



Contadores públicos y
consultores gerenciales

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

ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017

JUNTO CON

**NUESTRO INFORME COMO
AUDITORES INDEPENDIENTES**

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

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

Informe sobre la auditoría de los Estados Financieros

Opinión

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 2018, 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. Estos estados financieros han sido preparados por la Administración del Instituto de conformidad con el Manual de Instrucciones Contables para el Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas –FHA y otras disposiciones emitidas por la Junta Monetaria.

En nuestra opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera del Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas –FHA al 31 de diciembre de 2018, 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.

Fundamento de la opinión

Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría -NIA emitidas por la Federación Internacional de Contadores –IFAC, 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. Nuestra responsabilidad se describe con más detalle en el párrafo de responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros. Somos independientes del Instituto de Fomento de Hipoteca Aseguradas – FHA de acuerdo con el Código de Ética emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores Profesionales –IESBA junto con los requisitos éticos que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en Guatemala, y hemos cumplido las otras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos y el Código emitido por el IESBA.

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

Base contable

Los estados financieros del Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas – FHA se preparan con base en el Manual de Instrucciones Contables para el Instituto y otras disposiciones emitidas por la Junta Monetaria, 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.

Responsabilidad de la Administración y del Gobierno Corporativo del Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas – FHA

La Administración del Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas – FHA es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de conformidad con el Manual de Instrucciones Contables para el Instituto y otras disposiciones emitidas por la Junta Monetaria, como se explica en la Nota 3 a los estados financieros, así como el control interno que la Administración considere necesario para permitir que la preparación de estos estados financieros, y que los mismos estén libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de la valoración de la capacidad del Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas – FHA de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa en funcionamiento y utilizando este principio contable, excepto si la Administración tiene intención de liquidar o de concluir sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

La Administración a través del Gobierno Corporativo del Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas – FHA es responsable de la supervisión del proceso de preparación de la información financiera.

Empresa en funcionamiento

La administración del Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas - FHA no ha identificado una incertidumbre importante que pueda dar lugar a una duda significativa, sobre la capacidad del Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas - FHA de continuar como empresa en funcionamiento, por consiguiente no se revela ninguna incertidumbre en notas a los estados financieros.

Con base en nuestra auditoría de los estados financieros del Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas – FHA tampoco hemos identificado ninguna incertidumbre material.

Responsabilidad del Auditor en relación con la Auditoría de los Estados Financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto, están libres de errores materiales, ya sea debido a fraude o error, y para emitir un informe de auditoría que incluye nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es una garantía de que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría y las resoluciones emitidas por el Colegio de Contadores Públicos y Auditores de Guatemala para el sector financiero regulado, siempre detectará un error importante cuando existe.

Las incorrecciones pueden surgir de fraude o error y se consideran materiales si, de forma individual o en su conjunto, pueda preverse razonablemente que van a influir en las decisiones económicas que los usuarios tomen basándose en los estados financieros. En el Anexo A, el cual es parte integral de este dictamen, estamos incluyendo una descripción detallada de nuestras responsabilidades como Auditores Independientes.

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.
18 de enero de 2019.

ANEXO A

AL INFORME DE AUDITORÍA EMITIDO POR LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría –NIAs y las resoluciones emitidas por el Colegio de Contadores Públicos y Auditores de Guatemala para el sector financiero regulado, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- a) Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debidos a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtuvimos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- b) Obtuvimos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas – FHA.
- c) Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la dirección.
- d) Evaluamos sobre lo adecuado de la utilización, por la dirección del FHA, del principio contable de Entidad en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos que no existe incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad del Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas – FHA para continuar como Entidad en funcionamiento.
- e) Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran una presentación razonable.

- f) Nos comunicamos con los responsables del gobierno corporativo del Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas – FHA en relación con otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y, como resultado de nuestra auditoría no identificamos hallazgos significativos que tuvieran un impacto en los estados financieros, ni de control interno.
- g) También proporcionamos a los responsables del gobierno corporativo del Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas – FHA, una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que puedan afectar nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

