

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

**Informe de los auditores independientes**

**Al 31 de diciembre de 2020 y cifras correspondientes de 2019**

Alemania  
Argentina  
Bélgica  
Bolivia  
Brasil  
Canadá  
Chile  
Costa Rica  
El Salvador  
Estados Unidos  
Francia  
Honduras  
Japón  
México  
Panamá  
Perú  
Puerto Rico  
Reino Unido  
Uruguay  
Venezuela

Boulevard Los Próceres 13-50 Zona 10, Edificio Centro Corporativo  
Los Próceres, Torre II, Nivel 4, Oficina 402, Guatemala, C. A.  
PBX: (502) 2224-7700  
e-mail: director@dfk.com.gt

**INSTITUTO DE FOMENTO DE HIPOTECAS ASEGURADAS –FHA–**  
**AUDITORÍA DE ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y**  
**CIFRAS CORRESPONDIENTES DE 2019**

**Índice del Contenido**

---

	<b>Página</b>
<b>I. <u>INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS</u></b>	
Informe de los Auditores Independientes	1
Balance General	5
Estado de Resultados	6
Estado de Movimientos del Fondo Patrimonial	7
Estado de Flujos de Efectivo	8
Notas a los Estados Financieros	9

## INFORME DE AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta Directiva del  
**INSTITUTO DE FOMENTO DE HIPOTECAS ASEGURADAS –FHA–**

### Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos del Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas, que comprenden el Balance General al 31 de diciembre de 2020, el Estado de Resultados, el Estado de Movimientos del Fondo Patrimonial y el Estado de Flujos de Efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas y otra información aclaratoria. Los estados financieros han sido preparados por la Administración, utilizando las prácticas contables descritas en la Nota 2.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos han sido preparados en todos los aspectos materiales, de conformidad con la base contable descrita en la Nota 2 a los estados financieros.

### Fundamento de la Opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas 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 Instituto de conformidad con los requerimientos del Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA) que forma parte de la Federación Internacional de Contadores (IFAC), junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en Guatemala y hemos cumplido las demás responsabilidades de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

### Párrafo de énfasis - Base Contable

Como se menciona en la Nota 2 a los estados financieros, para la preparación y presentación de sus estados financieros, el Instituto utilizó las disposiciones emitidas por la Junta Monetaria, las políticas y prácticas contables contenidas en el Manual de Instrucciones Contables para para el Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas

Alemania  
Argentina  
Bélgica  
Bolivia  
Brasil  
Canadá  
Chile  
Costa Rica  
El Salvador  
Estados Unidos  
Francia  
Honduras  
Japón  
México  
Panamá  
Perú  
Puerto Rico  
Reino Unido  
Uruguay  
Venezuela

–FHA–, las cuales contienen ciertas diferencias respecto a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), que se describen en la nota 2 mencionada.

#### **Párrafo de otro asunto - Auditoría del año anterior**

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2019 fueron auditados por otros auditores, en cuyo informe de fecha 17 de enero de 2020 expresaron una opinión sin salvedades. Las cifras del referido período se han incluido con propósitos comparativos.

#### **Párrafo de otro asunto - Efectos relacionados con la Pandemia COVID-19**

Llamamos la atención sobre la nota 23 de los estados financieros, en la cual se describe que, ante la emergencia sanitaria ocasionada por la pandemia del Coronavirus (Covid-19), el Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas -FHA- ha implementado acciones para hacer frente a los efectos ocasionados por las medidas adoptadas por el Gobierno local para prevenir y contener la propagación de la enfermedad. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

#### **Responsabilidades de la administración y de los responsables del gobierno del Instituto en relación con los estados financieros**

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con las políticas y prácticas contables establecidas por la Superintendencia de Bancos, y también es responsable del control interno que el Instituto determine que es necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, el Instituto es responsable de la valoración de la capacidad del Instituto para continuar como entidad en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la entidad en funcionamiento y utilizando el principio contable de entidad en funcionamiento.

Los responsables del gobierno del Instituto 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 que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debida 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 NIA siempre detecte una incorrección material



cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede 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 NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar, colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante a la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Instituto.
- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por el Instituto del Instituto.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración del Instituto, del principio contable de entidad en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Instituto para continuar como entidad en funcionamiento. En caso de concluir que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuras pueden ser causa de que del Instituto deje de ser una entidad en funcionamiento.

Comunicamos a los responsables del gobierno del Instituto en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos no significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia no

significativa del control interno que hayamos identificado en el transcurso de la auditoría.

**GONZÁLEZ, JUÁREZ, S. C.**



Lic. H. Amory González C.

Colegiado No. 035

Boulevard Los Próceres 13-50 zona 10, Centro Corporativo Los Próceres, Torre III,  
of. 402, Cd. de Guatemala

Guatemala, 15 de enero de 2021

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

Al 31 de diciembre de 2020 y cifras correspondientes a 2019.  
(Cifras expresadas en Quetzales)

		<u>2020</u>	<u>2019</u>			<u>2020</u>	<u>2019</u>
<u>ACTIVO</u>	<u>NOTAS</u>			<u>PASIVO, OTRAS CUENTAS ACREEDORAS Y CAPITAL CONTABLE</u>	<u>NOTAS</u>		
DISPONIBILIDADES	(Nota 4)	Q. 1,435,999,973	Q. 1,227,699,974	CUENTAS POR PAGAR	(Nota 9)	Q. 14,447,156	Q. 16,259,185
CUENTAS POR COBRAR	(Nota 5)	5,969,428	4,739,035	OBLIGACIONES POR INMUEBLES PENDIENTES DE ADJUDICAR	(Nota 10)	287,956,838	303,974,083
INVERSIONES A LARGO PLAZO	(Nota 6)	55,000,000	55,000,000	OBLIGACIONES POR SEGURO DE DESGRAVAMEN	(Nota 11)	16,964,189	14,426,745
DERECHOS SOBRE INMUEBLES POR RECLAMOS APROBADOS E INMUEBLES ADJUDICADOS	(Nota 7)	353,937,735	381,509,716	PROVISIONES	(Nota 12)	12,643,742	13,719,797
INMUEBLES Y MUEBLES	(Nota 8)	15,592,041	16,195,627	CRÉDITOS DIFERIDOS	(Nota 13)	89,214,467	83,229,889
OTROS ACTIVOS		59,830	56,010	SUMA DE PASIVO		<u>Q. 421,226,392</u>	<u>Q. 431,609,699</u>
CARGOS DIFERIDOS		788,272	1,455,023	OTRAS CUENTAS ACREEDORAS	(Nota 14)	<b>5,064,023</b>	<b>4,913,329</b>
				CAPITAL CONTABLE			
				Capital aportado	(Nota 15)	900,000	900,000
				Reservas de capital		1,236,855,733	1,059,500,963
				Revaluación de inmuebles		11,959,288	12,376,624
				Ganancia (Pérdida) neta del ejercicio		191,341,843	177,354,770
				<b>TOTAL DE CAPITAL CONTABLE</b>		<u>Q. 1,441,056,864</u>	<u>Q. 1,250,132,357</u>
<b>TOTAL DE ACTIVO</b>		<u>Q. 1,867,347,279</u>	<u>Q. 1,686,655,385</u>	<b>TOTAL DE PASIVO, OTRAS CUENTAS ACREEDORAS Y CAPITAL CONTABLE</b>		<u>Q. 1,867,347,279</u>	<u>Q. 1,686,655,385</u>
				CUENTAS DE ORDEN Y REGISTRO	(Nota 22)	<u>Q. 29,384,431,270</u>	<u>Q. 26,634,537,605</u>

