

MEMORIA DE LABORES 2017





INDICE 2017

03	Carta del Gerente	
04	Junta Directiva	
05	Funcionarios	
06	¿Qué es FHA?	
07	Misión	
07	Visión	
07	Política de Calidad	
08	Nuestros Valores	
09	Plan Estratégico	
	Gestión Administrativa 2017	
12	Seguro de Desgravamen	42
12	Calificación AA+ Fitch Ratings	43
13	Manual de Créditos	44
13	Economía Informal	45
14	Inducción a Entidades Aprobadas y Desarrolladores de vivienda	48
14	Seminarios Mensuales	50
15	Casos Propios	52
15	Capacitación a personal	54
16	Participación en Eventos	55
18	Galardón de Oro 2017	56
	Gestión Operativa 2017	
	Emisión de Resguardos de Asegurabilidad Unidades	24
	Emisión de Resguardos de Asegurabilidad Millones	25
	Emisión de Seguros de Hipoteca Unidades	26
	Emisión de Seguros de Hipoteca Millones	27
	Pago por Reclamos de Seguros de Hipoteca Unidades	28
	Pago por Reclamos de Seguros de Hipoteca Millones	29
	Venta de Casos Propios Unidades	30
	Venta de Casos Propios Millones	31
	Apoyo a Familias con créditos en Mora Unidades	32
	Apoyo a Familias con Créditos en Mora Millones	33
	Cartera Asegurada Acumulada por Entidad Aprobada	34
	SalDOS de Cartera Asegurada Acumulada por Entidad Aprobada	35
	Entidad Aprobada con mayor número de Seguros Emitidos	36
	Proyectos Habitacionales con Seguros Emitidos	37
	Seguros de Hipoteca Reclamos de Seguros Pagado y su relación porcentual	39
	Gestión Proyectos y Vivienda 2017	
	Inspecciones Reglamentarias	42
	Inspecciones Reglamentarias por Trimestre	43
	Proyectos Declarados Elegibles Unidades	44
	Proyectos Declarados Elegibles Unidades Habitacionales	45
	Gestión Financiera 2017	
	Estado de Resultados 2017	50
	Balance General 2017	52
	Auditoría Externa	54
	Capital Contable	55
	Anexo: Entidades Aprobadas	56
	Agradecimiento	57



Es un agrado para mí, el poder dirigirme a ustedes, con la finalidad de presentar la Memoria Anual de Labores que corresponde al año 2017, en la cual se detallan los resultados más significativos para la Institución, así como la descripción de las diversas actividades desarrolladas para el cumplimiento de los objetivos propuestos, los cuales son el resultado de la ardua labor que realiza el equipo FHA.

La misión y visión de la Institución es la base que utiliza la Administración del FHA para determinar sus objetivos, siendo el principal enfoque como se ha mencionado en otras oportunidades, la búsqueda de opciones en el sector vivienda que sean un apoyo a los diferentes nichos de mercado que desean comprar casa propia.

CARTA DEL GERENTE

Hoy en día el marketing digital es el mecanismo idóneo para llegar a todo usuario final y el FHA sabe que la mejor forma de ponerlo en práctica, es desarrollando herramientas que apoyen a todos los actores del sistema, tal es el caso del sitio web Casa Nueva FHA, plataforma que se utiliza para que los desarrolladores y promotores de vivienda cuenten con una comercialización efectiva a través de canales que permitan informar a las familias guatemaltecas sobre la oferta habitacional y a la vez se brinda una gama de opciones a todas las personas que están en la búsqueda de una vivienda que se adapte a sus necesidades.

Derivado a lo anterior, es interesante dar a conocer que en el 2017 aproximadamente 76 proyectos se promocionaron en dicho

sitio web, captando más de 852 potenciales clientes promedio al mes, debido al éxito obtenido se dio inicio al desarrollo de otro sitio Web que estará enfocado específicamente en la promoción de activos extraordinarios del FHA, el cual será otro instrumento versátil que permitirá la automatización de diversos procesos y brindará otra opción a la demanda para comprar casa.

La eficiente labor de la Junta Directiva en conjunto con la Administración del Instituto, hicieron posible que se ejecutaran las metas previstas para el año en ejercicio, por lo que se espera que para el año 2018 los resultados tengan un crecimiento significativo.

Finalmente, quiero dar un especial agradecimiento a todos los actores que conforman el sistema, a las Entidades Aprobadas que facilitan, haciendo mención a la Junta Directiva por su eficacia en las directrices dadas, a las Entidades Aprobadas que facilitan las condiciones crediticias para la adquisición de vivienda, a los Desarrolladores de Proyectos que aportan en la reducción del déficit habitacional del país, a las familias que adquirieron su vivienda a través del Sistema FHA y por último pero no menos importante a los colaboradores que con orgullo conforman la familia FHA por ser parte esencial del éxito de la Institución.

Atentamente,

Daniel López Cordón





JUNTA DIRECTIVA

Sr. Carlos Eduardo Tabush Pascual

Presidente

Sr. Juan Carlos Salazar Hegel *(Hasta el 26 de octubre de 2017)*
Director Titular Organismo Ejecutivo

Ing. Edgar Fernando Paiz Maselli
Director Titular Cámara Guatemalteca de la Construcción

Ing. Efraín Estuardo Caballeros López
Director Titular Entidades Aprobadas

Ing. Luis Rolando Lara Grojec
Director Titular Junta Monetaria

Lic. Rubén Darío González Reyes
Director Suplente Organismo Ejecutivo

Sr. Juan Pablo Estrada Domínguez
Director Suplente Cámara Guatemalteca de la Construcción

Licda. Carol Lucrecia Garza Álvarez de Martínez
Director Suplente Entidades Aprobadas

ADMINISTRACIÓN

Arq. Héctor Daniel López Cordón
Lic. Marco Antonio Mejía Villatoro
Ing. Erwin Orlando Quintanilla Contreras

Gerente
Subgerente de Operaciones
Subgerente de Proyectos y Viviendas

FUNCIÓNARIOS

Arq. Héctor Daniel López Cordón
Gerente

Ing. Erwin Orlando Quintanilla Contreras
Subgerente de Proyectos y Vivienda

Lic. Marco Antonio Mejía Villatoro
Subgerente de Operaciones

Lic. Oscar Humberto Flores Villatoro
Auditor Interno

Licda. Silvia Liliana Castillo Martínez
(Hasta el 14 de diciembre de 2016)
Asesor Jurídico

Lic. Luis Miguel Samaniego Duarte
(A partir del 4 de julio de 2017)
Asesor Jurídico

Lic. Jorge Mario Escalante Martínez
(Hasta el 17 de agosto de 2017)
Jefe Departamento de Mercadeo Estratégico

Lic. Saúl Alberto Pereira Puac
Jefe Departamento de Informática

Licda. Blanca Alicia Sian Ruiz
Jefe Departamento de Análisis de Créditos

Lic. Enrique Véliz Linares
Jefe Departamento de Emisión de Seguros de Hipoteca

Licda. Claudia Isabel Ventura Sánchez
Jefe Departamento de Recursos Humanos

Lic. Julio Estuardo Gil Búrbano
Jefe Departamento de Contabilidad

Lic. Eliseo Antonio Salguero Guzmán
Jefe Departamento de Riesgos

Arq. Sergio Estuardo Arroyo Ortíz
(Hasta el 18 de julio de 2017)
Jefe Departamento de Análisis Inmobiliario

Arq. José Antonio Jáuregui García
(A partir del 25 de agosto de 2017)
Jefe Interino Departamento de Análisis Inmobiliario

Arq. José Antonio Jáuregui García
(Hasta el 24 de agosto de 2017)
Jefe Departamento de Inspecciones

Ing. Freddy Paolo Gómez Sagastume
(A partir del 8 de agosto de 2017)
Jefe Interino Departamento de Inspecciones

Sr. Nicolás De León
Jefe Departamento de Seguro de Desgravamen

Ing. Jorge Emerson Gracián
Villatoro Recinos
Jefe Departamento de Casos Propios

Licda. Claudia Teresa Argueta Ramírez
(Del 01 de marzo de 2017 hasta el 13 de agosto
de 2017)
Secretaria Junta Directiva



¿QUÉ ES FHA?



El Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas -FHA-, es una Institución estatal descentralizada, 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.

El Sistema FHA, está formado por los Desarrolladores de Vivienda, que construyen y venden los proyectos habitacionales,

las Entidades Aprobadas (*Bancos y Entidades especializadas en administrar hipotecas*), que otorgan los créditos para la compra de vivienda en las mejores condiciones financieras y son los responsables de administrar la hipoteca, las familias guatemaltecas quienes buscan hacer realidad su sueño de tener vivienda propia y el FHA, que facilita el acceso al crédito para las familias a través de los bancos y otras entidades.

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, con recurso humano competente y comprometido, con procesos eficientes enfocados en la mejora continua para garantizar la satisfacción de nuestros clientes de acuerdo a nuestra normativa.



NUESTROS 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.

La **Junta Directiva conjuntamente** con la Administración de la Institución, han ejecutado de manera ejemplar lo establecido en el Plan Estratégico FHA 2013-2017, fortaleciendo a través de su conocimiento y experiencia la funcionalidad del sistema, enfocándose a su vez en los ejes estratégicos que se direccionan al cumplimiento de la misión del FHA “Contribuir a que las familias guatemaltecas adquieran vivienda digna”.

El objetivo primordial del Plan Estratégico del FHA, es incrementar de manera significativa y sostenida el número de seguros de hipoteca tomando en cuenta la versatilidad del mercado, es por ello, que el análisis de factores internos y externos son esenciales para determinar cambios específicos y en el 2017 se destacó el planeamiento desde una macro perspectiva en los siguientes factores:

- Expansión del mercado con énfasis en vivienda de interés social.
- Divulgación de las ventajas del FHA para lograr su adecuado posicionamiento.
- Desarrollo y ejecución de estudios de mercado con la finalidad de conocer las necesidades, gustos y preferencias de la demanda, en especial de los nichos de mercado C- y D+.
- Adecuado manejo de riesgo, fortaleciéndose con la implementación del Departamento de Riesgos.
- Cumplimiento del Plan Operativo Anual.



PLAN ESTRÁTEGICO





GESTIÓN
ADMINISTRATIVA

SEGURO DE DESGRAVAMEN

Una de las principales razones por las que las familias guatemaltecas no toman la decisión de comprar vivienda, es el temor a perderla y uno de los problemas económicos en el país es la pérdida de empleo, razón por la cual el Seguro de Desgravamen ha brindado esa seguridad que necesitan los núcleos familiares para hacer realidad la mejor inversión de su vida.

Para el 2017 se emitieron 3,394 Seguros de Desgravamen por un monto de Q. 1, 545 millones y se espera que para el año 2018 este número se incremente.

A continuación, se presentan los resultados de los reclamos atendidos en sus diferentes coberturas:

Por Ausencia Involuntaria y Temporal de Generación de Ingresos (Pérdida de Empleo): El FHA cubre hasta 6 cuotas mensuales en pago directo a la Institución Financiera que otorgó el préstamo, al momento que algún miembro del núcleo familiar asegurado pierda su fuente total o parcial de ingresos. En el 2017, se vieron beneficiadas con esta cobertura 193 familias.

“EL SEGURO DE DESGRAVAMEN HA BRINDADO SEGURIDAD QUE NECESITAN LOS NÚCLEOS FAMILIARES PARA HACER REALIDAD LA MEJOR INVERSIÓN DE SU VIDA”

Por Fallecimiento o Invalidez: En el mismo período se pagaron 17 reclamos del seguro por esta cobertura, proporcionando a las familias afectadas la oportunidad de conservar su vivienda posterior a enfrentar el difícil momento de perder un ser querido o que alguno de los deudores haya sufrido alguna desafortunada situación que le causara invalidez total y permanente.



