



25 de Marzo de 2013  
GERGUA-FIFHV-040-2013

Licenciada  
Ana Luisa Flores Muñoz  
Directora  
Dirección Fideicomisos  
Ministerio de Finanzas Públicas



Respetable Licenciada:

Atentamente me dirijo a usted para adjuntar a la presente, fotocopia de los Estados Financieros Auditados del "Fideicomiso de Inversión Fondo Hipotecario para la Vivienda" al 31 de diciembre de 2012 y 2011, para su conocimiento y efectos.

Asimismo, adjunta el Informe de los Auditores Independientes.

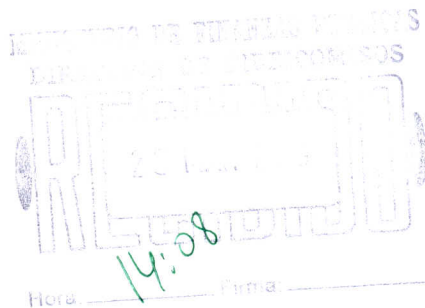
Sin otro particular, me es grato suscribirme con muestras de mi consideración.

Atentamente,

*x J. J. C.*  
Florentino Fernández Venegas  
Gerente de País Guatemala

cc. Archivo

*CS/AB/DC*





**FIDEICOMISO DE INVERSIÓN FONDO  
HIPOTECARIO PARA LA VIVIENDA**  
(Administrado por el Banco Centroamericano de  
Integración Económica)

**Estados Financieros para Fines Especiales**

31 de diciembre de 2012 y 2011

(Con el Informe de los Auditores Independientes)

---

**FIDEICOMISO DE INVERSIÓN FONDO  
HIPOTECARIO PARA LA VIVIENDA**  
(Administrado por el Banco Centroamericano de  
Integración Económica)



Índice del Contenido

Informe de los Auditores Independientes

Estados para Fines Especiales de Activos, Pasivos y Patrimonio  
Estados para Fines Especiales de Ingresos y Gastos  
Notas a los Estados Financieros para Fines Especiales





KPMG  
Apartado Postal 816-1089  
Panamá 5, República de Panamá

Teléfono: (507) 208-0700  
Fax: (507) 263-9852  
Internet: www.kpmg.com

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

**A los Señores Presidente Ejecutivo y Directores del  
Banco Centroamericano de Integración Económica  
Tegucigalpa, Honduras**

Hemos auditado los estados financieros que se acompañan del Fideicomiso de Inversión Fondo Hipotecario para la Vivienda (el Fideicomiso), los cuales comprenden los estados para fines especiales de activos, pasivos y patrimonio a 31 de diciembre de 2012 y 2011, y los estados para fines especiales de ingresos y gastos por los años terminados en esas fechas, y las notas conexas a los estados financieros.

### *Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros*

La administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros para fines especiales de conformidad con la base de contabilidad descrita en la nota 2, esto incluye el diseño, implementación, y mantenimiento del control interno necesario para que la preparación y presentación de los estados financieros estén libres de errores de importancia relativa, debido ya sea a fraude o error.

### *Responsabilidad del Auditor*

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros para fines especiales con base en nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en los Estados Unidos de América. Esas normas requieren que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros están libres de errores de importancia relativa.

Una auditoría incluye la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría acerca de los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen de nuestro juicio, incluyendo la evaluación de los riesgos de errores de importancia relativa en los estados financieros, debido ya sea a fraude o error. Al efectuar esas evaluaciones de riesgos, nosotros consideramos el control interno relevante para la preparación y presentación razonable por la entidad de los estados financieros a fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Consecuentemente no expresamos tal opinión. Una auditoría también incluye evaluar lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables hechas por la administración, así como evaluar la presentación en conjunto de los estados financieros.

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



### *Opinión*

En nuestra opinión, los estados financieros para fines especiales antes mencionados presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, los activos, pasivos y patrimonio del Fideicomiso de Inversión Fondo Hipotecario para la Vivienda al 31 de diciembre de 2012 y 2011, y los ingresos y gastos por los años terminados en esas fechas, de conformidad con la base de contabilidad descrita en la nota 2.

### *Principios de Contabilidad*

Hacemos referencia a la nota 2 a los estados financieros para fines especiales antes mencionados, que describe las principales políticas de contabilidad las cuales constituyen la base de contabilidad. Esos estados financieros fueron preparados por la Administración del BCIE sobre la base de contabilidad descrita en la nota 2, que es una base de contabilidad distinta de los principios de contabilidad generalmente aceptados en los Estados Unidos de América, para cumplir con requisitos de información financiera del contrato de Fideicomiso descrito en la nota 1. Nuestra opinión no se modifica con respecto a este asunto.

