



Contadores públicos y  
consultores gerenciales

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

ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014

JUNTO CON

**NUESTRO INFORME COMO  
AUDITORES INDEPENDIENTES**

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



## **INFORME DE AUDITORES INDEPENDIENTES**

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

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

Hemos auditado el balance general adjunto del Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas –FHA (una Institución Estatal Descentralizada constituida en la República de Guatemala), al 31 de diciembre de 2015, y los correspondientes estados de resultados, de movimientos del capital contable y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables importantes y otras notas aclaratorias.

### ***Responsabilidad de la Administración por los estados financieros***

La administración del Instituto es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros, de conformidad con lo que establece el Manual de Instrucciones Contables para el Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas – FHA emitido por la Junta Monetaria incluidas en la Nota 3 (a) a los estados financieros. Esta responsabilidad incluye diseñar, implementar y mantener el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros, 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 con base en lo dispuesto en el artículo 28 de la Ley del Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas –FHA y en lo aplicable en el artículo 61 de la Ley de Bancos y Grupos Financieros. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos así como que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de representación errónea de importancia relativa.

Una auditoría implica desarrollar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representación errónea de importancia relativa de los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al hacer esas evaluaciones del riesgo, el auditor considera el

Tel (502) 2332-8831 | (502) 2332-8832 | (502) 2363-1068 | (502) 2363-1078 | (502) 2363-1088  
Fax (502) 2363-0568 | (502) 2363-0328 | Email: arevalo@pkfguatemala.com  
PKF | 13 calle 2-60 Zona 10, Edificio Topacio Azul, Oficina 1202 | Guatemala 01010 | Guatemala, C.A

Arévalo Pérez, Iralda y Asociados, S.C. es una firma de la red de Firmas legalmente independientes PKF International Limited y no acepta ninguna responsabilidad por las acciones o inacciones de parte de cualquier otra Firma miembro.

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 2015, el resultado de sus operaciones, los movimientos de capital contable y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las políticas y prácticas contables establecidas en el Manual de Instrucciones Contables para el Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas –FHA y otras disposiciones emitidas por la Junta Monetaria.


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

### **ARÉVALO PÉREZ, IRALDA Y ASOCIADOS, S. C.**

Firma Miembro de

**PKF INTERNATIONAL LIMITED**

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

Guatemala, C. A.,  
15 de enero de 2016.



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

**BALANCES GENERALES**

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014

| ACTIVO                                                          | 2015          |  | 2014        |  | PASIVO Y CAPITAL CONTABLE                    |  | 2015          |  | 2014         |  |
|-----------------------------------------------------------------|---------------|--|-------------|--|----------------------------------------------|--|---------------|--|--------------|--|
|                                                                 | Q             |  | Q           |  |                                              |  | Q             |  | Q            |  |
| DISPONIBILIDADES (Nota 4)                                       | 29,411,379    |  | 15,697,702  |  | EXIGIBILIDADES:                              |  | 5,158,780     |  | 4,234,229    |  |
| INVERSIONES (Nota 5)                                            | 532,956,002   |  | 498,148,499 |  | Obligaciones inmediatas (Nota 12)            |  | 7,849,582     |  | 8,623,658    |  |
| CUENTAS POR COBRAR:                                             |               |  |             |  | Acreedores varios (Nota 13)                  |  | 90,702        |  | 298,959      |  |
| Intereses por cobrar (Nota 6)                                   | 2,708,129     |  | 1,779,472   |  | Otras obligaciones                           |  | 13,099,064    |  | 13,156,846   |  |
| Primas de seguro por cobrar                                     | 5,735         |  | 3,012       |  | RECLAMOS APROBADOS POR PAGAR (Nota 9)        |  | 297,331,090   |  | 314,586,663  |  |
| Cuentas por liquidar                                            | 64,283        |  | 47,676      |  | OBLIGACIONES POR SEGURO DE DESGRAVAMEN       |  | 7,521,911     |  | 4,124,875.00 |  |
| Deudores varios                                                 | 93,591        |  | 77,948      |  | PRESTACIONES LABORALES (Nota 14)             |  | 15,253,650    |  | 14,911,342   |  |
|                                                                 | 2,871,738     |  | 1,908,108   |  | CREDITOS DIFERIDOS (Nota 15)                 |  | 58,475,175    |  | 51,637,788   |  |
| INVERSIONES A LARGO PLAZO (Nota 7)                              | 55,000,000    |  | 39,000,000  |  | Total de pasivo                              |  | 391,680,890   |  | 398,417,514  |  |
| INMUEBLES ADJUDICADOS - Neto (Nota 8)                           | 170,829,669   |  | 123,707,584 |  | UTILIDADES DIFERIDAS                         |  | 1,522,808     |  | 936,984      |  |
| DERECHOS SOBRE INMUEBLES POR RECLAMOS APROBADOS - Neto (Nota 9) | 277,830,903   |  | 291,917,773 |  | Productos devengados no percibidos           |  | 914,362       |  | 801,871      |  |
| INMUEBLES VENDIDOS Y ESCRITURADOS PENDIENTES DE COBRO (Nota 10) | 8,848,300     |  | 4,073,063   |  | Ganancia no realizada en ventas de inmuebles |  | 2,437,170     |  | 1,738,855    |  |
| INMUEBLES Y MUEBLES - Neto (Nota 11)                            | 20,293,970    |  | 21,484,872  |  | CAPITAL CONTABLE:                            |  | 900,000       |  | 900,000      |  |
| OTROS ACTIVOS                                                   | 46,907        |  | 24,068      |  | Capital aportado (Nota 16)                   |  | 14,045,971    |  | 14,463,307   |  |
| CARGOS DIFERIDOS                                                | 874,775       |  | 722,984     |  | Revaluación de activos fijos                 |  | 581,164,977   |  | 495,569,791  |  |
|                                                                 |               |  |             |  | Utilidades acumuladas                        |  | 108,734,635   |  | 85,595,186   |  |
| Total de activo                                                 | 1,098,963,643 |  | 996,684,653 |  | Utilidad neta del año                        |  | 704,845,583   |  | 596,528,284  |  |
|                                                                 |               |  |             |  | Total de capital contable                    |  | 1,098,963,643 |  | 996,684,653  |  |
|                                                                 |               |  |             |  | Total de pasivo y capital contable           |  |               |  |              |  |

|                            | 2015             | 2014             |
|----------------------------|------------------|------------------|
| CUENTAS DE ORDEN (Nota 22) | Q 15,450,530,221 | Q 12,473,914,702 |

