

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

**ESTADOS FINANCIEROS**

**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021**

**(CON INFORME DE AUDITORÍA  
EMITIDO POR UN AUDITOR  
INDEPENDIENTE)**

## INSTITUTO DE FOMENTO DE HIPOTECAS ASEGURADAS -FHA

### CONTENIDO

	<u>Página</u>
Informe de Auditoría Emitido por un Auditor Independiente	1
Estados Financieros Auditados:	
- Balances Generales	4
- Estados de Resultados	6
- Estado de Movimiento del Capital Contable	7
- Estados de Flujos de Efectivo	8
- Resumen de las Políticas Contables Significativas y Notas Explicativas a los Estados Financieros	9

18 Avenida 4-84, Zona 16  
Colonia La Montaña,  
Guatemala, C.A.

**T:** (502) 2293-3951  
**E:** [garciasc@russellbedford.com.gt](mailto:garciasc@russellbedford.com.gt)  
**W:** [www.russellbedford.com.gt](http://www.russellbedford.com.gt)

## INFORME DE AUDITORÍA EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

### A la Junta Directiva del INSTITUTO DE FOMENTO DE HIPOTECAS ASEGURADAS -FHA

#### Informe sobre la auditoría de los estados financieros

#### Opinión

Hemos auditado los estados financieros del Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas -FHA (en adelante FHA), que comprenden el balance general al 31 de diciembre de 2021, el estado de resultados, estado de movimiento del capital contable y estado de flujos de efectivo, correspondiente al ejercicio terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas a los estados financieros, que incluyen un resumen de las políticas contables significativas. Estos estados financieros han sido preparados por la administración del FHA de conformidad con el Manual de Instrucciones Contables para el Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas emitido por la Superintendencia de Bancos aprobado por la Junta Monetaria.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera del Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas -FHA al 31 de diciembre de 2021, así como el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo para el año terminado en dicha fecha, los cuales han sido preparados de conformidad con el Manual de Instrucciones Contables para el Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas emitido por la Superintendencia de Bancos aprobado por la Junta Monetaria.

#### Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con estas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros* de nuestro informe. Somos independientes del FHA de conformidad con el Código Internacional de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) junto con los requerimientos de ética aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en Guatemala y hemos cumplido con las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

## **Énfasis en un asunto**

Sin modificar nuestra opinión, llamamos la atención a la Nota 3 a los estados financieros en la que se describe la base contable utilizada en la preparación de los mismos. Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con la base de contabilidad establecida en el Manual de Instrucciones Contables para el Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas emitido por la Superintendencia de Bancos aprobado por la Junta Monetaria, la cual difiere en algunos aspectos de las Normas Internacionales de Información Financiera.

## **Párrafo de otros asuntos- Auditoría del año anterior**

Los estados financieros del Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas –FHA al 31 de diciembre de 2020, fueron auditados por otros auditores, que expresaron una opinión no modificada sobre dichos estados financieros con fecha 15 de enero de 2021. Las cifras de ese período, han sido incluidas con propósito comparativo.

## **Responsabilidad de la administración y de los responsables del gobierno de la entidad en relación con los estados financieros**

La administración es responsable de la preparación y presentación fiel de los estados financieros adjuntos de conformidad con el Manual de Instrucciones Contables para el Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas emitido por la Superintendencia de Bancos aprobado por la Junta Monetaria y del control interno que la administración considere necesario para permitir la preparación de estos estados financieros libres de incorrecciones materiales, debidas a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de la valoración de la capacidad del FHA para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si la administración tiene intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables del gobierno del FHA, son responsables de la supervisión del proceso de información financiera del Instituto.

## **Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros**

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debido a fraude o error y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza 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 detecten siempre una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma conjunta, pueden preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) 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:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debido 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 debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la anulación del control interno.
- Obtuvimos un conocimiento de control interno relevante para la auditoría, con el fin de diseñar los 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 FHA.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas, la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración.
- Concluimos sobre el uso adecuado por parte de administración de la base contable de empresa en funcionamiento y con base en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del FHA para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, debemos llamar la atención en nuestro informe de auditoría sobre la información revelada en los estados financieros o si dichas revelaciones no son adecuadas, para modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida a la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden ser causa que el FHA deje de continuar como una entidad en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos relevantes de un modo que logren una presentación razonable.

Nos comunicamos con los responsables de la administración y los responsables del gobierno del FHA en relación con: El alcance planificado, la realización de nuestro trabajo y los resultados significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

**GARCÍA SIERRA Y ASOCIADOS, S.C.**  
Miembro de  
**RUSSELL BEDFORD INTERNATIONAL**



Lic. Oscar Ernesto García Sierra  
Colegiado No. 103

**Lic. Oscar Ernesto García Sierra**  
CONTADOR PÚBLICO Y AUDITOR  
COLEGIADO No. 103

Guatemala, 7 de febrero de 2022.

## INSTITUTO DE FOMENTO DE HIPOTECAS ASEGURADAS -FHA

### Balances Generales

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

(Expresados en Quetzales)

	Notas	2021	2020
<b>Activo</b>			
<b>Activo corriente</b>			
Disponibilidades	5	1,666,267,939	1,435,999,973
Cuentas por cobrar, netas	6	5,782,067	5,969,428
		-----	-----
<b>Total activo corriente</b>		<b>1,672,050,006</b>	<b>1,441,969,401</b>
		-----	-----
<b>Activo no corriente</b>			
Inversiones	7	55,000,000	55,000,000
Derechos sobre inmuebles por reclamos aprobados e inmuebles adjudicados	8	378,051,628	353,937,735
Inmuebles y muebles	9	16,367,338	15,592,041
Cargos diferidos		1,067,199	788,272
Otros activos		71,552	59,830
		-----	-----
<b>Total activo no corriente</b>		<b>450,557,717</b>	<b>425,377,878</b>
		-----	-----
<b>Total activo</b>		<b>2,122,607,723</b>	<b>1,867,347,279</b>
		=====	=====

Ver notas que se acompañan a estos estados financieros.

## INSTITUTO DE FOMENTO DE HIPOTECAS ASEGURADAS -FHA

### Balances Generales

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

(Expresados en Quetzales)

	Notas	2021	2020
<b>Pasivo y patrimonio</b>			
<b>Pasivo</b>			
<b>Pasivo corriente</b>			
Cuentas por pagar	10	15,445,276	14,447,156
<b>Total pasivo corriente</b>		15,445,276	14,447,156
<b>Pasivo no corriente</b>			
Obligaciones por inmuebles pendientes de adjudicar	11	341,672,741	287,956,838
Obligaciones por seguro de desgravamen	12	16,272,839	16,964,189
Provisiones	13	14,075,216	12,643,742
Créditos obtenidos	14	95,718,758	89,214,467
Otras cuentas acreedoras	15	4,925,664	5,064,023
<b>Total pasivo no corriente</b>		472,665,218	411,843,259
<b>Total pasivo</b>		488,110,494	426,290,415
<b>Capital Contable</b>			
Capital aportado	16	900,000	900,000
Reservas de capital		1,428,197,575	1,236,855,733
Revaluación de inmuebles		11,541,952	11,959,288
Ganancia neta del ejercicio		193,857,702	191,341,843
<b>Total capital contable</b>		1,634,497,229	1,441,056,864
<b>Total pasivo y capital contable</b>		2,122,607,723	1,867,347,279
<b>Cuentas de orden y registro</b>	23	32,070,885,979	29,384,431,270

Ver notas que se acompañan a estos estados financieros.