### *Restricciones de Uso*

Este informe está destinado únicamente para la información y el uso de la administración del BCIE y de las autoridades del Ministerio de Comunicaciones, Infraestructura y Vivienda de Guatemala y no está destinado a ser y no debe ser utilizado por ningún otro que no sean las partes indicadas.

KPMG

12 de marzo de 2013  
Panamá, República de Panamá.

**FONDO DE INVERSIÓN FONDO  
HIPOTECARIO PARA LA VIVIENDA**

(Administrado por el Banco Centroamericano de  
Integración Económica)



**Estados para Fines Especiales de Activos, Pasivos y Patrimonio**

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011

(Expresado en quetzales)

	<u>Nota</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<b><u>Activo</u></b>			
Efectivo en caja y depósito en bancos	3	2,183,313	2,430,915
Depósitos en bancos que generan intereses	4	86,400,000	69,942,688
Intereses por cobrar, depósitos que generan intereses		327,846	133,658
Cédulas hipotecarias por cobrar	5	46,767,599	54,837,557
Cuenta por cobrar		36,600	34,297
<b>Total activo</b>		<u>135,715,358</u>	<u>127,379,115</u>
<b><u>Pasivo</u></b>			
Depósitos recibidos en garantía	6	2,187,452	2,187,452
Retenciones por pagar		1,540,515	1,328,794
Ingresos por aplicar		30,141	30,141
<b>Total pasivo</b>		<u>3,758,108</u>	<u>3,546,387</u>
<b><u>Patrimonio</u></b>			
Certificados por participación		84,271,635	84,259,129
Ganancias acumuladas		39,573,599	32,423,443
Utilidad del año		8,112,016	7,150,156
<b>Total patrimonio</b>	7	<u>131,957,250</u>	<u>123,832,728</u>
<b>Total pasivo y patrimonio</b>		<u>135,715,358</u>	<u>127,379,115</u>

*Véanse las notas que acompañan a los estados financieros para fines especiales y el informe de los auditores independientes.*

**FONDO DE INVERSIÓN FONDO  
HIPOTECARIO PARA LA VIVIENDA**  
(Administrado por el Banco Centroamericano de  
Integración Económica)



**Estados para Fines Especiales de Ingresos y Gastos**

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2012 y 2011

(Expresado en quetzales)

---

	<u>Nota</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<b><u>Ingresos</u></b>			
Productos de cédulas hipotecarias	8	4,063,908	4,745,603
Intereses sobre depósitos en bancos	9	<u>5,892,913</u>	<u>4,046,019</u>
<b>Total ingresos</b>		<u>9,956,821</u>	<u>8,791,622</u>
<b><u>Gastos</u></b>			
Comisión de administración	10	844,963	842,591
Otras comisiones		394,520	453,417
Gastos administrativos		<u>605,323</u>	<u>345,458</u>
<b>Total gastos</b>		<u>1,844,806</u>	<u>1,641,466</u>
<b>Utilidad del año</b>		<u>8,112,015</u>	<u>7,150,156</u>

*Véanse las notas que acompañan a los estados financieros para fines especiales y el informe de los auditores independientes.*



**Notas a los Estados Financieros para Fines Especiales**

31 de diciembre de 2012 y 2011

(Expresado en quetzales)

---

**(1) Antecedentes y Administración del Fideicomiso**

El 18 de septiembre de 2001, mediante la escritura pública número 766 de la Escribanía de Cámara y de Gobierno de la República de Guatemala, el Banco Centroamericano de Integración Económica (BCIE) suscribió junto con el Ministerio de Comunicaciones, Infraestructura y Vivienda de Guatemala (fideicomitente principal) el contrato de Fideicomiso de Inversión Fondo Hipotecario para la Vivienda (el Fideicomiso), a través del cual el BCIE asume como fiduciario (el Fiduciario). Además, de acuerdo con el Contrato de Fideicomiso se consideran como fideicomitentes adherentes a las instituciones bancarias y financieras y cualquier otra persona individual o jurídica que participe al transmitir valores elegibles que formen parte del patrimonio fideicomitado.

Son beneficiarios de los productos que se originen o deriven del patrimonio fideicomitado, el Fondo Guatemalteco para la Vivienda (FOGUAVI) y las instituciones bancarias, financieras y cualquier otra persona individual o jurídica que hubieren transmitido valores elegibles y derechos al Fiduciario para la constitución del presente Fideicomiso.

