



Contadores públicos y  
consultores gerenciales

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

ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016

JUNTO CON

**NUESTRO INFORME COMO  
AUDITORES INDEPENDIENTES**

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

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

### ***Dictamen sobre los estados financieros***

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

Hemos auditado el balance general del Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas –FHA (una Institución Estatal Descentralizada constituida en la República de Guatemala), al 31 de diciembre de 2017, 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 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 lo que establece el Manual de Instrucciones Contables para el Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas –FHA emitido por la Junta Monetaria, incluidas en la Nota 3 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, y que los mismos estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea debido 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 basada en nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría emitidas por la Federación Internacional de Contadores –IFAC, y las resoluciones emitidas por el Colegio de Contadores Públicos y Auditores de Guatemala para el sector financiero regulado, 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 los 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 del riesgo, el auditor considera el control interno relevante a la preparación y presentación por la entidad de los estados financieros para diseñar los 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 2017, así como el resultado de sus operaciones, los movimientos del capital contable y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con lo que establece el Manual de Instrucciones Contables para el Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas –FHA y otras disposiciones emitidas por la Junta Monetaria.

### ***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 (c) a los estados financieros.

### **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.,  
19 de enero de 2018.

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

**BALANCES GENERALES**

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

<u>ACTIVO</u>					<u>PASIVO Y CAPITAL CONTABLE</u>		
	<u>2017</u>	<u>2016</u>			<u>2017</u>	<u>2016</u>	
DISPONIBILIDADES (Nota 4)	Q 27,974,336	Q 24,323,130	EXIGIBILIDADES:				
INVERSIONES (Nota 5)	809,349,165	691,867,257	Obligaciones inmediatas (Nota 12)		Q 5,767,876	Q 5,906,826	
CUENTAS POR COBRAR:			Acreeedores varios (Nota 13)		9,033,486	9,152,160	
Intereses por cobrar (Nota 6)	2,536,991	2,896,586	Retenciones por pagar		145,245	217,266	
Primas de seguro por cobrar	481,448	4,152			<u>14,946,607</u>	<u>15,276,252</u>	
Cuentas por liquidar	990,758	176,058	RECLAMOS APROBADOS POR PAGAR (Nota 14)		283,414,785	279,116,882	
Deudores varios	2,205	15,927	OBLIGACIONES POR SEGURO DE				
	<u>4,011,402</u>	<u>3,092,723</u>	DESGRAVAMEN (Nota 15)		11,950,435	10,062,884	
INVERSIONES A LARGO PLAZO (Nota 7)	55,000,000	55,000,000	PRESTACIONES LABORALES (Nota 16)		17,000,740	15,513,832	
INMUEBLES ADJUDICADOS - Neto (Nota 8)	153,899,334	126,672,765	CRÉDITOS DIFERIDOS (Nota 17)		<u>67,566,801</u>	<u>64,275,034</u>	
DERECHOS SOBRE INMUEBLES POR			Total de pasivo		<u>394,879,368</u>	<u>384,244,884</u>	
RECLAMOS APROBADOS - Neto (Nota 9)	253,177,136	261,058,179	UTILIDADES DIFERIDAS				
INMUEBLES VENDIDOS Y ESCRITURADOS			Productos devengados no percibidos		1,713,903	1,602,831	
PENDIENTES DE COBRO (Nota 10)	7,300,100	14,317,900	Deudores varios		1,225	15,860	
INMUEBLES Y MUEBLES - Neto (Nota 11)	17,082,925	18,792,015	Ganancia no realizada en ventas de inmuebles		922,514	1,720,916	
OTROS ACTIVOS	36,599	42,506			<u>2,637,642</u>	<u>3,339,607</u>	
CARGOS DIFERIDOS	1,187,024	1,460,887	CAPITAL CONTABLE:				
			Capital aportado (Nota 18)		900,000	900,000	
Total de activo	<u>Q 1,329,018,021</u>	<u>Q 1,196,627,362</u>	Revaluación de inmuebles		13,211,299	13,628,635	
			Utilidades acumuladas		794,514,236	689,899,612	
			Utilidad neta del año		122,875,476	104,614,624	
			Total de capital contable		<u>931,501,011</u>	<u>809,042,871</u>	
			Total de pasivo y capital contable		<u>Q 1,329,018,021</u>	<u>Q 1,196,627,362</u>	

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
CUENTAS DE ORDEN (Nota 24)	<u>Q 20,339,845,918</u>	<u>Q 17,899,891,986</u>

**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 2017 y 2016

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
PRODUCTOS DE OPERACIÓN (Nota 19)	Q 389,885,154	Q 372,207,916
GASTOS DE OPERACIÓN (Nota 20)	(286,830,016)	(276,438,002)
<i>Margen operacional bruto del seguro</i>	103,055,138	95,769,914
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN (Nota 21)	(36,857,650)	(39,028,872)
<i>Margen operacional neto del seguro</i>	66,197,488	56,741,042
PRODUCTOS FINANCIEROS (Nota 22)	57,826,093	48,621,521
<i>Margen operacional y financiero neto del seguro</i>	124,023,581	105,362,563
GASTOS EXTRAORDINARIOS - Neto	(140,817)	(98,017)
GASTOS DE EJERCICIOS ANTERIORES - Neto	(1,007,288)	(649,922)
Utilidad antes de Impuestos	122,875,476	104,614,624
IMPUESTOS (Nota 23)	-	-
Utilidad neta del año	Q 122,875,476	Q 104,614,624

**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 2017 y 2016**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>CAPITAL APORTADO (Nota 18)</b>		
Saldo al inicio y final del año	Q 900,000	Q 900,000
	-----	-----
<b>REVALUACIÓN DE INMUEBLES</b>		
Saldo al inicio del año	13,628,635	14,045,971
Menos - Depreciación de inmuebles	(417,336)	(417,336)
	-----	-----
Saldo al final del año	13,211,299	13,628,635
	-----	-----
<b>UTILIDADES ACUMULADAS</b>		
Saldo al inicio del año	689,899,612	581,164,977
Más - Traslado de utilidad neta del año anterior	104,614,624	108,734,635
	-----	-----
Saldo al final del año	794,514,236	689,899,612
	-----	-----
<b>UTILIDAD NETA DEL AÑO</b>		
Saldo al inicio del año	104,614,624	108,734,635
Más (menos) - Traslado a utilidades acumuladas	(104,614,624)	(108,734,635)
Utilidad neta del año	122,875,476	104,614,624
	-----	-----
Saldo al final del año	122,875,476	104,614,624
	-----	-----
Total de capital contable	Q 931,501,011	Q 809,042,871
	=====	=====

