



Contadores públicos y
consultores gerenciales

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

ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012

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 el balance general adjunto del Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas –FHA (una Institución Estatal Descentralizada constituida en la República de Guatemala), al 31 de diciembre de 2013, y los correspondientes estados de resultados, de movimientos del capital contable y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, 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 con lo que 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 los mismos 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 estos estados financieros basados en nuestras auditorías. Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría emitidas por la Federación Internacional de Contadores –IFAC, y con base en lo dispuesto en el artículo 28 de la Ley del Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas –FHA y en lo aplicable en el artículo 61 de la Ley de Bancos y Grupos Financieros. 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 2013, el resultado de sus operaciones, los movimientos de capital contable y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, 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 (e) de los estados financieros.

ARÉVALO PÉREZ, IRALDA Y ASOCIADOS, S. C.

Firma Miembro de

PKF INTERNATIONAL LIMITED


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

Guatemala, C. A.,
14 de enero de 2014.

INSTITUTO DE FOMENTO DE HIPOTECAS ASEGURADAS - FHA

BALANCES GENERALES

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012

<u>ACTIVO</u>			<u>PASIVO Y CAPITAL CONTABLE</u>		
	<u>2013</u>	<u>2012</u>		<u>2013</u>	<u>2012</u>
DISPONIBILIDADES (Nota 4)	Q 14,895,301	Q 12,384,679	EXIGIBILIDADES:		
INVERSIONES (Nota 5)	412,828,334	368,511,121	Obligaciones inmediatas (Nota 12)	Q 3,051,319	Q 2,394,832
CUENTAS POR COBRAR:			Acreedores varios (Nota 13)	4,283,194	3,868,666
Intereses por cobrar	831,178	824,548	Otras obligaciones	419	688,453
Productos por cobrar (Nota 6)	945,328	582,401		7,334,932	6,951,951
Cuentas por liquidar	128,066	86,455	RECLAMOS APROBADOS POR PAGAR (Nota 9)	291,217,603	272,514,902
Deudores	4,479	23,568	OBLIGACIONES POR SEGURO DE DESGRAVAMEN	1,304,452	-
	1,909,051	1,516,972	PRESTACIONES LABORALES (Nota 14)	13,320,875	12,502,766
INVERSIONES A LARGO PLAZO (Nota 7)	26,000,000	26,000,000	CREDITOS DIFERIDOS (Nota 15)	44,933,797	39,399,771
INMUEBLES ADJUDICADOS - Neto (Nota 8)	105,263,670	92,159,428	Total de pasivo	358,111,659	331,369,390
DERECHOS SOBRE INMUEBLES POR			UTILIDADES DIFERIDAS		
RECLAMOS APROBADOS - Neto (Nota 9)	267,895,742	254,323,980	Productos devengados no percibidos (Nota 6)	945,328	582,401
INMUEBLES VENDIDOS Y ESCRITURADOS			Ganancia no realizada en ventas de inmuebles	1,759,341	606,172
PENDIENTES DE COBRO (Nota 10)	21,903,900	6,765,500		2,704,669	1,188,573
INMUEBLES Y MUEBLES - Neto (Nota 11)	20,653,606	20,976,072	CAPITAL CONTABLE:		
OTROS ACTIVOS	15,325	23,469	Capital aportado (Nota 16)	900,000	900,000
CARGOS DIFERIDOS	801,833	503,552	Revaluación de activos fijos	14,880,643	15,297,980
			Utilidades acumuladas	434,408,830	378,473,569
			Utilidad neta del año	61,160,961	55,935,261
			Total de capital contable	511,350,434	450,606,810
			Total de pasivo y capital contable	Q 872,166,762	Q 783,164,773
Total de activo	Q 872,166,762	Q 783,164,773			

CUENTAS DE ORDEN (Nota 22)

Q 9,975,176,437 Q 8,369,584,403

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 2013 y 2012

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
PRODUCTOS DE OPERACIÓN (Nota 17)	Q 272,464,017	Q 246,952,710
GASTOS DE OPERACIÓN (Nota 18)	(212,524,008)	(192,073,375)
<i>Margen operacional bruto del seguro</i>	59,940,009	54,879,335
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN (Nota 19)	30,936,568	28,623,586
<i>Margen operacional neto del seguro</i>	29,003,441	26,255,749
PRODUCTOS Y GASTOS FINANCIEROS (Nota 20)	33,113,151	29,294,695
<i>Margen operacional y financiero neto del seguro</i>	62,116,592	55,550,444
OTROS PRODUCTOS Y GASTOS		
Productos	417,607	735,470
Gastos	(1,373,238)	(350,653)
Ganancia (Pérdida) extraordinaria	(955,631)	384,817
Utilidad antes Impuestos	61,160,961	55,935,261
IMPUESTOS (Nota 21)	-	-
UTILIDAD NETA DEL AÑO	Q 61,160,961	Q 55,935,261