Véanse notas adjuntas a los Estados financieros

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

Período terminado al 31 de diciembre de 2020 y cifras correspondientes de 2019.  
(Cifras expresadas en Quetzales)

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
(+) PRODUCTOS DE OPERACIÓN	<b>(Nota 16)</b> Q. 343,177,839	Q. 390,536,276
(-) GASTOS DE OPERACIÓN	<b>(Nota 17)</b> (186,255,129)	(239,542,611)
Margen operacional bruto del seguro	Q. 156,922,710	Q. 150,993,665
(-) GASTOS DE ADMINISTRACIÓN	<b>(Nota 18)</b> (47,128,894)	(44,330,168)
Margen operacional neto del seguro	Q. 109,793,816	Q. 106,663,497
(+/-) PRODUCTOS Y GASTOS FINANCIEROS (NETO)	<b>(Nota 19)</b> Q. 83,045,441	Q. 71,406,541
Margen operacional y financiero neto del seguro	Q. 192,839,257	Q. 178,070,038
(+/-) PRODUCTOS Y GASTOS EXTRAORDINARIOS (NETO)	61,783	187,788
(+/-) PRODUCTOS Y GASTOS DE EJERCICIOS ANTERIORES (NETO)	<b>(Nota 20)</b> (1,559,197)	(903,056)
Resultado antes del Impuesto Sobre la Renta	Q. 191,341,843	Q. 177,354,770
IMPUESTO SOBRE LA RENTA	<b>(Nota 21)</b> -	-
Ganancia (pérdida) neta del ejercicio	Q. 191,341,843	Q. 177,354,770

Véanse notas adjuntas a los Estados Financieros

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

**ESTADO DE MOVIMIENTO DEL CAPITAL CONTABLE**

Período terminado al 31 de diciembre de 2020 y cifras correspondientes de 2019.

(Cifras expresadas en Quetzales)

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>CAPITAL APORTADO</b>		
Saldo al inicio y al final del año	Q. 900,000	Q. 900,000
<b>RESERVAS DE CAPITAL</b>		
Saldo al inicio del año	1,059,500,963	917,389,712
Traslado de la ganancia neta del período anterior	177,354,770	142,111,251
Saldo al final del año	<u>Q. 1,236,855,733</u>	<u>Q. 1,059,500,963</u>
<b>REVALUACIÓN DE INMUEBLES</b>		
Saldo al inicio del año	12,376,624	12,793,960
(-) Depreciación de inmuebles	(417,336)	(417,336)
Saldo al final del año	<u>Q. 11,959,288</u>	<u>Q. 12,376,624</u>
<b>GANANCIA NETA DEL PERÍODO</b>		
Saldo al inicio del año	177,354,770	142,111,251
Más (+) Menos (-)		
Traslado a reservas de capital	(177,354,770)	(142,111,251)
Ganancia neta del ejercicio	191,341,843	177,354,770
Saldo al final del año	<u>Q. 191,341,843</u>	<u>Q. 177,354,770</u>
<b>TOTAL DE CAPITAL CONTABLE</b>	<u>Q. 1,441,056,864</u>	<u>Q. 1,250,132,357</u>

Véanse notas adjuntas a los Estados Financieros

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

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**

**Período terminado al 31 de diciembre de 2020 y cifras correspondientes de 2019.**

**(Cifras expresadas en Quetzales)**

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>		
Ingresos		
Venta de inmuebles adjudicados	Q. 187,343,740	Q. 180,293,210
Cobro de primas	12,800,659	176,744,206
Derechos e inspecciones	123,820,490	14,411,427
Otros productos por emisión y administración de seguros	710,226	894,327
Egresos		
Pagos de seguros de hipoteca	(105,143,217)	(160,652,937)
Gastos de administración	(27,332,550)	(46,328,672)
Pérdida en venta y administración de inmuebles adjudicados	(10,763,110)	(14,134,572)
Pagos de seguro de desgravamen	(47,570,233)	(15,262,327)
Devolución de primas	(3,140,319)	(2,023,758)
Otras actividades de operación		
Otros ingresos y egresos de operación - Neto	9,202	(7,060,107)
Pérdida o ganancia por variación en tipo de cambio - Neto	(4,732,785)	(8,023)
Efectivo neto obtenido de las actividades de operación	<u>Q. 126,002,103</u>	<u>Q. 126,872,774</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</b>		
Ingresos		
Cobro de intereses	83,023,196	71,396,198
Egresos		
Inmuebles y muebles	<u>(725,300)</u>	<u>(1,594,412)</u>
Efectivo neto obtenido de las actividades de inversión	<u>Q. 82,297,896</u>	<u>Q. 69,801,786</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>		
Aportes al patrimonio recibidos durante el año (neto)	-	-
Incremento de reservas de capital	-	-
Efectivo neto aplicado a las actividades de financiamiento	<u>Q. -</u>	<u>Q. -</u>
<b>INCREMENTO NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO</b>	<b>208,299,999</b>	<b>196,674,560</b>
<b>EFFECTIVO (DISPONIBILIDADES) Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO, al principio del año</b>	<u><b>1,227,699,974</b></u>	<u><b>1,031,025,414</b></u>
<b>EFFECTIVO (DISPONIBILIDADES) Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO, al final del año (nota 4)</b>	<u><u><b>Q. 1,435,999,973</b></u></u>	<u><u><b>Q. 1,227,699,974</b></u></u>

Véanse notas adjuntas a los Estados Financieros

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

## **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**Por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2020 y cifras correspondientes de 2019**  
**(Cifras expresadas en Quetzales)**

---

### **1. HISTORIA Y OPERACIONES**

El Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas -FHA- (el "Instituto") 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 Instituto 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.

### **2. POLÍTICAS SIGNIFICATIVAS DE CONTABILIDAD**

#### **A) Bases de presentación**

Las políticas y prácticas contables utilizadas por el Instituto, así como la presentación de sus estados financieros están de acuerdo con el Manual de Instrucciones Contables para el Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas –FHA– y otras disposiciones emitidas por la Junta Monetaria a propuesta de la Superintendencia de Bancos de Guatemala –SIB, entidad que tiene a su cargo la inspección y vigilancia del sistema financiero de Guatemala. Dichas instrucciones y disposiciones son de observancia obligatoria para el Instituto. Sin embargo, éstas contienen ciertas diferencias respecto a las Normas Internacionales de Información Financiera –NIIF, las cuales se indican en la Nota 2 C).

#### **B) Principales políticas contables**

##### **I. 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.

##### **II. 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.

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

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**Por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2020 y cifras correspondientes de 2019**  
**(Cifras expresadas en Quetzales)**

---

III. Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar del instituto, 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.

IV. Inmuebles adjudicados

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

V. Derechos sobre inmuebles por reclamos aprobados / Reclamos aprobados por pagar

En la cuenta “Derechos sobre inmuebles por reclamos aprobados”, se registran provisionalmente los saldos de las obligaciones hipotecarias por incumplimiento de los deudores, cuyos reclamos han sido aprobados con crédito a la cuenta de pasivo Reclamos aprobados por pagar.

Con la finalidad de provisionar los gastos de escrituración por traspaso, el valor de los reclamos se determina siguiendo el procedimiento de cálculo de pre-liquidación, el cual consiste en determinar el saldo de capital e intereses adeudados por el deudor hipotecario a la entidad aprobada, más gastos notariales e impuestos que se deriva del traslado de dominio del inmueble a favor del Instituto.