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 2015 y 2014**

|                                                        | <u>2015</u>          | <u>2014</u>         |
|--------------------------------------------------------|----------------------|---------------------|
| PRODUCTOS DE OPERACIÓN (Nota 17)                       | Q 358,140,375        | Q 301,975,733       |
| GASTOS DE OPERACIÓN (Nota 18)                          | (253,861,893)        | (220,402,655)       |
| <i>Margen operacional bruto del seguro</i>             | 104,278,482          | 81,573,078          |
| GASTOS DE ADMINISTRACIÓN (Nota 19)                     | (36,206,748)         | (33,866,870)        |
| <i>Margen operacional neto del seguro</i>              | 68,071,734           | 47,706,208          |
| PRODUCTOS FINANCIEROS (Nota 20)                        | 41,373,337           | 38,151,598          |
| <i>Margen operacional y financiero neto del seguro</i> | 109,445,071          | 85,857,806          |
| OTROS PRODUCTOS Y GASTOS EXTRAORDINARIOS               |                      |                     |
| Productos                                              | 142,463              | 402,963             |
| Gastos                                                 | (852,899)            | (665,583)           |
| Pérdida extraordinaria                                 | (710,436)            | (262,620)           |
| Utilidad antes Impuestos                               | 108,734,635          | 85,595,186          |
| IMPUESTOS (Nota 21)                                    | -                    | -                   |
| UTILIDAD NETA DEL AÑO                                  | <u>Q 108,734,635</u> | <u>Q 85,595,186</u> |

**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 2015 y 2014**

|                                                     | <u>2015</u>          | <u>2014</u>          |
|-----------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>CAPITAL APORTADO</b>                             |                      |                      |
| Saldo al inicio y final del año                     | Q 900,000            | Q 900,000            |
| <b>REVALUACIÓN DE ACTIVOS FIJOS</b>                 |                      |                      |
| Saldo al inicio del año                             | 14,463,307           | 14,880,643           |
| Menos -<br>Depreciación de inmuebles                | (417,336)            | (417,336)            |
| Saldo al final del año                              | 14,045,971           | 14,463,307           |
| <b>UTILIDADES ACUMULADAS</b>                        |                      |                      |
| Saldo al inicio del año                             | 495,569,791          | 434,408,830          |
| Más -<br>Traslado de utilidad neta del año anterior | 85,595,186           | 61,160,961           |
| Saldo al final del año                              | 581,164,977          | 495,569,791          |
| <b>UTILIDAD NETA DEL AÑO</b>                        |                      |                      |
| Saldo al inicio del año                             | 85,595,186           | 61,160,961           |
| Más (menos) -<br>Traslado a utilidades acumuladas   | (85,595,186)         | (61,160,961)         |
| Utilidad neta del año                               | 108,734,635          | 85,595,186           |
| Saldo al final del año                              | 108,734,635          | 85,595,186           |
| <b>TOTAL DE CAPITAL CONTABLE</b>                    | <b>Q 704,845,583</b> | <b>Q 596,528,284</b> |

**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 2015 y 2014

|                                                                                   | <u>2015</u>          | <u>2014</u>          |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| FLUJOS DE EFECTIVO POR                                                            |                      |                      |
| ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:                                                         |                      |                      |
| Ingresos                                                                          |                      |                      |
| Cobro de primas                                                                   | Q 122,619,302        | Q 109,354,142        |
| Derechos e inspecciones                                                           | 10,857,922           | 11,009,180           |
| Venta de inmuebles adjudicados                                                    | 146,093,678          | 168,217,718          |
| Otros productos por emisión y administración de seguros                           | 1,015,495            | 958,246              |
| Egresos                                                                           |                      |                      |
| Pagos de seguros                                                                  | (200,481,995)        | (173,912,077)        |
| Pagos de seguro de desgravamen                                                    | (1,915,689)          | (1,220,791)          |
| Pérdida en venta y administración de inmuebles adjudicados                        | (12,593,881)         | (14,291,285)         |
| Gastos de administración                                                          | (34,562,508)         | (30,347,959)         |
| Devolución de primas                                                              | (1,831,766)          | (661,247)            |
| Otras actividades de operación                                                    |                      |                      |
| Ganancia o pérdida por variación en tipo de cambio - Neto                         | (6,408)              | (23,900)             |
| Otros ingresos y egresos de operación - Neto                                      | (4,759,021)          | (5,143,288)          |
| <i>Efectivo neto obtenido de las actividades de operación</i>                     | <u>24,435,129</u>    | <u>63,938,739</u>    |
| FLUJOS DE EFECTIVO POR                                                            |                      |                      |
| ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:                                                         |                      |                      |
| Ingresos                                                                          |                      |                      |
| Cobro de intereses                                                                | 41,007,667           | 38,040,645           |
| Egresos                                                                           |                      |                      |
| Inversiones (no consideradas como equivalentes de efectivo)                       | (16,000,000)         | (13,000,000)         |
| Inmuebles y muebles                                                               | (921,616)            | (2,856,818)          |
| <i>Efectivo neto obtenido de las actividades de inversión</i>                     | <u>24,086,051</u>    | <u>22,183,827</u>    |
| INCREMENTO NETO de efectivo y<br>equivalentes de efectivo                         | 48,521,180           | 86,122,566           |
| EFFECTIVO (DISPONIBILIDADES) Y EQUIVALENTES DE<br>EFFECTIVO, al principio del año | 513,846,201          | 427,723,635          |
| EFFECTIVO (DISPONIBILIDADES) Y EQUIVALENTES DE<br>EFFECTIVO, al final del año     | <u>Q 562,367,381</u> | <u>Q 513,846,201</u> |
| CONCILIACIÓN DE DISPONIBILIDADES Y EQUIVALENTES DE<br>EFFECTIVO, al final del año |                      |                      |
| DISPONIBILIDADES (Nota 4)                                                         | Q 29,411,379         | Q 15,697,702         |
| INVERSIONES (Nota 5)                                                              | 532,956,002          | 498,148,499          |
|                                                                                   | <u>Q 562,367,381</u> | <u>Q 513,846,201</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 2015  
y las correspondientes al 31 de diciembre de 2014

