



MEMORIA  
DE LABORES  
**2012**





MEMORIA  
DE LABORES

2012



# INDICE

Introducción	03	24	Emisión Resguardos de Asegurabilidad
Junta Directiva	04	25	Emisión de Seguros de Hipoteca
Funcionarios	05	26	Pago por Reclamos de Seguros de Hipoteca
¿Qué es el FHA?	06	27	Venta de Activos Extraordinarios
Misión y Visión	07	28	Apoyo a Familias Deuda en Mora
Política de Calidad	07	29	Seguros acumulados por Entidad Aprobada -unidades-
Valores	08	30	Seguros acumulados por Entidad Aprobada -montos-
Plan Estratégico	10	31	Entidades Aprobadas con mayor número de seguros emitidos
<b>Gestión Administrativa</b>	<b>11</b>	32	Proyectos Habitacionales con mayor número de seguros emitidos
Seguro de Desgravamen	12	33	Seguros de Hipoteca Emitidos y Reclamos de Seguros pagados desde 1962
Reconocimiento Nacional a la Calidad	14	35	Entidades Aprobadas
Certificación ISO	15	37	<b>Gestión Proyectos y Viviendas</b>
Evaluación de Riesgo	15	38	Inspecciones Reglamentarias
Taller Análisis de Crédito	16	39	Inspecciones Reglamentarias Trimestrales
Asesoría a Entidades Aprobadas	16	40	Proyectos Declarados Elegibles
Self Service	17	41	Unidades Habitacionales por Municipio
Activos Extraordinarios	17	43	Viviendas Declaradas Elegibles
Expocasa	18	44	Unidades Habitacionales por Departamento
Presencia de Marca	18	45	<b>Gestión Financiera</b>
Recurso Humano	18	46	Estado de Resultados
Galardón de Oro	19	48	Balance General
<b>Gestión Operativa</b>	<b>23</b>	50	Capital Contable



Lic. Sergio Irungaray  
Gerente

Para el Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas –FHA–, es un orgullo presentar a todos los usuarios del Sistema, la memoria anual de labores correspondiente al año 2012, en la cual se describen los aspectos más importantes de la gestión realizada en el año en referencia.

El 2012 constituye una fecha histórica y trascendental en la vida institucional del FHA, en virtud que la Honorable Junta Directiva autoriza el 18 de diciembre incorporar en las operaciones, el Seguro de Desgravamen, que estipula la Ley del FHA y su Reglamento en el artículo 3, inciso c, a partir del 02 de enero de 2013.

Con este seguro, el FHA viene a proteger a la familia que compra vivienda, al poder contar con las siguientes coberturas:

1. El pago del saldo de capital parcial o total en caso del fallecimiento del deudor
2. El pago del saldo de capital parcial o total de la deuda por invalidez total y permanente
3. El pago de seis cuotas mensuales ante la ausencia involuntaria y temporal de generación de ingresos del deudor.

Con este nuevo servicio, que completa al Seguro de Hipoteca, la familia no sólo obtiene las ventajas de comprar vivienda con las grandes facilidades de enganche del 5%, un plazo de 30 años y tasa de interés preferencial; además ahora cuenta con opciones para conservar la propiedad de su vivienda.

En esta oportunidad es digno de reconocer; el invaluable apoyo técnico y profesional que nos brindó la Superintendencia de Bancos, que con la capacidad y experiencia, le dedicaron su valioso tiempo en compartir este nuevo reto, con el único objetivo de promover el desarrollo habitacional en el país.

Por otra parte, hay que mencionar que el Instituto continúa en un fortalecimiento sostenido en todos sus niveles, lo cual se demuestra con otros tres grandes logros.

1. Se obtuvo por segundo año consecutivo la Certificación ISO 9001:2008

2. Fitch Ratings afirmó al Instituto la calificación AA+

3. Obtención del Reconocimiento Nacional a la Calidad y Mejores Prácticas en la Administración Pública de Guatemala, año 2012, entregado por la Oficina Nacional de Servicio Civil –ONSEC–.

Todo el éxito del FHA, debe ser un justo reconocimiento a su Junta Directiva, asesores y fundamentalmente a todos los trabajadores que con su labor diaria y entrega total, hacen grande a esta institución, que por 51 años a servido a Guatemala, y es un ejemplo de liderazgo como institución descentralizada del Estado, que ha motivado el desarrollo e inversión de vivienda a través de Promotores y Entidades Aprobadas que conforman el Sistema FHA.

Estamos conscientes que aún falta mucho por hacer; pero se han sentado las bases en el nuevo Plan Estratégico 2013-2016, que marca el camino a seguir para continuar con un crecimiento sostenido en las operaciones del FHA.



04

# JUNTA DIRECTIVA





# JUNTA DIRECTIVA

AL 31 DE DICIEMBRE 2012

**Lic. Edin Homero Velásquez Escobedo**  
PRESIDENTE

**Lic. Jorge Alberto Orellana Aldana**  
DIRECTOR TITULAR ORGANISMO EJECUTIVO

**Lic. Rubén Darío González Reyes**  
DIRECTOR SUPLENTE ORGANISMO EJECUTIVO

**Ing. Pelayo Llarena Cobos**  
DIRECTOR TITULAR CÁMARA GUATEMALTECA DE LA CONSTRUCCIÓN

**Ing. Ricardo Obiols del Cid**  
DIRECTOR SUPLENTE CÁMARA GUATEMALTECA DE LA CONSTRUCCIÓN

**Dr. Edgar Rolando Guzman Bethancourth**  
DIRECTOR TITULAR ENTIDADES APROBADAS

**Licda. Carol Lucrecia de Martínez**  
DIRECTOR SUPLENTE ENTIDADES APROBADAS

**Lic. Sergio Francisco Recinos Rivera**  
DIRECTOR TITULAR JUNTA MONETARIA

**Lic. Rómulo Oswaldo Divas Muñoz**  
DIRECTOR SUPLENTE JUNTA MONETARIA

## ADMINISTRACIÓN

**Lic. Sergio Armando Irungaray Suárez**  
GERENTE

**Arq. Héctor Daniel López Córdon**  
ASESOR TÉCNICO

**Lic. José Carlos De León De León**  
ASESOR ADMINISTRATIVO

**Lic. Edgar Ranferly Alfaro Migoya**  
SECRETARIO



06

# FUNCIONARIOS

AL 31 DE DICIEMBRE 2012

**Lic. Sergio Armando Irungaray Suárez**  
GERENTE

**Lic. José Carlos De León De León**  
SUBGERENTE DE OPERACIONES

**Lic. Emilio Enrique Noguera Cardona**  
AUDITOR INTERNO

**Lic. Jorge Mario Escalante Martínez**  
JEFE a.i. DEPARTAMENTO DE MERCADEO

**Licda. Blanca Sian**  
JEFE DEPARTAMENTO DE ANÁLISIS DE RIESGOS

**Sra. Lesbia de Ávila**  
JEFE a.i. DEPARTAMENTO DE RECURSOS HUMANOS

**Ing. Ramiro Callejas Montúfar**  
JEFE DEPARTAMENTO DE ANÁLISIS INMOBILIARIO

**Arq. Héctor Daniel López Cordon**  
SUBGERENTE DE PROYECTOS Y VIVIENDA

**Lic. Mario Rodríguez Blandón**  
ASESOR JURÍDICO

**Lic. Saúl Alberto Pereira Puac**  
JEFE DEPARTAMENTO DE INFORMÁTICA

**Lic. Enrique Véliz**  
JEFE DEPARTAMENTO DE EMISIÓN DE SEGUROS

**Lic. Julio Estuardo Gil Búrbano**  
JEFE DEPARTAMENTO DE CONTABILIDAD

**Arq. José Antonio Jáuregui García**  
JEFE DEPARTAMENTO DE INSPECCIONES



# ¿QUÉ ES EL FHA?



Es una Institución descentralizada del Estado que fue creada en 1961, tiene como objetivo facilitar a las familias guatemaltecas la oportunidad de adquirir y conservar la propiedad de su vivienda, utilizando el Sistema de Hipotecas Aseguradas.

