamiento del terrorismo es considerado delito de lesa humanidad y contra el derecho internacional.

1.5.7 Ley de Libre Negociación de Divisas y sus reformas, Decreto número 94-2000

El objeto de esta ley es para que las empresas y negocios puedan participar eficazmente en el nuevo orden cambiario internacional, a fin de no quedarse rezagado o en desventaja con respecto a sus principales socios comerciales en especial con los demás países de la región, para ellos es sumamente necesario que Guatemala cuente con un marco jurídico de orden cambiario actualizado y flexible.

Según esta ley el quetzal se deberá emplear como moneda de cuenta y medio de pago en todo acto o negocio de contenido dinerario, lo que permite la legalización de la intermediación financiera en monedas extranjeras, contribuir a eliminar costo de transacción en las operaciones habituales y facilitar la diversificación de decisiones tanto de inversión así como de ahorro de los agentes económicos.

1.5.8 Ley de Actualización Tributaria, Libro I: Impuesto Sobre la Renta,  
Decreto número 10-2012

Es una ley que contiene 181 artículos y que reforma a la Ley del Impuesto Sobre la Renta, Ley Aduanera Nacional, Ley del Impuesto al Valor Agregado, Ley del Impuesto Sobre Circulación de Vehículos Terrestres, Marítimos y Aéreos, Ley del Impuesto de Timbres Fiscales y Papel Sellado Especial Para Protocolos, y al Impuesto Específico a la Primera Matrícula de Vehículos Automotores Terrestres.

El objetivo de esta Ley es proveer al Estado de Guatemala de mayores recursos económicos que permitan avanzar y garantizar en el desarrollo de áreas como salud, educación y la seguridad de los habitantes.

1.5.9 Ley del Impuesto al Valor Agregado, Decreto número 27-92

Esta ley se emitió con el objeto de ampliar el ámbito de aplicación del tributo, incorpora nuevos contribuyentes, elimina exenciones, facilitar a la administración tributaria el cumplimiento de sus atribuciones y le entrega nuevos y más eficientes elementos de control para permitirle al Gobierno de Guatemala cumplir con sus objetos de desarrollo económico y social

En el artículo número 7, numeral 4, se otorga exención de este impuesto a los servicios que presten las instituciones fiscalizadas por la Superintendencia de Bancos y las bolsas de valores autorizadas para operar en el país.

Posteriormente en el numeral 8 del artículo 7 también se otorga exención del Impuesto al Valor Agregado la constitución de fideicomisos y la devolución de los bienes fideicometidos al fideicomitente, no obstante los actos gravados conforme a esta ley que efectúe el fiduciario quedan afectos al pago del impuesto.

## 1.6 Operaciones y servicios bancarios

Las operaciones bancarias son realizadas por un conjunto de instituciones financieras con actividad bancaria; los servicios bancarios son aquellos productos ofertados por una institución financiera y que generalmente están enfocados al ahorro y crédito.

Las operaciones se dividen en activas, pasivas, operaciones de confianza, pasivos contingentes y servicios.

### 1.6.1 Operaciones activas

Son las operaciones en las que el banco entrega bienes dinerarios a sus clientes y estos contraen una obligación.

- a) "Otorgar Créditos."
- b) "Realizar descuento de documentos."
- c) "Otorgar financiamiento en operaciones de cartas de crédito comerciales y stand bye."
- d) "Conceder anticipos para exportación."
- e) "Emitir y operar tarjeta de crédito."
- f) "Realizar arrendamiento financiero."
- g) "Realizar factoraje."
- h) "Invertir en títulos valores emitidos y/o garantizados por el Estado, por los bancos autorizados de conformidad con esta Ley o por entidades privadas."
- i) "En el caso de la inversión en títulos valores emitidos por entidades privadas, se requerirá aprobación previa de la Junta Monetaria." (12:13)

### 1.6.2 Operaciones pasivas

Son las operaciones en las que el banco capta bienes dinerarios del público.

- a) "Recibir depósitos monetarios."
- b) "Recibir depósitos a plazo."



- c) "Recibir depósitos de ahorro."
- d) "Crear y negociar bonos y/o pagarés, previa autorización de la Junta Monetaria."
- e) "Obtener financiamiento del Banco de Guatemala, conforme la ley orgánica de éste."
- f) "Obtener créditos de bancos nacionales y extranjeros."
- g) "Crear y negociar obligaciones convertibles."
- h) "Crear y negociar obligaciones subordinadas"
- i) "Realizar operaciones de reporto como reportado." (12:13)

#### 1.6.3 Operaciones de confianza

Son contratos privados entre el banco y sus clientes en los cuales se pacta realizar un procedimiento específico con los bienes afectos al contrato.

- a) "Cobrar y pagar por cuenta ajena."
- b) "Recibir depósitos con opción de inversiones financieras."
- c) "Comprar y vender títulos valores por cuenta ajena."
- d) "Servir de agente financiero, encargándose del servicio de la deuda, pago de intereses, comisiones y amortizaciones."

#### 1.6.4 Pasivos contingentes

Son servicios de respaldo financiero que el banco otorga a sus clientes.

- a) "Otorgar garantías."
- b) "Prestar Avals."
- c) "Otorgar fianzas."
- d) "Emitir o confirmar cartas de crédito comerciales y stand bye."

#### 1.6.5 Servicios

Operaciones en los que el banco cobra una comisión por la prestación de un servicio.

- a) "Actuar como fiduciario."
- b) "Comprar y vender moneda extranjera, tanto en efectivo como en documentos."
- c) "Apertura de cartas de crédito."
- d) "Efectuar operaciones de cobranza."
- e) "Realizar transferencia de fondos."
- f) "Arrendar cajillas de seguridad."

#### 1.7 Función de un banco como fiduciario

El banco Fiduciario es aquella entidad financiera encargada de un fideicomiso y de la propiedad de los bienes que integran el fideicomiso, a solicitud del fideicomitente o de un tercero, sea este fideicomisario o beneficiario.

##### 1.7.1 Constitución de un fideicomiso en un banco del sistema

Los fideicomisos como lo indica el artículo 771 del Código de Comercio de Guatemala, deberán de constituirse por medio de escritura pública, debiendo constar la aceptación del fiduciario y consignar el valor estimativo de los bienes en la misma escritura pública.

##### 1.7.2 Derechos del banco como fiduciario

Según lo establece el artículo 783 del Código de comercio, el fiduciario posee los siguientes derechos.

Primero: ejercitar las facultades y efectuar todas las erogaciones que se requiera para el cumplimiento del fideicomiso, salvo las limitaciones que establezca la ley o que contenga el documento constitutivo.

Segundo: ejercitar todas las acciones que pueden ser necesarias para la defensa del patrimonio fideicometido.

Tercero: otorgar mandatos especiales.

Cuarto: percibir remuneración por sus servicios, cobrar preferentemente su remuneración de los ingresos del fideicomiso.

Quinto: los demás que sean necesarios para el cumplimiento del fin del fideicomiso.

#### 1.7.3 Obligaciones del banco como fiduciario

En el artículo 785 del código de comercio se establecen las siguientes obligaciones del fiduciario.

Primero: Ejecutar el fideicomiso de acuerdo con su constitución y fines.

Segundo: desempeñar su cargo con la diligencia debida, y únicamente podrá renunciarlo por causas graves que deberán ser calificadas por un Juez de Primera Instancia.

Tercero: tomar posesión de los bienes fideicometidos, en los términos del documento constitutivo y velar por su conservación y seguridad.

Cuarto: llevar cuenta detallada de su gestión, en forma separada de sus operaciones y rendir cuenta e informes a quien corresponda, por lo menos anualmente o cuando el fideicomitente o el fideicomisario se lo requiera.

Quinto: Las demás inherentes a la naturaleza de su cargo.

#### 1.7.4 Remoción de un banco como fiduciario

El banco será removido como fiduciario si no cumple con las instrucciones contenidas en el documento constitutivo del fideicomiso, si no desempeña su cargo con la diligencia debida y si tiene intereses antagónicos con los del fiduciario.

## **CAPÍTULO II**

### **FIDEICOMISO DE GARANTÍA**

El contrato de fideicomiso es considerado como una estructura jurídica por medio del cual una persona traslada sus bienes a otra llamada fiduciaria, para que esta los administre y que los beneficios obtenidos de dicha administración sean trasladados al mismo fideicomitente o a un tercero llamado fideicomisario.

#### **2.1 Generalidades**

El fideicomiso se considera como un contrato en virtud del cual “una persona traspasa a otra, en propiedad fiduciaria, bienes de cualquier tipo, para que los administre en favor de un tercero; constituyéndose así un patrimonio separado del patrimonio del transmitente; del adquirente y del beneficiario en favor del cual se administra”. (13:5)

El contrato de fideicomiso es un contrato legal, sin embargo en Latinoamérica algunos países suelen clasificarlo como una persona jurídica a quién se le atribuyen obligaciones y derechos, tal es el caso de Ecuador y Guatemala en donde se le da un tratamiento tributario a la figura, en el caso de Guatemala encontramos el artículo 792 del Decreto 2-70 que dice “El documento constitutivo del fideicomiso y traslación de bienes en fideicomiso al fiduciario, estarán libres de todo impuesto; igualmente, queda exonerada de todo impuesto la devolución de los bienes fideicomitados al fideicomitente, a la terminación del fideicomiso.

El contrato o acto por el cual el fiduciario traspase o enajene bienes al fideicomisario o a terceros, queda sujeto a todos los impuestos que estuvieren

vigentes en la fecha del acto o contrato, pero en caso de fideicomisos testamentarios, en lo que se refiere a inmuebles, el impuesto se graduará según el parentesco del fideicomitente con el respectivo fideicomisario”

Lo anterior demuestra que el fideicomiso en algunos países de Latinoamérica no queda resumido solo a un acto contractual, por el contrario como se mencionó anteriormente es una estructura jurídica, en el que intervienen elementos personales, elementos reales así como derechos y obligaciones.

Para comprender mejor el contrato a continuación se desarrolla una pequeña reseña histórica sobre su origen y su evolución.

## 2.2 Antecedentes históricos

El fideicomiso generalmente se le atribuye su origen al Derecho Romano, sin embargo debe considerarse también la influencia del Derecho Inglés sobre esta figura.

El contrato de fideicomiso tiene origen en el antiguo derecho romano con las figuras Pactum Fiduciae y Fideicomissum. El Pactum Fiduciae “implicó un acuerdo con la obligación para el adquirente de transmitir los bienes en determinadas circunstancias” (22:7) a diferencia del fideicomissum que era un contrato que se utilizó para trasladar los bienes de una persona difunta a otra. “En lo más fundamental consistía en que una persona transfería a otra, por vía testamentaria, uno o más bienes con el objeto de que ésta, figurando externamente como propietario, los empleara en beneficio de otra u otras personas a las cuales, más adelante, si ello era posible, debían serles transmitidos los bienes.” (22:11)

Pero fue hasta la era de Octavio Augusto cuando se consideró al fideicomiso como figura jurídica. “El fideicomiso surgió como figura jurídica para superar la falta de testamenti factio pasiva respecto a los legados de Peregrini, de las personae incertae y de las ciudades. Como tales encargos de confianza no revestían forma solemne, y se podían hacer no sólo en testamento o codicilo sino también de palabra. Por tanto, también se podían revocar de cualquier forma. Esa misma ausencia de forma permitía que el fiduciario pudiese ser cualquier persona; el heredero testamentario o intestato, un legatario, otro fideicomisario. Como tal encargo de confianza, no tenía acción para sancionar su incumplimiento por parte del fiduciario, hasta que Octavio Augusto encomendó su cumplimiento a los cónsules otorgándoles para tal finalidad jurisdicción extra ordinem”. (22:51)

La influencia del derecho Inglés al fideicomiso inicia con la figura los “Uses, en los cuales se verificaba la transmisión de un bien a un tercero con obligación de conciencia en favor del transmisor u otro beneficiario”. (22:16), esta figura evolucionó en la Edad Media cuando Gran Bretaña recuperó valiosa parte del derecho romano que ya había sido abandonado. Por lo anterior “y por una deducción lógica podría pensarse que la influencia del pensamiento jurídico romano tuvo que ser muy fuerte. Por ello, en todo caso, la probabilidad muy fundada de que (Uses) hubiese sido antecedente efectivo del nacimiento del Trust”. (22:18).

El Dr. Sergio Rodríguez Azuero menciona cuatro etapas en la vida del *Trust* presentadas a continuación:

- a) De la aparición de los uses hasta principios del Siglo XV
- b) De principio del Siglo XV a la promulgación de la Ley de Uses
- c) De la Ley de Usos a fines del siglo XVIII
- d) De fines del siglo XVII a la época contemporánea: en esta última “como aspecto importante debe destacarse *The Trust Act* de 1,893,

compilación de la jurisprudencia sobre la materia que por el largo período que abarca y la madurez que alcanza la figura”. (22:22)

Con el pasar de los años fue adoptando diferentes características, concluyendo que el fideicomiso en Latinoamérica ha sido influenciado por la figura *Trust* de Estados Unidos de América, el Dr. Roberto Goldschmidt hace énfasis en: “la contribución más característica y más valiosa proporcionada por el derecho angloamericano a la teoría general del derecho, ha sido el fideicomiso (trust)”. (17:30)

### 2.3 Elementos del fideicomiso

Los elementos del fideicomiso se dividen en dos grupos, los elementos personales y los elementos reales.

#### 2.3.1 Elementos personales

En todo contrato de fideicomiso intervienen necesariamente tres elementos personales: **el fideicomitente, el fiduciario y el fideicomisario**. Los primeros dos son necesarios para que el contrato de fideicomiso pueda existir, el fideicomisario por el contrario puede que no suscriba el contrato al momento de otorgarse el mismo, pero debe estar definido como tal en el contrato.

En ocasiones suele darse la particularidad que el fideicomitente sea fideicomisario, por lo cual debe prestarse mucha atención en que calidad actúa para no crear confusiones.

Por regla general en muchos países no se permite que una misma persona física o jurídica sea fiduciario y a la vez fideicomisario, por el hecho de que esto generaría conflicto de intereses y sería en perjuicio del fideicomitente

e) Fideicomitente

Este puede ser una persona natural o jurídica que traslada cualquier tipo de bien, sean estos muebles o inmuebles, derechos de cobro, contratos de ventas. A otra con el fin de que este los administre de conformidad con el contrato pactado.

Entre otras definiciones tenemos la siguiente: "Es la persona física o jurídica que constituye el Contrato de Fideicomiso y que traspasa bienes de su patrimonio, en propiedad fiduciaria al fiduciario, para el cumplimiento de los fines para los cuales fue creado el fideicomiso". (17:16)

f) Fideicomitente adherente

Este es aquella persona natural o jurídica que por diversas razones se integra o se adhiere al Fideicomiso después de que se ha constituido éste; es importante mencionar que para poder ser considerado fideicomitente o fideicomitente adherente es indispensable que traslade cualquier tipo de bien a la fiduciaria, de lo contrario no puede clasificarse como tal a la persona natural o jurídica.

g) Fiduciario o fiduciaria

Es la persona natural o jurídica que recibe los bienes en concepto de patrimonio fideicometido, es la encargada de administrarlos como se describe en el contrato de constitución y tiene el derecho a una remuneración por la administración del patrimonio.

El fiduciario asume el papel de un buen padre de familia con bienes propios con respecto al patrimonio fideicometido, asignándoles entre estas obligaciones:



- Cumplir con los fines del fideicomiso, dentro de los términos contractuales y de licitud, que señala el ordenamiento jurídico.
- Guardar el secreto fiduciario.
- Contabilizar individualmente cada negocio fiduciario que tenga en sus manos, separando cada patrimonio fideicometido de su propio patrimonio de las partes que interviene en el fideicomiso rendir cuentas de su gestión como administrador y ejecutor del fideicomiso.
- Pagar los impuestos, tasas y otras cargas que pesen sobre los bienes fideicometidos

#### h) Fideicomisario

Es la persona jurídica o natural que recibe los beneficios del contrato de fideicomiso, es importante mencionar que en determinadas ocasiones el fideicomitente también funge como fideicomisario dependiendo de la operación del fideicomiso. El fideicomisario puede ser cualquier persona individual o jurídica que tenga la capacidad de adquirir derechos. No es necesario para la validez del fideicomiso que el fideicomisario sea individualmente designado en el mismo, siempre que en el documento constitutivo del fideicomiso se establezcan normas o reglas para su determinación posterior.

#### 2.3.2 Elementos reales

Los elementos reales “radican en la transmisión plena de derechos, ya reales, como la propiedad, o personales, como la titularidad de un crédito por parte del fiduciante al fiduciario, en forma de constituirlo frente a terceros como dueño o titular sin limitación alguna frente a sí mismo, apenas con las que surgen del pacto obligatorio”. (22:169)

Estos elementos reales pueden ser bienes muebles, inmuebles, carteras de créditos, Derechos posesorios, Flujos de efectivos futuros, entre otros. Todos aquellos de los que se tenga la certeza de su existencia presente o futura; cuando se refiere a existencia se pueden mencionar como cosechas de granos, frutas o vegetales que al constituirse el fideicomiso no existan pero se tiene la certeza de su futura aportación, claro está que hay un riesgo a cambios climáticos o desastres naturales, pero esos son parte del riesgo fiduciario y se podría contratar una póliza para reducirlo, estos detalles se ampliarán conforme se avanza en este documento.

A todos estos elementos aportados al patrimonio se le denomina *Patrimonio fideicometido*

a) Patrimonio fideicometido

El patrimonio fideicometido son los bienes que el fideicomitente traslada a la fiduciaria, este patrimonio debe ser registrado por separado del patrimonio de la fiduciaria; es considerado como un patrimonio autónomo.

## 2.4 Derechos y obligaciones de los elementos personales

Como sucede en todo contrato, las partes involucradas obtienen derechos pero también adquieren obligaciones, por lo anterior se detallarán los derechos y obligaciones del fideicomitente y fideicomisario.

### 2.4.1 Derechos del fideicomitente

Como derechos del fideicomitente se encuentran los siguientes:

a) Revocar al Fideicomiso

Todo fideicomitente puede reservarse en la escritura de constitución la posibilidad de revocar el fideicomiso con el objeto de poner fin al encargo. Sin

embargo algunos fideicomisos no se pueden revocar, tal es el caso del fideicomiso de garantía que por tener intereses de carácter patrimonial de un tercero, su constitución se realiza en forma irrevocable.

b) Ejercer la acción de responsabilidad contra el fiduciario

El fideicomitente puede discutir los actos del fiduciario ante juez competente y exigir la responsabilidad e indemnización por daños y perjuicios en el caso de que éstos se produzcan para el patrimonio fideicometido, cuando sea por negligencia o mala administración por parte del fiduciario.

c) Solicitar la remoción del fiduciario

En este caso se solicita una sustitución de fiduciario que puede darse por la incapacidad o mala conducta del fiduciario o por mutuo acuerdo entre las dos partes.

d) Devolución de los bienes

En el caso de que los bienes no estén garantizando ninguna obligación crediticia el fideicomitente puede solicitar la devolución de los bienes aportados al fideicomiso, es importante mencionar que la devolución total de los bienes tiene como consecuencia la liquidación del mismo porque el fideicomiso no puede existir sin patrimonio fideicometido.

#### 2.4.2 Obligaciones del fideicomitente

Las obligaciones del fideicomitente son:

a) Remuneración

El fideicomitente tiene la obligación de remunerar al fiduciario por la gestión de administración del fideicomiso. Las condiciones y períodos de la remuneración serán pactadas en el instrumento constitutivo del fideicomiso.

#### b) Reembolsar los gastos

Debe reembolsar los gastos en que haya incurrido el fiduciario por la administración del fideicomiso, en caso no se reembolse el fiduciario puede optar por saldar los gastos con el patrimonio fideicometido, siempre y cuando este así pactado en el instrumento constitutivo del fideicomiso de lo contrario no puede utilizar el patrimonio para saldar estos gastos.

#### 2.4.3 Derechos del fideicomisario

Este podrá exigir al fiduciario el cumplimiento y ejercer las acciones de responsabilidad, también oponerse a medidas preventivas contra los bienes por ejemplo: "Cuando el fiduciario no cumple con su obligación de proteger los bienes física y jurídicamente". (22:325)

El impugnar los actos anulables tales como aquellos que fueron celebrados por el fiduciario contra las instrucciones expresas del fideicomitente o en exceso de atribuciones, en detrimento del patrimonio fideicometido o los derechos de los interesados.

Puede pedir la remoción del fiduciario por la existencia de intereses incompatibles con los del beneficiario de manera que puedan presentarse eventuales conflictos entre ambos, o por la incompetencia del fiduciario en el manejo de los bienes.

Revisar los estados financieros del fideicomiso por medio de visitas o inspecciones a los libros contables y estados financieros del fiduciario, para constatar el manejo eficiente y adecuado de los bienes fideicometidos.

## 2.5 Fines del fideicomiso

La finalidad para la cual se constituye el fideicomiso, es considerada como el punto medular del contrato, porque refiere las actuaciones que debe de cumplir el fiduciario, de acuerdo a las instrucciones que establezca el fideicomitente en el instrumento contractual. Es importante considerar que para la creación de un fideicomiso debe de existir un fin específico como lo puede ser la división de herencias al momento de la muerte del titular, financiar proyectos de desarrollo urbano, Adquisición de activos. Los fines del fideicomiso pueden ser tan amplios y diversos que pueden ser todos aquellos que permita la imaginación siempre y cuando sean lícitos.

## 2.6 Plazo del fideicomiso

El fideicomiso tiene como plazo hasta el momento en que cumpla con el objeto por el cuál fue constituido, en algunos países de Latinoamérica se le ha dado un plazo finito no importando si ya se hubiese cumplido el objeto del fideicomiso, para que este sea legal deben de recurrir a nuevos contratos para ampliar el plazo del fideicomiso.

## 2.7 Clasificación de los fideicomisos

Existen tres grandes grupos de fideicomisos por el tipo de operación: de garantía, administración y el de inversión. Sin embargo existen muchas derivaciones de estos tres grupos como lo puede ser el de planeación patrimonial que es una derivación del fideicomiso de administración. Y no son excluyentes, esto significa que un fideicomiso puede ser de garantía, administración e inversión.

Los fideicomisos también son clasificados de acuerdo al origen de los fondos en fideicomisos públicos y privados.

### 2.7.1 Fideicomiso de garantía

Este tipo de fideicomiso es aquel que busca garantizar con el patrimonio fideicometido los créditos que adquiriera el fideicomitente o una tercera previamente autorizada.

Es una alternativa a la clásica garantía con bienes inmuebles conocida como *Hipoteca* o a la prendaria. Esto permite que pueda garantizar con bienes inmuebles, carteras de créditos, con cuentas por cobrar, acciones, certificados de depósito. Es decir con todos aquellos bienes que el acreedor pueda ejecutarlos para saldar las acreedorías en caso de incumplimiento por parte del deudor.

Muchas entidades utilizan este tipo de fideicomiso para garantizar aquellos créditos que se tornan más riesgosos, por la facilidad en la ejecución de la garantía que otorga este fideicomiso.

“Sin duda alguna, la aplicación de la fiducia como garantía corresponde a una de las vocaciones más tradicionales de esta figura. Bastaría, al efecto, recordar la forma romana de la *fiduciae cum creditore*”. (22:461)

Como lo menciona en el párrafo anterior el Dr. Sergio Rodríguez Azuero El fideicomiso de garantía o el uso del fideicomiso como garantía es el más clásico y una de las formas del fideicomiso más antiguas.

El crecimiento en la popularidad de este fideicomiso no se da por casualidad, es porque a lo largo del tiempo ha demostrado ser una opción para los hombres de lógica económica más efectiva para ejecutar sus garantías. A continuación tenemos un argumento más sólido porque se prefiere un

fideicomiso de garantía como herramienta para ejecución de garantías a otras que se encuentran en el marco legal.

“Podríamos afirmar que el tema de las garantías y su utilización práctica ha evolucionado sustancialmente a lo largo del tiempo. Y tal evolución ha tocado, desde la fianza, típica garantía personal, porque faculta al acreedor para perseguir al fiador, hasta las garantías reales más elaboradas, la prenda y la hipoteca, que otorgan derecho persecutorio contra los bienes, muebles en el primer caso e inmuebles en el segundo. Si por años y por la preponderancia que para el derecho civil tuvo la propiedad inmueble, la garantía por antonomasia estuvo constituida por la hipoteca, ha sido claro que en épocas recientes han tenido mayor demanda las prendas sobre bienes valiosos, incluyendo, desde luego, papeles de comercio fácilmente negociables en los mercados. Y que de la fianza misma se pasó, de ser una garantía subsidiaria, que implicaba perseguir primero al deudor principal y al fiador solo si aquel no tenía bienes suficientes, a la posibilidad de dirigirse directamente y desde un comienzo contra el fiador, cuando éste se ha obligado solidariamente, lo que lo convierte, en la práctica, e un codeudor.

Más allá de estas preferencias, nuevos enfoques económicos y experiencias jurídicas marcaron el camino en épocas recientes. De ahí que, para los hombres de empresa y la lógica económica, la convicción de que nada es mejor que la eficiencia haya llevado a que se prefiera la garantía que, simultáneamente, es fuente de pago, esto es, que genera la caja necesaria para pagar la obligación. Propósito comprensible pues, de conformidad con las normas generales, una cosa es tener la garantía y otra la ejecución. Por consiguiente, si ante el incumplimiento de la obligación principal debo optar por la ejecutar la garantía, la circunstancia de tener que acudir a un engorroso proceso judicial para rematarla y volverla efectiva y, solo en ese momento,

poder cobrar, hace que automáticamente resulte poco atractiva. Si en cambio, por ejemplo, tengo una prenda sobre cartera de primera calidad que voy cobrando, el dinero recaudado será aplicable directamente al pago del adeudo insoluto, si requerir de trámite judicial alguno, en virtud, normalmente de la compensación que, como medio extintivo de las obligaciones, operará en ese evento". (22:462-463)

### 2.7.2 Fideicomiso de administración

El fideicomiso de administración es el más amplio de todos en cuanto a sus características y la variedad de formas de operación que puede optar.

Este fideicomiso como su nombre lo indica administra de acuerdo al contrato de constitución los bienes que le han sido trasladados. La ventaja de este fideicomiso es que lo único que limita su forma de operación es la imaginación y la licitación. Es decir que se podrá atribuirle cualquier forma de operación y manejo de los bienes fideicometidos en la forma que guste el fideicomitente siempre y cuando estos actos sean lícitos.

El fideicomiso de administración en forma muy general puede tomar dos formas muy específicas: el Fideicomiso de Planeación Patrimonial, y el Fideicomiso de Titularización.

#### a) Fideicomiso de planeación patrimonial

Este fideicomiso es el más antiguo y es también conocido como el Fideicomiso Testamentario. La función de este fideicomiso es la sustitución de un testamento, con la gran diferencia que el testamento se limita a otorgar la titularidad de los bienes a los beneficiarios y que el fideicomiso puede tener atribuciones que estén más allá de la división de la herencia, como lo puede ser la administración de los bienes hasta que los beneficiarios alcancen cierta



edad, o que se paguen deudas del sujeto post-morte con la operación del fideicomiso.

#### b) Fideicomiso de titularización

El fideicomiso de titularización es el de mayor complejidad y riesgo por sus características y la forma en que opera. Su fin primordial es la adquisición de bienes por medio de la emisión de certificados de deuda, garantizados con los mismos bienes que se adquieren.

“Son aquellos Fideicomisos, mediante los cuales el fideicomitente, entrega bienes de cualquier tipo al fiduciario, para que éste, con base en el valor real de los mismos, emita títulos valores y los coloque en el mercado bursátil, por ventanilla o a través de la Bolsa de Valores; con el fin de capturar recursos líquidos, que según el caso, trasladará al fideicomitente o los destinará a cumplir con los fines que el mismo fideicomitente haya indicado en el contrato de fideicomiso”. (13:32)

Antes de continuar debemos tener un concepto a que se refiere el término de *Titularización*: es el medio por el cual es posible la transformación de diferentes activos fijos, flujos de caja proyectados e incluso aquellas mercaderías de lenta rotación, en efectivo a través de la emisión y colocación de títulos de crédito respaldados por este mismo patrimonio.

#### 2.7.3 Fideicomiso de inversión

Es el fideicomiso a quién se le atribuye la facultad por parte expresa del fideicomitente el de invertir los flujos aportados al fideicomiso en títulos valores, certificados de depósito a plazo, pagares financieros. Que el mismo

fideicomitente indique o por la experiencia del fiduciario le recomiende los títulos valores y las entidades emisoras con menor riesgo.

Este fideicomiso permite proteger los flujos de efectivo del fideicomitente y a la vez busca opciones en donde colocar los flujos de efectivo que algunas entidades tienen como excedente.

#### 2.7.4 De acuerdo al origen de sus fondos

Los fideicomisos de acuerdo al origen de los fondos con los cuales fueron constituidos se pueden clasificar en:

##### a) Fideicomisos Públicos

Son aquellos fideicomisos, en los cuales el fideicomitente es el estado, a través de sus órganos descentralizados, autónomos o semiautónomos, trasladando fondos públicos al fideicomiso. Dentro de los fideicomisos públicos podemos encontrar a los fideicomisos para créditos de Desarrollo: Son aquellos en los cuales, el estado traspasa al fiduciario, recursos líquidos, obtenidos generalmente a través de otros Estados o de organismos internacionales, mediante empréstitos o donaciones; para destinar esos recursos, al otorgamiento de créditos a diferentes sectores, relacionados con la producción y el desarrollo económico nacional.

En este caso, el fiduciario, conforme a lo que establece el contrato de fideicomiso, debe cumplir con los fines que se estipulan en el contrato constitutivo. El fideicomiso además podrá ser auxiliado por un comité técnico especial para cada fideicomiso.

El fiduciario por lo general, debe brindar asistencia técnica a los usuarios del crédito: fiscalizando el plan de inversión recuperando en forma ágil y eficiente la acreencia del fideicomiso; de tal modo que se genere un fondo revolvente

para créditos que en efectiva y realmente, beneficie a un determinado sector de la economía, por un plazo lo más amplio posible.

#### b) Fideicomisos privados

Son todos aquellos fideicomisos constituidos por la iniciativa privada y que los fondos del patrimonio fideicometido provienen de capitales privados, aun cuando el objeto del fideicomiso sean obras de caridad o para el desarrollo a ayuda a una comunidad.

### 2.8 El contrato de fideicomiso en Guatemala

El fideicomiso en Guatemala como en todos los países Latinoamericanos ha sido influenciado por la figura "*Trust*". Dentro del Marco Legal en Guatemala no encontramos una definición exacta del fideicomiso, solamente sus características "El fideicomitente transmite ciertos bienes y derechos al fiduciario, afectándolos a fines determinados.

El fiduciario los recibe con la limitación de carácter obligatorio, de realizar sólo aquellos actos exigidos para cumplir los fines del fideicomiso". (5: Art. 766)

#### 2.8.1 Generalidades del fideicomiso y su uso en Guatemala

El Banco de Guatemala dicta la siguiente definición: "El Fideicomiso es un contrato por el que una persona llamada fideicomitente transmite ciertos bienes y derechos a otra llamada fiduciaria, quien los recibe con la limitación de carácter obligatorio, de realizar solo aquellos exigidos para cumplir los fines del fideicomiso y en beneficio de un tercero llamado fideicomisario." (24:50)

En Guatemala se hace uso de los fideicomisos de Garantía, Administración e Inversión tanto por la iniciativa privada como por el Estado y sus dependencias.

Los fideicomisos en Guatemala están obligados a su inscripción en el Registro Tributario Unificado, asignándoles así la Superintendencia de Administración Tributaria un número de identificación tributaria, tienen un plazo mayor legal de 25 años, obtiene la ventaja legal que los bienes aportados al fideicomiso son inembargables, deben de ser constituidos por contrato público o instituirse por testamento, en el contrato de fideicomiso debe de constar la aceptación del fiduciario y se tiene que consignar el valor estimado de los bienes, se pueden asignar a uno o varios fiduciarios, cuando los fideicomitentes aportan bienes inmuebles estos deben de registrarse en el Registro de la Propiedad a favor de la Entidad fiduciaria haciendo la clara anotación la calidad en que actúa.

#### 2.8.2 Antecedentes históricos del fideicomiso en Guatemala

El fideicomiso en Guatemala tuvo su primera aparición legislativa en la Constitución política de Guatemala decretada el 11 de marzo de 1,945 en la que aparecía el texto “Todos pueden disponer libremente de sus bienes, siempre que al hacerlo no contravengan a la ley; las vinculaciones, sin embargo, quedan absolutamente prohibidas, así como toda institución a favor de manos muertas exceptuándose las fundaciones que se destinen a establecimientos o fines de beneficencia, artísticos o científicos, los cuales deben ser aprobados por el gobierno. Se autoriza el establecimiento de fideicomisos cuyo término no exceda de veinticinco años; en todo caso deberán de ser ejercidos por un banco o institución de crédito facultados para hacer negocios en la república. Esta autorización no se extiende en manera alguna a congregaciones religiosas o monásticas, ni a sacerdotes o ministros

de cualquier culto o religión. El plazo podrá ampliarse únicamente cuando se trate de garantizar a enfermos incurables o incapaces”

El 5 de octubre del año de 1,961 es publicado en el Diario Oficial el decreto No. 1487 el que reformaría al decreto número 541 “Ley de Bancos de Ahorro y Préstamo para la vivienda familiar” y hacemos énfasis en el artículo 9 en su inciso b el cual dicta lo siguiente: “Prestar los servicios de fiduciario para el desempeño de fideicomisos que tengan por objeto fines lícitos relativos a urbanización de terrenos, administración de lotificaciones, edificación de viviendas unifamiliares o multifamiliares, así como la administración de estas últimas”.

En el año de 1,963 la figura del fideicomiso fue ingresado al Decreto-Ley Número 106 “Código civil” en su capítulo IV “DE LA PROPIEDAD EN FIDEICOMISO” en el cual fue creado un concepto de fideicomiso, se estipularon los requisitos que se exigen en el fideicomitente y el fideicomisario, se autorizaron solamente a las instituciones de crédito como fiduciarias, se regulo el registro de los bienes fideicometidos, se detallaron las obligaciones del fiduciario y los derechos del fideicomisario. Este mismo decreto sufrió reformas con la publicación del Decreto Ley número 218.

Siete años después se realiza una nueva reforma con el decreto 2-70 “Código de Comercio” en donde al contrato de fideicomiso le dan un trato mercantil por considerarle un negocio bancario. Con esta reforma el contrato de fideicomiso fue removido del código civil sin embargo el fideicomiso aún quedo regulado por el código civil al ser considerado como una persona Jurídica según lo establecido en el artículo No. 15 numeral 4 de este mismo instrumento legal.

Hasta el año de 1,976 en Guatemala solo se manejaban fideicomisos con fondos privados, sin embargo la tragedia del día 4 de febrero del año de 1976 durante el gobierno de Jal Laugerud García dio el motivo para la creación del primer fideicomiso para la administración de fondos públicos en Guatemala. Según informe del Ministerio de Finanzas públicas el fideicomiso fue denominado "Fideicomiso de Inversión con Garantía (Programa Global de Crédito para el Establecimiento o Expansión de Pequeñas y Medianas empresas Industriales y de Turismo)" constituido el 3 de febrero de 1,977.

Con el crecimiento del contrato del fideicomiso de inversión también se le incluyo en el decreto 34-96 "Ley del Mercado de Valores y Mercancías"

### 2.8.3 Leyes que rigen al fideicomiso en Guatemala

Actualmente las leyes que rigen a los fideicomisos en Guatemala están las siguientes:

- a. Código de comercio, capítulo V, desde el artículo 766 hasta el artículo 793, Decreto número 2-70.
- b. Ley del Mercado de Valores y Mercancías, Decreto número 34-96.
- c. Ley de actualización Tributaria, Decreto número 10-2012.
- d. Ley del impuesto al valor agregado, Decreto número 27-92.
- e. Ley de Actualización Tributaria, Decreto número 20-2006.
- f. Ley de Bancos y Grupos Financieros, Decreto número 19-2002. Esta no regula directamente a cualquier fideicomiso, solamente aquel que se constituya para administrar los activos y pasivos de un banco o grupo financiero suspendido por la junta monetaria.
- g. Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles, Decreto número 15-98 en su artículo 9 indica que los fiduciarios son responsables solidarios del pago del impuesto por los bienes inmuebles que administren.
- h. Ley del impuesto de Solidaridad, Decreto número 73-2008.

2.8.4 Los elementos del fideicomiso establecidos en el Decreto número 2-70. Como detallamos anteriormente, en Guatemala los fideicomisos están regidos por el decreto 2-70 "Código de Comercio" y en sus artículos del 767 al 768 regulan a los elementos personales del Fideicomiso.

a) Fideicomitente

En su artículo No. 767 el código de comercio dicta el siguiente concepto del Fideicomitente: "El fideicomitente debe tener capacidad legal para enajenar sus bienes, y el fideicomisario, para adquirir el provecho del fideicomiso.

El que no puede heredar por incapacidad o indignidad, no puede ser fideicomisario de un fideicomiso testamentario.