**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 2017 y 2016

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
FLUJOS DE EFECTIVO POR		
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Ingresos		
Venta de inmuebles adjudicados	Q 163,799,116	Q 221,610,508
Cobro de primas	146,237,145	137,788,119
Derechos e inspecciones	13,884,988	12,118,607
Otros productos por emisión y administración de seguros	727,196	772,121
Egresos		
Pagos de seguros	(197,109,596)	(191,410,133)
Gastos de administración	(33,512,395)	(38,138,324)
Pérdida en venta y administración de inmuebles adjudicados	(14,529,962)	(18,192,899)
Pagos de seguro de desgravamen	(7,954,404)	(8,087,695)
Devolución de primas	(2,222,136)	(1,582,156)
Otras actividades de operación		
Otros ingresos y egresos de operación - Neto	(4,802,227)	(9,182,011)
Ganancia o pérdida por variación en tipo de cambio - Neto	(20,829)	(13,339)
<i>Efectivo neto obtenido de las actividades de operación</i>	<u>64,496,896</u>	<u>105,682,798</u>
FLUJOS DE EFECTIVO POR		
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Ingresos		
Cobro de intereses	57,798,407	48,612,192
Egresos		
Inmuebles y muebles	(1,162,189)	(471,984)
<i>Efectivo neto obtenido de las actividades de inversión</i>	<u>56,636,218</u>	<u>48,140,208</u>
INCREMENTO NETO de efectivo y equivalentes de efectivo	121,133,114	153,823,006
EFFECTIVO (DISPONIBILIDADES) Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO, al principio del año	<u>716,190,387</u>	<u>562,367,381</u>
EFFECTIVO (DISPONIBILIDADES) Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO, al final del año	<u>Q 837,323,501</u>	<u>Q 716,190,387</u>
CONCILIACIÓN DE DISPONIBILIDADES Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO, al final del año		
INVERSIONES (Nota 5)	Q 809,349,165	Q 691,867,257
DISPONIBILIDADES (Nota 4)	27,974,336	24,323,130
	<u>Q 837,323,501</u>	<u>Q 716,190,387</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 2017  
y las correspondientes al 31 de diciembre de 2016

### 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 un 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 2017 y 2016 conforme información publicada en la página del Banco de Guatemala era de Q 7.34477 y Q 7.52213 por US\$ 1.00, respectivamente.

### 3. Bases de presentación y principales políticas contables

#### **(a) Bases de presentación**

Las políticas y prácticas contables utilizadas por el Instituto, así como la presentación de sus estados financieros están de acuerdo con 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, las cuales se indican en la **Nota 3 (c)**.

#### **(b) Principales políticas contables**

##### *1. Disponibilidades*

Las disponibilidades se encuentran conformadas por el dinero en efectivo y depósitos bancarios. Los saldos en bancos están disponibles a la vista y sobre los mismos no existe ninguna restricción que limite su uso.

## *II. Inversiones*

Las inversiones están representadas por títulos valores emitidos por el Estado de Guatemala y por empresas privadas, por depósitos de ahorro y a plazo emitidos por bancos del sistema.

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.

## *III. Cuentas por cobrar*

Las cuentas por cobrar del Instituto, están integradas por las primas de seguro por cobrar, intereses por cobrar, cuentas por liquidar y deudores varios.

En las primas de seguro por cobrar se registra la parte proporcional de la prima anual por renovación del seguro de hipoteca que se encuentra pendiente de pago por parte de las Entidades Aprobadas.

## *IV. Derechos sobre inmuebles por reclamos aprobados / Reclamos aprobados por pagar*

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 pre-liquidación, 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 – IVA que se deriva del traslado de dominio del inmueble a favor del Instituto).

En la cuenta estimación por pérdida en derechos sobre inmuebles por reclamos aprobados, se registra la diferencia desfavorable entre el valor estimado del reclamo de seguro de hipoteca aprobado y el precio de venta determinado por el Instituto en la emisión del seguro de hipoteca o bien con el avalúo practicado por el FHA.

#### V. *Inmuebles adjudicados*

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.

#### VI. *Inmuebles vendidos y escriturados pendientes de cobro*

Los inmuebles vendidos y escriturados pendientes de cobro corresponden al valor de los inmuebles adjudicados que se encuentran vendidos y escriturados, pero que están pendientes de que la Entidad Aprobada efectúe el pago al Instituto.

#### VII. *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 de acuerdo con la vida útil estimada de los activos bajo el método de línea recta aplicando los siguientes porcentajes:

Bienes	Vida útil	% de Depreciación Anual
Bienes inmuebles	20 años	5 %
Bienes muebles	5 años	20 %
Vehículos	5 años	20 %
Biblioteca	5 años	20 %
Equipo de cómputo	5 años	20 %
Programas informáticos	5 años	20 %

#### VIII. *Otros activos*

Los otros activos registran activos diversos que adquiere el Instituto, tales como erogaciones de carácter definitivo o de depósito temporal, en garantía de la obtención de servicios, entre otros.

#### *IX. Cargos diferidos*

El Instituto registra en esta cuenta erogaciones efectuadas en forma anticipada, las cuales se aplicarán como gasto con posterioridad.

Los cargos diferidos incluyen acondicionamiento y remodelación de oficinas, así como mejoras a propiedad ajena que se amortizan en un período de 20 años.

#### *X. Obligaciones inmediatas*

Las obligaciones inmediatas son utilizadas para registrar el valor de las obligaciones por gastos de operación que realice el Instituto y que le son exigibles inmediatamente, tales como reintegros a entidades aprobadas, depósitos por realización de inmuebles e ingresos por aplicar.

#### *XI. Acreedores varios*

En la cuenta acreedores varios, se registran las obligaciones patronales del Instituto, así como las primas recibidas anticipadamente a la formalización del seguro y obligaciones diversas pendientes de pago.

#### *XII. Retenciones por pagar*

En la cuenta retenciones por pagar, se registran los valores pendientes de remesar o de aplicar derivados de retenciones efectuadas a empleados, funcionarios y autoridades del Instituto o terceras personas.

#### *XIII. Obligaciones por seguro de desgravamen*

En la cuenta obligaciones por seguro de desgravamen, se registran las reservas técnicas de seguro de desgravamen, así como los siniestros por pagar de seguro de desgravamen.

Con base en el Manual de Instrucciones Contables para el Instituto emitido por la Junta Monetaria, en las reservas técnicas de seguro de desgravamen se registra mensualmente el importe de las reservas técnicas que deben constituirse de conformidad con las disposiciones legales aplicables a las compañías de seguros para el ramo de vida, según corresponda.

Los valores pendientes de pago por siniestros ocurridos, derivado de reclamos presentados del seguro de desgravamen son registrados en la cuenta siniestros por pagar de seguro de desgravamen.

#### *XIV. 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 2017 y 2016, el pasivo registrado por el Instituto por este concepto ascendía a Q 16,187,578 y Q 14,784,591, respectivamente, el cual cubre en su totalidad la contingencia máxima por este concepto (**Ver Nota 16**).

#### *XV. Créditos diferidos*

En la cuenta créditos diferidos, se registran de forma transitoria, los productos que el Instituto haya percibido por adelantado en concepto de primas de seguro de hipoteca, primas de seguro de desgravamen y otros productos percibidos no devengados.

#### *XVI. Utilidades diferidas*

Con base en el Manual de Instrucciones Contables para el Instituto emitido por la Junta Monetaria, en utilidades diferidas se registra el valor de las primas de seguro de hipoteca devengadas no percibidas, intereses devengados no percibidos, deudores varios y la ganancia no realizada en venta de inmuebles adjudicados.

El saldo de la ganancias no realizada en venta de inmuebles adjudicados, se regulariza conforme se vayan cobrando las cuotas convenidas; haciéndose la aplicación a las cuentas de resultados acreedoras, de la parte proporcional que corresponda a las cuotas cobradas.