**INSTITUTO DE FOMENTO DE HIPOTECAS ASEGURADAS -FHA****Estados de Resultados****Para los años terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020****(Expresados en Quetzales)**

	Notas	2021	2020
Productos de operación	17	395,839,695	343,177,839
Gastos de operación	18	(241,309,308)	(186,255,129)
		-----	-----
<b>Margen operacional bruto del seguro</b>		154,530,387	156,922,710
Gastos de administración	19	(45,875,006)	(47,128,894)
		-----	-----
<b>Margen operacional neto del seguro</b>		108,655,381	109,793,816
Productos financieros	20	86,078,654	83,045,441
		-----	-----
<b>Margen operacional y financiero neto del seguro</b>		194,734,035	192,839,257
Productos y gastos extraordinarios, neto		(8,412)	61,783
Productos y gastos de ejercicios anteriores, neto	21	(867,921)	(1,559,197)
		-----	-----
<b>Resultado antes del impuesto sobre la renta</b>		193,857,702	191,341,843
Impuesto sobre la renta	22	-	-
		-----	-----
<b>Ganancia neta del ejercicio</b>		193,857,702	191,341,843
		=====	=====

Ver notas que se acompañan a estos estados financieros.

**INSTITUTO DE FOMENTO DE HIPOTECAS ASEGURADAS -FHA**
**Estados de Movimiento del Capital Contable**  
**Para los años terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020**  
**(Expresados en Quetzales)**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Capital aportado</b>		
Saldo inicial y a final del año	900,000	900,000
	-----	-----
<b>Reservas de capital</b>		
Saldo al inicio del año	1,236,855,733	1,059,500,963
Traslado de la ganancia neta del período anterior	191,341,842	177,354,770
	-----	-----
Saldo al final del año	1,428,197,575	1,236,855,733
	-----	-----
<b>Revaluación de Inmuebles</b>		
Saldo al inicio del año	11,959,288	12,376,624
(Menos) Depreciación de inmuebles	(417,336)	(417,336)
	-----	-----
Saldo al final del año	11,541,952	11,959,288
	-----	-----
<b>Ganancia neta del período</b>		
Saldo al inicio del año	191,341,843	177,354,770
Traslado a reservas de capital	(191,341,843)	(177,354,770)
Ganancia neta del ejercicio	193,857,702	191,341,843
	-----	-----
Saldo al final del año	193,857,702	191,341,843
	-----	-----
<b>Total de capital contable</b>	<b>1,634,497,229</b>	<b>1,441,056,864</b>
	=====	=====

Ver notas que se acompañan a estos estados financieros.

**INSTITUTO DE FOMENTO DE HIPOTECAS ASEGURADAS -FHA****Estados de Flujos de Efectivo****Para los años terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020****(Expresados en Quetzales)**

	2021	2020
<b>Flujos de efectivo por actividades de operación:</b>		
<b>Ingresos</b>		
Venta de inmuebles adjudicados	169,612,286	187,343,740
Cobro de primas	201,925,267	12,800,659
Derechos e inspecciones	18,723,325	123,820,490
Otros productos por emisión y administración de seguros	878,818	710,226
<b>Egresos</b>		
Pagos de seguros de hipoteca	(131,150,936)	(105,143,217)
Gastos de administración	(43,733,700)	(27,332,550)
Pérdida en venta y administración de inmuebles adjudicados	(13,586,047)	(10,763,110)
Pagos de seguro de desgravamen	(46,591,191)	(47,570,233)
Devolución de primas	(5,285,576)	(3,140,319)
<b>Otras actividades de operación</b>		
Otros ingresos y egresos de operación - neto	(5,943,804)	9,202
Pérdida o ganancia por variación en tipo de cambio - neto	(9,812)	(4,732,785)
	-----	-----
<b>Efectivo neto obtenido de las actividades de operación</b>	<b>144,838,630</b>	<b>126,002,103</b>
	-----	-----
<b>Flujos de efectivo por actividades de inversión:</b>		
<b>Ingresos</b>		
Cobro de intereses	86,058,153	83,023,196
<b>Egresos</b>		
Inmuebles y muebles	(628,817)	(725,300)
	-----	-----
<b>Efectivo neto obtenido de las actividades de inversión</b>	<b>85,429,336</b>	<b>82,297,896</b>
	-----	-----
<b>Incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo</b>	<b>230,267,966</b>	<b>208,299,999</b>
<b>Efectivo (disponibilidades) y equivalentes de efectivo, al principio del año</b>	<b>1,435,999,973</b>	<b>1,227,699,974</b>
	-----	-----
<b>Efectivo (disponibilidades) y equivalentes de efectivo, al final del año</b>	<b>1,666,267,939</b>	<b>1,435,999,973</b>
	=====	=====

4

Ver notas que se acompañan a estos estados financieros.

## INSTITUTO DE FOMENTO DE HIPOTECAS ASEGURADAS -FHA

### Resumen de las Políticas Contables Significativas y Notas Explicativas a los Estados Financieros Para los años terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020 (Expresadas en Quetzales)

#### Nota 1 – Entidad que reporta

El Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas –FHA, fue constituido el 22 de junio de 1961 mediante el Decreto No. 1448 del Congreso de la República de Guatemala, por un plazo indefinido. El objetivo principal del FHA, es facilitar a las familias guatemaltecas la oportunidad de adquirir y conservar la propiedad de su vivienda, utilizando el Sistema de Hipotecas Aseguradas. Lo que efectúa a través de la emisión de seguros de hipoteca en relación con hipotecas constituidas en garantía de préstamos bancarios.

#### Nota 2 – Unidad monetaria

Los estados financieros de Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas –FHA, están expresados en Quetzales, moneda oficial de la República de Guatemala.

Según Resolución No. JM-55-2010 emitida por la Junta Monetaria de fecha 4 de junio de 2010, se modifica el numeral 1 de la Resolución No. JM-126-2006, en la cual se aprueba la metodología de cálculo del Tipo de Cambio de Referencia del Quetzal respecto al Dólar de los Estados Unidos de América de la siguiente manera: El tipo de cambio de referencia del Quetzal respecto al Dólar de los Estados Unidos de América será igual al promedio ponderado de los tipos de cambio correspondientes a las operaciones de compra y venta de divisas iguales o mayores a US\$20.0 miles, realizadas por las instituciones que constituyen el Mercado Institucional de Divisas en el mercado spot o de contado, establecido a las 18:00 horas del mismo día hábil bancario al que corresponde. El Banco Central (Banco de Guatemala), calculará el tipo de cambio de referencia que será igual al promedio ponderado de ambos componentes. Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el tipo de cambio autorizado por el Banco de Guatemala era de Q7.71912 y Q7.79382 por un US\$.1.00 respectivamente.

#### Nota 3 – Base de preparación

Los estados financieros del FHA, han sido elaborados y presentados de acuerdo con el Manual de Instrucciones Contables para el Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas emitido por la Superintendencia de Bancos aprobado por la Junta Monetaria 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 describen a continuación.