Por los menores, incapaces y ausentes, pueden constituir fideicomiso sus representadas legales con autorización judicial. Puede también constituirse por apoderado con facultad especial"

b) Fiduciario

El fiduciario se encuentra regulado en el artículo No. 768 del código de comercio con el siguiente párrafo: "Solo podrán ser fiduciarios los bancos establecidos en el país. Las instituciones de crédito podrán asimismo actuar como fiduciarios, después de haber sido autorizadas especialmente para ello por la Junta Monetaria"

Debe de hacerse énfasis en que los Bancos establecidos en Guatemala quedan expresamente autorizados para actuar como fiduciarios sin tener que realizar solicitud a la Junta Monetaria. Por el contrario instituciones de crédito

como los son las Financieras deben de ser autorizadas por la Junta monetaria para poder actuar como fiduciario

El decreto-Ley número 208, "Ley de Sociedades Financieras" en su artículo 5to. Y literal e, autoriza a las Financieras para actuar como Fiduciario; y el decreto 19-2002, "Ley de Bancos y Grupos Financieros" en su artículo 41 y literal e, autoriza a los Bancos y Grupos financieros para actuar como fiduciarios.

#### c) Fideicomisario

"Fideicomisario puede ser cualquier persona que, en el momento en que de acuerdo con el fideicomiso le corresponde entrar a beneficiarse del mismo, tenga capacidad de adquirir derechos. No es necesario para la validez del fideicomiso que el fideicomisario sea individualmente designado en el mismo, siempre que en el documento constitutivo del fideicomiso se establezcan normas o reglas para su determinación posterior.

El fideicomitente podrá designarse a sí mismo como fideicomisario. El fiduciario nunca podrá ser fideicomisario del mismo fideicomiso." El anterior texto dicta lo descrito en el artículo 769 del código de comercio.

#### 2.8.5 Elementos reales del fideicomiso en Guatemala

Los elementos reales son aquellos que forman parte del patrimonio del fideicomiso, estos pueden ser bienes tangibles o intangibles, también pueden ser bienes que se generen en un futuro. Pueden ser aportados derechos y activos en términos contables y solamente por personas con la capacidad legal para enajenar sus bienes y derechos.



a) Patrimonio fideicometido

El patrimonio fideicometido es lo que le da vida al fideicomiso y son los bienes y derechos con los que el fideicomiso responderá para llevar a cabo el objetivo por el cuál fue constituido, el código de comercio en su artículo 777 describe a que debe responder el patrimonio fideicometido:

“El patrimonio fideicometido, solamente responderá.

- 1ro. Por las obligaciones que se refieren al fin de fideicomiso.
- 2do. De los derechos que se haya reservado al fideicomitente.
- 3ro. De los derechos que para el fideicomitente se deriven del fideicomiso
- 4to. De los derechos adquiridos legalmente por terceros, inclusive fiscales, laborales y de cualquier otra índole.
- 5to. De los derechos adquiridos por el fideicomisario con anterioridad o durante la vigencia del fideicomiso”. (5: Art. 777)

A continuación se detallarán algunos de los bienes aportados como patrimonio fideicometido

- Bienes inmuebles
- Bienes muebles y Unidades económicas
- Flujos de efectivo
- Cartera de créditos y otros derechos de crédito

#### 2.8.6 Clasificación de los fideicomisos que operan en Guatemala

Los fideicomisos en Guatemala conforme al Código de Comercio se pueden clasificar en:

a) Fideicomiso de garantía general

El fideicomiso de Garantía se encuentra regulado en el artículo 791 del código de comercio el cual dicta lo siguiente: “Si se tratare de fideicomisos de

garantía, en caso de incumplimiento del deudor, el fiduciario podrá promover la venta de los bienes fideicometidos en pública subasta ante notario, siendo nulo todo pacto que autorice al fiduciario a entregar los bienes al acreedor en forma distinta.

Las operaciones bancarias con garantía de fideicomiso, se asimilan a los créditos con garantía real.

El fiduciario de un fideicomiso de garantía debe ser persona distinta del acreedor”.

b) Fideicomiso de administración

El fideicomiso de administración en la legislación de Guatemala no tiene un artículo específico que regule su forma de operación, este queda regido por el instrumento constitutivo y los objetivos que en este se designen. Lo objetivos deben de permanecer siempre dentro del marco legal.

Cuando se pacta la forma en que debe de operar el fideicomiso se debe de tener muy en cuenta el artículo 775 del código de comercio el cual indica: “El fiduciario podrá realizar todos los actos que sean necesarios para el cumplimiento de los fines del fideicomiso, pero para donar, vender o gravar los bienes fideicometidos, se requiere facultad expresa que conste en el documento de constitución. Si la ejecución del fideicomiso se hiciere imposible o manifiestamente desventajosa sin enajenar o gravar los bienes y el fiduciario no estuviere expresamente facultado para el efecto, podrá solicitar autorización judicial.”

En este artículo se autoriza a los fideicomisos el poder vender o gravar los bienes fideicometidos y realizar todos los actos que sean necesarios para

cumplir sus fines siempre que estén facultados en el contrato de constitución, aunque no se mencione explícitamente en este artículo a un fideicomiso de administración, por las facultades que la ley le otorga claramente se hace referencia a un fideicomiso de administración.

c) Fideicomiso de inversión

Los fideicomisos de inversión en Guatemala están legislados por el artículo 784 del código de comercio el cuál dicta: "Salvo autorización en contrario, dada por el fideicomitente en el documento constitutivo, el fiduciario únicamente podrá hacer inversiones en bonos y títulos de crédito de reconocida solidez, emitidos o garantizados por el Estado, las entidades públicas las instituciones financieras los bancos que operen en el país y las empresas privadas cuyas emisiones califique como de primer orden la Comisión de Valores.

Aunado a lo anterior el artículo 76 del Decreto 34-96, Ley del Mercado de Valores indica "El fiduciario delegado podrá realizar todas las actividades propias de un fiduciario y será junto con la entidad delegante, solidariamente responsable por su actuación"

d) Fideicomisos públicos

Como explicamos al inicio de este capítulo estos son los constituidos con patrimonio proveniente de Municipalidades, del Estado o sus entidades descentralizadas.

### 2.8.7 Marco contractual del fideicomiso en Guatemala

Los documentos legales que intervienen en un fideicomiso deben ser hechos en contratos públicos para que este sea válido ante la legislación

guatemalteca, a continuación detallamos los documentos que intervienen en un fideicomiso.

a) Constitución de fideicomiso

Es el documento que le da vida al fideicomiso, en este contrato debe de hacerse en escritura pública, debe de detallar a los fideicomitentes, el plazo del fideicomiso, el objeto por el cual fue creado, la forma de operar al fideicomiso, el período contable del fideicomiso, nombrar al fiduciario, pactar los honorarios del fiduciario y detallar al o a los fideicomisarios cuando ya estén identificados, en caso contrario debe de detallarse las reglas y normas a utilizar para su determinación.

b) Modificación y ampliación al contrato de fideicomiso

Las modificaciones y ampliaciones a un fideicomiso deben de hacerse en escritura pública ante notario, estas son utilizadas para realizar cambios en la operación del fideicomiso, cambio de fiduciario, ampliación del contrato, cambio de fideicomisario o la remoción de alguno, el aumento o disminución de los honorarios del fiduciario. Para que la ampliación se válida la escritura pública de modificación y ampliación debe de estar firmada por todas las partes que intervinieron en la constitución del fideicomiso.

c) Adhesiones al fideicomiso

Las adhesiones deben de constar en escritura pública ante notario, tienen como finalidad incluir a una tercera persona dentro de un fideicomiso constituido con anterioridad, como en la escritura de constitución debe dejarse detallado el patrimonio aportado y el valor del mismo. Las adhesiones no modifican nada en la operación del fideicomiso.

d) Liquidación del fideicomiso

Así como la constitución la liquidación debe de hacerse en escritura pública ante notario y esta se llevará acabo cuando cumpla con lo siguiente:

- Por la realización del fin para el que fue constituido
- Por hacerse imposible su realización
- Por haberse cumplido la condición resolutoria a que haya quedado sujeto
- Por convenio expreso entre el fideicomitente y el fideicomisario
- Por revocación hecha por el fideicomitente, cuando se haya reservado ese derecho en el documento constitutivo
- Por renuncia, no aceptación o remoción del fiduciario, sino fuere posible sustituirlo
- Por el transcurso del plazo máximo
- Por sentencia Judicial.

e) Contrato de fideicomiso nulo

Los contratos de fideicomiso son considerados nulos cuando son constituidos en forma secreta y aquellos en los cuales el beneficio se otorgue a diversas personas, sucesivamente, que deban sustituirse por muerte de la anterior, salvo que la sustitución se efectúe en favor de personas que estén vivas o concebidas a la muerte del fideicomitente.

## **CAPÍTULO III**

### **TRABAJOS DE PROCEDIMIENTOS CONVENIDOS**

Como lo indica la Norma Internacional de Servicios Relacionadas 4400, un encargo para la realización de procedimientos convenidos el auditor aplica determinados procedimientos a elementos concretos de los datos financieros, a un estado financiero o incluso a un juego completo de estados financieros.

#### **3.1 Definición del trabajo de procedimientos convenidos**

Un encargo para realizar procedimientos convenidos, consiste en la aplicación de procedimientos propios de la auditoría, los cuales han sido previamente convenidos entre la organización, terceros apropiados y el Contador Público y Auditor para informar sobre los hallazgos basados en los hechos, resultantes del trabajo del Contador Público y Auditor.

##### **3.1.1 Objetivo de un encargo de procedimientos convenidos**

La Norma Internacional de Servicios Relacionados (NISR) 4400 nos indica el siguiente objetivo:

- a) “El objetivo de un encargo de procedimientos convenidos es que el auditor se compromete a aplicar procedimientos que son propios de la auditoría y sobre los cuales han convenido el auditor, la organización y terceros apropiadas y para informar sobre los hallazgos basados en los hechos.” (16:2)

Como el Contador Público y Auditor emite un informe sobre los hallazgos basados en los hechos obtenidos de los procedimientos convenidos, no expresa ninguna certidumbre. En cambio, los usuarios del informe evalúan por

sí mismo los procedimientos y los resultados informados por el auditor y extraen sus propias conclusiones del trabajo del auditor.

El informe del auditor estará restringido a aquellas partes que han convenido en que los procedimientos se realicen, ya que otros terceros, no conociendo las razones de dichos procedimientos, puedan interpretar mal los resultados

### 3.1.2 Principios generales de un compromiso de procedimientos convenidos

La Norma Internacional de Servicios Relacionados 4400 indica lo siguiente:

“El auditor deberá cumplir con el Código de Ética para profesionales Contadores emitido por la Federación Internacional de Contadores (IFAC). Los principios éticos que rigen las responsabilidades profesionales del auditor para este tipo de compromisos son:

- a) Integridad
- b) Objetividad
- c) Competencia profesional y debido cuidado
- d) Confidencialidad
- e) Conducta profesional
- f) Normas técnicas”

Según indica la NISR 4400 la independencia no es un requisito para realizar compromisos con procedimientos convenidos; sin embargo, los términos u objetivos de un trabajo, o las normas nacionales, pueden requerir que el auditor cumpla con los requisitos de independencia del “Código de Ética para Profesionales Contadores” emitidos por el IFAC. En los trabajos donde el auditor no sea independiente se deberá hacer una manifestación de esa situación en su informe de hallazgos basados en los hechos.

El auditor deberá conducir el compromiso de procedimientos convenidos de acuerdo con la NISR 4400 y con los términos del compromiso.

### 3.1.3 Definición de los términos del compromiso

El auditor deberá asegurarse con los representantes de la organización y, normalmente, con otras personas específicas que recibirán copias de su informe acerca de los hallazgos basados en los hechos y que existe un claro entendimiento con respecto de los procedimientos convenidos y de las condiciones del trabajo. Los asuntos a ser convenidos incluyen:

- a) La naturaleza del compromiso incluyendo la precisión de que los procedimientos aplicados no constituirán ni una auditoría, ni una revisión y que por consiguiente, no expresará ningún aseguramiento.
- b) El propósito establecido para el compromiso.
- c) La identificación de la información financiera a la cual se aplicarán los procedimientos convenidos.
- d) La naturaleza del compromiso, la oportunidad y el alcance de los procedimientos específicos que se aplicarán.
- e) La clase de informes que se emitirá sobre los hallazgos basados en los hechos.
- f) Las limitaciones de distribución del informe sobre los hallazgos basados en los hechos. Cuando dicha limitación estuviera en conflicto con los requerimientos legales, si los hubiera, el auditor no debería aceptar el compromiso.

“En algunas circunstancias, por ejemplo, cuando los procedimientos han sido convenidos entre el ente regulador, representantes del sector empresarial, y representantes de la profesión contable, el auditor tal vez no pueda discutir los procedimientos con todas las partes que recibirán el informe. En tales casos, el auditor puede considerar por, por ejemplo, discutir los procedimientos que



deben aplicarse con los representantes apropiados de las partes involucradas, revisando la correspondencia pertinente de dichas partes o enviándolas un borrador de los tipos de informes que serán emitidos.” (16, 3)

La NISR 4400 indica que es de interés del cliente como del auditor que éste envíe al cliente una carta de compromiso precisando los principales términos del nombramiento. Una carta compromiso confirma la aceptación del auditor de su nombramiento y ayuda a evitar malos entendidos respecto a asuntos como los objetivos y el alcance del compromiso, el grado de las responsabilidades del auditor y la clase de informes que serán emitidos.

Entre los asuntos que deberían incluirse en la carta de compromiso, están los siguientes:

- a) Una lista de los procedimientos que deben ejecutarse de acuerdo a lo convenido entre las partes.
- b) Una declaración de que la distribución del informe de los hallazgos basados en los hechos deberá ser restringida a las partes específicas que han convenido en la aplicación de los procedimientos.

**3.1.4 Planificación de un trabajo de procedimientos previamente convenidos**  
La NISR indica que el auditor deberá planificar su trabajo de modo que le permita desempeñar un trabajo efectivo.

Para desempeñar un trabajo efectivo, se utilizará como base técnica la NIA 300, párrafo 2: la planificación de una auditoría implica el establecimiento de una estrategia global de auditoría en relación con el encargo y el desarrollo de un plan de auditoría. Una planificación adecuada favorece la auditoría de estados financieros en varios aspectos, entre otros los siguientes:

- a) Ayuda al auditor a prestar una atención adecuada a las áreas importantes de la auditoría.
- b) Ayuda al auditor a identificar y resolver problemas potenciales oportunamente.
- c) Ayuda al auditor a organizar y dirigir adecuadamente el encargo de auditoría, de manera que éste se realice de forma eficaz y eficiente.
- d) Facilita la selección de miembros del equipo del encargo con niveles de capacidad y competencia adecuados para responder a los riesgos previstos, así como a la asignación apropiada del trabajo a dichos miembros.
- e) Facilita la dirección y supervisión de los miembros del equipo del encargo y la revisión de su trabajo.
- f) Facilita, en su caso, la coordinación del trabajo realizado por auditores de componentes y expertos.

El objetivo primordial de una planificación de auditoría es que ésta sea realizada de manera eficaz.

a) Requerimientos

De acuerdo a la NIA 300 en sus párrafos del 5 al 13 para la elaboración de la planificación de auditoría el Contador Público y Auditor tendrá que considerar los siguientes aspectos:

- Partición de miembros clave del equipo del encargo:

Asegurarse de la participación de los miembros clave del equipo del encargo de auditoría tanto en la planificación de la auditoría así como en las discusiones entre los miembros del equipo del encargo.

- **Actividades preliminares del encargo**

“Aplicar los procedimientos requeridos en la NIA 220 relativos a la continuidad de las relaciones con clientes y el encargo específico de auditoría, evaluar el cumplimiento de los requeridos de ética aplicables, incluidos los relativos a la independencia, de conformidad con la NIA 220, y establecer un acuerdo de los términos del encargo, tal como lo requiere la NIA 210.” (15:319)

- **Actividades de planificación**

El Contador Público y Auditor debe establecer una estrategia global de auditoría que pueda determinar el alcance, el momento de realización y la dirección del encargo de auditoría.

“Para establecer la estrategia global de auditoría, el auditor:

- Identificará las características del encargo que definen su alcance.
- Determinará los objetivos en relación con los informes a emitir con el fin de planificar el momento de realización de la auditoría y la naturaleza de las comunicaciones requeridas.
- Considerará los factores que, según al juicio profesional del auditor, sean significativos para la dirección de las tareas del equipo del encargo.
- Considerará los resultados de las actividades preliminares del encargo y, en su caso, si es relevante el conocimiento obtenido en otros encargos realizados para la entidad por el socio del encargo.
- Determinará la naturaleza, el momento de empleo y la extensión de los recursos necesarios para realizar el encargo.” (15:320)

- El Contador Público y Auditor debe desarrollar un plan de auditoria, que debe de contener una descripción de:
  - La naturaleza, el momento de realización y la extensión de los procedimientos planificados para la valoración del riesgo, como determina la NIA 315.
  - La naturaleza, el momento de realización y la extensión de procedimientos de auditoría posteriores planificados relativos a las afirmaciones, tal como establece la NIA 330.
  - Otros procedimientos de auditoría planificados cuya realización se requiere para que el encargo se desarrolle conforme con las NIA

b) Propuesta de servicios profesionales

Los acuerdos de los términos del encargo de auditoría se llevan a cabo dentro de la propuesta de servicios profesionales, esta propuesta funciona como un entendimiento entre la dirección y el Contador público y auditor.

Según dicta la NIA 210 en su párrafo número 3, el objetivo del auditor es aceptar o continuar con un encargo de auditoría únicamente cuando se haya acordado la premisa sobre que la auditoría se va a realizar mediante:

- La determinación de si concurren las condiciones previas a una auditoría.
- La confirmación de que existe una comprensión común por parte del auditor y de la dirección y, cuando proceda, de los responsables del gobierno de la entidad acerca de los términos del encargo de auditoría.
- Contenido de la propuesta de servicios profesionales  
La propuesta de trabajo debe contener como mínimo lo siguiente:

- El objetivo del trabajo: Se debe detallar que trabajo realizará el Contador Público y Auditor, en el caso de una auditoría externa a los estados financieros es el de emitir una opinión sobre la razonabilidad de las cifras expresadas en estos y evaluar el control interno más no emitir una opinión sobre el mismo.
- Alcance del trabajo: Hacer énfasis que la auditoría se realizará sobre bases selectivas y que no se comprobará el 100% de la información.
- Responsabilidades: Es responsabilidad de la dirección el entregar el juego completo de estados financieros; los accesos ilimitados a la información que sea requerida. Y enmarcar que la responsabilidad del Contador Público y Auditor es el de emitir una opinión sobre el juego de Estados Financieros.
- Oferta técnica: Identificar la naturaleza de la entidad para determinar las horas a utilizar, las locaciones (sucursales, agencias), el número de clientes (para el trabajo de confirmación y análisis de cobrabilidad), la cantidad de documentos (cheques, facturas, notas de débito.), el número de empleados, si hubo auditores anteriores, las leyes o regulaciones específicas si las hubiere, el marco de referencia aplicable, estructura de los estados financieros (para la definición de la importancia relativa). Todo lo anterior servirá para poder detallar a la Dirección las técnicas y procedimientos a utilizar en la ejecución del encargo de auditoría y el informe o informes a realizar.
- Oferta económica: Con el respaldo de la oferta técnica se le demuestra a la dirección el número de horas a utilizar para poder cuantificar los honorarios.

c) Carta de compromiso de auditoría

La NIA 210 en su párrafo A22 indica: El envío por el auditor de una carta de encargo antes del comienzo de la auditoría resulta conveniente tanto para los intereses de la entidad como para los del auditor, con el fin de evitar malentendidos con respecto a la auditoría. Lo anterior sirve para confirmar la aceptación del auditor y de la dirección de todo lo estipulado en la propuesta de servicios profesionales.

d) Conocimiento de la entidad y su entorno

EL Contador Público y Auditor para llevar a cabo un encargo de auditoría primero debe de identificar y valorar los riesgos de incorrección material mediante el conocimiento de la entidad y su entorno de acuerdo a la NIA 315

### 3.1.5 Documentación

“El auditor deberá documentar todos aquellos asuntos que sean importantes para poder evidenciar y sustentar el informe sobre los hallazgos basados en los hechos y proporcionar las evidencias de que el trabajo fue llevado a cabo de acuerdo con esta Norma Internacional sobre Servicios Afines y los términos del compromiso.” (16:4)

La NIA 230 define a la documentación de auditoría como: registro de los procedimientos de auditoría aplicados, de la evidencia pertinente de auditoría obtenida y de las conclusiones alcanzadas por el auditor.

a) Papeles de trabajo

“Son documentos preparados por el auditor que le permiten tener informaciones y pruebas de la auditoría efectuada, así como las decisiones tomadas para formar su opinión. Su misión es ayudar en la planificación y

realización de la auditoría y en la supervisión y revisión de la misma y suministrar evidencias del trabajo llevado a cabo para argumentar su opinión.

Han de ser completos y detallados para que un auditor normal experto, sin haber visto dicha auditoría, sea capaz de averiguar a través de ellos las conclusiones obtenidas. Deben estar redactados en forma que la información que contengan sea clara e inteligible. Deberán facilitar de un vistazo una rápida evaluación del trabajo realizado.

Es el registro material que conserva el auditor del trabajo realizado, incluyendo los procedimientos empleados, pruebas realizadas e información obtenida.”  
(19:29)

b) Contenido de los papeles de trabajo

No existe un lineamiento específico para la elaboración de un formato estándar de los papeles de trabajo, sin embargo se deben considerar un contenido mínimo:

- “Evidencia los estados contables y demás información, sobre los que va a opinar el auditor. Presenta la conformidad de acuerdo con los registros de la empresa.
- Relación de los pasivos y activos, demostrando cómo tiene el auditor evidencia de su existencia física y valoración.
- Análisis de las cifras de ingresos y gastos que componen la cuenta de resultados.
- Prueba de que el trabajo fue bien ejecutado, supervisado y revisado.

- Forma del sistema de control interno que ha llevado el auditor y el grado de confianza de ese sistema y cuál es el alcance realizado para revisar las pruebas sustantivas.
- Detalle de las definiciones o desviaciones en el sistema de control interno y conclusiones a las que llega.
- Detalle de las contrariedades en el trabajo y soluciones a las mismas.

#### 3.1.6 Procedimientos y evidencia

El auditor deberá aplicar los procedimientos convenidos y usar la evidencia obtenida sobre la base de los hechos, como fundamento para emitir el informe sobre los hallazgos encontrados.

Entre los procedimientos por aplica en un compromiso para realizar procedimientos convenidos se pueden incluir los siguientes:

- a. Indagación y análisis.
- b. Recálculo, comparación y otras verificaciones de exactitud.
- c. Observación.
- d. Inspección.
- e. Confirmación.

“Los procedimientos de auditoría son la agrupación de distintas técnicas aplicables al estudio particular de una cuenta o transacción; prácticamente resulta inconveniente clasificar los procedimientos ya que la experiencia y el criterio del Contador Público y Auditor deciden las técnicas que integran el procedimiento en el caso particular”. (19:19)



a) Programas de auditoría

“Los programas en la ejecución del trabajo del auditor son importantes, ya que además de servir de guía ayudan para que no se omitan detalles en el desarrollo de las pruebas que se le practican a los procedimientos y a la información financiera de la entidad solidaria.

Un programa de trabajo es un enunciado lógicamente ordenado y clasificado de los procedimientos de auditoría que han de emplearse e incluyen la extensión que se les ha de dar y la oportunidad en que se han de explicar.”

(3:19)

b) Procedimientos de control y cumplimiento

Este procedimiento de auditoría es llevado a cabo por una o varias pruebas de cumplimiento, “Una prueba de cumplimiento es el examen de la evidencia disponible de que una o más técnicas de control interno están operando durante el período de auditoría.” (19:13)

El Glosario de Términos de las NIA define a la prueba de cumplimiento como las pruebas que se realizan con el fin de obtener evidencia de auditoría sobre la efectividad operativa de los controles para prevenir, o detectar y corregir, representaciones erróneas de importancia relativa a nivel de aseveración.

Dentro de la evidencia que el auditor debe obtener mediante las pruebas de cumplimiento se pueden enumerar:

- Existencia: el control existe
- Efectividad: el control está funcionando con eficiencia
- Continuidad: el control ha estado funcionando durante todo el periodo.

### c) Procedimientos Sustantivos

Los procedimientos o pruebas sustantivas “tienen por objeto obtener evidencia de auditoría relacionada con la integridad, exactitud y validez de la información financiera auditada. Consiste en pruebas de transacciones y saldos, así como las técnicas de examen analítico.” (19:26)

“El auditor debe obtener evidencia mediante pruebas sustantivas de las siguientes afirmaciones de la dirección contenidas en las cuentas:

- Existencia: Los activos existen en una fecha dada.
- Derechos y obligaciones: Los activos son bienes o derechos e la entidad y los pasivos son obligaciones a una fecha dada.
- Acaecimiento: Las transacciones o hechos registrados tuvieron lugar.
- Integridad: No hay activos, pasivos o transacciones que no estén debidamente registrados.
- Valoración: Los activos y pasivos están registrados por su valor adecuado.
- Medición: Una transacción se registra por su justo importe. Los ingresos y gastos han sido imputados correctamente al periodo.
- Presentación y desglose: Las transacciones se clasifican de acuerdo con principios y normas contables generalmente aceptadas y la memoria contiene la información necesaria y suficiente para la interpretación y comprensión adecuada de la información financiera auditada.” (19:26)

### 3.1.7 Informe sobre los hallazgos obtenidos

Como indica la NISR 4400 "El informe sobre un trabajo de procedimientos convenidos necesita describir el propósito y los procedimientos convenidos del compromiso con suficiente detalle para permitir al lector comprender la naturaleza y el alcance del trabajo desempeñado". (16:4)

El informe de aplicación de procedimientos convenidos normalmente deberá contener:

- a) Un título;
- b) Un destinatario (por lo general el cliente que acordó con el auditor la aplicación de los procedimientos convenidos);
- c) Identificación de información específica financiera o no financiera a los que se han aplicado los procedimientos convenidos;
- d) Una declaración indicando que los procedimientos aplicados son los que se convinieron con el destino del informe;
- e) Una declaración indicando que el compromiso fue llevado a cabo de conformidad con la Norma internacional sobre Servicios Relacionados aplicable a compromisos de aplicación de procedimientos convenidos, o con normas o prácticas nacionales relevantes;
- f) Cuando sea relevante, una declaración de que el auditor no es independiente de la organización;
- g) Identificación del propósito por el cual se han aplicado los procedimientos convenidos;
- h) Una relación de los procedimientos específicos aplicados;
- i) Una descripción de los hallazgos basados en los hechos incluyendo detalle suficiente de los errores y excepciones encontradas;
- j) Una declaración indicando que los procedimientos aplicados no constituyen ni una auditoría ni una revisión y que por consiguiente, no se está expresando aseguramiento;

- k) Una declaración del auditor de que de haber aplicado procedimientos adicionales, o una auditoría o una revisión, podrían haber llamado su atención otros asuntos que pudieran haber sido informados;
- l) Una declaración de que el informe está restringido a aquellas partes que ha convenido en que los procedimientos se realicen;
- m) Una declaración (cuando sea aplicable) de que el informe se refiere solamente a los elementos, cuentas, partidas o información financiera y no financiera especificados y que no se entiende a los estados financieros de la organización tomados en su conjunto;
- n) La fecha del informe;
- o) La dirección del auditor; y
- p) La firma del auditor.

**CAPÍTULO IV**  
**TRABAJO DE PROCEDIMIENTOS CONVENIDOS DE UN FIDEICOMISO**  
**GENERAL DE GARANTÍA CONSTITUIDO CON PATRIMONIO PRIVADO**  
**EN UN BANCO NACIONAL**  
**(CASO PRÁCTICO)**

**4.1 Antecedentes**

Banco Centroamericano, Sociedad Anónima es un banco constituido dentro de la República de Guatemala, el origen de su patrimonio proviene en su totalidad del sector privado, fue creado en el año 2008 y autorizado en ese mismo año por la Junta Monetaria para operar en el territorio nacional. Es una entidad financiera regulada, sujeta a la supervisión de la Superintendencia de Bancos de Guatemala.

Como una entidad financiera regula, Banco Centroamericano, S.A. Está autorizada por el artículo No. 768 del Código de Comercio para actuar como fiduciario, fue contratado por la entidad financiera Banco de América Latina, Sociedad Anónima para prestar servicios como fiduciario del fideicomiso que se denomina: "Fideicomiso General de Garantía Planicies de Guatemala".

La entidad Banco de América Latina, Sociedad Anónima es un banco constituido con patrimonio privado dentro de la República de Guatemala, es una entidad sujeta a la vigilancia e inspección de la Superintendencia de Bancos de Guatemala, dentro de sus operaciones activas con mayor valor se encuentra el otorgar créditos con garantía de fideicomiso.

El artículo No. 769 del Código de Comercio de Guatemala indica: "El fiduciario nunca podrá ser fideicomisario del mismo fideicomiso", ante esta prohibición Banco de América Latina, Sociedad Anónima no puede ser la entidad

financiera que otorgue los créditos y que a la vez sea fiduciario del fideicomiso que garantice dichos créditos, es decir, Banco de América Latina, S.A. siempre será considerado fideicomisario en esta operación, al ser la entidad que otorga el crédito tendrá que ser beneficiado por el fideicomiso cuando un deudor incumpla con el pago del crédito.

Con el objeto de dar cumplimiento al artículo No. 769 del Código de Comercio de Guatemala se constituye el "Fideicomiso General de Garantía Planicies de Guatemala" en Banco Centroamericano, S.A. el día 02 de febrero del año 2016, por medio de la escritura pública número 23 autorizada por la Notario Silvia Johanna Gómez Cáceres.

Banco de América Latina, S.A. en la escritura de constitución del citado fideicomiso es denominado como el fideicomitente fundador por aportar como patrimonio fideicometido la cantidad de doscientos cincuenta mil quetzales exactos (Q250,000.00) y como el fideicomisario en segundo lugar por ser la entidad que otorgará los créditos que estarán garantizados con el patrimonio fideicometido.

Los elementos personales identificados del Fideicomiso General de Garantía Planicies de Guatemala son:

- a) Banco Centroamericano, S.A. – Fiduciario
- b) Banco de América Latina, S.A. – Fideicomitente fundador y fideicomisario en segundo lugar.
- c) Deudores de Banco de América Latina, S.A. – Fideicomitentes adherentes y fideicomisarios en primer lugar.

#### 4.2 Solicitud de servicios profesionales



Guatemala, 22 de marzo de 2018

Licenciado  
Carlos Navas  
Socio y Representante Legal  
Nij, Méndez y Cermeño Asesores, S.C.  
19 calle 9-40 zona 10  
Guatemala

Estimado licenciado Navas

De la forma más atenta solicitamos a su representada una oferta de servicios para la ejecución de un Trabajo de Procedimientos Convenidos del "Fideicomiso General de Garantía Planicies de Guatemala", administrado por "Banco Centroamericano, S.A", ubicado en la Av. Reforma 10-20, edificio Business Bank, zona 10, Guatemala, teléfono 24278956.

Dicho fideicomiso garantiza los créditos otorgados por el Banco de América Latina, S.A. para la obtención de bienes muebles o inmuebles. Los bienes aportados al fideicomiso provienen en su totalidad del sector privado.

Se solicita a su representada un informe sobre los hallazgos obtenidos basado en los hechos de los siguientes procesos establecidos en la escritura de constitución del fideicomiso:

1. Que el fideicomiso tenga la administración y control del Patrimonio Fideicometido que se aporta en garantía del cumplimiento de operaciones de crédito contraídas por los Fideicomitentes Adherentes o por terceros frente a la entidad Banco de América Latina, S.A.
2. En caso de que exista incumplimiento en el pago tanto de capital como de intereses, según se estipule en los respectivos títulos de deuda, o exista saldo dejado de pagar en caso de operaciones de descuento de títulos de crédito, a requerimiento del Fideicomisario en Segundo Lugar, el Fiduciario deberá, según sea el caso y le indique aquel, proceder a actualizar sus registros la fuente de repago de las operaciones de crédito garantizadas con los bienes en fideicomiso, o

bien proceder, según instrucción del Fideicomisario en Segundo Lugar, con la realización de la pública Subasta Notarial de los bienes que corresponda, que forman parte del Patrimonio Fideicometido, de conformidad al procedimiento que se establece en la cláusula décimo novena del contrato de constitución.

3. Que ante el Cumplimiento de la obligación u obligaciones que el patrimonio del presente fideicomiso garantice, el Fiduciario procederá a la devolución de los bienes al Fideicomitente Adherente de que se trate, conforme lo indica la escritura de constitución.
4. Que los Fideicomitentes Adherentes transmitan en forma irrevocable por el plazo del fideicomiso y sus prórrogas, libre de todo gravamen, anotación o limitación que pudiera afectar los fines del fideicomiso, al Fiduciario y Fideicomisario en Segundo Lugar, los bienes que se transmitirán en garantía, en los términos consignados.
5. Verificar el cobro de honorarios pactados en favor del Fiduciario, de acuerdo con la cláusula décima segunda del contrato de constitución del fideicomiso. En el evento de llevarse a cabo la subasta pública notarial de los bienes objeto del Patrimonio Fideicometido, el Fiduciario cobrará el honorario que se indica en la cláusula décima segunda de la citada escritura.
6. Verificar que el procedimiento de los bienes vendidos en pública subasta ante notario de los bienes que integran el Patrimonio Fideicometido y que han sido aportados de tiempo en tiempo y de forma independiente por cada uno de los fideicomitentes adherentes cumplan con la cláusula decimonovena del contrato de constitución del fideicomiso.

En espera de su pronta respuesta, Atentamente,



**Ing. Carlos Alexander Arriola Paiz**  
**Gerente General y Representante legal**  
**Banco Centroamericano, S.A. – Entidad Fiduciaria**



#### 4.3 Propuesta de Servicios Profesionales

Guatemala, 02 de marzo de 2018

Ingeniero  
Carlos Alexander Arriola Paiz  
Gerente General  
Banco Centroamericano, S.A. – Entidad Fiduciaria  
Ciudad

Estimado Ingeniero Arriola

En atención a su solicitud de propuesta de fecha 22 de marzo de 2018, los abajo firmantes ofrecemos proveer los servicios conforme a procedimientos previamente convenidos, del Fideicomiso General de Garantía Planicies de Guatemala, durante el período comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2017. Adjunto a esta carta presentamos nuestra propuesta técnica y financiera.

Nuestra firma no está en la fecha de esta propuesta, sancionada y/o impedida de ejercer la profesión, y no se encuentra involucrada en demandas judiciales en relación con el ejercicio de la profesión objeto de este contrato.

En relación al contrato de constitución del Fideicomiso General de Garantía Planicies de Guatemala, declaramos lo siguiente:

- a) Que hemos leído y entendido el contrato de constitución del fideicomiso.
- b) Que ninguno de nuestros socios y colaboradores han sido responsables de certificar el valor de los contratos, carteras de crédito, títulos valores o cualquier otro bien mueble o inmueble, tangible o intangible aportado al fideicomiso.
- c) Que la firma de auditoría y ninguno de sus socios y colaboradores es fideicomitente o fideicomisario del fideicomiso de garantía anteriormente citado.

#### **Objetivos de los Procedimientos Previamente Convenidos**

El objetivo de un compromiso con procedimientos convenidos, es que el auditor se compromete a aplicar procedimientos que son propios de la

auditoría y sobre los cuales han convenido el auditor y la organización para asistir a Banco Centroamericano, S.A. en la emisión de un informe sobre los hallazgos basados en los hechos del Fideicomiso General de Garantía Planicies de Guatemala y que estas se realicen conforme a lo estipulado en su contrato de constitución.

Como parte integrante del proceso de planificación, el auditor debe disponer y conocer los documentos básicos relacionados con la operación:

- a) Escritura de Constitución del Fideicomiso y sus ampliaciones si las hubiere.
- b) Escrituras de Adhesiones al Fideicomiso en el período sujeto a revisión.
- c) Escrituras de Devoluciones de patrimonio en el período sujeto a revisión.
- d) Escrituras por venta en Pública Subasta ante notario en el período sujeto a revisión.
- e) Recibos, cheques y documentos utilizados para el cálculo de los honorarios pagados a Banco Centroamericano, S.A. por sus servicios de Fiduciario.
- f) Certificaciones, avalúos, confirmación de saldos y documentos legales que permitan determinar el valor de los bienes aportados en garantía.
- g) Certificaciones de los Registros correspondientes en los que conste que los bienes aportados al fideicomiso se encuentren inscritos a favor del Fiduciario cuando corresponda.
- h) Certificaciones contables, estados de cuenta y documentos legales que respalden el incumplimiento en el pago de tanto de capital como de intereses de los créditos garantizados por el fideicomiso.

## **PROCEDIMIENTOS PREVIAMENTE CONVENIDOS**

### **Conclusión del control del patrimonio fideicometido aportado al Fideicomiso**

Comprobar que el fideicomiso tenga la administración y control del Patrimonio Fideicometido que se aporta en garantía del cumplimiento de operaciones de crédito contraídas por los Fideicomitentes Adherentes o por terceros frente a la entidad Banco de América Latina, S.A.

#### **Atributos a verificar en el Patrimonio Fideicometido**

- a) Si los bienes aportados al fideicomiso se encuentran a nombre de Banco Centroamericano, S.A. como entidad fiduciaria.
- b) Si existen las escrituras de adhesión al fideicomiso
- c) Si existe un procedimiento del control de ingresos y salidas de los Títulos Valores aportados al fideicomiso.

- d) Si los documentos de crédito aportados al fideicomiso se encuentran debidamente endosados a nombre de Banco Centroamericano, S.A. como entidad fiduciaria.