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 2013 y 2012

	<u>2013</u>	<u>2012</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	15,297,980	15,715,317
Menos - Depreciación de inmuebles	(417,337)	(417,337)
Saldo al final del año	14,880,643	15,297,980
UTILIDADES ACUMULADAS		
Saldo al inicio del año	378,473,569	338,264,319
Más - Traslado de utilidad neta del año anterior	55,935,261	40,209,250
Saldo al final del año	434,408,830	378,473,569
UTILIDAD NETA DEL AÑO		
Saldo al inicio del año	55,935,261	40,209,250
Más (menos) - Traslado a utilidades acumuladas	(55,935,261)	(40,209,250)
Utilidad neta del año	61,160,961	55,935,261
Saldo al final del año	61,160,961	55,935,261
TOTAL DE CAPITAL CONTABLE	Q 511,350,434	Q 450,606,810

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 2013 y 2012

	<u>2013</u>		<u>2012</u>
FLUJOS DE EFECTIVO POR			
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:			
Ingresos			
Cobro de primas	Q 88,502,033	Q	75,637,750
Derechos e inspecciones	10,088,972		10,907,020
Venta de inmuebles adjudicados	133,110,268		119,539,139
Otros productos por emisión y administración de seguros	931,351		566,749
Egresos			
Pagos de seguros	(169,902,398)		(153,164,888)
Pagos de seguro de desgravamen	(14,587)		-
Pérdida en venta y administración de inmuebles adjudicados	(13,395,358)		(14,525,156)
Gastos de administración	(29,156,894)		(30,077,855)
Devolución de primas	(1,033,502)		(584,568)
Otras actividades de operación			
Ganancia o pérdida por variación en tipo de cambio (Neto)	(16,017)		908
Otros ingresos y egresos de operación (Neto)	(3,075,542)		(3,028)
Efectivo neto obtenido de las actividades de operación	<u>16,038,326</u>		<u>8,296,071</u>
FLUJOS DE EFECTIVO POR			
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:			
Ingresos			
Cobro de intereses	32,316,881		29,281,658
Egresos			
Inversiones (no consideradas como equivalentes de efectivo)			-
Egreso por inversión			-
Inmuebles y muebles	(1,527,372)		(1,147,322)
Efectivo neto obtenido de las actividades de inversión	<u>Q 30,789,508</u>	Q	<u>28,134,336</u>
INCREMENTO NETO de efectivo y equivalentes de efectivo	46,827,834		36,430,407
EFFECTIVO (DISPONIBILIDADES) Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO, al principio del año	<u>380,895,800</u>		<u>344,465,393</u>
EFFECTIVO (DISPONIBILIDADES) Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO, al final del año	Q 427,723,634	Q	380,895,800
CONCILIACIÓN DE DISPONIBILIDADES Y EQUIVALENTES EFFECTIVO, al final del año			
DISPONIBILIDADES (Nota 4)	Q 14,895,301	Q	12,384,679
INVERSIONES (Nota 5)	412,828,334		368,511,121
	<u>Q 427,723,635</u>	Q	<u>380,895,800</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 2013
y las correspondientes al 31 de diciembre de 2012

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 2013 y 2012 en el mercado bancario era de Q 7.84 y Q 7.90 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 en la Nota 3 (e).

(b) Políticas contables

I 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%
Programas informáticos	20%

II 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.

III 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).

IV Productos de operación (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 2013 y 2012 fue del 1% anual sobre los saldos del capital de los préstamos hipotecarios, la cual es recaudada por los bancos.

V 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 2013 y 2012, el pasivo registrado por el Instituto por este concepto ascendía a Q 12,712,455 y Q 11,769,015, respectivamente, el cual cubre en su totalidad la contingencia máxima por este concepto (Nota 14).

VI 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 2013 y 2012 los resultados de operación de cada uno de estos años incrementan el monto del Patrimonio neto del Instituto en las sumas de Q 61,160,962 y Q 55,935,261, 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 2013 y 2012 representa el principal respaldo de las operaciones financieras que de acuerdo con su Ley Orgánica realiza.

(c) 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.

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.

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.

(d) 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.

(e) Principales diferencias entre el Manual de Instrucciones Contables para el Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas –FHA y las Normas Internacionales de Información Financiera -NIIF

- 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 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.