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

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

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**Por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2020 y cifras**

**correspondientes de 2019**

**(Cifras expresadas en Quetzales)**

---

VI. Inmuebles vendidos y escriturados pendientes de cobro

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

VII. Inmuebles y muebles

Los “inmuebles y muebles” se registran al costo de adquisición. Las mejoras y reparaciones importantes que prolongan la vida útil de los bienes se capitalizan mientras que las reparaciones menores y mantenimiento se cargan contra los resultados del período. En los años 1995 y 2011 se registraron incrementos por tasación sobre el valor de los bienes inmuebles del Instituto. 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:

<b>Bienes</b>	<b>Vida útil</b>	<b>Depreciación anual</b>
Bienes inmuebles	20 años	5 %
Mobiliario y equipo	5 años	20 %
Vehículos	5 años	20 %
Biblioteca	5 años	20 %
Equipo de cómputo	5 años	20 %
Programas informáticos	5 años	20 %

VIII. Otros activos

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

IX. Cargos diferidos

El Instituto registra en esta cuenta erogaciones efectuadas en forma anticipada, las cuales se aplican como gasto cuando se liquidan. Los cargos diferidos incluyen gastos anticipados y gastos por amortizar.

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

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**Por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2020 y cifras**

**correspondientes de 2019**

**(Cifras expresadas en Quetzales)**

---

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.

X. Obligaciones inmediatas

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

XI. Acreedores varios

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

XII. Retenciones por pagar

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

XIII. Obligaciones por inmuebles pendientes de adjudicar.

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

XIV. Obligaciones por seguro de desgravamen

En esta cuenta se registran las reservas técnicas y los siniestros por pagar de seguro de desgravamen.

Con base en el Manual de Instrucciones Contables para el Instituto emitido por la Junta Monetaria, en la cuenta “Reservas técnicas de seguro de desgravamen” se registra mensualmente el importe de las reservas técnicas que deben constituirse de conformidad con las disposiciones legales

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

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**Por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2020 y cifras correspondientes de 2019**  
**(Cifras expresadas en Quetzales)**

---

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:

1. Se establece como causa de ausencia involuntaria y temporal de generación de ingresos la suspensión individual o colectiva de los contratos de trabajo.
2. Se establecen 2 cuotas extraordinarias a las estipuladas en el reglamento de seguro (son 6) ahora temporalmente serán 8.
3. Igual para los casos que no apliquen suspensión se amplía 2 cuotas la cobertura.
4. 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.

**XV. 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. 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 2020 y 2019, el pasivo registrado por el Instituto por este concepto asciende a Q 11,535,198 y Q 12,682,768, respectivamente, el cual cubre en su totalidad la contingencia máxima por este concepto a esas fechas (Ver Nota 12, literal a/).

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

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**Por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2020 y cifras correspondientes de 2019**  
**(Cifras expresadas en Quetzales)**

---

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

XVI. Provisiones Laborales

Estas cuentas servirán para registrar las sumas que el Instituto 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 02 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 periodo 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 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, calculadores 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

XVII. Créditos diferidos

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

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

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**Por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2020 y cifras correspondientes de 2019**  
**(Cifras expresadas en Quetzales)**

---

XVIII. Utilidades diferidas

Con base en el Manual de Instrucciones Contables para el Instituto 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.

XIX. Capital contable

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

Siendo el Instituto una Entidad no lucrativa, no puede repartir dividendos por lo que el total del Patrimonio acumulado al 31 de diciembre de 2020 y 2019 representa el principal respaldo de las operaciones financieras que de acuerdo con su Ley Orgánica realiza.

XX. Revaluación de inmuebles

En esta cuenta se registran los aumentos de valor que, mediante avalúos aprobados por la Junta Directiva del Instituto, se hagan sobre sus inmuebles. No existe una política definida al respecto.

XXI. 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 2020 y 2019 fue del 1% anual sobre los saldos del capital de los préstamos hipotecarios, la cual es recaudada a través de los bancos.

Los productos de operación también incluyen:

- a) La prima por seguro de desgravamen la cual fue modificada a partir de noviembre de 2016 de 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.

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

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**Por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2020 y cifras**

**correspondientes de 2019**

**(Cifras expresadas en Quetzales)**

---

- b) 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 Instituto.
- c) Adicionalmente se incluyen el cobro de derechos de solicitud, inspecciones, valuaciones, formas, revisión de planos, y otros.

**XXII. 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 Instituto. Así también se registra en esta cuenta se registra la pérdida determinada a partir del avalúo realizado a los inmuebles aprobados e inmuebles adjudicados.

**XXIII. Gastos de administración**

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

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

**XXIV. Productos financieros**

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

**XXV. 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.

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

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**Por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2020 y cifras correspondientes de 2019**  
**(Cifras expresadas en Quetzales)**

---

XXVI. Productos y gastos de ejercicios anteriores

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

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

En los gastos de ejercicios anteriores se registran los gastos que provengan de rectificaciones a resultados de ejercicios anteriores.

XXVII. 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.

XXVIII. 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.

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

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**Por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2020 y cifras correspondientes de 2019**  
**(Cifras expresadas en Quetzales)**

---

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

I. Reconocimiento de ingresos

Los ingresos devengados en concepto de intereses sobre inversiones en títulos valores se reconocen como producto 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.

II. Inversiones en valores

Las inversiones en valores emitidas por el Estado de Guatemala, el Banco de Guatemala (Banco Central) y entidades financieras del país se registran a su costo de adquisición. Las Normas Internacionales de Información Financiera –NIIF, requieren valorar tales inversiones a su valor de costo o mercado, el que sea menor, según la intención de negociación.

III. Depreciación de activos revaluados

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

IV. Beneficios a empleados

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

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

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**Por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2020 y cifras**

**correspondientes de 2019**

**(Cifras expresadas en Quetzales)**

---

V. Productos y gastos extraordinarios

Los productos y gastos extraordinarios [Ver nota 2, inciso (b), numeral XXV] son reconocidos por el Instituto directamente a resultados del período. Las Normas Internacionales de Información Financiera –NIIF indican que una entidad no presentará ninguna partida de ingreso o gasto como partidas extraordinarias en el estado de resultados o en las notas.

VI. Rectificación de resultados de ejercicios anteriores

Las rectificaciones a los ingresos y gastos de ejercicios anteriores [Ver nota 2, inciso (b), numeral XXVI] resultantes de una corrección de errores contables, se registran como parte de los gastos extraordinarios del año en que se efectúa la rectificación. Las Normas Internacionales de Información Financiera –NIIF requieren de ser importantes dichas rectificaciones, se carguen o acrediten a las utilidades acumuladas al inicio de ese año corrigiendo el error y no debe incluirse la corrección en el resultado del período en el que se descubra el error.

VII. Equivalentes de efectivo

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

VIII. Notas a los estados financieros

El Manual de Instrucciones Contables para el Instituto no requiere divulgaciones obligatorias mínimas a los estados financieros. Las NIIF establecen que un conjunto completo de estados financieros incluye, además de los estados financieros básicos, la divulgación de las políticas contables y notas explicativas. Así mismo algunas divulgaciones requeridas por las NIIF 7, 12 y 13, y la NIIF 9 (Instrumentos Financieros) principalmente en referencia a:

- Clasificación de activos y pasivos en función de su vencimiento y divulgaciones referentes a instrumentos financieros (por ejemplo:

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

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**Por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2020 y cifras correspondientes de 2019**  
**(Cifras expresadas en Quetzales)**

---

Relevancia de los instrumentos financieros y naturaleza y alcance de los riesgos procedentes de dichos instrumentos financieros).

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

**IX. Uso de cuentas contables**

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

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

El Manual de Instrucciones Contables para el Instituto no requiere el llevar a cabo una evaluación del deterioro del valor de los activos no financieros. Las NIIF establecen que el Instituto debe evaluar al final de cada año si existe algún indicio de deterioro del valor de algún activo. Si existiera este indicio el Instituto estimará su importe recuperable. El importe en libros de un activo se reducirá hasta que alcance su valor recuperable si, y solo si, este importe recuperable es inferior al importe en libros. Esa reducción es una pérdida por deterioro del valor.