#### *XVII. 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. Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016 los resultados de operación de cada año incrementaron el monto del Patrimonio neto del Instituto en las sumas de Q 122,875,476 y Q 104,614,624, 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 2017 y 2016 representa el principal respaldo de las operaciones financieras que de acuerdo con su Ley Orgánica realiza.

#### *XVIII. Revaluación de inmuebles*

En esta cuenta se registran los aumentos de valor que, mediante avalúos aprobados por la Junta Directiva del Instituto, se hagan sobre sus inmuebles.

#### *XIX. Productos de operación*

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 terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016 fue del 1% anual sobre los saldos del capital de los préstamos hipotecarios, la cual es recaudada por los bancos.

Los productos de operación también incluyen la prima por seguro de desgravamen la cual fue modificada a partir de noviembre de 2016 de 0.43% al 0.20%.

#### *XX. Gastos de operación*

En la cuenta de gastos de operación, se registra el valor a que ascienda la liquidación por pago de seguro de hipotecas y desgravamen aprobada por el Instituto. Así también se registra el valor de la pérdida en derecho sobre inmuebles por reclamos aprobados, pérdida en inmuebles adjudicados, y pérdida en venta y administración de inmuebles adjudicados.

#### *XXI. Gastos de administración*

En los gastos de administración se registran las erogaciones por conceptos de sueldos, prestaciones laborales, dietas y gastos de representación, viáticos, honorarios profesionales, servicios generales, materiales y suministros, cuotas institucionales, atenciones sociales, depreciaciones y amortizaciones, entre otros.

En servicios generales se registran las erogaciones en que incurra el Instituto, en compensación por la prestación de servicios de carácter no personal o el uso de bienes muebles e inmuebles.

#### *XXII. Productos financieros*

La cuenta de productos financieros, registra los intereses devengados y percibidos, o devengados, según corresponda.

### *XXIII. Otros productos y gastos extraordinarios*

La cuenta de otros productos y gastos extraordinarios, registra la ganancia y/o pérdida por variaciones del tipo de cambio derivada del ajuste neto del saldo de las cuentas monetarias de activo y pasivo en moneda extranjera. Dicho ajuste se efectúa al final de cada mes.

### *XXIV. Otros productos y gastos de ejercicios anteriores*

En los otros productos de ejercicios anteriores se registran aquellas sumas que provengan de los siguientes conceptos:

- a) Rectificaciones a resultados de ejercicios anteriores por gastos que fueron cargados en exceso, o que, aún cuando fueron contabilizados no fueron causados; y
- b) Utilidades devengadas y percibidas en ejercicios anteriores, que hubieren sido acreditadas a cuentas diferentes de la clase 6 Cuentas de Productos.

En los gastos de ejercicios anteriores se registran los gastos que provengan de rectificaciones a resultados de ejercicios anteriores, derivado de los siguientes conceptos:

- a) Cuando en el ejercicio que se rectifica se haya calculado o cobrado un producto en exceso;
- b) Cuando se pague cualquier gasto que corresponda a un ejercicio ya cerrado;
- c) Cuando en el ejercicio que se rectifica no se haya afectado una cuenta de gasto, sino una de balance, para el registro de alguna operación que realmente fue gasto.

### *XXV. Activos y pasivos en moneda extranjera*

Los activos y pasivos en moneda extranjera se presentan a su valor equivalente en quetzales utilizando la tasa de cambio que estaba en vigor en el mercado bancario de divisas al final del año **(Ver Nota 2)**.

El diferencial de cambio, si hubiese alguno, que resulte al realizar la operación y la fecha de su cancelación o la fecha del cierre contable se contabiliza contra los resultados del ejercicio contable.

### *XXVI. Transacciones en moneda extranjera*

Las partidas monetarias en moneda extranjera se ajustarán por lo menos al final de cada mes por su equivalente en moneda nacional, al tipo de cambio de referencia que calcule y publique el Banco de Guatemala.

Por la variación neta determinada en el mes de que se trate, se afectará sólo una cuenta de resultados, la de gastos o la de productos según corresponda. Dicha variación neta podrá ser compensada, dentro del mismo período contable, con el saldo acumulado al fin del mes anterior, en caso dicho saldo fuera de naturaleza distinta.

Las partidas no monetarias no se ajustarán por variaciones en el tipo de cambio.

**(c) 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. Reconocimiento de ingresos*

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. Inversiones en valores*

Las inversiones en valores emitidas por el Estado de Guatemala, el Banco de Guatemala (Banco Central) 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 costo o mercado, el que sea menor, según la intención de negociación.

*iii. Depreciación de los bienes inmuebles y muebles*

El Instituto contabiliza la depreciación de los bienes inmuebles y muebles de acuerdo a las tasas permitidas para efectos fiscales. Las Normas Internacionales de Información Financiera –NIIF establecen que los activos fijos deben depreciarse a lo largo de su vida útil.

*iv. Depreciación de activos revaluados*

El Instituto registra la depreciación de los activos revaluados en cuentas de patrimonio. Las Normas Internacionales de Información Financiera –NIIF indican que la depreciación de los activos se reconocerá en el resultado del período y posteriormente se haga el ajuste correspondiente entre las cuentas de patrimonio afectadas.

v. *Beneficios a empleados*

El Manual de Instrucciones Contables – MIC para el Instituto contempla la creación de una reserva para indemnizaciones laborales. Las Normas Internacionales de Información Financiera –NIIF establecen que los beneficios por terminación deben registrarse como pasivo en el momento en que se termina el vínculo laboral.

vi. *Productos y gastos extraordinarios*

Los productos y gastos extraordinarios **[Ver nota 3 (b) XXIII]** son reconocidos por el Instituto directamente a resultados del período. Las Normas Internacionales de Información Financiera –NIIF indican que una entidad no presentará ninguna partida de ingreso o gasto como partidas extraordinarias en el estado de resultados o en las notas.

vii. *Rectificación de resultados de ejercicios anteriores*

Las rectificaciones a los ingresos y gastos de ejercicios anteriores **[Ver nota 3 (b) XXIV]** resultantes de una corrección de errores contables, se registran como parte de los gastos extraordinarios del año en que se efectúa la rectificación. Las Normas Internacionales de Información Financiera –NIIF requieren de ser importantes dichas rectificaciones, se carguen o acrediten a las utilidades acumuladas al inicio de ese año corrigiendo el error y no debe incluirse la corrección en el resultado del período en el que se descubre el error.

viii. *Equivalentes de efectivo*

El Instituto considera como equivalentes de efectivo las inversiones en depósitos de ahorro y certificados a plazo fijo; sin embargo, las Normas Internacionales de Información Financiera –NIIF, consideran como equivalentes de efectivo toda inversión financiera que pueda ser fácilmente convertible en una cantidad determinada de efectivo y estar sujeta a un riesgo poco significativo de cambios en su valor. Por tanto, una inversión será equivalente al efectivo cuando tenga vencimiento a corto plazo, por ejemplo tres meses o menos desde la fecha de elaboración del Estado de Flujos de Efectivo.

ix. *Notas a los estados financieros*

El Manual de Instrucciones Contables – MIC para el Instituto no requiere divulgaciones obligatorias mínimas a los estados financieros. Las NIIF establecen que un conjunto completo de estados financieros incluye, además de los estados financieros básicos, la divulgación de las políticas contables y notas explicativas.