Fitch Ratings

CALIFICACIÓN AA+ FITCH RATINGS

Por séptimo año consecutivo, La prestigiosa entidad internacional Fitch Ratings otorgó al FHA la calificación de riesgo AA+ con perspectiva estable, calificación que reconoce la solidez y rentabilidad de sus operaciones, así como la eficacia en las obligaciones adquiridas reflejando un alto nivel de liquidez para continuar con su labor en pro del desarrollo del sector vivienda del país.

El afirmar año con año esta calificación, demuestra que la Institución cuenta con un patrimonio firme, lo cual brinda la confianza a todas las Entidades Aprobadas para formar parte de este noble sistema y a la vez se da el apoyo que todo guatemalteco busca para la adquisición de vivienda con las mejores condiciones crediticias del mercado.

MANUAL DE CRÉDITOS

El Manual de Créditos de FHA cumple dos funciones, la primera es contar con los mecanismos de crédito idóneos para apoyar a la mayor parte de familias guatemaltecas a través de un sistema que facilite el otorgamiento del crédito para la compra de su vivienda y la segunda es minimizar el riesgo que conlleva el incumplimiento en el pago del préstamo.

Para el 2017, no se presenta ninguna modificación al Manual de Normas y Procedimientos para el Análisis de Riesgo por el Aseguramiento de Créditos Hipotecarios, y la razón es porque se observa una gran aceptación en los últimos cambios efectuados en el 2016, específicamente en el incremento de emisión de Resguardos de Asegurabilidad tal y como se analiza más adelante.

A continuación se detalla una breve reseña de las últimas modificaciones realizadas:

Calificación máxima permitida.

Se amplió de 37% a 40% la relación cuota ingreso en la calificación para quienes residan en Guatemala, de esta forma se facilitará la aprobación de los núcleos familiares que deseen adquirir vivienda.

Calificación máxima permitida y resguardo para solicitantes guatemaltecos en el extranjero.

Se amplió de 32% a 35% la relación cuota ingreso en la calificación para quienes residan en el Extranjero con Estatus migratorio irregular y de un 85% a un 90% el Resguardo de Asegurabilidad.

Incremento de la edad de los solicitantes

Se incrementó la edad de los solicitantes de 65 a 70 años, para ser sujetos de crédito, tomando en consideración que la obligación hipotecaria se extinguirá cuando el solicitante cumpla 75 años de edad.



ECONOMÍA INFORMAL

Para dar la oportunidad a las familias cuya fuente de ingresos proviene de la Economía Informal se incluyó la calificación de algunos aspectos cualitativos tales como:

Solvencia Moral

Historial de Ahorro de 6 meses anteriores a la solicitud de resguardo.

Referencia de proveedores

Nuevas políticas para atender a guatemaltecos residentes en Guatemala, con ingresos complementarios por remesas.

Con el fin de apoyar a los guatemaltecos que tienen ingresos complementarios por remesas, se establecieron nuevas políticas para el análisis de crédito:

Se incrementó el plazo del crédito de 15 años a 25 años dependiendo la edad del solicitante.

Se amplió del 90% al 95% de resguardo en casos proyectados.

Se tomarán en cuenta el 50% promedio de remesas recibidas en los últimos 6 meses, anteriormente era el 40%.

Se estandarizó el porcentaje de resguardo para viviendas proyectadas al 95% y para viviendas aisladas al 90%.



INDUCCIÓN

A ENTIDADES APROBADAS Y DESARROLLADORES DE VIVIENDA

Los **Desarrolladores de Proyectos habitacionales** y las **Entidades Aprobadas**, forman parte del equipo FHA, siendo responsabilidad de la Institución el velar por que cada uno de estos actores estén debidamente asesorados y que a la vez se fortalezcan las relaciones a través de un apoyo incondicional, facilitando la automatización de procesos y actualizando su conocimiento.

En el año 2017 se gestionaron charlas introductorias y dentro de los temas a desarrollar se pueden mencionar:

- Gestión Administrativa
- Gestión de Expedientes
- Inspecciones
- Análisis de Crédito
- Reclamos y Liquidaciones
- Emisión de Seguros de Hipoteca
- Pago de Primas y Abonos a Capital
- Reestructuración de la Deuda
- Proceso del Seguro de Desgravamen
- Aspectos legales del Sistema de Hipotecas Aseguradas

SEMINARIOS MENSUALES

El FHA se esfuerza para que todos los actores que conforman el sistema, brinden una excelente asesoría a través del conocimiento y la comunicación asertiva, esto lo logra a través de la capacitación constante y es por ello que se continúan realizando seminarios mensuales cuyos participantes son asesores de venta de desarrolladores y promotores de proyectos elegibles por el FHA, que buscan el cierre de negocios de una manera eficaz.

Las capacitaciones son impartidas por personal del FHA que tiene la experiencia y el profesionalismo necesario para compartir su conocimiento, llevando a cabo talleres con casos prácticos, que hacen que el proceso sea más dinámico.

Los temas que se desarrollan son los siguientes:

- Gestión de Expedientes
- Análisis de Crédito
- Seguro de Desgravamen

En el 2017 participaron 856 asesores de venta y se espera que para el 2018 este número se incremente, tomando en cuenta que una de las estrategias del Plan de Comunicación, es el de capacitar a mayor escala.

“LAS CAPACITACIONES SON IMPARTIDAS POR PERSONAL DEL FHA QUE TIENEN LA EXPERIENCIA Y EL PROFESIONALISMO NECESARIO PARA COMPARTIR SU CONOCIMIENTO”





CASOS PROPIOS

“La Administración del Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas – FHA- resguarda el patrimonio de la entidad y procura mantener la liquidez necesaria para su funcionamiento. Como resultado, el FHA se ha consolidado como una Institución sólida y transparente que permite a las entidades financieras mantener la confianza en el Sistema y en las inversiones que realizan en vivienda, a través de los créditos hipotecarios que se otorgan a las familias que adquieren una vivienda en Guatemala.

En 2017 las estrategias se han centrado en mantener un nivel adecuado de venta de Activos Extraordinarios, de tal forma que el nivel de las ventas cubrió el 76% de los reclamos pagados. Los inmuebles tienen una buena aceptación de las familias guatemaltecas, puesto que se cuenta con diversidad de opciones. Este año se vendieron 408 viviendas en 155 diferentes proyectos ubicados en 19 municipios principalmente del Departamento de Guatemala. Así mismo, se atendieron diferentes segmentos de la población con viviendas vendidas que van desde Q75,000 hasta Q995,000, con un promedio aproximado de Q370,000.

La Administración considera de vital importancia la divulgación de la información referente a los Activos Extraordinarios. En ese sentido, los inmuebles se han promocionado principalmente en kioscos en diferentes Centros Comerciales del área metropolitana, en la página web y en las redes sociales. Se han priorizado las viviendas con más de 6 meses en el inventario, con la finalidad de minimizar gastos de mantenimiento, así como en el análisis de la estructura de precios”.

CAPACITACIÓN AL PERSONAL

El recurso más valioso para el FHA es el humano, por lo que el contar con un equipo de trabajo altamente calificado es uno de los mayores retos que tiene la Institución, razón por la cual, siempre se está en la búsqueda de detectar y desarrollar competencias que hace de los colaboradores excelentes profesionales.

La capacitación constante es el secreto para lograr un mejor rendimiento productivo y esto se logra a través

de la motivación intrínseca, que brinda al colaborador un sentimiento positivo que se traduce a “éxito”.

FHA no solo se preocupa por un aprendizaje específico, ya que considera de importancia el fomentar valores, unión y empoderamiento para que el desempeño supere al esperado.

Dentro de las capacitaciones impartidas podemos mencionar las siguientes:

- Revelación del Secreto Bancario*
- Sistemas de Prevención de Lavado de Activos y el Financiamiento del Terrorismo*
- Valuación de Bienes Inmuebles e Introducción al Catastro*
- Gestión de la Seguridad de la Información*
- Diplomado Actualización de Reformas Tributarias*
- Congreso Latinoamericano de Auditores Internos –CLAI2017-*
- Curso Ethical Hacking*
- Plan de Mercadeo 2018 y Modelo de Negocios.*
- Gestión y Dirección de Proyectos Ingeniería-Estándar PMBOK*
- Evento Technology Day Guatemala 2017*
- Introducción a la Gestión ágil de Proyectos*
- Mapeo de Procesos & Flujo Automatizado*
- Minimizando el Riesgo del Crédito*
- Reingeniería del Servicio*



PARTICIPACIÓN EN EVENTOS

El intercambio de conocimiento y el conocer las diferentes estrategias que utilizan otros países para ir un paso adelante en la lucha contra el déficit habitacional, hace que la Junta Directiva y la Administración del FHA, autoricen el participar en eventos que por su experiencia saben que serán esenciales para conocer el comportamiento del mercado de vivienda y para crear una planificación futura adaptando nuevos mecanismos de crecimiento.

En los eventos en los que se participó en el 2017, el FHA actuó como emisor y receptor de información, tal y como se detalla a continuación:

EXPOCASA

Del 23 al 25 de junio se llevó a cabo la exposición de vivienda organizada por la Cámara Guatemalteca de la Construcción, en el Expocenter de Tikal Futura, brindando a los visitantes interesados en la adquisición de vivienda, una asesoría personalizada para dar a conocer las ventajas del Sistema FHA.

En esta oportunidad se dio continuidad a la realización de encuestas para actualizar los resultados que se han venido trabajando, específicamente en torno en las necesidades del cliente con respecto a la compra de vivienda, obteniendo una muestra de 244 personas entrevistadas. Dentro de las variables que fueron sujetas de investigación se puede mencionar el perfil del comprador, ingresos versus nivel de endeudamiento, insights de inversión entre otros. Esta herramienta es de gran utilidad para generar las estrategias adecuadas para llegar a los diversos nichos de mercado.



INVUR

El Instituto de Vivienda Urbana y Rural con sede en Nicaragua, invitó al Presidente de Junta Directiva para formar parte de los expositores en el “Congreso de Financiamiento de Vivienda Social”, del 25 al 27 de abril.

El participar en estos congresos de Vivienda Social, brinda la oportunidad a la Institución de ser parte activa para el desarrollo de este tipo de oferta, que forma parte de la necesidad actual de miles de latinoamericanos.



Se recibió la invitación por parte de la Unión Interamericana para la Vivienda, para participar en el 20° Curso Interamericano de Banca Hipotecaria, el cual se llevó a cabo del 4 al 5 de mayo en las instalaciones del Hotel Holiday Inn Miami Beach-Oceanfront, en Florida, específicamente en un foro regional que hizo referencia a la banca hipotecaria, con la finalidad de establecer vínculos con otras entidades bancarias y financieras con cartera de vivienda en diversos países del continente americano.

De igual manera, UNIAPRAVI invita a personeros de la Institución a formar parte de la “Asamblea General Ordinaria”, del 12 al 17 de octubre, la cual se realizó en las instalaciones de la Asociación Bancaria y Entidades Financieras de Colombia –ASOBANCARIA–, en Bogotá Colombia, aprovechándose a su vez, a visitar el macroproyecto de vivienda de interés social, Ciudad Verde, ubicado en el municipio de Soacha, para conocer los beneficios urbanísticos y zonas verdes que albergarán un aproximado de 200, 000 habitantes, convirtiéndose a futuro en una pequeña ciudad.

EMBAJADA DE CANADÁ



Del 30 de mayo al 2 de junio, la Institución participó en la conferencia Building Lasting Change, uno de los eventos más importantes del sector construcción, organizado por el Consejo de Construcción Sostenible.



El FHA continúa su alianza con la Asociación Centroamericana de la Vivienda y en el año 2017 se asistió de forma periódica a las actividades que se han llevado a cabo en el país, en particular a las exposiciones, foros, mesas de negocio y conferencias en las que profesionales de entidades del sector inmobiliario han compartido experiencias, conocimiento y datos estadísticos para que los involucrados en el desarrollo habitacional de la región, cuenten con herramientas para comprender el comportamiento actual del mercado.

