



Contadores públicos y
consultores gerenciales

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

ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011

JUNTO CON

**NUESTRO INFORME COMO
AUDITORES INDEPENDIENTES**



RECIBIDO
28 ENE. 2013
GERENCIA
FIRMA: _____ HORA: _____

**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 2012 y 2011, y los correspondientes estados de resultados, de movimientos del capital contable 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 conformidad como lo establece el Manual de Instrucciones Contables para el Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas – FHA emitido por la Junta Monetaria a propuesta de la Superintendencia de Bancos de Guatemala incluidas en la Nota 3(a) de 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 en 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, y con las disposiciones legales correspondientes, y las reglamentarias emitidas por las autoridades encargadas de la Vigilancia e Inspección y Regulación del Sistema Financiero nacional. Dichas 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 lo apropiado 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 de auditoría.

Opinión

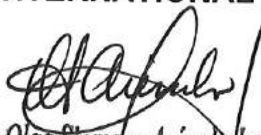
En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera del Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas –FHA, al 31 de diciembre de 2012 y 2011, el resultado de sus operaciones, los movimiento de capital contable 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 emitidas por la Junta Monetaria a propuesta de la Superintendencia de Bancos de Guatemala.

Base contable

Los estados financieros del Instituto se preparan con base en el Manual de Instrucciones Contables antes referido, el cual difiere en algunos aspectos con las Normas Internacionales de Información Financiera –NIIF que se explican en la Nota 3 (a) de los estados financieros.

ARÉVALO PÉREZ, IRALDA Y ASOCIADOS, S. C.

Firma Miembro de
PKF INTERNATIONAL LIMITED


Lic. Olga Stomora Arévalo Iralda
Contador Público y Auditor
Colegiado No CPA-1914

Guatemala, C. A.,
11 de enero de 2013.

INSTITUTO DE FOMENTO DE HIPOTECAS ASEGURADAS - FHA

BALANCES GENERALES

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011

ACTIVO	2012	2011	PASIVO Y CAPITAL CONTABLE	2012	2011
DISPONIBILIDADES (Nota 4)	Q 12,384,679	Q 12,174,773	EXIGIBILIDADES:		
INVERSIONES (Nota 5)	368,511,121	332,290,619	Obligaciones inmediatas (Nota 12)	Q 2,394,832	Q 2,417,424
CUENTAS POR COBRAR:			Acreedores varios (Nota 13)	3,868,666	4,290,690
Intereses por cobrar	824,548	811,288	Otras obligaciones	688,453	7,201
Productos por cobrar (Nota 6)	582,401	476,582		6,951,951	6,715,315
Cuentas por liquidar	86,455	70,070	RECLAMOS APROBADOS POR PAGAR (Nota 9)	272,514,902	268,209,730
Deudores	23,568	22,500	PRESTACIONES LABORALES (Nota 14)	12,502,766	13,893,538
	1,516,972	1,380,440	CREDITOS DIFERIDOS (Nota 15)	39,399,771	34,978,099
INVERSIONES A LARGO PLAZO (Nota 7)	26,000,000	26,000,000	Total de pasivo	331,369,390	323,796,682
INMUEBLES ADJUDICADOS - Neto (Nota 8)	92,159,428	74,592,289	UTILIDADES DIFERIDAS		
DERECHOS SOBRE INMUEBLES POR			Productos devengados no percibidos (Nota 6)	582,401	476,582
RECLAMOS APROBADOS - Neto (Nota 9)	254,323,980	249,602,188	Ganancia no realizada en ventas de inmuebles	606,172	893,799
				1,188,573	1,370,381
INMUEBLES VENDIDOS Y ESCRITURADOS			CAPITAL CONTABLE:		
PENDIENTES DE COBRO (Nota 10)	6,765,500	1,822,280	Capital aportado (Nota 16)	900,000	900,000
INMUEBLES Y MUEBLES - Neto (Nota 11)	20,976,072	21,803,939	Revaluación de activos fijos	15,297,980	15,715,317
CARGOS DIFERIDOS	527,021	589,421	Utilidades acumuladas	378,473,569	338,264,319
			Utilidad neta del año	55,935,261	40,209,250
Total de activo	Q 783,164,773	Q 720,255,949	Total de capital contable	450,606,810	395,088,886
			Total de pasivo y capital contable	Q 783,164,773	Q 720,255,949
			CUENTAS DE ORDEN (Nota 22)	Q 8,369,584,403	Q 7,422,553,185