**Conclusión de los incumplimientos en el pago tanto de capital como de intereses.**

Comprobar que en caso de que exista incumplimiento en el pago tanto de capital como de intereses, según se estipule en los respectivos títulos de deuda, o exista saldo dejado de pagar en caso de operaciones de descuento de títulos de crédito, a requerimiento del Fideicomisario en Segundo Lugar, el Fiduciario deberá, según sea el caso y le indique aquel, proceder a actualizar sus registros la fuente de repago de las operaciones de crédito garantizadas con los bienes en fideicomiso, o bien proceder, según instrucción del Fideicomisario en Segundo Lugar, con la realización de la pública Subasta Notarial de los bienes que corresponda, que forman parte del Patrimonio Fideicometido, de conformidad al procedimiento que se establece en la cláusula décimo novena del contrato de constitución.

Atributos a verificar ante el incumplimiento del pago tanto de capital como de intereses de los créditos garantizados por el fideicomiso.

- a) Si todos los requerimientos del Fideicomisario en Segundo Lugar, en los que el deudor incumpla con el pago de capital, así como de intereses, han sido actualizados en el registro de las operaciones de crédito garantizadas con los bienes en fideicomiso.
- b) Si se han realizado las ventas en Subasta Notarial ante notario de los bienes que correspondan, ante el incumplimiento de los deudores en el pago de capital, así como de intereses de los créditos garantizados con el fideicomiso.

**Conclusión del proceso de las devoluciones del patrimonio fideicometido.**

Confirmar que ante el Cumplimiento de la obligación u obligaciones que el patrimonio del presente fideicomiso garantice, el Fiduciario procederá a la devolución de los bienes al Fideicomitente Adherente de que se trate, conforme lo indica la escritura de constitución.

Atributos a verificar en la devolución de los bienes.

- a) Si la devolución se realizó directa y exclusivamente al Fideicomitente.
- b) Si la devolución del bien se hizo constar en escritura pública.
- c) Si se realizó el otorgamiento del correspondiente finiquito al fiduciario del crédito garantizado con el bien aportado al fideicomiso.
- d) Si los bienes devueltos al Fideicomitente Adherente ya no se encuentren a nombre de Banco Centroamericano, S.A.

**Conclusión del proceso de transmisión de bienes en forma Irrevocable.**

Que los Fideicomitentes Adherentes transmitan en forma irrevocable por el plazo del fideicomiso y sus prórrogas, libre de todo gravamen, anotación o limitación que pudiera afectar los fines del fideicomiso, al Fiduciario y Fideicomisario en Segundo Lugar.

Atributos a verificar en la transmisión de bienes

- a) Si los bienes aportados al fideicomiso no tienen gravamen, anotaciones o limitaciones en sus respectivos registros.
- b) Si la escritura de adhesión al fideicomiso contiene la cláusula de Irrevocabilidad.

**Conclusión del proceso de cobro de honorario pactados en favor del Fiduciario**

Que el cobro de honorarios pactados en favor del Fiduciario, este de acuerdo con la cláusula décima segunda del contrato de constitución del fideicomiso.

Atributos a verificar en el cobro de honorarios

- a) Si el fiduciario cobra la cantidad de \$300.00 mensuales
- b) Si el fiduciario cobra de forma correcta el cálculo del 0.05% sobre la base de adjudicación en concepto de honorarios por proceso de subasta
- c) Si el fiduciario cobra de forma correcta los \$10.00 mensuales por cada Fideicomitente Adherente en concepto de comisión variable.

**Conclusión del proceso de ventas en pública subasta ante notario**

Que el procedimiento de los bienes vendidos en pública subasta ante notario de los bienes que integran el Patrimonio Fideicometido cumplan con la cláusula decimonovena del contrato de constitución del fideicomiso.

Atributos a verificar en la venta por pública subasta ante notario

- a) Si el Fideicomisario en Segundo Lugar presentó al Fiduciario una solicitud por escrito, en la que se haga constar que el deudor de la obligación de que se trate y garantizada con el fideicomiso, ha incumplido con efectuar los pagos pactados, en forma, modo y tiempo convenido.
- b) Si el Fideicomisario presentó certificación contable detallada de la operación de crédito incumplida.
- c) Si el Fiduciario requiere notarialmente el pago al deudor.
- d) Si el Fiduciario anuncia por lo menos dos veces durante un plazo de quince días calendario en el Diario Oficial y en otro de los de mayor circulación.
- e) Si no existen postores en la subasta notarial, que los bienes pasen a favor del Fideicomisario en Segundo lugar en concepto de pago de los créditos que garantizan.

## **PRODUCTOS ESPERADOS**

Elaboraremos un Informe sobre los hallazgos obtenidos basado en los hechos en el cual reportaremos las conclusiones sobre los procedimientos previamente convenidos del Fideicomiso General de Garantía Planicies de Guatemala. Este proceso lo efectuaremos en las oficinas del fiduciario: Banco Centroamericano, S.A.

## **PLAZO DE ENTREGA DE INFORME**

El informe final sobre procedimientos previamente convenidos será presentado en las oficinas del fiduciario: Banco Centroamericano, S.A. con copia al Fideicomitente Fundador el 21 de mayo de 2018.

## **LIMITACIONES Y RESPONSABILIDADES**

Nuestra responsabilidad se limita a la emisión de un informe como resultado de la aplicación de procedimientos previamente convenidos, requeridos por Banco Centroamericano, S.A. – Entidad Fiduciaria.

Debido a las características del fraude, particularmente con respecto al encubrimiento a través de la colusión y la falsificación o alteración de documentos, es posible que una auditoría diseñada y ejecutada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría no pueda detectar un caso de fraude substancial. Además, aunque la existencia de controles internos eficaces puede disminuir la posibilidad de que errores, casos de fraude y otros actos ilegales ocurran y queden sin detectar, no elimina esa posibilidad. Por estas razones, no podemos garantizar que errores, casos de fraude u otros actos ilegales, en caso de existir, serán detectados. Sin embargo, cualquier error substancial, caso de fraude, u otro acto ilegal actual o potencial que identifiquemos durante nuestra auditoría, será comunicada a la brevedad posible.

Nuestros procedimientos previamente convenidos están destinados exclusivamente a Banco Centroamericano, S.A. como entidad fiduciaria del Fideicomiso General de Garantía Planicies de Guatemala, por lo que los mismos no se planearán ni practicarán con la expectativa de que alguna tercera persona se fundamente en ello con respecto a ninguna transacción en específico.

Por lo tanto, asuntos de posible interés a terceras personas no serán tratados de manera específica; asimismo, pueden existir asunto que serán tratados en forma diferente en forma diferente por terceras personas, posiblemente con relación a una transacción específica.

## **RESPONSABILIDADES DEL FIDUCIARIO**

La Administración es responsable, a solicitud nuestra, de presentarnos todos los registros contables originales, documentación de soporte, acceso a archivos e información relacionada, como también identificar a los

funcionarios que podrán contestar nuestras inquietudes con la finalidad de aplicar los procedimientos previamente convenidos como los establece la Norma Internacional de Servicios Relacionados 4400 Trabajos para realizar procedimientos previamente convenidos.

**LIMITE DE RESPONSABILIDAD DE NIJ MENDEZ Y CERMEÑO ASESORES, S.C. FRENTE AL CLIENTE**

En ningún caso Nij Mendez y Cermeño Asesores, S.C. será responsable ante Banco Centroamericano, S.A. – Entidad Fiduciaria, ya sea en virtud de un reclamo contractual o extracontractual o de otra índole, por ningún monto que supere el monto de los honorarios establecidos en esta propuesta, excepto por reclamos resultantes de un acto ilícito intencional o falta de honestidad de nuestra parte. En ningún caso NMC ASESORES, S.C. será responsable ante Banco Centroamericano, S.A., ya sea en virtud de un reclamo contractual o extracontractual o de otra índole, por ningún daño y perjuicio indirecto, por lucro cesante o similar, en relación con nuestros servicios contemplados en la presente propuesta de servicios.

**HONORARIOS**

Conforme a solicitud de Procedimientos Previamente Convenidos del Fideicomiso General de Garantía Planicies de Guatemala, administrado por Banco Centroamericano, S.A. como Entidad Fiduciaria, hemos determinado el valor de honorarios que asciende a la cantidad de trece mil cuatrocientos cuarenta quetzales con 00/100.

Los honorarios serán cancelados en la siguiente forma:

- 20% contra la aceptación de la presente propuesta;
- 50% al completar el 100% del contenido del informe final de hallazgos
- 30% como pago final del contrato

Entendemos que ustedes no están obligados a aceptar ninguna de las propuestas que reciban

Atentamente,



Carlos Navas  
Socio y Representante Legal  
Nij, Mendez y Cermeño Asesores, S.C.  
Auditores y Consultores  
19 calle, 9-40, zona 10, Guatemala.

c.c. Banco de América Latina, S.A.

#### 4.4 Carta de Aceptación



Guatemala, 12 de marzo de 2018

Señores  
Auditores y Consultores  
Nij, Mendez y Cermeño Asesores, S.C.  
Presente

Esta carta de representación proporciona en conexión con su propuesta de servicios conforme a procedimientos previamente convenidos del "Fideicomiso General de Garantía Planicies de Guatemala", por el año que terminó el 31 de diciembre de 2017, con el fin de presentar un informe sobre el resultado de los procedimientos previamente convenidos, de la cual hemos analizado y aprobado la propuesta anteriormente descrita.

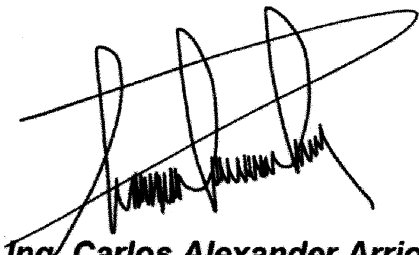
Reconocemos nuestra responsabilidad por la presentación confiable de la información, según nuestro mejor entendimiento y creencia, las siguientes afirmaciones:

- No ha habido irregularidades que involucren a funcionarios que tengan un papel importante en los sistemas de contabilidad y control interno, o que pudieran tener un efecto de importancia relativa sobre los estados financieros.
- Hemos puesto a su disposición todos los libros de contabilidad y documentos de soporte, contratos de adhesiones al fideicomiso, contratos de devolución de patrimonio, contratos de créditos, contratos por adjudicación en pago al fideicomisario en segundo lugar así como su

escritura de constitución, expedientes por ventas en pública subasta ante notario y toda la información que estimen necesaria.

- El fiduciario ha cumplido con todos los aspectos del contrato de constitución del fideicomiso.
- En nuestra opinión el fideicomiso ha cumplido con todos los requisitos impositivos sobre sus ingresos y ha pagado correctamente los impuestos respectivos.

Atentamente,

A handwritten signature in black ink, consisting of several large, overlapping loops and a series of vertical strokes at the bottom, characteristic of a cursive signature.

**Ing. Carlos Alexander Arriola Paiz**  
**Gerente General y Representante legal**  
**Banco Centroamericano, S.A. – Entidad Fiduciaria**



#### 4.5 Planificación Procedimientos Previamente Convenidos

El fideicomiso de Garantía se denomina: "*Fideicomiso General de Garantía Planicies de Guatemala*", es un fideicomiso constituido en Banco Centroamericano, Sociedad Anónima. Con el objeto de garantizar a la entidad Banco de América Latina, Sociedad Anónima, el cumplimiento de las obligaciones crediticias otorgadas a sus clientes. El fideicomiso se constituyó con la aportación inicial de doscientos cincuenta mil quetzales exactos aportados por la Entidad Banco de América Latina, S.A. posteriormente se fueron adhiriendo nuevas personas individuales y entidades jurídicas para garantizar los créditos que obtuvieran en Banco de América Latina, S.A.

Los fideicomitentes adherentes que cumplen con el pago total de sus obligaciones crediticias contraídas con Banco de América Latina, S.A. se les es devuelto el bien aportado como garantía, por el contrario los fideicomitentes adherentes que incumplen con el pago de sus obligaciones crediticias contraídas con Banco de América Latina, los bienes aportados se venden en pública subasta ante notario para cubrir la deuda.

#### **Objetivo del Compromiso de Procedimientos Previamente Convenidos**

Conforme a la propuesta de servicios profesionales y la carta de aceptación de Banco Centroamericano, S.A. para la contratación de la firma de auditoría externa, se emitirá un informe sobre hallazgos obtenidos basados en los hechos que contenga:

- a) Una conclusión por cada procedimiento establecido en la escritura de constitución del fideicomiso
  - Control del patrimonio fideicometido aportado al Fideicomiso
  - Incumplimientos en el pago tanto de capital como de intereses
  - Devoluciones del patrimonio fideicometido
  - Transmisión de bienes en forma irrevocable al Fideicomiso

- Cobro de honorarios pactados en favor del Fiduciario
  - Ventas en pública subasta ante notario
- b) Detalle de los hallazgos encontrados que incluirá causa, efecto, conclusión y recomendación.

### **Narrativa del entorno de control**

El "Fideicomiso General de Garantía Planicies de Guatemala" es administrado por Banco Centroamericano, S.A. como entidad fiduciaria, para tal efecto Banco Centroamericano, S.A. ha creado un departamento de fideicomisos que se encarga de ejecutar lo estipulado en la escritura de constitución del fideicomiso, este departamento está integrado por:

- a) Edwin Santos Nufio – Gerente de Fideicomisos
- b) Federer Arnoldo Vásquez – Coordinador de Fideicomisos
- c) Sergio López – Contador de Fideicomisos
- d) Gabriel Jesús Figueroa – Asistente 1 de Fideicomisos
- e) Maricela Reyes López – Asistente 2 de Fideicomisos

Según indica el fiduciario los funcionarios responsables de la administración del fideicomiso son: el Gerente de Fideicomiso y el Coordinador de Fideicomisos, quienes poseen acceso a la bóveda de fideicomisos y poseen firmas registradas de la cuenta bancaria a nombre del "Fideicomiso General de Garantía Planicies de Guatemala".

El Gerente de Fideicomisos detalla los siguientes procedimientos realizados en el Fideicomiso.

- a) Aportaciones de Patrimonio: El Fideicomiso General de Garantía Planicies de Guatemala registra como aumentos al patrimonio todas las aportaciones en garantía que realizan los fideicomitentes adherentes,

las escrituras de adhesión se resguardan en la bóveda de fideicomisos, actividad a cargo del Coordinador de Fideicomisos. Para el ingreso de documentos a la bóveda poseen un control de ingresos y egresos de documentos en el que se detalla la hora, fecha, si es un ingreso o egreso, persona que ingresa o egresa el documento y el nombre del documento.

También se cuenta con un documento con el documento "Control de Adhesiones" en donde se revisa que el nuevo bien aportado cumple con toda la documentación requerida, el referido documento cuenta con la firma de revisado por el Gerente de Fideicomisos.

b) Devoluciones de Patrimonio: Las devoluciones de patrimonio fideicometido se producirán según la escritura de constitución del fideicomiso en su cláusula décima quinta: Al producirse cualquiera de las causas de terminación del fideicomiso, el fiduciario deberá devolver el patrimonio fideicometido de la siguiente manera:

- La devolución deberá hacerla directa y exclusivamente al fideicomitente cuando corresponda,
- La devolución se hará constar en escritura pública previo al otorgamiento del correspondiente finiquito al fiduciario del crédito garantizado con el bien aportado al fideicomiso.

En la bóveda de fideicomisos se resguardan las copias de escritura de devolución de patrimonio con sus respectivos finiquitos, la actividad la tiene a cargo el controlador de fideicomisos. Para el ingreso de documentos a la bóveda poseen un control de ingresos y egresos de documentos en el que se detalla la hora, fecha, si es un ingreso o egreso, persona que ingresa o egresa el documento y el nombre del documento.

- c) Venta en pública subasta ante notario: el procedimiento de venta por medio de pública subasta ante notario se realiza de la siguiente manera:
- El fiduciario en segundo lugar, en este caso Banco de América Latina, S.A. deberá presentar al fiduciario una solicitud por escrito, en la que se haga constar que el deudor de la obligación de que se trate y garantiza con este fideicomiso, ha incumplido con efectuar los pagos pactados, en la forma, modo y tiempo convenido, de conformidad al título correspondiente en dicha obligación, por lo que solicita al fiduciario, requerir notarialmente el pago al deudor en caso de impago, e iniciar el trámite de pública subasta notarial. Con la solicitud deberá presentarse certificación contable detallada de la operación de crédito incumplida.
  - Recibida la solicitud, el fiduciario procederá a nombrar notario para notificarle notarialmente al deudor dicho extremo. La notificación notarial deberá hacerse en el domicilio señalado por el deudor en el instrumento de crédito o en la escritura de adhesión al fideicomiso. La notificación podrá entregarse a cualquier persona mayor de edad ubicada en el lugar señalado por el fideicomitente adherente, y en caso no encontrarse nadie en dicho lugar será válida la notificación fijada en la puerta del inmueble ubicado en la dirección que para el efecto ha señalado el fideicomitente adherente.
  - Los fideicomitentes adherentes gozarán de ocho días hábiles contados a partir del día siguiente de la fecha de notificación, para que el deudor ponga al corriente la obligación, o demuestre documentalmente y fehacientemente por medio de recibos, constancias de pago o cartas debidamente extendidas y

firmadas por el acreedor, que la solicitud de subasta es improcedente.

- Finalizado los ocho días hábiles el fiduciario designará al Notario subastador y fijará, fecha y hora del evento. La subasta relacionada se anunciará por lo menos dos veces durante un plazo de quince días calendario en el Diario Oficial y en otro de los de mayor circulación.
  - El producto de la venta que se obtenga de la subasta servirá para hacer el pago de: Comisiones, gastos, honorarios o demás obligaciones que se le adeuden al fiduciario por su gestión, El pago del capital adeudado, intereses y gastos al fideicomisario en segundo lugar. Después de hacer los pagos en caso aún quede algún remanente se le devolverá al fideicomitente adherente.
  - Si no existiera postor el fiduciario deberá adjudicar en pago al fideicomisario en segundo lugar (Banco de América Latina, S.A.) el bien o bienes subastados.
  - El fideicomitente adherente tiene derecho a recatar el bien o los bienes antes del otorgamiento de la escritura traslativa de dominio por el fiduciario, pagando en su totalidad la obligación, intereses, impuestos, honorarios y demás cargas que pesen sobre la obligación que se trata.
- d) Pago de Honorarios al fiduciario: El Fiduciario percibirá por su gestión en concepto de honorarios con cargo al fideicomitente fundador las comisiones que se detallan a continuación:
- Un pago por la cantidad de un mil dólares de los Estados Unidos de América, en concepto de gastos de constitución y a la finalización del fideicomiso, un mil dólares de los Estados Unidos

de América por gastos de liquidación del fideicomiso o sustitución de fiduciario

- La cantidad de trescientos dólares de los Estados Unidos de América mensuales por la administración del fideicomiso, más la suma de diez dólares de los Estados Unidos de América por cada Fideicomitente Adherente, monto que se sumará a la comisión mensual.
- Los honorarios serán pagados en forma vencida mensual por el fideicomitente fundador los primeros 5 días hábiles de cada mes. El fiduciario queda expresamente autorizado para cobrar del patrimonio fideicometido los honorarios por su gestión en caso haya incumplimiento por parte del fideicomitente fundador.

#### **Alcance del Trabajo de Procedimientos Convenidos**

Se realizará la revisión de los procesos establecidos en la escritura de constitución del Fideicomiso General de Garantía Planicies de Guatemala por el período comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2017 detallados a continuación:

- a) La administración y control del Patrimonio Fideicometido que se aporta en garantía del cumplimiento de operaciones de crédito contraídas por los Fideicomitentes Adherentes o por terceros frente a la entidad Banco de América Latina, S.A.
- b) Ante el incumplimiento en el pago tanto de capital como de intereses, según se estipule en los respectivos títulos de deuda, o exista saldo dejado de pagar en caso de operaciones de descuento de títulos de crédito, a requerimiento del Fideicomisario en Segundo Lugar, el Fiduciario deberá, según sea el caso y le indique aquel, proceder a

actualizar sus registros la fuente de repago de las operaciones de crédito garantizadas con los bienes en fideicomiso, o bien proceder, según instrucción del Fideicomisario en Segundo Lugar, con la realización de la pública Subasta Notarial de los bienes que corresponda, que forman parte del Patrimonio Fideicometido, de conformidad al procedimiento que se establece en la cláusula décimo novena del contrato de constitución.

- c) Que ante el Cumplimiento de la obligación u obligaciones que el patrimonio del presente fideicomiso garantice, el Fiduciario procederá a la devolución de los bienes al Fideicomitente Adherente de que se trate, conforme lo indica la escritura de constitución.
- d) Que los Fideicomitentes Adherentes transmitan en forma irrevocable por el plazo del fideicomiso y sus prórrogas, libre de todo gravamen, anotación o limitación que pudiera afectar los fines del fideicomiso, al Fiduciario y Fideicomisario en Segundo Lugar, los bienes que se transmitirán en garantía, en los términos consignados.
- e) Verificar el cobro de honorarios pactados en favor del Fiduciario, de acuerdo con la cláusula décima segunda del contrato de constitución del fideicomiso. En el evento de llevarse a cabo la subasta pública notarial de los bienes objeto del Patrimonio Fideicometido, el Fiduciario cobrará el honorario que se indica en la cláusula décima segunda de la citada escritura.
- f) Verificar que el procedimiento de los bienes vendidos en pública subasta ante notario de los bienes que integran el Patrimonio Fideicometido y que han sido aportados de tiempo en tiempo y de forma independiente por cada uno de los fideicomitentes adherentes cumplan con la cláusula decimonovena del contrato de constitución del fideicomiso.

### **Muestra del Trabajo de Procedimientos Convenidos**

Para cumplir con alcance y los objetivos del Trabajo de Procedimientos Convenidos se realizará la revisión de todos los bienes que integran el patrimonio fideicometido así como todas la devoluciones, adhesión y ventas en pública subasta realizadas durante el período de revisión.

### **Evaluación de riesgos**

Para identificar si existen distorsiones provocadas en los registros del fideicomiso que puedan tener un impacto significativo en los procedimientos detallados en la escritura de constitución del fideicomiso, se realizan los cuestionarios de control interno para determinar la fiabilidad de este.

### **Técnicas de auditoría a utilizar**

Para obtener evidencia suficiente en la revisión de los procedimientos previamente convenidos se utilizarán pero no se limitarán a las siguientes técnicas de auditoría.

- a) Estudio General: se realizará una apreciación de las características generales del fideicomiso de garantía, de sus procedimientos y del objeto para el cuál fue constituido.
- b) Inspección: se revisará de forma física la existencia y registro de las escrituras de aportación y devolución de patrimonio, así como los bienes vendidos por medio de pública subasta ante notarios y los documentos de soporte conforme o indica la escritura de constitución del fideicomiso.
- c) Declaraciones y certificaciones: se tendrá observación física de las certificaciones contables que respalden saldos de las carteras de crédito garantizadas con el fideicomiso, así como de los préstamos en los que el deudor incumpla en forma, monto y tiempo.



- d) Confirmaciones: se solicitará a los registros correspondientes certificaciones para confirmar si los bienes aportados al fideicomiso se encuentran a nombre de Banco Centroamericano, S.A. como entidad fiduciaria y que los bienes devueltos ya no se encuentren a nombre del fiduciario.
- e) Cálculos y recálculos: se realizarán recálculos conforme lo indica la escritura de constitución del fideicomiso para determinar las comisiones cobradas por Banco Centroamericano, S.A. en su calidad de fiduciario.

**Fideicomiso General de Garantía Planicies de Guatemala**  
**Procedimientos Convenidos de Revisión de Fideicomiso**  
**Cronograma de los Procedimientos Previamente Convenidos**  
**Período del 01/01/2017 al 31/12/2017**

No.	Actividad	Responsable	Fecha Inicio	Fecha Final	Estado	P.T.
	<b>Pruebas de Cumplimiento</b>					
1	Entrevista con la administración - Narrativa Control Interno.	Auditor Senior	16/03/2018	16/03/2018	Terminado	A
2	Cuestionario de control interno	Auditor Senior	19/03/2018	22/03/2018	Terminado	B
3	Revisión de atributos cumplidos en el control de adhesiones al Fideicomiso	Auditor Junior	20/03/2018	20/03/2018	Terminado	C
4	Obtener evidencia de la existencia del control de ingresos y egresos de documentos a la bóveda de fideicomisos	Auditor Junior	20/03/2018	20/03/2018	Terminado	D
5	Obtener un documento de la administración que integre los nombres de los principales funcionarios encargados de la administración del fideicomiso y de los principales funcionarios del Fideicomitente Fundador (Banco de América Latina, S.A.)	Auditor Senior	21/03/2018	21/03/2018	Terminado	E
6	Obtener copia de las cartas enviadas por el Fideicomitente Fundador, de las entidades que han incumplido en el pago de capital así como de intereses durante el período de revisión.	Auditor Junior	21/03/2018	21/03/2018	Terminado	F
7	Tener a la vista y obtener evidencia de las certificaciones contables enviadas por el Fideicomitente Fundador con el saldo total de los deudores que han incumplido con los pagos	Auditor Junior	21/03/2018	21/03/2018	Terminado	G

**Fideicomiso General de Garantía Planicies de Guatemala**  
**Procedimientos Convenidos de Revisión de Fideicomiso**  
**Cronograma de los Procedimientos Previamente Convenidos**  
**Período del 01/01/2017 al 31/12/2017**

No.	Actividad	Responsable	Fecha Inicio	Fecha Final	Estado	P.T.
8	Obtener evidencia que las solicitudes por incumplimiento del pago de la deuda realizadas por Banco de América Latina, S.A. - Fideicomitente Fundador- sean firmadas por las personas autorizadas.	Auditor Junior	21/03/2018	21/03/2018	Terminado	F
9	Obtener evidencia que los bienes vendidos en pública subasta ante notario por el incumplimiento del deudor en el pago de los préstamos que garantizan, posean la solicitud realizada por Banco de América Latina, S.A. y que contiene las firmas del personal autorizado.	Auditor Junior	22/03/2018	22/03/2018	Terminado	F
10	Verificar que los bienes vendidos en pública subasta ante notario posean la certificación contable de las operaciones de crédito incumplidas, enviadas por Banco de América Latina, S.A.	Auditor Junior	22/03/2018	22/03/2018	Terminado	G
11	Obtener copia de las notificaciones notariales realizadas a los deudores que incumplieron con el pago del préstamo en la forma, modo y tiempo convenido.	Auditor Junior	22/03/2018	22/03/2018	Terminado	H

**Fideicomiso General de Garantía Planicies de Guatemala**  
**Procedimientos Convenidos de Revisión de Fideicomiso**  
**Cronograma de los Procedimientos Previamente Convenidos**  
**Período del 01/01/2017 al 31/12/2017**

No.	Actividad	Responsable	Fecha Inicio	Fecha Final	Estado	P.T.
12	Obtener copia de los estados financieros del fideicomiso al 31 de diciembre de 2017 y 2016, así como de las integraciones de las cuentas contables.	Auditor Senior	23/03/2018	24/03/2018	Terminado	I
13	Realizar análisis de las integraciones de cuentas contables del fideicomiso para determinar las devoluciones de patrimonio y las ventas de bienes por medio de pública subasta ante notario durante el período de revisión.	Auditor Senior	23/03/2018	24/03/2018	Terminado	I-1
14	Obtener copia de las escrituras de constitución del Fideicomiso de Garantía Planicies de Guatemala.	Auditor Senior	23/03/2018	24/03/2018	Terminado	J
15	Realizar la verificación en el registro de la propiedad si los bienes aportados al Fideicomiso se encuentren a nombre de Banco Centroamericano, S.A. en su calidad de fiduciario.	Auditor Junior	26/03/2018	27/03/2018	Terminado	L
16	Verificar que las escrituras de adhesión al fideicomiso poseen la cláusula de Irrevocabilidad.	Auditor Junior	26/03/2018	27/03/2018	Terminado	L M N O

**Fideicomiso General de Garantía Planicies de Guatemala**  
**Procedimientos Convenidos de Revisión de Fideicomiso**  
**Cronograma de los Procedimientos Previamente Convenidos**  
**Período del 01/01/2017 al 31/12/2017**

No.	Actividad	Responsable	Fecha Inicio	Fecha Final	Estado	P.T.
17	Obtener evidencia que los pagarés y títulos valores aportados al fideicomiso de garantía se encuentren debidamente endosados a favor de Banco Centroamericano, S.A. en su calidad de fiduciario.	Auditor Junior	26/03/2018	27/03/2018	Terminado	M
18	Realizar un arqueo de las escrituras de adhesión que integran los bienes aportados al fideicomiso al 31 de diciembre de 2017.	Auditor Junior	26/03/2018	27/03/2018	Terminado	L M N O
19	Verificar que en los registros contables del fideicomiso se encuentren actualizados los valores de los préstamos que garantiza el fideicomiso, obteniendo evidencia de las certificaciones enviadas por Banco de América Latina, S.A.	Auditor Junior	27/03/2018	28/03/2018	Terminado	Q
20	Obtener evidencia que se han realizado la venta en pública subasta ante notario de todos los bienes que garantizan préstamos que han incumplido en monto, plazo y forma de pago.	Auditor Junior	27/03/2018	28/03/2018	Terminado	R
21	Realizar un arqueo de las escrituras de devolución de patrimonio realizadas durante el período de revisión.	Auditor Junior	27/03/2018	28/03/2018	Terminado	T

**Fideicomiso General de Garantía Planicies de Guatemala**  
**Procedimientos Convenidos de Revisión de Fideicomiso**  
**Cronograma de los Procedimientos Previamente Convenidos**  
**Período del 01/01/2017 al 31/12/2017**

No.	Actividad	Responsable	Fecha Inicio	Fecha Final	Estado	P.T.
22	Revisar las devoluciones de patrimonio realizadas en el período de revisión y verificar que los bienes se han devuelto a los Fideicomitentes Adherentes.	Auditor Junior	28/03/2018	29/03/2018	Terminado	T
23	Obtener evidencia que los bienes devueltos a los fideicomitentes adherentes posean el correspondiente finiquito enviado por Banco de América Latina, S.A. - fideicomisario en segundo lugar-	Auditor Junior	28/03/2018	4/04/2018	Terminado	T
24	Verificar en los registros correspondientes que los bienes que se han devuelto al fideicomitente adherente no se encuentren a nombre Banco Centroamérica, S.A. en su calidad de fiduciario.	Auditor Junior	2/04/2018	6/04/2018	Terminado	T
25	Realizar recálculos de los honorarios cobrados por Banco Centroamericano, S.A. por su función como Fiduciario.	Auditor Junior	3/04/2018	4/04/2018	Terminado	V
26	Realizar recálculos de las comisiones cobradas por el Fiduciario por el proceso de ventas en pública subasta ante notario.	Auditor Junior	5/04/2018	6/04/2018	Terminado	W
27	Obtener evidencia que se realizaron las publicaciones en el Diario Oficial y otro de mayor circulación de los bienes vendido en pública subasta ante notario.	Auditor Junior	6/04/2018	9/04/2018	Terminado	W

**Fideicomiso General de Garantía Planicies de Guatemala**  
**Procedimientos Convenidos de Revisión de Fideicomiso**  
**Cronograma de los Procedimientos Previamente Convenidos**  
**Período del 01/01/2017 al 31/12/2017**

No.	Actividad	Responsable	Fecha Inicio	Fecha Final	Estado	P.T.
28	Verificar que en las públicas subastas ante notario donde no existieron postores, los bienes fueron adjudicados en pago a favor de Banco de América Latina, S.A. en su calidad de Fideicomisario en Segundo Lugar.	Auditor Junior	9/04/2018	10/04/2018	Terminado	R
29	Verificar que en las públicas subastas ante notario donde no existieron postores, los bienes fueron adjudicados en pago a favor de Banco de América Latina, S.A. en su calidad de Fideicomisario en Segundo Lugar.	Auditor Junior	9/04/2018	10/04/2018	Terminado	R
30	Revisión de Papeles de Trabajo	Auditor Senior	16/04/2018	19/04/2018	Terminado	---
31	Presentación del primer borrador del Informe	Auditor Senior y Socio	20/04/2018	25/04/2018	Terminado	---
32	Reunión de salida de la revisión de los Procedimientos Previamente Convenidos	Auditor Senior y Socio	27/04/2018	27/04/2018	Terminado	---
33	Presentación del Informe final de la revisión de los Procedimientos Previamente Convenidos.	Socio	3/05/2018	3/05/2018	Terminado	---

### **Recursos físicos, financieros y humanos**

Para la ejecución de revisión de los procedimientos previamente convenidos del Fideicomiso General de Garantía Planicies de Guatemala por el período comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2017 se requiere contar con los siguientes recursos:

- a) Recursos físicos: se solicita a Banco Centroamericano, S.A. en su calidad de fiduciario otorgue una oficina en sus instalaciones para la ejecución de la revisión de los procedimientos previamente convenidos.
- b) Recursos financieros: de conformidad con lo solicitado por Banco Centroamericano, S.A. por medio de carta con fecha 22 de marzo de 2018 y con nuestra propuesta de servicios profesionales 02 de abril del año 2018, la suma total de los honorarios por la ejecución del encargo de revisión asciende a once mil doscientos quetzales con 00/100 (Q11,200.00)
- c) Recursos humanos: para la ejecución de la revisión de los procedimientos previamente convenidos del 01 de enero al 31 de diciembre de 2017 se requiere de la participación de las siguientes personas que tendrán distribuido sus tiempos conforme al cronograma de actividades.
  - Socio
  - Auditor Senior
  - Auditor Junior



#### 4.6 Cuestionario de Control Interno

**Fideicomiso General de Garantía Planicies de Guatemala**  
**Procedimientos Convenidos de Revisión de Fideicomiso**  
**Cuestionario de Control Interno**  
**Período del 01/01/2017 al 31/12/2017**

<b>PT</b>	<b>B 1/2</b>	
<b>Realizó:</b>	<b>FL</b>	<b>Fecha:</b> 19/03/2018
<b>Revisó:</b>	<b>CN</b>	<b>Fecha:</b> 16/04/2018

No.	Pregunta <b>A</b>	Respuesta			Comentario	Ref.
		Si	No	N/A		
1	Banco Centroamericano, S.A. como entidad fiduciaria, ¿posee un control para verificar que los bienes aportados al fideicomiso se encuentran a nombre de Banco Centroamericano, S.A.?	X			El auxiliar de la Gerencia de Fideicomisos, posee un "Control de Adhesiones" en donde revisa las escrituras de adhesión y documentos de soporte, para determinar que las mismas cumplen con los requisitos indicados en la escritura de constitución. (Se adjuntan copias de control de ingreso y egresos)	C
2	¿Banco Centroamericano, S.A. posee una bóveda en donde resguarda las escrituras de Adhesión al fideicomiso y los Títulos Valores aportados?	X			El Lic. Edwin Santos indica que el Banco Posee una bóveda exclusiva para guardar las escrituras de adhesión al fideicomiso, Títulos Valores, escrituras de constitución y otros documentos de Valor.	D
3	¿Existe un control de ingresos y egresos de los Títulos Valores aportados al Fideicomiso?	X			El Lic. Edwin Santos informa que se lleva un control de las personas que acceden a la bóveda para ingresar y retirar escrituras, Títulos Valores y otros documentos de valor. (Se adjunta copia de la última hoja del control)	D
4	Banco Centroamericano, S.A. posee un listado de la personas autorizadas a acceder a las escrituras de Adhesión y Títulos Valores aportados al Fideicomiso	X			Las personas autorizadas para acceder son el Gerente General, Gerente de Fideicomisos y el Contador General.	E
5	Se lleva un control para verificar que los requerimientos del Fideicomisario en Segundo Lugar se realicen en tiempo, lugar y forma indicada.		X		No se lleva un control para estos requerimientos, la responsabilidad de ejecutar estas solicitudes es del Gerente de Fideicomisos.	F
6	Se verifica que los requerimientos realizados por el Fideicomisario en Segundo Lugar los realizan personas autorizadas para ello.	X			Las solicitudes para el inicio de procesos de subasta o actualización de datos de los créditos los realiza el Gerente de Créditos Empresariales de Banco de América Latina, S.A. Todas las certificaciones de los créditos deben poseer la firma del contador general de Banco de América Latina, S.A.	F

**Fideicomiso General de Garantía Planicies de Guatemala**  
**Procedimientos Convenidos de Revisión de Fideicomiso**  
**Cuestionario de Control Interno**  
**Período del 01/01/2017 al 31/12/2017**

<b>PT</b>	<b>B 2/2</b>	
<b>Realizó:</b>	<b>FL</b>	<b>Fecha:</b> 19/03/2018
<b>Revisó:</b>	<b>CN</b>	<b>Fecha:</b> 16/04/2018

No.	Pregunta <b>A</b>	Respuesta			Comentario	Ref.
		SI	No	N/A		
7	Se realiza una confirmación con el Fiduciario en Segundo Lugar de los créditos que iniciaran proceso de Subasta Pública ante Notario.		X		Los procesos de subasta se inician con la solicitud formal del Fideicomisario en Segundo Lugar verificando las firmas autorizadas y la Certificación emitida por el Contador General, se considera innecesaria realizar una confirmación adicional.	F
8	Los finiquitos enviados por el Fideicomisario en Segundo Lugar son resguardados en una bóveda.	X			Los finiquitos se almacenan en la bóveda de fideicomisos junto con las copias de las escrituras de devolución de patrimonio.	D



Carlos Navas  
Auditor



Edwin Santos  
Gerente de Fideicomisos  
Banco Centroamericano, S.A. - Entidad Fiduciaria

#### 4.7 Programa de Procedimientos Convenidos

<b>Cliente:</b>	Banco Centroamericano, S.A.
<b>Período</b>	Del 01 de enero al 31 de diciembre de 2017
<b>Contrato Por Revisar</b>	FIDEICOMISO GENERAL DE GARANTÍA PLANICIES DE GUATEMALA
<b>Título de Documento</b>	Programa de Procedimientos Convenidos

#### **Objetivos General de los Procedimientos Previamente Convenidos**

El objetivo de un compromiso con procedimientos convenidos, es que el auditor se compromete a aplicar procedimientos que son propios de la auditoría y sobre los cuales han convenido el auditor y la organización para asistir a Banco Centroamericano, S.A. en la emisión de un informe sobre los hallazgos basados en los hechos del Fideicomiso General de Garantía Planicies de Guatemala y que estas se realicen conforme a lo estipulado en su contrato de constitución.

