



Contadores públicos y
consultores gerenciales

**INSTITUTO DE FOMENTO DE
HIPOTECAS ASEGURADAS –FHA**

ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011 Y 2010

JUNTO CON

**NUESTRO INFORME COMO
AUDITORES INDEPENDIENTES**

**Arévalo Pérez, Iralda
y Asociados, S. C.**

INFORME DE AUDITORES INDEPENDIENTES

Dictamen sobre los estados financieros

A la Junta Directiva del Instituto de Fomento
de Hipotecas Aseguradas – FHA

Hemos auditado los balances generales del Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas –FHA (una Institución Estatal Descentralizada constituida en la República de Guatemala), al 31 de diciembre de 2011 y 2010, y los correspondientes estados de resultados, de movimientos del patrimonio neto y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, así como un resumen de las políticas contables importantes y otras notas aclaratorias.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

La administración del Instituto es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con normas contables descritas en Nota 3 (a) a los estados financieros. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea debidas a fraude o error, seleccionando y aplicando políticas contables apropiadas y haciendo estimaciones contables que sean razonables a las circunstancias.

Responsabilidad del Auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre dichos estados financieros basados en nuestras auditorías. Efectuamos nuestras auditorías de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría emitidas por la Federación Internacional de Contadores -IFAC. Estas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos así como que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de representación errónea de importancia relativa.

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

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

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera del Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas –FHA, al 31 de diciembre de 2011 y 2010, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con las políticas y prácticas contables establecidas en el Manual de Instrucciones Contables para el Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas –FHA y otras disposiciones aprobadas por la Superintendencia de Bancos de Guatemala.

Base contable

Sin que signifique una salvedad, llamamos la atención a las notas a los estados financieros que resumen la normativa contable del Instituto, las cuales están incluidas en el Manual de Instrucciones Contables para el Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas –FHA y otras disposiciones aprobadas por la Superintendencia de Bancos de Guatemala, en consecuencia estos estados financieros pueden no ser adecuados para otro fin.

ARÉVALO PÉREZ, IRALDA Y ASOCIADOS, S. C.

Firma Miembro de

PKF INTERNATIONAL LIMITED



Lic. Hugo Arévalo Pérez

Contador Público y Auditor

Colegiado No. CPA-5

Guatemala, C. A.,
20 de enero de 2012.

INSTITUTO DE FOMENTO DE HIPOTECAS ASEGURADAS - FHA

BALANCES GENERALES

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010

ACTIVO	2011	2010	PASIVO Y CAPITAL CONTABLE	2011	2010
DISPONIBILIDADES (Nota 4)	Q 12,174,773	Q 10,038,408	EXIGIBILIDADES:		
INVERSIONES (Nota 5)	332,290,619	310,704,833	Obligaciones inmediatas (Nota 12)	Q 2,417,424	Q 2,941,934
CUENTAS POR COBRAR:			Acreedores varios (Nota 13)	4,290,691	4,222,922
Intereses por cobrar	811,288	-	Otras obligaciones	7,201	7,201
Productos por cobrar (Nota 6)	476,582	431,915		6,715,316	7,172,057
Cuentas por liquidar	70,070	101,705	RECLAMOS APROBADOS POR PAGAR (Nota 9)	268,209,730	209,768,457
Deudores	22,500	17,207	PRESTACIONES LABORALES (Nota 14)	13,893,538	12,458,787
	1,380,440	550,827	CREDITOS DIFERIDOS (Nota 15)	34,978,099	32,498,780
INVERSIONES A LARGO PLAZO (Nota 7)	26,000,000	-	Total de pasivo	323,796,683	261,898,081
INMUEBLES ADJUDICADOS - Neto (Nota 8)	74,592,289	73,275,580	UTILIDADES DIFERIDAS		
DERECHOS SOBRE INMUEBLES POR			Productos devengados no percibidos (Nota 6)	476,582	431,915
RECLAMOS APROBADOS - Neto (Nota 9)	249,602,188	194,738,950	Ganancia no realizada en ventas de inmuebles	893,799	1,221,320
				1,370,381	1,653,235
INMUEBLES VENDIDOS Y ESCRITURADOS			CAPITAL CONTABLE:		
PENDIENTES DE COBRO (Nota 10)	1,822,280	5,682,780	Capital aportado (Nota 16)	900,000	900,000
INMUEBLES Y MUEBLES - Neto (Nota 11)	21,803,939	10,269,198	Revaluación de activos fijos	15,715,317	3,208,806
CARGOS DIFERIDOS	589,421	663,866	Utilidades acumuladas	338,264,319	307,870,428
			Utilidad neta del año	40,209,250	30,393,891
			Total de capital contable	395,088,886	342,373,125
Total de activo	Q 720,255,949	Q 605,924,442	Total de pasivo y capital contable	Q 720,255,949	Q 605,924,442
			CUENTAS DE ORDEN (Nota 22)	Q 7,422,553,185	Q 6,832,368,709

Las notas a los estados financieros deben leerse conjuntamente con estos balances generales.