INSTITUTO DE FOMENTO DE HIPOTECAS ASEGURADAS - FHA

BALANCES GENERALES

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

<u>ACTIVO</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>PASIVO Y CAPITAL CONTABLE</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
DISPONIBILIDADES (Nota 4)	Q 14,636,247	Q 27,974,336	EXIGIBILIDADES:		
INVERSIONES (Nota 5)	1,016,389,167	809,349,165	Obligaciones inmediatas (Nota 12)	Q 7,841,211	Q 5,767,876
CUENTAS POR COBRAR:			Acreeedores varios (Nota 13)	10,852,481	9,033,486
Intereses por cobrar (Nota 6)	1,663,192	2,536,991	Retenciones por pagar	3,000	145,245
Primas de seguro por cobrar	503,174	481,448		<u>18,696,692</u>	<u>14,946,607</u>
Cuentas por liquidar	52,339	990,758	RECLAMOS APROBADOS POR PAGAR (Nota 14)	300,667,912	283,414,785
Deudores varios	1,981	2,205	OBLIGACIONES POR SEGURO DE		
	<u>2,220,686</u>	<u>4,011,402</u>	DESGRAVAMEN (Nota 15)	13,850,513	11,950,435
INVERSIONES A LARGO PLAZO (Nota 7)	55,000,000	55,000,000	PRESTACIONES LABORALES (Nota 16)	16,299,473	17,000,740
INMUEBLES ADJUDICADOS - Neto (Nota 8)	115,444,237	153,899,334	CRÉDITOS DIFERIDOS (Nota 17)	76,185,029	67,566,801
DERECHOS SOBRE INMUEBLES POR			Total de pasivo	<u>425,699,619</u>	<u>394,879,368</u>
RECLAMOS APROBADOS - Neto (Nota 9)	267,639,277	253,177,136	UTILIDADES DIFERIDAS		
INMUEBLES VENDIDOS Y ESCRITURADOS			Productos devengados no percibidos	856,677	1,713,903
PENDIENTES DE COBRO (Nota 10)	12,871,500	7,300,100	Deudores varios	1,569	1,225
INMUEBLES Y MUEBLES - Neto (Nota 11)	16,190,159	17,082,925	Ganancia no realizada en ventas de inmuebles	1,588,255	922,514
OTROS ACTIVOS	49,106	36,599		<u>2,446,501</u>	<u>2,637,642</u>
CARGOS DIFERIDOS	900,667	1,187,024	CAPITAL CONTABLE:		
Total de activo	<u>Q 1,501,341,046</u>	<u>Q 1,329,018,021</u>	Capital aportado (Nota 18)	900,000	900,000
			Revaluación de inmuebles	12,793,963	13,211,299
			Utilidades acumuladas	917,389,712	794,514,236
			Utilidad neta del año	142,111,251	122,875,476
			Total de capital contable	<u>1,073,194,926</u>	<u>931,501,011</u>
			Total de pasivo y capital contable	<u>Q 1,501,341,046</u>	<u>Q 1,329,018,021</u>
			<u>2018</u>	<u>2017</u>	
			<u>Q 23,568,853,300</u>	<u>Q 20,339,845,918</u>	
			<u>Q 9,518</u>	<u>Q 17,853</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 2018 y 2017

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
PRODUCTOS DE OPERACIÓN (Nota 19)	Q 362,572,846	Q 389,885,154
GASTOS DE OPERACIÓN (Nota 20)	(243,240,441)	(286,830,016)
Margen operacional bruto del seguro	119,332,405	103,055,138
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN (Nota 21)	(40,817,079)	(36,857,650)
Margen operacional neto del seguro	78,515,326	66,197,488
PRODUCTOS FINANCIEROS (Nota 22)	65,260,189	57,826,093
Margen operacional y financiero neto del seguro	143,775,515	124,023,581
PRODUCTOS (GASTOS) EXTRAORDINARIOS - Neto	18,049	(140,817)
GASTOS DE EJERCICIOS ANTERIORES - Neto	(1,682,313)	(1,007,288)
Utilidad antes de Impuestos	142,111,251	122,875,476
IMPUESTOS (Nota 23)	-	-
Utilidad neta del año	Q 142,111,251	Q 122,875,476

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 2018 y 2017

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
CAPITAL APORTADO (Nota 18)		
Saldo al inicio y final del año	Q 900,000	Q 900,000
REVALUACIÓN DE INMUEBLES		
Saldo al inicio del año	13,211,299	13,628,635
Menos - Depreciación de inmuebles	(417,336)	(417,336)
Saldo al final del año	12,793,963	13,211,299
UTILIDADES ACUMULADAS		
Saldo al inicio del año	794,514,236	689,899,612
Más - Traslado de utilidad neta del año anterior	122,875,476	104,614,624
Saldo al final del año	<u>a/ 917,389,712</u>	794,514,236
UTILIDAD NETA DEL AÑO		
Saldo al inicio del año	122,875,476	104,614,624
Más (menos) - Traslado a utilidades acumuladas	(122,875,476)	(104,614,624)
Utilidad neta del año	142,111,251	122,875,476
Saldo al final del año	142,111,251	122,875,476
Total de capital contable	<u>Q 1,073,194,926</u>	<u>Q 931,501,011</u>

a/ Este monto incluye la suma de Q 45,642,012 para cubrir siniestros del seguro de desgravamen.