##### a) Reconocimiento de ingresos

Los ingresos devengados en concepto de intereses sobre inversiones en títulos valores se reconocen como producto cuando 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 acumulación o del devengo.

**b) Inversiones en valores**

Las inversiones en valores emitidas por el Estado de Guatemala, el Banco de Guatemala (Banco Central de la República de Guatemala) y entidades financieras del país se registran a su costo de adquisición. 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.

**c) Depreciación de activos revaluados**

El FHA 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.

**d) Beneficios a empleados**

El Manual de Instrucciones Contables para el Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas emitido por la Superintendencia de Bancos aprobado por la Junta Monetaria 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.

**e) Productos y gastos extraordinarios**

Los productos y gastos extraordinarios son reconocidos por el FHA 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.

**f) 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.

**g) Equivalentes de efectivo**

El FHA 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.

**h) Notas a los estados financieros**

Manual de Instrucciones Contables para el Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas emitido por la Superintendencia de Bancos aprobado por la Junta

Monetaria 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 los mismos).

- Registro referente a contratos de instrumentos derivados.
- Participaciones en otras entidades.
- Medición del valor razonable.

**i) 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 de Fomento de Hipotecas Aseguradas emitido por la Superintendencia de Bancos aprobado por la Junta Monetaria, las entidades deben solicitar previamente, la autorización a la Superintendencia de Bancos. Las NIIF no incluyen una nomenclatura de cuentas contables y establecen que las operaciones deben registrarse de acuerdo con su sustancia.

**j) Deterioro del valor de los activos no financieros**

Manual de Instrucciones Contables para el Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas emitido por la Superintendencia de Bancos aprobado por la Junta Monetaria no requiere el llevar a cabo una evaluación del deterioro del valor de los activos no financieros. Las NIIF establecen que el FHA 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.

**Nota 4 – Políticas contables significativas**

Las políticas contables más importantes adoptadas por el FHA en el registro de sus operaciones y en la elaboración de sus estados financieros se describen a continuación:

**a) Disponibilidades**

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

**b) Inversiones**

Las inversiones, están representadas por títulos valores emitidos por el Estado de Guatemala. El portafolio de inversiones comprende títulos valores para la venta y 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.

**c) Cuentas por cobrar**

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

En la cuenta de primas de seguro por cobrar se registra la parte proporcional de la prima anual por renovación del seguro de hipoteca y de desgravamen que se encuentran pendientes de pago por parte de las Entidades Aprobadas.

**d) Inmuebles adjudicados**

Los inmuebles adjudicados corresponden a viviendas que el FHA 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 FHA.

**e) Derechos sobre inmuebles por reclamos aprobados**

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 e impuestos que se deriva del traslado de dominio del inmueble a favor del FHA.

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.

**f) 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 FHA.

**g) 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. En los años 1995 y 2011 se registraron incrementos por tasación sobre el valor de los bienes inmuebles del FHA. Respecto al incremento más reciente, el mismo se registró con base en la Resolución de Junta Directiva 383A-2011 de fecha 24 de agosto de 2011, mediante la cual se aprueban los avalúos realizados.

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

Activo	Años	Porcentaje
Bienes inmuebles	20	5%
Mobiliario y equipo	5	20%
Vehículos	5	20%
Biblioteca	5	20%
Equipo de cómputo	5	20%
Programas informáticos	5	20%

**h) Cargos diferidos**

El FHA registra en esta cuenta las erogaciones efectuadas en forma anticipada, las cuales se aplican como gasto cuando se liquidan. Los cargos diferidos incluyen gastos anticipados y gastos por amortizar. Los gastos por amortizar son mejoras a propiedades ajenas referidas al acondicionamiento y remodelación de oficinas.

La política proporcionada no indica el tiempo o porcentaje en el que se amortizan las mejoras.

**i) Otros activos**

En esta cuenta se registran los activos diversos que adquiere el FHA tales como: erogaciones de carácter definitivo o de depósito temporal, en garantía de la obtención de servicios, entre otros.

**j) Obligaciones inmediatas**

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

**k) Acreedores varios**

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

**l) Retenciones por pagar**

En la cuenta de retenciones por pagar, se registran los valores pendientes de remesar o de aplicar derivados de retenciones en concepto de Impuesto sobre la Renta -ISR, Instituto Guatemalteco de Seguridad Social -IGSS, préstamos, plan de pensiones y descuentos judiciales efectuadas a empleados, funcionarios y autoridades del FHA o a terceras personas sobre pagos efectuados en el mes de acuerdo con las disposiciones de leyes especiales o de orden judicial.

**m) Obligaciones por inmuebles pendientes de adjudicar**

Estas cuentas servirán para registrar el valor de los reclamos del seguro de hipoteca aprobados.

**n) 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 de Fomento de Hipotecas Aseguradas emitido por la Superintendencia de Bancos aprobado por la Junta Monetaria, en la cuenta Reservas técnicas de seguro de desgravamen, se registra mensualmente el importe de las reservas técnicas que deben constituirse de conformidad con las disposiciones legales aplicables a las compañías de seguros para el ramo de vida, según corresponda.

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

Para atender la coyuntura derivada de la pandemia denominada COVID-19 la Junta Directiva mediante Resolución 126-2020 contenida en Acta 21-2020 de fecha 17 de abril de 2020 emitió las siguientes disposiciones especiales y temporales del Seguro de Desgravamen:

- Se establece como causa de ausencia involuntaria y temporal de generación de ingresos la suspensión individual o colectiva de los contratos de trabajo.
- Se establecen 2 cuotas extraordinarias a las estipuladas en el reglamento de seguro (son 6) ahora temporalmente serán 8.
- Igual para los casos que no apliquen suspensión se amplía 2 cuotas la cobertura.
- Se establece la cobertura de 3 cuotas para los trabajadores independientes que presenten disminución de ingresos (esta debe ser por lo menos del 50%).

Los recursos presupuestarios respectivos fueron asignados el 24 de abril de 2020 según acta No.23-2020.

**o) Indemnización de empleados**

De conformidad con el Código de Trabajo de la República de Guatemala, el FHA 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. La política del Instituto es pagar indemnización universal a sus empleados y cargar a la provisión los pagos efectuados por este concepto a los empleados que se retiran y el treinta por ciento de ventajas económicas establecidas en el Código de trabajo.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el pasivo registrado por el FHA por este concepto asciende a Q12,939,626 y Q11,535,198 respectivamente, el cual cubre en su totalidad la contingencia máxima por este concepto a esas fechas (Ver Nota 13, literal a).

El monto registrado al 31 de diciembre de 2021, es suficiente para cumplir con el pasivo contingente.

**p) Provisiones laborales**

Estas cuentas servirán para registrar las sumas que el FHA destine para cubrir el pago de prestaciones que, por disposición legal o voluntaria deba reconocer a su personal.

Entre ellas se encuentran las bonificaciones, entre las cuales se mencionan: Bonificación anual (bono 14), bonificación incentivo, bonificación vacacional y bonificación por productividad y eficiencia.