VISITA A MÉXICO

Posterior al evento sísmico ocurrido el 19 de septiembre de 2017, FHA envió a sus delegados a visitar el vecino país, con el fin de apoyar en las revisiones estructurales, conjuntamente con la Asociación Guatemalteca de Ingeniería Estructural y Sísmica (AGIES).

Esta visita a su vez fue de conveniencia para la Institución, ya que se adquirió conocimiento para continuar con la labor de promover el desarrollo de construcciones seguras y adecuadas para Guatemala.

Infonavit:

Se asistió a la “Pasantía del modelo hipotecario de los Estados Unidos Mexicanos –INFONAVIT–, del 14 al 22 de noviembre, participando en diversas actividades, cuyo propósito era dar a conocer su funcionamiento y el uso del ahorro para adquisición de vivienda.

FHA ENVIÓ A SUS DELEGADOS A VISITAR EL VECINO PAÍS, CON EL FIN DE APOYAR EN LAS REVISIONES ESTRUCTURALES, CONJUNTAMENTE CON LA AGIES.



Por tercer año consecutivo, se llevó a cabo la Feria de Vivienda FHA, evento creado para impulsar la promoción de vivienda.

Es importante mencionar que es un evento muy esperado por los Desarrolladores de urbanizaciones que promueven proyectos declarados Elegibles por FHA, ya que los resultados que obtienen al finalizar el mismo superan sus expectativas, logrando una sinergia positiva con los visitantes que buscan una oportunidad de cumplir su sueño de tener casa propia.

En esta ocasión la Feria de Vivienda FHA, contó con la participación de 24

Desarrolladores que dieron a conocer su oferta habitacional, observándose un crecimiento del 4% en comparación al año 2016.

Este evento tuvo lugar en diferentes ubicaciones durante los meses de mayo, julio y agosto, según el siguiente detalle:

- 05 al 28 de Mayo en el Centro Comercial El Frutal*
- 20 al 30 de Julio en la Plaza Simán Centro Comercial Miraflores*
- 10 al 27 de Agosto en la Plaza Max Centro Comercial Miraflores*
- 3 al 27 de Agosto en el Centro Comercial Portales*



GALARDÓN *de Oro*

Cada año el evento Galardón de Oro es uno de los más esperados para la familia FHA, ya que no solo se reconoce el esfuerzo de los diferentes actores del sistema si no que exterioriza la parte más humana que refleja la razón de ser de la Institución.

En Mayo de 2017, se llevó a cabo la XXIII entrega del Galardón de

Oro FHA, en el Centro de Convenciones del Hotel Camino Real, lugar en el que se presenció una mezcla de sentimientos, en especial al reconocer el esfuerzo de la familia guatemalteca, ya que es la historia de muchas familias día a día trabajan para cumplir su sueño de contar con un lugar propio para vivir.





ENTIDADES APROBADAS



Galardón de Oro FHA a la Entidad Aprobada con mayor cantidad de Viviendas de Interés Social, aseguradas por el Sistema FHA.

Banco de Desarrollo Rural, S. A.



Galardón de Oro FHA a la Entidad Aprobada con mayor índice de financiamiento.

Banco Industrial, S. A.



Galardón de Oro FHA a la Entidad Aprobada con mayor crecimiento en monto asegurado dentro del Sistema FHA.

Banco Industrial, S. A.

DESARROLLADORES



Galardón de Oro FHA al Desarrollador con mayor número de viviendas aseguradas a través del Sistema FHA.

Spectrum



Galardón de Oro FHA al Desarrollador con mayor cantidad de viviendas de Interés Social, aseguradas por el Sistema FHA.

Estilo Urbano



Galardón de Oro FHA al Proyecto de Vivienda Vanguardista Condado San Nicolás III, Fase Dos (II)



Galardón de Oro FHA al proyecto vanguardista en Propiedad Horizontal.

Santa María de las Charcas, Torre 2



MENCIÓN HONORÍFICA

Mención Honorífica al esfuerzo de la familia guatemalteca.

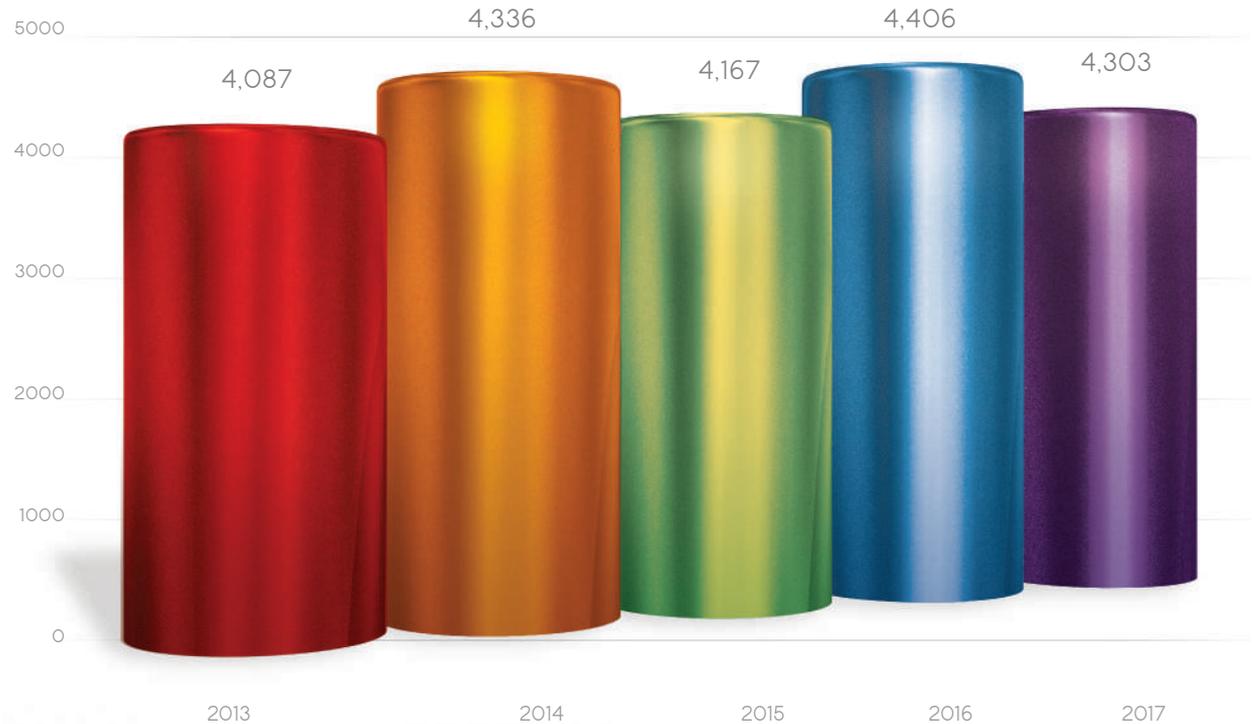
Familia Núñez Vásquez



GESTIÓN
OPERATIVA



EMISIÓN DE 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 el 2017 se emitieron 4,303 Resguardos de Asegurabilidad, por un valor de Q 2,113 millones.

EMISIÓN DE RESGUARDOS DE ASEGURABILIDAD





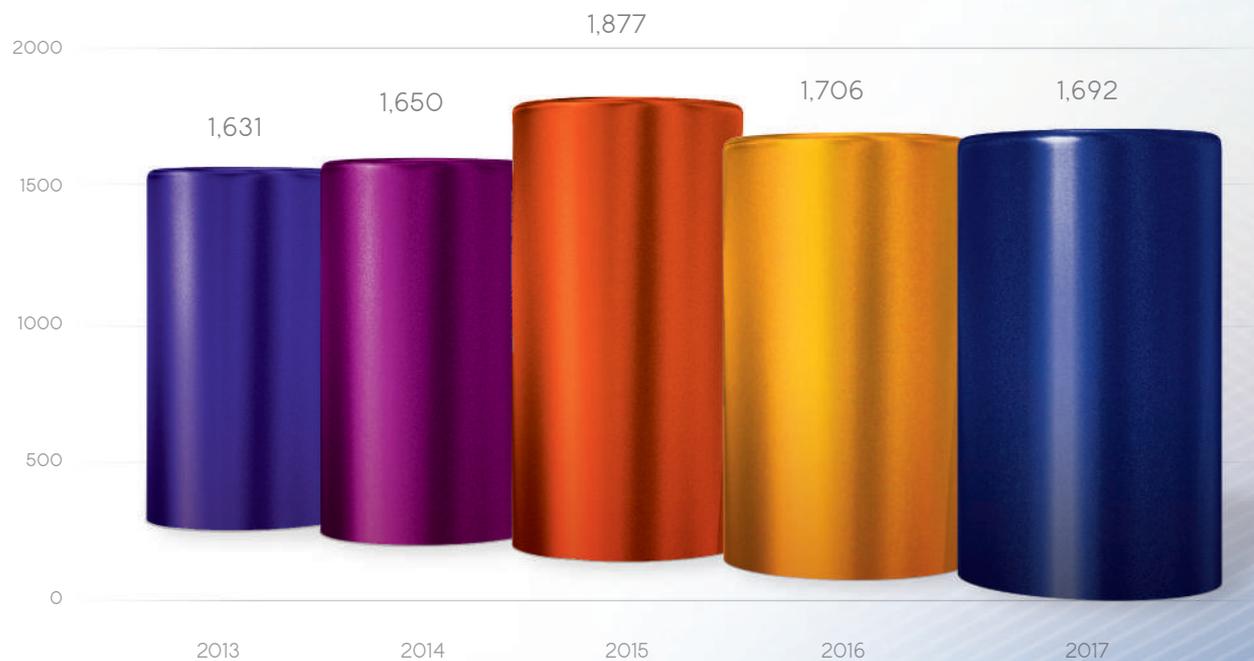
EMISIÓN DE SEGUROS DE HIPOTECA



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 no continuara pagando la deuda ante cualquier causa.

En el 2017 se emitieron 3,685 Seguros de Hipoteca, por un valor de Q1,692 millones.