Los actores principales del Sistema **FHA** son las Entidades Aprobadas, que otorgan los créditos para la compra de vivienda en las mejores condiciones financieras y son los responsables de administrar la hipoteca; las empresas desarrolladoras de proyectos habitacionales quienes al

solicitar la elegibilidad de sus proyectos dentro del sistema pueden ofrecer a sus clientes viviendas de calidad; y las familias compradoras de vivienda quienes buscan los beneficios del sistema para hacer realidad su sueño de tener vivienda propia.



08

## MISIÓN

Contribuir a que las familias guatemaltecas adquieran una vivienda digna.

## VISIÓN

Ser el principal promotor del financiamiento para la construcción y adquisición de vivienda.

## POLÍTICA DE CALIDAD

Nuestra función es asegurar hipotecas para que las familias guatemaltecas puedan adquirir y conservar la propiedad de su vivienda, para lo cual disponemos de una excelente organización, recurso humano competente y comprometido, con procesos enfocados a la mejora continua para garantizar la satisfacción de nuestros clientes de acuerdo a nuestra normativa.



# VALORES

**Integridad:** Tomamos decisiones y actuamos responsablemente, basados en los valores del **FHA**, en especial cuidando que en nuestras actuaciones se manifieste por la transparencia, la honestidad y el respeto a las leyes, normas y procedimientos que rigen al Instituto.

**Responsabilidad:** Asumimos nuestras funciones con actitud positiva, cumpliendo con el marco normativo y legal, responsabilizándonos de los resultados.

**Excelencia:** Todo trabajo lo realizamos con altos estándares que hagan de la eficiencia y la eficacia una forma de vida organizacional, buscando con nuestro desempeño la consecución de los objetivos institucionales.

**Compromiso:** Realizamos nuestro mejor esfuerzo, con plena identificación y lealtad hacia las políticas y procedimientos del FHA, para alcanzar los objetivos y la misión institucional, con una firme convicción de hacer realidad la visión.

**Servicio:** Nuestra razón de ser es atender eficientemente a nuestros clientes.



# PLAN ESTRATÉGICO

complementarlas con iniciativas que ayuden a conservar la propiedad de la vivienda ante algunas eventualidades.

- Mercadeo y Comunicación
- Opciones para que la familia mantenga la propiedad de su vivienda.
- Fortalecer el Servicio al Cliente
- Manejo integral de riesgos, en función del crecimiento
- Expansión geográfica

La Junta Directiva, continúa dando especial atención a la Planeación Estratégica del Instituto que promueve un marco sostenible en el largo plazo, con el objetivo de incrementar las operaciones a través del sistema y con esto promover las condiciones adecuadas para apoyar el acceso a vivienda a más familias guatemaltecas y

La revisión anual del plan estratégico ha permitido tomar decisiones e implementar las acciones necesarias para cumplir con los objetivos institucionales, en esta última revisión se enriquecieron los ejes estratégicos y se dio especial importancia a los que se considera que pueden contribuir a alcanzar las metas propuestas. En este sentido se pueden resaltar los aspectos siguientes:

Con las acciones descritas se contribuirá a generar una demanda social del Sistema FHA, lo que puede ser el detonante para lograr un incremento sostenible en la adquisición de vivienda en gran escala para beneficio de la población guatemalteca.



# 2012

GESTIÓN  
ADMINISTRATIVA





# La Junta Directiva del Instituto, aprobó el Seguro de Desgravamen

Este hecho histórico marca un cambio trascendental en la función social del FHA, como complemento del Seguro de Hipoteca.



Lanzamiento Auditorium CGC

Con base en el Artículo 3, inciso C de la Ley del Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas -FHA-, se implementa un nuevo Seguro que es lo más novedoso en la compra de vivienda y apoya directamente a la familia guatemalteca.

La Junta Directiva aprobó aplicar en las operaciones del FHA el Seguro de Desgravamen, para proteger el esfuerzo que las familias realizan al comprar su vivienda, tomando en cuenta que es una inversión muy importante y la cual puede verse afectada ante la probabilidad de disminución de ingresos por diversos eventos.



Seminario Desarrolladores y Entidades Aprobadas



Conferencia de Prensa

Es por eso que a partir del 2 de enero de 2013, en las solicitudes de Resguardo de Asegurabilidad se incluirá el Seguro de Desgravamen.

Para tomar esta decisión histórica, se observó que dentro de las principales causas por las cuales las familias dejan de pagar la vivienda está el fallecimiento, la invalidez total o permanente y la pérdida de empleo del deudor.

### **Cobertura del seguro**

Indemnización equivalente al saldo total o parcial del préstamo, ante el fallecimiento de los deudores.

Indemnización equivalente al pago total o parcial del préstamo debido a invalidez total y permanente que afecten a los deudores.

El pago de seis cuotas mensuales del crédito de vivienda, ante la ausencia involuntaria y temporal de ingresos.

En estos casos podrá indemnizarse hasta dos veces cada cinco años, si el deudor cumple con todos los requisitos correspondientes.

Con este nuevo seguro, el FHA viene a fortalecer su función social, no sólo para motivar que más familias adquieran vivienda propia con las ventajas que durante más de 50 años ha ofrecido el Sistema, si no, además, proporcionar un seguro que permita al usuario conservar la propiedad de su vivienda.

En principio, el Seguro de Desgravamen aplicará para todos los casos que ingresen a partir del 2013, pero se tiene previsto incorporarlo a personas que han comprado su vivienda anteriormente con el sistema FHA y que deseen incluirlo al crédito.



# El FHA obtiene Reconocimiento Nacional a la Calidad en la Administración Pública

El Gobierno de la República entregó, el 12 de diciembre de 2012, el Reconocimiento Nacional a la Calidad y a las Mejores Prácticas en la Administración Pública de Guatemala 2012, a las instituciones que cumplieron los más altos estándares de desempeño para satisfacer las necesidades y expectativas de los ciudadanos, clientes y/o usuarios.

El Reconocimiento Nacional a la Calidad año 2012, fue otorgado al Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas (FHA) y en nombre del Presidente Otto Fernando Pérez Molina, fue entregado por el Secretario

General de la Presidencia, Licenciado Gustavo Martínez, al Licenciado Sergio Irungaray, Gerente del FHA. Este reconocimiento fue creado con el objeto de lograr una gestión pública efectiva, eficaz, eficiente y transparente; el Gobierno de la República ha implementado un sistema que reconoce y promueve la calidad de sus entidades y la efectividad de los procesos que emplean.

El Reconocimiento Nacional a la Calidad en la Administración Pública de Guatemala se otorga anualmente a las instituciones públicas que cumplen

con los estándares establecidos en el modelo de excelencia adoptado por Guatemala y que obtienen la máxima puntuación. El FHA participó por primera vez y logró este reconocimiento que muestra claramente su dinámica de servicio al cliente y su compromiso con la sociedad.