**Bonificación vacacional:**

El Pacto colectivo de condiciones de trabajo suscrito el 2 de junio de 1997, Artículo 36 indica que el FHA otorgará a los trabajadores una prestación vacacional, equivalente al 50% del salario real, otorgada al momento de que el trabajador disfrute de su período vacacional sin ningún descuento y se computará para efectos de su indemnización.

**Bonificación por productividad y eficiencia:**

Con fecha 16 de enero de 2020 en Acta No. 03-2020 mediante Resolución No. 18-2020 de la Junta Directiva, aprueba el pago de la bonificación incentivo por productividad y eficiencia, única y extraordinaria para el personal contratado bajo el renglón 011, equivalente a 2 salarios reales, calculados de conformidad con las normas contenidas en la referida resolución y proporcional a tiempo laborado.

Esta resolución fue modificada el 24 de noviembre de 2020 mediante resolución No.427-2020, agregando 13 puntos a la calificación final obtenida por cada colaborador en reconocimiento del esfuerzo del personal durante la pandemia

**q) Créditos diferidos**

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

**r) Utilidades diferidas**

Con base en el Manual de Instrucciones Contables para el Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas emitido por la Superintendencia de Bancos aprobado por la Junta Monetaria se registra en Utilidades diferidas el valor de las primas anuales de seguro de hipoteca devengadas no percibidas, intereses devengados no percibidos y la ganancia no realizada en venta de inmuebles adjudicados.

**s) Capital contable**

De acuerdo al Manual de Instrucciones Contables para el Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas emitido por la Superintendencia de Bancos aprobado por la Junta Monetaria se utiliza el nombre Capital Contable, para identificar su Patrimonio, el cual se conforma con el Capital Inicial Aportado por el Estado y las Utilidades Acumuladas (Reservas de Capital) que durante la vida de la Institución ha venido acumulando.

Siendo el FHA una entidad no lucrativa, no puede repartir dividendos por lo que el total del Patrimonio acumulado al 31 de diciembre de 2021 y 2020 representa el principal respaldo de las operaciones financieras que de acuerdo con su Ley Orgánica realiza.

**t) Revaluación de inmuebles**

En esta cuenta se registran los aumentos de valor que, mediante avalúos aprobados por la Junta Directiva del FHA, se hagan sobre sus inmuebles. En mayo de 2021 el FHA creó la política de revaluación de bienes inmuebles según Acuerdo de Gerencia No. 26-2021.

**u) 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 2021 y 2020 fue del 1% anual sobre los saldos del capital de los préstamos hipotecarios, la cual es recaudada a través de las entidades aprobadas.

Los productos de operación también incluyen:

- La prima por seguro de desgravamen la cual fue modificada a partir de noviembre de 2016 del 0.43% al 0.20%, siendo esta última incrementada al 0.26% según Resolución de Junta Directiva No. 530-2019 emitida el 17 de octubre de 2019, la cual se encuentra vigente a partir del 2 de enero de 2020.
- La cuenta de adjudicación de inmuebles en pago de seguro de hipoteca, esta servirá para registrar la recuperación del pago de seguro de hipoteca, con base en la escritura traslativa de dominio a favor del FHA.
- Adicionalmente se incluyen el cobro de derechos de solicitud, inspecciones, valuaciones, formas, revisión de planos, y otros.

**v) Gastos de operación**

En la cuenta de gastos de operación, se registra el monto de la liquidación por pago de seguro de hipoteca y desgravamen aprobada por el FHA. Así también se registra en esta cuenta la pérdida determinada a partir del avalúo realizado a los inmuebles aprobados e inmuebles adjudicados.

**w) 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 FHA, en compensación por la prestación de servicios de carácter no personal o el uso de bienes muebles e inmuebles.

**x) Productos financieros**

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

**y) 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.

**z) Productos y gastos de ejercicios anteriores**

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

- Rectificaciones a resultados de ejercicios anteriores por gastos que fueron cargados en exceso, o que, aun cuando fueron contabilizados no fueron causados; y
- 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.

**aa) Activos y pasivos en moneda extranjera**

Los activos y pasivos en moneda extranjera se presentan a su valor equivalente en quetzales utilizando el tipo de cambio de referencia que calcule y publique el Banco de Guatemala.

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.

**bb) 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.

**cc) 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.

**dd) 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.

**1. Activos financieros:**

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

- **Activos financieros registrados al costo amortizado:**  
Cuando el FHA 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.
- **Activos financieros disponibles para la venta:**  
Cuando el FHA 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.

## 2. Pasivos financieros

Los pasivos financieros son dados de baja por el FHA 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 FHA 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.

## ee) Administración de riesgo

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.

Los principales riesgos se describen a continuación:

### Riesgo de crédito

Es el riesgo de que el deudor o emisor de un activo financiero propiedad del FHA no cumpla completamente y a tiempo, con el pago del adeudo en los términos y condiciones pactados. Al respecto de los Activos Extraordinarios del Instituto (Casos Propios), que se venden al crédito, el deudor se compromete con la entidad Financiera que otorga el crédito, de tal manera en caso de incumplimiento, es proceso que compete al tenedor de la cédula Hipotecaria (El Banco), por lo que no aplicaría derivado del giro de actividades del Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas.

Para mitigar el riesgo de crédito, las políticas de administración de riesgo del FHA, establecen límites de concentración por deudor. Adicionalmente se realiza un análisis de la condición financiera de los deudores.

#### **Riesgo de contraparte**

Es el riesgo de que una contraparte incumpla en la liquidación de transacciones de compra y venta de títulos valores u otros instrumentos por parte de otros participantes de los mercados de valores.

Las políticas de administración de riesgo señalan límites de contraparte, que determinan en cada momento el monto máximo de exposición neto de transacciones por liquidar que el FHA 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.

El principal activo del Instituto son las Inversiones en Certificados de Depósito a Plazo y Bonos del Tesoro de la República de Guatemala, proceso que se establece a través de la Política de Inversiones la cual cuenta con porcentajes y límites de inversiones para las entidades aprobadas participantes que cumplan con las condiciones indicadas, así mismo establece límite de porcentajes máximos de inversión para evitar concentración y promover la diversificación.

#### **Riesgo de mercado**

Es el riesgo de que el valor de un activo financiero del FHA 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 FHA está expuesto a los riesgos de mercado indicados a continuación:

- **Riesgo de tipo de cambio:**  
Es el riesgo de obtener pérdidas importantes por la tendencia desequilibrada de activos y pasivos en moneda extranjera. Al respecto el FHA tiene una exposición mínima o tolerable, el mismo se mitiga realizando la menor cantidad de transacciones en moneda extranjera, las cuales no alcanzan el 1% de las mismas actualmente.
- **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 al mismo se mitiga o reduce mediante acuerdos con las Entidades Bancarias, estableciendo tasas fijas anuales y determinado el tiempo, en caso de los Certificados de Depósito a Plazo o Bonos del Tesoro, el cual no supera los 365 días en los bancos del sistema, garantizando el rendimiento en el período establecido, así mismo se mantiene un constante monitoreo a la administración y Junta Directiva del comportamiento de las tasas de interés.