**D) Instrumentos financieros**

Se conoce como instrumentos financieros a cualquier contrato que origine un activo financiero en una entidad y a la vez un pasivo financiero o instrumento patrimonial en otra.

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

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

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**Por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2020 y cifras correspondientes de 2019**  
**(Cifras expresadas en Quetzales)**

---

**E) 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.

**I. Activos financieros**

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

**a) 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.

**b) 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.

**c) 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

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

## **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**Por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2020 y cifras correspondientes de 2019**  
**(Cifras expresadas en Quetzales)**

---

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.

### II. 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.

### **F) Administración integral de riesgos**

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

#### I. Riesgo de crédito

Es el riesgo de que el deudor o emisor de un activo financiero propiedad del Instituto no cumpla completamente y a tiempo, con el pago del adeudo en los términos y condiciones pactados. 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 Instituto, establecen límites de concentración por deudor. Adicionalmente se realiza un análisis de la condición financiera de los deudores.

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

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**Por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2020 y cifras correspondientes de 2019**  
**(Cifras expresadas en Quetzales)**

---

II. Riesgo de contraparte

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

Las políticas de administración de riesgo señalan límites de contraparte, que determinan en cada momento el monto máximo de exposición neto de transacciones por liquidar que el Instituto puede tener con una contraparte.

La Administración es responsable de identificar a aquellas contrapartes aceptables, teniendo en cuenta la trayectoria de cada contraparte respecto del cumplimiento de sus obligaciones, así como de indicadores sobre su capacidad y disposición para cumplir a cabalidad en el futuro.

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.

III. Riesgo de mercado

Es el riesgo de que el valor de un activo financiero del Instituto se reduzca por causa de cambios en las tasas de interés, en las tasas de cambio monetario, en los precios accionarios y otras variables financieras; así como la reacción de los participantes de los mercados de valores a eventos políticos y económicos.

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

a. Riesgo de tipo de cambio:

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

Al respecto el Instituto 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.

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

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**Por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2020 y cifras  
correspondientes de 2019  
(Cifras expresadas en Quetzales)**

---

b. Riesgo de variaciones en tasas de interés

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

La exposición 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 periodo establecido, así mismo se mantiene un constante monitoreo a la administración y Junta Directiva del comportamiento de las tasas de interés.

IV. Riesgo de liquidez

Consiste en el riesgo de que el Instituto no pueda cumplir con todas sus obligaciones por causa entre otros de la reducción en el valor de las inversiones, la excesiva concentración de 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 Instituto 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.

V. Riesgo de lavado de dinero y financiamiento del terrorismo

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

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

## **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**Por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2020 y cifras**

**correspondientes de 2019**

**(Cifras expresadas en Quetzales)**

---

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 Instituto 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 Instituto.

### VI. Riesgo operacional

Es la contingencia de que el Instituto incurra en pérdidas originadas por fallas o insuficiencia en procesos, por fallas en los sistemas de información, por errores de colaboradores, controles internos o en el procesamiento de las operaciones, fallas administrativas o 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 78-2020; Así mismo el monitoreo de seguimiento por parte de la División de Riesgos.

### VII. Riesgo tecnológico

Es el riesgo de que la interrupción, alteración o falla de la infraestructura tecnológica, sistemas de información, bases de datos y procesos de tecnología de información provocando o causando pérdidas para el Instituto.

Para mitigar el mismo, el Instituto 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

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

## **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**Por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2020 y cifras correspondientes de 2019**  
**(Cifras expresadas en Quetzales)**

---

la Matriz de Riesgos en la cual se establecen los posibles incidentes y los controles de mitigación para 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 mismo la Administración del Instituto 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.

### **3. UNIDAD MONETARIA Y RÉGIMEN CAMBIARIO**

Según Decreto Número 17-2002 Ley Monetaria, del 24 de abril de 2002, la unidad monetaria de Guatemala se denomina Quetzal. El símbolo monetario del Quetzal se representa por la letra “Q”. Los Estados Financieros del Instituto Fondo de Desarrollo de la Microempresa, Pequeña y Mediana Empresa, están expresados en la moneda oficial de Guatemala.

La adquisición y venta de divisas se efectúa en el Sistema Bancario Nacional, mediante libre negociación, según Decreto 94-2000 vigente desde el 1 de mayo de 2001.

El Banco de Guatemala, entidad autorizada por la Junta Monetaria para ejecutar las políticas monetarias, calcula y publica diariamente el tipo de cambio de referencia del Quetzal con respecto al Dólar de los Estados Unidos de América, a ser utilizado en la liquidación de las obligaciones tributarias u otras que supongan pagos del Estado o al Estado y sus entidades, así como para la resolución de conflictos en el ámbito administrativo y jurisdiccional. A partir del 2 de diciembre de 2006, entró en vigencia la utilización de un solo tipo de cambio según resolución JM-126-2006, emitida por la Junta Monetaria. Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 el tipo de cambio de referencia es de Q.7.79382 y Q. 7.69884 por US\$ 1.00 respectivamente.

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

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**Por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2020 y cifras**

**correspondientes de 2019**

**(Cifras expresadas en Quetzales)**

No hay restricciones cambiarias en Guatemala para la repatriación de capitales, o cualquier otro fin. La divisa extranjera puede comprarse y venderse en cualquier monto en bancos del sistema o en casas de cambio autorizadas.

**4. DISPONIBILIDADES**

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 se integran así:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<u>Caja</u>		
División de Tesorería	Q. 10,000	Q. 6,000
Caja General Receptoría	100	100
Caja Chica	-	2,500
	<u>Q. 10,100</u>	<u>Q. 8,600</u>
<u>Bancos Moneda Nacional</u>		
Banco de Desarrollo Rural, S. A.	5,368,049	6,253,563
Banco Industrial, S. A.	5,021,833	6,202,425
Banco G&T Continental, S. A.	628,355	792,436
	<u>11,018,237</u>	<u>13,248,424</u>
<u>Bancos Moneda Extranjera</u>		
Banco Industrial, S. A.	55,927	37,269
Banco G&T Continental, S. A.	20,739	20,399
	<u>76,666</u>	<u>57,668</u>
<u>Depósitos a plazo fijo, Moneda Local</u>		
Banco Industrial, S. A.	402,500,000	390,300,000
Banco de Desarrollo Rural, S. A.	299,700,000	195,700,000
Banco Agromercantil, S. A.	267,700,000	85,300,000
Banco de América Central, S. A.	229,600,000	311,700,000
Banco G&T Continental, S. A.	115,700,000	127,700,000
Banco Internacional, S. A.	108,900,000	102,900,000
	<u>1,424,100,000</u>	<u>1,213,600,000</u>
<u>Depósitos a plazo fijo, Moneda Extranjera</u>		
Banco de América Central, S. A.	545,567	-
Banco G&T Continental, S. A.	132,496	785,282

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

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**Por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2020 y cifras**

**correspondientes de 2019**

**(Cifras expresadas en Quetzales)**

Banco de Desarrollo Rural, S. A.	116,907	-
	<u>794,970</u>	<u>785,282</u>
<b>Total a/</b>	<b>Q. 1,435,999,973</b>	<b>Q. 1,227,699,974</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.