### 1. Breve historia del Instituto

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

### 2. Unidad monetaria

El Instituto mantiene sus registros contables en quetzales (Q), moneda oficial de la República de Guatemala, cuya cotización con relación al dólar de los Estados Unidos de América al 31 de diciembre de 2015 y 2014 conforme información publicada en la página del Banco de Guatemala era de Q 7.63237 y Q 7.59675 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 corresponden a las incluidas en el Manual de Instrucciones Contables para el Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas –FHA y otras disposiciones emitidas por la Junta Monetaria a propuesta de la Superintendencia de Bancos de Guatemala –SIB, entidad que tiene a su cargo la inspección y vigilancia del sistema financiero de Guatemala. Dichas instrucciones y disposiciones son de observancia obligatoria para el Instituto. Sin embargo, éstas contienen ciertas diferencias respecto a las Normas Internacionales de Información Financiera –NIIF, las cuales se indican en la Nota 3 (d).

#### (b) Principales políticas contables

##### *i. Inmuebles y muebles*

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



Las depreciaciones se calculan de acuerdo con la vida útil estimada de los activos bajo el método de línea recta aplicando los siguientes porcentajes:

| <u>Bienes</u>          | <u>Vida útil</u> | <u>% de Depreciación</u><br><u>Anual</u> |
|------------------------|------------------|------------------------------------------|
| 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 %                                     |

*ii. Inmuebles adjudicados (Ver Nota 8)*

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

*iii. Derechos sobre inmuebles por reclamos aprobados (Ver Nota 9)*

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

*iv. Productos de operación (Ver Nota 17)*

Los ingresos por primas se cobran por anticipado registrándose en la cuenta productos percibidos no devengados, los mismos se registran como productos de operación cuando se devengan. La prima del seguro de hipoteca aplicada durante los años 2015 y 2014 fue del 1% anual sobre los saldos del capital de los préstamos hipotecarios, la cual es recaudada por los bancos.

v. *Indemnización de empleados*

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

La política del Instituto es pagar indemnización universal a sus empleados y cargar a la provisión los pagos de indemnizaciones al momento de efectuarlos. Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, el pasivo registrado por el Instituto por este concepto ascendía a Q 14,522,485 y Q 14,239,874, respectivamente, el cual cubre en su totalidad la contingencia máxima por este concepto (Nota 14).

vi. *Capital contable*

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

Para el caso del Instituto se utiliza el nombre Capital Contable, para identificar su Patrimonio, el cual se conforma con el Capital inicial Aportado, y las Utilidades Acumuladas (Reservas de Capital) que durante la vida de la Institución ha venido acumulando. Para los años 2015 y 2014 los resultados de operación de cada uno de estos años incrementan el monto del Patrimonio neto del Instituto en las sumas de Q 108,734,635 y Q 85,595,186, 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 2015 y 2014 representa el principal respaldo de las operaciones financieras que de acuerdo con su Ley Orgánica realiza.

(c) Instrumentos financieros

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

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 instrumentos financieros*

Los activos y pasivos financieros del Instituto incluyen efectivo, primas de seguro de hipoteca por cobrar, las inversiones, cuentas por pagar y las obligaciones por inmuebles pendientes de adjudicar. Debido a la naturaleza de corto plazo y 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*

##### *Inversiones*

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

##### *Títulos para la venta*

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

##### *Títulos valores para su vencimiento*

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

#### *Deterioro de activos financieros*

Un activo financiero o un grupo de activos financieros estará deteriorado, y se habrá producido una pérdida por deterioro del valor 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.

##### *i. Activos financieros registrados al costo amortizado:*

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

*ii. Activos financieros disponibles para la venta:*

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

*Pasivos financieros*

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

(d) 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, 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, 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. *Rectificación de resultados de ejercicios anteriores*

Las rectificaciones a los ingresos y gastos de ejercicios anteriores resultantes de una corrección de errores contables, se registran como parte de los gastos extraordinarios del año en que se efectúa la rectificación. 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.

v. *Beneficios a empleados*

El Manual de Instrucciones Contables – MIC para el FHA 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. *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 FHA, 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.

(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 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, 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.

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 y financiamiento*

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

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 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 activos y financiamiento del terrorismo*

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



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.

*vi. 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.

*vii. 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.

FHA cuenta con una certificación ISO 900-2008, en la cual se contemplan los procesos sustantivos de la Institución lo cual permite atender adecuadamente los flujos de trabajo, los cuales son administrados por un gestor de los mismos.

*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 31 de mayo de 2015 fue de AA+, con cifras de estados financieros al 31 de diciembre de 2014 y por el año terminado en esa fecha.