**Riesgo de liquidez**

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

Para mitigar el riesgo, la Administración del FHA cuenta con la política de inversiones del FHA, que fue aprobada mediante Resolución de Junta Directiva No.163-2020 de fecha 12 de mayo de 2020, en la cual se establecen los parámetros para realizar las inversiones, que cumplan los requisitos contenidos en la misma, con el objeto de atender los compromisos que se adquieren por la autorización de las liquidaciones aprobadas y otros compromisos, con referencia a los reclamos en moneda extranjera, se cuenta con un calce de inversiones de dicha moneda como colateral de los mismos.

**Riesgo de lavado de dinero y financiamiento del terrorismo**

Consiste en el riesgo de que los servicios y productos del FHA 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 FHA.

Este riesgo se mitiga por medio de las funciones que realiza el Oficial de Cumplimiento, quien verifica la adecuada aplicación de las políticas de "Conozca a su Empleado, Conozca a su Cliente, Conozca a su Proveedor, Conozca sus Riesgos" las cuales comprende el establecimiento de programas, normas y procedimientos desarrollados por el FHA para la detección de actividades inusuales o sospechosas. El Manual de Prevención del Lavado de Dinero u Otros Activos y para Prevenir y Reprimir el Financiamiento del Terrorismo y Proliferación de Armas de Destrucción Masiva, del Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas-FHA, fue modificado y aprobado por la Junta Directiva del Instituto el 10 de diciembre de 2020 en Acta No. 077-2020 según resolución No. 465-2020, así como el Acuerdo de Gerencia 44-2020 el cual contiene el procedimiento para el efecto, cabe hacer referencia que el Oficial de Cumplimiento realiza una revisión trimestral de la normativa vigente, de igual forma la Auditoría Interna y externa realiza una verificación semestral, las cuales incluyen informe a la Junta Directiva del FHA.

**Riesgo operacional**

Es la contingencia de que el FHA 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.

Para mitigar el riesgo en referencia se implementó la Administración de Gestión de Riesgo, la cual consiste en elaborar la Matriz de Identificación de Riesgos, controles mitigantes para cada posible evento identificado, presentada a Junta Directiva el 08/12/2020 contenida en el Acta No. 76-2020 y el complementó de la misma el 15/ 12/2020 contenida en el Acta No. 78-2020; así mismo el monitoreo de seguimiento por parte de la División de Riesgos.

**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 FHA.

Para mitigar el mismo, el FHA cuenta con un DRP, Plan de Recuperación ante desastres de Tecnología, el cual define los procedimientos, estrategias, roles y responsabilidades establecidos para recuperar y mantener el servicio de tecnología ante un evento de interrupción, respaldado con los servicios de continuidad de un Data Center; adicionalmente se implementó elaboración de la Matriz de Riesgos en la cual se establecen los posibles incidentes y los controles de mitigación para los mismos.

#### Riesgo país

Es la contingencia que el FHA 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 soberanos, político y de transferencia.

Para mitigar el mismo la Administración del FHA contempla anualmente realizar la evaluación por parte de un ente certificador internacional reconocido y registrado por la Superintendencia de Bancos de Guatemala, para que realice la calificación de riesgo del Instituto, actualmente la calificación es AA. Con cifras de Estados Financieros al 31 de diciembre de 2019.

#### Nota 5 – Disponibilidades

Las disponibilidades al 31 de diciembre, se integran como sigue:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Caja</b>		
División de tesorería	10,000	10,000
Caja general receptoría	100	100
	-----	-----
<b>Total caja</b>	<b>10,100</b>	<b>10,100</b>
	-----	-----
<b>Bancos</b>		
<b>Bancos moneda nacional</b>		
Banco Industrial, S. A.	6,930,441	5,021,833
Banco de Desarrollo Rural, S. A.	5,375,695	5,368,049
Banco G&T Continental, S. A.	499,172	628,355
	-----	-----
<b>Total bancos moneda nacional</b>	<b>12,805,308</b>	<b>11,018,237</b>
	-----	-----
<b>Bancos moneda extranjera</b>		
Banco G&T Continental, S. A.	33,788	20,739
Banco Industrial, S. A.	31,393	55,927
	-----	-----
<b>Total bancos moneda extranjera</b>	<b>65,181</b>	<b>76,666</b>
	-----	-----
<b>Depósitos a plazo fijo, moneda local</b>		
Banco de Desarrollo rural, S. A.	539,200,000	299,700,000
Banco Industrial, S. A.	409,500,000	402,500,000
Banco de América Central, S. A.	378,800,000	229,600,000
Banco G&T Continental, S. A.	115,700,000	115,700,000
Banco Agromercantil de Guatemala, S. A.	107,500,000	267,700,000

Banco Internacional, S. A.	101,900,000	108,900,000
	-----	-----
<b>Total depósitos a plazo fijo, moneda local</b>	<b>1,652,600,000</b>	<b>1,424,100,000</b>
	-----	-----
<b>Depósitos a plazo fijo, moneda extranjera</b>		
Banco de América Central, S. A.	540,338	545,567
Banco G&T Continental, S. A.	131,225	132,496
Banco de Desarrollo Rural, S. A.	115,787	116,907
	-----	-----
<b>Total depósitos a plazo fijo, moneda extranjera</b>	<b>787,350</b>	<b>794,970</b>
	-----	-----
<b>Total disponibilidades (a)</b>	<b>1,666,267,939</b>	<b>1,435,999,973</b>
	=====	=====

(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.

#### Nota 6 – Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar al 31 de diciembre, se integran como sigue:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Intereses por cobrar (a)	5,696,841	5,696,124
Cuentas por liquidar	73,801	51,267
Primas de Seguros por Cobrar	11,425	222,037
	-----	-----
<b>Total cuentas por cobrar</b>	<b>5,782,067</b>	<b>5,969,428</b>
	=====	=====

(a) Los intereses por cobrar se integran así:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Depósitos a plazo fijo	4,359,153	4,365,066
Inversiones de Gobierno Central	1,337,688	1,331,058
	-----	-----
<b>Total intereses por cobrar</b>	<b>5,696,841</b>	<b>5,696,124</b>
	=====	=====

#### Nota 7 – Inversiones a largo plazo

Las inversiones a largo plazo al 31 de diciembre de 2021 y 2020, corresponden a CERTIBONOS del Gobierno Central, por un total de Q55,000,000 para ambos años, con vencimiento entre julio de 2026 y marzo de 2030, devengando tasas de interés entre el 7.5% y 10% anual.