INSTITUTO DE FOMENTO DE HIPOTECAS ASEGURADAS - FHA**ESTADOS DE RESULTADOS**

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2011 y 2010

	2011	2010
PRODUCTOS DE OPERACIÓN (Nota 17)	Q 200,188,461	Q 182,036,443
GASTOS DE OPERACIÓN (Nota 18)	(157,414,525)	(147,427,786)
<i>Margen operacional bruto del seguro</i>	42,773,936	34,608,657
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN (Nota 19)	29,054,460	27,820,402
<i>Margen operacional neto del seguro</i>	13,719,476	6,788,255
PRODUCTOS Y GASTOS FINANCIEROS (Nota 20)	26,474,745	24,048,876
<i>Margen operacional y financiero neto del seguro</i>	40,194,221	30,837,131
OTROS PRODUCTOS Y GASTOS		
Productos	353,994	342,417
Gastos	(338,965)	(785,657)
Ganancia (Pérdida) extraordinaria	15,029	(443,240)
Utilidad antes Impuestos	40,209,250	30,393,891
IMPUESTOS (Nota 21)	-	-
UTILIDAD NETA DEL AÑO	Q 40,209,250	Q 30,393,891

Las notas a los estados financieros deben leerse conjuntamente con estos estados.

INSTITUTO DE FOMENTO DE HIPOTECAS ASEGURADAS - FHA**ESTADOS DE MOVIMIENTOS DEL CAPITAL CONTABLE****Por los años terminados el 31 de diciembre de 2011 y 2010**

	2011	2010
CAPITAL APORTADO		
Saldo al inicio y final del año	Q 900,000	Q 900,000
REVALUACIÓN DE ACTIVOS FIJOS		
Saldo al inicio del año	3,208,806	3,208,806
Más -		
Incremento por revaluación de terrenos	4,298,893	-
Incremento por revaluación de inmuebles	8,346,732	-
Menos -		
Depreciación de inmuebles	(139,114)	-
Saldo al final del año	15,715,317	3,208,806
UTILIDADES ACUMULADAS		
Saldo al inicio del año	307,870,428	260,753,318
Más -		
Traslado de utilidad neta del año anterior	30,393,891	47,117,110
Saldo al final del año	338,264,319	307,870,428
UTILIDAD NETA DEL AÑO		
Saldo al inicio del año	30,393,891	47,117,110
Más (menos) -		
Traslado a utilidades acumuladas	(30,393,891)	(47,117,110)
Utilidad neta del año	40,209,250	30,393,891
Saldo al final del año	40,209,250	30,393,891
TOTAL DE CAPITAL CONTABLE	Q 395,088,886	Q 342,373,125

Las notas a los estados financieros deben leerse conjuntamente con estos estados.

INSTITUTO DE FOMENTO DE HIPOTECAS ASEGURADAS - FHA**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2011 y 2010

	2011	2010
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Utilidad neta del año	Q 40,209,250	Q 30,393,891
<i>Partidas en conciliación entre la utilidad neta y el efectivo neto provisto por actividades de operación</i>		
Pérdida estimada en reclamos del seguro de hipoteca	28,251,516	23,250,402
Revaluación de activos fijos	12,645,625	-
Depreciaciones y amortizaciones	1,778,716	1,591,077
Provisión para indemnizaciones	1,500,866	1,188,230
Donación de activos fijos	60,662	-
	84,446,635	56,423,600
Cambios netos en activos y pasivos- Flujos de efectivo obtenidos por disminución de activos y aumento de pasivos-		
Reclamos aprobados por pagar	58,441,273	39,015,503
Inmuebles vendidos y escriturados	3,860,500	-
Créditos diferidos	2,479,319	3,218,154
Otras cuentas por pagar	410,188	-
Acredores varios	67,769	-
Cargos diferidos	53,023	-
Utilidades diferidas	-	226,056
	65,312,071	42,459,713
Van...	Q 149,758,706	Q 98,883,313

INSTITUTO DE FOMENTO DE HIPOTECAS ASEGURADAS - FHA**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2011 y 2010

	2011		2010	
	Q		Q	
Vienen...	149,758,706		98,883,313	
<i>Flujos de efectivo utilizados para aumento de activos y disminución de pasivos-</i>				
Derechos sobre inmuebles por reclamos aprobados	(72,301,410)		(47,299,585)	
Inmuebles adjudicados	(12,130,053)		(7,499,980)	
Intereses sobre inversiones	(811,288)		-	
Obligaciones inmediatas	(524,510)		(1,531,461)	
Pago de indemnizaciones	(476,304)		(290,602)	
Utilidades diferidas	(282,854)		-	
Cuentas por cobrar	(18,325)		(52,165)	
Inmuebles vendidos y escriturados	-		(3,909,700)	
Otras cuentas por pagar	-		(884,505)	
Otras operaciones en moneda extranjera	-		(718,446)	
Acreedores varios	-		(548,422)	
Prestaciones laborales	-		(89,301)	
Cargos diferidos	-		(24,254)	
Otras obligaciones	-		(13,131)	
	(86,544,744)		(62,861,551)	
<i>Efectivo neto obtenido de las actividades de operación</i>	63,213,962		36,021,762	
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:				
Aumento neto en inversiones	(47,585,786)		(27,150,138)	
Adquisiciones de inmuebles y muebles	(13,491,811)		(1,331,327)	
<i>Efectivo neto aplicado a las actividades de inversión</i>	(61,077,597)		(28,481,465)	
AUMENTO NETO DE EFECTIVO	2,136,365		7,540,297	
EFECTIVO al inicio del año	10,038,408		2,498,111	
EFECTIVO, al final del año	Q 12,174,773		Q 10,038,408	

Las notas a los estados financieros deben leerse conjuntamente con estos estados.