Así mismo algunas divulgaciones requeridas por las NIIF 7, 12 y 13, y la NIC 39 (Instrumentos Financieros) principalmente en referencia a:

- Clasificación de activos y pasivos en función de su vencimiento y divulgaciones referentes a instrumentos financieros (por ejemplo: Relevancia de los instrumentos financieros y naturaleza y alcance de los riesgos procedentes de dichos instrumentos financieros).
- Registro referente a contratos de instrumentos derivados.
- Participaciones en otras entidades.
- Medición del valor razonable.

x. *Uso de cuentas contables*

En la creación de cuentas contables que se necesiten para registrar operaciones no contempladas en el Manual de Instrucciones Contables –MIC para el Instituto, las entidades deben solicitar previamente, la autorización a la Superintendencia de Bancos. Las NIIF no incluyen una nomenclatura de cuentas contables. Las NIIF establecen que las operaciones deben registrarse de acuerdo con su sustancia.

xi. *Deterioro del valor de los activos no financieros*

El Manual de Instrucciones Contables – MIC para el Instituto no requiere el llevar a cabo una evaluación del deterioro del valor de los activos no financieros.

Las NIIF establecen que el Instituto debe evaluar al final de cada año si existe algún indicio de deterioro del valor de algún activo. Si existiera este indicio el Instituto estimará su importe recuperable. El importe en libros de un activo se reducirá hasta que alcance su valor recuperable si, y solo si, este importe recuperable es inferior al importe en libros. Esa reducción es una pérdida por deterioro del valor.

**(d) 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. Estos instrumentos financieros incluyen, entre otros, disponibilidades, las primas de seguro de hipoteca por cobrar, las inversiones, cuentas por pagar y las obligaciones por inmuebles pendientes de adjudicar.

Los pasivos financieros se reconocen cuando el Instituto es parte de los acuerdos contractuales del correspondiente instrumento.

Los instrumentos financieros (activos y pasivos) se compensan cuando se tiene el derecho legal de compensarlos y la administración tiene la intención de cancelarlos sobre una base neta o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

### *Valor razonable de los instrumentos financieros*

Debido a la naturaleza de corto plazo y la particularidad de estos instrumentos financieros, la Administración considera que el valor en libros es similar con el valor razonable estimado. Los valores razonables que se presentan no necesariamente son un indicativo de las cantidades en que podrían realizarse los mismos en un mercado corriente. Todos los instrumentos no financieros están excluidos de esta revelación.

### *Activos Financieros*

Los activos financieros son aquellos que representan un derecho contractual de recibir efectivo en el futuro. Los activos financieros del Instituto incluyen efectivo, primas de seguro de hipoteca por cobrar e inversiones.

#### *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.

### *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 sí, y solo sí, 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.

## *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.

### **(e) Administración integral de riesgos**

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

#### *i. Riesgo de crédito*

Es el riesgo de que el deudor o emisor de un activo financiero propiedad del Instituto no cumpla completamente y a tiempo, 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.

#### *ii. 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.

#### *iii. 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.

El Instituto está expuesto a los riesgos de mercado indicados a continuación:

a. Riesgo de tipo de cambio:

Es el riesgo de obtener pérdidas importantes por la tenencia desequilibrada de activos y pasivos en moneda extranjera.

b. Riesgo de variaciones en tasas de interés

Es el riesgo de que el valor de las obligaciones financieras pueda fluctuar significativamente como resultado de cambios en las tasas de interés en el mercado.

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.

iv. *Riesgo de liquidez*

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.

Para mitigar el riesgo la Administración del Instituto cuenta con una política de Inversión del FHA, que fue aprobada mediante Resolución de Junta Directiva No. 433-2015, en la cual se establecen los parámetros para poder realizar las inversiones en Entidades Bancarias que cuenten con una calificación de riesgo, emitida por empresas calificadoras de riesgo registradas en la Superintendencia de Bancos. Para poder atender los compromisos que se adquieren por la aprobación de las liquidaciones aprobadas, se considera previo a realizar las inversiones, las liquidaciones aprobadas que se realizaran en el mes. Con respecto a los reclamos en moneda extranjera, se cuenta con un calce de las inversiones en esa moneda, para hacer frente a los mismos, cuando se presenten las liquidaciones correspondientes.

v. *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 u Otros Activos y la Ley para Prevenir y Reprimir el Financiamiento del Terrorismo, sino que también implica riesgo reputacional al Instituto.

Para mitigar el riesgo la Administración del 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.

El Manual de Prevención del Lavado de Dinero u Otros Activos y Para Prevenir y Reprimir el Financiamiento del Terrorismo del Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas - FHA, fue modificado y aprobado por la Junta Directiva del Instituto el 6 de diciembre de 2016 en Acta No. CA-052-2016 según resolución No. 830-2016.

*vi. 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.

El Instituto cuenta con un esquema de procesos sustantivos documentados, que le permiten atender adecuadamente los flujos de trabajo, los cuales son gestionados por cada una de las unidades, promoviendo la eficiencia y eficacia de las operaciones, de tal forma que se puedan detectar oportunamente errores o inconsistencias y tomar las medidas correctivas que correspondan. Como tal, dichos flujos permiten controlar el adecuado funcionamiento del Instituto. No obstante que la certificación está suspendida, se mantiene todo el esquema de procedimientos administrativos que se adoptó con la certificación ISO 9001-2008.

*vii. 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.

La mitigación del riesgo tecnológico se está administrando mediante la actualización de la infraestructura actual y la implementación de un plan de continuidad de negocio y recuperación de desastres que se encuentra contemplado en el plan estratégico de tecnología.

*viii. 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.

Para mitigar el riesgo la Administración del Instituto ha contemplado anualmente la evaluación por parte de un ente certificador internacional reconocido que permita contar con una calificación de riesgo. La calificación para Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas –FHA al 30 de abril de 2017 fue de AA+, con cifras de estados financieros al 31 de diciembre de 2016 y por el año terminado en esa fecha.