El patrimonio inicial del Fideicomiso ascendió a 31,801,955, el cual se componía de un aporte en efectivo por 26,600,000 transferido por el FOGUAVI y 168 cédulas hipotecarias afianzadas, correspondientes a igual número de créditos hipotecarios cedulizados, con sus respectivas fianzas de crédito emitidas por la entidad Corporación de Fianzas, Confianza, S.A., las cuales equivalían a 5,201,955.

Este patrimonio se incrementará hasta un monto máximo de 120,000,000 por transferencias sucesivas.

Los objetivos del Fideicomiso son:

- Organizar un patrimonio, el que estará constituido por valores elegibles, transmitidos al Fideicomiso.
- Emitir certificados hipotecarios de participación fiduciaria, tomando como base parte o todos los valores elegibles pudiendo colocarlos, negociarlos, transmitirlos y emitirlos a nombre de cualquier persona individual o jurídica o al portador.
- El Fiduciario utilizará los fondos derivados de la colocación y negociación de los certificados hipotecarios de participación fiduciaria, para adquirir valores elegibles, cuya emisión no sea anterior al 1 de enero de 1999. Cuando pasen a formar parte del patrimonio fideicomitado, nuevos valores elegibles, el Fiduciario emitirá más certificados hipotecarios de participación fiduciaria, los que también colocará y negociará en mercados financieros nacionales e internacionales. La negociación de dichos certificados le proveerá al Fideicomiso de la liquidez necesaria para cumplir sus compromisos, pagar los honorarios del Fiduciario y para crear la liquidez indispensable para repetir cuantas veces sea necesario, el procedimiento de adquisición de valores elegibles, admisión y transmisión de dichos certificados.



**Notas a los Estados Financieros para Fines Especiales**

---

**(1) Antecedentes y Administración del Fideicomiso, continuación**

El Fideicomitente y los administradores de las carteras, serán responsables directos ante el Fiduciario y de los tenedores de los certificados hipotecarios de participación fiduciaria por el pago del capital e intereses de todos los créditos hipotecarios que formen parte o se refieran a los valores elegibles transmitidos al Fideicomiso. Los administradores de carteras son los encargados de la administración y cobro de cada valor elegible que haya sido transmitido por cualquier título al Fideicomiso.

En caso del que deudor no pague en la forma convenida, la administradora de la cartera deberá efectuar dicho pago o sustituir los créditos o cédulas hipotecarias, cuyos pagos se encuentren en una cuota de mora de capital e intereses, por otras de las mismas características de las sustituidas, siempre que se encuentre al día. En este caso los valores elegibles sustituidos reemplazarán a los valores afectados y previamente deberán ser aceptados por el Fiduciario.

El BCIE percibirá por concepto de la administración del Fideicomiso, una comisión a cargo de los fideicomitentes equivalente a uno por ciento (1%) anual sobre el monto del patrimonio fideicomitado. En ningún caso estos honorarios podrán ser inferiores a US\$50,000 (dólares estadounidenses cincuenta mil) anuales.

*Vigencia del contrato*

El presente Fideicomiso tendrá una duración de veinticinco años a partir de la fecha de suscripción.

**(2) Principales Políticas de Contabilidad**

Para propósitos de informar al Ministerio de Comunicaciones, Infraestructura y Vivienda de Guatemala, el BCIE como Fiduciario del Fideicomiso, prepara los estados financieros del Fondo de conformidad con las políticas contables que se detallan a continuación. Debido a los propósitos especiales perseguidos por dichos estados, no es la intención de prepararlos de conformidad con otros principios de contabilidad generalmente aceptados.

*(a) Registros contables*

De acuerdo con los términos del contrato, el BCIE lleva registros contables separados para controlar los recursos y operaciones del Fideicomiso.

*(b) Cédulas hipotecarias por cobrar*

Han sido valuadas al costo de incorporación al Fideicomiso neto de los abonos percibidos. El Fideicomiso no reconoce provisión alguna por posibles pérdidas debido a que las cédulas hipotecarias por cobrar en condición de mora son sustituidas por otras que se encuentren al día.

*(c) Ingresos*

Los intereses provenientes de las operaciones con depósitos en bancos son registrados como ingresos conforme se devengan mensualmente, mientras que los productos de las cédulas hipotecarias se registran cuando son cobradas, dada la dificultad para su estimación. Ambos ingresos son destinados a fortalecer los recursos del Fideicomiso.