#### Nota 8 – Derechos sobre inmuebles por reclamos aprobados e inmuebles adjudicados

Los derechos sobre inmuebles por reclamos aprobados e inmuebles adjudicados al 31 de diciembre, se integran como sigue:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Reclamos de seguro de hipoteca (a)	303,182,696	253,892,374
Inmuebles adjudicados (b)	71,019,732	99,399,661

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Inmuebles vendidos y escriturados pendientes de cobro (c)	3,849,200	645,700
	-----	-----
<b>Total derechos sobre inmuebles por reclamos aprobados e inmuebles adjudicados</b>	<b>378,051,628</b>	<b>353,937,735</b>
	=====	=====

(a) Los reclamos de seguro de hipoteca se integran así:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Banco Industrial, S. A.	94,162,633	66,294,511
Banco de Desarrollo Rural, S. A.	82,263,097	77,558,586
Banco G & T Continental, S. A.	53,571,340	45,671,996
Banco de América Central, S. A.	44,942,318	41,299,488
Banco Agromercantil de Guatemala, S. A.	35,948,349	30,311,246
Crédito Hipotecario Nacional de Guatemala	24,840,560	20,844,845
Multicaja, S. A.	2,030,417	2,030,417
Banco de Los Trabajadores, S. A.	1,173,272	1,173,272
Financiera Consolidada, S. A.	852,544	852,544
Financiera Progreso, S. A.	635,967	1,175,080
Banco Internacional, S.A.	511,462	-
Vivibanco, S. A.	419,976	419,975
Banco Inmobiliario, S. A.	214,298	214,299
Banco Credicorp, S. A.	106,269	-
Financiera Credicorp, S. A.	-	106,269
	-----	-----
<b>Total reclamos aprobados (1)</b>	<b>341,672,502</b>	<b>287,952,528</b>
Estimación por pérdida en reclamos de seguros de hipoteca (2)	(38,489,806)	(34,060,154)
	-----	-----
<b>Total reclamos de seguro de hipoteca</b>	<b>303,182,696</b>	<b>253,892,374</b>
	=====	=====

(1) Los reclamos aprobados por pagar al 31 de diciembre de 2021, se integran por 845 inmuebles (844 en moneda nacional y 1 en dólares de los Estados Unidos) y al 31 de diciembre de 2020, se integran por 729 inmuebles (728 en moneda nacional y 1 en dólares de los Estados Unidos).

(2) En la cuenta de la estimación por pérdida en reclamos de seguros de hipoteca, 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. Al 31 de diciembre de 2021, los 513 inmuebles tienen estimación por Q38.4 millones y los 332 inmuebles no tienen estimación y al 31 de diciembre de 2020, los 429 inmuebles tienen estimación por Q34.1 millones y los 300 no tienen estimación.

(b) Los inmuebles adjudicados se integran así:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Inmuebles con precio de venta autorizado por Junta Directiva (1)	59,306,923	91,319,568

Estimación por pérdida en inmuebles adjudicados	(1,346,934)	(4,239,164)
<b>Total inmuebles con precio de venta autorizado</b>	<b>57,959,989</b>	<b>87,080,404</b>
Inmuebles pendientes de autorización de precio de venta (2)	9,391,000	7,452,805
Estimación por pérdida en inmuebles adjudicados	(358,558)	(713,654)
<b>Total inmuebles pendientes de autorización de precio</b>	<b>9,032,442</b>	<b>6,739,151</b>
Inmuebles no autorizados para la venta (3)	14,175,990	12,892,365
Estimación por pérdida en inmuebles adjudicados	(14,175,874)	(12,892,259)
<b>Total inmuebles no autorizados para la venta</b>	<b>116</b>	<b>106</b>
Inmuebles vendidos por escriturar (4)	4,027,185	5,580,000
<b>Total inmuebles vendidos por escriturar</b>	<b>4,027,185</b>	<b>5,580,000</b>
<b>Total inmuebles adjudicados</b>	<b>71,019,732</b>	<b>99,399,661</b>

(1) Al 31 de diciembre de 2021 los inmuebles con precio de venta autorizado por Junta Directiva, conformados por 90 inmuebles de los cuales, 26 tienen estimación por pérdida en inmuebles adjudicados de Q1.34 millones y al 31 de diciembre de 2020 conformados por 143 inmuebles, de los cuales 81 inmuebles tienen estimación por pérdida en inmuebles adjudicados de Q4.24 millones.

(2) Al 31 de diciembre de 2021, los inmuebles pendientes de autorización de precio de venta conformados por 24 inmuebles de los cuales, 13 tienen una estimación por pérdida en inmuebles adjudicados de Q358.5 miles y al 31 de diciembre de 2020 conformados por 12 inmuebles, de los cuales tienen estimación por pérdida en inmuebles adjudicados de Q713.6 miles.

(3) 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 de los proyectos Jardines del Norte también llamado "La Tierra Prometida" ubicado en la zona 18 y Residenciales Agua Santa Manzana "A", ubicado en el Km 13.5 Boca del Monte con un valor residual de Q2.00 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 2021 conformados por 58 inmuebles y al 31 de diciembre de 2020 conformados por 53 inmuebles.

(4) Los inmuebles vendidos por escriturar al 31 de diciembre de 2021, se integran por 6 inmuebles y al 31 de diciembre de 2020, se integran por 12 inmuebles.

(c) Los inmuebles vendidos y escriturados pendientes de cobro se integran así:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Banco Industrial, S. A.	2,400,700	645,700
Banco Agromercantil de Guatemala, S.A.	1,448,500	-
	-----	-----
<b>Total inmuebles vendidos y escriturados pendientes de cobro (1)</b>	<b>3,849,200</b>	<b>645,700</b>
	=====	=====

(1) Los inmuebles vendidos y escriturados pendientes de cobro al 31 de diciembre de 2021, se conforman por 6 inmuebles (4 de Banco Industrial, S.A. y 2 de Banco Agromercantil de Guatemala, S.A.) y al 31 de diciembre de 2020 se conforman por 2 inmuebles de Banco Industrial, S.A.

#### **Nota 9 – Inmuebles y muebles**

Los inmuebles y muebles y su correspondiente depreciación acumulada al 31 de diciembre, de 2021, se integran de la siguiente manera: (ver página 26).



**Nota 10 – Cuentas por pagar**

Las cuentas por pagar al 31 de diciembre, se integran como sigue:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Obligaciones inmediatas (a)	8,073,138	6,444,882
Acreeedores varios (b)	7,344,842	7,974,791
Retenciones (c)	27,296	27,483
	-----	-----
<b>Total cuentas por pagar</b>	<b>15,445,276</b>	<b>14,447,156</b>
	=====	=====

(a) Obligaciones inmediatas se integran así:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Ingresos por aplicar (1)	5,387,220	3,907,959
Depósitos por realización de inmuebles (2)	2,353,597	2,144,215
Reintegro a entidades aprobadas (3)	332,321	392,708
	-----	-----
<b>Total obligaciones inmediatas</b>	<b>8,073,138</b>	<b>6,444,882</b>
	=====	=====

(1) Los ingresos por aplicar, se integran principalmente por los saldos en cuentas de promotores el cual tiene como objetivo el cobro de inspecciones y derechos de solicitud. Los ingresos por aplicar se integran así:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Pagos a Cuenta por Inspecciones y Derechos de Solicitud	5,387,220	3,883,083
Primas de Seguro de Hipoteca	-	24,876
	-----	-----
<b>Total ingresos por aplicar</b>	<b>5,387,220</b>	<b>3,907,959</b>
	=====	=====

(2) El saldo de los depósitos por realización, corresponde a los enganches realizados por potenciales compradores de inmuebles propios del Instituto.

(3) Los saldos por reintegros a entidades aprobadas, corresponden a saldos a favor de dichas entidades producto principalmente de aplicación de abonos a capital en los cuales se ajustaron las primas pagadas.