Para la calificación del premio se aplica el modelo de excelencia adoptado por Guatemala: el Marco Común de Evaluación de la Unión Europea, denominado Modelo CAF, por sus siglas en inglés. La realización del reconocimiento es coordinada por un Comité que integran el Ministerio de Finanzas Públicas, Ministerio de Educación, Secretaría de Planificación y Programación de la Presidencia, Instituto Nacional de Administración Pública y la Oficina Nacional del Servicio Civil.

La ceremonia de premiación la presidió el Secretario General de la Presidencia, Gustavo Martínez; la Directora de la Oficina Nacional de Servicio Civil, Patricia García Futch; la Coordinadora del Comité de Reconocimiento, Arelly Camey, y el Presidente del Jurado Calificador, Douglas Hernández Fernández.

Asimismo, el Centro Latinoamericano de Administración para el Desarrollo (CLAD), desde su sede en Venezuela, manifestó a través de su Secretario General, Gregorio Montero, su felicitación al FHA, en su búsqueda permanente de la excelencia como instrumento de mejora para la administración pública guatemalteca.

## Revalidación de Certificación

Con la aplicación de la norma ISO 9001:2008; se estableció una política de calidad que incluye la función del FHA y enfoca los esfuerzos del equipo de trabajo en cumplir los estándares de servicio en búsqueda de la mejora continua en todas sus operaciones.

Se ha dado continuidad a las auditorías de servicio, considerando que este sistema aporta el marco que se necesita para supervisar y mejorar los servicios.

Como parte de estas auditorías, la empresa ICONTEC de Colombia, realiza un informe del seguimiento anual, que revalida la certificación obtenida y evalúa si la institución merece mantener este certificado internacional. Para el FHA es satisfactorio conocer que se logró trabajar bajo la norma ISO indicada y se continúa utilizando para hacer que sus procesos mejoren en su estructura.



## Evaluación de Riesgo **FitchRatings**

Por segundo año consecutivo se solicitó a la empresa FITCH RATINGS la evaluación de riesgo del FHA, a escala nacional. En opinión de la calificadora, el FHA mantiene su calificación AA+, con perspectiva estable, debido a su capacidad de responder por el total de sus obligaciones y su buena posición de liquidez.

Para el Instituto, mantener la calificación de Fitch Ratings es muy positivo, porque refleja su solidez financiera y el buen manejo para cumplir con sus obligaciones con las Entidades Aprobadas, en su función de aseguradora de hipotecas.





# Talleres de Análisis de Crédito

Durante 2012 se dinamizó el taller de análisis de crédito para los equipos de ventas de los Desarrolladores del Sistema FHA, se tomó en cuenta, además de los aspectos descriptivos de los diferentes actores del Sistema y el ingreso de expedientes, casos prácticos para el análisis de capacidad de pago, así como la aplicación del nuevo Seguro de Desgravamen.



# Asesoría a Entidades Aprobadas

El FHA, como todos los años mantiene la comunicación y asesoría a las Entidades Aprobadas que confían en trabajar con el Sistema FHA. Durante 2012 se continuó con la inducción de los procesos FHA para el personal de las Entidades Aprobadas, con el fin de dar a conocer la forma como operan las diferentes áreas del Instituto, para facilitar el trabajo interinstitucional en todas las actividades para la emisión del Seguro de Hipoteca.

Se abordaron temas para la aplicación y normas, en los procesos siguientes:

- Análisis de crédito
- Reclamos y Liquidaciones
- Emisión de Seguros
- Reestructuración de la deuda
- Seguro de Desgravamen



# Self Service

## IMPLEMENTACIÓN Y CAPACITACIÓN



El proceso de mejora continua que promueve la Norma ISO implementa el uso de herramientas de control que analizan y califican el adecuado nivel de servicio.

A partir de octubre se implementó el Sistema SELF SERVICE, que proporciona al Desarrollador una herramienta para canalizar consultas, quejas y sugerencias. Este sistema permite evaluar el servicio y conocer si se cumplió con el incidente creado por el cliente.

# Activos Extraordinarios

La venta de viviendas propias ha sido muy importante para mantener un nivel adecuado de liquidez y cumplir con el pago de los reclamos presentados por los bancos.

La política impulsada por Junta Directiva ha promovido las mejores estrategias de mercado, para facilitar a los clientes la compra de una vivienda usada.

Para el efecto, se continuó colocando kioscos en centros comerciales, se realizaron actividades de ventas personalizadas en las oficinas del Instituto para promover los inmuebles, además se colocaron calcomanías en las viviendas propias, identificándolas con el número de caso que les corresponde, para su fácil localización.





## Expocasa

El Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas participó en los eventos de Expocasa que se realizaron durante Junio y Noviembre, propiciando un acercamiento y apoyo a los Desarrolladores, Entidades Aprobadas y familias que desean conocer acerca del Sistema y sus bondades para el financiamiento de vivienda.

## Presencia de Marca

Como parte de la Estrategia de Comunicación del FHA, se entregó a los Desarrolladores material publicitario, el cuales informa a los clientes sobre las ventajas y beneficios que



brinda el Sistema FHA para comprar su vivienda. Con esto se persigue que los clientes puedan conocer acerca de la Institución.

## Recurso Humano

### CAPACITACIONES AL PERSONAL

El FHA consciente del esfuerzo que su capital humano realiza en el servicio de calidad que ofrece a sus clientes, ha promovido la capacitación constante para su personal, en la búsqueda de un aprendizaje continuo y fortalecer las relaciones interpersonales, realizando



actividades que motivan el trabajo en equipo. Durante 2012 se capacitó a más de 50 personas de la Institución, en áreas de auditoría, informática, legal, contable, servicio al cliente y técnica. Además de cursos motivacionales y actividades de convivencia para el personal.



GALARDÓN DE

# oro



La décima octava edición de la entrega del Galardón de Oro FHA fue creada bajo la inspiración del pueblo maya y el cambio de era (Baktún). Durante 18 años el Galardón de Oro ha promovido la competencia y compromiso de sus actores con los procesos enfocados a la mejora continua y ratificando la búsqueda de asegurar la satisfacción de la familia guatemalteca en su esfuerzo de obtener casa propia.



La ceremonia de gala fue realizada en el Salón Los Lagos del Hotel Westin Camino Real de Guatemala y se contó con la presencia de Desarrolladores, Promotores, Entidades Aprobadas y familias guatemaltecas.

El evento fue presidido por Lic. Juan Francisco Sandoval, representante del Vice Ministerio de Vivienda; Lic. Edin Velásquez, Presidente de la Junta Directiva del FHA; Lic. Sergio Irungaray, Gerente y Arq. Daniel López, Subgerente de Proyectos y Viviendas del FHA.

Las Entidades Aprobadas, Desarrolladores, Constructores y Vendedores galardonados recibieron sus respectivos reconocimientos, adicionalmente se entregaron dos Menciones Honoríficas, que reconocieron la labor social de dos grandes iniciativas que mediante un diseño sencillo de vivienda, el aprovechamiento de materiales y el empeño en la construcción, cambian la vida de miles de familias en situación de extrema pobreza. Estas iniciativas fueron: Un Techo para mi País y Construye Esperanzas.

También fue reconocida la familia Chonay Churunel que recibió la Mención Honorífica al esfuerzo de la familia guatemalteca, quienes adquirieron su vivienda con el Sistema FHA. A la familia se otorgó un abono a capital de 12 cuotas mensuales y un seguro de vida de 5 años, para cada uno de los integrantes del núcleo familiar que participaron en el crédito.