#### **Específicos:**

- a) Obtener evidencia para comprobar que el fideicomiso tenga la administración y control del patrimonio fideicometido.
- b) Comprobar que en caso exista el incumplimiento en el pago tanto de capital como de intereses, el Fiduciario actualice sus registros o bien proceder, por instrucción del fiduciario, con la realización de la pública Subasta ante notario.
- c) Determinar que ante el cumplimiento de la obligación u obligaciones que el patrimonio del fideicomiso garantice, el Fiduciario proceda con la devolución de los bienes al Fideicomitente Adherente.
- d) Verificar que los Fideicomitentes Adherentes aporten de forma Irrevocable los bienes al Fideicomiso y que estos se encuentren libre de todo gravamen, anotación o limitación.
- e) Comprobar que el Fiduciario cobre sus honorarios conforme lo indica la escritura de constitución del Fideicomiso
- f) Verificar que el procedimiento de los bienes vendidos en pública subasta ante notario cumpla con la cláusula decimonovena de la escritura de constitución del Fideicomiso.

**Programa de Procedimientos Convenidos:**

1. Revisión del control del patrimonio fideicometido aportado al Fideicomiso	Procedimientos y Evidencia	Ref.
<p>Si los bienes aportados al fideicomiso se encuentran a nombre de Banco Centroamericano, S.A. como entidad fiduciaria.</p>	<p><b>Cumplimiento:</b></p> <p>a) Confirmar si el fiduciario posee un control para verificar que los bienes aportados al fideicomiso se encuentran a nombre de Banco Centroamericano, S.A.</p> <p><b>Sustantivas:</b></p> <p>b) Verificar en los registros de propiedad que los bienes aportados al fideicomiso estén a nombre de Banco Centroamericano, S.A.</p> <p>c) Verificar que los Títulos Valores se encuentren a nombre de Banco Centroamericano, S.A. o endosados a su favor.</p>	<p>B</p> <p>del L-1 al L-4</p> <p>del M-1 al M-3</p>
<p>Si existen las escrituras de adhesión al fideicomiso</p>	<p><b>Cumplimiento</b></p> <p>a) Verificar si el fiduciario posee un lugar adecuado para el resguardo de las escrituras de adhesión</p> <p><b>Sustantivas:</b></p> <p>b) Realizar un arqueo de las escrituras de adhesión de los bienes que integran el patrimonio fideicometido al 31 de diciembre de 2017.</p>	<p>B</p> <p>K</p>
<p>Si existe un procedimiento del control de ingresos y salidas de los Títulos Valores aportados al fideicomiso.</p>	<p><b>Cumplimiento:</b></p> <p>a) Verificar la existencia y efectividad del control de ingresos y salidas del Títulos Valores aportados al fideicomiso.</p>	<p>D</p>

	<p>b) Determinar e identificar a las personas que tienen acceso a los Títulos Valores aportados al fideicomiso.</p> <p>c) Verificar si las personas con acceso a los Títulos Valores aportados al fideicomiso tienen la autorización correspondiente.</p> <p><b>Sustantivas:</b></p> <p>d) Obtener evidencia del registro histórico de acceso a los Títulos Valores aportados al fideicomiso, y si las personas se encuentran autorizadas.</p>	<p>D E</p> <p>D E</p> <p>D</p>
Si los documentos de crédito aportados al fideicomiso se encuentran debidamente endosados a nombre de Banco Centroamericano, S.A. como entidad fiduciaria.	<p><b>Sustantivas:</b></p> <p>a) Verificar que los Títulos Valores se encuentren a nombre de Banco Centroamericano, S.A. o endosados a su favor.</p>	<p>M-1 M-2 M-3</p>
<b>2. Revisión de los incumplimientos en el pago tanto de capital como de intereses.</b>	<b>Procedimientos y Evidencia</b>	<b>Ref.</b>
Si todos los requerimientos del Fideicomisario en Segundo Lugar, en los que el deudor incumpla con el pago de capital, así como de intereses, han sido actualizados en el registro de las operaciones de crédito garantizadas con los bienes en fideicomiso.	<p><b>Cumplimiento:</b></p> <p>a) Determinar la existencia y efectividad de un control de los requerimientos realizados por el Fideicomisario en Segundo Lugar.</p> <p>b) Verificar que los requerimientos realizados por el Fideicomisario en Segundo Lugar estén realizados por las personas autorizadas.</p>	<p>B</p> <p>F G</p>

<p>Si se han realizado las ventas en Pública Subasta ante notario de los bienes que correspondan, ante el incumplimiento de los deudores en el pago de capital, así como de intereses de los créditos garantizados con el fideicomiso.</p>	<p><b>Sustantivas:</b></p> <p>c) Verificar que en los registros del fideicomiso se encuentren actualizados los valores de todos los créditos en los que el Fiduciario en Segundo Lugar notificó el incumplimiento del deudor</p> <p><b>Cumplimiento:</b></p> <p>a) Verificar la existencia y efectividad de un control en donde se realice una confirmación con el Fiduciario en Segundo lugar de los créditos que iniciaran proceso de Pública Subasta ante Notario.</p> <p><b>Sustantivas:</b></p> <p>b) Obtener evidencia que se ha realizado la venta en Pública Subasta ante notario de todos los bienes ante el incumplimiento de los créditos que garantizan.</p>	<p>Q</p> <p>B</p> <p>R</p>
<p><b>3. Revisión de las devoluciones del patrimonio fideicometido.</b>      <b>Procedimientos y Evidencia</b>      <b>Ref.</b></p>		
<p>Si la devolución se realizó directa y exclusivamente al Fideicomitente.</p>	<p><b>Sustantivas:</b></p> <p>a) Verificar en la escritura de devolución de Patrimonio que los bienes pasen a favor del fideicomitente adherente conforme a la escritura de adhesión del bien devuelto.</p>	<p>S</p>
<p>Si la devolución del bien se hizo constar en escritura pública.</p>	<p><b>Sustantivas:</b></p> <p>a) Realizar un arqueo de las escrituras de devolución realizadas durante el año 2017.</p>	<p>T</p>

<p>Si se realizó el otorgamiento del correspondiente finiquito al fiduciario del crédito garantizado con el bien aportado al fideicomiso.</p> <p>Si los bienes devueltos al Fideicomitente Adherente ya no se encuentran a nombre de Banco Centroamericano, S.A.</p>	<p><b>Cumplimiento:</b></p> <p>a) Verificar la existencia y efectividad de un control para el resguardo de los finiquitos enviados por el Fiduciario en Segundo Lugar.</p> <p><b>Sustantivas:</b></p> <p>b) Verificar que los bienes devueltos a los Fideicomitentes Adherentes posean el correspondiente finiquito enviado por el Fiduciario en Segundo Lugar.</p> <p><b>Sustantivas:</b></p> <p>a) Verificar en los Registros Correspondientes que los bienes devueltos al fideicomitente adherente no se encuentren a nombre de Banco Centroamericano, S.A.</p>	<p>B D</p> <p>T</p> <p>del T-9 al T-12</p>
<p><b>4. Revisión de la transmisión de bienes en forma Irrevocable. Procedimientos y Evidencia Ref.</b></p>		
<p>Si los bienes aportados al fideicomiso no tienen gravamen, anotaciones o limitaciones en sus respectivos registros.</p>	<p><b>Sustantivas:</b></p> <p>a) Realizar consultas a los Registros correspondientes de los bienes aportados al fideicomiso.</p>	<p>L</p>
<p>Si la escritura de adhesión al fideicomiso contiene la cláusula de Irrevocabilidad.</p>	<p><b>Sustantivas</b></p> <p>a) Verificar que las escrituras de adhesión al fideicomiso tengan la cláusula de Irrevocabilidad.</p>	<p>L</p>

5. Revisión del cobro de honorario pactados en favor del Fiduciario	Procedimientos y Evidencia	Ref.
Si el fiduciario cobra la cantidad de \$300.00 mensuales.	<b>Sustantivas:</b> a) Realizar recálculos de los honorarios cobrados por el Fiduciario.	V
Si el fiduciario cobra de forma correcta el cálculo del 0.05% sobre la base de adjudicación en concepto de honorarios por proceso de subasta.	<b>Sustantivas:</b> a) Determinar la cantidad de los bienes vendidos en pública subasta ante notario b) Realizar recálculos de las comisiones cobradas por el Fiduciario por proceso de subasta.	R W
Si el fiduciario cobra de forma correcta los \$10.00 mensuales por cada Fideicomitente Adherente en concepto de comisión variable.	<b>Sustantivas:</b> a) Realizar Recálculos de la comisión variable mensual cobrada por el Fiduciario.	V
6. Revisión de ventas en pública subasta ante notario	Procedimientos y Evidencia	Ref.
Si el Fideicomisario en Segundo Lugar presentó al Fiduciario una solicitud por escrito, en la que se haga constar que el deudor de la obligación de que se trate y garantizada con el fideicomiso, ha incumplido con efectuar los pagos pactados, en forma, modo y tiempo convenido.	<b>Sustantivas:</b> a) Obtener copia de las solicitudes realizadas por el Fideicomisario en Segundo Lugar ante el incumplimiento de los deudores en los pagos pactados según la obligación que se trate. b) Verificar que la solicitud realizada por el Fideicomisario en Segundo lugar posea las firmas del personal autorizado.	F F



<p>Si el Fideicomisario presentó certificación contable detallada de la operación de crédito incumplida.</p>	<p><b>Sustantivas:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Obtener copia de las certificaciones contables de las operaciones de crédito incumplidas enviadas por el Fideicomisario en Segundo lugar.</li> <li>b) Verificar que la certificación contable enviada por el Fideicomisario en Segundo Lugar posea las firmas del personal autorizado.</li> </ul>	<p>G</p> <p>G</p>
<p>Si el Fiduciario requiere notarialmente el pago al deudor.</p>	<p><b>Sustantivas:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Obtener copia de las notificaciones notariales realizadas a los deudores que incumplieron con el pago de la deuda en la forma, modo y tiempo convenido.</li> </ul>	<p>H</p>
<p>Si el Fiduciario anuncia por lo menos dos veces durante un plazo de quince días calendario en el Diario Oficial y en otro de los de mayor circulación.</p>	<p><b>Sustantivas:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Obtener evidencia de las Publicaciones del Diario Oficial y el de mayor circulación de las subastas realizadas por el Fiduciario.</li> </ul>	<p>R</p>
<p>Si no existen postores en la subasta notarial, que los bienes pasen a favor del Fideicomisario en Segundo lugar en concepto de pago de los créditos que garantizan.</p>	<p><b>Sustantivas:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Determinar las Ventas en Subasta Pública ante Notario en las que no existieron postores.</li> <li>b) Verificar que las Ventas en Subasta Pública ante Notario en las que no existieron postores se adjudicaron en Pago al fideicomisario en Segundo lugar.</li> </ul>	<p>R-1</p> <p>R-1</p>

#### 4.8 Trabajo de Campo

**Fideicomiso General de Garantía Planicies de Guatemala**  
**Procedimientos Convenidos de Revisión de Fideicomiso**  
**Índice Papeles de Trabajo**  
**Período del 01/01/2017 al 31/12/2017**

No.	P.T.	Nombre	Descripción	Pág.
1	A	Narrativa del entorno de control.	Reunión con el Gerente de Fideicomisos	99
2	B	Cuestionario de control interno.	Cuestionario realizado al Gerente de Fideicomisos.	101
3	C	Revisión de atributos cumplidos en control de adhesiones al fideicomiso.	Cédula para verificar si las adhesiones al fideicomiso cumplen con el control de adhesiones.	103
4	D	Control de ingresos y egresos de documentos en bóveda.	Copia del control de ingresos y egresos de documentos que indica el Gerente de Fideicomisos	105
5	E	Listado de funcionarios fiduciario y fideicomisario en segundo lugar	Listado de funcionarios de Banco Centroamericano y Banco de América Latina, personas indicadas como las responsables de realizar solicitudes al fiduciario y con autorización para el ingreso y egreso de documentos y títulos valores a la bóveda.	106
6	F	Copia solicitud de venta en pública subasta ante notario	Copia de solicitud de inicio de proceso de venta en pública subasta ante notario	107
7	G	Certificación contable créditos incumplidos	Copia de la certificación contable de un crédito que ha incumplido con el plazo, monto y lugar de pago de capital así como de intereses.	108
8	H	Copia acta notarial de notificación	Evidencia de la notificación al deudor del inicio del proceso de venta en Pública Subasta ante Notario	109

**Fideicomiso General de Garantía Planicies de Guatemala**  
**Procedimientos Convenidos de Revisión de Fideicomiso**  
**Índice Papeles de Trabajo**  
**Período del 01/01/2017 al 31/12/2017**

<b>No.</b>	<b>P.T.</b>	<b>Nombre</b>	<b>Descripción</b>	<b>Pág.</b>
9	J	Copia Escritura de Constitución del Fideicomiso	Copia escritura de constitución del fideicomiso de Garantía Planicies de Guatemala	110
10	I	Narrativa Información contable	Encuesta con el Gerente de Fideicomisos	111
11	I-1	Determinación devoluciones de Patrimonio	Se identificaron por medio de un arqueo de escrituras de devolución, los bienes devueltos en el período de revisión	114
12	K	Narrativa Procedimiento: Revisión del control del patrimonio fideicometido aportado al Fideicomiso	Detalle del objetivo de la revisión y la pruebas a realizar para determinar si se cumple con el procedimiento, y emisión de una conclusión.	127
13	L	Confirmación de bienes inmuebles en el Registro Mercantil.	Verificación en el registro de propiedad que los bienes aportados al Fideicomiso estén a nombre de Banco Centroamericano, S.A.	129
14	M	Revisión de Endoso de Títulos Valores a favor de Banco Centroamericano, S.A.	Verificación que los Títulos Valores se encuentren endosados a nombre del Fiduciario	134
15	N	Arqueo escrituras de Adhesión Bienes en Administración - Maquinaria.	Arqueo escrituras de adhesión Maquinaria y verificación que se aporta de forma irrevocable.	141
16	O	Arqueo escrituras de Adhesión Bienes en Administración - Equipo de Computación.	Arqueo escrituras de adhesión Equipo de computación y verificación que se aporta de forma irrevocable.	145

**Fideicomiso General de Garantía Planicies de Guatemala**  
**Procedimientos Convenidos de Revisión de Fideicomiso**  
**Índice Papeles de Trabajo**  
**Período del 01/01/2017 al 31/12/2017**

No.	P.T.	Nombre	Descripción	Pág.
17	P	Narrativa Revisión Incumplimientos en Pago de capital, así como de intereses y Revisión del proceso de ventas en pública subasta ante notario.	Detalle del objetivo de la revisión y la pruebas a realizar para determinar si se cumple con el procedimiento, y emisión de una conclusión.	148
18	Q	Revisión de saldos de créditos garantizados con el Fideicomiso.	Verificación que el saldo de los créditos garantizados con el fideicomiso registrados en las cuentas de orden sean correctos.	150
19	R	Revisión de bienes vendidos en Pública Subasta ante Notario.	Revisión de los bienes vendidos en pública subasta ante notario por el incumplimiento el pago del préstamo que garantizan.	152
20	R-1	Copia de escritura de traslación de dominio por venta en pública subasta.	Copia de escritura por venta de bien en pública subasta ante notario de cliente que incumplió en pago de capital así como de intereses	153
21	S	Narrativa revisión de las devoluciones del patrimonio fideicometido	Detalle del objetivo de la revisión y la pruebas a realizar para determinar si se cumple con el procedimiento, y emisión de una conclusión.	155
22	T	Arqueo Escrituras de devolución de patrimonio Fideicometido	Revisión de los bienes devueltos, confirmación de cumplir con lo indicado en la escritura de constitución para realizar la devolución.	156
23	U	Narrativa Revisión del cobro de honorarios pactados a favor del Fiduciario	Detalle del objetivo de la revisión y la pruebas a realizar para determinar si se cumple con el procedimiento, y emisión de una conclusión.	169

**Fideicomiso General de Garantía Planicies de Guatemala**  
**Procedimientos Convenidos de Revisión de Fideicomiso**  
**Índice Papeles de Trabajo**  
**Período del 01/01/2017 al 31/12/2017**

<b>No.</b>	<b>P.T.</b>	<b>Nombre</b>	<b>Descripción</b>	<b>Pág.</b>
24	V	Revisión de comisiones cobradas por Banco Centroamericano, S.A.	Revisión de comisiones cobradas por el Fiduciario, mensual fija y variable.	170
25	W	Revisión cobro de comisiones por venta en subasta pública.	Revisión de comisiones cobradas por el Fiduciario, por la venta de bien en pública subasta ante notario.	173
26	X	Cédula de Marcas	Detalle y descripción de las marcas utilizadas en los papeles de trabajo.	175

**Fideicomiso General de Garantía Planicies de Guatemala  
Procedimientos Convenidos de Revisión de Fideicomiso  
Cédula Narrativa del entorno de Control  
Período del 01/01/2017 al 31/12/2017**

<b>PT</b>	<b>A 1/2</b>		
<b>Realizó:</b>	<b>FL</b>	<b>Fecha:</b>	<b>16/03/2018</b>
<b>Revisó:</b>	<b>CN</b>	<b>Fecha:</b>	<b>18/04/2018</b>

**1) Objetivo**

Obtener información sobre el funcionamiento de los controles internos, si los controles se cumplen y si son eficientes, obtener información sobre el diseño organizacional, la autoridad asignada y la responsabilidad asumida.

**2) Trabajo Realizado**

- a. Realizamos un cuestionario de control interno al Gerente de Fideicomiso de Banco Centroamericano, S.A. Licenciado Edwin Santos Nufio, consulta sobre la existencia de los controles para el resguardo de los bienes y títulos valores aportados al Fideicomiso. Ver P.T. B
- b. Realizamos una revisión de atributos cumplidos en el documento "control de adhesiones al Fideicomiso", se obtuvo evidencia de los documentos que integran el expediente de adhesiones al Fideicomiso. Ver P.T. C
- c. Obtuvimos evidencia de la existencia del documento "Control de Adhesiones al Fideicomiso". Ver P.T. C-1
- d. Obtuvimos evidencia de la existencia del "Control de Ingresos y Egresos de Documentos" de la bóveda de Fideicomisos indicado por el Gerente de Fideicomisos. Ver P.T. D
- e. Obtuvimos copia del listado de los funcionarios responsables de la administración del Fideicomiso en Banco Centroamericano, S.A. -Entidad Fiduciaria- y el listado de los altos funcionarios de Banco de América Latina, S.A. que pueden girar instrucciones al Fiduciario. Ver P.T. E
- f. Obtuvimos copia de la carta de instrucciones enviada por Banco de América Latina, S.A. al Fiduciario solicitando el inicio del proceso de la venta del bien en garantía por medio de Pública Subasta ante Notario por el incumplimiento del pago de un préstamo. Ver P.T. F
- g. Obtuvimos copia de la certificación contable enviada por el contador de Banco América Latina, S.A. detallando el saldo total y la cantidad de cuotas de capital así como de intereses incumplidas del préstamo garantizado por el Fideicomiso. Ver P.T. G
- h. Obtuvimos copia del Acta Notarial de Notificación, realizada al fideicomitente adherente que incumplió en el pago del préstamo que garantiza el bien aportado al Fideicomiso, para notificar el inicio del proceso de venta por Pública Subasta del bien en fideicomiso. Ver P.T. H

**Fideicomiso General de Garantía Planicies de Guatemala  
Procedimientos Convenidos de Revisión de Fideicomiso  
Cédula Narrativa del entorno de Control  
Período del 01/01/2017 al 31/12/2017**

<b>PT</b>	<b>A 2/2</b>		
<b>Realizó:</b>	<b>FL</b>	<b>Fecha:</b>	<b>16/03/2018</b>
<b>Revisó:</b>	<b>CN</b>	<b>Fecha:</b>	<b>18/04/2018</b>

- i. Obtuvimos copia de la escritura de constitución del Fideicomiso General de Garantía Planicies de Guatemala. Ver P.T. J

**2) Conclusión**

Del sistema de control interno se pudo verificar la existencia de controles para el adecuado resguardo de los bienes aportados al fideicomiso, de las pruebas realizadas se pudo observar que los controles fueron parcialmente cumplidos, existiendo incumplimientos en políticas y procedimientos.

**Fideicomiso General de Garantía Planicies de Guatemala**  
**Procedimientos Convenidos de Revisión de Fideicomiso**  
**Cuestionario de Control Interno**  
**Período del 01/01/2017 al 31/12/2017**

<b>PT</b>	<b>B 1/2</b>		
<b>Realizó:</b>	<b>FL</b>	<b>Fecha:</b>	<b>19/03/2018</b>
<b>Revisó:</b>	<b>CN</b>	<b>Fecha:</b>	<b>16/04/2018</b>

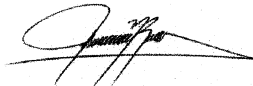
No.	Pregunta <b>A</b>	Respuesta			Comentario	Ref.
		Si	No	N/A		
1	Banco Centroamericano, S.A. como entidad fiduciaria, ¿posee un control para verificar que los bienes aportados al fideicomiso se encuentran a nombre de Banco Centroamericano, S.A.?	X			El auxiliar de la Gerencia de Fideicomisos, posee un "Control de Adhesiones" en donde revisa las escrituras de adhesión y documentos de soporte, para determinar que las mismas cumplen con los requisitos indicados en la escritura de constitución. (Se adjuntan copias de control de ingreso y egresos)	C
2	¿Banco Centroamericano, S.A. posee una bóveda en donde resguarda las escrituras de Adhesión al fideicomiso y los Títulos Valores aportados?	X			El Lic. Edwin Santos indica que el Banco Posee una bóveda exclusiva para guardar las escrituras de adhesión al fideicomiso, Títulos Valores, escrituras de constitución y otros documentos de Valor.	D
3	¿Existe un control de ingresos y egresos de los Títulos Valores aportados al Fideicomiso?	X			El Lic. Edwin Santos informa que se lleva un control de las personas que acceden a la bóveda para ingresar y retirar escrituras, Títulos Valores y otros documentos de valor. (Se adjunta copia de la última hoja del control)	D
4	Banco Centroamericano, S.A. posee un listado de la personas autorizadas a acceder a las escrituras de Adhesión y Títulos Valores aportados al Fideicomiso	X			Las personas autorizadas para acceder son el Gerente General, Gerente de Fideicomisos y el Contador General.	E
5	Se lleva un control para verificar que los requerimientos del Fideicomisario en Segundo Lugar se realicen en tiempo, lugar y forma indicada.		X		No se lleva un control para estos requerimientos, la responsabilidad de ejecutar estas solicitudes es del Gerente de Fideicomisos.	F
6	Se verifica que los requerimientos realizados por el Fideicomisario en Segundo Lugar los realizan personas autorizadas para ello.	X			Las solicitudes para el inicio de procesos de subasta o actualización de datos de los créditos los realiza el Gerente de Créditos Empresariales de Banco de América Latina, S.A. Todas las certificaciones de los créditos deben poseer la firma del contador general de Banco de América Latina, S.A.	F



**Fideicomiso General de Garantía Planicies de Guatemala**  
**Procedimientos Convenidos de Revisión de Fideicomiso**  
**Cuestionario de Control Interno**  
**Periodo del 01/01/2017 al 31/12/2017**

<b>PT</b>	<b>B 2/2</b>		
<b>Realizó:</b>	<b>FL</b>	<b>Fecha:</b>	<b>19/03/2018</b>
<b>Revisó:</b>	<b>CN</b>	<b>Fecha:</b>	<b>16/04/2018</b>

No.	Pregunta <b>A</b>	Respuesta			Comentario	Ref.
		SI	No	N/A		
7	Se realiza una confirmación con el Fiduciario en Segundo Lugar de los créditos que iniciaran proceso de Subasta Pública ante Notario.		X		Los procesos de subasta se inician con la solicitud formal del Fideicomisario en Segundo Lugar verificando las firmas autorizadas y la Certificación emitida por el Contador General, se considera innecesaria realizar una confirmación adicional.	F
8	Los finiquitos enviados por el Fideicomisario en Segundo Lugar son resguardados en una bóveda.	X			Los finiquitos se almacenan en la bóveda de fideicomisos junto con las copias de las escrituras de devolución de patrimonio.	D



Carlos Navas  
Auditor



Edwin Santos  
Gerente de Fideicomisos  
Banco Centroamericano, S.A. - Entidad Fiduciaria

**Fideicomiso General de Garantía Planicies de Guatemala  
 Procedimientos Convenidos de Revisión de Fideicomiso  
 Revisión de Atributos cumplidos en Control de  
 Adhesiones al Fideicomiso  
 Periodo del 01/01/2017 al 31/12/2017**

<b>PT</b>	<b>C</b>		
<b>Realizó:</b>	<b>FL</b>	<b>Fecha:</b>	20/03/2018
<b>Revisó:</b>	<b>CN</b>	<b>Fecha:</b>	16/04/2018

No.	Fideicomitente Adherente	Atributos															Ref.
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	
1	Corporaciones Industriales, S.A.	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	C-1
2	Negocios Unidos de Guatemala, S.A.	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	C-1
3	Ejecutora de Proyectos, S.A.	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	C-1
4	Construcciones Habitacionales, S.A.	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	X	X	Ø	C-1
5	Leasing, S.A.	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	C-1
6	Arrend, S.A.	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	C-1
7	Constregua, S.A.	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	C-1
8	Compañía de Papelería y Cartón, S.A.	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	C-1
9	Cooperativa Mayorga, Limitada	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	C-1
10	Acabados y Construcciones, S.A.	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	C-1
11	Pastelería y Repostería, S.A.	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	C-1
12	Red de cajeros 10C Guatemala, S.A.	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	C-1
13	Funciones Globales, S.A.	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	C-1

**Atributos Evaluados**

- 1 Formulario de inicio de relaciones ME IR-01
- 2 Copia documento de identificación
- 3 Copia de recibo de servicios básicos
- 4 Copia patente de comercio
- 5 Copia de Registro Tributario Unificado
- 6 Formulario de inicio de relaciones ME IR-02
- 7 Copia Escritura de Constitución del Fideicomitente Adherente
- 8 Copia de recibo de servicios básicos
- 9 Copia de Patente de Empresa de Comercio
- 10 Copia de Patente de Empresa de Sociedad
- 11 Copia de Registro Tributario Unificado
- 12 Copia Nombramiento del Representante legal
- 13 Copia documento de identificación Representante Legal
- 14 Copia de escritura de Reconocimiento de Deuda a favor de Banco Centroamericano, S.A.
- 15 Primer Testimonio escritura de Adhesión al Fideicomiso de Garantía Planicies de Guatemala

UC-1

UB

**Fideicomiso General de Garantía Planicies de Guatemala**  
**Procedimientos Convenidos de Revisión de Fideicomiso**  
**Copia "Control de Adhesiones al Fideicomiso"**  
**Período del 01/01/2017 al 31/12/2017**

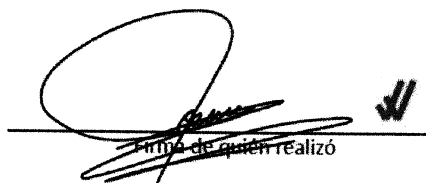
PT	C-1		
Realizó:	FL	Fecha:	20/03/2018
Revisó:	CN	Fecha:	16/04/2018

FIDEICOMISO GENERAL DE GARANTÍA PLANICIES DE GUATEMALA  
 CONTROL DE ADHESIONES AL FIDEICOMISO  
 BANCO CENTROAMERICANO, S.A. - ENTIDAD FIDUCIARIA

β

Nombre del Fideicomitente Adherente: Corporaciones Industriales, Sociedad Anónima

No.	Descripción	SI	No	N/A	Observaciones	
<b>Persona Individual</b>						
1	Formulario de Inicio de relaciones IVE IR-01			✓		
2	Copia de documento de identificación			✓		
3	Copia de recibo de servicios básicos			✓		
4	Copia patente de comercio			✓		
5	Copia de Registro Tributario Unificado			✓		
<b>Persona Jurídica</b>						
6	Formulario de Inicio de relaciones IVE IR-02	✓			FFO	
7	Copia de Escritura de Constitución Fideicomitente adherente	✓				
8	Copia de recibo de servicios básicos	✓				
9	Copia Patente de Empresa de Comercio	✓				
10	Copia Patente de Empresa de Sociedad	✓				
11	Copia de Registro Tributario Unificado	✓				
12	Copia Nombarmiento Representante Legal	✓				
13	Copia documento de identificación del Representante Legal	✓				
<b>Documentos por Adhesión</b>						
14	Copia de escritura de Reconocimiento de Deuda a favor de Banco de América Latina, S.A.	✓				
15	Primer Testimonio escritura de Adhesión al Fideicomiso Planicies de Guatemala	✓				

  
 Firma de quien realizó  
 UC

  
 Firma de quien revisó



Fideicomiso General de Garantía Planicies de Guatemala  
 Procedimientos Convenidos de Revisión de Fideicomiso  
 Copia Listado de Funcionarios  
 Período del 01/01/2017 al 31/12/2017

<b>PT</b>	<b>E</b>		
Realizó:	<b>FL</b>	Fecha:	<b>21/03/2018</b>
Revisó:	<b>CN</b>	Fecha:	<b>16/04/2018</b>



**LISTADO DE FUNCIONARIOS RESPONSABLES DE LA ADMINISTRACIÓN DEL FIDEICOMISO BANCO CENTROAMERICANO, S.A.**

<b>Nombres y Apellidos</b>	<b>Cargo</b>
Carlos Arriola Paiz	Gerente General Banco Centroamericano, S.A.
Edwin Santos Nufio	Gerente Fideicomisos Banco Centroamericano, S.A.
David González	Auditor Interno Banco Centroamericano, S.A.
Sergio López	Contador General Banco Centroamericano, S.A.

**LISTADO DE ALTOS FUNCIONARIOS DE BANCO DE AMÉRICA LATINA, S.A. FIDEICOMITENTE FUNDADOR.**

**FFO**

<b>Nombres y Apellidos</b>	<b>Cargo</b>
Jorge Venancio Morales	Gerente General Banco de América Latina S.A.
Antonio Castellanos	Gerente Financiero Banco de América Latina, S.A.
Leonel Zacarías	Gerente de Créditos Empresariales Banco de América Latina, S.A.
Alfredo Salas	Auditor Interno Banco de América Latina, S.A.
Francisco René Larios	Contador General

Atentamente,

**Ing. Carlos Alexander Arriola Paiz**  
**Gerente General y Representante legal**  
**Banco Centroamericano, S.A. – Entidad Fiduciaria**

**U B U F U G**

**Fideicomiso General de Garantía Planicies de Guatemala  
Procedimientos Convenidos de Revisión de Fideicomiso  
Copia Solicitud de inicio de proceso de venta en Subasta  
Período del 01/01/2017 al 31/12/2017**

<b>PT</b>	<b>F</b>	
Realizó:	<b>FL</b>	Fecha: <b>21/03/2018</b>
Revisó:	<b>CN</b>	Fecha: <b>16/04/2018</b>

**BANCO DE AMERICA LATINA, S.A.  
Av. Reforma 9-40, Zona 10**

Guatemala 20 de octubre de 2017

Ingeniero  
Carlos Arriola  
Gerente General  
Banco Centroamericano, S.A.  
Ciudad

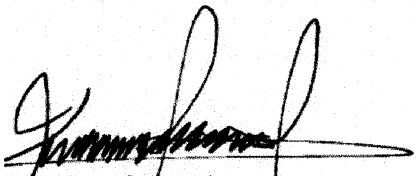
Estimado Ingeniero Arriola

**FFO**

Hacemos de su conocimiento según lo establecido en la escritura pública No. 25 de fecha 01 de febrero del año 2017, por medio de la cuál, el cliente Grupo Regional Mira Alta, apporto el bien inmueble inscrito bajo el número de finca 4189, folio 269, del Libro 79E de Guatemala por valor de Q3,824,525.86, como garantía del crédito identificado bajo el número 465974895 según consta en la misma escritura pública, dicho crédito al día 20 de octubre de 2017 ha incumplido en el pago de 3 cuotas de capital así como de intereses, como respaldo adjuntamos certificación contable.

Por lo anterior solicitamos se inicie con el proceso de la venta del bien en garantía por medio de Pública Subasta ante Notario.

Sin otro particular, atentamente.

  
Lic. Leonel Zacarías  
Gerente de Créditos Empresariales  
Banco de América Latina, S.A.



**Fideicomiso General de Garantía Planicies de Guatemala  
Procedimientos Convenidos de Revisión de Fideicomiso  
Copia Certificación Contable del Fideicomitente Fundador  
Período del 01/01/2017 al 31/12/2017**

PT	G	
Realizó:	FL	Fecha: 22/03/2018
Revisó:	CN	Fecha: 17/04/2018

**BANCO DE AMERICA LATINA, S.A.  
Av. Reforma 9-40, Zona 10**

Guatemala 20 de octubre de 2017

Señores  
Banco Centroamericano, S.A.  
Ciudad


**FFO**

Estimados señores

El infrascrito perito contador Francisco René Larios Miranda, quién se identifica ante la superintendencia de administración tributaria -SAT- con NIT: 555555-2 certifica:

Que el crédito No. 465974895 a nombre de Grupo Regional Mira Alta, S.A. con número de identificación tributaria -NIT- 2479985-8 posee un saldo total que asciende a la cantidad de Q3,000,000.00 que incluye capital, intereses, cargos administrativos e intereses moratorios por haber incumplido en el pago de 3 cuotas de capital, así como de intereses.

Los anteriores montos de capital, así como de intereses y otros gastos administrativos fueron tomados de los libros contables de Banco de América Latina, S.A. y para los usos que al interesado convengan se emite la presente certificación el día 20 de marzo del año 2017.

  
Francisco René Larios Miranda  
Contado General  
Banco de América Latina, S.A.  
NIT: 555555-2

**Francisco René Larios Miranda  
Perito Contador  
NIT: 555555-2**

**Fideicomiso General de Garantía Planicies de Guatemala  
Procedimientos Convenidos de Revisión de Fideicomiso  
Copia del Acta Notarial de Notificación de venta en Subasta  
Período del 01/01/2017 al 31/12/2017**

PT	H		
Realizó:	FL	Fecha:	22/03/2018
Revisó:	CN	Fecha:	18/04/2018

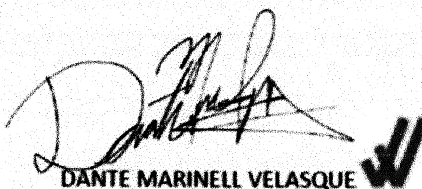
**ACTA NOTARIAL DE NOTIFICACIÓN**

En la ciudad de Guatemala, siendo las catorce horas del cinco de noviembre de dos mil diecisiete,  
yo:

**FFO**

DANTE MARINELL VELASQUEZ, Notario, a requerimiento de la entidad BANCA CENTROAMERICANO, SOCIEDAD ANÓNIMA, me encuentro constituido en la avenida las américas doce guion setenta y dos de la zona catorce de Guatemala, con el objeto de notificar a la entidad GRUPO REGIONAL MIRA ALTA, SOCIEDAD ANÓNIMA y para el efecto procedo de la manera siguiente: PRIMERO: En cumplimiento de la escritura pública número veintitrés de fecha veintiséis de marzo de dos mil dieciocho autorizada por la Notario Silvia Johanna Gómez Cáceres, me encuentro constituido para notificar el inicio del proceso de venta por pública subasta notarial del bien aportado al Fideicomiso General de Garantía Planicies de Guatemala por la entidad GRUPO REIONAL MIRA ALTA, S.A.. SEGUNDO: En dicha dirección soy atendido personalmente por la señora TORRE CASTILLO a quien le notifico el proceso de venta por medio de pública subasta ante notario y resoluciones aludidas, haciendo entrega de las copias respectivas. TERCERO: Cumplido el requerimiento que se me hizo extendiendo la presente para que forme parte del expediente procesal identificado. Doy por terminada la presente Acta Notarial en el mismo lugar y fecha de su inicio, treinta minutos después, constando la misma en esta hoja de papel bond a la que adhiero un timbre fiscal del valor de cincuenta centavos y un timbre notarial de diez Quetzales. Leo íntegramente lo escrito y enterado de su contenido, objeto, validez y demás efectos legales, la firma la señora TORRES CASTILLO en aceptación de la notificación y el notario. DOY FE.

ANTE MI:

  
DANTE MARINELL VELASQUE

ABOGADO Y NOTARIO



**Fideicomiso General de Garantía Planicies de Guatemala  
Procedimientos Convenidos de Revisión de Fideicomiso  
Copia Escritura de Constitución del Fideicomiso  
Período del 01/01/2017 al 31/12/2017**

PT	J 1/3	
Realizó:	FL	Fecha: 23/03/2018
Revisó:	CN	Fecha: 18/04/2018



ESCRITURA DE CONSTITUCIÓN DE FIDEICOMISO GENERAL DE GARANTÍA PLANICIES DE GUATEMALA

**FFO**

a) Escritura de constitución del fideicomiso

EL "Fideicomiso General de Garantía Planicies de Guatemala", fue constituido por medio de escritura pública número 23 de fecha 02 de enero del año 2016 autorizada por la Notario Silvia Johanna Gómez Cáceres. Esta escritura consta de veintitrés cláusulas en las que se detalla el funcionamiento del fideicomiso, cabe mencionar que el fideicomiso está facultado solo para actuar dentro de los lineamientos establecidos dentro de la escritura de constitución.