#### 4. Disponibilidades

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, las disponibilidades del Instituto se integraban así:

|                                  | 2015            | 2014         |
|----------------------------------|-----------------|--------------|
| <i>Efectivo-</i>                 |                 |              |
| Caja chica                       | Q 12,500        | Q 12,500     |
| Caja fondo fijo receptoría       | 1,595           | 84,358       |
|                                  | 14,095          | 96,858       |
| <i>Bancos -</i>                  |                 |              |
| Moneda nacional                  |                 |              |
| Depósitos a la vista -           |                 |              |
| Banco G&T Continental, S. A.     | 26,779,490      | 9,954,150    |
| Banco de Desarrollo Rural, S. A. | 23,885          | 276,794      |
| Depósitos de ahorro -            |                 |              |
| Banco G&T Continental, S. A.     | 2,589,501       | 5,345,433    |
|                                  | 29,392,876      | 15,576,377   |
| Moneda extranjera                |                 |              |
| Depósitos a la vista -           |                 |              |
| Banco G&T Continental, S. A.     | 4,408           | 24,467       |
|                                  | a/ Q 29,411,379 | Q 15,697,702 |

a/ El exceso de liquidez del año 2015, obedece a la proyección que preparó la Administración de los pagos por reclamos del seguro de hipoteca, a efectuarse en los primeros dos meses del año siguiente. El 11 de enero de 2016, se efectuaron inversiones por un total de Q 15,000,000.

#### 5. Inversiones

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, el Instituto tenía inversiones en valores constituidos en depósitos a plazo de la siguiente manera:

|                                         | 2015          | 2014          |
|-----------------------------------------|---------------|---------------|
| <i>Moneda nacional -</i>                |               |               |
| Banco de Desarrollo Rural, S. A.        | Q 147,900,000 | Q 147,900,000 |
| Banco G&T Continental, S. A.            | 133,700,000   | 137,700,000   |
| Banco Industrial, S. A.                 | 108,877,500   | 109,877,500   |
| Banco Reformador, S. A.                 | 63,000,000    | 51,000,000    |
| Banco de América Central, S. A.         | 34,700,000    | 36,200,000    |
| Interbanco, S. A.                       | 26,000,000    | 5,000,000     |
| Banco Agromercantil de Guatemala, S. A. | 18,000,000    | 10,000,000    |
|                                         | 532,177,500   | 497,677,500   |
| <i>Moneda extranjera -</i>              |               |               |
| Banco G&T Continental, S. A.            | 778,502       | 470,999       |
|                                         | Q 532,956,002 | Q 498,148,499 |



## 6. Intereses por cobrar

Los intereses por cobrar al 31 de diciembre de 2015 y 2014 se integraban así:

|                                                      | <u>2015</u>        | <u>2014</u>        |
|------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Intereses sobre valores de instituciones financieras | Q 1,423,482        | Q 858,122          |
| Intereses sobre valores de gobierno central          | 1,284,647          | 921,350            |
| <b>a/</b>                                            | <u>Q 2,708,129</u> | <u>Q 1,779,472</u> |

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

## 7. Inversiones a largo plazo

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, las inversiones a largo plazo correspondían a títulos valores del Gobierno Central –CERTIBONOS, por Q 55,000,000 y Q 39,000,000, con vencimiento entre julio de 2026 y marzo de 2030, devengando tasas de interés entre el 7.5% y 10% anual.

## 8. Inmuebles adjudicados

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, este rubro se integraba como sigue:

|                                                 | <u>2015</u>          | <u>2014</u>          |
|-------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Inmuebles adjudicados -                         |                      |                      |
| Inmuebles disponibles <b>a/ y c/</b>            | Q 178,470,287        | Q 117,055,935        |
| Menos-                                          |                      |                      |
| Estimación por pérdida en inmuebles adjudicados | (16,753,812)         | (9,631,460)          |
|                                                 | <u>161,716,475</u>   | <u>107,424,475</u>   |
| Inmuebles vendidos por escriturar               | 9,113,194            | 16,283,109           |
|                                                 | <u>Q 170,829,669</u> | <u>Q 123,707,584</u> |

**a/** El movimiento de la cuenta inmuebles disponibles para la venta al 31 de diciembre de 2015 y 2014 es el siguiente:

|                              | 2015                 | 2014                 |
|------------------------------|----------------------|----------------------|
| Saldo inicial                | Q 117,055,935        | Q 103,461,382        |
| Más -                        |                      |                      |
| Liquidaciones pagadas        | 200,481,995          | 173,912,077          |
| Desistimientos de compra     | 6,035,668            | 4,597,872            |
|                              | <u>323,573,598</u>   | <u>281,971,331</u>   |
| Menos -                      |                      |                      |
| Inmuebles vendidos <b>b/</b> | <u>(145,103,311)</u> | <u>(164,915,396)</u> |
| Saldo final                  | <u>Q 178,470,287</u> | <u>Q 117,055,935</u> |

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

**c/** A continuación se presenta el movimiento de los casos de inmuebles disponibles durante el año 2015:

|                                               | <b>Casos</b> |
|-----------------------------------------------|--------------|
| Número de casos al inicio del año             | 298          |
| (+) Liquidaciones pagadas durante el año 2015 | 517          |
| (+) Desistimientos de compra durante el 2015  | 22           |
| (-) Inmuebles vendidos durante el año 2015    | <u>(409)</u> |
| Número de casos al final del año              | <u>428</u>   |

#### 9. Derechos sobre inmuebles por reclamos aprobados –Neto

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

La contra cuenta que se utiliza para el registro de los derechos sobre inmuebles por reclamos aprobados es “Reclamos Aprobados por Pagar”. Estas cuentas se regularizan al momento de efectuar el desembolso y adjudicar el inmueble al Instituto.