(b) Los acreedores varios se integran así:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Banco Industrial, S. A.	3,079,765	4,214,043
Otros (1)	2,153,203	1,403,733
Banco de Desarrollo Rural, S. A.	1,244,849	1,677,195
Banco Agromercantil de Guatemala, S. A.	724,291	456,915
Banco G&T Continental, S. A.	71,917	48,113
Banco de América Central, S. A.	39,600	68,714
Crédito Hipotecario Nacional de Guatemala	27,812	106,078

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Banco de los Trabajadores	3,405	-
	-----	-----
<b>Total acreedores varios</b>	<b>7,344,842</b>	<b>7,974,791</b>
	=====	=====

(1) 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.

(c) Las retenciones se integran así:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Impuesto Sobre la Renta	27,296	27,483
	-----	-----
<b>Total retenciones</b>	<b>27,296</b>	<b>27,483</b>
	=====	=====

#### Nota 11 – Obligaciones por inmuebles pendientes de adjudicar

Las obligaciones por inmuebles pendientes de adjudicar al 31 de diciembre, se integran como sigue:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Moneda nacional</b>		
<b>Reclamos aprobados por pagar</b>		
Banco Industrial, S.A.	94,162,633	66,294,511
Banco de Desarrollo rural, S.A.	82,263,097	77,558,586
Banco G & T continental, S.A.	53,150,850	45,251,503
Banco de América Central, S.A.	44,942,317	41,299,488
Banco Agromercantil de Guatemala, S.A.	35,948,349	30,311,246
Crédito Hipotecario Nacional de Guatemala	24,840,560	20,844,848
Multicaja, S.A.	2,030,417	2,030,417
Banco de los Trabajadores, S.A.	1,173,272	1,173,272
Financiera Consolidada, S.A.	852,544	852,544
Financiera Progreso, S.A.	635,967	1,175,080
Banco Internacional, S.A.	511,462	-
Vivibanco, S.A.	419,976	419,975
Banco Inmobiliario, S.A.	214,298	214,298
Banco Credicorp, S.A.	106,270	-
Financiera Credicorp, S.A.	-	106,270
	-----	-----
<b>Total moneda nacional reclamos por pagar</b>	<b>341,252,012</b>	<b>287,532,038</b>
	-----	-----
<b>Moneda extranjera</b>		
<b>Reclamos aprobados por pagar</b>		
Banco G & T continental, S. A.	420,729	424,800
	-----	-----

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Total moneda extranjera reclamos aprobados por pagar	420,729	424,800
	-----	-----
Total obligaciones por inmuebles pendientes de adjudicar	341,672,741	287,956,838
	=====	=====

**Nota 12 – Obligaciones por seguro de desgravamen**

Las obligaciones por seguro de desgravamen al 31 de diciembre, se integran como sigue:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Reservas técnicas de seguro de desgravamen	15,028,109	13,931,314
<b>Siniestros por pagar del seguro de desgravamen</b>		
<b>Ausencia involuntaria y temporal de generación de ingresos:</b>		
Por pérdida de empleo	1,214,992	2,177,665
Por enfermedad o accidente	9,675	34,037
<b>Ausencia involuntaria y temporal de generación de ingresos – COVID 19:</b>		
Por disminución de ingresos – COVID 19	14,431	245,622
Por pérdida de empleo	5,632	244,007
Por suspensión individual o colectiva de contrato de trabajo	-	331,544
	-----	-----
<b>Total obligaciones por seguro de desgravamen</b>	<b>16,272,839</b>	<b>16,964,189</b>
	=====	=====

**Nota 13 – Provisiones laborales**

Las provisiones laborales por tiempo de servicio al 31 de diciembre, se integran como sigue:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Indemnizaciones (a)	12,939,626	11,535,198
Bonificación anual	737,301	714,249
Bonificación vacacional	398,289	394,295
	-----	-----
	14,075,216	12,643,742
	=====	=====

(a) Cubre en su totalidad la contingencia máxima por este concepto, según se indica en la nota 4, literal b).

**Nota 14 – Créditos diferidos**

Los créditos diferidos al 31 de diciembre, se integran como sigue:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Primas de seguros de hipoteca</b>		
Primas con diferimiento a 1 año	91,115,876	85,008,840
Primas con diferimiento a 2 años	-	3,043
	-----	-----
<b>Total primas de seguros de hipoteca</b>	<b>91,115,876</b>	<b>85,011,883</b>

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Primas de seguros de desgravamen	4,602,882	4,202,584
	-----	-----
<b>Total créditos diferidos</b>	<b>95,718,758</b>	<b>89,214,467</b>
	=====	=====

**Nota 15 – Otras cuentas acreedoras**

Las otras cuentas acreedoras al 31 de diciembre, se integran como sigue:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Intereses devengados no percibidos	4,359,153	-
Ganancia no realizada en ventas de inmuebles adjudicados	561,918	567,954
Primas de seguro de hipoteca devengadas no percibidas	4,593	4,496,069
	-----	-----
<b>Total otras cuentas acreedoras</b>	<b>4,925,664</b>	<b>5,064,023</b>
	=====	=====

**Nota 16 – Capital contable**

El capital aportado del Instituto está constituido por una aportación del Gobierno de la República de Guatemala por Q900,000, autorizado mediante el Decreto No. 1448 del Congreso de la República de Guatemala de fecha 19 de julio de 1961.

**Nota 17 – Productos de operación**

Los productos de operación al 31 de diciembre, se integran como sigue:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Emisión y administración de seguros	244,224,070	224,184,048
Adjudicación de inmuebles en pago de seguro de hipoteca	130,955,292	105,143,217
Venta de inmuebles adjudicados	14,790,057	9,210,820
Rectificación a estimaciones de la operación de seguro de hipoteca	5,870,276	4,639,754
	-----	-----
<b>Total productos de operación</b>	<b>395,839,695</b>	<b>343,177,839</b>
	=====	=====

**Nota 18 – Gastos de operación**

Los gastos operación al 31 de diciembre, se integran como sigue:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Pago de seguros de hipoteca	130,955,292	105,143,217
Pago de seguro de desgravamen	45,681,059	29,314,106
Aumento en las reservas técnicas de seguro de desgravamen	33,254,840	30,510,931
Pérdida en venta y administración de inmuebles adjudicados	17,424,297	12,592,680
Pérdida en derechos sobre inmuebles por reclamos aprobados	12,996,949	6,604,834

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Pérdida en inmuebles adjudicados	996,871	2,089,361
<b>Total gastos de operación</b>	<b>241,309,308</b>	<b>186,255,129</b>
	=====	=====

**Nota 19 – Gastos de administración**

Los gastos de administración al 31 de diciembre, se integran como sigue:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Sueldos	18,234,386	17,958,486
Prestaciones laborales	14,375,087	16,600,665
Servicios generales	6,894,285	6,548,482
Cuotas institucionales	1,934,022	1,824,555
Materiales y suministros	1,133,053	1,014,217
Depreciaciones	964,437	925,501
Dietas y gastos de representación	881,200	902,320
Honorarios profesionales	859,518	863,361
Atenciones sociales	379,871	360,081
Amortizaciones	132,295	8,535
Viáticos	86,852	122,691
<b>Total gastos de administración</b>	<b>45,875,006</b>	<b>47,128,894</b>
	=====	=====