A b) Fideicomitente Fundador:

En la escritura de constitución, comparece el Licenciado en Administración de Empresas, Jorge Venancio Morales Urrutia como representante legal de la entidad *Banco de América Latina, S.A.* Con el objeto de otorgar Contrato de Constitución de Fideicomiso de Garantía de Deuda, denominándole indistintamente a su representada como "EL FIDEICOMITENTE FUNDADOR" o "EL FIDEICOMISARIO EN SEGUNDO LUGAR". En la cláusula tercera indica que: *Banco de América Latina, S.A.* transmite de forma Irrevocable la suma de doscientos cincuenta mil quetzales como patrimonio que será depositada por el Fiduciario en la cuenta que abrirá para el efecto a nombre del fideicomiso.

Queda explícitamente pactado que la calidad de Fideicomitente Fundador corresponde únicamente a la entidad *Banco de América Latina, S.A.*

c) Fideicomitente Adherente

Cuya calidad corresponderá a las personas naturales o jurídicas, que en el futuro se adhieran a los términos y condiciones y estipulaciones del presente contrato de Fideicomiso, para tal efecto deberán de suscribir el contrato de adhesión correspondiente y para tal efecto transmitirán en forma irrevocable bienes al Fiduciario del Presente contrato de fideicomiso, de tal suerte que con dichos bienes se garantice el cumplimiento de las obligaciones dinerarias que contraiga a favor de *Banco de América Latina, S.A.* De conformidad con la naturaleza del presente fideicomiso, no será necesaria la comparecencia de los demás Fideicomitentes Adherentes, cada vez que se adhiera un nuevo Fideicomitente Adherente al presente fideicomiso.



A d) Fiduciaria o Fiduciario

Por otra parte, también comparece el Ingeniero Carlos Alexander Arriola Paiz como representante Legal de la entidad *Banco Centroamericano, S.A.* Entidad bajo la supervisión de la Superintendencia de Bancos, autorizada para ejercer como fiduciario. Quién en la cláusula primera inciso c) de la escritura de constitución queda explícitamente pactada como el Fiduciario del presente fideicomiso.

e) Fideicomisario en Primer Lugar

Corresponderá esta calidad a los fideicomitentes adherentes con relación directa y exclusiva al bien o bienes que respectivamente transmitan al presente fideicomiso y mediante la correspondiente suscripción del contrato de adhesión que en derecho corresponde, salvo que pierdan ese derecho y se traslade a un tercero por incumplimiento de las obligaciones crediticias. De la misma manera, los fideicomitentes adherentes recibirán en forma de devolución.

**Fideicomiso General de Garantía Planicies de Guatemala**  
**Procedimientos Convenidos de Revisión de Fideicomiso**  
**Copia Escritura de Constitución del Fideicomiso**  
**Período del 01/01/2017 al 31/12/2017**

PT	J 2/3	
Realizó:	FL	Fecha: 23/03/2018
Revisó:	CN	Fecha: 18/04/2018



el bien o bienes que hayan transmitido al fideicomiso en garantía del cumplimiento de sus obligaciones, al haberse cumplido estas. En caso de incumplimiento, el bien o bienes que garantizan sus obligaciones serán subastados como se indica en el contrato de constitución del fideicomiso.

**FFO**



**A f) Fideicomisario en Segundo Lugar**

Corresponderá esta calidad exclusivamente, a *Banco de América Latina, S.A.*, con relación a la totalidad de los bienes que conforman el patrimonio. En el evento que exista incumplimiento con relación a las operaciones de crédito garantizados, el fiduciario sin más dilación iniciará el trámite que se establece en la cláusula décimo novena: Procedimiento de Subasta pública Notarial, y que corresponda a la obligación incumplida.

**g) Patrimonio Fideicometido**

Formará el patrimonio fideicometido la suma Inicial de doscientos cincuenta mil quetzales aportada por el Fideicomitente fundador como se detalló anteriormente, así como la totalidad de los bienes muebles que sean transmitidos al fiduciario con posterioridad a este acto, sujetos a los fines del fideicomiso

**h) Operación de Crédito:**

Las operaciones de crédito que se garantizan con el presente fideicomiso pueden consistir en un mutuo con garantía de fideicomiso, una línea de crédito garantizado con fideicomiso, o una operación de descuento de documento, cuyos saldos deudores garanticen con el fideicomiso, o cualquier otro mecanismo de financiamiento que se establezca expresamente que el presente fideicomiso servirá de garantía.



**A i) Finalidades del Fideicomiso**

El *Fideicomiso Planicies de Guatemala*, tendrá los siguientes fines fundamentales.

- La administración y control general del patrimonio fideicometido que se aporta en garantía del cumplimiento de operaciones de crédito contraídas por los fideicomitentes adherentes o por terceros frente a la entidad *Banco de América Latina, S.A.*
- En caso de que exista incumplimiento en el pago tanto de capital como de intereses, según se estipule en los respectivos títulos de deuda, o exista saldo dejado de pagar en caso de operaciones de descuento de títulos de crédito, a requerimiento del fideicomisario en segundo lugar, el fiduciario deberá, según sea el caso y le indique aquel, proceder a actualizar en sus registros la fuente de repago de las operaciones de crédito garantizadas con los bienes en fideicomiso, o bien proceder, según instrucciones del fideicomisario en segundo lugar, con la realización de la pública subasta notarial de los bienes muebles que corresponda, que forman parte del patrimonio fideicometido.
- Ante el cumplimiento de la obligación u obligaciones que el patrimonio del presente fideicomiso garantice, el fiduciario procederá a la devolución de los bienes al fideicomitente adherente que se trate.

**Fideicomiso General de Garantía Planicies de Guatemala**  
**Procedimientos Convenidos de Revisión de Fideicomiso**  
**Copia Escritura de Constitución del Fideicomiso**  
**Período del 01/01/2017 al 31/12/2017**

<b>PT</b>	<b>J 2/3</b>	
<b>Realizó:</b>	<b>FL</b>	<b>Fecha: 23/03/2018</b>
<b>Revisó:</b>	<b>CN</b>	<b>Fecha: 18/04/2018</b>



**j) Uso, goce y disfrute de los bienes**

Los fideicomitentes adherentes tendrán durante toda la vigencia del fideicomiso, el uso, goce y disfrute de los bienes que cada uno haya aportado, por lo que podrán continuar explotándolos de acuerdo a su naturaleza, haciendo suyos los frutos que produzcan y podrán incluso transmitir el bien directamente o su nuda propiedad, según su conveniencia, reservándose el usufructo gratuito y sujeto a condición del mismo. La condición que pone fin al usufructo consiste en el incumplimiento de la operación de crédito que se garantiza con los bienes.

**FFO**

**k) Honorarios**

El fiduciario percibirá por su gestión en concepto de honorarios con cargo al fideicomitente fundador las comisiones que se detallan a continuación

- Un pago por la cantidad de un mil dólares de los Estados Unidos de América, en concepto de gastos de constitución y a la finalización del fideicomiso, un mil dólares de los Estados Unidos de América por gastos de liquidación del fideicomiso o sustitución de fiduciario
- La cantidad de trescientos dólares de los Estados Unidos de América mensuales por la administración del fideicomiso, más la suma de diez dólares de los Estados Unidos de América por cada Fideicomitente Adherente, monto que se sumará a la comisión mensual.

Los honorarios serán pagados en forma vencida mensual por el fideicomitente fundador los primeros 5 días hábiles de cada mes. El fiduciario queda expresamente autorizado para cobrar del patrimonio fideicometido los honorarios por su gestión en caso haya incumplimiento por parte del fideicomitente fundador.

**l) Ejercicio contable**

El ejercicio contable para la administración del Patrimonio Fideicometido, para los efectos de la rendición de cuentas y pagos de los impuestos en el evento de que se causaren, se ajustará a periodos anuales computados del uno de enero de un año al treinta y uno de diciembre del mismo año, con excepción de inicial que será de la presente fecha de constitución al treinta y uno de diciembre del año de constitución.

**m) Terminación del fideicomiso**

El fideicomiso terminará en los siguientes casos

- Por vencimiento del plazo del fideicomiso
- Por realización de los fines para los que se constituyó el fideicomiso
- Por hacerse imposible la realización del fideicomiso
- Por acuerdo entre fideicomitentes adherentes y el fideicomisario en Segundo Lugar, manifestada por escrito en forma expresa. Dado el carácter de este fideicomiso, los fideicomitentes adherentes, en ningún caso y bajo ningún concepto podrán revocar unilateralmente el presente fideicomiso en lo que a la aportación del patrimonio les corresponda
- Por agotamiento del patrimonio fideicometido
- Por cualquier otra de las causas establecidas por la ley

**Fideicomiso General de Garantía Planicies de Guatemala  
Procedimientos Convenidos de Revisión de Fideicomiso  
Cédula Narrativa Información Contable  
Período del 01/01/2017 al 31/12/2017**

PT	I		
Realizó:	FL	Fecha:	23/03/2018
Revisó:	CN	Fecha:	18/04/2018

**1) Objetivo**

Obtener evidencia de los Estados Financiero del Fideicomiso a los a cierres del año 2016 y 2017, así mismo de las integraciones que componen los bienes aportados al Fideicomiso, verificar que los estados financieros poseen la firma del Representante Legal de Banco Centroamericano, S.A. como entidad Fiduciaria y el Contador de Fideicomisos, y las integración posean la firma del auxiliar de contabilidad que las realizó y la firma del Contador de Fideicomisos.

**2) Trabajo Realizado**

- a. Realizamos la determinación de los bienes fideicometidos devueltos durante el período de revisión, se observaron las integraciones del año 2016 y el año 2017 para determinar los bienes que ya no figura en las integraciones al 31 de diciembre del año 2017. Ver P.T. I-1
- b. Obtuvimos copia de los Estados Financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre del año 2017, y de sus respectivas integraciones de cuentas, verificamos que posean las firmas autorizadas. Ver P.T. I-2, I-3, I-4, I-5, I-6, I-7
- c. Obtuvimos copia de los Estados Financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre del año 2016, y de sus respectivas integraciones de cuentas, verificamos que posean las firmas autorizadas. Ver P.T. I-8, I-9, I-10, I-11, I-12, I-13

**3) Conclusión**

Se observó en la revisión de las devoluciones del Patrimonio Fideicometido que existe el bie inmueble inscrito bajo la finca 98, folio 98 del Libro 40E de Guatemala con valor de Q1,200,000.00 fue devuelto por medio de escritura pública número 62, que no se registró en la contabilidad del fideicomiso.

**Fideicomiso General de Garantía Planicies de Guatemala  
Procedimientos Convenidos de Revisión de Fideicomiso  
Determinación de Devoluciones  
Período del 01/01/2017 al 31/12/2017  
Cifras expresadas en quetzales**

PT	I-1	
Realizó:	FL	Fecha: 23/03/2018
Revisó:	CN	Fecha: 18/04/2018

No.	Fideicomitente adherente	Escritura	Fecha	Notario	Valor	Motivo disminución	Ref	A	B
a. Inmuebles									
1	Byron Alquijay Letran	197	23/01/2017	CAF	780,520.00	Devolución Patrimonio	I-10	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
2	Ejecutora de Proyectos, S.A.	162	2/12/2017	DMV	1,200,000.00	Devolución Patrimonio	I-10	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
3	Mayra Emilia Escobar Orellana	81	18/12/2017	CAF	825,149.00	Devolución Patrimonio	I-10	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
4	Carlos Borromeo Armas	307	14/10/2017	JAPA	718,331.00	Devolución Patrimonio	I-10	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
5	Grupo Regional Mira Alta	25	2/11/2017	DMV	3,824,525.86	Venta en Subasta	I-10	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	<b>Total</b>				<b><u>7,348,525.86</u></b>				

**Atributos evaluados**





- A Registrado en Contabilidad
- B Posee escritura de Devolución

**Conclusión**

En la revisión de la devoluciones del Patrimonio Fideicometido se observó que el bien inmueble inscrito bajo la finca 98, folio 98 del Libro 40E de Guatemala con valor de Q1,200,000.00 posee escritura devolución de patrimonio No. 162 (Ver P.T. T-2), pero no está registrada la baja en la contabilidad del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2017 (Ver P.T. I-4).

**Fideicomiso General de Garantía Planicies de Guatemala**  
**Procedimientos Convenidos de Revisión de Fideicomiso**  
**Copia de Estados Financieros**  
**Período del 01/01/2017 al 31/12/2017**  
**Cifras expresadas en quetzales**

<b>PT</b>	<b>I-2</b>		
<b>Realizó:</b>	<b>FL</b>	<b>Fecha:</b>	<b>23/03/2018</b>
<b>Revisó:</b>	<b>CN</b>	<b>Fecha:</b>	<b>18/04/2018</b>

<b>FIDEICOMISO GENERAL DE GARANTIA PLANICIES DE GUATEMALA</b> <b>ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA</b> <b>Al 31 de Diciembre de 2017</b> <b>(Cifras expresadas en Quetzales)</b>			
			<b>NIT 8888888-8</b>
<b><u>ACTIVO</u></b>			
<b><u>MONEDA NACIONAL</u></b>			
<b><u>BANCOS</u></b>			239,650.00
<b><u>DEPOSITOS MONETARIOS</u></b>		239,650.00	
Banco Summador (702514689)	239,650.00		
<b><u>ACTIVOS FIJOS</u></b>			56,444,487.35
<b><u>BIENES EN ADMINISTRACIÓN</u></b>		56,444,487.35	
Inmuebles	26,055,467.00		
Carteras de créditos	4,250,520.35		
Maquinaria	24,938,500.00		
Equipo de computación	1,200,000.00		
Suma Total Activo			56,684,137.35
<b><u>PASIVO Y PATRIMONIO</u></b>			
<b><u>PATRIMONIO</u></b>			56,684,137.35
Patrimonio Fideicometido		57,519,013.21	
<b><u>RESULTADO DE EJERCICIOS ANTERIORES</u></b>		1,025.00	
Ganancias por Aplicar	1,025.00		
<b><u>RESULTADO DEL EJERCICIO</u></b>		(835,900.86)	
Suma Pasivo y Patrimonio			56,684,137.35
<b><u>CUENTAS DE ORDEN</u></b>			
<b><u>CREDITOS GARANTIZADOS CON EL PATRIMONIO</u></b>			
Créditos Banco de América Latina		30,680,410.58	
<b><u>CONTRA CUENTA DE ORDEN</u></b>			30,680,410.58
Total		30,680,410.58	30,680,410.58
<b>FFO</b>			
f) 		f) 	
Sergio López Contador General		Carlos Arriola Paiz Representante Legal Banco Centroamericano, S.A. Entidad fiduciaria	



**Fideicomiso General de Garantía Planicies de Guatemala  
 Procedimientos Convenidos de Revisión de Fideicomiso  
 Copia de Estados Financieros  
 Período del 01/01/2017 al 31/12/2017  
 Cifras expresadas en quetzales**

<b>PT</b>	<b>I-4</b>	
<b>Realizó:</b>	<b>FL</b>	<b>Fecha: 23/03/2018</b>
<b>Revisó:</b>	<b>CN</b>	<b>Fecha: 18/04/2018</b>


**FIDEICOMISO GENERAL DE GARANTÍA PLANICIES DE GUATEMALA  
 INTEGRACIÓN DE BIENES EN ADMINISTRACIÓN  
 INMUEBLES**


**FFO**

al 31 de diciembre de 2017  
 Cifras expresadas en quetzales

Escritura No.	Fecha	Fideicomitente adherente	Notario	finsa	folio	libro	Lugar	Valor
4	11/01/2016	Corporaciones Industriales, S.A.	Jose Ariel Polanco Abril	41027	1	895	Guatemala	10,284,364.00
8	28/01/2016	Negocios Unidos de Guatemala, S.A.	Jose Ariel Polanco Abril	22903	157	1422	Guatemala	11,084,354.00
162	10/03/2017	Ejecutora de Proyectos, S.A.	Dante Marinell Velásquez	98	98	400	Guatemala	1,200,000.00
5	12/12/2017	Contrucciones Habitacionales, S.A.	Josué Adelmo Sandoval Palma	75	75	2475	Guatemala	3,486,749.00
								<u>26,055,467.00</u>

**VL**

f)  Hecho por: Sergio Lopez

f)  Revisado Por: David González



**Fideicomiso General de Garantía Planicies de Guatemala  
 Procedimientos Convenidos de Revisión de Fideicomiso  
 Copia de Estados Financieros  
 Período del 01/01/2017 al 31/12/2017  
 Cifras expresadas en quetzales**

<b>PT</b>	<b>I-5</b>	
Realizó:	<b>FL</b>	Fecha: <b>23/03/2018</b>
Revisó:	<b>CN</b>	Fecha: <b>18/04/2018</b>

**FIDEICOMISO GENERAL DE GARANTÍA PLANICIES DE GUATEMALA**


**OTROS ACTIVOS**


**BIENES EN ADMINISTRACIÓN**  
 Cartera de Créditos  
 al 31 de diciembre de 2017  
 Cifras expresadas en quetzales

**FFO**

No.	Fideicomitente Adherente	Cliente	Fecha Pagaré	No. Pagaré	No. Escritura aportación Pagaré	Fecha Escritura	Notario	Saldo según contabilidad
1	Leasing, S.A.	GENORAR, S.A.	13/05/2016	GENOR-331-1A	14	20/05/2016	Byron Alvaro López Vargas	570,477.74
2	Arrend, S.A.	REGEOS, S.A.	14/12/2016	REG-1486789	20	20/12/2016	Byron Alvaro López Vargas	1,300,473.73
3	Constregua, S.A.	REDUTIS, S.A.	20/01/2017	RED124A-0113	8	4/02/2017	Byron Alvaro López Vargas	2,379,568.88
								<u>4,250,520.35</u>

**VM**

f)  Hecho por: Sergio López

f)  Revisado Por: David González

**Fideicomiso General de Garantía Planicies de Guatemala  
 Procedimientos Convenidos de Revisión de Fideicomiso  
 Copia de Estados Financieros  
 Período del 01/01/2017 al 31/12/2017  
 Cifras expresadas en quetzales**


<b>PT</b>	<b>I-6</b>	
<b>Realizó:</b>	<b>FL</b>	<b>Fecha: 23/03/2018</b>
<b>Revisó:</b>	<b>CN</b>	<b>Fecha: 18/04/2018</b>

**FIDEICOMISO GENERAL DE GARANTÍA PLANICIES DE GUATEMALA  
 OTROS ACTIVOS  
 BIENES EN ADMINISTRACIÓN  
 MAQUINARIA  
 al 31 de diciembre de 2017  
 Cifras expresadas en quetzales**

**FFO**

No.	Fideicomitente Adherente	Escritura No.	Fecha	Descripción	Serie	Modelo	Valor
1	Compañía de Papelería y Cartón, S.A.	4	21/04/2016	Máquina Troquel	0578-06605	MIIB	6,606,000.00
2	Cooperativa Mayorga, Limitada	10	26/05/2016	Bomba de agua	083-2	1LA7	8,520,000.00
3	Acabados y Construcciones, S.A.	16	30/09/2016	Planta de Asfalto	PAF-820-248	Dobre   barril	9,812,500.00
<b>TOTAL</b>							<b>24,938,500.00</b>

**UN**

f)  **UNVE**  
 Hecho por: Sergio López

f)   
 Revisa do Por: David González

**Fidelcomiso General de Garantía Planicies de Guatemala  
 Procedimientos Convenidos de Revisión de Fidelcomiso  
 Copia de Estados Financieros  
 Periodo del 01/01/2017 al 31/12/2017  
 Cifras expresadas en quetzales**

PT	I-7	
Realizó:	FL	Fecha: 23/03/2018
Revisó:	CN	Fecha: 18/04/2018

**FIDEICOMISO GENERAL DE GARANTÍA PLANICIES DE GUATEMALA**

**OTROS ACTIVOS**


**BIENES EN ADMINISTRACIÓN**

Equipo de Computación  
 al 31 de diciembre de 2017  
 Cifras expresadas en quetzales

**FFO**

Escritura No.	Fecha	Notario	Fidelcomitante adherente	No. Factura	Cantidad	Descripción	Valor
95	1/06/2016	Jorge Alejandro Cifuentes Gadíel	Pastelería y Respostería, S.A.	B-14498	1	Servidores de computación P1-HC modelo SV 45-589	380,000.00
45	12/12/2016	Byron Alvaro López Vargas	Red de cajeros 10C Guatemala, S.A.	45-8264	1	Computadores de Escritorio Marca Yohomani, modelo 78989-5924	475,000.00
54	3/05/2017	Jorge Alejandro Cifuentes Gadíel	Funciones Globales, S.A.	C-54145	1	Computadoras de escritorio Maeca PH modelo HC 4897695	345,000.00
							<u>1,200,000.00</u>



**Uo**


  
 Hecho por: Sergio López


  
 Revisado Por: David González

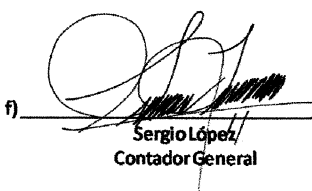

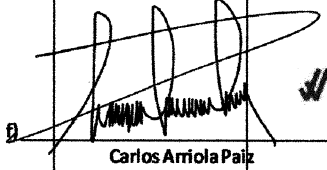

**Fideicomiso General de Garantía Planicies de Guatemala**  
**Procedimientos Convenidos de Revisión de Fideicomiso**  
**Copia de Estados Financieros**  
**Período del 01/01/2017 al 31/12/2017**  
**Cifras expresadas en quetzales**

<b>PT</b>	<b>I-8</b>		
<b>Realizó:</b>	<b>FL</b>	<b>Fecha:</b>	<b>23/03/2018</b>
<b>Revisó:</b>	<b>CN</b>	<b>Fecha:</b>	<b>18/04/2018</b>

<b>FIDEICOMISO GENERAL DE GARANTIA PLANICIES DE GUATEMALA</b> <b>ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA</b> <b>Al 31 de Diciembre de 2016</b> <b>(Cifras expresadas en Quetzales)</b>			
			<b>NIT 8888888-8</b>
<b>ACTIVO</b>			
<b>MONEDA NACIONAL</b>			
<b>BANCOS</b>			
<b>DEPOSITOS MONETARIOS</b>			
		251,025.00	251,025.00
Banco Summador (702514689)	251,025.00		
<b>ACTIVOS FIJOS</b>			
<b>BIENES EN ADMINISTRACIÓN</b>			
Inmuebles	23,692,718.00	52,527,558.35	52,527,558.35
Carteras de créditos	3,100,840.35		
Maquinaria	24,938,500.00		
Equipo de computación	795,500.00		
<b>Suma Total Activo</b>			<b>52,778,583.35</b>
<b>PASIVO Y PATRIMONIO</b>			
<b>PATRIMONIO</b>			
Patrimonio Fideicometido		52,777,558.35	52,778,583.35
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>1,025.00</b>	
<b>Suma Pasivo y Patrimonio</b>			<b>52,778,583.35</b>
<b>FFO</b>			
<b>CUENTAS DE ORDEN</b>			
<b>CREDITOS GARANTIZADOS CON EL PATRIMONIO</b>			
Creditos Banco de América Latina		44,280,678.25	
<b>CONTRA CUENTA DE ORDEN</b>			
<b>Total</b>		<b>44,280,678.25</b>	<b>44,280,678.25</b>
 f) <b>Sergio López</b> Contador General		 e) <b>Carlos Arriola Paiz</b> Representante Legal Banco Centroamericano, S.A. Entidad fiduciaria	

**Fideicomiso General de Garantía Planicies de Guatemala**  
**Procedimientos Convenidos de Revisión de Fideicomiso**  
**Copia de Estados Financieros**  
**Período del 01/01/2017 al 31/12/2017**  
**Cifras expresadas en quetzales**

<b>PT</b>	<b>I-9</b>		
<b>Realizó:</b>	<b>FL</b>	<b>Fecha:</b>	<b>23/03/2018</b>
<b>Revisó:</b>	<b>CN</b>	<b>Fecha:</b>	<b>18/04/2018</b>

<b>FIDEICOMISO GENERAL DE GARANTIA PLANICIES DE GUATEMALA</b> <b>ESTADO DE RESULTADO</b> <b>Del 02 de enero al 31 de diciembre de 2016</b> <b>(Cifras expresadas en Quetzales)</b>			
			<b>NIT 8888888-8</b>
<u>INGRESOS</u>			
<u>PRODUCTOS FINANCIEROS</u>			1,150.00
<u>INTERESES</u>			
<u>DISPONIBILIDADES</u>		1,150.00	
Bancos del País	1,150.00		
<u>IMPUESTOS</u>			125.00
Impuesto sobre la Renta		125.00	
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>			<b>1,025.00</b>
 f) <u>Sergio López</u> Contador General		 g) <u>Carlos Arriola Paiz</u> Representante Legal Banco Centroamericano, S.A. Entidad fiduciaria	
<b>FFO</b>			

**Fidelcomiso General de Garantía Planicies de Guatemala  
 Procedimientos Convenidos de Revisión de Fidelcomiso  
 Copia de Estados Financieros  
 Período del 01/01/2017 al 31/12/2017  
 Cifras expresadas en quetzales**

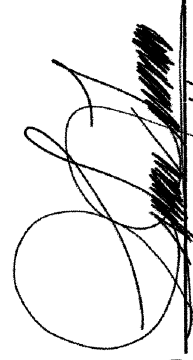
PT	I-10	
Realizó:	FL	Fecha: 23/03/2018
Revisó:	CN	Fecha: 18/04/2018

**FIDEICOMISO GENERAL DE GARANTÍA PLANICIES DE GUATEMALA  
 INTEGRACIÓN DE BIENES EN ADMINISTRACIÓN  
 INMUEBLES**

**FFO**

al 31 de diciembre de 2016  
 Cifras expresadas en quetzales

Escritura No.	Fecha	Fidelcomitante adherente	Notario	finca	folio libro	Lugar	Valor
4	11/01/2016	Corporaciones Industriales, S.A.	Jose Ariel Polanco Abril	41027	1 895	Guatemala	10,284,364.00
8	28/01/2016	Negocios Unidos de Guatemala, S.A.	Jose Ariel Polanco Abril	22903	157 1422	Guatemala	11,084,354.00
197	23/01/2016	Byron Alquijay Letran	Carmen Aguilar Fajardo	8271	738 873E	Guatemala	780,520.00 <b>V-I-1</b>
81	4/01/2016	Mayra Emilia Escobar Orellana	Carmen Aguilar Fajardo	77094	832 382	Guatemala	825,149.00 <b>V-I-1</b>
307	3/05/2016	Carlos Borromeo Armas	Jose Ariel Polanco Abril	3740	320 230E	Guatemala	718,331.00 <b>V-I-1</b>
							<u>23,692,718.00</u>

f)  Hecho por: Sergio Lopez



Revisado Por: David González

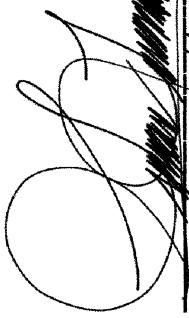
**Fideicomiso General de Garantía Planicies de Guatemala  
 Procedimientos Convalidados de Revisión de Fidelcomiso  
 Copia de Estados Financieros  
 Período del 01/01/2017 al 31/12/2017  
 Cifras expresadas en quetzales**


<b>PT</b>	<b>I-11</b>	
<b>Realizó:</b>	<b>FL</b>	<b>Fecha: 23/03/2018</b>
<b>Revisó:</b>	<b>CN</b>	<b>Fecha: 18/04/2018</b>

**FIDEICOMISO GENERAL DE GARANTÍA PLANICIES DE GUATEMALA  
 INTEGRACIÓN DE BIENES EN ADMINISTRACIÓN  
 CARTERA DE CRÉDITOS  
 al 31 de diciembre de 2016  
 Cifras expresadas en quetzales**

**FFO**

No.	Fideicomitente Adherente	Cliente	Fecha Pagaré	No. Pagaré	No. Escritura aportación Pagaré	Fecha Escritura	Notario	Saldo según contabilidad
1	Leasing, S.A.	GENORAR, S.A.	13/05/2014	GENOR-331-1A	14	30/06/2012	Byron Alvaro López Vargas	1,250,520.14
2	Arrend, S.A.	REGEOS, S.A.	14/12/2014	REG-1486789	20	25/07/2012	Byron Alvaro López Vargas	1,850,320.21
								<b>3,100,840.35</b>

f)  Hecho por: Sergio López

f)  Revisado Por: David González


**Fideicomiso General de Garantía Planicies de Guatemala  
 Procedimientos Convenidos de Revisión de Fideicomiso  
 Copia de Estados Financieros  
 Período del 01/01/2017 al 31/12/2017  
 Cifras expresadas en quetzales**


<b>PT</b>	<b>I-12</b>	
<b>Realizó:</b>	<b>FL</b>	<b>Fecha: 23/03/2018</b>
<b>Revisó:</b>	<b>CN</b>	<b>Fecha: 18/04/2018</b>

**FIDEICOMISO GENERAL DE GARANTÍA PLANICIES DE GUATEMALA  
 INTEGRACIÓN DE BIENES EN ADMINISTRACIÓN  
 MAQUINARIA  
 al 31 de diciembre de 2016  
 Cifras expresadas en quetzales**

**FFO**

No.	Fideicomitente Adherente	Escritura No.	Fecha	Descripción	Serie	Modelo	Valor
1	Compañía de Papelería y Cartón, S.A.	4	21/04/2014	Máquina Troquel	0578-06605	MIIB	6,606,000.00
2	Cooperativa Mayorga, Limitada	10	26/05/2014	Bomba de agua	083-2	1LA7	8,520,000.00
3	Acabados y Construcciones, S.A.	16	30/09/2014	Planta de Asfalto	PAF-820-248	Dobrel barril	9,812,500.00
<b>TOTAL</b>							<b>24,938,500.00</b>

f)  Hecho por: Sergio López

f)  Revisado Por: David González



**Fideicomiso General de Garantía Planicies de Guatemala  
 Procedimientos Convenidos de Revisión de Fideicomiso  
 Copia de Estados Financieros  
 Período del 01/01/2017 al 31/12/2017  
 Cifras expresadas en quetzales**


<b>PT</b>	<b>I-13</b>	
Realizó:	<b>FL</b>	Fecha: <b>23/03/2018</b>
Revisó:	<b>CN</b>	Fecha: <b>18/04/2018</b>

**FIDEICOMISO GENERAL DE GARANTIA PLANICIES DE GUATEMALA  
 INTEGRACIÓN DE BIENES EN ADMINISTRACIÓN  
 Equipo de Computación  
 al 31 de diciembre de 2016  
 Cifras expresadas en quetzales**

**FFO**

Escritura No.	Fecha	Notario	Fideicomitante adherente	No. Factura	Cantidad	Descripción	Valor
95	1/06/2014	Jorge Alejandro Cifuentes Gadíel	Pastelería y Respostería, S.A	B-14498	2	Servidores de computación P-I-HC modelo SV 45-589	35,800.00
179	29/10/2014	Jorge Alejandro Cifuentes Gadíel	Telecomunicaciones CPS de Guatemala, S.A.	AB-49871	50	Computadoras de escritorio Maca PH modelo DM 15695	350,000.00
5	12/12/2014	Byron Alvaro López Vargas	Red de cajeros 10C Guatemala, S.A.	45-8264	30	Computadores de Escritorio Marca Yohomani, modelo 78989-5924	195,000.00
8	12/12/2014	Byron Alvaro López Vargas	Red de cajeros 10C Guatemala, S.A.	45-8265	10	Servidores marca Yohomani, modelos SRV-W/n-89 serie LC	214,700.00
							<u>795,500.00</u>


  
 Hecho por: Sergio López


  
 Revisado Por: David González

**Fideicomiso General de Garantía Planicies de Guatemala  
Procedimientos Convenidos de Revisión de Fideicomiso  
Cédula Narrativa Control del Patrimonio Fideicometido  
Período del 01/01/2017 al 31/12/2017**

PT	K 1/2		
Realizó:	FL	Fecha:	23/03/2018
Revisó:	CN	Fecha:	18/04/2018

**1) Objetivo**

Comprobar que el fideicomiso tenga la administración y control del Patrimonio Fideicometido que se aporta en garantía del cumplimiento de operaciones de crédito contraídas por los Fideicomitentes Adherentes o por terceros frente a la entidad Banco de América Latina, S.A.

**2) Trabajo Realizado**

- a. Realizamos un arqueo de las escrituras que integran la cuenta Bienes en Administración - Inmuebles, se solicitó certificaciones del registro de la propiedad sobre los bienes que integran la cuentas Bienes en Administración - Inmuebles. al 31 de diciembre de 2017. Ver P.T. L, L-1, L-2, L-3, L-4
- b. Obtuvimos copia de los pagarés aportados al fideicomiso que integran la cuenta Bienes en Administración - Cartera de Créditos, para verificar que los pagarés se encuentren debidamente endosados a favor de Banco Centroamericano, S.A. como entidad Fiduciaria y se realizó un arqueo de las escrituras de adhesión que integran la Bienes en Administración - Cartera de créditos, al 31 de diciembre de 2017. Ver P.T. M, M-1, M-2, M-3
- c. Realizamos un arqueo de las escrituras de adhesión de los bienes aportados al fideicomiso que integran la cuenta Bienes en Administración - Maquinaria, se verificó que los bienes se aportaron de forma Irrevocable y se observó de forma física el bien aportado, al 31 de diciembre de 2017. Ver P.T. N, N-1, N-2, N-3
- d. Realizamos un arqueo de las escrituras de adhesión de los bienes aportados al fideicomiso que integran la cuenta Bienes en Administración - Equipo de computación, se verificó que los bienes se aportaron de forma Irrevocable y se observó de forma física el bien aportado, al 31 de diciembre de 2017. Ver P.T. O, O-1, O-2

**3) Conclusión**

En las revisiones realizadas de los bienes aportados al Fideicomiso se pudo observar que no se encuentran en poder del fiduciario la escritura de adhesión No. 5 de fecha 12 de diciembre de 2017 del bien inscrito bajo la finca número 75, folio 75, del libro 2475 por valor de Q 3,486,749.00; y la escritura de adhesión No. 54 de fecha 03 de mayo de 2017, por aportación de: Computadoras de escritor Orio Maca PH modelo HC 4897695, aunque si se pudo observar el bien de forma física.

**Fideicomiso General de Garantía Planicies de Guatemala  
Procedimientos Convenidos de Revisión de Fideicomiso  
Cédula Narrativa Control del Patrimonio Fideicometido  
Período del 01/01/2017 al 31/12/2017**

<b>PT</b>	<b>K 2/2</b>		
<b>Realizó:</b>	<b>FL</b>	<b>Fecha:</b>	<b>23/03/2018</b>
<b>Revisó:</b>	<b>CN</b>	<b>Fecha:</b>	<b>18/04/2018</b>

En las cuentas Bienes en Administración: Cartera de Créditos y Maquinaria se pudo verificar y observar la existencia de las escrituras de adhesión, no se encontraron irregularidades.

En la confirmación con el Registro de la Propiedad se pudo observar que el bien inmueble inscrito bajo la finca 98, folio 98 del Libro 40E de Guatemala con valor de Q1,200,000.00 posee escritura devolución de patrimonio No. 162, pero no está registrada la baja en la contabilidad del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2017.

El procedimiento que el Fiduciario posea el control del patrimonio fideicometido aportado al Fideicomiso fue parcialmente cumplido por Banco Centroamericano, S.A.

**Fideicomiso General de Garantía Planicies de Guatemala  
 Procedimientos Convenidos de Revisión de Fideicomiso  
 Confirmación de Bienes Inmuebles Registro Mercantil y Arqueo Escrituras  
 Período del 01/01/2017 al 31/12/2017  
 Cifras expresadas en quetzales**

PT	L	
Realizó:	FL	Fecha: 26/03/2018
Revisó:	CN	Fecha: 17/04/2018

Escritura No.	Fecha	Fideicomitente adherente	Notario	finca	folio libro	Lugar	Valor	1	2	3	REF
4	11/01/2016	Corporaciones Industriales, S.A.	Jose Ariel Polanco Abril	41027	1 895	Guatemala	10,284,364.00	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	L-1U
8	28/01/2016	Negocios Unidos de Guatemala, S.A.	Jose Ariel Polanco Abril	22903	157 1422	Guatemala	11,084,354.00	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	L-2U
162	10/03/2017	Ejecutora de Proyectos, S.A.	Dante Marinell Velásquez	98	98 400E	Guatemala	1,200,000.00	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	L-3U
5	12/12/2017	Construcciones Habitacionales, S.A.	Josué Adelmo Sandoval P.	75	75 2475	Guatemala	3,486,749.00	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	L-4U
							<u>26,055,467.00</u>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	V-4

**Atributos Evaluados**

- 1 = Se observó escritura de Adhesión al Fideicomiso
- 2 = Los bienes se aportaron de forma irrevocable al Fideicomiso
- 3 = El bien se encuentra a nombre de Banco Centroamérica en el Registro de la Propiedad

**Conclusión:**

Se pudo observar que no se encuentran en poder del fiduciario la escritura de adhesión No. 5 de fecha 12 de diciembre de 2017 del bien inscrito bajo la finca número 75, folio 75, del libro 2475 por valor de Q. 3,486,749.00


En la confirmación con el Registro de la Propiedad se pudo observar que el bien inmueble inscrito bajo la finca 98, folio 98 del Libro 40E de Guatemala con valor de Q1,200,000.00 posee escritura devolución de patrimonio No. 162, pero no está registrada la baja en la contabilidad del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2017

**Fideicomiso General de Garantía Planicies de Guatemala  
 Procedimientos Convenidos de Revisión de Fideicomiso  
 Certificación Registro de la Propiedad  
 Período del 01/01/2017 al 31/12/2017  
 Cifras expresadas en quetzales**

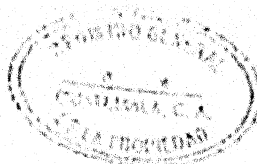
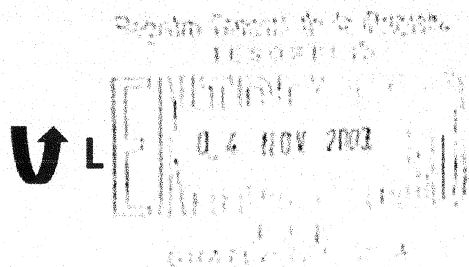
<b>PT</b>	<b>L-1</b>		
<b>Realizó:</b>	<b>FL</b>	<b>Fecha:</b>	<b>26/03/2018</b>
<b>Revisó:</b>	<b>CN</b>	<b>Fecha:</b>	<b>17/04/2018</b>

## REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD

Documento y copia número 03R100304071, Presentado el día 13 de mayo de 2017 a las 10.58.21 horas. Registrada a favor de Banco Centroamericano, S.A. – Entidad Fiduciaria la inscripción número 11 de dominio de la Finca: 41027 Folio: 1 Libro: 895 de Guatemala. Honorarios Q45.00, Realizada en Guatemala, el día 24 de noviembre de 2016. Operador Aura Cano.