INSTITUTO DE FOMENTO DE HIPOTECAS ASEGURADAS –FHA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010

1. Breve historia del Instituto

El Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas –FHA (el "Instituto") fue constituido en junio de 1961 mediante el decreto No. 1448 del Congreso de la República de Guatemala, por plazo indefinido. El objetivo principal del Instituto es promover el financiamiento bancario para la adquisición de viviendas, a través de la emisión de seguros de hipoteca.

2. Unidad monetaria

El Instituto mantiene sus registros contables en quetzales (Q), moneda oficial de la República de Guatemala, cuya cotización con relación al dólar de los Estados Unidos de América al 31 de diciembre de 2011 y 2010 en el mercado bancario era de Q 7.81 y Q 8.01 por US\$ 1.00, respectivamente.

3. Principales políticas contables

(a) Bases de presentación

Las políticas y prácticas contables utilizadas por el Instituto, así como la presentación de sus estados financieros corresponden a las incluidas en el Manual de Instrucciones Contables para el Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas –FHA y otras disposiciones aprobadas por la Superintendencia de Bancos de Guatemala –SIB, entidad que tiene a su cargo la inspección y vigilancia del sistema financiero de Guatemala. Dichas instrucciones y disposiciones son de observancia obligatoria para el Instituto. Sin embargo, éstas contienen ciertas diferencias respecto a las Normas Internacionales de Información Financiera –NIIF que fueron adoptadas por el Colegio de Contadores Públicos y Auditores de Guatemala como los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en el País, las cuales se indican a continuación:

- i. Los ingresos devengados en concepto de intereses sobre inversiones en títulos valores se reconocen como producto hasta que son efectivamente percibidos, registrándose provisionalmente en una cuenta de utilidades diferidas, excepto por los intereses sobre bonos emitidos o documentos expedidos por el Banco de Guatemala y valores de otros emisores que determine la Junta Monetaria cuyos fondos de amortización controle el Banco de Guatemala, los cuales se registran como producto cuando son devengados, las Normas Internacionales de Información Financiera –NIIF, requieren que los productos financieros se reconozcan por el método de lo devengado.

- ii. Las inversiones en valores emitidos por el Estado de Guatemala, Banco de Guatemala y entidades financieras del país se registran a su costo de adquisición, sin considerar su valor neto de realización, las Normas Internacionales de Información Financiera –NIIF, requieren valuar tales inversiones a su valor de mercado, según la intención de negociación.
- iii. Las rectificaciones a los ingresos y gastos de ejercicios anteriores resultantes de una corrección de errores contables, se registran como parte de los gastos extraordinarios del año en que se efectúa la rectificación; sin embargo, las Normas Internacionales de Información Financiera –NIIF requieren que la entidad corrija los errores materiales de períodos anteriores, de forma retroactiva, en los primeros estados financieros formulados después, de haberlos descubiertos:
 - a. Reexpresando la información comparativa para el período o periodos anteriores en los que originó el error; o
 - b. Si el error ocurrió con anterioridad al periodo más antiguo para el que se presenta información, reexpresando los saldos iniciales de activos, pasivos y patrimonio para dicho período.

El error correspondiente a un periodo anterior se corregirá mediante reexpresión retroactiva, salvo que sea impracticable determinar los efectos en cada período específico o el efecto acumulado del error.

(b) Inmuebles y muebles

Los inmuebles y muebles se registran al costo de adquisición. Las mejoras y reparaciones importantes que prolongan la vida útil de los bienes se capitalizan mientras que las reparaciones menores y mantenimiento se cargan contra los resultados del período.

Las depreciaciones se calculan bajo el método de línea recta aplicando los siguientes porcentajes:

Bienes muebles	20%
Equipo de cómputo	33.33%
Sistemas informáticos	33.33%
Inmuebles	5%
Vehículos	20%
Biblioteca	20%

(c) Inmuebles adjudicados (Ver Nota 8)

Los inmuebles adjudicados corresponden a viviendas que el Instituto recibe en virtud de acción judicial promovida por la entidad aprobada contra sus deudores, y por los cuales liquida el seguro de hipoteca. El costo de los mismos corresponde al valor de las liquidaciones canceladas a las entidades aprobadas. La estimación por pérdida en Inmuebles adjudicados se registra por la diferencia entre el costo del inmueble (valor pagado por el reclamo del seguro) y el avalúo de la vivienda efectuado por el Instituto.

(d) Derechos sobre inmuebles por reclamos aprobados (Ver Nota 9)

En la cuenta Derechos sobre Inmuebles por Reclamos Aprobados, se registran provisionalmente los saldos de las obligaciones hipotecarias por incumplimiento de los deudores, cuyos reclamos han sido aprobados con crédito a la cuenta de pasivo Reclamos Aprobados por Pagar. Con la finalidad de provisionar los gastos de escrituración por traspaso, el valor de los reclamos se determina siguiendo el procedimiento de cálculo de preliquidación, el cual consiste en determinar el saldo de capital e intereses adeudados por el deudor hipotecario a la entidad aprobada, más gastos notariales de Q 3,000 y un 12% sobre el precio de venta (correspondiente al Impuesto al Valor Agregado que se deriva del traslado de dominio del inmueble a favor del Instituto).