Estampa folklórica del INGUAT



Mención Honorífica al esfuerzo de la familia guatemalteca:

**Familia Chonay Churunel**



Menciones Honoríficas "Por ser ejemplo para la juventud en su labor de apoyo a las familias necesitadas de vivienda en Guatemala"

**Un Techo para mi País - Construye Esperanzas**



# Ganadores GALARDÓN DE ORO



## G&T CONTINENTAL

- Entidad Aprobada con Mejor Manejo de Cartera Asegurada
- Entidad Aprobada con Menor Índice de Siniestralidad
- Entidad Aprobada con el mayor esfuerzo para reestructurar créditos en mora, asegurados a través del Sistema FHA

## ENTIDADES APROBADAS



## BANRURAL

- Entidad Aprobada con Mayor Monto de Financiamiento y Mayor Cantidad de Créditos Asegurados a través del Sistema FHA
- Entidad Aprobada con mayor crecimiento en monto asegurado dentro del Sistema FHA



## Mención Honorífica CHN

Entidad Aprobada que financió vivienda de interés social.



### **ARRAZOLA COUNTRY CLUB**

Proyecto de Vivienda  
Vanguardista  
(Mayor de 100 Mts.  
cuadrados)

### **LOMAS DEL CARMEN**

Proyecto de Vivienda  
Vanguardista  
(Hasta 100 Mts. Cuadrados)

DESARROLLADORES

## **GRUPO ROSUL**

- Vendedor con mayor número de viviendas vendidas a través del Sistema FHA
- Desarrollador con mayor número de viviendas y monto asegurado a través del Sistema FHA
- Constructor con mayor número de viviendas construidas a través del Sistema FHA



Mención Honófica al Desarrollador de Vivienda  
de Interés Social:

**Grupo A**



# 2012

## GESTIÓN OPERATIVA

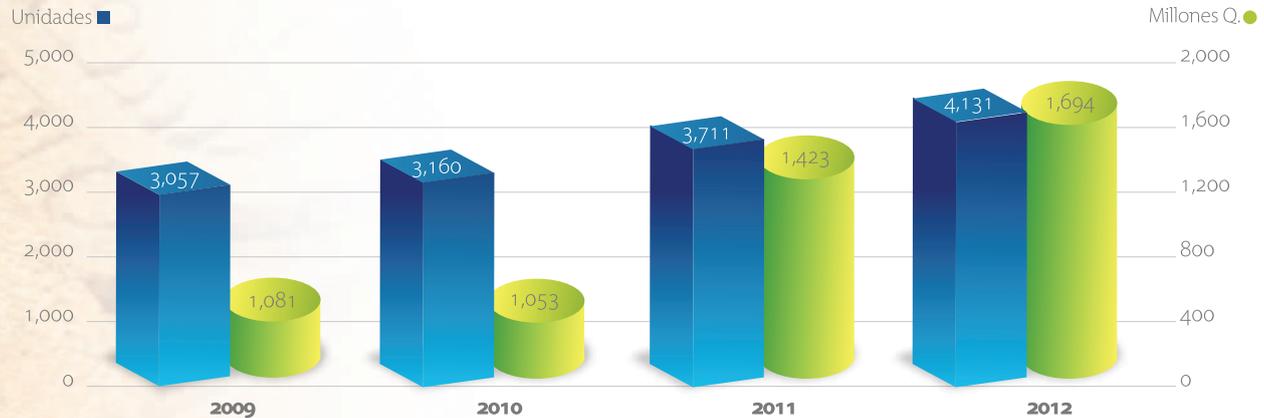




# EMISIÓN RESGUARDOS DE ASEGURABILIDAD

El **Resguardo de Asegurabilidad** es el documento que extiende el FHA, mediante el cual se compromete a emitir el Seguro de Hipoteca siempre que se cumpla con los requisitos establecidos.

En 2012 se emitieron 4,131 Resguardos de Asegurabilidad, por un monto de Q.1,694 millones, que representan un incremento del 11% y 19% en relación a 2011, en unidades y en monto, respectivamente.

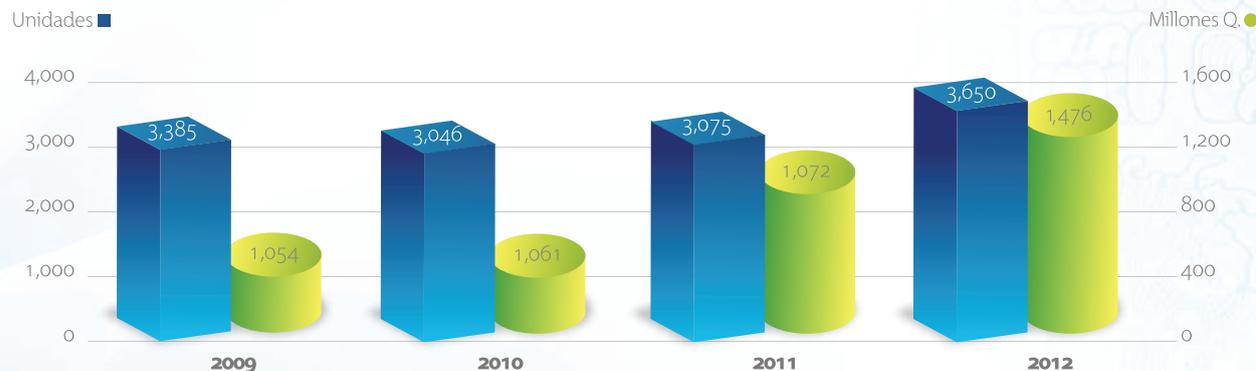




# EMISIÓN DE SEGUROS DE HIPOTECA

El **Seguro de Hipoteca** es el documento que emite el FHA, en el cual se compromete a pagar el reclamo a la Entidad Aprobada, en caso que el deudor hipotecario dejara de pagar la deuda ante cualquier causa.

En 2012 se emitieron 3,650 Seguros de Hipoteca, por un monto de Q.1,476 millones, que representan un incremento del 19% y 38% en relación a 2011, en unidades y monto, respectivamente.

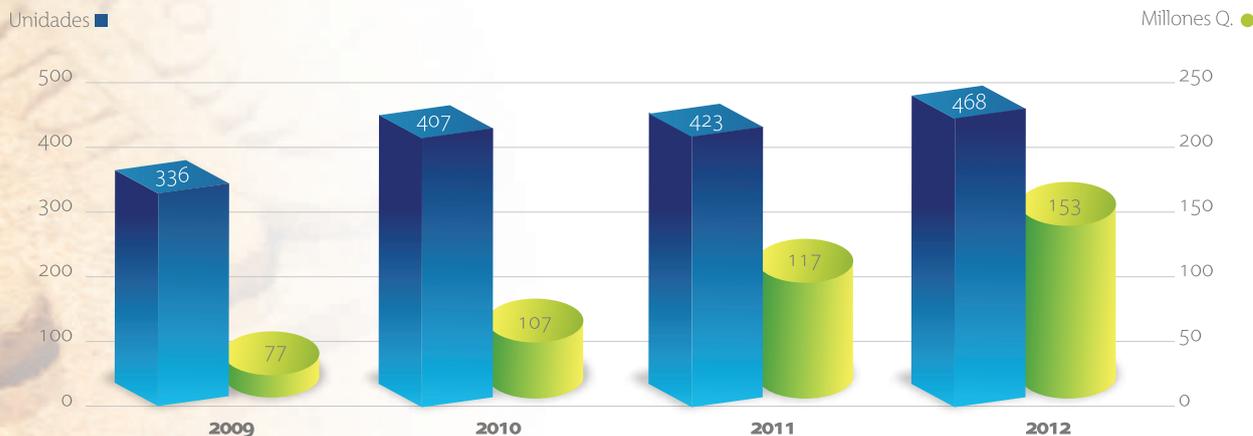




# PAGO POR RECLAMOS DE SEGUROS DE HIPOTECA

El **Reclamo del Seguro de Hipoteca** es la solicitud que presenta la Entidad Aprobada en caso de incumplimiento de pago por parte del deudor hipotecario.