EMISIÓN DE SEGUROS DE HIPOTECA



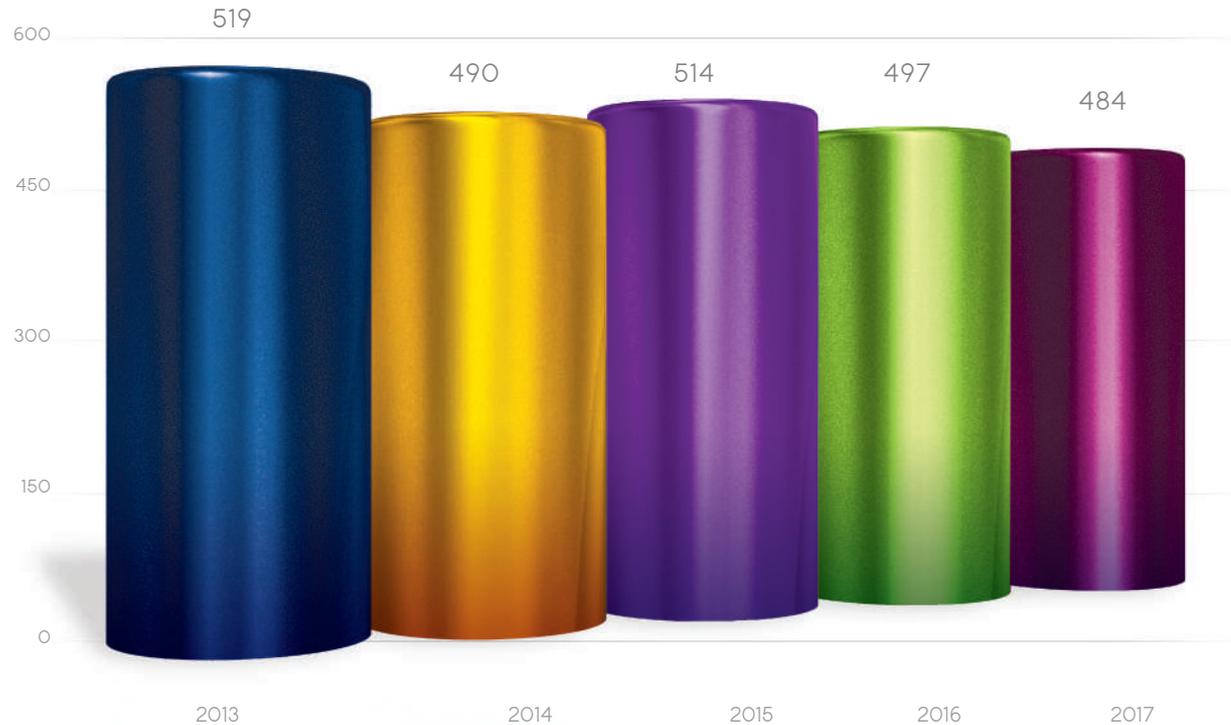


PAGO POR RECLAMOS DE SEGUROS DE HIPOTECA

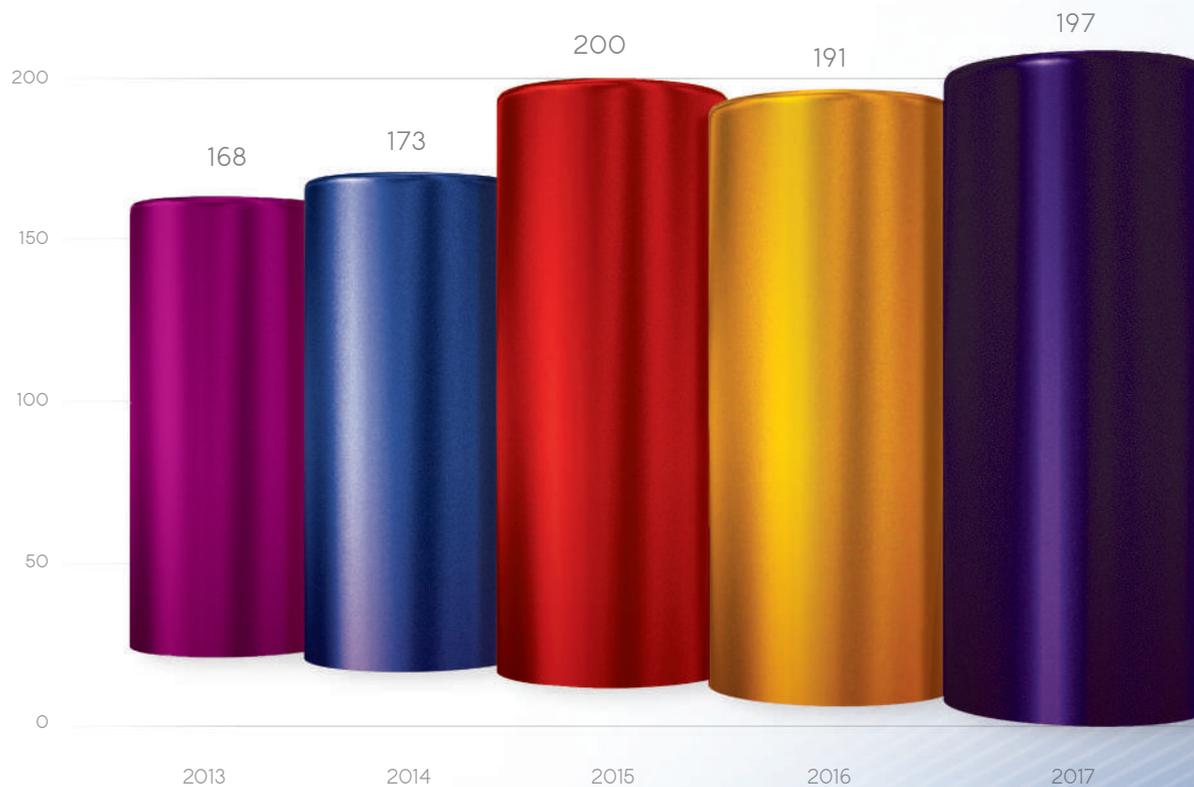


El Reclamo del Seguro de Hipoteca, es la solicitud que presenta la Entidad Aprobada en caso de incumplimiento de pago por parte del deudor hipotecario.

En el 2017 se pagaron 484 Reclamos de Seguro de Hipoteca, por un valor de Q197 millones, que representa una disminución del 3% en unidades y un incremento del 3% en valores, en relación al año 2016.



PAGO POR RECLAMOS DE SEGUROS DE HIPOTECA

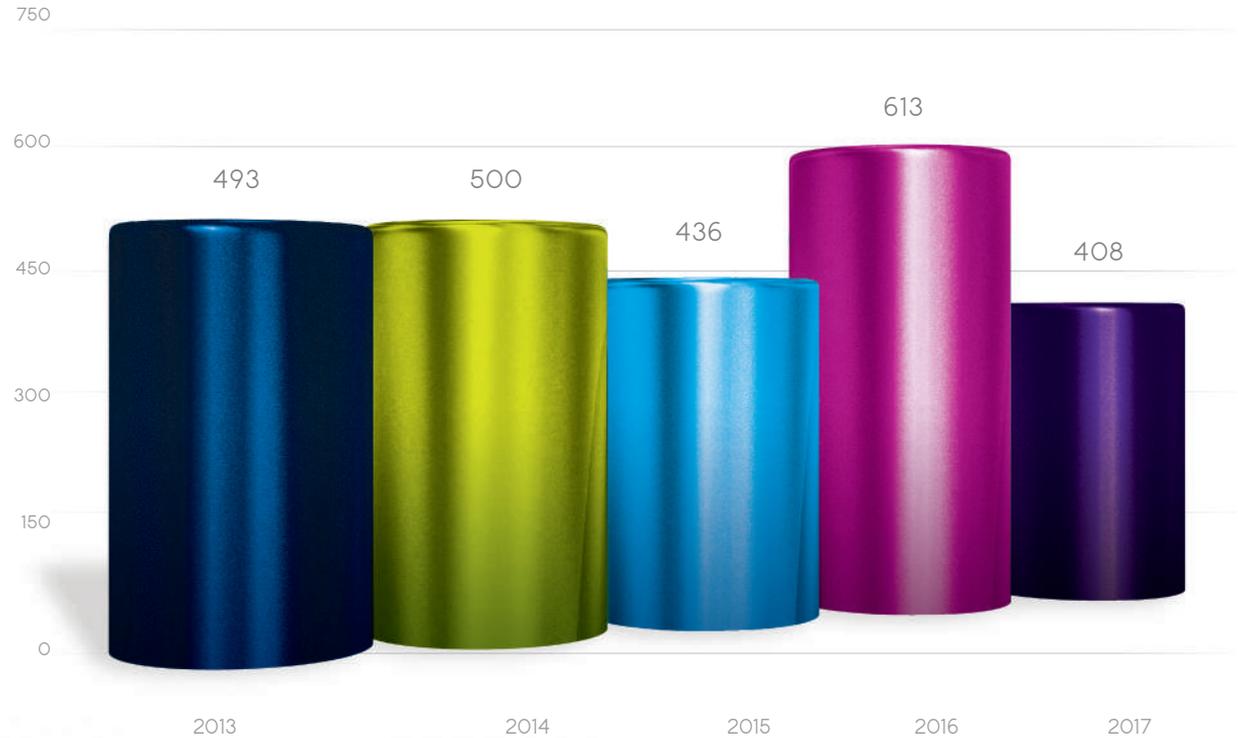




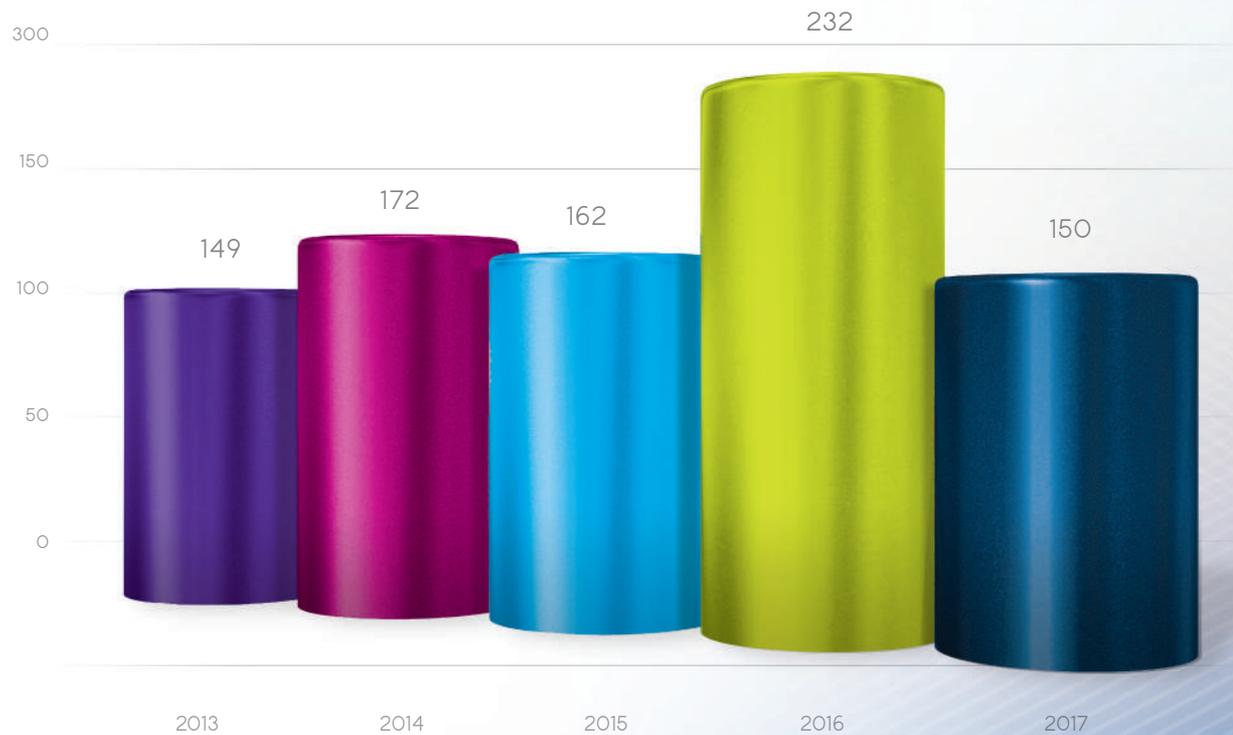
VENTA DE CASOS PROPIOS

Los Casos Propios son todos los bienes que pasan a ser propiedad del FHA, después del pago del Reclamo del Seguro de Hipoteca a las Entidades Aprobadas.

En el 2017 se vendieron 408 viviendas por un valor de Q150 millones.