#### 4. Disponibilidades

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, las disponibilidades del Instituto se integraban así:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<i>Efectivo-</i>		
Caja chica	Q 12,500	Q 12,500
Caja fondo fijo receptoría	100	100
	<u>12,600</u>	<u>12,600</u>
<i>Bancos -</i>		
Moneda nacional		
Depósitos de ahorro -		
Banco G&T Continental, S. A.	15,821,438	5,243,041
Depósitos a la vista -		
Banco G&T Continental, S. A.	6,830,746	14,030,218
Banco de Desarrollo Rural, S. A.	5,268,399	4,967,951
	<u>27,920,583</u>	<u>24,241,210</u>
Moneda extranjera		
Depósitos a la vista -		
Banco G&T Continental, S. A.	41,153	69,320
	<u>Q 27,974,336</u>	<u>Q 24,323,130</u>

#### 5. Inversiones

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el Instituto tenía inversiones en valores constituidos en depósitos a plazo de la siguiente manera:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<i>Moneda nacional -</i>		
BAC Reformador, S. A.	Q 213,200,000	Q 135,200,000
Banco Industrial, S. A.	201,800,000	81,800,000
Banco G&T Continental, S. A.	166,200,000	168,200,000
Banco Agromercantil de Guatemala, S. A.	101,900,000	67,600,000
INTERBANCO, S. A.	72,900,000	66,900,000
Banco de Desarrollo Rural, S. A.	52,600,000	171,400,000
	<u>808,600,000</u>	<u>691,100,000</u>
<i>Moneda extranjera -</i>		
Banco G&T Continental, S. A.	749,165	767,257
<b>a/</b>	<u>Q 809,349,165</u>	<u>Q 691,867,257</u>

**a/** Este incremento obedece a la inversión de los excedentes en el cobro anticipado de las primas de seguro de hipoteca y seguro de desgravamen, así como a la inversión de los rendimientos obtenidos de las propias inversiones.

## 6. Intereses por cobrar

Los intereses por cobrar al 31 de diciembre de 2017 y 2016 se integraban así:

	<u>2017</u>		<u>2016</u>	
Intereses sobre valores del Gobierno Central	Q	1,304,537	Q	1,297,907
Intereses sobre valores de instituciones Financieras		1,232,454		1,598,679
	Q	<u>2,536,991</u>	Q	<u>2,896,586</u>

## 7. Inversiones a largo plazo

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, las inversiones a largo plazo correspondían a CERTIBONOS del Gobierno Central, por un total de Q 55,000,000, con vencimiento entre julio de 2026 y marzo de 2030, devengando tasas de interés entre el 7.5% y 10% anual.

## 8. Inmuebles adjudicados - Neto

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, este rubro se integraba como sigue:

	<u>2017</u>		<u>2016</u>	
Inmuebles disponibles para la venta <u>a/</u> , <u>b/</u> y <u>c/</u>	Q	166,950,129	Q	124,196,590
Menos- Estimación por pérdida en inmuebles adjudicados	<u>c/</u>	<u>(23,303,513)</u>		<u>(14,274,699)</u>
		143,646,616		109,921,891
Inmuebles vendidos por escriturar		10,252,718		16,750,874
	Q	<u>153,899,334</u>	Q	<u>126,672,765</u>

a/ El movimiento de la cuenta inmuebles disponibles para la venta al 31 de diciembre de 2017 y 2016 es el siguiente:

	<u>2017</u>		<u>2016</u>	
Saldo inicial	Q	124,196,590	Q	178,470,287
Más - Liquidaciones pagadas		197,109,596		191,410,133
Desistimientos de compra		6,235,796		5,000,584
		327,541,982		374,881,004
Menos - Inmuebles vendidos	<u>i/</u>	<u>(160,591,853)</u>		<u>(250,684,414)</u>
Saldo final	Q	<u>166,950,129</u>	Q	<u>124,196,590</u>

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

**b/** A continuación se presenta el movimiento de los casos de inmuebles disponibles durante el año 2017:

	<b>Casos</b>
Número de casos al inicio del año	297
Más -	
Liquidaciones pagadas durante el año 2017	484
Desistimientos de compra durante el 2017	18
Menos -	
Inmuebles vendidos durante el año 2017	(435)
Número de casos al final del año	<u>364</u>

La Junta Directiva del Instituto aprobó ajustar los precios de los inmuebles catalogados como casos propios por el período del 1 de enero al 31 de marzo de 2016 según Resolución 58-2016 y posteriormente autorizó el descuento de 138 inmuebles según Resolución No. 423-2016 del 21 de junio de 2016, con el objetivo de disminuir el inventario con más de seis meses de antigüedad. Para el año 2017 la Junta Directiva analiza ajustar los precios de los inmuebles en casos propios por cada caso.

**c/** Durante el mes de abril de 2017, la Administración del Instituto con el objetivo de llevar un mejor control sobre los inmuebles disponibles, decidió clasificar los inmuebles disponibles para la venta y la estimación por pérdida en inmuebles adjudicados de la siguiente manera:

	2017		
	Inmuebles disponibles	Menos estimación	Saldo
Inmuebles con precio de venta autorizado por Junta Directiva	Q 138,942,030	Q (13,695,037)	Q 125,246,993
Inmuebles pendientes de autorización de precio de venta	19,458,345	(1,058,796)	18,399,549
Inmuebles no autorizados para la venta <b>i/</b>	8,549,754	(8,549,680)	74
	<u>Q 166,950,129</u>	<u>Q (23,303,513)</u>	<u>Q 143,646,616</u>

**i/** La Junta Directiva mediante el acta No.36 de fecha 1 de agosto de 2017 aprobó y autorizó crear una estimación por pérdida de inmuebles adjudicados, que al 31 de diciembre de 2017 corresponden a 37 inmuebles de los proyectos Jardines del Norte Zona 18, también llamado "La Tierra Prometida" y Residencial Agua Santa ubicado en el km 13.5 Boca del Monte con valor residual de Q 2.00 cada uno, esto derivado que los mismos fueron declarados en riesgo y no habitables por la Coordinadora Nacional para la Reducción de Desastres -CONRED.

## 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) IV].

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 2017 y 2016, los derechos sobre inmuebles por reclamos aprobados se integraban como sigue:

		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Banco de Desarrollo Rural, S. A.	Q	96,474,657	Q 102,609,084
Banco G&T Continental, S. A.		51,162,201	46,073,527
Banco Industrial, S. A.		41,897,635	29,148,160
Banco de América Central, S. A.		35,057,549	39,362,563
Banco Agromercantil de Guatemala, S. A.		31,707,810	34,393,733
Crédito Hipotecario Nacional de Guatemala		21,654,112	21,389,191
Banco de los Trabajadores, S. A.		1,526,965	1,440,146
Multicaja, S. A.		896,566	777,630
Financiera Consolidada, S. A.		852,544	969,054
Banco Promérica, S. A.		429,254	169,683
ViviBanco, S. A.		419,975	419,975
Financiera G&T Continental, S. A.		376,598	376,598
Fundación para el Desarrollo Empresarial y Agrícola		231,601	-
Financiera Credicorp, S. A.		223,316	282,817
Financiera Progreso, S. A.		207,013	1,138,468
Banco Inmobiliario, S. A.		194,911	194,910
Banco Ficohsa Guatemala, S. A.		122,243	122,244
Trento, S. A.		-	261,698
Reclamos aprobados por pagar	<b>a/</b> Q	<u>283,434,950</u>	Q <u>279,129,481</u>
Menos -			
Estimación por pérdida en Reclamo de seguros de hipoteca	<b>b y c/</b>	<u>(30,257,814)</u>	<u>(18,071,302)</u>
	Q	<u>253,177,136</u>	Q <u>261,058,179</u>

**a/** Incluye la 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 2017 y 2016 fue el siguiente:

	2017	2016
<i>Moneda nacional</i>		
Saldo al inicio del año	Q 278,569,088	Q 296,915,088
Reclamos aprobados recibidos	219,993,695	200,864,631
	498,562,783	497,779,719
Reclamos pagados y desistimiento	(215,548,324)	(219,210,631)
	283,014,459	278,569,088
<i>Moneda extranjera</i>		
Saldo al inicio del año	560,393	420,490
Desistimientos de reclamos	(139,902)	-
Reclamos aprobados	-	266,193
	420,491	560,393
Saldo al final del año	Q 283,434,950	Q 279,129,481