En 2012 se pagaron 468 Redamos de Seguros de Hipoteca, por un monto de Q.153 millones, que representan un incremento del 11% y 31% en relación a 2011, en unidades y monto, respectivamente.

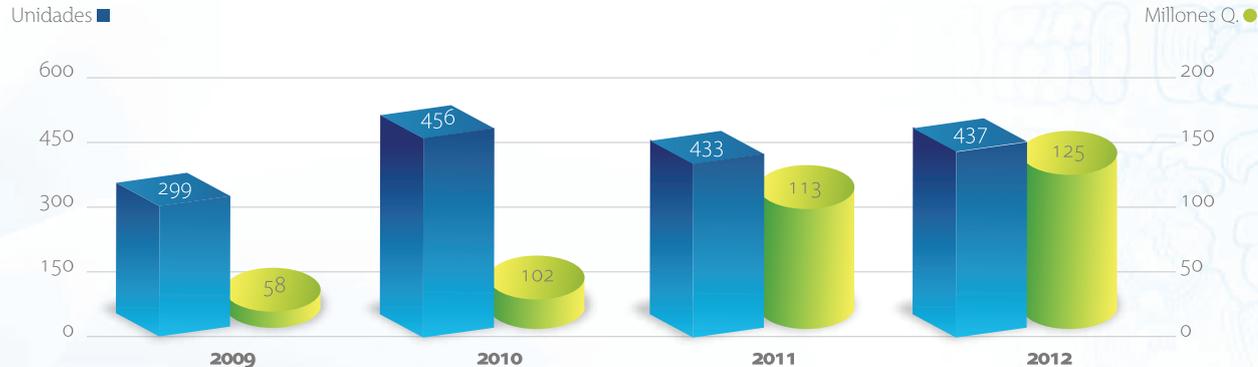




# VENTA DE ACTIVOS EXTRAORDINARIOS

**Activos Extraordinarios** son todos los bienes que pasan a ser propiedad del FHA, después del pago del Reclamo del Seguro de Hipoteca.

En 2012 se vendieron 437 viviendas por un monto de Q.125 millones, que representa un incremento del 1% y 11% en unidades y montos, respectivamente.

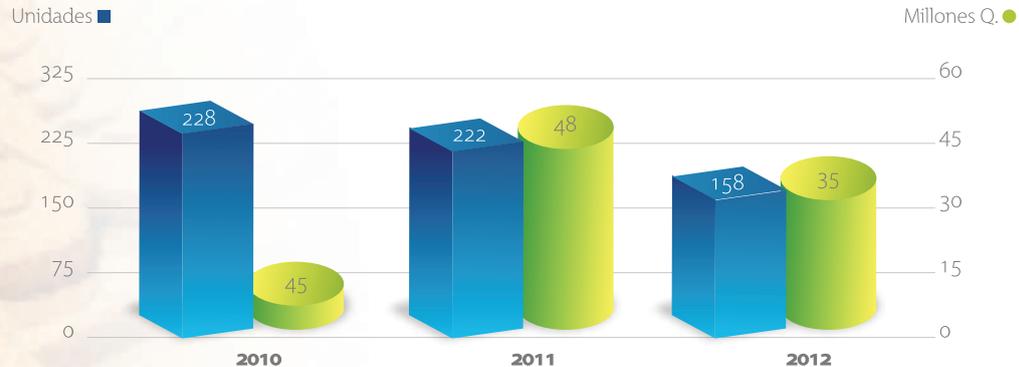




# APOYO A FAMILIAS CON CRÉDITO EN MORA

La **reestructuración de la deuda** se estableció con el fin de apoyar a los deudores que por diferentes razones han caído en mora, permitiéndoles continuar pagando el crédito de su vivienda.

En 2012, se reestructuró la deuda de 158 casos por un monto de Q.35 millones.

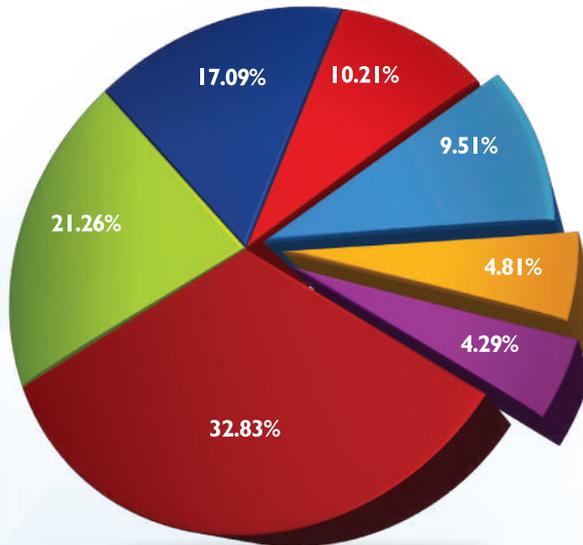




# CARTERA ASEGURADA ACUMULADA POR ENTIDAD APROBADA

(SEGUROS VIGENTES)

al 31 de diciembre de 2012



Entidad Aprobada	Unidades	Estructura
Banco G & T Continental, S.A.	10,213	32.83%
Banco de Desarrollo Rural, S.A.	6,613	21.26%
Banco Industrial, S.A.	5,316	17.09%
Banco Agromercantil de Guatemala, S.A.	3,175	10.21%
Banco Reformador, S.A.	2,960	9.51%
El Crédito Hipotecario Nacional de Guatemala	1,497	4.81%
Otras	1,336	4.29%
<b>TOTAL</b>	<b>31,110</b>	<b>100.00%</b>

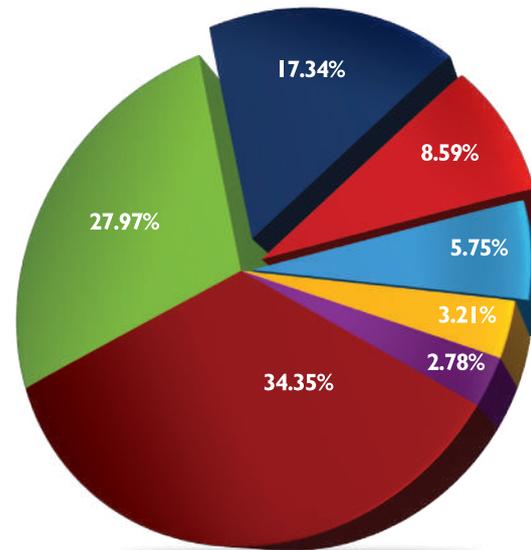


# CARTERA ASEGURADA ACUMULADA POR ENTIDAD APROBADA

(SEGUROS VIGENTES)