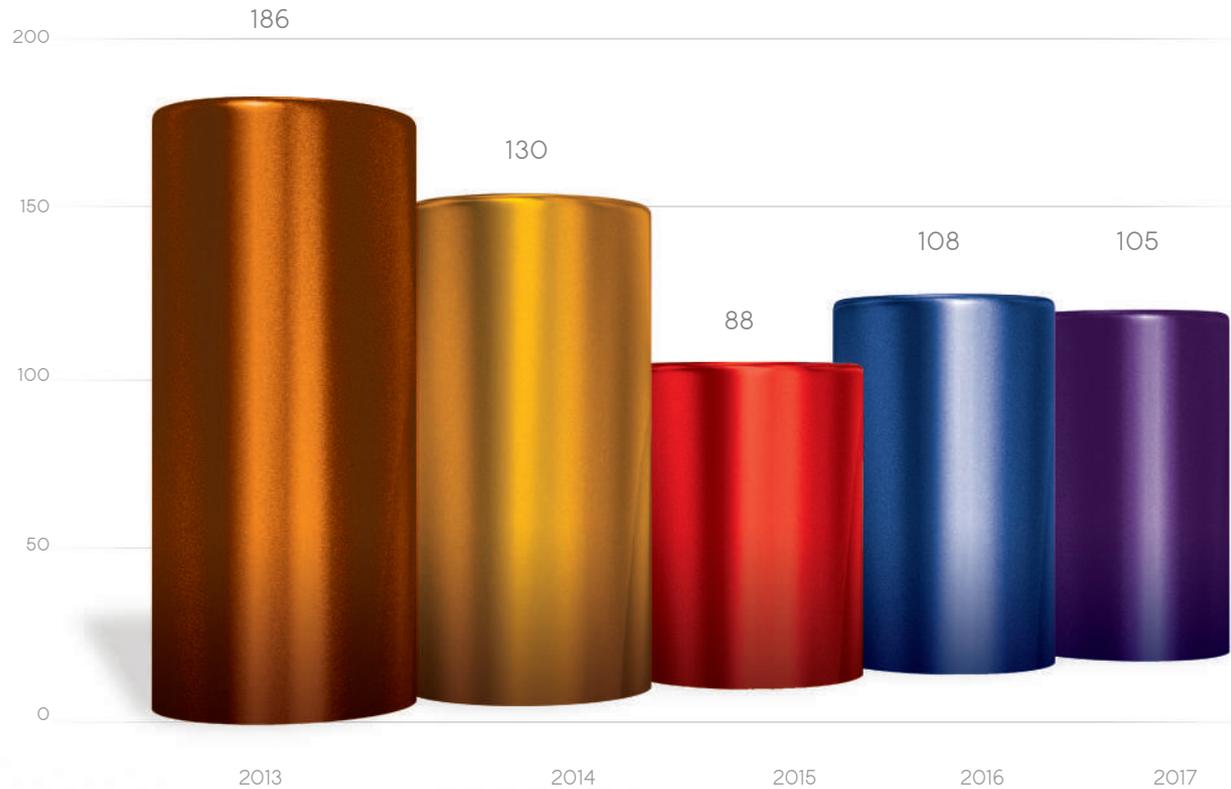


VENTA DE CASOS PROPIOS





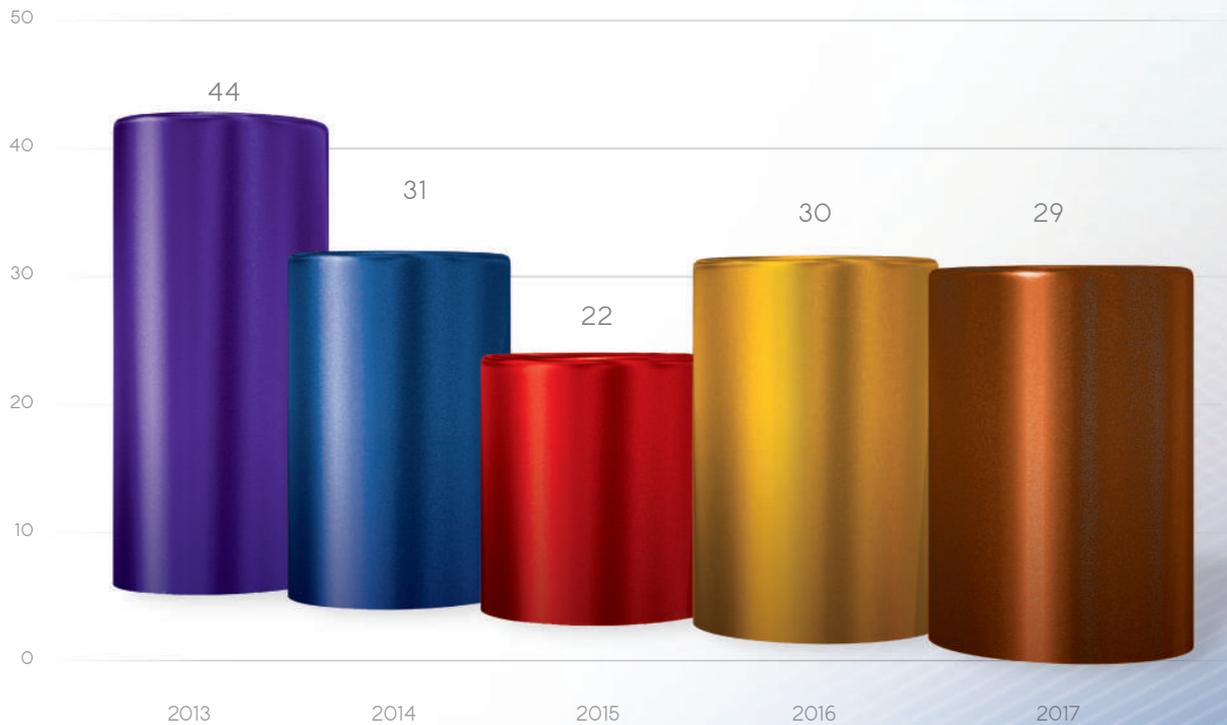
APOYO A FAMILIAS CON CRÉDITO EN MORA



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 el 2017, se solicitaron 105 casos por un valor de Q29 millones, para ser elegibles de reestructura.

APOYO A FAMILIAS CON CRÉDITO EN MORA



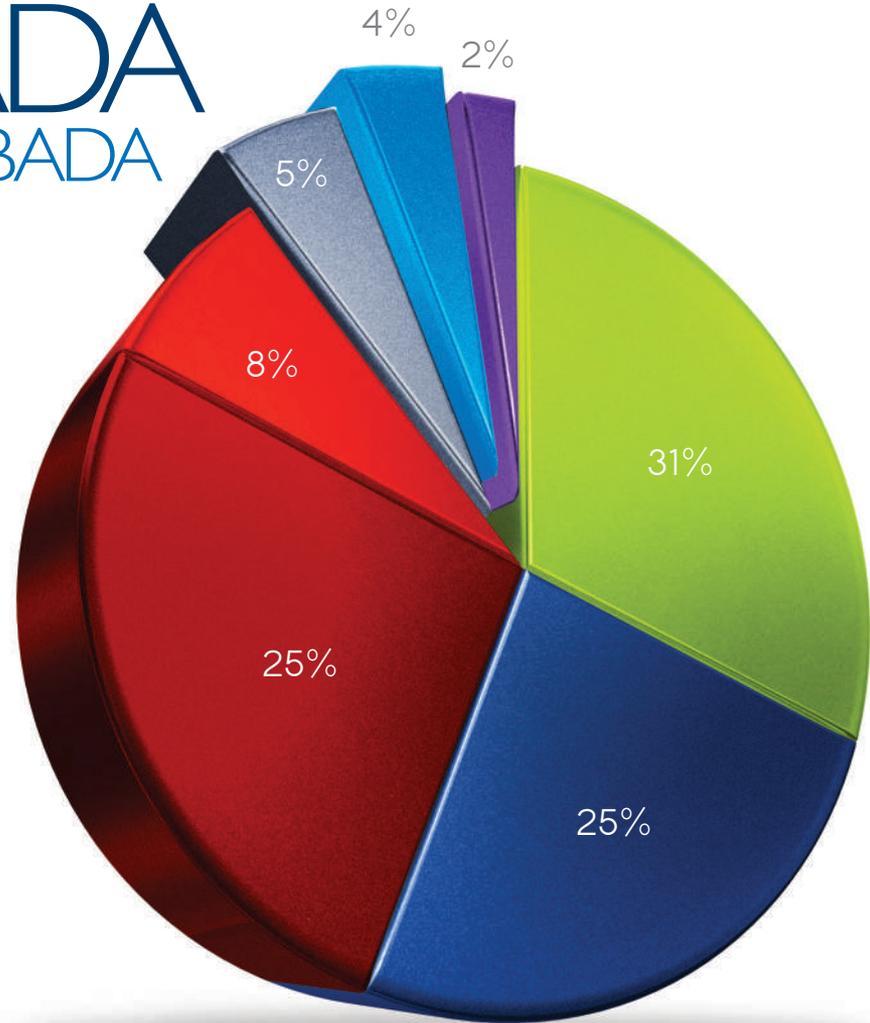


CARTERA ASEGURADA ACUMULADA POR ENTIDAD APROBADA

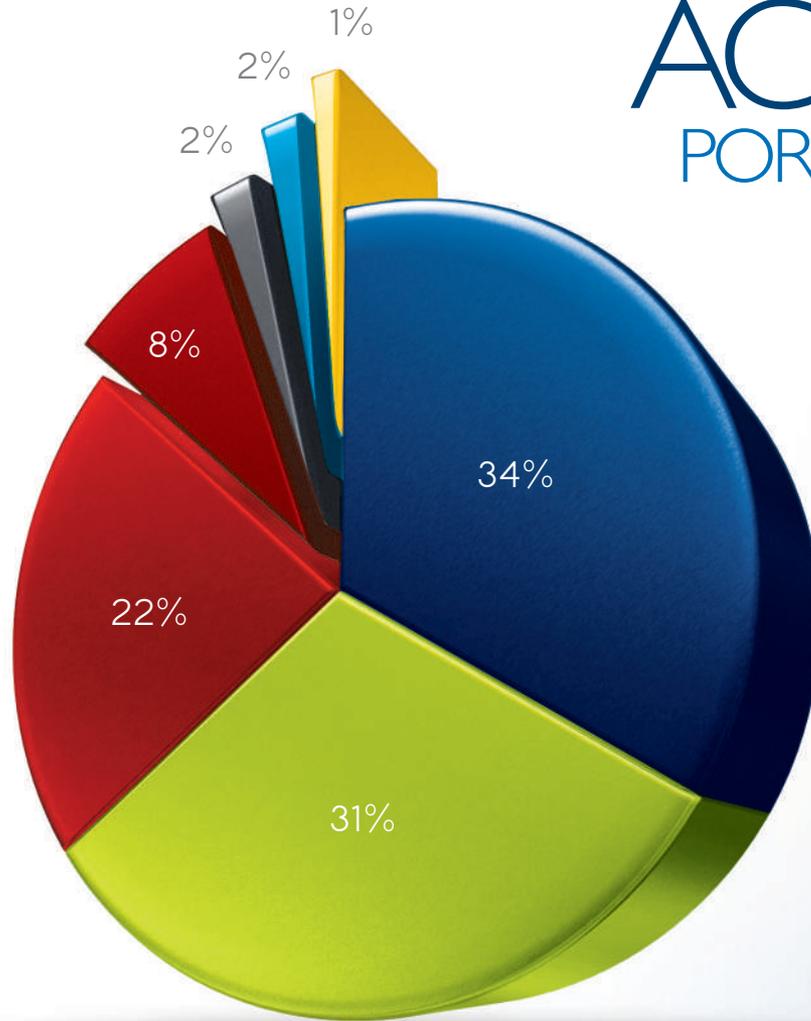


SEGUROS VIGENTES

Banco de Desarrollo Rural, S. A.	●	11,478
Banco Industrial, S. A.	●	9,449
Banco G & T Continental, S. A.	●	9,284
Banco Agromercantil de Guatemala, S. A.	●	2,753
Banco BAC- Reformador S. A.	●	1,909
Crédito Hipotecario Nacional	●	1,555
Otros	●	870
Total General		37,298