**5. CUENTAS POR COBRAR**

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 se integran así:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Intereses por cobrar a/	Q. 5,696,124	Q. 4,663,704
Primas de Seguros por Cobrar	222,037	14,176
Cuentas por liquidar	51,267	58,003
Deudores varios	-	3,152
<b>Total</b>	<b>Q. 5,969,428</b>	<b>Q. 4,739,035</b>

a/ Los intereses por cobrar se integran así:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Depósitos a plazo fijo	Q. 4,365,066	Q. 3,345,906
Gobierno Central	1,331,058	1,317,798
<b>Total</b>	<b>Q. 5,696,124</b>	<b>Q. 4,663,704</b>

**6. INVERSIONES A LARGO PLAZO**

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, las inversiones a largo plazo corresponden a CERTIBONOS del Gobierno Central, por un total de Q 55,000,000 para ambos años, con vencimiento entre julio de 2026 y marzo de 2030, devengando tasas de interés entre el 7.5% y 10% anual.

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

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**Por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2020 y cifras**

**correspondientes de 2019**

**(Cifras expresadas en Quetzales)**

**7. DERECHOS SOBRE INMUEBLES POR RECLAMOS APROBADOS E INMUEBLES ADJUDICADOS**

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 se integran así:

		<u>2020</u>		<u>2019</u>
A) Inmuebles adjudicados	Q.	99,399,661	Q.	108,235,719
B) Reclamos de seguro de hipoteca		253,892,374		268,036,006
C) Inmuebles vendidos y escriturados pendientes de cobro		645,700		5,237,991
<b>Total</b>		<u>353,937,735</u>		<u>381,509,716</u>

**A) Inmuebles adjudicados**

Al 31 de diciembre los inmuebles adjudicados se encuentran distribuidos de la forma siguiente:

		<u>2020</u>		<u>2019</u>
Inmuebles con precio de venta autorizado	a/ Q.	91,319,568	Q.	92,436,273
(-) Estimación por pérdida		(4,239,164)		(4,165,811)
		<u>87,080,404</u>		<u>88,270,462</u>
Inmuebles pendientes de autorización de precio	b/ Q.	7,452,805	Q.	9,595,984
(-) Estimación por pérdida		(713,654)		(710,153)
		<u>6,739,151</u>		<u>8,885,831</u>
Inmuebles no autorizados para la venta	c/ Q.	12,892,365	Q.	12,892,365
(-) Estimación por pérdida		(12,892,259)		(12,892,259)
		106		106
Subtotal		93,819,661		97,156,399
(+) Inmuebles vendidos por escriturar	d/	5,580,000		11,079,320
<b>Total</b>	<b>Q.</b>	<u><b>99,399,661</b></u>	<b>Q.</b>	<u><b>108,235,719</b></u>

# INSTITUTO DE FOMENTO DE HIPOTECAS ASEGURADAS –FHA–

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2020 y cifras

correspondientes de 2019

(Cifras expresadas en Quetzales)

- a/** Al 31 de diciembre de 2020 se integra con 143 inmuebles de los cuales 81 inmuebles poseen estimación por pérdida de Q. 4.24 millones y al 31 de diciembre de 2019 se encontraban conformados por 147 inmuebles de los cuales 86 tenían una estimación por pérdida de Q. 4.17 millones.
- b/** Al 31 de diciembre de 2020 se conforman por 12 inmuebles de los cuales poseen una estimación por pérdida de Q. 713.6 miles. Al 31 de diciembre de 2019 se encontraban conformados por 22 inmuebles de los cuales 9 tenían una estimación por pérdida de Q. 710.1 miles.
- c/** 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 Q. 2.00 cada uno, esto derivado que los mismos fueron declarados en riesgo y no habitables por la Coordinadora Nacional para la Reducción de Desastres —CONRED—. Al 31 de diciembre de 2019 y 2020 corresponden 53 inmuebles en ambos años.
- d/** Los inmuebles vendidos por escriturar al 31 de diciembre de 2020 se integra por 12 inmuebles, y al 31 de diciembre de 2019 se integraba por 28 inmuebles.

		<b>2020</b>		<b>2019</b>
Banco de Desarrollo Rural, S. A.	Q	77,558,586	Q	79,232,045
Banco Industrial, S. A.		66,294,511		69,859,277
Banco G & T Continental, S. A.		45,671,996		49,568,791
Banco de América Central, S. A.		41,299,488		40,792,577
Banco Agromercantil de Guatemala, S. A.		30,311,246		34,460,830
Crédito Hipotecario Nacional de Guatemala		20,844,845		24,167,809
Multicaja, S. A.		2,030,417		1,952,182
Financiera Progreso, S. A.		1,175,080		1,175,080
Banco de los Trabajadores, S. A.		1,173,272		1,173,272
Financiera Consolidada, S. A.		852,544		852,544
Vivibanco, S. A.		419,975		419,975
Banco Inmobiliario, S. A.		214,299		214,299
Financiera Credicorp, S. A.		106,269		106,269

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

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**Por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2020 y cifras**

**correspondientes de 2019**

**(Cifras expresadas en Quetzales)**

	a/	<u>287,952,528</u>	<u>303,974,950</u>
(-) Estimación por pérdida en Reclamos de seguros de hipoteca	b/	(34,060,154)	(35,938,944)
<b>Total</b>		<u><u>253,892,374</u></u>	<u><u>268,036,006</u></u>

**B) Reclamos de seguro de hipoteca**

a/ Los reclamos aprobados por pagar al 31 diciembre de 2020 se integran por 729 inmuebles (728 en moneda nacional y 1 en dólares de los Estados Unidos). Y al 31 de diciembre de 2019 se integraba por 775 inmuebles (774 en moneda nacional y 1 en dólares de los Estados Unidos).

b/ En la cuenta de la Estimación por Pérdida 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 2020; 429 inmuebles poseen estimación por Q.34.1 millones y 300 no poseen estimación y al 31 de diciembre de 2019; 314 inmuebles tenían estimación por Q. 35.9 millones y 461 inmuebles no tenían estimación.

**C) Inmuebles vendidos y escriturados pendientes de cobro**

	<u>2020</u>		<u>2019</u>	
Banco Industrial, S. A.	Q	645,700	Q	2,483,291
Banco de Desarrollo Rural, S. A.		-		2,754,700
<b>Total</b>	a/ Q	<u><u>645,700</u></u>		<u><u>5,237,991</u></u>

a/ Los inmuebles vendidos pendientes de cobro al 31 de diciembre de 2020 se integra por 2 inmuebles de Banco Industrial y al 31 de diciembre de 2019 se integraba por 9 inmuebles (5 Banco Industrial y 4 Banrural).

**8. INMUEBLES Y MUEBLES**

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 se integran así:

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

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**Por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2020 y cifras**

**correspondientes de 2019**

**(Cifras expresadas en Quetzales)**

Año 2020	Montos en Quetzales			
	Saldo inicial	Adiciones	Bajas	Saldo final
<b><u>Costo</u></b>				
Terrenos	278,694			278,694
Edificios	8,767,051			8,767,051
Incremento por tasación	8,346,731			8,346,731
Incremento por revaluación	7,507,699			7,507,699
Vehículos	5,181,285			5,181,285
Equipo de cómputo	3,219,491	488,013	51,028	3,656,476
Mobiliario y equipo	3,596,840	147,010	83,371	3,660,479
Programas informáticos	1,150,130			1,150,130
Biblioteca	13,752		560	13,192
Otros activos	250,034	105,655	6,422	349,267
	<u>38,311,707</u>	<u>740,678</u>	<u>141,381</u>	<u>38,911,004</u>
<b><u>Menos</u></b>				
Depreciaciones Acumuladas	(22,116,080)	(1,372,853)	169,970	(23,318,963)
<b>Total</b>	<b><u>16,195,627</u></b>			<b><u>15,592,041</u></b>