**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.

**c/** Durante los años 2017 y 2016 el movimiento de estimación por pérdida en reclamo de seguros de hipoteca fue el siguiente:

	2017	2016
Saldo Inicial	Q 18,071,302	Q 19,504,675
Adiciones	<b>i/</b> 29,716,884	20,563,781
Bajas	(17,530,372)	(21,997,154)
Saldo final	Q 30,257,814	Q 18,071,302

**i/** En agosto de 2017 por autorización de Junta Directiva en Acta No. 36-2017 Resolución 292-2017 del 23 de mayo de 2017 se estableció una estimación por pérdida de los inmuebles ubicados en los proyectos de Tierra Prometida y Lotificación Agua Santa Manzana "A" equivalente a 44 inmuebles de La Tierra Prometida y 2 inmuebles de la Lotificación Agua Santa por un total de Q 9,912,764.99, los casos corresponden principalmente de la entidad aprobada Banco de América Central, S. A. con 40 casos.

#### 10. Inmuebles vendidos y escriturados pendientes de cobro

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 se integraba de la siguiente manera:

	2017	2016
Banco Industrial, S. A.	Q 4,369,000	Q 7,539,000
Banco de Desarrollo Rural, S. A.	2,931,100	6,550,600
Banco G&T Continental, S. A.	-	228,300
	Q 7,300,100	Q 14,317,900

## 11. Inmuebles y muebles -Neto

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el saldo de esta cuenta se integraba de la siguiente manera: (Cifras expresadas en quetzales)

Descripción	Saldo al 31/12/2016	Adiciones	Bajas	Saldo al 31/12/2017
Edificios	8,767,051	-	-	8,767,051
Incremento por tasación	8,346,731	-	-	8,346,731
Incremento por revaluación	7,507,699	-	-	7,507,699
Vehículos	4,423,631	-	-	4,423,631
Equipo de cómputo	3,478,459	65,565	688,323	2,855,701
Mobiliario y equipo	3,387,863	162,772	156,744	3,393,891
Programas informáticos	1,188,161	-	134,592	1,053,569
Terrenos	278,694	-	-	278,694
Biblioteca	19,766	350	6,364	13,752
Otros activos	300,139	10,628	64,179	246,588
Total Costo	37,698,194	239,315	1,050,202	36,887,307
(-) Depreciación acumulada	(18,906,179)	(1,927,939)	1,029,736	(19,804,382)
	<u>18,792,015</u>			<u>17,082,925</u>

### **Año 2016**

Descripción	Saldo al 31/12/2015	Adiciones	Bajas	Saldo al 31/12/2016
Inmuebles y muebles -Neto	<u>20,293,970</u>	<u>(1,480,631)</u>	<u>(21,324)</u>	<u>18,792,015</u>

## 12. Obligaciones inmediatas

Las obligaciones inmediatas al 31 de diciembre de 2017 y 2016, se integraban de la siguiente manera:

		2017	2016
Ingresos por aplicar	<b>a/</b>	Q 3,495,949	Q 1,954,297
Depósitos por realización de Inmuebles		2,150,400	3,778,396
Reintegro a entidades aprobadas		121,527	174,133
		<u>Q 5,767,876</u>	<u>Q 5,906,826</u>

**a/** Se integra como se muestra a continuación:

	2017		2016	
Pagos a cuenta por inspecciones y derechos de solicitud	Q	3,188,562	Q	1,933,121
Primas de seguro de hipoteca		305,135		21,176
Otros		2,252		-
	Q	<u>3,495,949</u>	Q	<u>1,954,297</u>

### 13. Acreedores varios

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, esta cuenta se integra como sigue:

	2017		2016	
<i>Primas en depósito por seguro en trámite -</i>				
Banco de Desarrollo Rural, S. A.	Q	3,047,185	Q	3,561,774
Banco Industrial, S. A.		2,965,884		2,785,226
Banco Agromercantil de Guatemala, S. A.		258,552		198,526
Banco Inmobiliario, S. A.		106,679		66,763
Banco G&T Continental, S. A.		6,814		33,122
Crédito Hipotecario Nacional – CHN		2,569		50,627
Multicaja		1,109		1,109
Banco de América Central, S. A.		-		34,490
Trento, S. A.		-		5,091
Otros	<b>a/</b>	2,644,694		2,415,432
	Q	<u>9,033,486</u>	Q	<u>9,152,160</u>

**a/** Este rubro incluye las comisiones por venta de inmuebles de casos propios, mantenimiento de inmuebles de casos propios, honorarios por escrituración y servicios públicos, entre otros, los cuales se encuentran pendientes de pago.

### 14. Reclamos aprobados por pagar

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, los reclamos aprobados se integraban como sigue:

	2017		2016	
<i>Moneda nacional -</i>				
Banco de Desarrollo Rural, S. A.	Q	96,474,657	Q	102,609,084
Banco G&T Continental, S. A.		50,741,711		45,609,029
Banco Industrial, S. A.		41,897,635		29,052,265
Banco América Central, S. A.		35,057,549		39,362,563
Van...	Q	<u>224,171,552</u>	Q	<u>216,632,941</u>

	2017	2016
Vienen...	Q 224,171,552	Q 216,632,941
Banco Agromercantil de Guatemala, S. A.	31,707,810	34,393,733
Banco Crédito Hipotecario Nacional de Guatemala	21,654,112	21,389,191
Banco de los Trabajadores, S. A.	1,526,965	1,440,146
Multicaja, S. A.	896,566	777,630
Financiera Consolidada, S. A.	852,544	969,054
Banco Promérica, S. A.	429,254	169,683
ViviBanco, S. A.	419,975	419,975
Financiera G&T Continental, S. A.	376,598	376,598
Fundación para el Desarrollo Empresarial y Agrícola	231,601	-
Financiera Credicorp, S. A.	223,316	282,817
Financiera Progreso, S. A.	207,013	1,138,468
Banco Inmobiliario, S. A.	194,911	194,910
Banco Ficohsa Guatemala, S. A.	122,243	122,244
Trento, S. A.	-	261,698
	283,014,460	278,569,088
<i>Moneda extranjera -</i>		
Banco G&T Continental, S. A.	400,325	416,002
Banco Industrial, S. A.	-	131,792
	400,325	547,794
	Q 283,414,785	Q 279,116,882

**15. Obligaciones por seguro de desgravamen [Nota 3 (b) XIII]**

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, esta cuenta se integraba como sigue:

	2017	2016
Reservas técnicas de seguro de desgravamen	Q 10,917,521	Q 9,516,858
Siniestros por pagar del seguro de desgravamen		
Desempleo	1,025,368	546,026
Incapacidad temporal	7,546	-
	Q 11,950,435	Q 10,062,884

**16. Prestaciones laborales**

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, esta cuenta se integraba como sigue:

	2017	2016
Indemnizaciones [Nota 3 (b) XIV]	Q 16,187,578	Q 14,784,591
Bonificación anual (Decreto 42-92)	522,968	474,666
Bonificación vacacional	290,194	254,575
	Q 17,000,740	Q 15,513,832

## 17. Créditos diferidos

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, esta cuenta se integraba por las primas del seguro de desgravamen y de seguro de hipotecas percibidas no devengadas, las cuales se detallan a continuación:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<i>Seguro de hipoteca</i>		
Primas con diferimiento a 1 año	Q 64,347,530	Q 61,506,185
Primas con diferimiento a 2 años	11,689	1,157
	<u>64,359,219</u>	<u>61,507,342</u>
Seguro de desgravamen	3,207,582	2,767,692
	<u>Q 67,566,801</u>	<u>Q 64,275,034</u>

## 18. 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.

## 19. Productos de operación

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016, el Instituto obtuvo sus ingresos operativos de las siguientes fuentes:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Adjudicación de inmuebles en pago de seguro de hipoteca	Q 197,109,596	Q 191,410,133
Emisión y administración de seguro	178,348,734	160,518,340
Venta de inmuebles adjudicados	9,629,729	13,063,094
Rectificación a estimaciones de la operación de seguro de hipoteca	4,797,095	7,216,349
<b>a/</b>	<u>Q 389,885,154</u>	<u>Q 372,207,916</u>

**a/ Ver Anexo I -Integración de ingresos y gastos por tipo de seguro.**

## 20. Gastos de operación

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016, el Instituto incurrió en los siguientes gastos de operación:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Pago de seguros de hipoteca	Q 197,109,596	Q 191,410,133
Aumento de las reservas técnicas de seguro desgravamen	24,379,695	20,508,393
Van...	<u>Q 221,489,291</u>	<u>Q 211,918,526</u>

	2017	2016
Vienen...	Q 221,489,291	Q 211,918,526
Pérdida en derechos sobre inmuebles por reclamos	23,473,495	12,821,273
Pérdida en venta y administración de inmuebles adjudicados	19,232,753	27,892,389
Pérdida en inmuebles adjudicados	14,045,384	15,550,910
Pago de seguros de desgravamen – fallecimiento	4,716,336	5,857,769
Pago de seguros de desgravamen – desempleo	3,186,649	2,397,135
Pago de seguros de desgravamen – incapacidad temporal	686,108	-
<b>a/</b>	Q 286,830,016	Q 276,438,002

**a/ Ver Anexo I -Integración de ingresos y gastos por tipo de seguro.**

#### 21. Gastos de administración

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016, el Instituto incurrió en los siguientes gastos de administración:

	2017	2016
Sueldos	Q 13,178,595	Q 12,770,236
Prestaciones laborales	10,908,085	13,406,781
Servicios generales	6,972,121	6,509,747
Depreciaciones	1,510,597	1,562,789
Cuotas institucionales	1,328,688	1,172,605
Materiales y suministros	920,446	1,014,425
Honorarios profesionales	771,817	1,565,366
Dietas y gastos de representación	580,600	546,413
Atenciones sociales	355,210	209,574
Viáticos	322,956	266,532
Amortizaciones	8,535	4,404
	Q 36,857,650	Q 39,028,872

## 22. Productos financieros

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016, los productos financieros se obtuvieron de la siguiente manera:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Intereses sobre valores de instituciones financieras	Q 52,593,806	Q 43,363,278
Intereses sobre valores de Gobierno Central	4,595,000	4,601,630
Derecho sobre inmuebles por reclamos aprobados e inmuebles	289,293	318,730
Intereses sobre depósitos de ahorro	191,370	182,979
Otros	156,624	154,904
	<u>Q 57,826,093</u>	<u>Q 48,621,521</u>

## 23. 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:

- a) 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) 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) 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.

Además, el Instituto gozará de las exenciones fiscales que la Ley otorga u otorgue a los bancos.

## 24. Cuentas de orden

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, las cuentas de orden se integraban de la siguiente manera:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Responsabilidad por seguros emitidos en moneda nacional	<b>a/</b> Q 20,038,554,293	Q 17,595,475,046
Pólizas de seguro sobre seguro de activos propios	<b>b/</b> 259,077,544	264,388,976
Plan de pensiones y seguros del personal del –FHA	<b>c/</b> 27,234,598	24,863,976
Responsabilidad por seguros emitidos en moneda extranjera	<b>a/</b> 13,050,922	14,985,587
Notas de cobro a entidades aprobadas	<b>d/</b> 1,908,209	129,263
Otros menores	<b>e/</b> 20,352	49,138
	<b>Q 20,339,845,918</b>	<b>Q 17,899,891,986</b>

**a/** Estos montos corresponden al total de seguros de hipoteca y seguros de desgravamen vigentes emitidos por el Instituto a las distintas entidades aprobadas en moneda nacional y moneda extranjera.

**b/** Estos montos corresponden al importe de las pólizas de seguros contratadas por el Instituto sobre sus propios activos.

**c/** 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.

**d/** Estos montos corresponden al importe de las notas de cobro de primas de seguro de hipoteca, enviadas a las entidades aprobadas.

**e/** Estos montos corresponden al importe de las notas de cobro de capital que debe amortizarse sobre las cédulas hipotecarias y los inmuebles vendidos y escriturados pendientes de cobro, así como las notas de cobro por los intereses sobre las cédulas hipotecarias y los inmuebles vendidos y escriturados pendientes de cobro.

## 25. Compromisos y contingencias

El Instituto tiene los siguientes juicios o reclamos pendientes o en proceso al 31 de diciembre de 2017 y 2016:

- a) Incidente con causa No. 01079-2014-242, a cargo del Juzgado Octavo de Primera Instancia Penal Narcoactividad y Delitos Contra el Ambiente y la Fiscalía Número Cuatro de la Unidad de Litigios de Delitos Administrativos, del Ministerio Público dentro del expediente MP 001-2014-56579, parte querellante la señora Silvia Lily Escobar García de Figueroa por la cantidad de Q 755,701.
- b) Juicio ordinario Laboral No. 01173-2012-00265, a cargo del oficial No. 2º que se tramita en el Juzgado noveno de Trabajo y Previsión Social cuya contingencia sería un mes de salario por cada mes pasado desde el despido y que al treinta y uno de diciembre de 2017 ascendía a la suma de Q 1,157,442.
- c) Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 se encuentran en litigio 2 y 7 procesos judiciales, respectivamente promovidos por el Ex Asesor Jurídico, Lic. Obdulio Edelman Morales contra el FHA, por cobro de honorarios profesionales de todos los instrumentos públicos que autorizó, cuando fungió en su calidad de Asesor Jurídico, los cuales el actual asesor jurídico considera muy poca probabilidad de éxito en su gestión; no obstante le están otorgando la atención requerida.
- d) Demanda promovida por el Señor Procurador de los Derechos Humanos en contra del Instituto de Fomento de Hipotecas –FHA y otras instituciones del Estado planteada el 17 de mayo de 2017 según acción de amparo identificada con el número 2073-2017, y está siendo conocida por la Corte de Constitucionalidad.