SALDOS DE CARTERA ASEGURADA ACUMULADA POR ENTIDAD APROBADA



PROYECCIÓN



SEGUROS VIGENTES

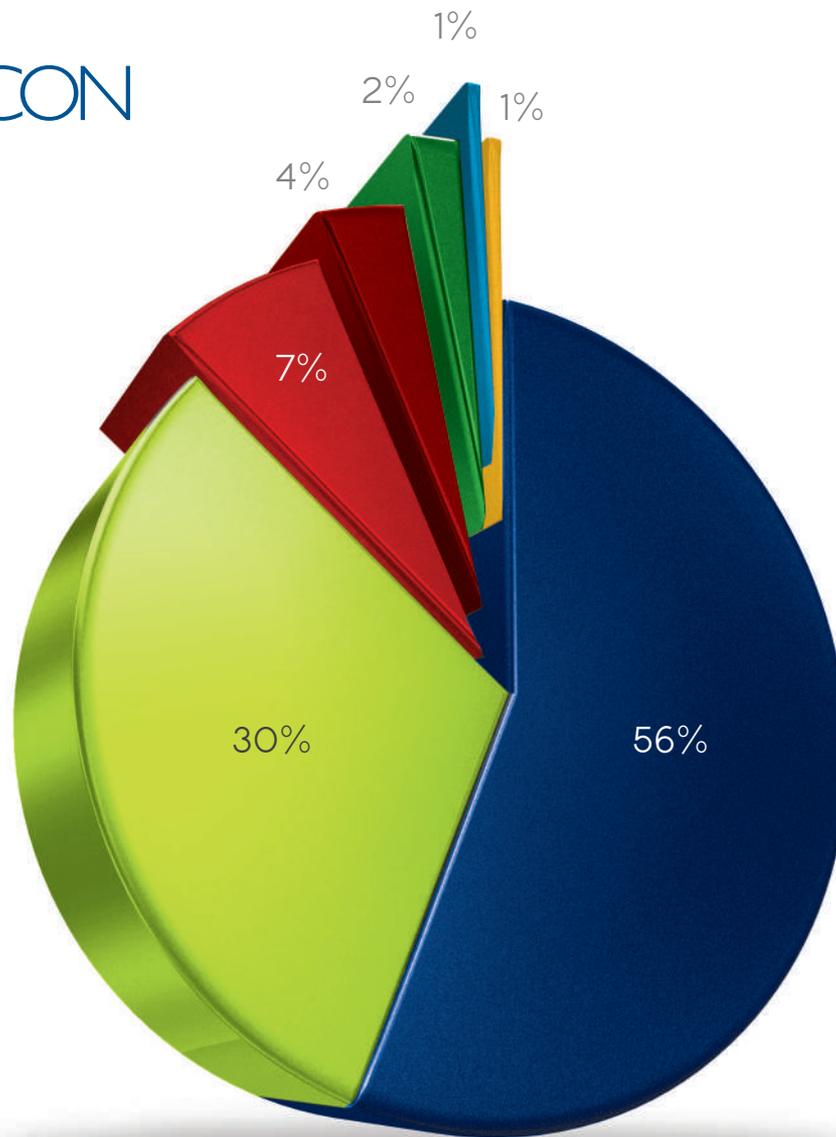
Banco Industrial, S. A.	●	3,858
Banco de Desarrollo Rural, S. A.	●	3,501
Banco G & T Continental, S. A.	●	2,542
Banco Agromercantil de Guatemala, S. A.	●	887
Banco Reformador S. A.	●	244
Crédito Hipotecario Nacional	●	224
Otros	●	153
Total General		11,408



ENTIDAD APROBADA CON MAYOR NUMERO DE SEGUROS EMITIDOS 2017



Banco Industrial, S. A	2,069
Banco de Desarrollo Rural, S. A.	1,102
Banco Agromercantil de Guatemala, S. A.	257
Banco G & T Continental, S. A.	134
Crédito Hipotecario Nacional de Guatemala	81
Banco Inmobiliario, S. A.	21
Otros	21
Total General	3,685



PROYECTOS HABITACIONALES CON SEGUROS EMITIDOS 2017



Condominio Fuentes del Valle Norte II	216	Condominio San Julián	56
Condominio Montecristo II	211	Alamedas de Santo Domingo	53
Residencial Los Planes de Bárcenas	198	Condominio Alta Villa el Naranjo	46
Condominio Villas Lomas de Santa Catalina	177	Prados de San Cristóbal	45
Condominio El Refugio de San Rafael	150	Condominio Real Providencia III	43
Residenciales Colinas del Norte	120	Condominio Condado San Nicolás Tres (III)	42
Condominio Prados de San José	103	Santa María de Las Charcas	39
Mariscal Uno Uno	95	Jardines del Carmen	38
Condominio Altos de San Nicolás	90	Condominio Cantoria	37
Complejo de Apartamentos "Villas Granada II"	88	Puerta de Hierro / Portal de San Isidro III	36
Hacienda de Las Flores	87	Vistas de San Isidro	34
Edificio Complejo Habitacional Distrito Asunción, Torre Casa Asunción	62	Viña del Sur Condominios	34



PROYECTOS HABITACIONALES CON SEGUROS EMITIDOS 2017

Residencial Valle del Quetzal (<i>Nombre Comercial Residencial Los Volcanes</i>)	31	Condominio el Prado de Linda Vista	23
Condominio Bosques de Arrazola	30	Condominio Villas del Pinar	22
Condominio Residencial Jardines del Edén Clúster I	29	Condominio Villas del Condado	22
Playa de Oro	29	Paseo de Arrazola Condominios	20
Club Residencial Parque 7	29	Fabra, Ciudad Vieja	20
Vertical Apartamentos Aurora	29	Residencias Arboretto	20
Condominios Altos del Encinal II	27	Residencial Fuentes del Valle San Miguel	20
Torres de San Juan	25	Otros	1137
Cumbres de la Arboleda	24	Total	3,685
Pórtico	24		
Residencial los Olivos	24		

SEGUROS DE HIPOTECA RECLAMOS DE SEGURO PAGADO Y SU RELACIÓN PORCENTUAL 1962-2017

(CIFRAS EN MILES DE MILLONES DE QUETZALES)

Año	Cartera Acumulada de Seguros*		Relación porcentual de Cartera Acumulada de Seguros vs. Reclamos Pagados	
	Unidades	Valor Q.		
Total				
2017	37,298	11,407,910	1.30	1.73
2016	36,102	10,601,445	1.38	1.81
2015	34,920	9,756,591	1.47	2.05
2014	33,406	8,681,673	1.47	2.00
2013	32,083	7,780,779	1.62	2.17
2012	31,027	6,890,055	1.51	2.23
2011	30,071	6,097,916	1.41	1.92
2010	29,718	5,655,790	1.37	1.89
2009	29,090	5,173,817	1.16	1.50
2008	27,796	4,612,723	0.67	0.81
2007	26,347	3,940,066	0.62	0.84
2006	24,951	3,323,592	0.65	0.95
2005	23,118	2,751,388	0.44	0.85



*La tabla anterior presenta información adicional de la cartera acumulada de seguros y su relación porcentual en relación a los reclamos pagados a partir del año 2005.





GESTIÓN
PROYECTOS
& VIVIENDA



INSPECCIONES REGLAMENTARIAS 2017



INSPECCIONES REGLAMENTARIAS POR TRIMESTRE 2017



PRIMERAS INSPECCIONES

PRIMER TRIMESTRE 1,199

SEGUNDO TRIMESTRE 1,120

TERCER TRIMESTRE 1,143

CUARTO TRIMESTRE 883

4,345

SEGUNDAS INSPECCIONES

PRIMER TRIMESTRE 1,477

SEGUNDO TRIMESTRE 1,557

TERCER TRIMESTRE 1,651

CUARTO TRIMESTRE 1,400

6,085

TERCERAS INSPECCIONES

PRIMER TRIMESTRE 746

SEGUNDO TRIMESTRE 812

TERCER TRIMESTRE 1,136

CUARTO TRIMESTRE 1,514

4,208

TOTAL INSPECCIONES

PRIMER TRIMESTRE 3,422

SEGUNDO TRIMESTRE 3,489

TERCER TRIMESTRE 3,930

CUARTO TRIMESTRE 3,797

14,638





PROYECTOS DECLARADOS ELEGIBLES



PROYECTOS DECLARADOS ELEGIBLES 2017

PROYECTO	NO. APTOS	NO. VIVIENDAS	FECHA	PROMOTOR
 Primium 2	55		21/03/2017	Desarrollos Taormina, S.A.
 Condominio Prados de San José, Sector Las Bougam- blias (Nom. Com. Cañadas de San José) (Manzanas R & S)		46	21/03/2017	Desarrollos San José, S.A.
 Condominio Montefiore		21	21/03/2017	Proyectos D.E., S.A.
 Jardines de Siena		75	30/03/2017	Inversiones Los Eucaliptos, S.A.
 Jardines de Tivoli		41	30/03/2017	Inversiones Los Eucaliptos, S.A.
 Condominio Atanasio Tres (3)		73	02/05/2017	Bosques del Amanecer, S.A.
 Condominio Altos del Encinal II, Quinta los Encinos IV		273	02/05/2017	Proyectos del Encinal Dorado, S.A.
 Vistas de San Isidro, Fase II		84	18/05/2017	A Uno, S.A.
 Fabra, Ciudad Vieja	87		06/06/2017	Herocha, S.A.
 Edificio Complejo Habitacional Distrito Asunción, Torre Asunción Norte	45		06/06/2017	Alcapit, S.A.





PROYECTOS DECLARADOS ELEGIBLES 2017

PROYECTO	NO. APTOS	NO. VIVIENDAS	FECHA	PROMOTOR
 PACIFIC GARDENS Condominio Pacific Gardens		197	15/06/2017	Finca Madrid, S.A.
 ElRefugio Condominio El Refugio de San Rafael 5	140		06/07/2017	Promotora y Desarrolladora del Norte, S.A.
 Fuentes del Valle San Miguel Residencial Fuentes del Valle San Miguel		217	25/07/2017	Inmobiliaria San Nicolás, S. A.
 PORTAL DE SAN ISIDRO III Portal de San Isidro III Villas Torre I y II	16		25/07/2017	Inmobiliaria San Nicolás, S. A.
 PORTAL DE SAN ISIDRO III Puerta de Hierro/Portal de San Isidro III (Ampliación)		41	25/07/2017	Inmobiliaria San Nicolás, S. A.
 VerdeSer de la Floresta Verdeser de la Floresta		22	03/08/2017	Verdeflor, S.A.
 TORRE VILLASOL Torre Villasol	67		22/08/2017	Torre Villasol, S.A.
 BONAVITA Bonavita	54		05/10/2017	Construcciones Modernas, S.A.
 EUSKADI Bosques de Euskadi	52		05/10/2017	Bosques de Euskadi, S.A.
 PARQUE 11 Complejo Habitacional Parque Once (II)	420		05/10/2017	Proyectos Mariscal, S.A.
 San Miguel Buena Vista San Miguel Buena Vista		36	10/10/2017	San Miguel Buena Vista, S.A.
 VISTAS DEL NARANJO Vistas del Naranja		148	31/10/2017	Vistas del Naranja, S.A.
 VISTAS DE LAS CHARCAS Vistas de las Charcas	83		09/11/2017	Construcciones Modernas, S.A.