(e) Primas de seguro de hipotecas y otros (Ver Nota 17)

Los ingresos por primas se cobran por anticipado registrándose en la cuenta productos percibidos no devengados, los mismos se registran como productos de operación cuando se devengan. La prima del seguro de hipoteca aplicada durante los años 2011 y 2010 fue del 1% anual sobre los saldos del capital de los préstamos hipotecarios, la cual es recaudada por los bancos.

(f) Indemnización de empleados

De conformidad con el Código de Trabajo de la República de Guatemala, el Instituto tiene la obligación de pagar indemnización sobre la base de un mes de sueldo más la parte proporcional de aguinaldo y bono 14 por cada año de trabajo, a los empleados que se retiran bajo ciertas circunstancias.

La política del Instituto es pagar indemnización universal a sus empleados y cargar a la provisión los pagos de indemnizaciones al momento de efectuarlos. Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, el pasivo registrado por el Instituto por este concepto ascendía a Q 12,678,638 y Q 11,654,075, respectivamente, el cual cubre en su totalidad la contingencia máxima por este concepto (Nota 14).

(g) Capital Contable

La Administración del Instituto registra bajo este título los nombres de cuentas que para el efecto se incluyen en el Manual de Instrucciones Contables emitido por la Superintendencia de Bancos para Entidades como el FHA, para el registro de sus operaciones.

Para el caso del Instituto se utiliza el nombre Capital Contable, para identificar su Patrimonio, el cual se conforma con el Capital inicial Aportado, y las Utilidades Acumuladas (Reservas de Capital) que durante la vida de la Institución ha venido acumulando. Para los años 2011 y 2010 los resultados de operación de cada uno de estos años incrementan el monto del Patrimonio neto del Instituto en las sumas de Q 40,209,250 y Q 30,393,891, respectivamente.

Siendo el Instituto una Entidad no lucrativa, no puede repartir dividendos por lo que el total del Patrimonio Acumulado al 31 de diciembre de 2011 y 2010 representa el principal respaldo de las operaciones financieras que de acuerdo con su Ley Orgánica realiza.

(h) Instrumentos financieros

Se conoce como instrumentos financieros a cualquier contrato que origine un activo financiero en una entidad y a la vez un pasivo financiero o instrumento patrimonial en otra entidad. Los instrumentos financieros incluyen, entre otros, las primas de seguro de hipoteca por cobrar, las inversiones, cuentas por pagar y las obligaciones por inmuebles pendientes de adjudicar.

Inversiones

El portafolio de inversiones comprende títulos valores para la venta y para su vencimiento.

- Títulos para la venta

El registro contable inicial se efectúa al costo de adquisición, sin considerar las comisiones y otros recargos similares incurridos en la compra. Las compras y ventas se registran contablemente en la fecha de la transacción.

- Títulos valores para su vencimiento

El registro contable inicial se efectúa al costo de adquisición, sin considerar las comisiones y otros cargos similares incurridos en la compra. El valor contable de éstas inversiones se determina por el método del costo amortizado. Las compras y los vencimientos se registran contablemente en la fecha de la transacción.

(i) Deterioro de activos financieros

Un activo financiero o un grupo de activos financieros estará deteriorado, y se habrá producido una pérdida por deterioro del valor si, y solo si, existe evidencia objetiva del deterioro como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo (un “evento que causa la pérdida”), y ese evento o eventos causantes de la pérdida tengan un impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero o del grupo de activos financieros, que pueda ser estimado con fiabilidad.

i. Activos financieros registrados al costo amortizado:

Cuando el Instituto determina que ha incurrido en una pérdida por deterioro en el valor de los activos financieros registrados al costo amortizado, estima el importe de la pérdida como la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros descontados con la tasa de interés efectiva original del activo financiero, deduce la pérdida del valor registrado del activo y reconoce la pérdida en los resultados del año en que ocurre.

ii. Activos financieros disponibles para la venta:

Cuando el Instituto determina que ha incurrido en una pérdida por deterioro en el valor de los activos financieros disponibles para la venta, estima el importe de la pérdida como la diferencia entre el importe en libros del activo financiero y el valor razonable actual menos cualquier pérdida por deterioro del valor de ese activo financiero previamente reconocido en los resultados del período, deduce de la pérdida del valor registrado del activo y reconoce la pérdida en los resultados del año en que ocurre.

(j) Pasivos financieros

Los pasivos financieros son dados de baja por el Instituto cuando la obligación ha sido pagada o cancelada o bien su exigencia haya expirado. Cuando un pasivo financiero es reemplazado por otro pasivo financiero, el Instituto cancela el original y reconoce el nuevo. Las diferencias que se pudieran producir de tales reemplazos son reconocidas en los resultados del año en que ocurra.

(k) Administración de Riesgo.

La Administración integral de riesgos es el proceso de identificar, medir, monitorear, controlar, prevenir y mitigar los riesgos de crédito, de liquidez, de mercado, operacional, país y otros inherentes al negocio, así como evaluar su exposición total a los riesgos.