  
 Luis Fernando Ortiz Nolasco  
 REGISTRADOR AUXILIAR  
 REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD

**FFO**




Fideicomiso General de Garantía Planicies de Guatemala  
 Procedimientos Convenidos de Revisión de Fideicomiso  
 Certificación Registro de la Propiedad  
 Período del 01/01/2017 al 31/12/2017  
 Cifras expresadas en quetzales

PT	L-2		
Realizó:	FL	Fecha:	26/03/2018
Revisó:	CN	Fecha:	17/04/2018

## REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD

Documento y copia número 03R100304071, Presentado el día 13 de mayo de 2017 a las 11.02.15 horas. Registrada a favor de Banco Centroamericano, S.A. – Entidad Fiduciaria la inscripción número 5 de dominio de la Finca: 22903 Folio: 157 Libro: 1422 de Guatemala. Honorarios Q45.00, Realizada en Guatemala, el día 24 de noviembre de 2016. Operador Aura Cano.

  
 Aura Cano  
 REGISTRADOR AUXILIAR  
 REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD

**FFO**

**U L**

Registro General de la Propiedad  
 REGISTRO  
 04 NOV 2018  
 GUATEMALA, C.A.

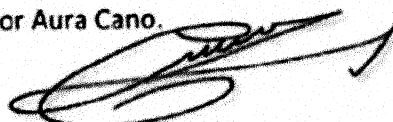


Fideicomiso General de Garantía Planicies de Guatemala  
 Procedimientos Convenidos de Revisión de Fideicomiso  
 Certificación Registro de la Propiedad  
 Período del 01/01/2017 al 31/12/2017  
 Cifras expresadas en quetzales

PT	L-3		
Realizó:	FL	Fecha:	26/03/2018
Revisó:	CN	Fecha:	17/04/2018

## REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD

Documento y copia número 03R100304071, Presentado el día 13 de mayo de 2017 a las 11.35.36 horas. Registrada a favor de Ejecutora de Proyectos, S.A. la inscripción número 11JK de dominio de la Finca: 98 Folio: 98 Libro: 400E de Guatemala. Honorarios Q45.00, Realizada en Guatemala, el día 24 de noviembre de 2016. Operador Aura Cano.

  
 Lic. Luis Fernando Ortiz Nolasco  
 REGISTRADOR AUXILIAR  
 REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD

**FFO**

**U L**

Registro General de la Propiedad  
 TERCERA C.  
**ENTRADA**  
 04 NOV 2017  
 GUATEMALA, S.A.



**Fideicomiso General de Garantía Planicies de Guatemala  
 Procedimientos Convenidos de Revisión de Fideicomiso  
 Certificación Registro de la Propiedad  
 Período del 01/01/2017 al 31/12/2017  
 Cifras expresadas en quetzales**


<b>PT</b>	<b>L-4</b>		
<b>Realizó:</b>	<b>FL</b>	<b>Fecha:</b>	<b>26/03/2018</b>
<b>Revisó:</b>	<b>CN</b>	<b>Fecha:</b>	<b>17/04/2018</b>

## REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD

Documento y copia número 03R100304071, Presentado el día 13 de mayo de 2017 a las 12.05.35 horas. Registrada a favor de Banco Centroamericano, S.A. – Entidad Fiduciaria la inscripción número 08 de dominio de la Finca: 75 Folio: 75 Libro: 2475 de Guatemala. Honorarios Q45.00, Realizada en Guatemala, el día 24 de noviembre de 2016. Operador Aura Cano.

  
 Aura Cano  
 REGISTRADORA AUXILIAR  
 REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD

**FFO**

 **L**  
 Registro General de la Propiedad  
 FEBOFEN  
 04 NOV 2016  
 GUATEMALA





**Fideicomiso General de Garantía Planicies de Guatemala  
Procedimientos Convenidos de Revisión de Fideicomiso  
Revisión Endoso Títulos Valores y Arqueo de Escrituras  
Período del 01/01/2017 al 31/12/2017  
Cifras expresadas en quetzales**

<b>PT</b>	<b>M</b>	
Realizó:	FL	Fecha: 27/03/2018
Revisó:	CN	Fecha: 17/04/2018

No.	Fideicomitente Adherente	Cliente	Fecha Pagaré	No. Pagaré	No. Escritura aportación Pagaré	Fecha Escritura	Notario	Saldo según contabilidad	1	2	3	REF
1	Leasing, S.A.	GENORAR, S.A.	13/05/2016	GENOR-331-1A	14	30/06/2016	Byron Alvaro López Vargas	570,477.74	Ø	Ø	Ø	M-1
2	Arrend, S.A.	REGEOS, S.A.	14/12/2016	REG-1486789	20	25/07/2016	Byron Alvaro López Vargas	1,300,473.73	Ø	Ø	Ø	M-2
3	Constregua, S.A.	REDITUS, S.A.	20/06/2017	RED/24A-0113	8	4/02/2017	Byron Alvaro López Vargas	2,379,568.88	Ø	Ø	Ø	M-3

4,250,520.35 **U-5**

**Atributos Evaluados**

- 1 = Se observó escritura de Adhesión al Fideicomiso
- 2 = Los pagares se aportaron de forma irrevocable al Fideicomiso
- 3 = Pagaré endosado a favor de Banco Centroamericano, S.A. como entidad Fiduciaria

**Conclusión:**

Se pudo observar que los bienes registrados en la cuenta Bienes en Administración - Cartera de Créditos, poseen su respectiva escritura de adhesión y los Pagares aportados se encuentran debidamente endosados a favor de Banco Centroamericano, S.A. en su calidad de Fiduciario.

Fideicomiso General de Garantía Planicies de Guatemala  
Procedimientos Convenidos de Revisión de Fideicomiso  
Copia de Pagarés Aportados al Fideicomiso  
Período del 01/01/2017 al 31/12/2017  
Cifras expresadas en quetzales

PT	M-1 1/2		
Realizó:	FL	Fecha:	26/03/2018
Revisó:	CN	Fecha:	17/04/2018

**PAGARÉ No. GENOR-331-1A β**

**FFO**

Yo, FRANCISCO AUGUSTO ORANTES, con código único de identificación 2958158970101, actuando en representación de la entidad GENRORAR, S.A., acredito mi representación legal con el instrumento público No. 58 de fecha 25/05/2015 inscrito en el Registro Mercantil General de la República bajo al número 87 folio 69 Libro 748 de Auxiliares de Comercio, manifiesto lo siguiente: **PRIMERO:** Que debo y pagaré, incondicional y solidariamente a la orden de Leasing, S.A. o a la persona natural o jurídica a quien el mencionado acreedor ceda o endose sus derechos sobre este pagaré, la suma de Un millón quinientos noventa mil quinientos cuarenta y uno con 34/100 Quetzales (Q 1,590,541.34) a una tasa de interés del 14% anual sobre saldos. **SEGUNDO:** Que el pago total de la mencionada obligación se efectuará en cuarenta cuotas mensuales, de treinta y siete mil ochenta con 68/100 Quetzales (Q37,080.68) el día trece de cada mes de a partir de junio de 2016 en las dependencias de Leasing, S.A. ubicada en la ciudad de Guatemala, o en su cuenta bancaria n. 251795749 de Banco de América Latina, S.A. **TERCERO:** Que en caso de mora pagaré a Leasing, S.A. o a la persona natural o jurídica a quien el mencionado acreedor ceda o endose sus derechos, intereses de mora a la más alta tasa permitida por la Ley, desde el día siguiente a la fecha de exigibilidad del presente pagaré, y hasta cuando su pago total se efectúe. **CUARTO:** Expresamente declaro excusado el protesto del presente pagaré y los requerimientos judiciales o extrajudiciales para la constitución en mora. **QUINTO:** En caso de que haya lugar al recaudo judicial o extrajudicial de la obligación contenida en el presente título valor será a mi cargo las costas judiciales y/o los honorarios que se causen por tal razón.

En constancia de lo anterior, se suscribe en la ciudad de Guatemala, a los trece días del mes de mayo del año 2016.

EL DEUDO:

Firma:

Nombre: Francisco Augusto Orantes

Representante Legal: GENORAR, S.A.

Dirección: 15 calle, 19-04 zona 10, Guatemala.


**U M**

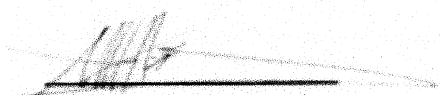
Fideicomiso General de Garantía Planicies de Guatemala  
Procedimientos Convenidos de Revisión de Fideicomiso  
Copia de Pagarés Aportados al Fideicomiso  
Período del 01/01/2017 al 31/12/2017  
Cifras expresadas en quetzales

PT	M-1 2/2		
Realizó:	FL	Fecha:	26/03/2018
Revisó:	CN	Fecha:	17/04/2018

Página 1 de 1

**Endoso:**

En la ciudad de Guatemala, a los cuatro días del mes de febrero de dos mil diecisiete, Yo José Francisco Orantes Villatoro, actúo en mi calidad de **GERENTE GENERAL Y REPRESENTANTE LEGAL** de la entidad **REDITUS, SOCIEDAD ANONIMA**, como lo acredito con el acta notarial en la que consta mi nombramiento autorizada en esta Ciudad el día dieciocho de abril de dos mil catorce, por el Notario Adán Soto Navas, el cual se encuentra debidamente inscrito el Registro Mercantil General de la República al número sesenta y ocho (68), folio veintinueve (29) del libro noventa y siete (97) de Auxiliares de Comercio; estando debidamente facultado para este acto, **ENDOSO EN PROPIEDAD Y SIN RESPONSABILIDAD**, el presente título de crédito a favor de **BANCO CENTROAMERICANO, SOCIEDAD ANONIMA**. En su calidad de Fiduciario del Fideicomiso de Garantía Planicies de Guatemala. 



José Francisco Orantes Villatoro  
DPI 29854789510101  
Extendido por el Registro Nacional de las Personas  
Gerente General y Representante Legal  
REDITUS, Sociedad Anónima



**FFO**

Fideicomiso General de Garantía Planicies de Guatemala  
Procedimientos Convenidos de Revisión de Fideicomiso  
Copia de Pagarés Aportados al Fideicomiso  
Periodo del 01/01/2017 al 31/12/2017  
Cifras expresadas en quetzales

PT	M-2 1/2		
Realizó:	FL	Fecha:	26/03/2018
Revisó:	CN	Fecha:	17/04/2018

**FFO**

**PAGARÉ No. REG-1486789 β**

Yo, DANIEL ORTEGA BARREDA, con código único de identificación 2943589460201, actuando en representación de la entidad REGEOS, S.A., acredito mi representación legal con el instrumento público No. 98 de fecha 18/04/2014 inscrito en el Registro Mercantil de la República al número 16 folio 49 Libro 897 de Auxiliares de Comercio, manifiesto lo siguiente: **PRIMERO:** Que debo y pagaré, incondicional y solidariamente a la orden de ARREND, S.A. o a la persona natural o jurídica a quien el mencionado acreedor ceda o endose sus derechos sobre este pagaré, la suma de Un millón ochocientos ochenta y nueve mil novecientos sesenta y cinco con 85/100 Quetzales (Q 1,889,965.85) a una tasa de interés del 14% anual sobre saldos. **SEGUNDO:** Que el pago total de la mencionada obligación se efectuará en cuarenta y ocho cuotas mensuales, de treinta y nueve mil trescientos setenta y cuatro con 29/100 Quetzales (Q39,374.29) el día 28 de cada mes de a partir de diciembre de 2016 en las dependencias de ARREND, S.A. ubicada en la ciudad de Guatemala, o en su cuenta bancaria n. 987489985 de Banco de América Latina, S.A. **TERCERO:** Que en caso de mora pagaré a ARREND, S.A. o a la persona natural o jurídica a quien el mencionado acreedor ceda o endose sus derechos, intereses de mora a la más alta tasa permitida por la Ley, desde el día siguiente a la fecha de exigibilidad del presente pagaré, y hasta cuando su pago total se efectúe. **CUARTO:** Expresamente declaro excusado el protesto del presente pagaré y los requerimientos judiciales o extrajudiciales para la constitución en mora. **QUINTO:** En caso de que haya lugar al recaudo judicial o extrajudicial de la obligación contenida en el presente título valor será a mi cargo las costas judiciales y/o los honorarios que se causen por tal razón.

En constancia de lo anterior, se suscribe en la ciudad de Guatemala, a los catorce días del mes de diciembre del año 2016.

EL DEUDOR,

Firma:

Nombre: Daniel Ortega Barreda

Representante Legal: REGEOS, S.A.

Dirección: 1 calle, 1-05, Edificio Azul, zona 10, Guatemala.



Fideicomiso General de Garantía Planicies de Guatemala  
Procedimientos Convenidos de Revisión de Fideicomiso  
Copia de Pagars Aportados al Fideicomiso  
Período del 01/01/2017 al 31/12/2017  
Cifras expresadas en quetzales

PT	M-2 2/2		
Realizó:	FL	Fecha:	26/03/2018
Revisó:	CN	Fecha:	17/04/2018

**Página 1 de 1**

**Endoso:**

En la ciudad de Guatemala, a los veinticinco días del mes de julio de dos mil dieciséis, Yo Daniel Ortega Barrera, actúo en mi calidad de **GERENTE GENERAL Y REPRESENTANTE LEGAL** de la entidad **REGEOS, SOCIEDAD ANONIMA**, como lo acredito con el acta notarial en la que consta mi nombramiento autorizada en esta Ciudad el día dieciocho de abril de dos mil catorce, por el Notario Adán Soto Navas, el cual se encuentra debidamente inscrito el Registro Mercantil General de la República al número dieciséis (16), folio cuarenta y nueve (49) del libro ochocientos noventa y siete (897) de Auxiliares de Comercio; estando debidamente facultado para este acto, **ENDOSO EN PROPIEDAD Y SIN RESPONSABILIDAD**, el presente título de crédito a favor de **BANCO CENTROAMERICANO, SOCIEDAD ANONIMA**. En su calidad de Fiduciario del Fideicomiso de Garantía Planicies de Guatemala. ✓



Daniel Ortega Barrera  
DPI 2943589460201

Extendido por el Registro Nacional de las Personas  
Gerente General y Representante Legal  
REGEOS, Sociedad Anónima



**FFO**

Fideicomiso General de Garantía Planicies de Guatemala  
Procedimientos Convenidos de Revisión de Fideicomiso  
Copia de Pagarés Aportados al Fideicomiso  
Período del 01/01/2017 al 31/12/2017  
Cifras expresadas en quetzales

PT	M-3 1/2		
Realizó:	FL	Fecha:	26/03/2018
Revisó:	CN	Fecha:	17/04/2018


## PAGARÉ No. GENOR-331-1Aβ

# FFO

Yo, FRANCISCO AUGUSTO ORANTES, con código único de identificación 2958158970101, actuando en representación de la entidad GENRORAR, S.A., acredito mi representación legal con el instrumento público No. 58 de fecha 25/05/2015 inscrito en el Registro Mercantil General de la República bajo al número 87 folio 69 Libro 748 de Auxiliares de Comercio, manifiesto lo siguiente: **PRIMERO:** Que debo y pagaré, incondicional y solidariamente a la orden de Leasing, S.A. o a la persona natural o jurídica a quien el mencionado acreedor ceda o endose sus derechos sobre este pagaré, la suma de Un millón quinientos noventa mil quinientos cuarenta y uno con 34/100 Quetzales (Q 1,590,541.34) a una tasa de interés del 14% anual sobre saldos. **SEGUNDO:** Que el pago total de la mencionada obligación se efectuará en cuarenta cuotas mensuales, de treinta y siete mil ochenta con 68/100 Quetzales (Q37,080.68) el día trece de cada mes de a partir de junio de 2016 en las dependencias de Leasing, S.A. ubicada en la ciudad de Guatemala, o en su cuenta bancaria n. 251795749 de Banco de América Latina, S.A. **TERCERO:** Que en caso de mora pagaré a Leasing, S.A. o a la persona natural o jurídica a quien el mencionado acreedor ceda o endose sus derechos, intereses de mora a la más alta tasa permitida por la Ley, desde el día siguiente a la fecha de exigibilidad del presente pagaré, y hasta cuando su pago total se efectúe. **CUARTO:** Expresamente declaro excusado el protesto del presente pagaré y los requerimientos judiciales o extrajudiciales para la constitución en mora. **QUINTO:** En caso de que haya lugar al recaudo judicial o extrajudicial de la obligación contenida en el presente título valor será a mi cargo las costas judiciales y/o los honorarios que se causen por tal razón.

En constancia de lo anterior, se suscribe en la ciudad de Guatemala, a los trece días del mes de mayo del año 2016.

EL DEUDOR,

Firma:   
Nombre: Francisco Augusto Orantes  
Representante Legal: GENORAR, S.A.  
Dirección: 15 calle, 19-04 zona 10, Guatemala.



Fideicomiso General de Garantía Planicies de Guatemala  
Procedimientos Convenidos de Revisión de Fideicomiso  
Copia de Pagars Aportados al Fideicomiso  
Periodo del 01/01/2017 al 31/12/2017  
Cifras expresadas en quetzales

PT	M-3 2/2		
Realizó:	FL	Fecha:	26/03/2018
Revisó:	CN	Fecha:	17/04/2018

Página 1 de 1

Endoso:

En la ciudad de Guatemala, a los treinta días del mes de junio de dos mil dieciséis, Yo Francisco Augusto Orantes, actúo en mi calidad de **GERENTE GENERAL Y REPRESENTANTE LEGAL** de la entidad **GENORAR, SOCIEDAD ANONIMA**, como lo acredito con el acta notarial en la que consta mi nombramiento autorizada en esta Ciudad el día veinticinco de mayo de dos mil quince, por el Notario Julio Alberto Ramirez Soc, el cual se encuentra debidamente inscrito el Registro Mercantil General de la República al número ochenta y siete (87), folio sesenta y nueve (69) del libro setecientos cuarenta y ocho (748) de Auxiliares de Comercio; estando debidamente facultado para este acto, **ENDOSO EN PROPIEDAD Y SIN RESPONSABILIDAD**, el presente título de crédito a favor de **BANCO CENTROAMERICANO, SOCIEDAD ANONIMA**. En su calidad de Fiduciario del Fideicomiso de Garantía Planicies de Guatemala. ✓



Francisco Augusto Orantes  
DPI 2958156970101  
Extendido por el Registro Nacional de las Personas  
Gerente General y Representante Legal  
GENRORAR, Sociedad Anónima



**FFO**

**Fideicomiso General de Garantía Planicies de Guatemala  
Procedimientos Convenidos de Revisión de Fideicomiso  
Revisión Bienes en Administración / Maquinaria  
Período del 01/01/2017 al 31/12/2017**

**Cifras expresadas en quetzales**

PT	N	
Realizó:	FL	Fecha: 26/03/2018
Revisó:	CN	Fecha: 18/03/2018

No.	Fideicomitente Adherente	Escritura No.	Fecha	Descripción	Serie	Modelo	Valor	1	2	3	REF	
1	Compañía de Papelería y Cartón, S.A	4	21/04/2016	Máquina Troquel	0578-06605	MIB	6,606,000.00	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	N-1 <input checked="" type="checkbox"/>	
2	Cooperativa Mayorga, Limitada	10	26/05/2016	Bomba de agua	083-2	1LA7	8,520,000.00	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	N-2 <input checked="" type="checkbox"/>	
3	Acabados y Construcciones, S.A	16	30/09/2016	Planta de Asfalto	PAF-820-248	Doble barril	9,812,500.00	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	N-3 <input checked="" type="checkbox"/>	
<b>TOTAL</b>							<u>24,938,500.00</u>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	N-6

**Atributos Evaluados**

- 1 = Se observó escritura de Adhesión al Fideicomiso
- 2 = Los bienes se aportaron de forma Irrevocable al Fideicomiso
- 3 = Observación Física del bien aportado al Fideicomiso

**Conclusión:**

Se pudo observar que los bienes registrados en la cuenta Bienes en Administración - Maquinaria, poseen su respectiva escritura de adhesión y los se pudo observar de forma física el bien aportado al Fideicomiso.



**Fideicomiso General de Garantía Planicies de Guatemala**  
**Procedimientos Convenidos de Revisión de Fideicomiso**  
**Copia Escritura de Adhesión Fideicomiso**  
**Período del 01/01/2017 al 31/12/2017**  
**Cifras expresadas en quetzales**

<b>PT</b>	<b>N-1</b>		
<b>Realizó:</b>	<b>FL</b>	<b>Fecha:</b>	<b>26/03/2018</b>
<b>Revisó:</b>	<b>CN</b>	<b>Fecha:</b>	<b>18/03/2018</b>

UN

FFO

**NÚMERO CUATRO (4).** **ADHESIÓN A FIDEICOMISO DE GARANTÍA.** En la ciudad de Guatemala, el cuatro de veintiuno de abril dos mil dieciséis, Ante Mí: **Byron Álvaro López Vargas**, Notario, comparecen: **a)** El ingeniero CARLOS ALEXANDER ARRIOLA PAIZ, de cuarenta y nueve años, casado, ingeniero industrial, guatemalteco, de este domicilio, se identifica con el Documento Personal de Identificación, Código Único de Identificación número dos mil doscientos veintiuno –espacio- cincuenta y cinco mil trescientos treinta y tres –espacio- cero ciento uno (2221 55333 0101), extendido por el Registro Nacional de las Personas de la República de Guatemala, quien actúa en su calidad de GERENTE GENERAL Y REPRESENTANTE LEGAL de la entidad BANCO CENTROAMEIRCANO, SOCIEDAD ANÓNIMA, de nombre comercial "BANCO CENTROAMERICANO", en adelante llamado "El Banco", personería que acredita con el testimonio de la escritura pública número ciento cuarenta y ocho, autorizada en esta ciudad el día 10 de julio de dos mil catorce, por la Notaria Andrea Luz Bolivia Aguilar, inscrito en el Archivo General de Protocolos con el número ciento noventa y nueve mil novecientos noventa guion E (199990-E), y en el Registro Mercantil General de la República con el número de registro noventa y nueve mil novecientos noventa y nueve (99,999), folio cuatrocientos cuarenta y cuatro (444) del libro cincuenta y cuatro (54) de Mandatos, testimonio que tiene a la vista el Infrascrito Notario. A la entidad Banco Centroamericano, Sociedad Anónima se le podrá denominar en forma indistinta "EL FIDUCIARIO" o "LA ENTIDAD FIDUCIARIA"; **b)** El señor Jorge Venancio Morales, de cincuenta y dos años, casado, guatemalteco, Administrador de Empresas, con domicilio en el departamento de Guatemala quien se identifica con el Documento Personal de Identificación –DPI- con Código Único de Identificación número dos mil quinientos cincuenta y cinco –espacio- cincuenta y cinco mil quinientos cincuenta y nueve –espacio- cero ciento uno (2555 55559 0101), extendido por el Registro Nacional de las Personas de la República de Guatemala, los bienes al Fideicomitente Adherente de

**Fideicomiso General de Garantía Planicies de Guatemala  
Procedimientos Convenidos de Revisión de Fideicomiso  
Copia Escritura de Adhesión Fideicomiso  
Período del 01/01/2017 al 31/12/2017  
Cifras expresadas en quetzales**

<b>PT</b>	<b>N-2</b>		
<b>Realizó:</b>	<b>FL</b>	<b>Fecha:</b>	<b>26/03/2018</b>
<b>Revisó:</b>	<b>CN</b>	<b>Fecha:</b>	<b>18/03/2018</b>

**UN**

**FFO**

**NÚMERO DIEZ (10).** <sup>W</sup>**ADHESIÓN A FIDEICOMISO DE GARANTÍA.** En la ciudad de Guatemala, el cuatro de veintiséis de mayo dos mil dieciséis, Ante Mí: **Byron Álvaro López Vargas**, Notario, comparecen: **a)** El ingeniero CARLOS ALEXANDER ARRIOLA PAIZ, de cuarenta y nueve años, casado, ingeniero industrial, guatemalteco, de este domicilio, se identifica con el Documento Personal de Identificación, Código Único de Identificación número dos mil doscientos veintiuno –espacio- cincuenta y cinco mil trescientos treinta y tres –espacio- cero ciento uno (2221 55333 0101), extendido por el Registro Nacional de las Personas de la República de Guatemala, quien actúa en su calidad de GERENTE GENERAL Y REPRESENTANTE LEGAL de la entidad BANCO CENTROAMEIRCANO, SOCIEDAD ANÓNIMA, de nombre comercial "BANCO CENTROAMERICANO", en adelante llamado "El Banco", personería que acredita con el testimonio de la escritura pública número ciento cuarenta y ocho, autorizada en esta ciudad el día 10 de julio de dos mil trece, por la Notaria Andrea Luz Bolivia Aguilar, inscrito en el Archivo General de Protocolos con el número ciento noventa y nueve mil novecientos noventa guion E (199990-E), y en el Registro Mercantil General de la República con el número de registro noventa y nueve mil novecientos noventa y nueve (99,999), folio cuatrocientos cuarenta y cuatro (444) del libro cincuenta y cuatro (54) de Mandatos, testimonio que tiene a la vista el Infrascrito Notario. A la entidad Banco Centroamericano, Sociedad Anónima se le podrá denominar en forma indistinta "EL FIDUCIARIO" o "LA ENTIDAD FIDUCIARIA"; **b)** El señor Jorge Venancio Morales, de cincuenta y dos años, casado, guatemalteco, Administrador de Empresas, con domicilio en el departamento de Guatemala quien se identifica con el Documento Personal de Identificación –DPI- con Código Único de Identificación número dos mil quinientos cincuenta y cinco –espacio- cincuenta y cinco mil quinientos cincuenta y nueve –espacio- cero ciento uno (2555 55559 0101), extendido por el Registro Nacional de las Personas de la República de Guatemala, los bienes al Fideicomitente Adherente de

**Fideicomiso General de Garantía Planicies de Guatemala  
Procedimientos Convenidos de Revisión de Fideicomiso  
Copia Escritura de Adhesión Fideicomiso  
Período del 01/01/2017 al 31/12/2017  
Cifras expresadas en quetzales**

<b>PT</b>	<b>N-3</b>		
<b>Realizó:</b>	<b>FL</b>	<b>Fecha:</b>	<b>26/03/2018</b>
<b>Revisó:</b>	<b>CN</b>	<b>Fecha:</b>	<b>18/03/2018</b>

**FFO**

**UN**

**NÚMERO DIECISÉIS (16):** **ADHESIÓN A FIDEICOMISO DE GARANTÍA.** En la ciudad de Guatemala, el treinta de septiembre dos mil dieciséis, Ante Mí: **Byron Álvaro López Vargas**, Notario, comparecen: **a)** El ingeniero CARLOS ALEXANDER ARRIOLA PAIZ, de cuarenta y nueve años, casado, ingeniero industrial, guatemalteco, de este domicilio, se identifica con el Documento Personal de Identificación, Código Único de Identificación número dos mil doscientos veintiuno –espacio- cincuenta y cinco mil trescientos treinta y tres –espacio- cero ciento uno (2221 55333 0101), extendido por el Registro Nacional de las Personas de la República de Guatemala, quien actúa en su calidad de GERENTE GENERAL Y REPRESENTANTE LEGAL de la entidad BANCO CENTROAMEIRCANO, SOCIEDAD ANÓNIMA, de nombre comercial "BANCO CENTROAMERICANO", en adelante llamado "El Banco", personería que acredita con el testimonio de la escritura pública número ciento cuarenta y ocho, autorizada en esta ciudad el día 10 de julio de dos mil catorce, por la Notaria Andrea Luz Bolivia Aguilar, inscrito en el Archivo General de Protocolos con el número ciento noventa y nueve mil novecientos noventa guion E (199990-E), y en el Registro Mercantil General de la República con el número de registro noventa y nueve mil novecientos noventa y nueve (99,999), folio cuatrocientos cuarenta y cuatro (444) del libro cincuenta y cuatro (54) de Mandatos, testimonio que tiene a la vista el Infrascrito Notario. A la entidad Banco Centroamericano, Sociedad Anónima se le podrá denominar en forma indistinta "EL FIDUCIARIO" o "LA ENTIDAD FIDUCIARIA"; **b)** El señor Jorge Venancio Morales, de cincuenta y dos años, casado, guatemalteco, Administrador de Empresas, con domicilio en el departamento de Guatemala quien se identifica con el Documento Personal de Identificación –DPI- con Código Único de Identificación número dos mil quinientos cincuenta y cinco –espacio- cincuenta y cinco mil quinientos cincuenta y nueve –espacio- cero ciento uno (2555 55559 0101), extendido por el Registro Nacional de las Personas de la República de Guatemala, los bienes al Fideicomitente Adherente de

**Fideicomiso General de Garantía Planicies de Guatemala  
Procedimientos Convenidos de Revisión de Fideicomiso  
Revisión Bienes en Administración / Equipo de Computación  
Período del 01/01/2017 al 31/12/2017  
Cifras expresadas en quetzales**

<b>PT</b>	<b>O</b>	
Realizó:	<b>FL</b>	Fecha: 27/03/2018
Revisó:	<b>CN</b>	Fecha: 21/04/2018

Escritura No.	Fecha	Notario	Fideicomitente adherente	No. Factura	Cantidad	Descripción	Valor	1	2	3	REF
95	1/06/2016	Jorge Alejandro Cifuentes Gadriel	Pastelería y Repostería,	B-14498	1	Servidores de computación P-J-HC modelo SV 45-589	380,000.00	✓	✓	✓	O-1-U
45	12/12/2016	Byron Álvaro López Vargas	Red de cajeros 10C Guatemala, S.A.	45-8284	1	Computadores de Escritorio Marca Yohomani, modelo 76989-5924	475,000.00	✓	✓	✓	O-2-U
54	3/05/2017	Jorge Alejandro Cifuentes Gadriel	Funciones Globales, S/A	C-54145	1	Computadores de escritorio Maca PH modelo HC 4897695	345,000.00	X	X	X	N/A
							<u>1,200,000.00</u>	✓	✓	✓	U-7

**Atributos Evaluados**

- 1 = Se observó escritura de Adhesión al Fideicomiso
- 2 = Los bienes se aportaron de forma irrevocable al Fideicomiso
- 3 = Observación Física del bien aportado al Fideicomiso

**Conclusión:**

Se pudo observar que la escritura de adhesión No. 54 de fecha 03 de mayo de 2017, por aportación de: Computadoras de escritorio Maca PH modelo HC 4897695, aunque si se pudo observar el bien de forma física.

**Fideicomiso General de Garantía Planicies de Guatemala**  
**Procedimientos Convenidos de Revisión de Fideicomiso**  
**Copia Escritura de Adhesión Fideicomiso**  
**Período del 01/01/2017 al 31/12/2017**  
**Cifras expresadas en quetzales**

<b>PT</b>	<b>O-1</b>		
<b>Revisó:</b>	<b>FL</b>	<b>Fecha:</b>	<b>26/03/2018</b>
<b>Revisó:</b>	<b>CN</b>	<b>Fecha:</b>	<b>18/03/2018</b>

**Vo**

**FFO**

**NÚMERO NOVENTA Y CINCO (95). ADHESIÓN A FIDEICOMISO DE GARANTÍA.**

En la ciudad de Guatemala, el primero de junio dos mil dieciséis, Ante Mí: **Jorge Alejandro Cifuentes Gadiel**, Notario, comparecen: **a)** El ingeniero **CARLOS ALEXANDER ARRIOLA PAIZ**, de cuarenta y nueve años, casado, ingeniero industrial, guatemalteco, de este domicilio, se identifica con el Documento Personal de Identificación, Código Único de Identificación número dos mil doscientos veintiuno –espacio- cincuenta y cinco mil trescientos treinta y tres –espacio- cero ciento uno (2221 55333 0101), extendido por el Registro Nacional de las Personas de la República de Guatemala, quien actúa en su calidad de **GERENTE GENERAL Y REPRESENTANTE LEGAL** de la entidad **BANCO CENTROAMEIRCANO, SOCIEDAD ANÓNIMA**, de nombre comercial "BANCO CENTROAMERICANO", en adelante llamado "El Banco", personería que acredita con el testimonio de la escritura pública número ciento cuarenta y ocho, autorizada en esta ciudad el día 10 de julio de dos mil catorce, por la Notaria **Andrea Luz Bolivia Aguilar**, inscrito en el Archivo General de Protocolos con el número ciento noventa y nueve mil novecientos noventa guion E (199990-E), y en el Registro Mercantil General de la República con el número de registro noventa y nueve mil novecientos noventa y nueve (99,999), folio cuatrocientos cuarenta y cuatro (444) del libro cincuenta y cuatro (54) de Mandatos, testimonio que tiene a la vista el Infrascrito Notario. A la entidad Banco Centroamericano, Sociedad Anónima se le podrá denominar en forma indistinta "EL FIDUCIARIO" o "LA ENTIDAD FIDUCIARIA"; **b)** El señor **Jorge Venancio Morales**, de cincuenta y dos años, casado, guatemalteco, Administrador de Empresas, con domicilio en el departamento de Guatemala quien se identifica con el Documento Personal de Identificación –DPI- con Código Único de Identificación número dos mil quinientos cincuenta y cinco –espacio- cincuenta y cinco mil quinientos cincuenta y nueve –espacio- cero ciento uno (2555 55559 0101), extendido por el Registro Nacional de las Personas de la República de Guatemala,

**Fideicomiso General de Garantía Planicies de Guatemala**  
**Procedimientos Convenidos de Revisión de Fideicomiso**  
**Copia Escritura de Adhesión Fideicomiso**  
**Período del 01/01/2017 al 31/12/2017**  
**Cifras expresadas en quetzales**

PT	O-2		
Realizó:	FL	Fecha:	26/03/2018
Revisó:	CN	Fecha:	18/03/2018

**FFO**

**Vo** **NÚMERO CUARENTA Y CINCO (45). ADHESIÓN A FIDEICOMISO DE GARANTÍA.**

En la ciudad de Guatemala, el doce de diciembre dos mil dieciséis, Ante Mí: **Byron Álvaro López Vargas**, Notario, comparecen: **a)** El ingeniero CARLOS ALEXANDER ARRIOLA PAIZ, de cuarenta y nueve años, casado, ingeniero industrial, guatemalteco, de este domicilio, se identifica con el Documento Personal de Identificación, Código Único de Identificación número dos mil doscientos veintiuno –espacio- cincuenta y cinco mil trescientos treinta y tres –espacio- cero ciento uno (2221 55333 0101), extendido por el Registro Nacional de las Personas de la República de Guatemala, quien actúa en su calidad de GERENTE GENERAL Y REPRESENTANTE LEGAL de la entidad BANCO CENTROAMEIRCANO, SOCIEDAD ANÓNIMA, de nombre comercial "BANCO CENTROAMERICANO", en adelante llamado "El Banco", personería que acredita con el testimonio de la escritura pública número ciento cuarenta y ocho, autorizada en esta ciudad el día 10 de julio de dos mil catorce, por la Notaria Andrea Luz Bolivia Aguilar, inscrito en el Archivo General de Protocolos con el número ciento noventa y nueve mil novecientos noventa guion E (199990-E), y en el Registro Mercantil General de la República con el número de registro noventa y nueve mil novecientos noventa y nueve (99,999), folio cuatrocientos cuarenta y cuatro (444) del libro cincuenta y cuatro (54) de Mandatos, testimonio que tiene a la vista el Infrascrito Notario. A la entidad Banco Centroamericano, Sociedad Anónima se le podrá denominar en forma indistinta "EL FIDUCIARIO" o "LA ENTIDAD FIDUCIARIA"; **b)** El señor Jorge Venancio Morales, de cincuenta y dos años, casado, guatemalteco, Administrador de Empresas, con domicilio en el departamento de Guatemala quien se identifica con el Documento Personal de Identificación –DPI- con Código Único de Identificación número dos mil quinientos cincuenta y cinco –espacio- cincuenta y cinco mil quinientos cincuenta y nueve –espacio- cero ciento uno (2555 55559 0101), extendido por el Registro Nacional de las Personas de la República de Guatemala, los bienes al Fideicomitente Adherente de

**Fideicomiso General de Garantía Planicies de Guatemala  
Procedimientos Convenidos de Revisión de Fideicomiso  
Cédula Narrativa Revisión de Incumplimientos en Pagos  
De Capital así como de Intereses  
Período del 01/01/2017 al 31/12/2017**

<b>PT</b>	<b>P 1/2</b>		
<b>Realizó:</b>	<b>FL</b>	<b>Fecha:</b>	<b>27/03/2018</b>
<b>Revisó:</b>	<b>CN</b>	<b>Fecha:</b>	<b>21/04/2018</b>

**1) Objetivo**

Comprobar que en caso de que exista incumplimiento en el pago tanto de capital como de intereses, según se estipule en los respectivos títulos de deuda, o exista saldo dejado de pagar en caso de operaciones de descuento de títulos de crédito, a requerimiento del Fideicomisario en Segundo Lugar, el Fiduciario deberá, según sea el caso y le indique aquel, proceder a actualizar sus registros la fuente de repago de la operaciones de crédito garantizadas con los bienes en fideicomiso, o bien proceder con la realización de la pública Subasta Notarial.