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, los derechos sobre inmuebles por reclamos aprobados se integraban como sigue:

|                                  | 2015                 | 2014                 |
|----------------------------------|----------------------|----------------------|
| Banco de Desarrollo Rural, S. A. | Q 108,380,260        | Q 107,348,121        |
| Banco G&T Continental, S. A.     | 56,755,798           | 71,082,140           |
| Banco Reformador, S. A.          | 40,305,793           | 33,681,852           |
| Van...                           | <u>Q 205,441,851</u> | <u>Q 212,112,113</u> |



|                                                          |             | 2015               |   | 2014               |
|----------------------------------------------------------|-------------|--------------------|---|--------------------|
| Vienen...                                                | Q           | 205,441,851        | Q | 212,112,113        |
| Banco Agromercantil de Guatemala, S. A.                  |             | 34,711,281         |   | 38,728,153         |
| Banco Industrial, S. A.                                  |             | 33,369,467         |   | 43,370,563         |
| Banco Crédito Hipotecario Nacional de Guatemala          |             | 15,168,565         |   | 14,033,819         |
| Financiera Progreso, S. A.                               |             | 3,936,247          |   | 2,987,501          |
| Banco de los Trabajadores, S. A.                         |             | 1,440,146          |   | 1,440,146          |
| Financiera Credicorp, S. A.                              |             | 831,239            |   | 178,281            |
| Banco Promérica, S. A.                                   |             | 500,114            |   | 500,114            |
| Multicaja, S. A.                                         |             | 483,278            |   | 99,760             |
| ViviBanco, S. A.                                         |             | 419,975            |   | 419,975            |
| Financiera G&T Continental, S. A.                        |             | 376,598            |   | -                  |
| Trento, S. A.                                            |             | 261,698            |   | 261,698            |
| Banco Ficohsa Guatemala, S. A.                           |             | 200,209            |   | 311,902            |
| Banco Inmobiliario, S. A.                                |             | 194,910            |   | -                  |
| Citibank de Guatemala, S. A.                             |             | -                  |   | 142,638            |
| Reclamos aprobados por pagar                             | <u>a/</u> Q | 297,335,578        | Q | 314,586,663        |
| Menos -                                                  |             |                    |   |                    |
| Estimación por pérdida en reclamo de seguros de hipoteca | <u>b/</u>   | (19,504,675)       |   | (22,668,890)       |
|                                                          | Q           | <u>277,830,903</u> | Q | <u>291,917,773</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 2015 y 2014 fue el siguiente:

|                              |   | 2015               |   | 2014               |
|------------------------------|---|--------------------|---|--------------------|
| <i>Moneda nacional</i>       |   |                    |   |                    |
| Saldo al inicio del año      | Q | 314,172,603        | Q | 290,939,074        |
| Reclamos aprobados recibidos |   | 204,512,683        |   | 211,962,028        |
|                              |   | 518,685,286        |   | 502,901,102        |
| Reclamos pagados             |   | (221,770,198)      |   | (188,728,499)      |
|                              |   | 296,915,088        |   | 314,172,603        |
| <i>Moneda extranjera</i>     |   |                    |   |                    |
| Saldo al inicio del año      |   | 414,060            |   | 278,528            |
| Reclamos aprobados           |   | 266,193            |   | 414,060            |
| Reclamos pagados             |   | (259,763)          |   | (218,528)          |
|                              |   | 420,490            |   | 414,060            |
| Saldo al final del año       | Q | <u>297,335,578</u> | Q | <u>314,586,663</u> |

**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 2015 y 2014 el movimiento de estimación por pérdida en reclamo de seguros de hipoteca fue el siguiente:

|               | 2015 |              | 2014 |              |
|---------------|------|--------------|------|--------------|
| Saldo Inicial | Q    | 22,668,890   | Q    | 23,321,861   |
| Adiciones     |      | 13,689,221   |      | 15,547,669   |
| Bajas         |      | (16,853,436) |      | (16,200,640) |
| Saldo final   | Q    | 19,504,675   | Q    | 22,668,890   |

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

En este rubro se registran los inmuebles ya vendidos que están pendientes de ser escriturados, al 31 de diciembre de 2015 y 2014 se integraba de la siguiente manera:

| <i>En el año</i>                 | 2015 |           | 2014 |           |
|----------------------------------|------|-----------|------|-----------|
| Banco Industrial, S. A.          | Q    | 5,528,900 | Q    | 2,296,363 |
| Banco de Desarrollo Rural, S. A. |      | 3,319,400 |      | 1,776,700 |
|                                  | Q    | 8,848,300 | Q    | 4,073,063 |

#### 11. Inmuebles y muebles -Neto

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, el saldo de esta cuenta se integraba de la siguiente manera: (Cifras expresadas en quetzales)

| Descripción                       | Saldo al<br>31/12/2014 | Adiciones | Bajas  | Saldo al<br>31/12/2015 |
|-----------------------------------|------------------------|-----------|--------|------------------------|
| Edificios                         | 8,767,051              | -         | -      | 8,767,051              |
| Incremento por tasación <b>a/</b> | 8,346,731              | -         | -      | 8,346,731              |
| Incremento por revaluación        | 7,507,699              | -         | -      | 7,507,699              |
| Vehículos                         | 4,442,879              | -         | -      | 4,442,879              |
| Mobiliario y equipo               | 2,787,170              | 325,574   | 13,536 | 3,099,208              |
| Equipo de cómputo                 | 2,766,589              | 574,259   | 21,958 | 3,318,890              |
| Programas informáticos            | 1,148,121              | -         | -      | 1,148,121              |
| Terrenos                          | 278,694                | -         | -      | 278,694                |
| Biblioteca                        | 18,404                 | 320       | -      | 18,724                 |
| Otros activos                     | 261,379                | 25,216    | 2,289  | 284,306                |
| Total Costo                       | 36,324,717             | 925,369   | 37,783 | 37,212,303             |
| (-) Depreciación acumulada        | (14,839,845)           |           |        | (16,918,333)           |
|                                   | <u>21,484,872</u>      |           |        | <u>20,293,970</u>      |