La Administración integral de riesgos comprende los siguientes:

Riesgo de crédito

Es el riesgo de que el deudor o emisor de un activo financiero propiedad del Instituto no cumpla, con el pago del adeudo en los términos y condiciones pactados.

Para mitigar el riesgo de crédito, las políticas de administración de riesgo del Instituto, establecen límites de concentración por deudor. Adicionalmente se realiza un análisis de la condición financiera de los deudores.

Riesgo de contraparte

Es el riesgo de que una contraparte incumpla en la liquidación de transacciones de compra y venta de títulos valores u otros instrumentos por parte de otros participantes de los mercados de valores.

Las políticas de administración de riesgo señalan límites de contraparte, que determinan, en cada momento el monto máximo de exposición neta a transacciones por liquidar que el Instituto puede tener con una contraparte. La Administración es responsable de identificar a aquellas contrapartes aceptables, teniendo en cuenta la trayectoria de cada contraparte respecto del cumplimiento de sus obligaciones, así como de indicadores sobre su capacidad y disposición para cumplir a cabalidad en el futuro.

Riesgo de mercado

Es el riesgo de que el valor de un activo financiero del Instituto se reduzca por causa de cambios en las tasas de interés, en las tasas de cambio monetario, en los precios accionarios y otras variables financieras, así como la reacción de los participantes de los mercados de valores a eventos políticos y económicos.

La política de administración de riesgo dispone el cumplimiento con límites por instrumento financiero, límites respecto del monto máximo de pérdidas para el cierre de las posiciones y la protección del capital por medio de manejo del riesgo de la tasa de interés.

Riesgo de liquidez y financiamiento

Consiste en el riesgo de que el Instituto no pueda cumplir con todas sus obligaciones por causa entre otros de la reducción en el valor de las inversiones, la excesiva concentración de pasivos en una fuente en particular, el descalce entre activos y pasivos, la falta de liquidez de los activos, o el financiamiento de activos a largo plazo con pasivos a corto plazo.

Riesgo de lavado de activos y financiamiento del terrorismo

Consiste en el riesgo de que los servicios y productos del Instituto se utilicen para el encubrimiento de actividades ilícitas, de modo que puedan ser usados sin que se detecte la actividad ilegal que lo produce. Esto no solo puede tener implicaciones sancionatorias o amonestaciones por incumplimiento de la Ley vigente contra el Lavado de Dinero y Otros Activos y la Ley para Prevenir y Reprimir el Financiamiento del Terrorismo, sino que también implica riesgo reputacional.

El Instituto minimiza este riesgo, por medio de las funciones que realiza el oficial de cumplimiento, quien verifica la adecuada aplicación de las políticas de “Conozca a su Cliente y Conozca a su Empleado” las cuales comprenden el establecimiento de programas, normas y procedimientos desarrollados por el Instituto para la detección y prevención del lavado de dinero y del financiamiento del terrorismo, que ha implicado el establecimiento de políticas, procedimientos y controles para la detección de actividades sospechosas o ilícitas.

Riesgo tecnológico

Es el riesgo de que la interrupción, alteración o falla de la infraestructura tecnológica, sistemas de información, bases de datos y procesos de tecnología de información provoquen pérdidas financieras al Instituto.

Con fecha 10 de agosto de 2011, la Junta Monetaria emitió la resolución JM-102-2011 “Reglamento para la Administración del Riesgo Tecnológico” que tiene por objeto establecer los lineamientos para identificar, medir, monitorear, controlar, prevenir y mitigar el riesgo tecnológico.

Riesgo operacional

Es la contingencia de que el Instituto incurra en pérdidas debido a la inadecuación o a fallas de procesos, de personas, de los sistemas internos, o bien a causa de eventos externos.

Riesgo país

Es la contingencia de que el Instituto incurra en pérdidas asociadas con el ambiente económico, social y político del país donde el deudor o contraparte tiene su domicilio y/o sus operaciones, incluye los riesgos soberano, político y de transferencia

4. Disponibilidades

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, las disponibilidades del Instituto se integraban así:

	2011		2010	
<i>Efectivo-</i>				
Caja chica	Q	14,000	Q	24,000
Caja fondo fijo receptoría		100		100
		<u>14,100</u>		<u>24,100</u>
<i>Bancos -</i>				
Moneda nacional				
Depósitos a la vista -				
Banco G&T Continental, S. A.		2,662,843		6,581,742
Banco de Desarrollo Rural, S. A.		-		2,302,741
Depósitos de ahorro -				
Banco G&T Continental, S. A.		9,251,336		967,698
		<u>11,914,179</u>		<u>9,852,182</u>
Moneda extranjera				
Depósitos a la vista -				
Banco G&T Continental, S. A.		246,494		162,127
a/	Q	12,174,773	Q	10,038,408

a/ El exceso de liquidez del año 2011 y 2010, obedece a la proyección que se preparó por parte de la Administración para los pagos a efectuarse en los primeros dos meses del año.