al 31 de diciembre de 2012

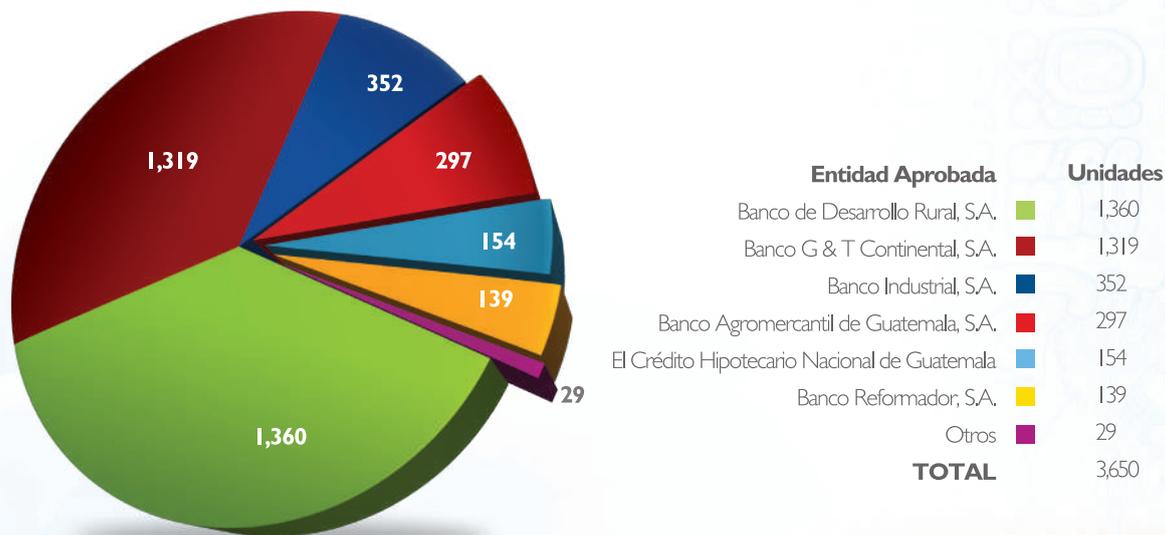
Entidad Aprobada	Monto	Estructura
Banco G & T Continental, S.A.	Q2,372,717,732.45	34.35%
Banco de Desarrollo Rural, S.A.	Q1,931,882,026.99	27.97%
Banco Industrial, S.A.	Q1,197,956,494.17	17.34%
Banco Agromercantil de Guatemala, S.A.	Q 593,678,600.19	8.59%
Banco Reformador, S.A.	Q 397,475,060.82	5.75%
El Crédito Hipotecario Nacional de Guatemala	Q 221,895,520.72	3.21%
Otras	Q 192,241,315.19	2.78%
<b>TOTAL</b>	<b>Q 6,907,846,750.53</b>	<b>100.00%</b>





# SEGUROS EMITIDOS POR ENTIDAD APROBADA

Año 2012





# SEGUROS EMITIDOS POR PROYECTO HABITACIONAL

Año 2012

Nombre del Proyecto	Unidades	Nombre del Proyecto	Unidades
Arazola Country Club	172	Condominio Prados de las Villas	44
Vivienda Aislada	160	Condominio Altos del Encinal II, Quinta Los Encinos II	43
Residenciales Llano Alto	141	Condominio Hacienda de las Flores (Cluster A-5)	43
Alamedas de Santa Rita (Sector 2)	138	Puerta de Hierro/Portal de San Isidro II	41
La Toscana Condominio	107	Terrazas de Villaflores	41
Residencial Los Planes de Bárcenas Sector 4 (Encinos)	100	Prados de San Cristóbal	37
Prados de Castilla (Fase I)	85	Condominio Jardines del Carmen	36
Condado San Nicolás II	84	Condominio Mirador San Cristóbal II, Sector III	36
Condominio El Refugio de San Rafael 2	78	Jardines de Verona, Ciudad Santa Clara	36
Alameda del Conacaste	77	Pinares del Norte	35
Condominio Peñon de San Angel Dos (II)	77	Res. Los Planes de Bárcenas (Ampliación S. Los Eucaliptos S-12)	35
Jardines del Carmen 2 (Edificios)	70	Apartamentos La Floresta (Apartamentos Ele de la Floresta)	32
Condominio Prados de San José, Sector Valle de los Sauces	69	Condominio Alameda San Isidro	32
Condominio El Manantial de San Rafael	62	Condominio Jardines de Arazola	32
Condominio Fuentes del Valle Norte	62	Condominio Lomas de San José	31
Valle del Norte	61	Residencial Pinos de lo Alto (Primera Fase)	31
Condominio Residenciales Colinas del Norte	58	La Tierra Prometida	30
Jardines de San Cristóbal	58	Condominio Torres Petapa II	29
Residencial Los Olivos Sector II	55	Condominio Hacienda San Cristóbal	27
El Refugio de San Rafael	54	Alamedas de Santo Domingo	26
Condominio Bosques de San José	46	Condominio Los Amates de Condado El Carmen	26
Jardines del Carmen 2	46	Residenciales El Quetzal	26
Viña del Sur Condominios Fase III	45	Otros	996



# SEGUROS DE HIPOTECA EMITIDOS Y RECLAMOS DE SEGUROS PAGADOS

UNIDADES Y MILES DE QUETZALES

Año	Seguros Emitidos		Reclamos de Seguros		Relación Porcentual *	
	UNIDADES	MONTO	UNIDADES	MONTO	UNIDADES	MONTO
TOTAL	80,105	10,426,702.90	3,597	701,719.0	4.49	6.73
2012	3,650	1,476,639.88	469	153,814.1	12.85	10.42
2011	3,075	1,072,364.92	423	117,053.1	13.76	10.92
2010	3,046	1,060,413.87	407	107,040.3	13.36	10.09
2009	3,385	1,054,289.80	336	77,624.3	9.93	7.36
2008	4,206	1,162,348.20	186	37,369.1	4.42	3.21
2007	4,510	1,083,756.50	164	33,236.3	3.64	3.07
2006	4,203	960,371.50	161	31,459.1	3.83	3.28
2005	3,456	629,223.60	102	23,297.6	2.95	3.70
2004	4,000	640,608.00	211	38,809.0	5.28	6.06
2003	3,713	546,110.50	108	20,276.8	2.91	3.71
2002	2,739	420,122.60	112	21,034.8	4.09	5.01
2001	2,237	347,710.50	81	14,500.0	3.62	4.17
2000	2,563	392,756.50	58	9,013.9	2.26	2.30
1999	3,500	463,976.30	17	2,587.1	0.49	0.56
1998	3,008	357,376.30	2	253.7	0.07	0.07
1997	2,034	236,913.60	0	0.0	0.00	0.00
1996	1,716	169,130.50	0	0.0	0.00	0.00
1995	1,425	124,736.00	0	0.0	0.00	0.00
1994	552	40,942.90	0	0.0	0.00	0.00
1993	502	30,476.10	0	0.0	0.00	0.00
1992	636	25,055.40	2	35.1	0.31	0.14
1991	628	18,568.40	2	44.5	0.32	0.24