**2) Trabajo Realizado**

- a. Obtuvimos copia de la certificación contable enviada por el Fideicomisario en Segundo Lugar (Banco de América Latina, S.A.) que detalla el valor de los créditos garantizados por el Fideicomiso y realizamos la verificación del saldo en los libros contables del Fideicomiso. Ver P.T. Q, Q-1
- b. Realizamos la revisión de los bienes vendidos por medio del proceso de Pública Subasta ante notario del bien que incumplió en el pago de capital así como de intereses. Ver P.T. R
- c. Obtuvimos copia de la escritura de Traslative de dominio por adjudicación de Bien Inmueble en Pago a Banco de América Latina, S.A. por el incumplimiento en el pago de capital así como de intereses del préstamo que garantizaba el bien vendido. Ver P.T. R-1
- d. Realizamos la revisión de la certificación del Registro de la Propiedad confirmando que el bien vendido en Pública Subasta Ante Notario se encuentra a nombre de Banco de América Latina, S.A. Ver P.T. R-2
- e. Obtuvimos copia de la solicitud del inicio del proceso de Pública Subasta ante Notario realizada por Banco de América Latina, S.A. indicando el deudor que ha incumplido en el pago de capital así como de intereses. Ver P.T. F
- f. Obtuvimos copia de la certificación contable emitida por el Contador General de Banco de América Latina, S.A. con el saldo del préstamo y las cuotas atrasadas por parte del deudor. Ver P.T. G

**Fideicomiso General de Garantía Planicies de Guatemala  
Procedimientos Convenidos de Revisión de Fideicomiso  
Cédula Narrativa Revisión de Incumplimientos en Pagos  
De Capital así como de Intereses  
Período del 01/01/2017 al 31/12/2017**

PT	P 2/2		
Realizó:	FL	Fecha:	27/03/2018
Revisó:	CN	Fecha:	21/04/2018

**3) Conclusión**

Observamos que el Fiduciario realiza las actualizaciones del valor de los créditos que garantiza el Fideicomiso, utilizando como respaldo las certificaciones contables enviadas por el Fideicomisario en Segundo Lugar.

Obtuvimos evidencia que se han realizado las ventas en Pública Subasta ante notario de los bienes que ha correspondido, ante el incumplimiento de los deudores en el pago de capital, así como de intereses de los créditos garantizados con el fideicomiso

Observamos que todos los requerimientos del Fideicomisario en Segundo Lugar, en los que el deudor cumplió con el pago de capital, así como de intereses, han sido actualizados en los registros del Fideicomiso, obteniendo evidencia que el procedimiento de los incumplimientos en el pago de capital, así como de intereses ha sido cumplido en su totalidad.

El procedimiento de Ventas en Pública Subasta ante Notario fue cumplido en su totalidad por Banco Centroamericano, S.A – Entidad Fiduciaria.



**Fideicomiso General de Garantía Planicies de Guatemala  
 Procedimientos Convenidos de Revisión de Fideicomiso  
 Revisión Saldos de créditos garantizados por el Fideicomiso  
 Período del 01/01/2017 al 31/12/2017  
 Cifras expresadas en quetzales**

<b>PT</b>	<b>Q</b>	
Realizó:	<b>FL</b>	Fecha: 27/03/2018
Revisó:	<b>CN</b>	Fecha: 21/04/2018

No.	Cuenta Contable	Saldo Contabilidad	Debe	Haber	Saldo Auditoría	REF	Diferencia
	<b>CREDITOS GARANTIZADOS CON EL PATRIMONIO</b>						
1	Crédito Bando de América Latina ↕ I-2	30,680,410.58 ✓	0.00	0.00	30,680,410.58 ↕ Q-1		0.00
	<b>Total</b>	<b>30,680,410.58</b> ↕	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>30,680,410.58</b> ✓		

**Conclusión:**

Observamos que todos los requerimientos del Fideicomisario en Segundo Lugar, en los que el deudor cumplió con el pago de capital, así como de intereses, han sido actualizados en los registros del Fideicomiso, obteniendo evidencia que el procedimiento de los incumplimientos en el pago de capital, así como de intereses ha sido cumplido en su totalidad.

**Fideicomiso General de Garantía Planicies de Guatemala  
 Procedimientos Convenidos de Revisión de Fideicomiso  
 Revisión Saldos de créditos garantizados por el Fideicomiso  
 Período del 01/01/2017 al 31/12/2017  
 Cifras expresadas en quetzales**

<b>PT</b>	<b>Q-1</b>		
<b>Realizó:</b>	<b>FL</b>	<b>Fecha:</b>	<b>27/03/2018</b>
<b>Revisó:</b>	<b>CN</b>	<b>Fecha:</b>	<b>21/04/2018</b>


**FIDEICOMISO GENERAL DE GARANTÍA PLANICIES DE GUATEMALA  
 INTEGRACIÓN DE CRÉDITOS GARANTIZADOS CON EL PATRIMONIO FEDEICOMETIDO **b**  
 SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017**

Escritura No.	Fecha	CLIENTE	No. Crédito	Saldo
4	11/01/2016	Corporaciones Industriales, S.A.	6549874	8,110,584.25
5	12/12/2017	Construcciones Habitacionales, S.A.	37489496	2,758,945.86
14	30/06/2016	GENORAR, S.A.	31054975	380,489.87
20	25/07/2016	REGEOS, S.A.	34984441	951,358.96
8	4/02/2017	REDITUS, S.A.	21341878	1,845,698.78
95	1/06/2016	Jorge Alejandro Cifuentes Gadiel	341816948	35,800.54
179	29/10/2016	Jorge Alejandro Cifuentes Gadiel	AB-49871	225,594.35
5	12/12/2016	Byron Álvaro López Vargas	45-8264	126,398.51
8	12/12/2016	Byron Álvaro López Vargas	45-8265	150,879.35
1	7/01/2017	Jorge Alejandro Cifuentes Gadiel	CJ-0548	200,895.25
54	3/05/2017	Jorge Alejandro Cifuentes Gadiel	C-54145	984,583.56
4	21/04/2016	Compañía de Papelería y Cartón, S.A.	49789456	5,254,156.24
10	26/05/2016	Cooperativa Mayorga, Limitada	24654987	6,154,627.71
20	11/10/2016	Fundiciones de Guatemala, S.A.	23498749	3,500,397.35
Saldo al 31 de diciembre de 2017				<u>30,680,410.58</u> ✓

**Uq**

El infrascrito perito contador Francisco René Larios Miranda, quién se identifica ante la superintendencia de administración tributaria -SAT- con NIT: 555555-2 certifica:  
 Que los créditos detallados en el anverso de la presente fueron tomados de los registros contables de Banco de América Latina, S.A. al 31 de diciembre de 2017.

y para los usos que al interesado convengan se emite la presente certificación el día 31 de diciembre del año 2017.

  
**Francisco René Larios Miranda**  
 Contado General  
 Banco de América Latina, S.A.  
 NIT: 555555-2

**Francisco René Larios Miranda**  
 Perito Contador  
 NIT: 555555-2

**Fideicomiso General de Garantía Planicies de Guatemala  
Procedimientos Convenidos de Revisión de Fideicomiso  
Revisión de Bienes Vendidos en Pública Subasta  
Período del 01/01/2017 al 31/12/2017  
Cifras expresadas en quetzales**

PT	R			
Realizó:	FL	Fecha:	27/03/2018	
Revisó:	CN	Fecha:	21/04/2018	

No.	Fideicomitente adherente	Escritura	Fecha	Notario	Valor	Motivo disminución	1	2	3	4	5	6	7	Ref
a.	Inmuebles													
1	Grupo Regional Mira Alta	25	2/11/2017	DMV	3,824,525.86	Venta en Subasta	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	R-1

Total 3,824,525.86 ✓

UR-1 UR-2 FUG

**Atributos evaluados**

- 1 = Se observó la escritura de traslado de dominio por venta en Pública Subasta
- 2 = El bien vendido en Pública Subasta no se encuentra a nombre de Banco Centroamericano, S.A.
- 3 = Se obtuvo evidencia de la solicitud de Fideicomisario en Segundo Lugar para el inicio del proceso
- 4 = Posee certificación contable del Fideicomisario en Segundo Lugar por el total de la deuda incumplida
- 5 = Se realizó la publicación de la Subasta en el Diario Oficial
- 6 = Se realizó la publicación de la Subasta en un Diario de Mayor Cinculación en el País
- 7 = Se adjudicó en Pago el Bien al Fideicomisario en Segundo Lugar cuando no existieron Postores

**Fideicomiso General de Garantía Planicies de Guatemala  
Procedimientos Convenidos de Revisión de Fideicomiso  
Copia escritura Traslativa de Dominio por Adjudicación  
Período del 01/01/2017 al 31/12/2017  
Cifras expresadas en quetzales**

<b>PT</b>	<b>R-1</b>		
<b>Realizó:</b>	<b>FL</b>	<b>Fecha:</b>	<b>27/03/2018</b>
<b>Revisó:</b>	<b>CN</b>	<b>Fecha:</b>	<b>21/04/2018</b>

UR

W

**FFO**

**NÚMERO VEINTICINCO (25). ESCRITURA TRASLATIVA DE DOMINIO POR**

**ADJUDICACIÓN DE BIEN INMUEBLE EN PAGO.** En la ciudad de Guatemala, el veinticinco de

noviembre de dos mil diecisiete, Ante Mí: **DANTE MARINELL VELASQUEZ**, Notario, comparecen:

Por una parte: **(A)** El ingeniero **CARLOS ALEXANDER ARRIOLA PAIZ**, de cuarenta y nueve años,

casado, ingeniero industrial, guatemalteco, de este domicilio, se identifica con el Documento

Personal de Identificación, Código Único de Identificación número dos mil doscientos veintiuno –

espacio- cincuenta y cinco mil trescientos treinta y tres –espacio- cero ciento uno (2221 55333

0101), extendido por el Registro Nacional de las Personas de la República de Guatemala, quien

actúa en su calidad de **GERENTE GENERAL Y REPRESENTANTE LEGAL** de la entidad **BANCO**

**CENTROAMEIRCANO, SOCIEDAD ANÓNIMA**, de nombre comercial "BANCO

CENTROAMERICANO", en adelante llamado "El Banco", personería que acredita con el testimonio

de la escritura pública número ciento cuarenta y ocho, autorizada en esta ciudad el día 10 de julio

de dos mil catorce, por la Notaria Andrea Luz Bolivia Aguilar, inscrito en el Archivo General de

Protocolos con el número ciento noventa y nueve mil novecientos noventa guion E (199990-E), y

en el Registro Mercantil General de la República con el número de registro noventa y nueve mil

novecientos noventa y nueve (99,999), folio cuatrocientos cuarenta y cuatro (444) del libro

cincuenta y cuatro (54) de Mandatos. Banco Centroamericano, Sociedad Anónima, actúa a su vez

como Fiduciario del "**Fideicomiso General de Garantía Planicies de Guatemala**", lo cual se

acredita con el primer testimonio de la escritura pública número veinte tres (23), autorizada en esta

Ciudad, el dos de febrero del año dos mil dieciséis, por la Notaria Silvia Johanna Gómez Cáceres; y por

la otra parte: **(B)** El señor **Jorge Venancio Morales**, de cincuenta y dos años, casado,

guatemalteco, Administrador de Empresas, con domicilio en el departamento de Guatemala

quien se identifica con el Documento Personal de Identificación –DPI- con Código Único de Identificación

número dos mil quinientos cincuenta y cinco –espacio- cincuenta y cinco mil quinientos cincuenta y

nueve –espacio- cero ciento uno (2555 55559 0101), extendido por el Registro Nacional de las

**Fideicomiso General de Garantía Planicies de Guatemala**  
**Procedimientos Convenidos de Revisión de Fideicomiso**  
**Copia de certificación Registro de la Propiedad**  
**Período del 01/01/2017 al 31/12/2017**  
**Cifras expresadas en quetzales**

<b>PT</b>	<b>R-2</b>		
<b>Realizó:</b>	<b>FL</b>	<b>Fecha:</b>	<b>27/03/2018</b>
<b>Revisó:</b>	<b>CN</b>	<b>Fecha:</b>	<b>21/04/2018</b>

## REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD

Documento y copia número 02F5879564, Presentado el día 10 de junio de 2018 a las 14.58.21 horas. Registrada a favor de la entidad Banco de América Latina, S.A. la inscripción // número 12 de dominio de la Finca: 3738 Folio: 248 Libro: 428E de Guatemala. Honorarios Q45.00, Realizada en Guatemala, el día 15 de noviembre de 2017. Operador Aura Cano.

**FFO**

  
*Aura Cano*  
 REGISTRADORA AUXILIAR  
 REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD

**UR**

Registro General de la Propiedad  
 TESORERÍA  
**ENTRADA**  
 04 NOV 2018  
 GUATEMALA



**Fideicomiso General de Garantía Planicies de Guatemala  
Procedimientos Convenidos de Revisión de Fideicomiso  
Cédula Narrativa Revisión devoluciones de Patrimonio  
De Capital así como de Intereses  
Período del 01/01/2017 al 31/12/2017**

PT	S		
Realizó:	FL	Fecha:	27/03/2018
Revisó:	CN	Fecha:	22/04/2018

**1) Objetivo**

Confirmar que ante el Cumplimiento de la obligación u obligaciones que el patrimonio del presente fideicomiso garantice, el Fiduciario procederá a la devolución de los bienes al Fideicomitente Adherente de que se trate, conforme lo indica la escritura de constitución.

**2) Trabajo Realizado**

- a. Realizamos un arqueo de escrituras de devolución de Patrimonio Fideicometido, se realizó la observación física de las escrituras y la validación de los atributos indicados en la escritura de constitución. Ver P.T. T
- b. Obtuvimos copia de las escrituras de devolución de Patrimonio Fideicometido realizados durante el período de revisión. Ver P.T. T-1, T-2, T-3, T-4
- c. Obtuvimos copias del finiquito de cada bien devuelto durante el período de revisión enviadas por Banco de América Latina, S.A, se confirmó que poseen la firma autorizada. Ver P.T. T-5, T-6, T-7, T-8
- d. Realizamos la revisión de la certificación del Registro de la Propiedad confirmando que los bienes devueltos no se encuentran a nombre de Banco Centroamericano, S.A. y se registraron a nombre de Fideicomitente Adherente Ver P.T. T, T-9, T-10, T-11, T-12

**3) Conclusión**

Observamos que todos los bienes devueltos durante el período de revisión poseen copia de la escritura de devolución de patrimonio, se determinó que el bien devuelto se realizó de forma directa y exclusivamente al Fideicomitente que apporto el bien al Fideicomiso.

Se obtuvo evidencia que los bienes devueltos durante el período de revisión poseen el correspondiente finiquito enviado por el Fideicomisario en segundo lugar y se verificó en el Registro de la Propiedad que los bienes devueltos no se encuentran a nombre de Banco Centroamericano en su calidad de Fiduciario

El procedimiento de devoluciones de Patrimonio Fideicometido se ha realizado conforme lo indica la escritura de constitución del fideicomiso en su totalidad.

**Fideicomiso General de Garantía Planicies de Guatemala  
Procedimientos Convenidos de Revisión de Fideicomiso  
Arqueo Escrituras de Devolución de Patrimonio Fideicometido  
Período del 01/01/2017 al 31/12/2017  
Cifras expresadas en quetzales**

<b>PT</b>	<b>T</b>	
Realizó:	FL	Fecha: 27/03/2018
Revisó:	CN	Fecha: 22/04/2018

No.	Fideicomitente adherente	Escritura	Fecha	Notario	Valor	Motivo dismisión	1	2	3	4	Ref.
<b>a. Inmuebles</b>											
1	Byron Aquilay Leten	197	23/01/2017	CAF	780,620.00	Devolución Patrimonio	Ø	Ø	Ø	Ø	T-1
2	Ejecutora de Proyectos, S.A.	162	21/2/2017	DMV	1,200,000.00	Devolución Patrimonio	Ø	Ø	Ø	Ø	T-2
3	Mayra Emilia Escobar Orellana	81	18/12/2017	CAF	825,148.00	Devolución Patrimonio	Ø	Ø	Ø	Ø	T-3
4	Carlos Borromeo Armas	307	14/10/2017	JAPA	718,331.00	Devolución Patrimonio	Ø	Ø	Ø	Ø	T-4
					<b>Total</b>						
					<u>3,524,000.00</u>						

**Atributos evaluados**

- 1 ■ Se observó la escritura de devolución de patrimonio.
- 2 ■ El bien devuelto se hizo a nombre del Fideicomitente Adherente que aporó el bien al fideicomiso
- 3 ■ Se obtuvo del Finiquito enviado por el Fideicomisario en Segundo Lugar
- 4 ■ El bien Devuelto no se encuentra a nombre de Banco Centroamericano, S.A

**Conclusión:**

Se obtuvo evidencia que todos los bienes devueltos durante el período de revisión poseen copia de la escritura de devolución de patrimonio. Que el bien devuelto se realizó de forma directa y exclusivamente al Fideicomitente que aporó el bien al Fideicomiso.  
Se obtuvo evidencia que los bienes devueltos durante el período de revisión poseen el correspondiente finiquito enviado por el Fideicomisario en segundo lugar.  
Se verificó en el Registro de la Propiedad que los bienes devueltos no se encuentran a nombre de Banco Centroamericano en su calidad de Fiduciario.

**Fideicomiso General de Garantía Planicies de Guatemala**  
**Procedimientos Convenidos de Revisión de Fideicomiso**  
**Copia escritura de Devolución de Patrimonio**  
**Período del 01/01/2017 al 31/12/2017**  
**Cifras expresadas en quetzales**

<b>PT</b>	<b>T-1</b>	
<b>Realizó:</b>	<b>FL</b>	<b>Fecha:</b> 28/03/2018
<b>Revisó:</b>	<b>CN</b>	<b>Fecha:</b> 23/04/2018

U T

W

FFO

NÚMERO CIENTO NOVENTA Y SIETE (197). En la Ciudad de Guatemala, el veintitrés de enero de dos mil diecisiete, ANTE MI, **Carlos Alvarado Franco**, Notario, comparecen: a) El ingeniero CARLOS ALEXANDER ARRIOLA PAIZ, de cuarenta y nueve años, casado, ingeniero industrial, guatemalteco, de este domicilio, se identifica con el Documento Personal de Identificación, Código Único de Identificación número dos mil doscientos veintiuno -espacio- cincuenta y cinco mil trescientos treinta y tres -espacio- cero ciento uno (2221 55333 0101), extendido por el Registro Nacional de las Personas de la República de Guatemala, quien actúa en su calidad de GERENTE GENERAL Y REPRESENTANTE LEGAL de la entidad BANCO CENTROAMEIRCANO, SOCIEDAD ANÓNIMA, de nombre comercial "BANCO CENTROAMERICANO", en adelante llamado "El Banco", personería que acredita con el testimonio de la escritura pública número ciento cuarenta y ocho, autorizada en esta ciudad el día 10 de julio de dos mil catorce, por la Notaria Andrea Luz Bolivia Aguilar, inscrito en el Archivo General de Protocolos con el número ciento noventa y nueve mil novecientos noventa guion E (199990-E), y en el Registro Mercantil General de la República con el número de registro noventa y nueve mil novecientos noventa y nueve (99,999), folio cuatrocientos cuarenta y cuatro (444) del libro cincuenta y cuatro (54) de Mandatos, testimonio que tiene a la vista el Infrascrito Notario. A la entidad Banco Centroamericano, Sociedad Anónima se le podrá denominar en forma indistinta "EL FIDUCIARIO" o "LA ENTIDAD FIDUCIARIA"; b) El señor Jorge Venancio Morales, de cincuenta y dos años, casado, guatemalteco, Administrador de Empresas, con domicilio en el departamento de Guatemala quien se identifica con el Documento Personal de Identificación -DPI- con Código Único de Identificación número dos mil quinientos cincuenta y cinco -espacio- cincuenta y cinco mil quinientos cincuenta y nueve -espacio- cero ciento uno (2555 55559 0101), extendido por el Registro Nacional de las Personas de la República de Guatemala, quien actúa en su calidad de Gerente General y Representante Legal de la entidad BANCO DE AMERICA LATINA, SOCIEDAD ANÓNIMA como lo



**Fideicomiso General de Garantía Planicies de Guatemala**  
**Procedimientos Convenidos de Revisión de Fideicomiso**  
**Copia escritura de Devolución de Patrimonio**  
**Período del 01/01/2017 al 31/12/2017**  
**Cifras expresadas en quetzales**

<b>PT</b>	<b>T-2</b>	
<b>Realizó:</b>	<b>FL</b>	<b>Fecha:</b> 28/03/2018
<b>Revisó:</b>	<b>CN</b>	<b>Fecha:</b> 23/04/2018

U T U I-1

W

**FFO**

**NÚMERO CIENTO NOVENTA Y SIETE (162).** En la Ciudad de Guatemala, el dos de diciembre de dos mil diecisiete, ANTE MI, DANTE MARINEL VELASQUEZ, Notario, comparecen: a) El ingeniero CARLOS ALEXANDER ARRIOLA PAIZ, de cuarenta y nueve años, casado, ingeniero industrial, guatemalteco, de este domicilio, se identifica con el Documento Personal de Identificación, Código Único de Identificación número dos mil doscientos veintiuno -espacio- cincuenta y cinco mil trescientos treinta y tres -espacio- cero ciento uno (2221 55333 0101), extendido por el Registro Nacional de las Personas de la República de Guatemala, quien actúa en su calidad de GERENTE GENERAL Y REPRESENTANTE LEGAL de la entidad BANCO CENTROAMEIRCANO, SOCIEDAD ANÓNIMA, de nombre comercial "BANCO CENTROAMERICANO", en adelante llamado "El Banco", personería que acredita con el testimonio de la escritura pública número ciento cuarenta y ocho, autorizada en esta ciudad el día 10 de julio de dos mil catorce, por la Notaria Andrea Luz Bolivia Aguilar, inscrito en el Archivo General de Protocolos con el número ciento noventa y nueve mil novecientos noventa guion E (199990-E), y en el Registro Mercantil General de la República con el número de registro noventa y nueve mil novecientos noventa y nueve (99,999), folio cuatrocientos cuarenta y cuatro (444) del libro cincuenta y cuatro (54) de Mandatos, testimonio que tiene a la vista el Infrascrito Notario. A la entidad Banco Centroamericano, Sociedad Anónima se le podrá denominar en forma indistinta "EL FIDUCIARIO" o "LA ENTIDAD FIDUCIARIA"; b) El señor Jorge Venancio Morales, de cincuenta y dos años, casado, guatemalteco, Administrador de Empresas, con domicilio en el departamento de Guatemala quien se identifica con el Documento Personal de Identificación -DPI- con Código Único de Identificación número dos mil quinientos cincuenta y cinco -espacio- cincuenta y cinco mil quinientos cincuenta y nueve -espacio- cero ciento uno (2555 55559 0101), extendido por el Registro Nacional de las Personas de la República de Guatemala, quien actúa en su calidad de Gerente General y Representante Legal de la entidad BANCO DE AMERICA LATINA, SOCIEDAD ANÓNIMA como lo

**Fideicomiso General de Garantía Planicies de Guatemala  
Procedimientos Convenidos de Revisión de Fideicomiso  
Copia escritura de Devolución de Patrimonio  
Período del 01/01/2017 al 31/12/2017  
Cifras expresadas en quetzales**

<b>PT</b>	<b>T-3</b>		
<b>Realizó:</b>	<b>FL</b>	<b>Fecha:</b>	<b>28/03/2018</b>
<b>Revisó:</b>	<b>CN</b>	<b>Fecha:</b>	<b>23/04/2018</b>

U T

W

**FFO**

**NÚMERO OCHENTA Y UNO (81).** En la Ciudad de Guatemala, el dieciocho de diciembre de dos mil diecisiete, ANTE MI, **Carlos Alvarado Franco**, Notario, comparecen: a) El ingeniero **CARLOS ALEXANDER ARRIOLA PAIZ**, de cuarenta y nueve años, casado, ingeniero industrial, guatemalteco, de este domicilio, se identifica con el Documento Personal de Identificación, Código Único de Identificación número dos mil doscientos veintiuno -espacio- cincuenta y cinco mil trescientos treinta y tres -espacio- cero ciento uno (2221 55333 0101), extendido por el Registro Nacional de las Personas de la República de Guatemala, quien actúa en su calidad de GERENTE GENERAL Y REPRESENTANTE LEGAL de la entidad BANCO CENTROAMEIRCANO, SOCIEDAD ANÓNIMA, de nombre comercial "BANCO CENTROAMERICANO", en adelante llamado "El Banco", personería que acredita con el testimonio de la escritura pública número ciento cuarenta y ocho, autorizada en esta ciudad el día 10 de julio de dos mil catorce, por la Notaría Andrea Luz Bolivia Aguilar, inscrito en el Archivo General de Protocolos con el número ciento noventa y nueve mil novecientos noventa guion E (199990-E), y en el Registro Mercantil General de la República con el número de registro noventa y nueve mil novecientos noventa y nueve (99,999), folio cuatrocientos cuarenta y cuatro (444) del libro cincuenta y cuatro (54) de Mandatos, testimonio que tiene a la vista el Infrascrito Notario. A la entidad Banco Centroamericano, Sociedad Anónima se le podrá denominar en forma indistinta "EL FIDUCIARIO" o "LA ENTIDAD FIDUCIARIA"; b) El señor **Jorge Venancio Morales**, de cincuenta y dos años, casado, guatemalteco, Administrador de Empresas, con domicilio en el departamento de Guatemala quien se identifica con el Documento Personal de Identificación -DPI- con Código Único de Identificación número dos mil quinientos cincuenta y cinco -espacio- cincuenta y cinco mil quinientos cincuenta y nueve -espacio- cero ciento uno (2555 55559 0101), extendido por el Registro Nacional de las Personas de la República de Guatemala, quien actúa en su calidad de Gerente General y Representante Legal de la entidad BANCO DE AMERICA LATINA, SOCIEDA ANÓNIMA como lo

**Fideicomiso General de Garantía Planicies de Guatemala**  
**Procedimientos Convenidos de Revisión de Fideicomiso**  
**Copia escritura de Devolución de Patrimonio**  
**Período del 01/01/2017 al 31/12/2017**  
**Cifras expresadas en quetzales**

<b>PT</b>	<b>T-4</b>		
<b>Realizó:</b>	<b>FL</b>	<b>Fecha:</b>	<b>28/03/2018</b>
<b>Revisó:</b>	<b>CN</b>	<b>Fecha:</b>	<b>23/04/2018</b>

UT

W

FFO

NÚMERO TRESCIENTOS SIETE (307). En la Ciudad de Guatemala, el catorce de octubre de dos mil diecisiete, ANTE MI, **Juan Alfredo Pérez Aurora**, Notario, comparecen: a) El ingeniero CARLOS ALEXANDER ARRIOLA PAIZ, de cuarenta y nueve años, casado, ingeniero industrial, guatemalteco, de este domicilio, se identifica con el Documento Personal de Identificación, Código Único de Identificación número dos mil doscientos veintiuno -espacio-cincuenta y cinco mil trescientos treinta y tres -espacio- cero ciento uno (2221 55333 0101), extendido por el Registro Nacional de las Personas de la República de Guatemala, quien actúa en su calidad de GERENTE GENERAL Y REPRESENTANTE LEGAL de la entidad BANCO CENTROAMEIRCANO, SOCIEDAD ANÓNIMA, de nombre comercial "BANCO CENTROAMERICANO", en adelante llamado "El Banco", personería que acredita con el testimonio de la escritura pública número ciento cuarenta y ocho, autorizada en esta ciudad el día 10 de julio de dos mil catorce, por la Notaria Andrea Luz Bolivia Aguilar, inscrito en el Archivo General de Protocolos con el número ciento noventa y nueve mil novecientos noventa guion E (199990-E), y en el Registro Mercantil General de la República con el número de registro noventa y nueve mil novecientos noventa y nueve (99,999), folio cuatrocientos cuarenta y cuatro (444) del libro cincuenta y cuatro (54) de Mandatos, testimonio que tiene a la vista el Infrascrito Notario. A la entidad Banco Centroamericano, Sociedad Anónima se le podrá denominar en forma indistinta "EL FIDUCIARIO" o "LA ENTIDAD FIDUCIARIA"; b) El señor Jorge Venancio Morales, de cincuenta y dos años, casado, guatemalteco, Administrador de Empresas, con domicilio en el departamento de Guatemala quien se identifica con el Documento Personal de Identificación -DPI- con Código Único de Identificación número dos mil quinientos cincuenta y cinco -espacio- cincuenta y cinco mil quinientos cincuenta y nueve -espacio- cero ciento uno (2555 55559 0101), extendido por el Registro Nacional de las Personas de la República de Guatemala, quien actúa en su calidad de Gerente General y Representante Legal de la entidad BANCO DE AMERICA LATINA, SOCIEDAD ANÓNIMA como lo


**Fideicomiso General de Garantía Planicies de Guatemala  
Procedimientos Convenidos de Revisión de Fideicomiso  
Copia Finiquitos de Créditos Garantizados por el Fideicomiso  
Periodo del 01/01/2017 al 31/12/2017  
Cifras expresadas en quetzales**

<b>PT</b>	<b>T-5</b>		
<b>Realizó:</b>	<b>FL</b>	<b>Fecha:</b>	<b>28/03/2018</b>
<b>Revisó:</b>	<b>CN</b>	<b>Fecha:</b>	<b>23/04/2018</b>


**BANCO DE AMERICA LATINA, S.A.  
Av. Reforma 9-40, Zona 10**

Guatemala 15 de enero de 2017

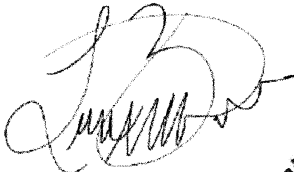

**FFO**

Señor  
Byron Alquiay Letran   
Ciudad

Estimado señor Alquiay

Por medio de la presente se hace constar que el préstamo con garantía de fideicomiso número catorce millones quinientos ochenta y nueve mil seis cientos noventa y nueve (14589699) a nombre del señor Byron Alquiay Letran quién se identifica con el Documento Personal de Identificación -DPI- con código único de identificación 2555 55559 0101, se encuentra cancelado en su totalidad al día quince de enero de 2017, no existiendo entre las partes alguna deuda pendiente. 

Atentamente,

  
Leonel Zacarías  
Gerente de Créditos  
Banco de América Latina, S.A.   
Gerente de Créditos  
Banco de América Latina


**Fideicomiso General de Garantía Planicies de Guatemala**  
**Procedimientos Convenidos de Revisión de Fideicomiso**  
**Copia Finiquitos de Créditos Garantizados por el Fideicomiso**  
**Período del 01/01/2017 al 31/12/2017**  
**Cifras expresadas en quetzales**

PT		T-6	
Realizó:	FL	Fecha:	28/03/2018
Revisó:	CN	Fecha:	23/04/2018


**BANCO DE AMERICA LATINA, S.A.**  
**Av. Reforma 9-40, Zona 10**

Guatemala 25 de noviembre de 2017



**FFO**

Señores  
Ejecutora de Proyectos, S.A.   
Ciudad

Estimados señores

Por medio de la presente se hace constar que el préstamo con garantía de fideicomiso número catorce millones quinientos setenta y nueve mil novecientos noventa y nueve (14579999) a nombre de la entidad Ejecutora de Proyectos, S.A. quién se identifica con el Número de Identificación Tributaria -NIT- 89999-9, se encuentra cancelado en su totalidad al día quince de noviembre de 2017, no existiendo entre las partes alguna deuda pendiente. 

Atentamente,

  
Léonel Zacarías  
Gerente de Créditos  
Banco de América Latina, S.A.  
  
Gerente de Créditos  
Banco de América Latina


**Fideicomiso General de Garantía Planicies de Guatemala  
Procedimientos Convenidos de Revisión de Fideicomiso  
Copia Finiquitos de Créditos Garantizados por el Fideicomiso  
Periodo del 01/01/2017 al 31/12/2017  
Cifras expresadas en quetzales**

<b>PT</b>	<b>T-7</b>		
<b>Realizó:</b>	<b>FL</b>	<b>Fecha:</b>	<b>28/03/2018</b>
<b>Revisó:</b>	<b>CN</b>	<b>Fecha:</b>	<b>23/04/2018</b>


**BANCO DE AMERICA LATINA, S.A.  
Av. Reforma 9-40, Zona 10**

Guatemala 12 de diciembre de 2017

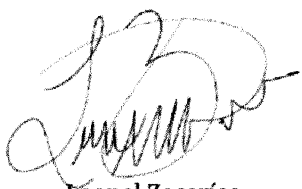

**FFO**

Señora  
Mayra Emilia Escobar Orellana   
Ciudad

Estimada señora Escobar

Por medio de la presente se hace constar que el préstamo con garantía de fideicomiso número catorce millones quinientos setenta y nueve mil ochocientos ochenta y ocho (14579888) a nombre de Mayra Emilia Escobar Orellana quién se identifica con el Documento Personal de Identificación -DPI- con código único de identificación 2555 55222 0101, se encuentra cancelado en su totalidad al día treinta de noviembre de 2017, no existiendo entre las partes alguna deuda pendiente. 

Atentamente,

  
Leonel Zacarías  
Gerente de Créditos   
Banco de América Latina, S.A.  
Gerente de Créditos  
Banco de América Latina


**Fideicomiso General de Garantía Planicies de Guatemala  
Procedimientos Convenidos de Revisión de Fideicomiso  
Copia Finiquitos de Créditos Garantizados por el Fideicomiso  
Período del 01/01/2017 al 31/12/2017  
Cifras expresadas en quetzales**

PT	T-8	
Realizó:	FL	Fecha: 28/03/2018
Revisó:	CN	Fecha: 23/04/2018


**BANCO DE AMERICA LATINA, S.A.  
Av. Reforma 9-40, Zona 10**

Guatemala 01 de octubre de 2017



**FFO**

Señor  
Carlos Borrromeo Armas   
Ciudad

Estimado señor Borrromeo

Por medio de la presente se hace constar que el préstamo con garantía de fideicomiso número catorce millones quinientos ochenta y ocho mil ochocientos ochenta y ocho (14588888) a nombre de Carlos Borrromeo Armas quién se identifica con el Documento Personal de Identificación -DPI- con código único de identificación 2555 55552 0101, se encuentra cancelado en su totalidad al día treinta de septiembre de 2017, no existiendo entre las partes alguna deuda pendiente.  T

Atentamente,

Leonel Zacarías  
Gerente de Créditos  
Banco de América Latina, S.A.

Gerente de Créditos  
Banco de América Latina

**Fideicomiso General de Garantía Planicies de Guatemala**  
**Procedimientos Convenidos de Revisión de Fideicomiso**  
**Copia Certificación Registro de la Propiedad**  
**Período del 01/01/2017 al 31/12/2017**  
**Cifras expresadas en quetzales**

<b>PT</b>	<b>T-9</b>	
<b>Realizó:</b>	<b>FL</b>	<b>Fecha:</b> 28/03/2018
<b>Revisó:</b>	<b>CN</b>	<b>Fecha:</b> 23/04/2018

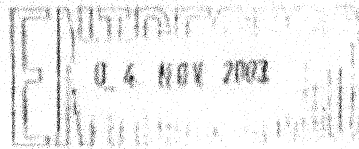
## REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD

Documento y copia número 02F5879564, Presentado el día 10 de junio de 2018 a las 14.58.21 horas. Registrada a favor de Byron Alquijay Letran la inscripción número 12 de dominio de la Finca: 8271 Folio: 738 Libro: 863E de Guatemala. Honorarios Q45.00, Realizada en Guatemala, el día 31 de enero de 2018. Operador Aura Cano. ✓

U T

  
*Alicia Patricia Hernández Ortiz*  
 REGISTRADOR AUXILIAR  
 REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD

**FFO**

Registro General de la Propiedad  
 TESORERÍA  
  
 04 NOV 2018  
 GUATEMALA

  
 REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD  
 GUATEMALA, C. A.