5. Inversiones temporales

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, el Instituto tenía inversiones en valores constituidos en depósitos a plazo de la siguiente manera:

	2011		2010	
<i>Moneda nacional -</i>				
Banco de Desarrollo Rural, S. A.	Q	100,200,000	Q	93,200,000
Banco G & T Continental, S. A.		99,000,000		89,500,000
Banco Industrial, S. A.		92,177,500		87,177,500
Banco Reformador, S. A.		31,500,000		36,500,000
Banco de América Central		5,000,000		-
		<u>327,877,500</u>		<u>306,377,500</u>
<i>Moneda extranjera -</i>				
Banco G & T Continental, S. A.		4,413,119		4,327,333
	Q	332,290,619	Q	310,704,833

6. Productos por cobrar

Los productos por cobrar al 31 de diciembre de 2011 y 2010 se integraban así:

	2011	2010
Interese sobre valores de instituciones		
Financieras	Q 434,018	Q 366,963
Prima de seguro de hipotecas	3,672	1,877
Otros	38,892	63,075
	<u>Q 476,582</u>	<u>Q 431,915</u>

7. Inversiones a largo plazo

Al 31 de diciembre de 2011, las inversiones a largo plazo correspondían a títulos valores del Gobierno Central –CERTIBONOS, por Q 26,000,000, con vencimiento entre julio y septiembre del 2026, devengando tasas de interés entre el 9 y 10% anual.

8. Inmuebles adjudicados

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, este rubro se integraba como sigue:

	2011	2010
Inmuebles adjudicados -		
Inmuebles disponibles <u>a/</u>	Q 61,155,218	Q 58,652,587
Menos-		
Estimación por pérdida en inmuebles adjudicados	(3,049,690)	(2,725,379)
	<u>58,105,528</u>	<u>55,927,208</u>
Inmuebles vendidos por escriturar	16,486,761	17,348,372
	<u>Q 74,592,289</u>	<u>Q 73,275,580</u>

a/ El movimiento de la cuenta inmuebles disponibles para la venta al 31 de diciembre de 2011 y 2010 es el siguiente:

	2011	2010
Saldo inicial	Q 58,652,586	Q 59,926,112
Más -		
Liquidaciones pagadas	117,068,165	107,040,347
Desistimientos de compra	3,230,100	1,881,749
	<u>120,298,265</u>	<u>108,922,096</u>
Menos -		
Inmuebles vendidos <u>b/</u>	117,795,633	110,195,621
Saldo final	<u>Q 61,155,218</u>	<u>Q 58,652,587</u>

- b/** El valor egresado por concepto de inmuebles vendidos corresponde al valor en que se pagó la liquidación, sin embargo estos valores varían al momento de la venta. El movimiento muestra una disminución de la cuenta debido a que el valor por concepto de inmuebles vendidos fue mayor al valor pagado en las liquidaciones de seguro de hipoteca.

A continuación se presenta el movimiento de los casos de inmuebles disponibles durante el año 2011:

	Casos
Número de casos al inicio del año	211
(+) Liquidaciones pagadas durante el año 2011	423
(+) Desistimientos de compra durante el 2011	12
(-) Inmuebles vendidos durante el año 2011	(440)
Número de casos al final del año	206

9. Derechos sobre inmuebles por reclamos aprobados

En esta cuenta se registran los reclamos del seguro de hipoteca presentados por las entidades aprobadas ante el Instituto por el incumplimiento de los deudores. Su registro se realiza con base en la autorización de la Gerencia del Instituto para hacer efectiva la cobertura del seguro. El valor de cada reclamo se determina como se indica en la Nota 3 (d).

La contra cuenta que se utiliza para el registro de los derechos sobre inmuebles por reclamos aprobados es "Reclamos Aprobados por Pagar". Estas cuentas se regularizan al momento de efectuar el desembolso y adjudicar el inmueble al Instituto. Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, los derechos sobre inmuebles por reclamos aprobados se integraban como sigue:

	2011	2010
Banco de Desarrollo Rural, S. A.	Q 59,205,168	Q 28,672,043
Banco G&T Continental, S. A.	53,683,009	50,357,412
Banco Industrial, S. A.	48,772,684	39,215,873
Banco Agromercantil de Guatemala	43,193,010	34,176,264
Citibank de Guatemala, S. A.	31,504,353	22,395,218
Banco Reformador, S. A.	17,896,699	13,893,731
Banco Crédito Hipotecario Nacional	6,671,254	1,796,903
Vivi-Banco, S. A.	1,529,242	1,412,192
Banco Trabajadores	1,440,146	1,440,146
Financiera Credicorp, S. A.	1,310,403	1,234,892
Financiera San Miguel, S. A.	957,132	-
Trento, S. A.	764,845	1,476,467
Van...	Q 266,927,945	Q 197,868,044

	2011	2010
Vienen...	Q 266,927,945	Q 197,868,044
Banco Promérica, S. A.	637,497	399,255
Financiera Consolidada	334,616	334,616
Banco Americano, S. A.	309,672	370,911
Financiera Guatemalteca, S. A.	-	331,210
Multicaja, S. A.	-	219,466
Reclamos aprobados por pagar a/	Q 268,209,730	Q 209,768,458
Menos -		
Estimación por pérdida en reclamo de seguros de hipoteca b/	(18,607,542)	(15,029,507)
	Q 249,602,188	Q 194,738,950

a/ El movimiento de los años 2011 y 2010 fue el siguiente:

	2011	2010
<i>Moneda Nacional</i>		
Saldo al inicio del año	Q 209,768,458	Q 170,752,954
Reclamos aprobados recibidos	186,547,245	150,076,837
	396,305,862	320,829,791
Reclamos pagados	(128,124,476)	(112,626,585)
Saldo al final del año	268,209,730	208,203,206
<i>Moneda extranjera</i>		
Reclamos aprobados	-	1,565,252
	Q 268,209,730	Q 209,768,458

b/ En esta cuenta se registra la diferencia desfavorable entre el valor estimado del reclamo de seguro de hipoteca aprobado y el avalúo del inmueble realizado por el Instituto.