Año 2019	Montos en Quetzales			
	Saldo inicial	Adiciones	Bajas	Saldo final
<b><u>Costo</u></b>				
Terrenos	278,694	-	-	278,694
Edificios	8,767,051	-	-	8,767,051
Incremento por tasación	8,346,731	-	-	8,346,731
Incremento por revaluación	7,507,699	-	-	7,507,699
Vehículos	4,044,495	1,136,790	-	5,181,285
Equipo de cómputo	3,034,835	222,110	37,454	3,219,491
Mobiliario y equipo	3,560,903	201,779	165,842	3,596,840
Programas informáticos	1,128,230	21,900	-	1,150,130
Biblioteca	13,752	-	-	13,752
Otros activos	253,175	21,275	24,416	250,034
	<u>36,935,565</u>	<u>1,603,854</u>	<u>227,712</u>	<u>38,311,707</u>
<b><u>Menos</u></b>				
Depreciaciones Acumuladas	(20,745,406)	(1,591,812)	221,138	(22,116,080)
<b>Total</b>	<b><u>16,190,159</u></b>			<b><u>16,195,627</u></b>

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

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**Por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2020 y cifras**

**correspondientes de 2019**

**(Cifras expresadas en Quetzales)**

**9. CUENTAS POR PAGAR**

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 se integran así:

		<u>2020</u>		<u>2019</u>
Obligaciones inmediatas	Q.	6,444,882	Q.	5,829,379
Acreedores varios		7,974,791		10,258,506
Retenciones		27,483		171,300
	<b>Q.</b>	<b><u>14,447,156</u></b>	<b>Q.</b>	<b><u>16,259,185</u></b>

**9.1 Obligaciones inmediatas**

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 se integran así:

		<u>2020</u>		<u>2019</u>
Ingresos por aplicar	<b>a/</b> Q.	3,907,959	Q.	4,677,133
Depósitos por realización de inmuebles	<b>b/</b>	2,144,215		937,482
Reintegro a entidades aprobadas	<b>c/</b>	392,708		214,764
	<b>Q.</b>	<b><u>6,444,882</u></b>	<b>Q.</b>	<b><u>5,829,379</u></b>

**a/** 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 al 31 de diciembre de 2020 y 2019 se integran así:

		<u>2020</u>		<u>2019</u>
Pagos a Cuenta por Inspecciones y Derechos de Solicitud	Q.	3,883,083	Q.	4,501,132
Primas de Seguro de Hipoteca		24,876		176,001
	<b>Q.</b>	<b><u>3,907,959</u></b>	<b>Q.</b>	<b><u>4,677,133</u></b>

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

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**Por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2020 y cifras**

**correspondientes de 2019**

**(Cifras expresadas en Quetzales)**

- b/** El saldo de los depósitos por realización corresponde a los enganches realizados por potenciales compradores de inmuebles propios del Instituto.
- c/** 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.

**9.2 Acreedores varios**

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 se integran así:

		<u>2020</u>		<u>2019</u>
Banco Industrial, S. A.	Q.	4,214,043	Q.	4,862,043
Banco de Desarrollo Rural, S. A.		1,677,195		2,219,811
Banco Agromercantil de Guatemala, S. A.		456,915		291,651
Crédito Hipotecario Nacional -CHN-		106,078		37,488
Banco de América Central, S. A.		68,714		67,674
Banco G&T Continental, S. A.		48,113		13,495
Banco Internacional, S. A.		-		13,405
Otros	<b>a/</b>	1,403,733		2,752,939
		<u>Q. 7,974,791</u>		<u>Q. 10,258,506</u>

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

**9.3 Retenciones**

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 se integran así:

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

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**Por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2020 y cifras**

**correspondientes de 2019**

**(Cifras expresadas en Quetzales)**

		<u>2020</u>		<u>2019</u>
Impuesto Sobre la Renta	Q.	27,483	Q.	47,684
Amortizaciones sobre los Préstamos del Plan de Pensiones		-		33,442
Otros		-		90,174
	<b>Q.</b>	<b>27,483</b>	<b>Q.</b>	<b>171,300</b>
<b>Total de cuentas por pagar</b>	<b>Q.</b>	<b>14,447,156</b>	<b>Q.</b>	<b>16,259,185</b>

**10. OBLIGACIONES POR INMUEBLES PENDIENTES DE ADJUDICAR**

**RECLAMOS POR PAGAR**

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 se integran así:

		<u>2020</u>		<u>2019</u>
<u>Moneda nacional</u>				
Banco de Desarrollo Rural, S. A.	Q.	77,558,586	Q.	79,232,045
Banco Industrial, S. A.		66,294,511		69,859,277
Banco G & T Continental, S. A.		45,251,503		49,148,301
Banco de América Central, S. A.		41,299,488		40,792,577
Banco Agromercantil de Guatemala, S. A.		30,311,246		34,460,830
Crédito Hipotecario Nacional de Guatemala		20,844,848		24,167,809
Multicaja, S. A.		2,030,417		1,952,181
Financiera Progreso, S. A.		1,175,080		1,175,080
Banco de los Trabajadores, S. A.		1,173,272		1,173,272
Financiera Consolidada, S. A.		852,544		852,544
Vivibanco, S. A.		419,975		419,975
Banco Inmobiliario, S. A.		214,298		214,298
Financiera Credicorp, S. A.		106,270		106,270
		<u>287,532,038</u>		<u>303,554,459</u>
<u>Moneda extranjera</u>				
Banco G & T Continental, S. A.		424,800		419,624
<b>Total</b>	<b>Q.</b>	<b>287,956,838</b>	<b>Q.</b>	<b>303,974,083</b>

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

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**Por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2020 y cifras**

**correspondientes de 2019**

**(Cifras expresadas en Quetzales)**

**11. OBLIGACIONES POR SEGURO DE DESGRAVAMEN**

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 se integran así:

		<u>2020</u>		<u>2019</u>
Reservas técnicas de seguro de desgravamen	Q.	13,931,314	Q.	13,077,302
<u>Siniestros por pagar del seguro de desgravamen:</u>				
Por pérdida de empleo		2,177,665		-
Por pérdida de empleo		244,007		1,333,710
Ausencia involuntaria y temporal de generación de ingresos – COVID 19		331,544		-
Por disminución de ingresos – COVID 19		245,622		-
Por enfermedad o accidente		34,037		15,733
<b>Total</b>	<b>Q.</b>	<b><u>16,964,189</u></b>	<b>Q.</b>	<b><u>14,426,745</u></b>

**12. PROVISIONES**

**PROVISIONES LABORALES**

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 se integran así:

		<u>2020</u>		<u>2019</u>
Indemnizaciones	a/ Q.	11,535,198	Q.	12,682,768
Bonificación anual		714,249		669,074
Bonificación vacacional		394,295		367,955
<b>Total</b>	<b>Q.</b>	<b><u>12,643,742</u></b>	<b>Q.</b>	<b><u>13,719,797</u></b>

a/ Cubre en su totalidad la contingencia máxima por este concepto, según se indica en la nota 2, literal B, numeral XV.

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

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**Por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2020 y cifras**

**correspondientes de 2019**

**(Cifras expresadas en Quetzales)**

**13. CRÉDITOS DIFERIDOS**

Esta cuenta se integra por las primas del seguro de hipoteca y de desgravamen percibidas no devengadas. Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 se integran así:

	<u>2020</u>		<u>2019</u>
<u>Seguro de hipoteca</u>			
Primas con diferimiento a 1 año	Q. 85,008,840	Q.	79,371,880
Primas con diferimiento a 2 año	3,043		3,252
	85,011,883		79,375,132
Seguro de desgravamen	4,202,584		3,854,757
<b>Total</b>	<b>Q. 89,214,467</b>	<b>Q.</b>	<b>83,229,889</b>

**14. OTRAS CUENTAS ACREEDORAS**

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 se integran así:

	<u>2020</u>		<u>2019</u>
Productos devengados no percibidos	Q. 4,496,069	Q.	3,351,719
Deudores varios	-		3,150
Ganancia no realizada en ventas de inmuebles	567,954		1,558,460
<b>Total</b>	<b>Q. 5,064,023</b>	<b>Q.</b>	<b>4,913,329</b>

**15. CAPITAL CONTABLE**

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.