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 2018 y 2017

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
FLUJOS DE EFECTIVO POR		
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Ingresos		
Venta de inmuebles adjudicados	Q 182,585,542	Q 163,799,116
Cobro de primas	164,228,342	146,237,145
Derechos e inspecciones	14,725,919	13,884,988
Otros productos por emisión y administración de seguros	807,026	727,196
Egresos		
Pagos de seguros de hipoteca	(156,414,542)	(197,109,596)
Gastos de administración	(40,234,450)	(33,512,395)
Pérdida en venta y administración de inmuebles adjudicados	(15,585,480)	(14,529,962)
Pagos de seguro de desgravamen	(13,237,047)	(7,954,404)
Devolución de primas	(2,516,925)	(2,222,136)
Otras actividades de operación		
Otros ingresos y egresos de operación - Neto	(5,081,057)	(4,802,227)
Ganancia o pérdida por variación en tipo de cambio - Neto	39,056	(20,829)
<i>Efectivo neto obtenido de las actividades de operación</i>	<u>129,316,384</u>	<u>64,496,896</u>
FLUJOS DE EFECTIVO POR		
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Ingresos		
Cobro de intereses	65,255,072	57,798,407
Egresos		
Inmuebles y muebles	(869,543)	(1,162,189)
<i>Efectivo neto obtenido de las actividades de inversión</i>	<u>64,385,529</u>	<u>56,636,218</u>
INCREMENTO NETO de efectivo y equivalentes de efectivo	193,701,913	121,133,114
EFFECTIVO (DISPONIBILIDADES) Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO, al principio del año	<u>837,323,501</u>	<u>716,190,387</u>
EFFECTIVO (DISPONIBILIDADES) Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO, al final del año	<u>Q 1,031,025,414</u>	<u>Q 837,323,501</u>
CONCILIACIÓN DE DISPONIBILIDADES Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO, al final del año		
INVERSIONES (Nota 5)	Q 1,016,389,167	Q 809,349,165
DISPONIBILIDADES (Nota 4)	14,636,247	27,974,336
	<u>Q 1,031,025,414</u>	<u>Q 837,323,501</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 2018
y las correspondientes al 31 de diciembre de 2017

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 2018 y 2017 conforme información publicada en la página del Banco de Guatemala era de Q 7.74 y Q 7.34 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, 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 de hipoteca por cobrar, intereses por cobrar, cuentas por liquidar y deudores varios.

En la cuenta “Primas de seguro de hipoteca 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. Inmuebles adjudicados

Los inmuebles adjudicados corresponden a viviendas que el Instituto recibe en virtud de acción judicial o cesión voluntaria 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.

V. 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.

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

En esta cuenta se registran los 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 aplican como gasto cuando se liquidan.

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 esta cuenta, se registran los valores pendientes de remesar o de aplicar derivados de retenciones en concepto de ISR, IGSS y descuentos judiciales efectuadas a empleados, funcionarios y autoridades del Instituto o a terceras personas sobre pagos efectuados en el mes de acuerdo con las disposiciones de leyes especiales o de orden judicial.

XIII. Obligaciones por seguro de desgravamen

En esta cuenta se registran las reservas técnicas y 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 la cuenta “Reservas técnicas de seguro de desgravamen” se registra mensualmente el importe de dichas reservas 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 efectuados por este concepto. Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el pasivo registrado por el Instituto por este concepto asciende a Q 15,327,070 y Q 16,187,578, 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 se registra en "Utilidades diferidas" 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.

XVII. Capital contable

De acuerdo el Manual de Instrucciones Contables para el 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.

Siendo el Instituto una Entidad no lucrativa, no puede repartir dividendos por lo que el total del Patrimonio acumulado al 31 de diciembre de 2018 y 2017 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 2018 y 2017 fue del 1% anual sobre los saldos del capital de los préstamos hipotecarios, la cual es recaudada a través de 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 monto de la liquidación por pago de seguro de hipotecas y desgravamen aprobada por el Instituto. Así también se registra en esta cuenta la pérdida en el valor asignado por valuadores independientes a los inmuebles aprobados y la pérdida en los valores a los 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. Productos y gastos extraordinarios

La cuenta de 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. Productos y gastos de ejercicios anteriores

En los 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.