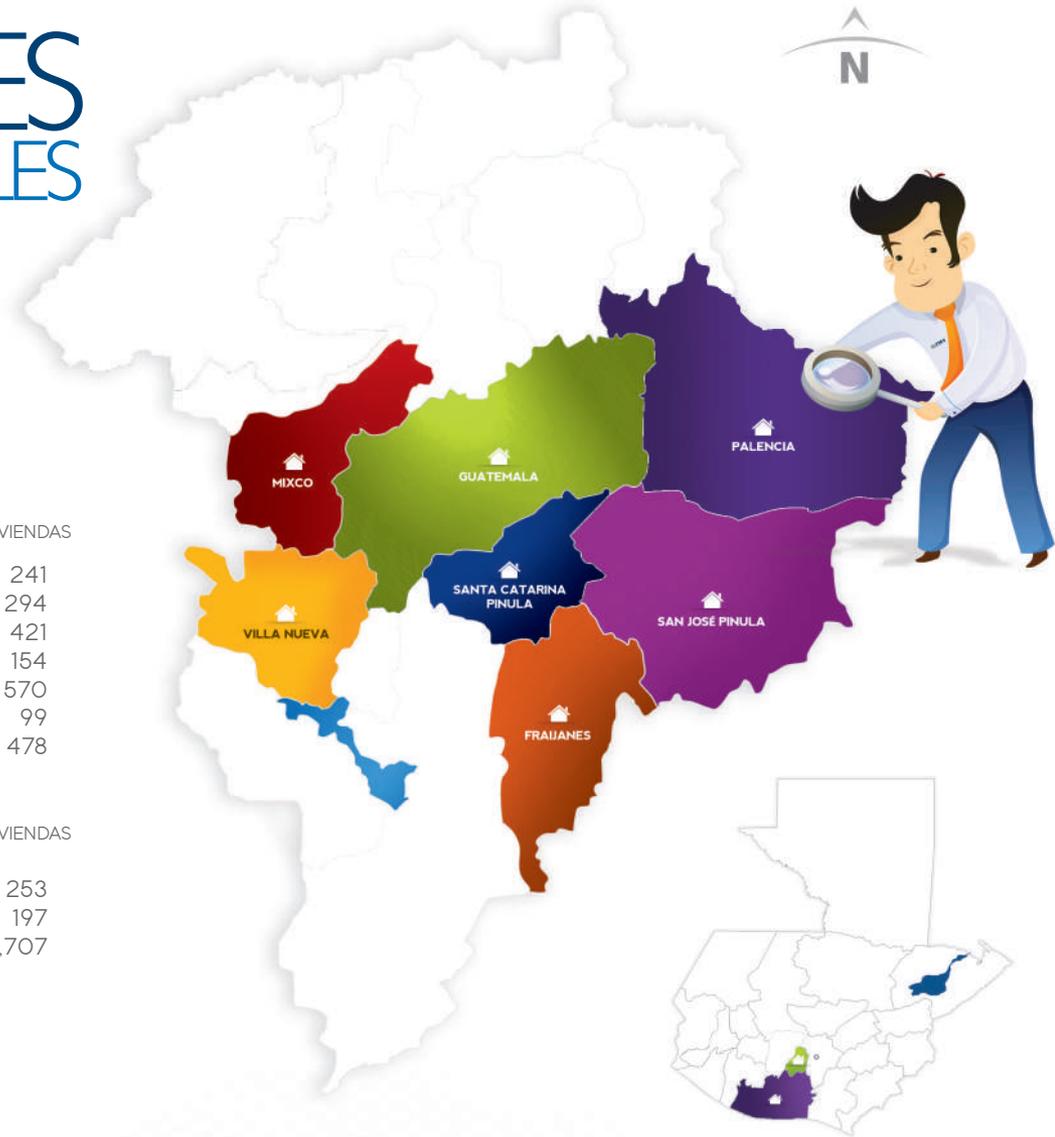
PROYECTOS DECLARADOS ELEGIBLES 2017

PROYECTO	NO. APTOS	NO. VIVIENDAS	FECHA	PROMOTOR
 Condominio San Julián (Fase 3)		173	13/11/2017	Desarrollos Palo Blanco, S.A.
 Condominio Tanta Premier		99	23/11/2017	Inmobiliaria M.P.I., S.A.
 Residenciales Colinas del Norte, Sector Zafiros (Casa Turquesa)		154	28/11/2017	Desarrollos San Miguel, S.A.
 Complejo Habitacional Parque Once (11) para la Torre B	240		28/11/2017	Proyectos Mariscal, S.A.
 Valle de Navarra		524	28/11/2017	Procesadora de Flora, S.A.
 Condominio Villa Capelo		294	08/12/2017	Desarrollos San José, S.A.
 Hacienda de las Flores, Prados 1	96	189	08/12/2017	Desarrollos HDF, S.A.
 CONDOMINIO GÉNESIS URBANA Génesis Urbana	26		08/12/2017	Desarrollos e Inversiones Generales, S.A.
 PASAJE ESPAÑOL Residencial Pasaje Español (Torre C)			12/12/2017	Inversiones y Servicios Mercantiles, S.A.



UNIDADES HABITACIONALES

MUNICIPIO	PROPIEDAD HORIZONTAL	VIVIENDAS
Guatemala	1,355	241
Fraijanes	26	294
Mixco		421
Palencia		154
San José Pinula		570
Sta. Catarina Pinula		99
Villa Nueva		478
MUNICIPIO	PROPIEDAD HORIZONTAL	VIVIENDAS
Sacatepéquez		253
Escuintla		197
Total	1,381	2,707





The image features a hand holding a pen, writing on a document. The document contains a bar chart with four bars labeled 'Type 1', 'Type 2', 'Type 3', and 'Type 4'. The y-axis of the chart is numbered 1 through 5. In the background, a calculator is visible with various buttons like 'MU', 'GT', '%', 'M+', '+', '8', '9', '6', and '+'. The entire scene is overlaid with a blue gradient and a yellow diagonal line at the bottom.

GESTIÓN FINANCIERA

ESTADO DE RESULTADOS

(Del 1 de enero al 31 de diciembre de 2017)

CIFRAS EN QUETZALES

PRODUCTOS DE OPERACIÓN

EMISIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE SEGUROS	178,348,734.04	
ADJUDICACIÓN DE INMUEBLES EN PAGO DE SEGURO DE HIPOTECA	197,109,595.57	
VENTA DE INMUEBLES ADJUDICADOS	9,629,729.49	
RECTIFICACIÓN A ESTIMACIONES DE LA OPERACIÓN DE SEGURO DE HIPOTECA	4,797,094.91	
		389,885,154.01

GASTOS DE OPERACIÓN

PAGO DE SEGUROS	205,698,689.24	
PÉRDIDA EN DERECHOS SOBRE INMUEBLES POR RECLAMOS APROBADOS	23,473,494.72	
PÉRDIDA EN INMUEBLES ADJUDICADOS	14,045,383.77	
PÉRDIDA EN VENTA Y ADMINISTRACIÓN DE INMUEBLES ADJUDICADOS	19,232,753.47	
AUMENTO EN LAS RESERVAS TÉCNICAS DE SEGURO DE DESGRAVAMEN	24,379,694.91	
		286,830,016.11

MARGEN OPERACIONAL BRUTO DEL SEGURO

103,055,137.90
36,857,650.19

GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

SUELDOS	13,178,593.70	
PRESTACIONES LABORALES	10,908,084.37	
DIETAS Y GASTOS DE REPRESENTACIÓN	580,600.00	
VIÁTICOS	322,955.74	
HONORARIOS PROFESIONALES	771,817.38	
SERVICIOS GENERALES	6,972,121.35	
MATERIALES Y SUMINISTROS	920,447.55	
CUOTAS INSTITUCIONALES	1,328,687.22	
ATENCIONES SOCIALES	355,209.64	
DEPRECIACIONES	1,510,598.36	
AMORTIZACIONES	8,534.88	

MARGEN OPERACIONAL NETO DEL SEGURO

66,197,487.71

PRODUCTOS FINANCIEROS		57,826,092.99
INTERESES	57,826,092.99	
MARGEN FINANCIERO NETO		57,826,092.99
MARGEN OPERACIONAL Y FINANCIERO NETO DEL SEGURO		124,023,580.70
PRODUCTOS Y GASTOS EXTRAORDINARIOS		(140,816.62)
PRODUCTOS EXTRAORDINARIOS		7,460.12
SOBRANTES DE CAJA	2.02	
OTROS	7,458.10	
GASTOS EXTRAORDINARIOS		148,276.74
VARIACIÓN EN TIPO DE CAMBIO		
OTROS	13,276.98	
	134,999.76	
PRODUCTOS Y GASTOS DE EJERCICIOS ANTERIORES		
PRODUCTOS DE EJERCICIOS ANTERIORES		244,361.70
GASTOS DE EJERCICIOS ANTERIORES		1,251,649.68
		122,875,476.10
GANANCIA NETA		

Lic. Julio Estuardo Búrbanque, Contador General
Arq. Héctor Daniel López Córdón, Gerente
Lic. Oscar Humberto Flores Villatoro, Auditor Interno
Carlos Eduardo Tabush Pascual, Presidente

**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES
 DICTAMEN SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

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

Hemos auditado el balance general del Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas -FHA (una Institución Estatal Descentralizada constituida en la República de Guatemala), al 31 de diciembre de 2017, y los correspondientes estados de resultados, de movimientos del capital contable y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de políticas contables importantes y otras notas aclaratorias.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

La administración del Instituto es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con lo que establece el Manual de Instrucciones Contables para el Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas -FHA emitido por la Junta Monetaria, incluídas en la Nota 3 a los estados financieros. Esta responsabilidad incluye diseñar, implementar y mantener el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros, y que los mismos estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea debido a fraude o error, seleccionando y aplicando políticas contables apropiadas y haciendo estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

Responsabilidad del Auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basada en nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría emitidas por la Federación Internacional de Contadores -IFAC, y las resoluciones emitidas por el Colegio de Contadores Públicos y Auditores de Guatemala para el sector financiero regulado, y con base en lo dispuesto en el artículo 28 de la Ley del Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas -FHA y en lo aplicable en el artículo 61 de la Ley de Bancos y Grupos Financieros. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos así como que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de representación errónea de importancia relativa. Una auditoría implica desarrollar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros.

Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representación errónea de importancia relativa de los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al hacer esas evaluaciones del riesgo, el auditor considera el control interno relevante a la preparación y presentación por la entidad de los estados financieros para diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Instituto. Una auditoría también incluye evaluar lo apropiado de las políticas contables usadas y lo razonable de las estimaciones contables hechas por la Administración del Instituto, así como evaluar la presentación general de los estados financieros.

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

Opinión

En nuestra opinión los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera del Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas -FHA, al 31 de diciembre de 2017, así como el resultado de sus operaciones, los movimientos del capital contable y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con lo que establece el Manual de Instrucciones Contables para el Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas -FHA y otras disposiciones emitidas por la Junta Monetaria.

Base Contable

Los estados financieros del Instituto se preparan con base en el Manual de Instrucciones Contables antes referido, el cual difiere en algunos aspectos con las Normas Internacionales de Información Financiera -NIIF que se explican en la nota 3 (c) a los estados financieros.