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 2012 y 2011

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
PRODUCTOS DE OPERACIÓN (Nota 17)	Q 246,952,710	Q 200,188,461
GASTOS DE OPERACIÓN (Nota 18)	(192,073,375)	(157,414,525)
<i>Margen operacional bruto del seguro</i>	54,879,335	42,773,936
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN (Nota 19)	28,623,586	29,054,460
<i>Margen operacional neto del seguro</i>	26,255,749	13,719,476
PRODUCTOS Y GASTOS FINANCIEROS (Nota 20)	29,294,695	26,474,745
<i>Margen operacional y financiero neto del seguro</i>	55,550,444	40,194,221
OTROS PRODUCTOS Y GASTOS		
Productos	735,470	353,994
Gastos	(350,653)	(338,965)
Ganancia (Pérdida) extraordinaria	384,817	15,029
Utilidad antes Impuestos	55,935,261	40,209,250
IMPUESTOS (Nota 21)	-	-
UTILIDAD NETA DEL AÑO	Q 55,935,261	Q 40,209,250

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 2012 y 2011

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
CAPITAL APORTADO		
Saldo al inicio y final del año	Q 900,000	Q 900,000
REVALUACIÓN DE ACTIVOS FIJOS		
Saldo al inicio del año	15,715,317	3,208,806
Más -		
Incremento por revaluación de terrenos	-	4,298,893
Incremento por revaluación de inmuebles	-	8,346,732
Menos -		
Depreciación de inmuebles	(417,337)	(139,114)
Saldo al final del año	15,297,980	15,715,317
UTILIDADES ACUMULADAS		
Saldo al inicio del año	338,264,319	307,870,428
Más -		
Traslado de utilidad neta del año anterior	40,209,250	30,393,891
Saldo al final del año	378,473,569	338,264,319
UTILIDAD NETA DEL AÑO		
Saldo al inicio del año	40,209,250	30,393,891
Más (menos) -		
Traslado a utilidades acumuladas	(40,209,250)	(30,393,891)
Utilidad neta del año	55,935,261	40,209,250
Saldo al final del año	55,935,261	40,209,250
TOTAL DE CAPITAL CONTABLE	Q 450,606,810	Q 395,088,886

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 2012 y 2011

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Ingresos		
Cobro de primas	Q 75,637,750	Q 66,423,116
Derechos e inspecciones	10,907,020	8,981,486
Venta de inmuebles adjudicados	119,539,139	114,858,777
Otros productos por emisión y administración de seguros	566,749	578,850
Egresos		
Pagos de seguros	(153,164,888)	(117,068,164)
Pérdida en venta y administración de inmuebles adjudicados	(14,525,156)	(21,961,461)
Gastos de administración	(30,077,855)	(26,474,987)
Devolución de primas	(584,568)	(688,799)
Otras actividades de operación		
Ganancia o pérdida por variación en tipo de cambio (Neto)	908	(112,570)
Otros ingresos y egresos de operación (Neto)	(3,028)	534,584
Efectivo neto obtenido de las actividades de operación	<u>8,296,071</u>	<u>25,070,832</u>
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Ingresos		
Cobro de intereses	29,281,658	25,514,720
Egresos		
Inversiones (no consideradas como equivalentes de efectivo)		
Egreso por inversión	-	(26,000,000)
Inmuebles y muebles	(1,147,322)	(863,400)
Efectivo neto obtenido de las actividades de inversión	<u>Q 28,134,336</u>	<u>Q (1,348,680)</u>
INCREMENTO NETO de efectivo y equivalentes de efectivo	36,430,407	23,722,152
EFFECTIVO (DISPONIBILIDADES) Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO, al principio del año	<u>344,465,393</u>	<u>320,743,241</u>
EFFECTIVO (DISPONIBILIDADES) Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO, al final del año	<u>Q 380,895,800</u>	<u>Q 344,465,393</u>
CONCILIACIÓN DE DISPONIBILIDADES Y EQUIVALENTES EFFECTIVO, al final del año		
DISPONIBILIDADES (Nota 4)	Q 12,384,679	Q 12,174,773
INVERSIONES (Nota 5)	368,511,121	332,290,619
	<u>Q 380,895,800</u>	<u>Q 344,465,392</u>