Para los años 2011 y 2010 el movimiento de estimación por pérdida en reclamo de seguros de hipoteca fue el siguiente:

	2011	2010
Saldo Inicial	Q 15,029,507	Q 12,480,639
Adiciones	28,211,912	23,289,973
Bajas	(24,633,877)	(20,741,105)
Saldo final	Q 18,607,542	Q 15,029,507

10. Inmuebles vendidos y escriturados pendientes de cobro

En este rubro se registran los inmuebles ya vendidos que están pendientes de ser escriturados, al 31 de diciembre de 2011 y 2010 se integraba de la siguiente manera:

	2011		2010	
<i>En el año</i>				
Banco de Desarrollo Rural	Q	1,735,300	Q	5,595,800
<i>A más de un año</i>				
Banco Agrícola Mercantil		86,980		86,980
	Q	1,822,280	Q	5,682,780

11. Inmuebles y muebles

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, el saldo de esta cuenta se integraba de la siguiente manera: (Cifras expresadas en quetzales)

Año 2011

Descripción	Saldo 31/12/2010	Adiciones	Bajas	Saldo 31/12/2011
Edificios	7,539,265	-	-	7,539,265
Mobiliario y equipo	2,912,454	112,040	166,242	2,858,252
Incremento por revaluación <u>a/</u>	3,208,806	12,645,624	-	15,854,430
Vehículos	2,409,913	295,370	-	2,705,283
Terrenos	278,694	-	-	278,694
Biblioteca	27,775	-	102	27,673
Equipo de cómputo	2,726,428	389,132	-	3,115,560
Programas informáticos	1,396,160	20,900	5,000	1,412,060
Otros	230,960	28,745	868	258,837
Total Costo	20,730,455	13,491,811	172,212	34,050,054
		Bajas	Adiciones	
(-) Depreciación acumulada	(10,461,257)	111,551	1,896,409	(12,246,115)
	<u>10,269,198</u>			<u>21,803,939</u>

Año 2010

<u>10,519,716</u>	<u>10,269,198</u>
-------------------	-------------------

a/ Con fecha 19 de agosto del 2011, se efectuó revaluación del terreno e inmuebles, a través de una firma profesional, registrándose el incremento del mismo como revaluación de inmuebles.

12. Obligaciones inmediatas

Las obligaciones inmediatas al 31 de diciembre de 2011 y 2010, se integraban de la siguiente manera:

	2011		2010	
Depósitos por realización de inmuebles	Q	1,501,221	Q	1,971,972
Ingresos por aplicar <u>a/</u>		893,016		969,962
Reintegro a entidades aprobadas		23,187		-
	Q	2,417,424	Q	2,941,934

a/ Se integra como se muestra a continuación:

	2011		2010	
Pagos a cuenta por inspecciones y derechos de solicitud	Q	876,162	Q	968,841
Primas de seguro		16,594		-
Otros		260		1,121
	Q	893,016	Q	969,962

13. Acreedores varios

Su integración al 31 de diciembre de 2011 y 2010, es la siguiente:

	2011		2010	
Primas en depósito por seguro en Trámite -				
Banco de Desarrollo Rural, S. A.	Q	1,900,377	Q	1,878,961
Banco Industrial, S. A.		258,104		543,485
Banco Agromercantil de Guatemala, S. A.		725,834		262,326
Banco Reformador, S. A.		178,717		187,372
Banco del Café, S. A.		152,919		155,862
Banco G & T Continental, S. A.		81,502		69,153
Banco Citibank de Guatemala		54,786		63,564
Crédito Hipotecario Nacional		26,598		39,683
Banco de los Trabajadores, S. A.		10,726		14,287
Multicaja, S. A.		2,655		4,816
Banco Inmobiliario, S. A.		4,666		1,822
Financiera Credicorp, S. A.		1,570		1,570
Vivi-Banco		922		922
Banco Americano		-		725
Financiera Consolidada, S. A.		2,329		-
Otros		888,986		998,375
	Q	4,290,691	Q	4,222,922

14. Prestaciones laborales

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, esta cuenta se integraba como sigue:

	2011	2010
Indemnizaciones [Nota 3 (f)]	Q 12,678,638	Q 11,654,075
Bonificación anual Decreto 42-92	354,104	346,343
Bonificación vacacional	193,366	190,415
Bonificación por productividad y eficiencia	667,430	267,954
	<u>Q 13,893,538</u>	<u>Q 12,458,787</u>

15. Créditos diferidos

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, esta cuenta se integraba por las primas del seguro de hipotecas percibidas no devengadas, las cuales se devengarán en los plazos siguientes:

	2011	2010
Primas con diferimiento a 1 año	Q 34,976,974	Q 32,486,089
Primas con diferimiento a 2 años	1,125	12,691
	<u>Q 34,978,099</u>	<u>Q 32,498,780</u>

16. Capital aportado

El capital aportado del Instituto está constituido por una aportación del Gobierno de la República de Guatemala por Q 900,000, autorizado mediante el decreto No. 1448 del Congreso de la República de Guatemala, de fecha 19 de julio de 1961.