AREVALO, PEREZ, IRALDA Y ASOCIADOS, S.C.
 Firma miembro de
 PKF INTERNATIONAL LIMITED

Lic. Hugo Arévalo Pérez
 Contador Público y Auditor
 Colegiado No. CPA-5

Guatemala, C.A.
 19 de enero de 2018



BALANCE GENERAL 2017

(al 31 de diciembre de 2017)

CIFRAS EN QUETZALES

	ACTIVO	TOTAL	MONEDA NACIONAL	MONEDA EXTRANJERA
DISPONIBILIDADES		837,323,499.53		
CAJA			12,600.00	
BANCOS			836,520,582.23	790,317.30
INVERSIONES		55,000,000.00		
EN TÍTULOS-VALORES PARA SU VENCIMIENTO			55,000,000.00	
CUENTAS POR COBRAR		4,011,403.35		
PRIMAS DE SEGURO POR COBRAR			481,448.52	
INTERESES POR COBRAR			2,536,990.69	
DEUDORES VARIOS			2,206.55	
CUENTAS POR LIQUIDAR			990,757.59	
DERECHOS SOBRE INMUEBLES POR RECLAMOS APROBADOS E INMUEBLES ADJUDICADOS		414,376,570.58		
DERECHOS SOBRE INMUEBLES POR RECLAMOS APROBADOS			283,014,459.90	420,489.58
(-) Estimación por Pérdida en Derechos por Reclamos Aprobados			(30,257,814.31)	
INMUEBLES ADJUDICADOS			177,202,848.21	
(-) Estimación por Pérdida en Inmuebles Adjudicados			(23,303,512.80)	
INMUEBLES VENDIDOS Y ESCRITURADOS PENDIENTES DE COBRO			7,300,100.00	
INMUEBLES Y MUEBLES		17,082,923.70		
INMUEBLES			24,900,172.70	
(-) Depreciaciones Acumuladas sobre Inmuebles			(9,654,390.44)	
MUEBLES			11,987,132.05	
(-) Depreciaciones Acumuladas sobre Muebles			(10,149,990.61)	
OTROS ACTIVOS		36,599.33		
ACTIVOS DIVERSOS			36,599.33	
CARGOS DIFERIDOS		1,187,024.26		
GASTOS ANTICIPADOS			1,029,124.98	
GASTOS POR AMORTIZAR			170,699.93	
(-) Amortizaciones Acumuladas			(12,800.65)	
SUMA DEL ACTIVO		<u>1,329,018,020.75</u>		

BALANCE GENERAL 2017

(al 31 de diciembre de 2017)

CIFRAS EN QUETZALES

PASIVO, OTRAS CUENTAS ACREEDORAS Y CAPITAL	TOTAL	MONEDA NACIONAL	MONEDA EXTRANJERA
CUENTAS POR PAGAR	14,946,606.83		
OBLIGACIONES INMEDIATAS		5,767,879.64	
ACREEDORES VARIOS		9,033,482.30	
RETENCIONES POR PAGAR		145,244.89	
OBLIGACIONES POR INMUEBLES PENDIENTES DE ADJUDICAR	283,414,784.90		
RECLAMOS APROBADOS POR PAGAR		283,014,459.90	400,325.00
OBLIGACIONES POR SEGURO DE DESGRAVAMEN	11,950,434.97		
RESERVAS TÉCNICAS DE SEGURO DE DESGRAVAMEN		10,917,521.28	
SINIESTROS POR PAGAR DEL SEGURO DE DESGRAVAMEN		1,032,913.69	
PROVISIONES	17,000,740.26		
LABORALES		17,000,740.26	
CRÉDITOS DIFERIDOS	67,566,800.73		
PRODUCTOS PERCIBIDOS NO DEVENGADOS		67,566,800.73	
SUMA EL PASIVO	394,879,367.69		
UTILIDADES DIFERIDAS	2,637,643.40		
PRIMAS DE SEGURO DE HIPOTECA DEVENGADAS NO PERCIBIDAS		481,448.52	
INTERESES DEVENGADOS NO PERCIBIDOS		1,232,453.61	
DEUDORES VARIOS		1,227.43	
GANANCIA NO REALIZADA EN VENTAS DE INMUEBLES ADJUDICADOS		922,513.84	
CAPITAL CONTABLE	931,501,009.66		
CAPITAL APORTADO		900,000.00	
RESERVAS DE CAPITAL		794,514,236.21	
REVALUACIÓN DE INMUEBLES		13,211,297.35	
RESULTADOS DEL EJERCICIO (+) (-)		122,875,476.10	
SUMA PASIVO, OTRAS CUENTAS ACREEDORAS Y CAPITAL	1,329,018,020.75		

CUENTAS DE ORDEN

RESPONSABILIDAD POR SEGUROS	20,051,605,214.81
PÓLIZAS DE SEGUROS	259,077,544.27
NOTAS DE COBRO A ENTIDADES APROBADAS	1,928,560.86
OTRAS CUENTAS DE ORDEN	27,234,597.61
Suma Cuentas de Orden	20,339,845,917.55

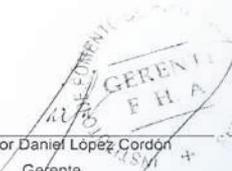
CUENTAS DE REGISTRO

CUENTAS DE REGISTRO	17,853.00
Suma Cuentas de Registro	17,853.00



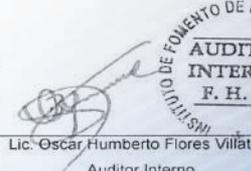
 Lic. Julio Estuardo Gil Burbano, P.

 Contador General



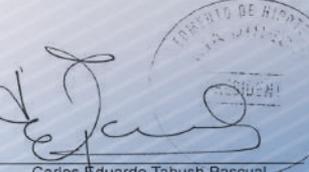
 Arq. Héctor Daniel López Cordon

 Gerente



 Lic. Oscar Humberto Flores Villatoro

 Auditor Interno



 Carlos Eduardo Tabush Pascual

 Presidente

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES
 DICTAMEN SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS

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

Hemos auditado el balance general del Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas -FHA (una Institución Estatal Descentralizada constituida en la República de Guatemala), al 31 de diciembre de 2017, y los correspondientes estados de resultados, de movimientos del capital contable y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de políticas contables importantes y otras notas aclaratorias.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

La administración del Instituto es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con lo que establece el Manual de Instrucciones Contables para el Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas -FHA emitido por la Junta Monetaria, incluidas en la Nota 3 a los estados financieros. Esta responsabilidad incluye diseñar, implementar y mantener el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros, y que los mismos estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea debido a fraude o error, seleccionando y aplicando políticas contables apropiadas y haciendo estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

Responsabilidad del Auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basada en nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría emitidas por la Federación Internacional de Contadores -IFAC, y las resoluciones emitidas por el Colegio de Contadores Públicos y Auditores de Guatemala para el sector financiero regulado, y con base en lo dispuesto en el artículo 28 de la Ley del Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas -FHA y en lo aplicable en el artículo 61 de la Ley de Bancos y Grupos Financieros. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos así como que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de representación errónea de importancia relativa. Una auditoría implica desarrollar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros.

Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representación errónea de importancia relativa de los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al hacer esas evaluaciones del riesgo, el auditor considera el control interno relevante a la preparación y presentación por la entidad de los estados financieros para diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Instituto. Una auditoría también incluye evaluar lo apropiado de las políticas contables usadas y lo razonable de las estimaciones contables hechas por la Administración del Instituto, así como evaluar la presentación general de los estados financieros.

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

Opinión

En nuestra opinión los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera del Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas -FHA, al 31 de diciembre de 2017, así como el resultado de sus operaciones, los movimientos del capital contable y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con lo que establece el Manual de Instrucciones Contables para el Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas -FHA y otras disposiciones emitidas por la Junta Monetaria.

Base Contable

Los estados financieros del Instituto se preparan con base en el Manual de Instrucciones Contables antes referido, el cual difiere en algunos aspectos con las Normas Internacionales de Información Financiera -NIIF que se explican en la nota 3 (c) a los estados financieros.

ARÉVALO, PEREZ, IRALDA Y ASOCIADOS, S.C.
 Firma miembro de
 PKF INTERNATIONAL LIMITED

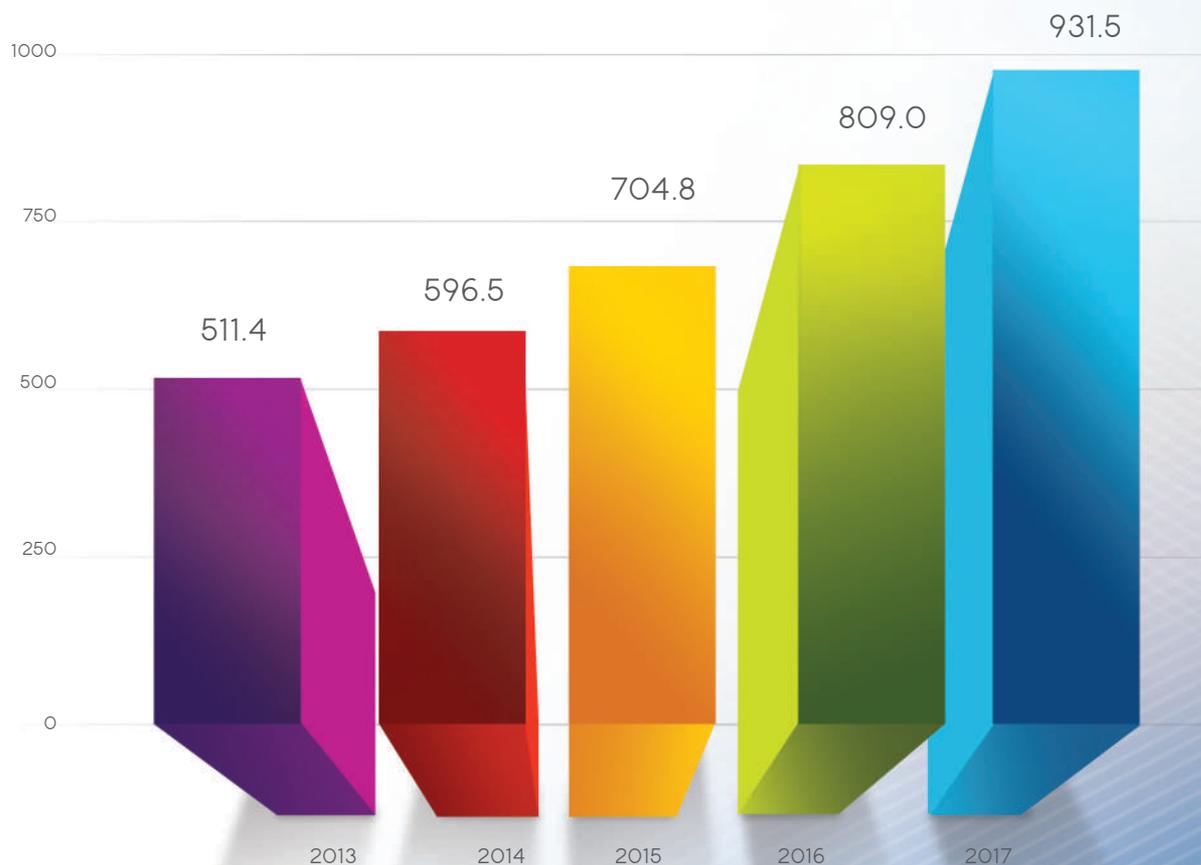


Lic. Hugo Arévalo Pérez
 Contador Público y Auditor
 Colegiado No. CPA-5

CAPITAL CONTABLE

(al 31 de diciembre de 2013-2017)

CIFRAS EN MILLONES DE QUETZALES



ANEXO

ENTIDADES APROBADAS

Banco Agromercantil de Guatemala, S. A.
 Banco BAC-Reformador, S. A.
 Banco Citibank de Guatemala, S. A.
 Banco de Desarrollo Rural, S. A.
 Banco de los Trabajadores
 Banco G & T Continental, S. A.
 Banco Industrial, S. A.
 Banco Inmobiliario, S. A.
 Banco Internacional, S. A.
 Banco Promérica, S. A.
 Credicorp, S. A.
 Crédito Hipotecario Nacional de Guatemala
 Financiera Consolidada, S. A.
 Financiera G&T Continental, S. A.
 Financiera Progreso, S. A.
 Vivibanco, S. A.
 Fundación para el Desarrollo Empresarial y Agrícola –FUNDEA-
 Multicaja, S. A.
 Trento, S. A.

AGRADECIMIENTO

Para culminar con la presentación de los resultados del año 2017, se da un especial agradecimiento a todas las Entidades Aprobadas y a los Desarrolladores de Proyectos.

Su apoyo es indispensable para el crecimiento del sector vivienda y para la reducción del déficit habitacional del país. Esperamos que sigan explorando nuevas soluciones e invirtiendo para ayudar a más familias guatemaltecas de alcanzar el sueño de una vivienda digna.

Que el Señor los continúe bendiciendo.