## Año 2014

| Descripción               | Saldo al<br>31/12/2013 | Adiciones      | Bajas         | Saldo al<br>31/12/2014 |
|---------------------------|------------------------|----------------|---------------|------------------------|
| Inmuebles y muebles –Neto | <u>20,653,606</u>      | <u>898,448</u> | <u>67,182</u> | <u>21,484,872</u>      |

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

### 12. Obligaciones inmediatas

Las obligaciones inmediatas al 31 de diciembre de 2015 y 2014, se integraban de la siguiente manera:

|                                        | 2015               | 2014               |
|----------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Depósitos por realización de Inmuebles | Q 3,320,282        | Q 2,230,292        |
| Ingresos por aplicar <u>a/</u>         | 1,795,526          | 1,920,693          |
| Reintegro a entidades aprobadas        | 42,972             | 83,244             |
|                                        | <u>Q 5,158,780</u> | <u>Q 4,234,229</u> |

a/ Se integra como se muestra a continuación:

|                                                         | 2015               | 2014               |
|---------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Pagos a cuenta por inspecciones y derechos de solicitud | Q 1,726,044        | Q 1,916,206        |
| Primas de seguro                                        | 69,132             | 4,287              |
| Otros                                                   | 350                | 200                |
|                                                         | <u>Q 1,795,526</u> | <u>Q 1,920,693</u> |

### 13. Acreedores varios

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, esta cuenta se integra como sigue:

|                                                   | 2015               | 2014               |
|---------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <i>Primas en depósito por seguro en trámite -</i> |                    |                    |
| Banco de Desarrollo Rural, S. A.                  | Q 2,887,908        | Q 3,507,476        |
| Banco Industrial, S. A.                           | 2,350,646          | 2,506,527          |
| Banco Agromercantil de Guatemala, S. A.           | 244,910            | 328,191            |
| Banco G&T Continental, S. A.                      | 70,792             | 104,156            |
| Van...                                            | <u>Q 5,554,256</u> | <u>Q 6,446,350</u> |

|                                                        | 2015               | 2014               |
|--------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Vienen...                                              | Q 5,554,256        | Q 6,446,350        |
| Banco Inmobiliario, S. A.                              | 37,224             | 62,909             |
| Banco Reformador, S. A.                                | 27,069             | 31,566             |
| Crédito Hipotecario Nacional - CHN                     | 49,691             | 8,635              |
| Fundación para el Desarrollo<br>Empresarial y Agrícola | 7,940              | -                  |
| Multicaja, S. A.                                       | -                  | 1,574              |
| Financiera Credicorp, S. A.                            | -                  | 801                |
| Trento, S. A.                                          | 2,149              | -                  |
| Otros <u>a/</u>                                        | 2,171,253          | 2,071,823          |
|                                                        | <u>Q 7,849,582</u> | <u>Q 8,623,658</u> |

a/ El rubro de otros incluye 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. Prestaciones laborales

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, esta cuenta se integraba como sigue:

|                                         | 2015                | 2014                |
|-----------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Indemnizaciones [ <b>Nota 3 (b) v</b> ] | Q 14,522,485        | Q 14,239,874        |
| Bonificación anual Decreto 42-92        | 460,817             | 429,672             |
| Bonificación vacacional                 | 270,348             | 241,796             |
|                                         | <u>Q 15,253,650</u> | <u>Q 14,911,342</u> |

#### 15. Créditos diferidos

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, 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:

|                                  | 2015                | 2014                |
|----------------------------------|---------------------|---------------------|
| <i>Seguro de hipoteca</i>        |                     |                     |
| Primas con diferimiento a 1 año  | Q 56,613,636        | Q 50,682,038        |
| Primas con diferimiento a 2 años | 1,444               | 748                 |
|                                  | <u>56,615,080</u>   | <u>50,682,786</u>   |
| <br>Seguro de desgravamen        | <br>1,860,095       | <br>955,002         |
|                                  | <u>Q 58,475,175</u> | <u>Q 51,637,788</u> |



## 16. Capital aportado

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

## 17. Productos de operación

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2015 y 2014, el Instituto obtuvo sus ingresos operativos de las siguientes fuentes:

|                                                                    | <u>2015</u>                 | <u>2014</u>                 |
|--------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Adjudicación de inmuebles en pago de seguro de hipoteca            | Q 200,481,995               | Q 173,912,077               |
| Emisión y administración de seguro                                 | 139,272,071                 | 115,074,918                 |
| Venta de inmuebles adjudicados                                     | 12,014,016                  | 9,573,289                   |
| Rectificación a estimaciones de la operación de seguro de hipoteca | <u>6,372,293</u>            | <u>3,415,449</u>            |
| <b>a/</b>                                                          | <u><u>Q 358,140,375</u></u> | <u><u>Q 301,975,733</u></u> |

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

## 18. Gastos de operación

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2015 y 2014, el Instituto incurrió en los siguientes gastos de operación:

|                                                            | <u>2015</u>                 | <u>2014</u>                 |
|------------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Pago de seguros de hipoteca                                | Q 200,481,995               | Q 173,912,077               |
| Pérdida en venta y administración de inmuebles adjudicados | 20,866,064                  | 19,890,627                  |
| Aumento de las reservas técnicas de seguro desgravamen     | 14,820,005                  | 7,906,406                   |
| Pérdida en derechos sobre inmuebles por reclamos           | 9,146,640                   | 10,336,599                  |
| Pérdida en inmuebles adjudicados                           | 6,300,972                   | 7,011,898                   |
| Pago de seguros de desgravamen - desempleo                 | 1,269,881                   | 312,120                     |
| Pago de seguros de desgravamen - fallecimiento             | <u>976,336</u>              | <u>1,032,928</u>            |
| <b>a/</b>                                                  | <u><u>Q 253,861,893</u></u> | <u><u>Q 220,402,655</u></u> |