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

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**Por el período terminado el 31 de diciembre de 2020 y cifras**

**correspondientes de 2019**

**(Cifras expresadas en Quetzales)**

**16. PRODUCTOS DE OPERACIÓN**

Durante los años terminados el 31 de diciembre 2020 y 2019, el Instituto obtuvo sus ingresos operativos de las siguientes fuentes:

		<u>2020</u>		<u>2019</u>
Emisión y administración de seguros	Q.	224,184,048	Q.	211,221,342
Adjudicación de inmuebles en pago de seguro de hipoteca		105,143,217		160,652,937
Venta de inmuebles adjudicados		9,210,820		13,010,344
Rectificación a estimaciones de la operación de seguro de hipoteca		4,639,754		5,651,653
<b>Total</b>	<b>Q.</b>	<b><u>343,177,839</u></b>	<b>Q.</b>	<b><u>390,536,276</u></b>

**17. GASTOS DE OPERACIÓN**

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Instituto incurrió en los siguientes gastos de operación:

		<u>2020</u>		<u>2019</u>
Pago de seguros de hipoteca	Q.	105,143,217	Q.	160,652,937
Pago de seguro de desgravamen		29,314,106		15,113,406
Pérdida en derechos sobre inmuebles por reclamos aprobados		6,604,834		12,740,678
Pérdida en Inmuebles adjudicados		2,089,361		3,228,653
Pérdida en venta y administración de inmuebles adjudicados		12,592,680		18,770,814
Aumento en las reservas técnicas de seguro de desgravamen		30,510,931		29,036,123
<b>Total</b>	<b>Q.</b>	<b><u>186,255,129</u></b>	<b>Q.</b>	<b><u>239,542,611</u></b>

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

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**Por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2020 y cifras**

**correspondientes de 2019**

**(Cifras expresadas en Quetzales)**

**18. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN**

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 se integran así:

	<u>2020</u>		<u>2019</u>	
Sueldos	Q.	17,958,486	Q.	16,471,781
Prestaciones laborales		16,600,665		14,209,716
Servicios generales		6,548,482		6,243,260
Cuotas institucionales		1,824,555		1,676,045
Honorarios profesionales		863,361		1,503,148
Depreciaciones		925,501		1,173,004
Materiales y suministros		1,014,217		1,084,598
Dietas y gastos de representación		902,320		741,600
Viáticos		122,691		675,102
Atenciones sociales		360,081		543,379
Amortizaciones		8,535		8,535
<b>Total</b>	<b>Q.</b>	<b>47,128,894</b>	<b>Q.</b>	<b>44,330,168</b>

**19. PRODUCTOS Y GASTOS DE EJERCICIOS ANTERIORES –NETO–**

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 se integran así:

	<u>2020</u>		<u>2019</u>	
<u>Productos financieros</u>				
Intereses sobre Inversiones de Gobierno y Entidades Oficiales	Q.	4,601,630	Q.	4,595,000
Intereses sobre depósitos a plazo fijo		78,168,240		66,326,276
Intereses sobre depósitos de ahorro		568		24,147
Intereses sobre depósitos monetarios		228,318		288,716
Intereses sobre inmuebles vendidos y escriturados pendientes de cobro		46,684		172,401
<b>Total</b>		<b>83,045,440</b>		<b>71,406,540</b>

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

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**Por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2020 y cifras**

**correspondientes de 2019**

**(Cifras expresadas en Quetzales)**

(-) Gastos financieros		-	-
<b>Valor neto</b>	<b>Q.</b>	<b>83,045,440</b>	<b>Q. 71,406,540</b>

**20. PRODUCTOS Y GASTOS DE EJERCICIOS ANTERIORES –NETO–**

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 se integran así:

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Productos de ejercicios anteriores	Q. (523,310)	Q. (515,481)
Gastos de períodos anteriores	2,082,507	1,418,537
<b>Total</b>	<b>Q. 1,559,197</b>	<b>Q. 903,056</b>

**21. 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.

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

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**Por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2020 y cifras**

**correspondientes de 2019**

**(Cifras expresadas en Quetzales)**

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

**22. CUENTAS DE ORDEN Y REGISTRO**

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 se integran así:

		<u>2020</u>		<u>2019</u>
Responsabilidad por seguros emitidos	<b>a/</b>	Q. 29,164,280,392	Q.	26,429,536,529
Póliza de seguro sobre activos propios	<b>b/</b>	203,488,284		185,328,748
Plan de pensiones y seguros del personal del -FHA-	<b>c/</b>	15,680,931		19,359,906
Notas de cobro a entidades aprobadas	<b>d/</b>	958,295		293,970
Otros menores	<b>e/</b>	23,368		18,452
<b>Total</b>		<b><u>Q. 29,384,431,270</u></b>	<b><u>Q.</u></b>	<b><u>26,634,537,605</u></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

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

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**Por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2020 y cifras correspondientes de 2019**  
**(Cifras expresadas en Quetzales)**

---

depreciados, formas en blanco a razón de un Quetzal por cada documento a activo totalmente depreciado.

#### **23. EFECTOS RELACIONADOS CON LA PANDEMIA COVID-19**

Respecto a los aspectos relacionados a la Pandemia del Coronavirus COVID-19, anunciada por parte de la Organización Mundial de la Salud en marzo de 2020, los Gobiernos locales han implementado medidas para prevenir y contener la propagación de la enfermedad. Estas condiciones han tenido múltiples impactos en las operaciones normales de las organizaciones y negocios en general, quienes han tenido que adaptar sus actividades económicas para hacer frente a la situación de emergencia sanitaria, estableciendo estrategias que les permitan continuar operando en el futuro.

La situación se mantiene en constante evolución y el Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas -FHA- se encuentra al tanto de las medidas que adopta el Gobierno y tiene la expectativa razonable de que la empresa continuará operando, haciendo los ajustes pertinentes de acuerdo a la nueva realidad.

#### **24. CONTINGENCIAS**

Contingencia es definida como una condición, situación o conjunto de circunstancias existentes que envuelven incertidumbre sobre una posible pérdida (contingencia de pérdida) o sobre una posible ganancia (contingencia de ganancia) para el Instituto, circunstancias que serán resueltas cuando uno o más hechos futuros se produzcan o dejen de producirse.