En este caso lo que pretende el Procurador de los Derechos Humanos es que se responsabilice al FHA, por la supuesta amenaza cierta e inminente que colapsen las viviendas de la Colonia Residenciales Jardines del Norte, en la Zona 18 en la Ciudad de Guatemala, provocando el desmoronamiento y derrumbes de las casas.

Que al declararse responsable al FHA y a las demás instituciones del Estado, solicitan al Tribunal Constitucional que se aperciba al FHA para que dé exacto cumplimiento a lo resuelto por la Corte de Constitucionalidad y que en caso de no dar cumplimiento a lo resuelto por la Corte se imponga una multa al FHA sin perjuicio de las responsabilidades civiles y penales.

Tanto la multa como las responsabilidades civiles la Corte las tendría que liquidar a través de procedimientos legales establecidos en los artículos 53, 56, 57, 58 y 59 de la Ley de Amparo Exhibición Personal y de Constitucionalidad.

Según lo establecido en el artículo 53 de la Ley de Amparo, Exhibición Personal y de Constitucionalidad la multa podría ser de cien a cuatro mil quetzales, es decir la ley contempla un mínimo y un máximo.

Ahora en cuanto a las responsabilidades parámetros y estos se liquidan a través del procedimiento de los incidentes.

**INSTITUTO DE FOMENTO DE HIPOTECAS ASEGURADAS - FHA**  
**INTEGRACIÓN DE INGRESOS Y GASTOS POR TIPO DE SEGUROS**

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017

	<u>Seguro de hipoteca</u>	<u>Seguro de desgravamen</u>	<u>Total</u>
<b>PRODUCTOS DE OPERACIÓN</b>			
Adjudicación de inmuebles en pago de seguro de hipoteca	Q 197,109,596	Q -	Q 197,109,596
Emisión y administración de seguros	129,314,749	49,033,985	178,348,734
Venta de inmuebles adjudicados	9,629,729	-	9,629,729
Rectificación a estimaciones de la operación de seguro de hipotecas	4,797,095	-	4,797,095
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	340,851,169	49,033,985	389,885,154
<b>GASTOS DE OPERACIÓN</b>			
Pago de seguros	(197,109,596)	(8,589,093)	(205,698,689)
Pérdida en derechos sobre inmuebles por reclamos aprobados	(23,473,495)	-	(23,473,495)
Pérdida en inmuebles adjudicados	(14,045,384)	-	(14,045,384)
Pérdida en venta y administración de inmuebles adjudicados	(19,232,753)	-	(19,232,753)
Aumento en las reservas técnicas de seguro de desgravamen	-	(24,379,695)	(24,379,695)
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	(253,861,228)	(32,968,788)	(286,830,016)
<i>Margen operacional bruto del seguro</i>	86,989,941	16,065,197	103,055,138
<b>GASTOS DE ADMINISTRACIÓN</b>			
Sueldos	(12,584,355)	(594,240)	(13,178,595)
Prestaciones laborales	(10,439,766)	(468,319)	(10,908,085)
Honorarios profesionales	(713,147)	(58,670)	(771,817)
Servicios generales	(6,380,728)	(591,393)	(6,972,121)
Materiales y suministros	(883,991)	(36,455)	(920,446)
Cuotas institucionales	(1,100,078)	(228,610)	(1,328,688)
Atenciones sociales	(335,826)	(19,384)	(355,210)
Depreciaciones y amortizaciones	(1,467,133)	(51,999)	(1,519,132)
Otros menores	(903,556)	-	(903,556)
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	(34,808,580)	(2,049,070)	(36,857,650)
<i>Margen operacional neto del seguro</i>	52,181,361	14,016,127	66,197,488
<b>PRODUCTOS Y GASTOS FINANCIEROS</b>			
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	55,751,017	2,075,076	57,826,093
<i>Margen operacional y financiero neto del seguro</i>	107,932,378	16,091,203	124,023,581
GASTOS EXTRAORDINARIOS - Neto	(140,817)	-	(140,817)
GASTOS DE EJERCICIOS ANTERIORES - Neto	(1,145,545)	138,257	(1,007,288)
Utilidad antes Impuestos	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	106,646,016	16,229,460	122,875,476
<b>IMPUESTOS</b>			
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Utilidad neta del año	Q 106,646,016	Q 16,229,460	Q 122,875,476

**INSTITUTO DE FOMENTO DE HIPOTECAS ASEGURADAS - FHA**  
**INTEGRACIÓN DE INGRESOS Y GASTOS POR TIPO DE SEGUROS**

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2016

	<u>Seguro de hipoteca</u>	<u>Seguro de desgravamen</u>	<u>Total</u>
<b>PRODUCTOS DE OPERACIÓN</b>			
Adjudicación de inmuebles en pago de seguro de hipoteca	Q 191,410,133	Q -	Q 191,410,133
Emisión y administración de seguros	119,902,400	40,615,940	160,518,340
Venta de inmuebles adjudicados	13,063,094	-	13,063,094
Rectificación a estimaciones de la operación de seguro de hipotecas	7,216,349	-	7,216,349
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	331,591,976	40,615,940	372,207,916
<b>GASTOS DE OPERACIÓN</b>			
Pago de seguros	(191,410,133)	(8,254,904)	(199,665,037)
Pérdida en derechos sobre inmuebles por reclamos aprobados	(12,821,273)	-	(12,821,273)
Pérdida en inmuebles adjudicados	(15,550,910)	-	(15,550,910)
Pérdida en venta y administración de inmuebles adjudicados	(27,892,389)	-	(27,892,389)
Aumento en las reservas técnicas de seguro de desgravamen	-	(20,508,393)	(20,508,393)
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	(247,674,705)	(28,763,297)	(276,438,002)
<i>Margen operacional bruto del seguro</i>	83,917,271	11,852,643	95,769,914
<b>GASTOS DE ADMINISTRACIÓN</b>			
Sueldos	(12,238,485)	(531,751)	(12,770,236)
Prestaciones laborales	(12,953,082)	(453,699)	(13,406,781)
Honorarios profesionales	(1,492,094)	(73,272)	(1,565,366)
Servicios generales	(5,941,681)	(568,065)	(6,509,746)
Materiales y suministros	(961,347)	(53,078)	(1,014,425)
Cuotas institucionales	(1,001,010)	(171,595)	(1,172,605)
Atenciones sociales	(195,691)	(13,883)	(209,574)
Depreciaciones y amortizaciones	(1,549,269)	(17,925)	(1,567,194)
Otros menores	(812,945)	-	(812,945)
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	(37,145,604)	(1,883,268)	(39,028,872)
<i>Margen operacional neto del seguro</i>	46,771,667	9,969,375	56,741,042
<b>PRODUCTOS Y GASTOS FINANCIEROS</b>			
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	47,293,164	1,328,357	48,621,521
<i>Margen operacional y financiero neto del seguro</i>	94,064,831	11,297,732	105,362,563
GASTOS EXTRAORDINARIOS - Neto	(98,017)	-	(98,017)
GASTOS DE EJERCICIOS ANTERIORES - Neto	(699,876)	49,954	(649,922)
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Utilidad antes Impuestos	93,266,938	11,347,686	104,614,624
<b>IMPUESTOS</b>			
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Utilidad neta del año	Q 93,266,938	Q 11,347,686	Q 104,614,624