4. Disponibilidades

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, las disponibilidades del Instituto se integraban así:

	2013	2012
<i>Efectivo-</i>		
Caja chica	Q 14,000	Q 14,000
Caja fondo fijo receptoría	54,514	100
	<u>68,514</u>	<u>14,100</u>
<i>Bancos -</i>		
Moneda nacional		
Depósitos a la vista -		
Banco G&T Continental, S. A.	6,881,154	11,470,751
Banco de Desarrollo Rural, S. A.	2,568,036	65,449
Depósitos de ahorro -		
Banco G&T Continental, S. A.	5,353,325	753,175
	<u>14,802,515</u>	<u>12,289,375</u>
Moneda extranjera		
Depósitos a la vista -		
Banco G&T Continental, S. A.	24,272	81,204
	<u>24,272</u>	<u>81,204</u>
a/	<u>Q 14,895,301</u>	<u>Q 12,384,679</u>

a/ El exceso de liquidez del año 2013 y 2012, 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 2013 y 2012, el Instituto tenía inversiones en valores constituidos en depósitos a plazo de la siguiente manera:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<i>Moneda nacional -</i>		
Banco de Desarrollo Rural, S. A.	Q 126,900,000	Q 110,400,000
Banco G & T Continental, S. A.	127,700,000	106,400,000
Banco Industrial, S. A.	91,377,500	94,377,500
Banco Reformador, S. A.	37,000,000	21,000,000
Banco de América Central	29,200,000	34,200,000
	<u>412,177,500</u>	<u>366,377,500</u>
<i>Moneda extranjera -</i>		
Banco G & T Continental, S. A.	650,834	2,133,621
	<u>Q 412,828,334</u>	<u>Q 368,511,121</u>

6. Productos por cobrar

Los productos por cobrar al 31 de diciembre de 2013 y 2012 se integraban así:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Intereses sobre valores de instituciones		
Financieras	Q 805,245	Q 492,766
Prima de seguro de hipotecas	337	2,375
Otros	139,746	87,260
	<u>Q 945,328</u>	<u>Q 582,401</u>

a/ Como se indica en la Nota 3 (e), inciso (i), en este rubro se registran los ingresos devengados en concepto de intereses sobre inversiones en títulos valores que se reconocen como producto hasta que son efectivamente percibidos.

7. Inversiones a largo plazo

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, 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 2013 y 2012, este rubro se integraba como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Inmuebles adjudicados -		
Inmuebles disponibles a/	Q 103,461,382	Q 86,601,630
Menos-		
Estimación por pérdida en inmuebles Adjudicados	<u>(10,476,120)</u>	<u>(7,695,231)</u>
	92,985,262	78,906,399
Inmuebles vendidos por escriturar	12,278,408	12,564,575
Inmuebles por disponer	-	688,454
	<u>Q 105,263,670</u>	<u>Q 92,159,428</u>

a/ El movimiento de la cuenta inmuebles disponibles para la venta al 31 de diciembre de 2013 y 2012 es el siguiente:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Saldo inicial	<u>Q 86,601,630</u>	<u>Q 61,155,218</u>
Más -		
Liquidaciones pagadas	169,924,459	167,285,449
Desistimientos de compra	2,170,803	5,717,989
	<u>258,696,892</u>	<u>234,158,656</u>
Menos -		
Inmuebles vendidos b/	154,757,397	147,557,026
Anulación de liquidaciones	478,113	-
Saldo final	<u>Q 103,461,382</u>	<u>Q 86,601,630</u>

b/ El valor por concepto de inmuebles vendidos corresponde al valor en que se pagó la liquidación, sin embargo estos valores varían al momento de la venta.

A continuación se presenta el movimiento de los casos de inmuebles disponibles durante el año 2013:

	<u>Casos</u>
Número de casos al inicio del año	249
(+) Liquidaciones pagadas durante el año 2013	521
(+) Desistimientos de compra durante el 2013	7
(-) Inmuebles vendidos durante el año 2013	<u>(500)</u>
Número de casos al final del año	<u>277</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 (b) III]**.