- a) Se logró resolver favorablemente para el FHA el caso de la señora Silvia Lily Escobar García de Figueroa dentro del Ordinario Laboral No. 01173-2012-00265, a cargo del Oficial Segundo del Juzgado Undécimo de Trabajo y Previsión Social.
- b) El Instituto tiene los siguientes juicios o reclamos en proceso:

# INSTITUTO DE FOMENTO DE HIPOTECAS ASEGURADAS –FHA–

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2020 y cifras correspondientes de 2019  
(Cifras expresadas en Quetzales)

Identificación	Litigios en proceso	Estado actual	Opinión sobre su probable resolución	Monto estimado de la obligación o derecho
	Procedimiento administrativo ante la Municipalidad de Villa Canales Proyecto Agua Santa, Villa Canales	El FHA participó en la inspección ocular que coordinó el Juzgado de Asuntos Municipales y de Tránsito con fecha 27/08/2019. Actualmente nos encontramos a la espera de la notificación del Juzgado para que se verifique el proceso a seguir.	El juzgado municipal podría imponer una multa a los vecinos por filtrar aguas residuales al residencial y podría ordenar el tratamiento de las aguas negras.	No existe un monto estimado.
Proceso Ordinario Laboral para la restitución futura de jubilación, ante el Juzgado Quinta de Trabajo y Previsión Social número 01215-2018-00078 a cargo del oficial IV.	Douglas Ariel Colindres Vega	A espera de la notificación del juzgado sobre la reprogramación de la audiencia conciliatoria, Douglas Ariel Colindres Vega pues estaba programada para el 7/04/2020 y por la suspensión de labores del Organismo Judicial ante la pandemia no se llevó a cabo.	Se le aceptará como contribuyente voluntario del PLAN o no se le aceptará. Ninguna de las dos opciones representa un riesgo para el FHA.	No existe un monto estimado.
Proceso Contencioso Administrativo, ante la Sala Sexta de lo Contencioso Administrativo, proceso 01190-2019-00107 a cargo del oficial y notificador primero.	Priscila de la Virgen Irungaray Pellecer	Con fecha 18 de septiembre de 2020 se presentó memorial de Duda de Competencia y con fecha 28 de septiembre de 2020 se evacuó el periodo de prueba. Estamos a la espera de la notificación para verificar la resolución judicial.	La sala admite la duda de competencia y se inhibirá de conocer el caso	No existe un monto estimado.
No. 37-2017, Oficial. 3ro Sala primera de lo Contencioso Administrativo	Pacific Credit Rating, Sociedad Anónima	El 31 de mayo de 2017 se notifica al FHA, la resolución de fecha 22 de marzo del mismo año, que le da trámite a la demanda y se otorga audiencia para la presentación de argumentos de defensa, En fecha 28 de agosto de 2017 se recibe notificación de aceptada la contestación de la demanda en sentido negativo y son ofrecidos los medios de prueba individualizados, estamos a la espera de notificación para medios de prueba.	De acuerdo a la Ley de Contrataciones del Estado, decreto 57-92, la Institución tiene libertad de contratar el servicio de la empresa que mejor se adapte a sus necesidades, por lo que el caso probablemente no será resuelto a favor de Pacific Credit Rating	No existe un monto estimado.

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

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**Por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2020 y cifras**

**correspondientes de 2019**

**(Cifras expresadas en Quetzales)**

Identificación	Litigios en proceso	Estado actual	Opinión sobre su probable resolución	Monto estimado de la obligación o derecho
01049-2012-00800 / 6to. Primera Instancia	Se solicitó por la vía incidental el pago de honorarios por escrituras de compraventa faccionadas	El 13/04/2016 se notificó la resolución de fecha 08/04/2016 en la que se declare sin lugar el recurso de apelación interpuesto per el FHA, por lo que nos encontramos a espera de la notificación del auto final	Probablemente el juzgado declarara sin lugar la solicitud de pago de honorarios	No existe un monto estimado.
01102-2012-02871/ 2do. De Paz civil	Se solicitó por la vía incidental el pago de honorarios por escrituras de compraventa faccionadas	El 15/07/2013 se notificó la evacuación de la vista dentro de la apelación, sin embargo aún nos encontramos a espera de la notificación de la resolución final.	Probablemente el juzgado declarara con lugar la apelación por vicio del procedimiento, pues no se notificó correctamente	No existe un monto estimado.
01050-2013-00229/ 3ro. Primera Instancia	El recurso de Apelación planteado por el FHA, en contra de la resolución que declaraba con lugar el Incidente de Liquidación de Cobro de Honorarios, fue declarado sin lugar, y la resolución se encuentra firme con ejecutoria. (aún no se ha notificado a FHA).	A espera de la notificación de la ejecución del auto que declare con lugar el proyecto de liquidación de honorarios profesionales	El juzgado declaró con lugar el proyecto de liquidación	Q16,318.57
01163-2012-00791 / 13 Primera Instancia	Se declaró con lugar el Incidente de Liquidación de Pago de Honorarios, se encuentra pendiente la ejecutoria	Se notificó la sentencia con fecha 29/02/2016, sin embargo se encuentra pendiente de ejecutoria	Pendiente de ejecutoria	Q2,000
01164-2013-00465 / 14 Primera Instancia	Se solicitó Acumulación de Proceso juntamente con el 01050-2013-229, sin embargo se declare sin lugar por encontrarse actuaciones pendientes de resolver. No ha tenido ningún movimiento a la fecha.	A la espera de la notificación del auto final	Probablemente el juzgado declarará con lugar parcialmente o con ajustes y modificaciones el proyecto de liquidación presentado	No existe un monto estimado

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

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**Por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2020 y cifras**

**correspondientes de 2019**

**(Cifras expresadas en Quetzales)**

Identificación	Litigios en proceso	Estado actual	Opinión sobre su probable resolución	Monto estimado de la obligación o derecho
Fiscalía Distrital Metropolitana, Equipo uno de Desjudicialización, de 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	Proyecto Terra Alta	Se le estará dando seguimiento al expediente. Sin embargo, el auxiliar fiscal nos indicó que saldrá de vacaciones el 11 de enero de 2021 y regresará a laborar el 8 de febrero de 2021. La querrela presentada actualmente se encuentra en investigación.	Causa penal: se estima para el primer trimestre del año 2021 una desestimación del proceso. Causas civiles: se estima que sean citados a declarar a declarar bajo juramento en el mismo en los primeros meses del 2021, a todos los vecinos que presentaron denuncia en contra del FHA.	No existe un monto estimado

La Corte de Constitucionalidad, el 19 de agosto de 2020, dictó sentencia sobre la acción constitucional de amparo en única instancia promovida por el entonces Procurador de los Derechos Humanos, contra:

El Vicepresidente de la República de Guatemala,  
La Coordinadora Nacional para la Reducción de Desastres (CONRED),  
La Municipalidad de Guatemala,  
El Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas (FHA),  
El Ministerio de Comunicaciones, Vivienda e Infraestructura (MICIVI), y  
El Ministerio de Ambiente y Recursos Naturales (MARN).

Se otorgó el amparo solicitado; como consecuencia, para los efectos positivos de dicho fallo:

- a) Se ordena que, dentro de quince días siguientes a aquel en el que cobre firmeza la presente sentencia, el Ministerio de Comunicaciones, Infraestructura y Vivienda, como ente rector del sector público a cargo de la ejecución del régimen jurídico relativo a la vivienda deberá iniciar los procedimientos correspondientes, a efecto de realizar, a la brevedad posible, estudio geotécnico, que deberá incluir hidrología y prospección geofísica del residencial Jardines del Norte, ubicado en la zona 18 de la ciudad de Guatemala, para lo cual podrá solicitar la colaboración de CONRED, y
- b) Efectuado el estudio en mención, el MICIVI deberá convocar al Consejo Nacional para la Vivienda, a la Municipalidad de Guatemala, a la

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

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**Por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2020 y cifras correspondientes de 2019**  
**(Cifras expresadas en Quetzales)**

---

CONRED, al FHA y al Procurador de Derechos Humanos a participar en reuniones, en las que dentro del ámbito de sus competencias, deberán buscar las soluciones adecuadas y necesarias para evitar los riesgos que atentan contra la integridad física de los habitantes del residencial en cuestión, para garantizar la materialización del derecho a la vivienda digna. Ello, sin perjuicio de que, como lo preceptúa el artículo 55 de la Ley de Amparo, Exhibición Personal y de Constitucionalidad, esta Corte de oficio o a solicitud de parte, podrá tomar todas las medidas que conduzcan al efectivo cumplimiento de la tutela conferida en este fallo.

No hay condena en costas.

**25. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Los estados financieros auditados al 31 de diciembre 2020, aprobados y autorizados por la Gerencia del Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas -FHA- para su emisión el día 21 de enero de 2021.