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

## 19. Gastos de administración

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2015 y 2014, el Instituto incurrió en los siguientes gastos de administración:

|                                   | 2015                | 2014                |
|-----------------------------------|---------------------|---------------------|
| Sueldos                           | Q 12,431,718        | Q 11,365,734        |
| Prestaciones laborales            | 10,733,120          | 10,597,154          |
| Servicios generales               | 6,541,141           | 5,043,819           |
| Depreciaciones                    | 1,692,833           | 1,558,172           |
| Materiales y suministros          | 1,272,724           | 1,478,790           |
| Honorarios profesionales          | 1,238,920           | 1,240,638           |
| Cuotas institucionales            | 1,000,034           | 842,228             |
| Dietas y gastos de representación | 892,280             | 859,600             |
| Atenciones sociales               | 210,185             | 532,142             |
| Viáticos                          | 190,325             | 342,344             |
| Amortizaciones                    | 3,468               | 6,249               |
|                                   | <u>Q 36,206,748</u> | <u>Q 33,866,870</u> |

## 20. Productos financieros

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2015 y 2014, los productos financieros se obtuvieron de la siguiente manera:

|                                                            | 2015                | 2014                |
|------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Intereses sobre valores de instituciones financieras       | Q 36,345,089        | Q 34,582,522        |
| Intereses sobre valores de Gobierno Central                | 4,461,667           | 2,895,208           |
| Derecho sobre inmuebles por reclamos aprobados e inmuebles | 208,336             | 338,796             |
| Intereses sobre depósitos de ahorro                        | 223,169             | 226,839             |
| Otros                                                      | 135,076             | 108,233             |
|                                                            | <u>Q 41,373,337</u> | <u>Q 38,151,598</u> |

## 21. Impuestos

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

- a) De toda clase de impuestos, arbitrios, tasas y contribuciones fiscales, directos o indirectos, establecidos o que en el futuro se establezcan, y de arbitrios municipales sobre sus bienes, muebles o inmuebles, rentas o ingresos de cualquier clase sobre los actos, contratos o negocios que celebre, cuando el pago pudiera corresponderle.



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

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

## 22. Cuentas de orden

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, las cuentas de orden se integraban de la siguiente manera:

|                                                                                | 2015                    | 2014                    |
|--------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Responsabilidad por seguros de hipotecas emitidos en moneda nacional <b>a/</b> | Q 15,131,320,136        | Q 12,206,794,294        |
| Sobre seguro de activos propios                                                | 270,939,094             | 217,658,435             |
| Plan de pensiones y seguros del personal del –FHA <b>b/</b>                    | 30,311,271              | 28,510,438              |
| Responsabilidad por seguros emitidos en moneda extranjera <b>a/</b>            | 17,848,297              | 20,820,413              |
| Notas de cobro a entidades aprobadas                                           | 102,729                 | 123,881                 |
| Otros menores                                                                  | 8,694                   | 7,241                   |
|                                                                                | <u>Q 15,450,530,221</u> | <u>Q 12,473,914,702</u> |

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

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

### 23. Compromisos y contingencias

- a) Incidente de Consignación No. 01173-2012-596, a cargo del oficial 2º que se tramita en el Juzgado décimo tercero de Trabajo y Previsión Social a favor de la señora Silvia Lily Escobar García de Figueroa 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 trece de junio de dos mil trece ascendería a la suma de Q 267,223. A la fecha de este informe, el juicio se encuentra pendiente de dictar sentencia, pero consideramos que la demanda deviene improcedente.
- c) Actualmente se encuentran en litigio siete procesos judiciales 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 que se obtendrán resoluciones favorables al Instituto.



**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 2015

|                                                                     | Seguro de<br>hipoteca | Seguro de<br>desgravamen | Total         |
|---------------------------------------------------------------------|-----------------------|--------------------------|---------------|
| <b>PRODUCTOS DE OPERACIÓN</b>                                       |                       |                          |               |
| Adjudicación de inmuebles en pago de seguro de hipoteca             | Q 200,481,995         | Q -                      | Q 200,481,995 |
| Emisión y administración de seguros                                 | 110,576,616           | 28,695,456               | 139,272,072   |
| Venta de inmuebles adjudicados                                      | 12,014,016            | -                        | 12,014,016    |
| Rectificación a estimaciones de la operación de seguro de hipotecas | 6,372,292             | -                        | 6,372,292     |
|                                                                     | <hr/>                 | <hr/>                    | <hr/>         |
|                                                                     | 329,444,919           | 28,695,456               | 358,140,375   |
| <b>GASTOS DE OPERACIÓN</b>                                          |                       |                          |               |
| Pago de seguros                                                     | (200,481,995)         | (2,246,217)              | (202,728,212) |
| Pérdida en derechos sobre inmuebles por reclamos aprobados          | (9,146,640)           | -                        | (9,146,640)   |
| Pérdida en inmuebles adjudicados                                    | (6,300,972)           | -                        | (6,300,972)   |
| Pérdida en venta y administración de inmuebles adjudicados          | (20,866,064)          | -                        | (20,866,064)  |
| Aumento en las reservas técnicas de seguro de desgravamen           | -                     | (14,820,005)             | (14,820,005)  |
|                                                                     | <hr/>                 | <hr/>                    | <hr/>         |
|                                                                     | (236,795,671)         | (17,066,222)             | (253,861,893) |
| <i>Margen operacional bruto del seguro</i>                          | 92,649,249            | 11,629,234               | 104,278,482   |
| <b>GASTOS DE ADMINISTRACIÓN</b>                                     |                       |                          |               |
| Sueldos                                                             | (11,877,545)          | (554,173)                | (12,431,718)  |
| Prestaciones laborales                                              | (10,273,362)          | (459,758)                | (10,733,120)  |
| Honorarios profesionales                                            | (1,043,125)           | (195,795)                | (1,238,920)   |
| Servicios generales                                                 | (5,970,820)           | (570,321)                | (6,541,141)   |
| Materiales y suministros                                            | (1,227,815)           | (44,910)                 | (1,272,725)   |
| Cuotas institucionales                                              | (901,925)             | (98,109)                 | (1,000,034)   |
| Atenciones sociales                                                 | (198,345)             | (11,840)                 | (210,185)     |
| Depreciaciones y amortizaciones                                     | (1,678,688)           | (17,613)                 | (1,696,301)   |
| Otros menores                                                       | (1,082,604)           | -                        | (1,082,604)   |
|                                                                     | <hr/>                 | <hr/>                    | <hr/>         |
|                                                                     | (34,254,229)          | (1,952,519)              | (36,206,748)  |
| <i>Margen operacional neto del seguro</i>                           | 58,395,020            | 9,676,715                | 68,071,734    |
| <b>PRODUCTOS Y GASTOS FINANCIEROS</b>                               | 40,788,716            | 584,621                  | 41,373,337    |
| <i>Margen operacional y financiero neto del seguro</i>              | 99,183,736            | 10,261,336               | 109,445,071   |
| <b>OTROS PRODUCTOS Y GASTOS EXTRAORDINARIOS</b>                     |                       |                          |               |
| Productos                                                           | 127,447               | 15,016                   | 142,463       |
| Gastos                                                              | (850,533)             | (2,366)                  | (852,899)     |
| Ganancia (pérdida) extraordinaria                                   | (723,086)             | 12,650                   | (710,436)     |
| Utilidad antes Impuestos                                            | 98,460,650            | 10,273,986               | 108,734,635   |
| <b>IMPUESTOS</b>                                                    | -                     | -                        | -             |
| <b>GANANCIA NETA DEL AÑO</b>                                        | Q 98,460,650          | Q 10,273,986             | Q 108,734,635 |