\* Reclamos de Seguros en relación a Seguros Emitidos



## SEGUROS DE HIPOTECA EMITIDOS Y RECLAMOS DE SEGUROS PAGADOS

UNIDADES Y MILES DE QUETZALES

Año	Seguros Emitidos		Reclamos de Seguros		Relación Porcentual*	
	UNIDADES	MONTO	UNIDADES	MONTO	UNIDADES	MONTO
1990	713	20,467.30	2	103.0	0.28	0.50
1989	508	14,802.80	2	78.4	0.39	0.53
1988	474	13,349.30	25	716.5	5.27	5.37
1987	416	9,302.30	25	813.7	6.01	8.75
1986	792	17,240.80	89	2,763.6	11.24	16.03
1985	1,238	27,043.70	115	3,343.3	9.29	12.36
1984	1,420	31,011.00	44	1,268.5	3.10	4.09
1983	1,454	33,131.30	23	678.8	1.58	2.05
1982	1,511	36,383.20	8	215.6	0.53	0.59
1981	1,304	31,538.90	0	0.0	0.00	0.00
1980	1,181	27,094.90	2	12.2	0.17	0.05
1979	885	16,075.10	4	27.5	0.45	0.17
1978	418	6,987.60	0	0.0	0.00	0.00
1977	371	5,131.10	0	0.0	0.00	0.00
1976	300	3,943.00	5	58.1	1.67	1.47
1975	502	5,328.00	15	129.9	2.99	2.44
1974	691	4,762.20	29	283.4	4.20	5.95
1973	639	4,441.80	38	337.5	5.95	7.60
1972	1,155	7,212.90	42	407.1	3.64	5.64
1971	654	4,588.00	85	855.1	13.00	18.64
1970	461	3,930.70	75	715.3	16.27	18.20
1969	729	6,074.40	58	775.9	7.96	12.77
1968	724	6,168.90	56	553.0	7.73	8.96
1967	729	6,170.00	11	106.4	1.51	1.72
1966	630	5,736.20	3	27.4	0.48	0.48
1965	642	6,023.80	0	0.0	0.00	0.00
1964	527	3,406.70	0	0.0	0.00	0.00
1963	250	1,569.80	0	0.0	0.00	0.00
1962	3	29.30	0	0.0	0.00	0.00



# ENTIDADES APROBADAS

- 1 BANCO G & T CONTINENTAL, S.A.
- 2 BANCO DE DESARROLLO RURAL, S.A.
- 3 BANCO INDUSTRIAL, S.A.
- 4 BANCO AGROMERCANTIL DE GUATEMALA, S.A.
- 5 BANCO REFORMADOR, S.A.
- 6 BANCO CITIBANK DE GUATEMALA, S.A.
- 7 EL CRÉDITO HIPOTECARIO NACIONAL DE GUATEMALA
- 8 BANCO DE LOS TRABAJADORES
- 9 CREDICORP, S.A.
- 10 VIVIBANCO
- 11 MULTICAJA, S.A.
- 12 TRENTO, S.A.
- 13 FINANCIERA SAN MIGUEL, S.A.
- 14 BANCO PROMERICA, S.A.
- 15 FINANCIERA GUATEMALTECA, S.A.
- 16 BANCO AMERICANO, S.A.
- 17 BANCO INTERNACIONAL, S.A.
- 18 BANCO DE AMERICA CENTRAL, S.A.
- 19 FINANCIERA CONSOLIDADA, S.A.
- 20 BANCO INMOBILIARIO, S.A.
- 21 INVERSIONES Y DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.A.





# 2012

## GESTIÓN PROYECTOS Y VIVIENDA





Durante 2012 se realizaron 13,901 inspecciones que representa un incremento del 10% en relación a las realizadas en 2011.

## INSPECCIONES REGLAMENTARIAS



# INSPECCIONES REGLAMENTARIAS

## Unidades Habitacionales

TRIMESTRE	PRIMERA	SEGUNDA	TERCERA	TOTAL
1	1,001	1,533	745	3,279
2	946	1,645	904	3,495
3	1,054	1,717	941	3,712
4	987	1,448	980	3,415
TOTAL	3,988	6,343	3,570	13,901

Las inspecciones reglamentarias se realizan en los siguientes elementos: cimientos, losas y acabados finales; a través de ellas se verifica que el constructor cumpla con lo establecido en los planos y documentos aprobados.



# PROYECTOS DECLARADOS ELEGIBLES

Son aquellos proyectos que cumplen con los requisitos que se establecen en las Normas de Planificación y Construcción del FHA, así como todos los Reglamentos y Normas Municipales vigentes.

En 2012, se declararon elegibles 22 proyectos, que representan un aumento del 37% con respecto al año anterior.





# PROYECTOS DECLARADOS ELEGIBLES

Proyecto	Viviendas	Resolución JD	Promotor
Torres Villa Linda	 48	0036-2012	Ingenieria Vertical, S.A.
Jardines de Filadelfia/Encinos del Zapote	 43	0070-2012	Desarrollos Palo Blanco, S.A.
Prados de San José Sector Valle de los Almendros	 98	0100-2012	Desarrollos San José, S.A.
Prados de San José Sector Santa Cruz del Valle	 95	0103-2012	Procesadora de Flora, S.A.
El Prado de Linda Vista	 237	0139-2012	El Prado de Linda Vista, S.A.
Prados de San José Sector Hortensias	 85	0151-2012	Desarrollos San José, S.A.
Villas Fiorentina	 49	0153-2012	Desarrollos San Miguel, S.A.
Condominio Residenciales Colinas del Norte	 245	0163-2012	Promotora y Desarrolladora Del Norte, S. A.
Condominio El Refugio de San Rafael 2	 200	0189-2012	Desarrollos HDF, S. A
Condominio Hacienda de las Flores, Cluster A-4	 158	0237-2012	Obras Arquitectónicas, S. A.



## PROYECTOS DECLARADOS ELEGIBLES

Proyecto	Viviendas	Resolución JD	Promotor
Condominio Villa Santorini	111	0249-2012	Desarrollos San José, S.A.
Prados de San José Sector Azahares	222	0289-2012	Inversiones y Servicios Mercantiles, S. A.
Terra Alta	115	0307-2012	Constructora Departamental, S. A.
Condominio Altos de las Villas (Fase I)	134	0342-2012	El Tuluja, S. A.
Bosques del Tuluja	89	0383-2012	Inmobiliaria Triángulo, S. A.
Condominio Paseo de Santa Marta	68	0391-2012	Urbanizadores y Constructores Asociados, S. A. URCASA y
Condominio Vistas de Santo Tomás	202	0474-2012	CVICA, S. A
Condominio Villas Campestre Dos	83	0484-2012	Villas Campestre Dos, S. A.
Lotificación Aranjuez	129	0505-2012	Desarrollos LSC, S. A.
Condominio Villas del Refugio	123	0519-2012	Promotora y Desarrolladora del Norte, S. A.
Villa Vermont II	25	0591-2012	Desarrollos Tierra Fría, S. A
Condominio Villas del Caribe	207	0599-2012	Compañía Constructora de Desarrollo y Ambiente, S. A.



# UNIDADES HABITACIONALES

Por Municipio



Municipio	Unidades
Guatemala	578
Palencia	245
Fraijanes	212
Villa Nueva	395
Villa Canales	200
Santa Catarina Pínula	25
San José Pinula	500
Chinautla	134
<b>TOTAL</b>	<b>2,289</b>





# 2012

## GESTIÓN FINANCIERA





# ESTADO DE RESULTADOS

Del 01 de Enero al 31 de Diciembre de 2012

CIFRAS EN QUETZALES

## CONDENSADO

Revisado por Auditoría Externa y Auditoría Interna del FHA

### PRODUCTOS DE OPERACIÓN

EMISIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE SEGUROS	82,612,821.06
ADJUDICACIÓN DE INMUEBLES EN PAGO DE SEGURO DE HIPOTECA	153,853,341.74
VENTA DE INMUEBLES ADJUDICADOS	5,634,787.95
RECTIFICACIÓN A ESTIMACIONES DE LA OPERACIÓN DE SEGURO DE HIPOTECA	4,851,759.33

**246,952,710.08**

### GASTOS DE OPERACIÓN

PAGO DE SEGUROS	153,853,341.74
PÉRDIDA EN DERECHOS SOBRE INMUEBLES POR RECLAMOS APROBADOS	9,313,991.23
PÉRDIDA EN INMUEBLES ADJUDICADOS	7,915,363.52
PÉRDIDA EN VENTA Y ADMINISTRACIÓN DE INMUEBLES ADJUDICADOS	20,990,678.75