**Nota 20 – Productos financieros**

Los productos financieros al 31 de diciembre, se integran como sigue:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Intereses sobre depósitos a plazo fijo	81,293,512	78,168,240
Intereses sobre Inversiones de Gobierno y Entidades Oficiales	4,595,000	4,601,630
Intereses sobre depósitos monetarios	169,945	228,318
Intereses sobre inmuebles vendidos y escriturados pendientes de cobro	20,197	46,684
Intereses sobre depósitos de ahorro	-	568
<b>Total productos y gastos financieros, neto</b>	<b>86,078,654</b>	<b>83,045,440</b>
	=====	=====

**Nota 21 – Productos y gastos de ejercicios anteriores, neto**

Los productos y gastos de ejercicios anteriores, neto al 31 de diciembre, se integran como sigue:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Productos de ejercicios anteriores	(2,660,407)	(523,310)
Gastos de ejercicios anteriores	3,528,328	2,082,507
<b>Total productos y gastos de ejercicios anteriores, neto</b>	<b>867,921</b>	<b>1,559,197</b>
	=====	=====

**Nota 22 – Impuesto sobre la renta**

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

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

**Nota 23 – Cuentas de orden y registro**

Las cuentas de orden y registro al 31 de diciembre, se integran como sigue:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Responsabilidad por seguros emitidos (a)	31,864,952,875	29,164,280,392
Póliza de seguro sobre activos propios (b)	201,245,331	203,488,284
Plan de pensiones y seguros del personal del -FHA (c)	4,552,780	15,680,931
Notas de cobro a entidades aprobadas (d)	111,549	958,295
Otros menores (e)	23,444	23,368
	-----	-----
<b>Total cuentas de orden y registro</b>	<b>32,070,885,979</b>	<b>29,384,431,270</b>
	=====	=====

- (a) Estos montos corresponden al total de seguros de hipoteca y seguros de desgravamen vigentes emitidos por el Instituto a las distintas entidades aprobadas en moneda nacional y extranjera.
- (b) Estos montos corresponden al importe de las pólizas de seguros contratadas por el Instituto sobre sus propios activos.
- (c) Este saldo corresponde el capital total de plan de pensiones, el cual se integra por las utilidades acumuladas y del ejercicio (estas son resultado de las aportaciones mensuales del Instituto y de los trabajadores, en un 15.008% y 6.432%, respectivamente, sobre los

sueldos devengados), 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, pendientes de pago.
- (e) Incluye las cuentas de registro, en las cuales se reconocen los documentos y valores propios en custodia, los activos totalmente depreciados, formas en blanco a razón de un Quetzal por cada documento a activo totalmente depreciado.

#### **Nota 24 – Pandemia del COVID -19**

El 5 de marzo de 2020, según Decreto Gubernativo Número 5-2020 se declara en Guatemala el Estado de Calamidad Pública en todo el territorio nacional como consecuencia del pronunciamiento de la Organización Mundial de la Salud de la pandemia de coronavirus COVID-19 como emergencia de salud pública de importancia internacional. A la fecha de nuestro informe no conocemos que exista una situación especial por dicha pandemia que haya tenido un impacto en los resultados al 31 de diciembre de 2021.

#### **Nota 25 – Contingencias**

- **Al 31 de diciembre de 2021, el Licenciado Randolf Fernando Castellanos Davila, con fecha 18 de enero de 2022, informa que:**
  1. A la fecha existen los siguientes juicios de la señora SILVIA LILY ESCOBAR GARCIA DE IGUEROA.
    - a) Diligencia de Prueba Anticipada No. 01173-2012-01582, a cargo del oficial 1o que se tramita en el Juzgado Décimo de Trabajo y Previsión Social dicha diligencia no tiene contingencia económica.
    - b) Diligencia de Prueba Anticipada No. 01048-2021-01095, a cargo del oficial 1o que se tramita en el Juzgado Séptimo de Primera Instancia Civil del Departamento de Guatemala no tiene contingencia económica.
    - c) Juicio Ordinario Laboral No 01173-2012-00265, a cargo del oficial 2o que se tramita en el Juzgado Noveno de Trabajo y Previsión Social cuya contingencia sería un mes da salario por cada mes pasado desde el despido y que al treinta y uno de diciembre de dos mil dieciocho ascendería a la suma de UN MILLÓN TRESCIENTOS SESENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y DOS QUETZALES CON TREINTA Y SIETE CENTAVOS (Q. 1,367,442.37).
    - d) Amparo No 01022-2021-00022, a cargo del oficial 5o que se tramita en la Sala Tercera de la Corte de Apelaciones de Trabajo y Previsión Social, constituida en Tribunal de Amparo, no tiene ninguna contingencia económica.
    - e) Diligencia de Prueba Anticipada No. 01173-2021-09304, a cargo del oficial 3o que se tramita en el Juzgado Tercero Pluripersonal de Trabajo y Previsión, no tiene contingencia económica.
    - f) Amparo No. 2130-2014, a cargo del oficial 6o que se tramita en la Honorable Corte Suprema de Justicia, Cámara de Amparo y Antejudio, no tiene ninguna contingencia económica.

- **Al 31 de diciembre de 2021, el Licenciado José Gudiel Toledo Paz, con fecha 17 de enero de 2022, informa que:**

Nuestro bufete brinda asesoría legal a la entidad Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas - FHA, en los procesos judiciales que se detallan a continuación:

#### **CASO 1. Querrela Penal.**

##### **Autoridad que Conoce:**

Fiscalía Distrito Metropolitana. Equipo uno de Desjudicialización del Ministerio Público dentro del expediente MP001-2020-38413. Juzgado Segundo de Primera Instancia Penal, Narcoactividad y Delitos Contra el Ambiente, dentro de la causa Penal número 01078-2020-00266.

##### **Delitos denunciados:**

Estafa propia, casos especiales de estafa, lavado de dinero u otros activos, defraudación tributaria y asociación ilícita, todos de forma continuada.

##### **Estatus del Proceso:**

La Fiscalía analiza la posibilidad de una desestimación en base a argumentos presentados y a las pruebas aportadas.

#### **CASO 2. Demanda de prueba anticipada presentada contra los 11 demandados.**

##### **Autoridad que conoce:**

Juez Octavo de Primera Instancia Civil.

##### **Objeto de la demanda:**

Que los 11 demandados reconozcan el daño causado a la institución bajo juramento al haber presentado una denuncia falsa.

##### **Estatus del Proceso:**

Pendiente de notificar a los demandados por parte de Notario Notificador.

**Forma de resolver el caso:** consideramos que debe defenderse de manera enérgica pues tratándose de una denuncia falsa e injustificada derivada de un litigio entre dos terceros ajenos a FHA no existe forma en que la institución pueda llegar a un arreglo.

#### **Nota 26 – Reclasificaciones**

Al 31 de diciembre de 2021, se realizaron algunas reclasificaciones en el reporte de auditoría para efectos de mejor presentación de la situación financiera, las cuales no figuran en los libros oficiales del FHA.

#### **Nota 27 – Aprobación de los estados financieros**

Los estados financieros auditados al 31 de diciembre 2021, fueron aprobados y autorizados por la Gerencia del Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas -FHA, para su emisión el día 14 de febrero de 2022.