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 2013 y 2012, los derechos sobre inmuebles por reclamos aprobados se integraban como sigue:

		2013		2012
Banco de Desarrollo Rural, S. A.	Q	87,355,391	Q	71,222,372
Banco G&T Continental, S. A.		58,392,344		64,205,880
Banco Industrial, S. A.		50,427,197		50,992,220
Banco Agromercantil de Guatemala, S. A.		49,965,573		51,242,658
Banco Reformador, S. A.		27,175,790		16,342,966
Banco Crédito Hipotecario Nacional de Guatemala		12,290,765		10,023,748
Banco Trabajadores		1,440,146		1,440,146
Vivi-Banco, S. A.		1,003,654		1,529,242
Financiera San Miguel, S. A.		858,858		1,180,799
Citibank de Guatemala, S. A.		584,703		1,765,736
Financiera Credicorp, S. A.		528,664		994,504
Trento, S. A.		504,745		764,845
Banco Promérica, S. A.		500,114		500,114
Banco Ficohsa Guatemala, S. A.		189,659		-
Banco Americano, S. A.		-		309,672
Reclamos aprobados por pagar a/	Q	291,217,603	Q	272,514,902
Menos -				
Estimación por pérdida en reclamo de seguros de hipoteca b/		(23,321,861)		(18,190,922)
	Q	267,895,742	Q	254,323,980

- a/** Incluye valuación de diferencial cambiario en la estimación por pérdida en reclamo de seguros de hipoteca y el valor registrado en cuenta de reclamos aprobados por pago en moneda extranjera.

El movimiento de los años 2013 y 2012 fue el siguiente:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<i>Moneda nacional</i>		
Saldo al inicio del año	Q 271,013,799	Q 266,684,082
Reclamos aprobados recibidos	202,225,309	171,291,270
	473,239,108	437,975,352
Reclamos pagados	(182,300,033)	(166,961,553)
	290,939,075	271,013,799
<i>Moneda extranjera</i>		
Saldo al inicio del año	1,501,103	1,542,701
Reclamos pagados	(1,222,575)	(41,598)
	278,528	1,501,103
Saldo al final del año	Q 291,217,603	Q 272,514,902

- 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 2013 y 2012 el movimiento de estimación por pérdida en reclamo de seguros de hipoteca fue el siguiente:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Saldo Inicial	Q 18,190,922	Q 18,607,542
Adiciones	19,121,129	12,860,136
Bajas	(13,990,192)	(13,276,756)
Saldo final	Q 23,321,859	Q 18,190,922

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 2013 y 2012 se integraba de la siguiente manera:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<i>En el año</i>		
Banco Industrial, S. A.	Q 11,844,000	Q 4,712,300
Banco de Desarrollo Rural, S. A.	7,347,300	1,892,100
Banco G&T Continental, S. A.	2,712,600	161,100
	Q 21,903,900	Q 6,765,500

11. Inmuebles y muebles -Neto

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, el saldo de esta cuenta se integraba de la siguiente manera: (Cifras expresadas en quetzales)

Año 2013

Descripción	Saldo 31/12/2012	Adiciones	Bajas	Saldo 31/12/2013
Edificios	7,539,265	40,292	-	7,579,557
Mobiliario y equipo	2,795,479	129,716	115,891	2,809,304
Incremento por revaluación	7,507,699	-	-	7,507,699
Incremento por tasación <u>a/</u>	8,346,731	-	-	8,346,731
Vehículos	3,288,819	924,350	449,564	3,763,605
Terrenos	278,694	-	-	278,694
Biblioteca	23,162	341	5,145	18,358
Equipo de cómputo	3,153,077	370,604	457,971	3,065,710
Programas informáticos	1,335,552	108,903	-	1,444,455
Otros	275,267	4,651	5,053	274,865
Total Costo	34,543,745	1,578,857	1,033,624	35,088,978
		Bajas	Adiciones	
(-) Depreciación acumulada	(13,567,673)	1,007,889	1,875,588	(14,435,372)
	<u>20,976,072</u>			<u>20,653,606</u>

Año 2012

Inmuebles y muebles –Neto	<u>21,803,939</u>	10,114,348	10,942,215	<u>20,976,072</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 2013 y 2012, se integraban de la siguiente manera:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Depósitos por realización de Inmuebles	Q 1,604,136	Q 1,246,840
Ingresos por aplicar <u>a/</u>	1,422,737	1,116,477
Reintegro a entidades aprobadas	24,446	31,515
	<u>Q 3,051,319</u>	<u>Q 2,394,832</u>

a/ Se integra como se muestra a continuación:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Pagos a cuenta por inspecciones y derechos de solicitud	Q 1,392,810	Q 1,101,119
Primas de seguro	10,905	1,728
Otros	19,022	13,630
	<u>Q 1,422,737</u>	<u>Q 1,116,477</u>