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 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.

iv. 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.

v. 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.

vi. 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 descubra el error.

vii. 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.

viii. Notas a los estados financieros

El Manual de Instrucciones Contables 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 NIIF 9 (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.

ix. Uso de cuentas contables

En la creación de cuentas contables que se necesiten para registrar operaciones no contempladas en el Manual de Instrucciones Contables 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.

x. Deterioro del valor de los activos no financieros

El Manual de Instrucciones Contables 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 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.

iii. 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 neto de 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.

La exposición de este riesgo para el Instituto es mínima o tolerable derivado que se trata de realizar la menor cantidad de transacciones 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 exposición de este riesgo es mitigado por el Instituto mediante pactos con las entidades bancarias de tasa anual fija en cada certificado o inversión que adquiera el FHA, así mismo se mantiene un constante monitoreo y reportaría a Junta Directiva del comportamiento de las tasas de interés promedio ponderada.

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 de liquidez, la Administración del Instituto cuenta con una política de Inversión del FHA, que fue aprobada mediante Resolución de Junta Directiva No. 433-2015 y actualizada en Resolución de Junta Directiva No. 249-2018, 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 realizarán 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 dinero 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 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 2018 fue de AA+, con cifras de estados financieros al 31 de diciembre de 2017 y por el año terminado en esa fecha.

4. Disponibilidades

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, las disponibilidades del Instituto se integraban así:

	2018	2017
<i>Efectivo-</i>		
Caja chica	Q 12,500	Q 12,500
Caja fondo fijo receptoría	100	100
	12,600	12,600
<i>Bancos -</i>		
Moneda nacional		
Depósitos de ahorro -		
Banco G&T Continental, S. A.	1,993,191	15,821,438
Depósitos a la vista -		
Banco de Desarrollo Rural, S. A.	8,550,464	5,268,399
Banco G&T Continental, S. A.	3,751,520	6,830,746
Banco Industrial, S. A.	267,915	-
	14,563,090	27,920,583
Moneda extranjera		
Depósitos a la vista -		
Banco G&T Continental, S. A.	60,557	41,153
	Q 14,636,247	Q 27,974,336

5. Inversiones

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el Instituto tenía inversiones en valores constituidos en depósitos a plazo de la siguiente manera:

	2018	2017
<i>Moneda nacional -</i>		
Banco Industrial, S. A.	Q 258,800,000	Q 201,800,000
Banco de América Central, S. A.	255,700,000	213,200,000
Banco Agromercantil de Guatemala, S. A.	233,900,000	101,900,000
Banco G&T Continental, S. A.	120,700,000	166,200,000
Banco Internacional, S. A.	85,900,000	72,900,000
Banco de Desarrollo Rural, S. A.	60,600,000	52,600,000
	1,015,600,000	808,600,000
<i>Moneda extranjera -</i>		
Banco G&T Continental, S. A.	789,167	749,165
a/	Q 1,016,389,167	Q 809,349,165

a/ El 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 2018 y 2017 se integraban así:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Intereses sobre valores del Gobierno Central	Q 1,309,688	Q 1,304,537
Intereses sobre valores de instituciones financieras	353,504	1,232,454
	<u>Q 1,663,192</u>	<u>Q 2,536,991</u>

7. Inversiones a largo plazo

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, 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 2018 y 2017, este rubro se integraba como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Inmuebles disponibles para la venta <u>a/</u> , <u>b/</u> y <u>c/</u>	Q 121,345,354	Q 166,950,129
Menos- Estimación por pérdida en inmuebles adjudicados <u>c/</u>	(22,003,257)	(23,303,513)
	99,342,097	143,646,616
Inmuebles vendidos por escriturar	16,102,140	10,252,718
	<u>Q 115,444,237</u>	<u>Q 153,899,334</u>

a/ El movimiento de la cuenta inmuebles disponibles para la venta al 31 de diciembre de 2018 y 2017 es el siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Saldo inicial	Q 166,950,129	Q 124,196,590
Más - Liquidaciones pagadas	156,414,289	197,109,596
Desistimientos de compra	4,091,639	6,235,796
	327,456,057	327,541,982
Menos - Inmuebles vendidos <u>i/</u>	(206,110,703)	(160,591,853)
Saldo final	<u>Q 121,345,354</u>	<u>Q 166,950,129</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 2018:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Número de casos al inicio del año	364	297
Más -		
Liquidaciones pagadas durante el año	364	484
Desistimientos de compra durante el año	15	18
Menos -		
Inmuebles vendidos durante el año	(484)	(435)
Número de casos al final del año	<u>259</u>	<u>364</u>

Desde el año 2017, Junta Directiva analiza los precios de cada inmueble de casos propios con el objetivo de ajustar los precios de aquellos con una antigüedad mayor a los seis meses y disminuir los mismos.