17. Productos de operación

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2011 y 2010, el Instituto obtuvo sus ingresos operativos de las siguientes fuentes:

	2011	2010
Adjudicación de inmuebles en pago de seguro de hipoteca	Q 117,068,164	Q 107,040,346
Emisión y administración de seguro	72,546,013	66,305,502
Venta de inmuebles adjudicados	7,688,535	5,348,868
Rectificación a estimaciones de la operación de seguro de hipoteca	2,885,749	3,341,727
	<u>Q 200,188,461</u>	<u>Q 182,036,443</u>

18. Gastos de operación

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2011 y 2010, el Instituto incurrió en los siguientes gastos de operación:

	2011	2010
Pago de seguros	Q 117,068,164	Q 107,040,346
Pérdida en venta y administración de inmuebles adjudicados	27,118,310	27,867,106
Pérdida en derechos sobre inmuebles por reclamos	9,814,403	7,768,071
Pérdida en inmuebles adjudicados	3,413,648	4,752,263
	<u>Q 157,414,525</u>	<u>Q 147,427,786</u>

19. Gastos de administración

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2011 y 2010, el Instituto incurrió en los siguientes gastos de administración:

	2011	2010
Prestaciones laborales	Q 8,956,069	Q 9,398,499
Sueldos	8,931,034	8,443,438
Servicios generales	4,352,585	3,589,471
Depreciaciones	1,757,297	1,581,844
Honorarios profesionales	1,960,489	1,485,001
Materiales y suministros	1,132,553	949,997
Dietas y gastos de representación	602,600	719,600
Atenciones sociales	472,822	688,713
Cuotas institucionales	605,779	561,009
Viáticos	261,810	393,598
Otros menores	21,422	9,232
	<u>Q 29,054,460</u>	<u>Q 27,820,402</u>

20. Productos y gastos financieros –Neto

Durante los años 2011 y 2010, los productos financieros se obtuvieron de la siguiente manera:

	2011		2010	
Intereses sobre valores de instituciones financieras	Q	25,280,158	Q	23,854,851
Intereses sobre valores de Gobierno Central		811,288		-
Derecho sobre inmuebles por reclamos aprobados e inmuebles		204,178		110,632
Intereses sobre depósitos de ahorro		132,195		40,784
Otros		46,926		42,609
	Q	26,474,745	Q	24,048,876

21. Impuestos

De acuerdo al Artículo 31 de la Ley del FHA, Decreto 1448 del Congreso de la República de Guatemala, el Instituto está exonerado:

- a) De toda clase de impuestos, arbitrios, tasas y contribuciones fiscales, directos o indirectos, establecidos o que en el futuro se establezcan, y de arbitrios municipales sobre sus bienes, muebles o inmuebles, rentas o ingresos de cualquier clase sobre los actos, contratos o negocios que celebre, cuando el pago pudiera corresponderle.
- b) De toda clase de impuestos y contribuciones o tasas fiscales, presentes o futuras, y de arbitrios, tasas municipales sobre la emisión, inscripciones, negociación, pago de capital e intereses, liquidación, conversión de las cédulas hipotecarias, bonos, certificados, letras, notas y demás valores que emita y sobre las operaciones de compra y venta de bienes y valores en general, cuando el pago pudiera corresponderle.
- c) De toda clase de derechos, tasas e impuestos, contribuciones y recargos que pesen o lleguen a pesar sobre los artículos que importe, siempre que se destinen exclusivamente a la organización, instalación y labores de sus oficinas o dependencias; y
- d) Del pago de tasas postales y de telecomunicaciones.

Gozará, además, de las exenciones fiscales que la ley otorga u otorgue a los bancos.

22. Cuentas de orden

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, las cuentas de orden se integraban de la siguiente manera:

	2011	2010
Responsabilidad por seguros de hipotecas emitidos <u>a/</u>	Q 7,259,436,374	Q 6,693,258,147
Sobre seguro de activos propios	105,501,337	83,150,222
Seguros emitidos en moneda extranjera <u>a/</u>	30,916,827	32,169,716
Plan de pensiones y seguros del personal del –FHA <u>b/</u>	26,490,782	23,719,892
Notas de cobro a entidades aprobadas	148,197	25,334
Otros menores	14,924	45,398
	<u>Q 7,422,553,185</u>	<u>Q 6,832,368,709</u>

a/ Estos montos corresponden al total de seguros de hipoteca y resguardos de asegurabilidad vigentes emitidos por el Instituto a las distintas entidades aprobadas.

Los resguardos de asegurabilidad fueron registrados hasta en el año 2006.

b/ Este saldo corresponde al capital total del plan de pensiones, el cual se integra por aportaciones mensuales del Instituto y de los trabajadores en un 11.76% y 5.04%, respectivamente, sobre los sueldos pagados.