**Fideicomiso General de Garantía Planicies de Guatemala  
Procedimientos Convenidos de Revisión de Fideicomiso  
Copia Certificación Registro de la Propiedad  
Período del 01/01/2017 al 31/12/2017  
Cifras expresadas en quetzales**

<b>PT</b>	<b>T-10</b>	
Realizó:	<b>FL</b>	Fecha: <b>28/03/2018</b>
Revisó:	<b>CN</b>	Fecha: <b>23/04/2018</b>

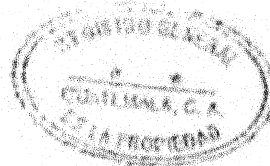
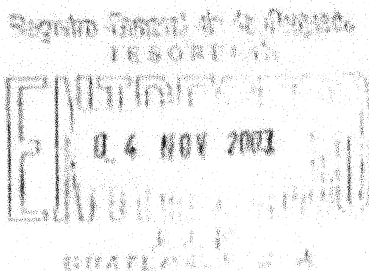
## REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD

Documento y copia número 02F5879564, Presentado el día 10 de junio de 2018 a las 14.58.21 horas. Registrada a favor de la entidad EJECUTORA DE PROYECTOS la inscripción número 08 de dominio de la Finca: 98 Folio: 98 Libro: 400E de Guatemala. Honorarios Q45.00, Realizada en Guatemala, el día 31 de enero de 2018. Operador Aura Cano. //

UT

  
Lic. Aura Fernández Aura Cano  
REGISTRADOR AUXILIAR  
REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD

**FFO**



**Fideicomiso General de Garantía Planicies de Guatemala  
 Procedimientos Convenidos de Revisión de Fideicomiso  
 Copia Certificación Registro de la Propiedad  
 Período del 01/01/2017 al 31/12/2017  
 Cifras expresadas en quetzales**

<b>PT</b>	<b>T-11</b>	
Realizó:	FL	Fecha: 28/03/2018
Revisó:	CN	Fecha: 23/04/2018

## REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD

Documento y copia número 02F5879564, Presentado el día 10 de junio de 2018 a las 14.58.21 horas. Registrada a favor de Mayra Emilia Escobar Orellana la inscripción número 10 de dominio de la Finca: 7794 Folio: 832 Libro: 382E de Guatemala. Honorarios Q45.00, Realizada en Guatemala, el día 26 de diciembre de 2017. Operador Aura Cano. ✓✓

*(Handwritten Signature)*  
 REGISTRADOR ALFREDO  
 REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD

UT

**FFO**

Registro General de la Propiedad  
 TERCER OFICIO  
**ENTRADA**  
 04 NOV 2018  
 GUATEMALA, G. A.



**Fideicomiso General de Garantía Planicies de Guatemala  
Procedimientos Convenidos de Revisión de Fideicomiso  
Copia Certificación Registro de la Propiedad  
Período del 01/01/2017 al 31/12/2017  
Cifras expresadas en quetzales**

<b>PT</b>	<b>T-12</b>	
Realizó:	<b>FL</b>	Fecha: <b>28/03/2018</b>
Revisó:	<b>CN</b>	Fecha: <b>23/04/2018</b>

## REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD

Documento y copia número 02F5879564, Presentado el día 10 de junio de 2018 a las 14.58.21 horas. Registrada a favor de Carlos Borromeo Armas la inscripción número 5 de dominio de la Finca: 3740 Folio: 320 Libro: 230E de Guatemala. Honorarios Q45.00, Realizada en Guatemala, el día 15 de noviembre de 2017. Operador Aura Cano. ✓

  
REGISTRADOR AUXILIAR  
REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD

UT

**FFO**

Registro General de la Propiedad  
TEGONSA  
04 NOV 2017  
GUATEMALA



**Fideicomiso General de Garantía Planicies de Guatemala  
Procedimientos Convenidos de Revisión de Fideicomiso  
Cédula Narrativa Revisión del cobro de honorarios  
De Capital así como de Intereses  
Período del 01/01/2017 al 31/12/2017**

<b>PT</b>	<b>U</b>		
<b>Realizó:</b>	<b>FL</b>	<b>Fecha:</b>	<b>03/04/2018</b>
<b>Revisó:</b>	<b>CN</b>	<b>Fecha:</b>	<b>23/04/2018</b>

**1) Objetivo**

Revisar que el cobro de honorarios pactados en favor del Fiduciario, de acuerdo con la cláusula décima segunda del contrato de constitución del fideicomiso. En el evento de llevarse a cabo la subasta pública notarial de los bienes objeto del Patrimonio Fideicometido, el Fiduciario cobrará honorarios por un valor del 0.05% sobre la base de la adjudicación.

**2) Trabajo Realizado**

- a. Realizamos recálculos de los honorarios cobrados por Banco Centroamericano, S.A. por su función como Fiduciario, se calcularon los honorarios fijos y honorarios variables por cada Fideicomitente Adherente. Ver P.T. V
- b. Realizamos recálculos de los honorarios cobrados por Banco Centroamericano, S.A. por su función como Fiduciario. Ver P.T. W

**3) Conclusión**

Se obtuvo evidencia que Banco Centroamericano, S.A. como entidad fiduciaria cobra la cantidad de USD\$300.00 mensuales en concepto de comisión Fija.

Se observó que Banco Centroamericano, S.A. en su calidad de entidad fiduciaria cobra un 0.05% sobre la base de adjudicación de bienes en concepto de honorarios por proceso de venta en pública subasta ante Notario.

El procedimiento de cobro de honorarios pactados a favor del Fiduciario se ha realizado conforme al contrato de constitución del Fideicomiso.

**Fideicomiso General de Garantía Planicies de Guatemala**  
**Procedimientos Convenidos de Revisión de Fideicomiso**  
**Revisión de Comisiones Cobradas por el Fiduciario**  
**Período del 01/01/2017 al 31/12/2017**  
**Cifras expresadas en quetzales**

<b>PT</b>	<b>V</b>		
<b>Realizó:</b>	<b>FL</b>	<b>Fecha:</b>	<b>03/04/2018</b>
<b>Revisó:</b>	<b>CN</b>	<b>Fecha:</b>	<b>24/04/2018</b>

**U**

No.	Mes	Bienes Adheridos	Comisión por bien adherido	Comisión Variable	Comisión Fija	Total	Recibo No.	Ref.
1	Enero	17	USD\$10	USD\$170	USD\$300	USD\$470	FID-01-014 ✓	V-1 U
2	Febrero	18	USD\$10	USD\$180	USD\$300	USD\$480	FID-01-037 ✓	V-1 U
3	Marzo	18	USD\$10	USD\$180	USD\$300	USD\$480	FID-01-059 ✓	V-1 U
4	Abril	18	USD\$10	USD\$180	USD\$300	USD\$480	FID-01-072 ✓	V-1 U
5	Mayo	20	USD\$10	USD\$200	USD\$300	USD\$500	FID-01-088 ✓	V-1 U
6	Junio	21	USD\$10	USD\$210	USD\$300	USD\$510	FID-01-101 ✓	V-1 U
7	Julio	21	USD\$10	USD\$210	USD\$300	USD\$510	FID-01-122 ✓	V-1 U
8	Agosto	21	USD\$10	USD\$210	USD\$300	USD\$510	FID-01-137 ✓	V-1 U
9	Septiembre	21	USD\$10	USD\$210	USD\$300	USD\$510	FID-01-153 ✓	V-1 U
10	Octubre	21	USD\$10	USD\$210	USD\$300	USD\$510	FID-01-175 ✓	V-1 U
11	Noviembre	22	USD\$10	USD\$220	USD\$300	USD\$520	FID-01-194 ✓	V-1 U
12	Diciembre	24	USD\$10	USD\$240	USD\$300	USD\$540	FID-01-205 ✓	V-1 U

**Conclusión:**

Se obtuvo evidencia que Banco Centroamericano, S.A. como entidad fiduciaria cobra la cantidad de USD\$300.00 mensuales en concepto de comisión Fija.

Se obtuvo evidencia que Banco Centroamericano, S.A. como entidad fiduciaria cobra USD\$10.00 mensuales por cada Fideicomitente Adherente en concepto de comisión variables.

**Fideicomiso General de Garantía Planicies de Guatemala**  
**Procedimientos Convenidos de Revisión de Fideicomiso**  
**Copia de Recibos por cobro de comisiones**  
**Periodo del 01/01/2017 al 31/12/2017**  
**Cifras expresadas en quetzales**

<b>PT</b>	<b>V-1 1/2</b>	
<b>Realizó:</b>	<b>FL</b>	<b>Fecha:</b> 03/04/2018
<b>Revisó:</b>	<b>CN</b>	<b>Fecha:</b> 24/04/2018

**U**

BANCO CENTROAMERICANO, S.A.  
 Recibo de Cajas  
 Agencia Central  
 28/01/2017 17:21  
 097 - Edgar Or  
 Ingresos Varios **FFO**

Moneda: Dólares  
 No. Documento: FID-01-014  
 Asientos: 8548  
 Efectivo: \$ -  
 Cheque Propio: \$ 470.00  
 Otros Cheques: \$ -  
 Total \$ 470.00 ✓  
 U V

BANCO CENTROAMERICANO, S.A.  
 Recibo de Cajas  
 Agencia Central  
 26/02/2017 12:22  
 062 - Ever Gal  
 Ingresos Varios **FFO**

Moneda: Dólares  
 No. Documento: FID-01-037  
 Asientos: 8548  
 Efectivo: \$ -  
 Cheque Propio: \$ 480.00  
 Otros Cheques: \$ -  
 Total \$ 480.00 ✓  
 U V

BANCO CENTROAMERICANO, S.A.  
 Recibo de Cajas  
 Agencia Central  
 24/03/2017 08:10  
 097 - Edgar Or  
 Ingresos Varios **FFO**

Moneda: Dólares  
 No. Documento: FID-01-059  
 Asientos: 8548  
 Efectivo: \$ -  
 Cheque Propio: \$ 480.00  
 Otros Cheques: \$ -  
 Total \$ 480.00 ✓  
 U V

BANCO CENTROAMERICANO, S.A.  
 Recibo de Cajas  
 Agencia Central  
 26/04/2017 09:15  
 062 - Ever Gal  
 Ingresos Varios **FFO**

Moneda: Dólares  
 No. Documento: FID-01-072  
 Asientos: 8548  
 Efectivo: \$ -  
 Cheque Propio: \$ 480.00  
 Otros Cheques: \$ -  
 Total \$ 480.00 ✓  
 U V

BANCO CENTROAMERICANO, S.A.  
 Recibo de Cajas  
 Agencia Central  
 25/05/2017 11:21  
 048 - Cristia Nr  
 Ingresos Varios **FFO**

Moneda: Dólares  
 No. Documento: FID-01-088  
 Asientos: 8548  
 Efectivo: \$ -  
 Cheque Propio: \$ 500.00  
 Otros Cheques: \$ -  
 Total \$ 500.00 ✓  
 U V

BANCO CENTROAMERICANO, S.A.  
 Recibo de Cajas  
 Agencia Central  
 28/06/2017 14:20  
 097 - Edgar Or  
 Ingresos Varios **FFO**

Moneda: Dólares  
 No. Documento: FID-01-101  
 Asientos: 8548  
 Efectivo: \$ -  
 Cheque Propio: \$ 510.00  
 Otros Cheques: \$ -  
 Total \$ 510.00 ✓  
 U V

**Fideicomiso General de Garantía Planicies de Guatemala**  
**Procedimientos Convenidos de Revisión de Fideicomiso**  
**Copia de Recibos por cobro de comisiones**  
**Período del 01/01/2017 al 31/12/2017**  
**Cifras expresadas en quetzales**

<b>PT</b>	<b>V-1 2/2</b>	
<b>Realizó:</b>	<b>FL</b>	<b>Fecha:</b> 03/04/2018
<b>Revisó:</b>	<b>CN</b>	<b>Fecha:</b> 24/04/2018

BANCO CENTROAMERICANO, S.A.  
 Recibo de Cajas  
 Agencia Central  
 30/07/2017 15:36  
 048 - Cristia Nr  
 Ingresos Varios

**FFO**

Moneda: Dólares  
 No. Documento: FD-01-122  
 Asientos: 8548

Electivo: \$ -  
 Cheque Propio: \$ 510.00  
 Otros Cheques: \$ -  
 Total: \$ 510.00 ✓  
 Uv

BANCO CENTROAMERICANO, S.A.  
 Recibo de Cajas  
 Agencia Central  
 31/08/2017 10:50  
 062 - Ever Gal  
 Ingresos Varios

**FFO**

Moneda: Dólares  
 No. Documento: FD-01-137  
 Asientos: 8548

Electivo: \$ -  
 Cheque Propio: \$ 510.00  
 Otros Cheques: \$ -  
 Total: \$ 510.00 ✓  
 Uv

BANCO CENTROAMERICANO, S.A. **T**  
 Recibo de Cajas  
 Agencia Central  
 22/09/2017 12:05  
 048 - Cristia Nr  
 Ingresos Varios

**FFO**

Moneda: Dólares  
 No. Documento: FD-01-153  
 Asientos: 8548

Electivo: \$ -  
 Cheque Propio: \$ 510.00  
 Otros Cheques: \$ -  
 Total: \$ 510.00 ✓  
 Uv

BANCO CENTROAMERICANO, S.A.  
 Recibo de Cajas  
 Agencia Central  
 31/10/2017 13:30  
 037 - Edgar Or  
 Ingresos Varios

**FFO**

Moneda: Dólares  
 No. Documento: FD-01-175  
 Asientos: 8548

Electivo: \$ -  
 Cheque Propio: \$ 510.00  
 Otros Cheques: \$ -  
 Total: \$ 510.00 ✓  
 Uv

BANCO CENTROAMERICANO, S.A.  
 Recibo de Cajas  
 Agencia Central  
 28/11/2017 14:50  
 048 - Cristia Nr  
 Ingresos Varios

**FFO**

Moneda: Dólares  
 No. Documento: FD-01-194  
 Asientos: 8548

Electivo: \$ -  
 Cheque Propio: \$ 520.00  
 Otros Cheques: \$ -  
 Total: \$ 520.00 ✓  
 Uv

BANCO CENTROAMERICANO, S.A.  
 Recibo de Cajas  
 Agencia Central  
 22/12/2017 14:16  
 062 - Ever Gal  
 Ingresos Varios

**FFO**

Moneda: Dólares  
 No. Documento: FD-01-205  
 Asientos: 8548

Electivo: \$ -  
 Cheque Propio: \$ 540.00  
 Otros Cheques: \$ -  
 Total: \$ 540.00 ✓  
 Uv

**Fideicomiso General de Garantía Planicies de Guatemala  
 Procedimientos Convenidos de Revisión de Fideicomiso  
 Revisión comisión por venta en subasta pública  
 Período del 01/01/2017 al 31/12/2017  
 Cifras expresadas en quetzales**

PT	W	
Realizó:	FL	Fecha: 05/04/2018
Revisó:	CN	Fecha: 25/04/2018

No.	Fideicomitente adherente	Escritura Adjudicación	Fecha	Notario	Valor Subasta	Ref	Motivo disminución
1	Grupo Regional Mira Alta	25	25/11/2017	DMV	3,000,000.00	R-1 U	Venta en Subasta
					Porcentaje Segús escritura	0.05% ✓	
					Valor Cobrado Fiduciario	<u>✓ 1,500.00 W-1 U</u>	

**Conclusión:**

Se observó que Banco Centroamericano, S.A. en su calidad de entidad fiduciaria cobra un 0.05% sobre la base de adjudicación de bienes en concepto de honorarios por proceso de venta en pública subasta ante Notario.



Fideicomiso General de Garantía Planicies de Guatemala  
 Procedimientos Convenidos de Revisión de Fideicomiso  
 Revisión comisión por venta en subasta pública  
 Período del 01/01/2017 al 31/12/2017  
 Cifras expresadas en quetzales

<b>PT</b>	<b>W-1</b>	
Realizó:	FL	Fecha: 06/04/2018
Revisó:	CN	Fecha: 26/04/2018

BANCO CENTROAMERICANO, S.A.



Recibo de Cajas

Agencia Central

28/11/2017 10:05

062 - Ever Gal

Ingresos Varios

**FFO**

---











Moneda: Dólares  
 No. Documento: FD-01-199  
 Asientos: 8548

Efectivo:	Q	-
Cheque Propio:	Q	1,500.00
Otros Cheques:	Q	-
Total	Q	1,500.00 ✓

**Uw**

**Fideicomiso General de Garantía Planicies de Guatemala**  
**Procedimientos Convenidos de Revisión de Fideicomiso**  
**Cédula de Marcas**  
**Período del 01/01/2017 al 31/12/2017**  
**Cifras expresadas en quetzales**

PT	X 1/2	
Realizó:	JRO	Fecha: 07/04/2018
Revisó:	CN	Fecha: 27/04/2018

No.	Marca	Nombre
1		Suma Verificada, indica que la suma que forma parte del cálculo han sido comprobadas.
2		Indica que retorna del papel de trabajo superior.
3		Cotejado con DMG, indica que la cifra en el papel de trabajo ha sido cotejado con el saldo reflejado en los libros contables del Fideicomiso.
4		Cotejado con documentación satisfactoriamente, indica que el papel de trabajo ha sido cotejado con la documentación legal satisfactoriamente.
5		Observación física, indica que los atributos en el papel de trabajo han sido observados físicamente.
6		No cumple satisfactoriamente con las pruebas o preguntas realizadas.
7		Indica que el dato calculado o el atributo pasa a otro papel de trabajo.
8	N/A	No aplica, indica que la prueba o pregunta realizada no aplica.
9		Cumple Atributo a Satisfacción, indica que el atributo indicado en el papel de trabajo se ha cumplido satisfactoriamente.
10	Nota	Nota, otorga información adicional a considerar para la comprensión del papel de trabajo.
11	*/	Referencia a Nota, sirve para indicar el número de nota en el papel de trabajo.
12		Preguntas realizadas al Lic. Edwin Santos Nufio que ocupa el puesto de Gerente de Fideicomisos en Banco Centroamericano, S.A. - Entidad Fiduciaria.
13		Fotocopia obtenida del expediente de adhesión al Fideicomiso de la entidad Corporaciones Industriales, S.A.

**Fideicomiso General de Garantía Planicies de Guatemala**  
**Procedimientos Convenidos de Revisión de Fideicomiso**  
**Cédula de Marcas**  
**Período del 01/01/2017 al 31/12/2017**  
**Cifras expresadas en quetzales**

PT	X 2/2	
Realizó:	JRO	Fecha: 07/04/2018
Revisó:	CN	Fecha: 27/04/2018

14	μ	Fotocopia obtenida del libro de control de ingresos y egresos
15	ρ	Fotocopia obtenida de carta enviada por Banco Centroamericano, S.A. -Fiduciario a Banco de América Latina - Fideicomitente Fundador
16	ε	Saldo obtenido del Balance General del Fideicomiso al 31 de diciembre del año 2017.
17	ϑ	Integración de saldos de créditos obtenidos por la confirmación de Banco de América Latina, S.A. realizada a Banco Centroamericano, S.A.
18	FFO	Indica que el documento es una Fotocopia Fiel del Original.
19	λ	Documento obtenido del expediente de devolución de patrimonio resguardado en la bóveda de Fideicomisos.
20	τ	Información obtenida de los recibos emitidos por Banco Centroamericano, S.A. / Entidad Fiduciaria

4.9 Informe sobre los hallazgos obtenidos

**“FIDEICOMISO GENERAL DE GARANTÍA  
PLANICIES DE GUATEMALA”**  
Administrado por Banco Centroamericano, S.A.  
Informe de Hallazgos



## Informe de Hallazgos

### -Carta a la Gerencia-

Ingeniero Carlos Alexander Arriola Paiz  
Gerente General  
Banco Centroamericano, S.A. -Entidad Fiduciaria-  
**FIDEICOMISO GENERAL DE GARANTÍA PLANICIES DE GUATEMALA**  
Ciudad

Hemos realizado los procedimientos convenidos con ustedes y enumerados en Anexo I con relación a la observación y cotejo del contrato "Fideicomiso General de Garantía Planicies de Guatemala" durante el período comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2017. La Administración de Banco Centroamericano, S.A. es la responsable de mantener actualizados todos los procesos relacionados al contrato del Fideicomiso. Nuestro compromiso se llevó a cabo de conformidad con la Norma Internacional sobre Servicios Relacionados 4400, compromisos para realizar procedimientos convenidos en relación con información financiera. Los procedimientos se realizaron únicamente para obtener un informe sobre los hallazgos obtenidos basado en los hechos de los procesos establecidos en la escritura de constitución del Fideicomiso General de Garantía Planicies de Guatemala.

Presentamos nuestros resultados en el Informe de Hallazgos

Conforme a la solicitud realizada el veintidós de marzo del presente año se detalla a continuación, una conclusión de los Procedimientos Previamente Convenidos:

1. El Procedimiento del control del patrimonio aportado al Fideicomiso fue cumplido por Banco Centroamericano, S.A. de forma parcial, existiendo bienes inmuebles que se han devuelto al Fideicomitente Adherente y que aún se encuentran registrados en la contabilidad del Fideicomiso.
2. El Procedimiento de la cláusula del contrato del Fideicomiso: "Finalidades del Fideicomiso", observamos que todos los requerimientos del Fideicomisario en Segundo Lugar, en los que el deudor incumplió con el pago de capital, así como de intereses, han sido actualizados en los registros del fideicomiso y que las mismas fueron realizadas por las personas autorizadas por Banco de América Latina, S.A., el procedimiento se cumplió satisfactoriamente.
3. El Procedimiento de las devoluciones de patrimonio fideicometido, observamos que la devolución de los bienes fideicometidos se



- realizaron directa y exclusivamente al Fideicomitente que aportó los bienes al Fideicomiso, el procedimiento se cumplió satisfactoriamente.
4. El procedimiento de transmisión de bienes en forma irrevocable, obtuvimos evidencia que los bienes que se aportaron al Fideicomiso no les pesan gravámenes, anotaciones o limitaciones en sus respectivos registros y observamos que las escrituras de adhesión al Fideicomiso contienen la siguiente frase de Irrevocabilidad “transmite Irrevocablemente dicho bien, a Banco Centroamericano, S.A., en su calidad de Fiduciario”, el procedimiento se cumplió satisfactoriamente.
  5. El procedimiento del cobro de honorarios pactados a favor del Fiduciario, obtuvimos evidencia que Banco Centroamericano, S.A. como entidad fiduciaria ha cobrado la cantidad de USD\$300.00 mensuales en concepto de comisión Fija y USD\$10.00 mensuales por cada Fideicomitente Adherente en concepto de comisión variable, el procedimiento se cumplió satisfactoriamente
  6. El procedimiento de ventas en pública subasta ante notario, obtuvimos evidencia que el procedimiento se cumplió satisfactoriamente.

Debido que los procedimientos anteriores no constituyen ni una auditoría o una revisión de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría, no expresamos ninguna seguridad sobre la observación y cotejo de los Estados Financieros del Fideicomiso General de Garantía Planicies de Guatemala.

De haber aplicado procedimientos adicionales o haber realizado una auditoría o revisión de los estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría, otros asuntos podrían haber llegado a nuestra atención que habrían sido informados a ustedes.

Nuestro Informe es únicamente para el propósito expuesto en el primer párrafo de este informe y para su información no debe ser utilizado para ningún otro propósito o ser distribuido a otras partes. Este informe se refiere exclusivamente a la revisión de los procesos establecidos en la escritura de constitución del Fideicomiso General de Garantía Planicies de Guatemala

Licenciado Carlos Navas  
Contador Público y Auditor  
Colegiado No. 4086  
Guatemala, 03 de mayo de 2018

## **Informe de Hallazgos**

### **I. Hallazgo 1: Incumplimiento en el procedimiento para acceder a la bóveda de Fideicomisos.**

Se determinó en el control de ingresos y egresos de documentos en la bóveda del fideicomiso, que existen cuatro egresos de documentos realizados por un colaborador no autorizado en el listado de funcionarios responsables de la administración del Fideicomiso en Banco Centroamericano, S.A. los egresos de documentos fueron realizados en las fechas 09/08/2017, 05/09/2017, 28/11/2017 y 15/12/2017.

**Criterio:** En la entrevista con el Gerente de Fideicomisos se hizo énfasis que las únicas personas autorizadas para el acceso a la bóveda del fideicomiso son el Gerente General, el Gerente de Fideicomisos, el Auditor Interno y el Contador General de Banco Centroamericano, S.A.

**Causa:** El Coordinador de Fideicomisos no ha cumplido con los procedimientos establecidos por la administración, permitiendo que personas no expresamente autorizadas por la Gerencia General accedan a los documentos legales y títulos valores aportados al Fideicomiso.

**Efecto:** Al no cumplir con los procedimientos establecidos por la administración, Banco Centroamericano, S.A. en su calidad de Fiduciario se expone al riesgo de la pérdida, robo o uso indebido de los documentos legales y Títulos Valores que se resguardan en la bóveda de Fideicomisos, exponiendo el Patrimonio Fideicometido e incumplir con lo establecido en la escritura de constitución del Fideicomiso.

**Comentarios de la Administración:** El Gerente de Fideicomisos indica que los accesos se realizaron en fechas donde no se encontraba ninguna persona autorizada, y por solicitud del Fideicomisario en Segundo Lugar se debía realizar entrega de los documentos egresados.

**Recomendación:** La administración deberá realizar comunicados indicando las personas que tienen autorización para acceder a la bóveda de Fideicomisos, deberán realizar las modificaciones necesarias en los horarios de los funcionarios autorizados para que en la entidad siempre se encuentre una persona autorizada para realizar ingresos y egresos de documentos de la bóveda para cumplir con los requerimientos realizados por el Fideicomisario en Segundo Lugar y evitar el incumplimiento del procedimiento autorizado por la administración.

## **II. Hallazgo 2: Bienes inmuebles que fueron devueltos a los fideicomitentes adherentes aún se encuentran registrados dentro del patrimonio del Fideicomiso**

En la revisión de los bienes que integran el patrimonio fideicometido se observó el bien inmueble inscrito bajo la finca número 98, folio 98 del libro 400E de Guatemala con valor de Q 1,200,000.00 se encuentra a nombre de la entidad: Ejecutora de Proyectos, S.A. y no está a nombre de Banco Centroamericano, S.A. en su calidad de fiduciario.

**Criterio:** En la entrevista con el Gerente de Fideicomisos se determinó que las escrituras de devolución deberán rebajar del Patrimonio Fideicometido el bien devuelto, sin embargo en la revisión de las devoluciones de Patrimonio se obtuvo evidencia que un bien devuelto no fue rebajado de la contabilidad del Fideicomiso.

**Causa:** La administración no posee un proceso de revisión de los bienes aportados al fideicomiso, los bienes devueltos o los bienes vendidos en Pública Subasta ante notario, no se realizan arqueos de forma regular para determinar que todas las escrituras que afecten al Patrimonio Fideicometido se registren en la contabilidad del Fideicomiso.

**Efecto:** El no registrar las devoluciones de Patrimonio en la contabilidad del Fideicomiso, los Estados Financieros del Fideicomiso pueden reflejar valores con incorrecciones sustanciales, elevando el riesgo que el Patrimonio Fideicometido no sea suficiente para pagar los préstamos que el Fideicomiso Garantiza.

### **Comentarios de la Administración:**

El Gerente de Fideicomisos indica que los bienes se devuelven hasta que el Fideicomisario en Segundo Lugar envía el finiquito del préstamo que garantiza, por lo que no se tiene riesgo que el Patrimonio Fideicometido no sea suficiente para pagar los préstamos garantizados con el Fideicomiso.

### **Recomendación:**

La administración debe desarrollar procesos y políticas que designen a un funcionario responsable e indicar el plazo y forma en la que se realizarán revisiones periódicas y arqueos de las escrituras de devolución de patrimonio al Fideicomiso, deberán verificar que todas las devoluciones de patrimonio se registren en la contabilidad del Fideicomiso.



### **III. Hallazgo 3: Escrituras de adhesión al Fideicomiso no se encuentran en poder del Fideicomiso**

En el arqueo de escrituras de adhesión al Fideicomiso se determinó que dos escrituras de adhesión no se encuentran en poder de Banco Centroamericano, S.A. – Entidad Fiduciario, no se localizaron en la bóveda de Fideicomisos donde indicó la administración que se resguardan los títulos valores, escrituras de adhesión, escrituras de devolución y escrituras traslativas de dominio por venta en Pública Subasta Ante Notario.

**Criterio:** En la entrevista con el Gerente de Fideicomisos se determinó que las escrituras de adhesión al fideicomiso se resguardan en la bóveda de fideicomisos, actividad a cargo del Coordinador de Fideicomisos. Para el ingreso y egreso de documentos a la bóveda se posee un control de ingreso y egreso de documentos.

**Causa:** El Coordinador de Fideicomisos no ha cumplido con los procedimientos establecidos por la administración, permitiendo que personas no expresamente autorizadas por la Gerencia General accedan a los documentos legales y títulos valores aportados al Fideicomiso.

**Efecto:** La pérdida de documentos legales y Títulos Valores aportados al fideicomiso pueden representar elevados riesgos que impidan cumplir con los objetivos del Fideicomiso detallados en la escritura de constitución, siendo el principal el Garantizar los préstamos que los fideicomitentes adherentes han contraído con Banco de América Latina, S.A. El no poseer las escrituras de adhesión es sinónimo de contar con la garantía aportada al Fideicomiso.

#### **Comentarios de la Administración:**

El Gerente de Fideicomisos hizo referencia al Control de Ingresos y Egresos de documentos, indicando que las escrituras de adhesión fueron utilizadas por el Auxiliar de Fideicomisos y que estas salidas no las registraron en el control de ingresos y egresos de documentos de la bóveda.

#### **Recomendación:**

La administración deberá realizar llamadas de atención con copia al expediente de los colaboradores que de forma constante no cumplan con los procedimientos y políticas establecidas por la administración, que la Gerencia de Fideicomisos programe como mínimo un arqueo mensual de los bienes aportados al Fideicomiso y que de las escrituras de adhesión, asignar a un funcionario como responsable del ingreso y egreso de documentos a la bóveda de fideicomisos, así como el resguardo de las escrituras de adhesión.

## CONCLUSIONES

1. La necesidad de realizar un compromiso con procedimientos previamente convenidos a los Estados Financieros de un Fideicomiso General de Garantía constituido con patrimonio privado en un banco del sistema nacional para identificar bienes registrados en el patrimonio del fideicomiso que no se encuentren respaldados con su respectiva escritura de adhesión, fue probada. Esto debido a que como resultado del procedimiento convenido número uno del caso práctico se observó que no se encuentran en poder del fiduciario dos escrituras de adhesión al Fideicomiso.
2. La hipótesis relacionada a la necesidad de un compromiso con procedimientos convenidos para registrar de manera correcta las devoluciones de patrimonio fideicometido, fue probada. Esto a través del trabajo realizado en el procedimiento convenido número uno, en donde se obtuvo evidencia que un bien registrado en el patrimonio del Fideicomiso no se encuentra a nombre del Fiduciario y el trabajo realizado en el procedimiento convenido número dos, se pudo observar que el bien indicado anteriormente se devolvió al Fideicomitente Adherente por medio de escritura pública durante el período de revisión.
3. La necesidad de mejorar el control de ingresos y egreso a la bóveda del Fiduciario en donde se resguardan los Títulos Valores, escrituras de adhesión, escrituras de devolución y escrituras traslativas de dominio por venta en pública subasta ante notario, fue probada. Esto por medio del procedimiento convenido número uno, en el que se observó y cotejó el acceso no autorizado en tres ocasiones a la bóveda del Fideicomiso.

4. Se cumplió el objetivo del Auditor en la aplicación de procedimientos previamente convenidos para asistir al Fiduciario. Esto por medio de la emisión del Informe de Hallazgos Obtenidos incluido en el caso práctico del presente trabajo de investigación.

## RECOMENDACIONES

1. Implementar en coordinación del Gerente de Fideicomisos y la Gerencia General del Fiduciario un procedimiento para realizar inventarios mensuales de las escrituras de adhesión al Fideicomiso, que contenga la firma de la persona que realiza el inventario de las escrituras de adhesión y la firma de la persona responsable del ingreso de las escrituras de adhesión a la bóveda del Fiduciario.
2. Crear y ejecutar en conjunto con el Contador General y el Gerente de Fideicomisos un control mensual para verificar que las escrituras de devolución de patrimonio realizadas en ese período se encuentren debidamente contabilizadas y rebajadas del patrimonio fideicometido del Fideicomiso, y realizar consultas al registro que corresponda para verificar que los bienes no se encuentran a nombre del Fiduciario.
3. Que la Gerencia de Fideicomisos en conjunto con el Gobierno Corporativo implemente una política, para designar a los funcionarios con acceso a la bóveda del fiduciario e indicar las sanciones a los colaboradores que accedan sin la autorización expresa de la Gerencia General del Fiduciario a la bóveda en donde se encuentran resguardados los Títulos Valores aportados al Fideicomiso, escrituras de adhesión, escrituras de devolución y escrituras traslativas de dominio por venta en pública subasta ante notario. Circular a todos los colaboradores del Fiduciario el listado de las personas que poseen la autorización expresa de la Gerencia General para acceder a la bóveda del Fiduciario.

4. Que el Gerente General del fiduciario solicite de forma anual la aplicación de procedimientos previamente convenidos a los estados financieros del Fideicomiso General de Garantía constituido con patrimonio privado en un banco del sistema nacional, para que se emita un Informe de Hallazgos Obtenidos e identificar las áreas sujetas a oportunidades de mejora.

## REFERENCIA BIBLIOGRÁFICAS

1. Asamblea Nacional Constituyente, Constitución Política de la República de Guatemala y sus reformas, año 1985, 76 páginas.
2. Betancourt, Fernando, Derecho Romano Clásico, Sevilla, España, Universidad de Sevilla Secretariado de publicaciones, 3ra edición, año 2007, 653 páginas.
3. Cardozo Cuenca, Hernán, Auditoría Del Sector Solidario, Bogotá, Colombia, Eco Ediciones, 2da. Edición, año 2012, 430 páginas.
4. Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission (COSO), Gestión de Riesgo Corporativos Marco Integrado, PricewaterhouseCoopers, año 2009, 151 páginas.
5. Congreso de la República de Guatemala, Código de Comercio, Decreto Número 2-70 y sus reformas.
6. Congreso de la República de Guatemala, Ley contra el lavado de dinero u otros activos, Decreto Número 67-2001 y sus reformas.
7. Congreso de la República de Guatemala, Ley de actualización tributaria, decreto 10-2012 y sus reformas.
8. Congreso de la República de Guatemala, Ley de bancos de ahorro y préstamo para la vivienda familiar, decreto 541, 1948 y sus reformas.

9. Congreso de la República de Guatemala, Ley del impuesto al valor agregado, Decreto Número 27-92 y sus reformas.
10. Congreso de la República de Guatemala, Ley del impuesto de solidaridad, Decreto Número 73-2008 y sus reformas.
11. Congreso de la República de Guatemala, Ley del impuesto único sobre inmuebles, Decreto Número 15-98 y sus reformas.
12. Congreso de la República de Guatemala, Ley de Bancos y Grupos Financieros, Decreto 19-2002. Guatemala y sus reformas.
13. Drake López, Ronald, El contrato de Fideicomiso y regulación, San José, Costa Rica, editorial Jiménez & Tanzi, año 2000, 165 páginas.
14. Federación Internacional de Contadores, Código de Ética para profesionales Contadores, año 2017, 143 páginas.
15. Federación Internacional de Contadores, Normas Internacionales de Auditoría y Control de Calidad, Edición 2016, Volumen I, 1080 páginas.
16. Federación Internacional de Contadores, Norma Internacional de Servicios Relacionados 4400 "Compromisos para Realizar Procedimientos Convenidos en Relación con Información Financiera", Edición 2016, 8 páginas.
17. Goldschmidt, Roberto, El fideicomiso en el derecho comparado, México, ediciones Arayú, año 1954, 152 páginas.

18. Jefe de Estado, Código Civil, Decreto-Ley Número 106, 1963.
19. Mira Navarro, Juan Carlos, Apuntes de Auditoría, Málaga, España, Creative Commons, 2010, 335 páginas.
20. Molina Calderón, José. Guatemala: Un siglo y seis lustros de banca, bancos y banqueros (1877-2007). Guatemala: Tinta y Papel, 2007, 347 páginas.
21. Porras Zamora, Jorge, Riesgos y Mejores Prácticas Fiduciarias, San José, Costa Rica, JPorrasZ, 2009, 137 páginas.
22. Rodríguez Azuero, Sergio, Negocios Fiduciarios, Bogotá, D.C, Colombia, Editorial Legis, S.A., 2009, 663 páginas.
23. Superintendencia de Bancos, Boletín de estadísticas del Sistema Financiero, diciembre de 2017, 128 página.

## **WEBGRAFÍA**

24. Banco de Guatemala, Estructura y Evolución del Sistema Financiero, Obtenido de:  
<http://www.banguat.gob.gt/inc/ver.asp?id=/publica/doctos/bgdoc005/2>, el día 24/03/2018 a las 15:30 horas.
25. Crédito Hipotecario Nacional, Historia, Obtenido de:  
<https://www.chn.com.gt/quienes-somos/#historia>, el día 13/03/2018 a las 14:15 horas.



26. Juárez Blum, Roberto, La Constitución y las Constituciones de Bancos,  
Obtenido de:  
<https://elperiodico.com.gt/opinion/2018/02/10/la-constitucion-y-las-constituciones>, el día 03/03/2018 a las 08:00 horas.
27. L. Zapata O. A., Definición de Marco Teórico, Obtenido de:  
<http://www.marcoteorico.com/curso/50/definicion-de-marco-teorico>, el día 15/02/2018 a las 16:00 horas.
28. Superintendencia de Bancos de Guatemala, Boletines de Estadística,  
Obtenido de:  
<https://www.sib.gob.gt/web/sib/informacionfinanciera>, el 12/02/2015 a las 11:25 horas.