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 2012 y 2011

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 2012 y 2011 en el mercado bancario era de Q 7.90 y Q 7.81 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 emitidas por la Junta Monetaria a propuesta de 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 valorar 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 descubierto:
 - a. Reexpresando la información comparativa para el período o períodos 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 período 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 Inmuebles	5%
Bienes muebles	20%
Vehículos	20%
Biblioteca	20%
Equipo de cómputo	20%
Sistemas informáticos	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 2012 y 2011 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 2012 y 2011, el pasivo registrado por el Instituto por este concepto ascendía a Q 11,769,015 y Q 12,678,638, 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 Junta Monetaria a propuesta de 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 2012 y 2011 los resultados de operación de cada uno de estos años incrementan el monto del Patrimonio neto del Instituto en las sumas de Q 55,935,261 y Q 40,209,250, 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 2012 y 2011 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 estas 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 2012 y 2011, las disponibilidades del Instituto se integran así:

	2012		2011	
<i>Efectivo-</i>				
Caja chica	Q	14,000	Q	14,000
Caja fondo fijo receptoría		100		100
		<u>14,100</u>		<u>14,100</u>
<i>Bancos -</i>				
Moneda nacional				
Depósitos a la vista -				
Banco G&T Continental, S. A.		11,470,751		2,662,843
Banco de Desarrollo Rural, S. A.		65,449		-
Depósitos de ahorro -				
Banco G&T Continental, S. A.		753,175		9,251,336
		<u>12,289,375</u>		<u>11,914,179</u>
Moneda extranjera				
Depósitos a la vista -				
Banco G&T Continental, S. A.		81,204		246,494
	a/	<u>Q 12,384,679</u>		<u>Q 12,174,773</u>

a/ El exceso de liquidez del año 2012 y 2011, 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

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, el Instituto tenía inversiones en valores constituidos en depósitos a plazo de la siguiente manera:

	2012		2011	
<i>Moneda nacional -</i>				
Banco de Desarrollo Rural, S. A.	Q	110,400,000	Q	100,200,000
Banco G & T Continental, S. A.		106,400,000		99,000,000
Banco Industrial, S. A.		94,377,500		92,177,500
Banco Reformador, S. A.		21,000,000		31,500,000
Banco de América Central		34,200,000		5,000,000
		<u>366,377,500</u>		<u>327,877,500</u>
<i>Moneda extranjera -</i>				
Banco G & T Continental, S. A.		2,133,621		4,413,119
	<u>Q</u>	<u>368,511,121</u>	<u>Q</u>	<u>332,290,619</u>

6. Productos por cobrar

Los productos por cobrar al 31 de diciembre de 2012 y 2011 se integraban así:

	2012	2011
Interese sobre valores de instituciones		
Financieras	Q 492,766	Q 434,018
Prima de seguro de hipotecas	2,375	3,672
Otros	87,260	38,892
	<u>Q 582,401</u>	<u>Q 476,582</u>

7. Inversiones a largo plazo

Al 31 de diciembre de 2012 y 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 2012 y 2011, este rubro se integraba como sigue:

	2012	2011
Inmuebles adjudicados -		
Inmuebles disponibles <u>a/</u>	Q 86,601,630	Q 61,155,218
Menos-		
Estimación por pérdida en inmuebles		
Adjudicados	(7,695,231)	(3,049,690)
	<u>78,906,399</u>	<u>58,105,528</u>
Inmuebles vendidos por escriturar	12,564,575	16,486,761
Inmuebles por disponer	688,454	-
	<u>Q 92,159,428</u>	<u>Q 74,592,289</u>

a/ El movimiento de la cuenta inmuebles disponibles para la venta al 31 de diciembre de 2012 y 2011 es el siguiente:

	2012	2011
Saldo inicial	Q 61,155,218	Q 58,652,586
Más -		
Liquidaciones pagadas	167,285,449	117,068,165
Desistimientos de compra	5,717,989	3,230,100
	<u>234,158,656</u>	<u>178,950,851</u>
Menos -		
Inmuebles vendidos <u>b/</u>	147,557,026	117,795,633
Saldo final	<u>Q 86,601,630</u>	<u>Q 61,155,218</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 2012:

	<u>Casos</u>
Número de casos al inicio del año	206
(+) Liquidaciones pagadas durante el año 2012	468
(+) Desistimientos de compra durante el 2012	15
(-) Inmuebles vendidos durante el año 2012	<u>(440)</u>
Número de casos al final del año	<u>249</u>

9. Derechos sobre inmuebles por reclamos aprobados –Neto

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 2012 y 2011, los derechos sobre inmuebles por reclamos aprobados se integraban como sigue:

	<u>2012</u>		<u>2011</u>
Banco de Desarrollo Rural, S. A.	Q 71,222,372	Q	59,205,168
Banco G&T Continental, S. A.	64,205,880		53,683,009
Banco Agromercantil de Guatemala	51,242,658		43,193,010
Banco Industrial, S. A.	50,992,220		48,772,684
Citibank de Guatemala, S. A.	1,765,736		31,504,353
Banco Reformador, S. A.	16,342,966		17,896,699
Banco Crédito Hipotecario Nacional	10,023,748		6,671,254
Vivi-Banco, S. A.	1,529,242		1,529,242
Banco Trabajadores	1,440,146		1,440,146
Financiera Credicorp, S. A.	994,504		1,310,403
Financiera San Miguel, S. A.	1,180,799		957,132
Trento, S. A.	764,845		764,845
Van...	Q 271,705,116	Q	266,927,945

	2012		2011	
Vienen...	Q	271,705,116	Q	266,927,945
Banco Promérica, S. A.		500,114		637,497
Financiera Consolidada		-		334,616
Banco Americano, S. A.		309,672		309,672
Reclamos aprobados por pagar a/	Q	272,514,902	Q	268,209,730
Menos -				
Estimación por pérdida en reclamo de seguros de hipoteca b/		(18,190,922)		(18,607,542)
	Q	254,323,980	Q	249,602,188

a/ El movimiento de los años 2012 y 2011 fue el siguiente:

	2012		2011	
<i>Moneda nacional</i>				
Saldo al inicio del año	Q	266,684,082	Q	208,203,204
Reclamos aprobados recibidos		171,291,270		186,547,245
		437,975,352		394,750,449
Reclamos pagados		(166,961,553)		(128,066,367)
Saldo al final del año		271,013,799		266,684,082
<i>Moneda extranjera</i>				
Reclamos aprobados		1,501,103		1,525,648
Saldo al final del año	Q	272,514,902	Q	268,209,730

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 2012 y 2011 el movimiento de estimación por pérdida en reclamo de seguros de hipoteca fue el siguiente:

	2012		2011	
Saldo Inicial	Q	18,607,542	Q	15,029,507
Adiciones		12,860,136		13,892,450
Bajas		(13,276,756)		(10,314,415)
Saldo final	Q	18,190,922	Q	18,607,542

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 2012 y 2011 se integraba de la siguiente manera:

	2012		2011	
<i>En el año</i>				
Banco Industrial	Q	4,712,300	Q	-
Banco de Desarrollo Rural		1,892,100		1,735,300
Banco G&T Continental		161,100		-
<i>A más de un año</i>				
Banco Agrícola Mercantil		-		86,980
	Q	<u>6,765,500</u>	Q	<u>1,822,280</u>

11. Inmuebles y muebles -Neto

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, el saldo de esta cuenta se integraba de la siguiente manera: (Cifras expresadas en quetzales)

Año 2012

Descripción	Saldo 31/12/2011	Adiciones	Bajas	Saldo 31/12/2012
Edificios	7,539,265	-	-	7,539,265
Mobiliario y equipo	2,858,252	54,148	116,921	2,795,479
Incremento por revaluación	15,854,430		8,346,731	7,507,699
Incremento por tasación <u>a/</u>	-	8,346,731		8,346,731
Vehículos	2,705,283	808,625	225,089	3,288,819
Terrenos	278,694			278,694
Biblioteca	27,673		4,511	23,162
Equipo de cómputo	3,115,560	221,554	184,037	3,153,077
Programas informáticos	1,412,060	48,403	124,911	1,335,552
Otros	258,837	17,799	1,369	275,267
Total Costo	<u>34,050,054</u>	<u>9,497,260</u>	<u>9,003,569</u>	<u>34,543,745</u>
		Bajas	Adiciones	
(-) Depreciación acumulada	<u>(12,246,115)</u>	<u>617,088</u>	<u>1,938,646</u>	<u>(13,567,673)</u>
	<u>21,803,939</u>			<u>20,976,072</u>

Año 2011

Inmuebles y muebles -Neto	<u>10,269,198</u>	13,603,362	2,068,621	<u>21,803,939</u>
---------------------------	-------------------	------------	-----------	-------------------

- a/ Con fecha 7 de diciembre de 2011, la Junta Monetaria aprobó por medio de la resolución JM-151-2011 la modificación al Manual de Instrucciones contables para el Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas, -FHA.

12. Obligaciones inmediatas

Las obligaciones inmediatas al 31 de diciembre de 2012 y 2011, se integraban de la siguiente manera:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Depósitos por realización de Inmuebles	Q 1,246,840	Q 1,501,221
Ingresos por aplicar <u>a/</u>	1,116,477	893,016
Reintegro a entidades aprobadas	31,515	23,187
	<u>Q 2,394,832</u>	<u>Q 2,417,424</u>

- a/ Se integra como se muestra a continuación:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Pagos a cuenta por inspecciones y derechos de solicitud	Q 1,101,119	Q 876,162
Primas de seguro	1,728	16,594
Otros	13,630	260
	<u>Q 1,116,477</u>	<u>Q 893,016</u>

13. Acreedores varios

Su integración al 31 de diciembre de 2012 y 2011, es la siguiente:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Primas en depósito por seguro en Trámite -		
Banco de Desarrollo Rural, S. A.	Q 1,371,948	Q 1,900,377
Banco Industrial, S. A.	849,778	258,104
Banco Agromercantil de Guatemala, S. A.	192,933	725,834
Banco Reformador, S. A.	92,941	178,717
Banco del Café, S. A.	152,919	152,919
Banco G & T Continental, S. A.	104,053	81,502
Banco Citibank de Guatemala	-	54,786
Crédito Hipotecario Nacional	70,145	26,598
Banco de los Trabajadores, S. A.	-	10,726
Multicaja, S. A.	2,655	2,655
Banco Inmobiliario, S. A.	3,469	4,666
Van...	<u>Q 2,840,841</u>	<u>Q 3,396,884</u>

	2012	2011
Vienen...	Q 2,840,841	Q 3,396,884
Financiera Consolidada, S. A.	20,031	2,329
Financiera Credicorp, S. A.	801	1,570
Vivi-Banco	-	922
Otros	1,006,993	888,985
	<u>Q 3,868,666</u>	<u>Q 4,290,690</u>

14. Prestaciones laborales

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, esta cuenta se integraba como sigue:

	2012	2011
Indemnizaciones [Nota 3 (f)]	Q 11,769,015	Q 12,678,638
Bonificación anual Decreto 42-92	352,154	354,104
Bonificación vacacional	196,260	193,366
Bonificación por productividad y eficiencia	185,337	667,430
	<u>Q 12,502,766</u>	<u>Q 13,893,538</u>

15. Créditos diferidos

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, esta cuenta se integraba por las primas del seguro de hipotecas percibidas no devengadas, las cuales se devengarán en los plazos siguientes:

	2012	2011
Primas con diferimiento a 1 año	Q 39,397,550	Q 34,976,974
Primas con diferimiento a 2 años	2,221	1,125
	<u>Q 39,399,771</u>	<u>Q 34,978,099</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 2012 y 2011, el Instituto obtuvo sus ingresos operativos de las siguientes fuentes:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Adjudicación de inmuebles en pago de seguro de hipoteca	Q 153,853,342	Q 117,068,164
Emisión y administración de seguro	82,612,821	72,546,013
Venta de inmuebles adjudicados	5,634,788	7,688,535
Rectificación a estimaciones de la operación de seguro de hipoteca	4,851,759	2,885,749
	<u>Q 246,952,710</u>	<u>Q 200,188,461</u>

18. Gastos de operación

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2012 y 2011, el Instituto incurrió en los siguientes gastos de operación:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Pago de seguros	Q 153,853,342	Q 117,068,164
Pérdida en venta y administración de inmuebles adjudicados	20,990,678	27,118,310
Pérdida en derechos sobre inmuebles por reclamos	9,313,991	9,814,403
Pérdida en inmuebles adjudicados	7,915,364	3,413,648
	<u>Q 192,073,375</u>	<u>Q 157,414,525</u>

19. Gastos de administración

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2012 y 2011, el Instituto incurrió en los siguientes gastos de administración:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Prestaciones laborales	Q 9,751,014	Q 8,956,069
Sueldos	8,478,544	8,931,034
Servicios generales	3,847,295	4,352,585
Depreciaciones	1,521,309	1,757,297
Honorarios profesionales	2,056,618	1,960,489
Materiales y suministros	1,095,372	1,132,553
Dietas y gastos de representación	710,787	602,600
Atenciones sociales	415,733	472,822
Cuotas institucionales	648,338	605,779
Viáticos	13,035	261,810
Otros menores	85,541	21,422
	<u>Q 28,623,586</u>	<u>Q 29,054,460</u>

20. Productos y gastos financieros –Neto

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2012 y 2011, los productos financieros se obtuvieron de la siguiente manera:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Intereses sobre valores de instituciones financieras	Q 26,424,710	Q 25,280,158
Intereses sobre valores de Gobierno Central	2,426,630	811,288
Derecho sobre inmuebles por reclamos aprobados e inmuebles	224,907	204,178
Intereses sobre depósitos de ahorro	151,042	132,195
Otros	67,406	46,926
	<u>Q 29,294,695</u>	<u>Q 26,474,745</u>

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 2012 y 2011, las cuentas de orden se integraban de la siguiente manera:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Responsabilidad por seguros de hipotecas emitidos a/	Q 8,169,918,474	Q 7,259,436,374
Sobre seguro de activos propios	146,569,311	105,501,337
Seguros emitidos en moneda extranjera a/	27,954,386	30,916,827
Plan de pensiones y seguros del personal del -FHA b/	24,990,900	26,490,782
Notas de cobro a entidades		
Aprobadas	125,518	149,349
Otros menores	25,814	58,516
	<u>Q 8,369,584,403</u>	<u>Q 7,422,553,185</u>

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

b/ Este saldo corresponde al capital total del plan de pensiones, el cual se integra por las utilidades acumuladas y del ejercicio (éstas son resultado de las aportaciones mensuales del Instituto y de los trabajadores, en un 15.008% y 6.432%, respectivamente, sobre los sueldos pagados), así como de las aportaciones extraordinarias dadas por el Instituto y el patrimonio del Plan.