13. Acreedores varios

Su integración al 31 de diciembre de 2013 y 2012, es la siguiente:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<i>Primas en depósito por seguro en Trámite -</i>		
Banco de Desarrollo Rural, S. A.	Q 1,432,738	Q 1,371,948
Banco Industrial, S. A.	865,025	849,778
Banco Agromercantil de Guatemala, S. A.	205,598	192,933
Banco Reformador, S. A.	53,622	92,941
Banco del Café, S. A.	48,524	152,919
Banco G & T Continental, S. A.	46,874	104,053
Crédito Hipotecario Nacional	26,854	70,145
Multicaja, S. A.	746	2,655
Banco Inmobiliario, S. A.	11,042	3,469
Financiera Consolidada, S. A.	20,031	20,031
Financiera Credicorp, S. A.	801	801
Otros	1,571,339	1,006,993
	<u>Q 4,283,194</u>	<u>Q 3,868,666</u>

14. Prestaciones laborales

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, esta cuenta se integraba como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Indemnizaciones [Nota 3 (b) V]	Q 12,712,455	Q 11,769,015
Bonificación anual Decreto 42-92	391,429	352,154
Bonificación vacacional	216,991	196,260
Bonificación por productividad y eficiencia	-	185,337
	<u>Q 13,320,875</u>	<u>Q 12,502,766</u>

15. Créditos diferidos

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, esta cuenta se integraba por las primas del seguro de hipotecas percibidas no devengadas, las cuales se devengarán en los plazos siguientes:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Primas con diferimiento a 1 año	Q 44,932,801	Q 39,397,550
Primas con diferimiento a 2 años	996	2,221
	<u>Q 44,933,797</u>	<u>Q 39,399,771</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 2013 y 2012, el Instituto obtuvo sus ingresos operativos de las siguientes fuentes:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Adjudicación de inmuebles en pago de seguro de hipoteca	Q 168,735,831	Q 153,853,342
Emisión y administración de seguro	94,344,122	82,612,821
Venta de inmuebles adjudicados	6,683,436	5,634,788
Rectificación a estimaciones de la operación de seguro de hipoteca	2,700,628	4,851,759
	<u>Q 272,464,017</u>	<u>Q 246,952,710</u>

18. Gastos de operación

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2013 y 2012, el Instituto incurrió en los siguientes gastos de operación:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Pago de seguros	Q 168,735,831	Q 153,853,342
Pérdida en venta y administración de inmuebles adjudicados	18,815,314	20,990,678
Pérdida en derechos sobre inmuebles por reclamos	14,538,411	9,313,991
Pérdida en inmuebles adjudicados	8,483,874	7,915,364
Aumento de las reservas técnicas de seguro desgravamen	1,935,991	-
De desgravamen -desempleo	14,587	-
	<u>Q 212,524,008</u>	<u>Q 192,073,375</u>

19. Gastos de administración

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2013 y 2012, el Instituto incurrió en los siguientes gastos de administración:

	<u>2013</u>		<u>2012</u>	
Prestaciones laborales	Q	9,417,422	Q	9,751,014
Sueldos		9,376,263		8,478,544
Servicios generales		4,636,422		3,847,295
Honorarios profesionales		2,116,410		2,056,618
Depreciaciones		1,458,249		1,521,309
Materiales y suministros		1,401,061		1,095,372
Dietas y gastos de representación		819,600		710,787
Cuotas institucionales		730,428		648,338
Atenciones sociales		550,510		415,733
Viáticos		423,303		13,035
Otros menores		6,900		85,541
	Q	<u>30,936,568</u>	Q	<u>28,623,586</u>

20. Productos y gastos financieros –Neto

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2013 y 2012, los productos financieros se obtuvieron de la siguiente manera:

	<u>2013</u>		<u>2012</u>	
Intereses sobre valores de instituciones financieras	Q	30,277,522	Q	26,424,710
Intereses sobre valores de Gobierno Central		2,420,000		2,426,630
Derecho sobre inmuebles por reclamos aprobados e inmuebles		171,437		224,907
Intereses sobre depósitos de ahorro		148,423		151,042
Otros		95,769		67,406
	Q	<u>33,113,151</u>	Q	<u>29,294,695</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:

- 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 2013 y 2012, las cuentas de orden se integraban de la siguiente manera:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Responsabilidad por seguros de hipotecas emitidos a/	Q 9,758,051,075	Q 8,169,918,474
Sobre seguro de activos propios	166,698,967	146,569,311
Seguros emitidos en moneda extranjera a/	24,861,064	27,954,386
Plan de pensiones y seguros del personal del –FHA b/	25,470,257	24,990,900
Notas de cobro a entidades		
Aprobadas	68,403	125,518
Otros menores	26,671	25,814
	<u>Q 9,975,176,437</u>	<u>Q 8,369,584,403</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 6.432% y 15.008%, respectivamente, sobre los sueldos pagados), así como de las aportaciones extraordinarias dadas por el Instituto y el patrimonio del Plan.