**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 2014

|                                                                     | Seguro de<br>hipoteca | Seguro de<br>desgravamen | Total                |
|---------------------------------------------------------------------|-----------------------|--------------------------|----------------------|
| <b>PRODUCTOS DE OPERACIÓN</b>                                       |                       |                          |                      |
| Adjudicación de inmuebles en pago de seguro de hipoteca             | Q 173,912,077         | Q -                      | Q 173,912,077        |
| Emisión y administración de seguros                                 | 100,230,099           | 14,844,819               | 115,074,918          |
| Venta de inmuebles adjudicados                                      | 9,573,288             | -                        | 9,573,288            |
| Rectificación a estimaciones de la operación de seguro de hipotecas | 3,415,450             | -                        | 3,415,450            |
|                                                                     | <u>287,130,914</u>    | <u>14,844,819</u>        | <u>301,975,733</u>   |
| <b>GASTOS DE OPERACIÓN</b>                                          |                       |                          |                      |
| Pago de seguros                                                     | (173,912,077)         | (1,345,048)              | (175,257,125)        |
| Pérdida en derechos sobre inmuebles por reclamos aprobados          | (10,336,599)          | -                        | (10,336,599)         |
| Pérdida en inmuebles adjudicados                                    | (7,011,898)           | -                        | (7,011,898)          |
| Pérdida en venta y administración de inmuebles adjudicados          | (19,890,627)          | -                        | (19,890,627)         |
| Aumento en las reservas técnicas de seguro de desgravamen           | -                     | (7,906,406)              | (7,906,406)          |
|                                                                     | <u>(211,151,201)</u>  | <u>(9,251,454)</u>       | <u>(220,402,655)</u> |
| <i>Margen operacional bruto del seguro</i>                          | 75,979,713            | 5,593,365                | 81,573,078           |
| <b>GASTOS DE ADMINISTRACIÓN</b>                                     |                       |                          |                      |
| Sueldos                                                             | (10,924,643)          | (441,091)                | (11,365,734)         |
| Prestaciones laborales                                              | (10,242,951)          | (354,203)                | (10,597,154)         |
| Honorarios profesionales                                            | (1,107,698)           | (132,941)                | (1,240,639)          |
| Servicios generales                                                 | (4,660,526)           | (383,294)                | (5,043,820)          |
| Materiales y suministros                                            | (1,455,992)           | (22,798)                 | (1,478,790)          |
| Cuotas institucionales                                              | (815,731)             | (26,497)                 | (842,228)            |
| Atenciones sociales                                                 | (505,330)             | (26,812)                 | (532,142)            |
| Depreciaciones y amortizaciones                                     | (1,554,940)           | (9,479)                  | (1,564,419)          |
| Otros menores                                                       | (1,201,400)           | (544)                    | (1,201,944)          |
|                                                                     | <u>(32,469,211)</u>   | <u>(1,397,659)</u>       | <u>(33,866,870)</u>  |
| <i>Margen operacional neto del seguro</i>                           | 43,510,502            | 4,195,706                | 47,706,208           |
| <b>PRODUCTOS Y GASTOS FINANCIEROS</b>                               | <u>37,893,012</u>     | <u>258,586</u>           | <u>38,151,598</u>    |
| <i>Margen operacional y financiero neto del seguro</i>              | 81,403,514            | 4,454,292                | 85,857,806           |
| <b>OTROS PRODUCTOS Y GASTOS EXTRAORDINARIOS</b>                     |                       |                          |                      |
| Productos                                                           | 402,963               | -                        | 402,963              |
| Gastos                                                              | (665,583)             | -                        | (665,583)            |
| Ganancia (pérdida) extraordinaria                                   | (262,620)             | -                        | (262,620)            |
| Utilidad antes Impuestos                                            | 81,140,894            | 4,454,292                | 85,595,186           |
| <b>IMPUESTOS</b>                                                    | -                     | -                        | -                    |
| <b>GANANCIA NETA DEL AÑO</b>                                        | <u>Q 81,140,894</u>   | <u>Q 4,454,292</u>       | <u>Q 85,595,186</u>  |