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

	<u>2018</u>		
	<u>Inmuebles disponibles</u>	<u>Menos estimación</u>	<u>Saldo</u>
Inmuebles con precio de venta autorizado por Junta Directiva	Q 91,394,873	Q (9,088,146)	Q 82,306,727
Inmuebles pendientes de autorización de precio de venta	18,316,925	(1,281,651)	17,035,274
Inmuebles no autorizados para la venta i/	11,633,556	(11,633,460)	96
	<u>Q 121,345,354</u>	<u>Q (22,003,257)</u>	<u>Q 99,342,097</u>

	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 <i>i/</i>	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. 36-2017 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 adjudicados 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. Al 31 de diciembre de 2018 corresponden a 48 inmuebles.

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) V].

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 2018 y 2017, los derechos sobre inmuebles por reclamos aprobados se integraban como sigue:

	2018	2017
Banco de Desarrollo Rural, S. A.	Q 83,550,878	Q 96,474,657
Banco G&T Continental, S. A.	61,000,277	51,162,201
Banco Industrial, S. A.	55,448,361	41,897,635
Banco de América Central, S. A.	37,627,406	35,057,549
Banco Agromercantil de Guatemala, S. A.	34,632,086	31,707,810
Van...	<u>Q 272,259,008</u>	<u>Q 256,299,852</u>

	2018	2017
Vienen...	Q 272,259,008	Q 256,299,852
Crédito Hipotecario Nacional de Guatemala	22,877,642	21,654,112
Banco de los Trabajadores, S. A.	1,526,965	1,526,965
Financiera Consolidada, S. A.	852,544	852,544
Multicaja, S. A.	728,890	896,566
Financiera Progreso, S. A.	635,967	207,013
Banco Promérica, S. A.	429,254	429,254
ViviBanco, S. A.	419,975	419,975
Financiera G&T Continental, S. A.	376,598	376,598
Financiera Credicorp, S. A.	223,316	223,316
Banco Inmobiliario, S. A.	214,299	194,911
Banco Ficohsa Guatemala, S. A.	122,243	122,243
Fundación para el Desarrollo Empresarial y Agrícola	-	231,601
Reclamos aprobados por pagar	a/ Q 300,666,701	Q 283,434,950
Menos -		
Estimación por pérdida en Reclamo de seguros de hipoteca	b y c/ (33,027,424)	(30,257,814)
	Q 267,639,277	Q 253,177,136

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 2018 y 2017 fue el siguiente:

	2018	2017
<i>Moneda nacional</i>		
Saldo al inicio del año	Q 283,014,459	Q 278,569,088
Reclamos aprobados recibidos	187,117,952	219,993,695
	470,132,411	498,562,783
Reclamos pagados y desistimiento	(169,886,201)	(215,548,324)
	300,246,210	283,014,459
<i>Moneda extranjera</i>		
Saldo al inicio del año	420,491	560,393
Desistimientos de reclamos	-	(139,902)
	420,491	420,491
Saldo al final del año	Q 300,666,701	Q 283,434,950

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 2018 y 2017 el movimiento de estimación por pérdida en reclamo de seguros de hipoteca fue el siguiente:

	2018		2017	
Saldo inicial	Q	30,257,814	Q	18,071,302
Adiciones		18,767,861		29,716,884 <u>i/</u>
Bajas		(15,998,251)		(17,530,372)
Saldo final	Q	<u>33,027,424</u>	Q	<u>30,257,814</u>

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 pendientes de liquidar 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 2018 y 2017 se integraba de la siguiente manera:

	2018		2017	
Banco Industrial, S. A.	Q	9,924,000	Q	4,369,000
Banco de Desarrollo Rural, S. A.		2,947,500		2,931,100
	Q	<u>12,871,500</u>	Q	<u>7,300,100</u>

11. Inmuebles y muebles -Neto

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el saldo de esta cuenta se integraba de la siguiente manera: (Cifras expresadas en quetzales)