**Notas a los Estados Financieros para Fines Especiales**

---

**(2) Principales Políticas de Contabilidad, continuación**

*(d) Tratamiento de monedas*

Los registros son mantenidos en quetzales. Las operaciones realizadas por el Fideicomiso por los años terminados el 31 de diciembre 2012 y 2011 han sido efectuados en dicha moneda.

**(3) Depósitos en Bancos**

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, el Fideicomiso cuenta con depósitos en bancos, cuyos saldos son de 2,183,313 y 2,430,915, respectivamente.

**(4) Depósitos en Bancos que Generan Interés**

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, los depósitos en bancos que generan intereses se detallan de la siguiente manera:

<b>31 de diciembre de 2012</b>			
<b>Emisor</b>	<b>Fecha de vencimiento</b>	<b>Tasa de interés anual</b>	<b>Monto</b>
Banco Industrial	17/03/2013	7.75%	21,600,000
Banco de los Trabajadores	17/03/2013	8.00%	21,600,000
Banrural	17/03/2013	7.75%	21,600,000
Vivibanco	05/03/2013	7.75%	21,600,000
			<u>86,400,000</u>

<b>31 de diciembre de 2011</b>			
<b>Emisor</b>	<b>Fecha de vencimiento</b>	<b>Tasa de interés anual</b>	<b>Monto</b>
Banrural	22/03/2012	7.55%	69,942,688
			<u>69,942,688</u>

**Notas a los Estados Financieros para Fines Especiales**

**(5) Cédulas Hipotecarias por Cobrar**

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, el saldo de cédulas hipotecarias por cobrar, clasificadas por institución financiera administradora y por emisión, se describen a continuación:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
FISOHA – Vivibanco I	1,019,624	1,274,076
Vivibanco II	6,304,654	6,926,767
Vivibanco III	7,283,556	8,489,895
Ex Banco del Café, S. A.	1,725,845	1,725,845
Financiera Credicorp, S. A. I,II y III	4,116,631	4,883,190
Financiera Credicorp, S. A. IV	2,910,879	3,474,645
Financiera Credicorp, S. A. V	1,794,205	2,084,000
Vivibanco IV	4,568,461	5,981,642
Vivibanco V	5,251,939	6,425,221
Multicaja	11,783,374	13,572,276
Vivibanco Adhesión	3,557	0
Credicorp Adhesión	4,874	0
<b>Total</b>	<u>46,767,599</u>	<u>54,837,557</u>

Se han suscrito convenios de administración con varias instituciones financieras de la República de Guatemala para administrar el cobro de las cédulas hipotecarias.

**(6) Depósitos recibidos en garantía**

Corresponden a depósitos en garantía realizados por los emisores de las cédulas hipotecarias. Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, la composición del rubro es la siguiente:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Ex Banco del Café, S. A.	1,880,530	1,880,530
Financiera Credicorp, S. A.	233,458	233,458
Financiera Credicorp, S. A. II	54,345	54,345
Vivibanco II	180	180
Vivibanco III	422	422
Vivibanco IV	18,517	18,517
	<u>2,187,452</u>	<u>2,187,452</u>



**Notas a los Estados Financieros para Fines Especiales**

---

**(7) Patrimonio**

A continuación se detalla el movimiento del saldo de patrimonio por los años terminados el 31 de diciembre de 2012 y 2011:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Saldo de patrimonio al inicio del año	123,832,728	116,682,572
Aportes al patrimonio	12,507	0
Utilidad del año	<u>8,112,015</u>	<u>7,150,156</u>
Saldo de patrimonio neto al final del año	<u>131,957,250</u>	<u>123,832,728</u>

**(8) Productos de Cédulas Hipotecarias**

Corresponden a los intereses cobrados durante los años terminados el 31 de diciembre de 2012 y 2011, originados por las cédulas hipotecarias en tenencia del Fideicomiso.

**(9) Intereses sobre depósitos en bancos**

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2012 y 2011, el saldo de intereses devengados sobre depósitos en bancos está constituido de la siguiente manera:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Intereses sobre depósitos a plazo	5,800,962	3,940,990
Intereses sobre cuentas corrientes	<u>91,951</u>	<u>105,029</u>
	<u>5,892,913</u>	<u>4,046,019</u>

**(10) Comisión de administración**

Corresponde a la comisión que cobra el BCIE por administración del Fideicomiso, la cual es equivalente al 1% anual sobre los montos aportados al Fideicomiso.