**192,073,375.24**

### MARGEN OPERACIONAL BRUTO DEL SEGURO

**54,879,334.84**

### GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

SUELDOS	8,478,543.31
PRESTACIONES LABORALES	9,751,012.91
DIETAS Y GASTOS DE REPRESENTACIÓN	710,786.67
VIÁTICOS	13,035.00
HONORARIOS PROFESIONALES	2,056,618.15
SERVICIOS GENERALES	3,847,294.17
MATERIALES Y SUMINISTROS	1,095,374.14
CUOTAS INSTITUCIONALES	648,339.12
ATENCIÓNES SOCIALES	415,732.92
DEPRECIACIONES	1,521,309.33
AMORTIZACIONES	85,540.70

**28,623,586.42**

### MARGEN OPERACIONAL NETO DEL SEGURO

**26,255,748.42**

# ESTADO DE RESULTADOS

Del 01 de Enero al 31 de Diciembre de 2012

CONDENSADO

47

## PRODUCTOS FINANCIEROS

INTERESES

29,294,695.39

29,294,695.39

## MARGEN FINANCIERO NETO

29,294,695.39

## MARGEN OPERACIONAL Y FINANCIERO NETO DEL SEGURO

### PRODUCTOS Y GASTOS EXTRAORDINARIOS

#### PRODUCTOS EXTRAORDINARIOS

DONACIONES

5.00

SOBRANTES DE CAJA

154.00

OTROS

651,200.56

651,359.56

#### GASTOS EXTRAORDINARIOS

VARIACIÓN EN TIPO DE CAMBIO

15,053.09

OTROS

832.52

15,885.61

### PRODUCTOS Y GASTOS DE EJERCICIOS ANTERIORES

PRODUCTOS DE EJERCICIOS ANTERIORES

84,100.94

GASTOS DE EJERCICIOS ANTERIORES

334,767.47

RESULTADO DE INGRESOS Y EGRESOS

(250,656.53)

55,935,261.23



# BALANCE GENERAL

Al 31 de Diciembre de 2012

**CONDENSADO**

Revisado por Auditoría Externa y Auditoría Interna del FHA

Los saldos en moneda extranjera están valuados al tipo de cambio de referencia de Q.7.90230 por US\$1.00, publicado por el Banco de Guatemala, vigente el 31 de Diciembre de 2012.

\* En el grupo de Disponibilidades, la cuenta Bancos incluye las inversiones en Depósitos a Plazo.

CIFRAS EN QUETZALES

ACTIVO	TOTAL	MONEDA NACIONAL	MONEDA EXTRANJERA
<b>DISPONIBILIDADES</b>	<b>380,895,800.88</b>		
CAJA		14,100.00	
BANCOS		378,666,874.98	2,214,825.90
<b>INVERSIONES</b>	<b>26,000,000.00</b>		
EN TÍTULOS-VALORES PARA SU VENCIMIENTO		26,000,000.00	
<b>CUENTAS POR COBRAR</b>	<b>1,516,970.68</b>		
PRIMAS DE SEGURO DE HIPOTECA POR COBRAR		2,374.91	
INTERESES POR COBRAR		1,317,314.12	
DEUDORES VARIOS		110,827.65	
CUENTAS POR LIQUIDAR		86,454.00	
<b>DERECHOS SOBRE INMUEBLES POR RECLAMOS APROBADOS E INMUEBLES ADJUDICADOS</b>	<b>353,248,908.18</b>		
DERECHOS SOBRE INMUEBLES POR RECLAMOS APROBADOS		271,013,798.79	1,543,180.85
(-) Estimación por Pérdida en Derechos por Reclamos Aprobados		(18,191,944.53)	(41,055.12)
INMUEBLES ADJUDICADOS		99,854,658.85	
(-) Estimación por Pérdida en Inmuebles Adjudicados		(7,695,230.66)	
INMUEBLES VENDIDOS Y ESCRITURADOS PENDIENTES DE COBRO		6,765,500.00	
<b>INMUEBLES Y MUEBLES</b>	<b>20,976,072.93</b>		
INMUEBLES		23,672,387.42	
(-) Depreciaciones Acumuladas sobre Inmuebles		(5,571,705.20)	
MUEBLES		10,871,357.42	
(-) Depreciaciones Acumuladas sobre Muebles		(7,995,966.71)	
<b>OTROS ACTIVOS</b>	<b>23,469.32</b>		
ACTIVOS DIVERSOS		23,469.32	
<b>CARGOS DIFERIDOS</b>	<b>503,551.29</b>		
GASTOS ANTICIPADOS		486,795.79	
GASTOS POR AMORTIZAR		34,510.50	
(-) Amortizaciones Acumuladas		(17,755.00)	
<b>SUMA DEL ACTIVO</b>	<b>783,164,773.28</b>		



49

	TOTAL	MONEDA NACIONAL	MONEDA EXTRANJERA
<b>PASIVO, OTRAS CUENTAS ACREEDORAS Y CAPITAL</b>			
<b>CUENTAS POR PAGAR</b>	<b>6,951,951.51</b>		
OBLIGACIONES INMEDIATAS		2,394,831.99	
ACREEDORES VARIOS		3,868,665.39	
RETENCIONES POR PAGAR		688,454.13	
<b>OBLIGACIONES POR INMUEBLES PENDIENTES DE ADJUDICAR</b>	<b>272,514,902.15</b>		
RECLAMOS APROBADOS POR PAGAR		271,013,798.79	1,501,103.36
<b>PROVISIONES</b>	<b>12,502,766.57</b>		
LABORALES		12,502,766.57	
<b>CRÉDITOS DIFERIDOS</b>	<b>39,399,770.72</b>		
PRODUCTOS PERCIBIDOS NO DEVENGADOS		39,399,770.72	
<b>SUMA EL PASIVO</b>	<b>331,369,390.95</b>		
<b>UTILIDADES DIFERIDAS</b>	<b>1,188,572.64</b>		
PRIMAS DE SEGURO DE HIPOTECA DEVENGADAS NO PERCIBIDOS		2,374.91	
INTERESES DEVENGADOS NO PERCIBIDOS		492,766.19	
DEUDORES VARIOS		87,259.98	
GANANCIA NO REALIZADA EN VENTAS DE INMUEBLES ADJUDICADOS		606,171.56	
<b>CAPITAL CONTABLE</b>	<b>450,606,809.69</b>		
CAPITAL APORTADO		900,000.00	
RESERVAS DE CAPITAL		378,473,568.71	
REVALUACIÓN DE INMUEBLES		15,297,979.75	
RESULTADOS DEL EJERCICIO (+) (-)		55,935,261.23	
<b>SUMA PASIVO, OTRAS CUENTAS ACREEDORAS Y CAPITAL</b>	<b>783,164,773.28</b>		
<b>CUENTAS DE ORDEN</b>			
RESPONSABILIDAD POR SEGUROS	8,197,872,860.25		
PÓLIZAS DE SEGUROS	146,569,311.49		
NOTAS DE COBRO A ENTIDADES APROBADAS	151,331.75		
OTRAS CUENTAS DE ORDEN	24,990,899.51		
Suma Cuentas de Orden	<b>8,369,584,403.00</b>		
<b>CUENTAS DE REGISTRO</b>			
CUENTAS DE REGISTRO	13,187.00		
Suma Cuentas de Registro	<b>13,187.00</b>		

# BALANCE GENERAL

Al 31 de Diciembre de 2012



# CAPITAL CONTABLE

El Capital Contable incrementó 14% al finalizar el año 2012, en comparación al año anterior.



MILLONES Q.