Año 2018

Descripción	Saldo al 31/12/2017	Adiciones	Bajas	Saldo al 31/12/2018
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	449,904	829,040	4,044,495
Equipo de cómputo	2,855,701	179,134	-	3,034,835
Mobiliario y equipo	3,393,891	175,835	8,823	3,560,903
Programas informáticos	1,053,569	74,661	-	1,128,230
Terrenos	278,694	-	-	278,694
Biblioteca	13,752	-	-	13,752
Otros activos	246,588	13,403	6,816	253,175
Total costo	<u>36,887,307</u>	<u>892,937</u>	<u>844,679</u>	<u>36,935,565</u>
(-) Depreciación acumulada	<u>(19,804,382)</u>	<u>(1,778,898)</u>	<u>837,874</u>	<u>(20,745,406)</u>
	<u>17,082,925</u>			<u>16,190,159</u>

Año 2017

Descripción	Saldo al 31/12/2016	Adiciones	Bajas	Saldo al 31/12/2017
Inmuebles y muebles –Neto	<u>18,792,015</u>	<u>(1,688,624)</u>	<u>(20,466)</u>	<u>17,082,925</u>

12. Obligaciones inmediatas

Las obligaciones inmediatas al 31 de diciembre de 2018 y 2017, se integraban de la siguiente manera:

		2018		2017
Ingresos por aplicar	<u>a/</u>	Q 4,313,245	Q	3,495,949
Depósitos por realización de inmuebles		3,423,042		2,150,400
Reintegro a entidades aprobadas		104,924		121,527
		<u>Q 7,841,211</u>	<u>Q</u>	<u>5,767,876</u>

a/ Se integra como se muestra a continuación:

		2018		2017
Pagos a cuenta por inspecciones y derechos de solicitud		Q 4,231,231	Q	3,188,562
Primas de seguro de hipoteca		76,541		305,135
Otros		5,473		2,252
		<u>Q 4,313,245</u>	<u>Q</u>	<u>3,495,949</u>

13. Acreedores varios

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, esta cuenta se integra como sigue:

		2018		2017
<i>Primas en depósito por seguro en trámite -</i>				
Banco de Desarrollo Rural, S. A.		Q 3,598,317	Q	3,047,185
Banco Industrial, S. A.		3,803,434		2,965,884
Banco Agromercantil de Guatemala, S. A.		147,422		258,552
Banco Inmobiliario, S. A.		40,083		106,679
Banco de América Central, S. A.		22,003		-
Banco G&T Continental, S. A.		21,563		6,814
Crédito Hipotecario Nacional – CHN		18,729		2,569
Multicaja		4,840		1,109
Otros	<u>a/</u>	3,196,090		2,644,694
		<u>Q 10,852,481</u>	<u>Q</u>	<u>9,033,486</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 2018 y 2017, los reclamos aprobados se integraban como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<i>Moneda nacional -</i>		
Banco de Desarrollo Rural, S. A.	Q 83,550,878	Q 96,474,657
Banco G&T Continental, S. A.	60,579,787	50,741,711
Banco Industrial, S. A.	55,448,361	41,897,635
Banco América Central, S. A.	37,627,406	35,057,549
Banco Agromercantil de Guatemala, S. A.	34,632,086	31,707,810
Crédito Hipotecario Nacional de Guatemala	22,877,642	21,654,112
Banco de los Trabajadores, S. A.	1,526,965	1,526,965
Financiera Consolidada, S. A.	852,544	852,544
Multicaja, S. A.	728,890	896,566
Financiera Progreso, S. A.	635,967	207,013
Banco Promérica, S. A.	429,254	429,254
ViviBanco, S. A.	419,975	419,975
Financiera G&T Continental, S. A.	376,598	376,598
Financiera Credicorp, S. A.	223,316	223,316
Banco Inmobiliario, S. A.	214,299	194,911
Banco Ficohsa Guatemala, S. A.	122,243	122,243
Fundación para el Desarrollo Empresarial y Agrícola	-	231,601
	<u>300,246,211</u>	<u>283,014,460</u>
<i>Moneda extranjera -</i>		
Banco G&T Continental, S. A.	421,701	400,325
	<u>Q 300,667,912</u>	<u>Q 283,414,785</u>

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

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, esta cuenta se integraba como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Reservas técnicas de seguro de desgravamen	Q 12,014,802	Q 10,917,521
Siniestros por pagar del seguro de desgravamen		
Desempleo	1,806,988	1,025,368
Incapacidad temporal	28,723	7,546
	<u>Q 13,850,513</u>	<u>Q 11,950,435</u>

16. Prestaciones laborales

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, esta cuenta se integraba como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Indemnizaciones [Nota 3 (b) XIV]	Q 15,327,070	Q 16,187,578
Bonificación anual (Decreto 42-92)	625,960	522,968
Bonificación vacacional	346,443	290,194
	<u>Q 16,299,473</u>	<u>Q 17,000,740</u>

17. Créditos diferidos

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, esta cuenta se integraba por las primas del seguro de hipoteca y de desgravamen percibidas no devengadas, las cuales se detallan a continuación:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<i>Seguro de hipoteca</i>		
Primas con diferimiento a 1 año	Q 72,491,832	Q 64,347,530
Primas con diferimiento a 2 años	2,835	11,689
	<u>72,494,667</u>	<u>64,359,219</u>
<i>Seguro de desgravamen</i>	3,690,362	3,207,582
	<u>Q 76,185,029</u>	<u>Q 67,566,801</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 2018 y 2017, el Instituto obtuvo sus ingresos operativos de las siguientes fuentes:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Adjudicación de inmuebles en pago de seguro de hipoteca	Q 156,414,289	Q 197,109,596
Emisión y administración de seguros	194,049,747	178,348,734
Venta de inmuebles adjudicados	8,902,812	9,629,729
Rectificación a estimaciones de la operación de seguro de hipoteca	3,205,998	4,797,095
a/	<u>Q 362,572,846</u>	<u>Q 389,885,154</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 2018 y 2017, el Instituto incurrió en los siguientes gastos de operación:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Pago de seguros de hipoteca	Q 156,414,289	Q 197,109,596
Aumento de las reservas técnicas de seguro desgravamen	26,784,736	24,379,695
Pérdida en derechos sobre inmuebles por reclamos	15,366,475	23,473,495
Pérdida en venta y administración de inmuebles adjudicados	24,138,027	19,232,753
Pérdida en inmuebles adjudicados	6,266,399	14,045,384
Pago de seguros de desgravamen – fallecimiento	8,611,682	4,716,336
Pago de seguros de desgravamen – desempleo	5,521,075	3,186,649
Pago de seguros de desgravamen – incapacidad temporal	137,758	686,108
a/	<u>Q 243,240,441</u>	<u>Q 286,830,016</u>

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 2018 y 2017, el Instituto incurrió en los siguientes gastos de administración:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Sueldos	Q 14,924,638	Q 13,178,595
Prestaciones laborales	13,296,915	10,908,085
Servicios generales	5,989,214	6,972,121
Cuotas institucionales	1,515,687	1,328,688
Depreciaciones	1,361,562	1,510,597
Honorarios profesionales	1,247,320	771,817
Materiales y suministros	956,285	920,446
Dietas y gastos de representación	568,987	580,600
Atenciones sociales	482,077	355,210
Viáticos	465,859	322,956
Amortizaciones	8,535	8,535
	<u>Q 40,817,079</u>	<u>Q 36,857,650</u>

22. Productos financieros

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017, los productos financieros se obtuvieron de la siguiente manera:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Intereses sobre valores de instituciones financieras	Q 60,167,000	Q 52,593,806
Intereses sobre valores de Gobierno Central	4,595,000	4,595,000
Intereses sobre depósitos de ahorro	193,156	191,370
Derecho sobre inmuebles por reclamos aprobados e inmuebles	164,415	289,293
Intereses sobre depósitos monetarios	140,618	156,624
	<u>Q 65,260,189</u>	<u>Q 57,826,093</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 y que otorgue a los bancos.

24. Cuentas de orden

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, las cuentas de orden se integraban de la siguiente manera:

		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Responsabilidad por seguros emitidos en moneda nacional	<u>a/</u> Q	23,318,846,493	Q 20,038,554,293
Pólizas de seguro sobre seguro de activos propios	<u>b/</u>	215,523,101	259,077,544
Plan de pensiones y seguros del personal del –FHA	<u>c/</u>	22,512,022	27,234,598
Responsabilidad por seguros emitidos en moneda extranjera	<u>a/</u>	10,942,368	13,050,922
Notas de cobro a entidades aprobadas	<u>d/</u>	1,011,188	1,908,209
Otros menores	<u>e/</u>	18,128	20,352
		<u>Q 23,568,853,300</u>	<u>Q 20,339,845,918</u>

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. Cuentas de registro

En esta cuenta se registran los documentos y valores propios en custodia, los activos totalmente depreciados, formas en blanco a razón de un Quetzal por cada documento o activo totalmente depreciado. Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 el saldo era de Q 9,518 y Q 17,853, respectivamente.

26. Compromisos y contingencias

El Instituto tiene los siguientes juicios o reclamos pendientes o en proceso al 31 de diciembre de 2018 y 2017:

- 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 31 de diciembre de 2018 y 2017 ascendía a la suma de Q 1,157,442 para ambos años.
- c) Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 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.

Dentro de la acción de amparo no se indica ni se reclama ningún monto económico en forma clara y precisa, pero de ser declarado con lugar el amparo, en el futuro podría traer consecuencias económicas al FHA, que de momento no se podrían cuantificar. Lo que pretende el Procurador de los Derechos Humanos es que el Estado se haga cargo del traslado de los vecinos de la Colonia Residenciales Jardines del Norte a otra vivienda, tomando en consideración la cantidad de 200 familias que aproximadamente residen en esa colonia, el impacto económico superaría en demasía los Q 50,000.

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 2018

	Seguro de hipoteca	Seguro de desgravamen	Total
PRODUCTOS DE OPERACIÓN			
Adjudicación de inmuebles en pago de seguro de hipoteca	Q 156,414,289	Q -	Q 156,414,289
Emisión y administración de seguros	140,274,827	53,774,920	194,049,747
Venta de inmuebles adjudicados	8,902,812	-	8,902,812
Rectificación a estimaciones de la operación de seguro de hipotecas	3,205,998	-	3,205,998
	<u>308,797,926</u>	<u>53,774,920</u>	<u>362,572,846</u>
GASTOS DE OPERACIÓN			
Pago de seguros	(156,414,289)	(14,270,515)	(170,684,804)
Pérdida en derechos sobre inmuebles por reclamos aprobados	(15,366,475)	-	(15,366,475)
Pérdida en inmuebles adjudicados	(6,266,399)	-	(6,266,399)
Pérdida en venta y administración de inmuebles adjudicados	(24,138,027)	-	(24,138,027)
Aumento en las reservas técnicas de seguro de desgravamen	-	(26,784,736)	(26,784,736)
	<u>(202,185,190)</u>	<u>(41,055,251)</u>	<u>(243,240,441)</u>
<i>Margen operacional bruto del seguro</i>	106,612,736	12,719,669	119,332,405
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN			
Sueldos	(14,278,181)	(646,457)	(14,924,638)
Prestaciones laborales	(12,756,263)	(540,652)	(13,296,915)
Honorarios profesionales	(1,137,044)	(110,276)	(1,247,320)
Servicios generales	(5,451,619)	(537,595)	(5,989,214)
Materiales y suministros	(926,472)	(29,813)	(956,285)
Cuotas institucionales	(1,225,404)	(290,283)	(1,515,687)
Atenciones sociales	(455,827)	(26,250)	(482,077)
Depreciaciones y amortizaciones	(1,321,442)	(48,655)	(1,370,097)
Otros menores	(1,034,846)	-	(1,034,846)
	<u>(38,587,098)</u>	<u>(2,229,981)</u>	<u>(40,817,079)</u>
<i>Margen operacional neto del seguro</i>	68,025,638	10,489,688	78,515,326
PRODUCTOS Y GASTOS FINANCIEROS			
	<u>62,211,028</u>	<u>3,049,161</u>	<u>65,260,189</u>
<i>Margen operacional y financiero neto del seguro</i>	130,236,666	13,538,849	143,775,515
PRODUCTOS EXTRAORDINARIOS - Neto			
(GASTOS) PRODUCTOS DE EJERCICIOS ANTERIORES - Neto	18,049	-	18,049
Utilidad antes Impuestos	(1,905,682)	223,369	(1,682,313)
	<u>128,349,033</u>	<u>13,762,218</u>	<u>142,111,251</u>
IMPUESTOS			
	-	-	-
Utilidad neta del año	Q 128,349,033	Q 13,762,218	Q 142,111,251

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

	Seguro de hipoteca	Seguro de desgravamen	Total
PRODUCTOS DE OPERACIÓN			
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
	<u>340,851,169</u>	<u>49,033,985</u>	<u>389,885,154</u>
GASTOS DE OPERACIÓN			
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)
	<u>(253,861,228)</u>	<u>(32,968,788)</u>	<u>(286,830,016)</u>
<i>Margen operacional bruto del seguro</i>	86,989,941	16,065,197	103,055,138
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN			
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)
	<u>(34,808,580)</u>	<u>(2,049,070)</u>	<u>(36,857,650)</u>
<i>Margen operacional neto del seguro</i>	52,181,361	14,016,127	66,197,488
PRODUCTOS Y GASTOS FINANCIEROS			
	<u>55,751,017</u>	<u>2,075,076</u>	<u>57,826,093</u>
<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	106,646,016	16,229,460	122,875,476
IMPUESTOS			
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Utilidad neta del año	Q 106,646,016	Q 16,229,460	Q 122,875,476