

08 de abril de 2014
GERGUA-FIFHV-18-2014

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

2014-25757
09 ABR 2014
810

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 2013 y 2012, 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,


Por: *[Signature]*
Florentino Fernández Venegas
Gerente de País Guatemala

Anexos: los indicados
cc. Archivo

DM/ AB / DC


MINISTERIO DE FINANZAS PUBLICAS
DIRECCION DE FIDEICOMISOS
RECIBIDO
09 ABR 2014
Hora: 09:10 Firma: _____



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

Estados Financieros

31 de diciembre de 2013 y 2012

(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 de Activos, Pasivos y Patrimonio
Estados de Ingresos y Gastos
Estados de Cambios en el Patrimonio
Notas a los Estados Financieros



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 de activos, pasivos y patrimonio a 31 de diciembre de 2013 y 2012, y los estados de ingresos y gastos y de cambios en el patrimonio 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 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 razonable de los estados financieros estén libres de error de importancia relativa, debido ya sea a fraude o error.

Responsabilidad del Auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros con base en nuestras auditorías. Efectuamos nuestras auditorías 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 error 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 error 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 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 2013 y 2012, y los ingresos, gastos y cambios en el patrimonio por los años terminados en esas fechas, de conformidad con la base de contabilidad descrita en la nota 2.

Base de Contabilidad

Hacemos referencia a la nota 2 a los estados financieros antes mencionados, que describe las principales políticas de contabilidad las cuales constituyen la base de contabilidad. Los estados financieros antes mencionados 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

28 de febrero de 2014
Panamá, República de Panamá.

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



Estados de Activos, Pasivos y Patrimonio

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012

(Expresado en quetzales)

| | <u>Nota</u> | <u>2013</u> | <u>2012</u> |
|---|-------------|--------------------|--------------------|
| <u>Activos</u> | | | |
| Efectivo | 3 | 636,413 | 2,183,313 |
| Depósitos en bancos que generan intereses | 4 | 104,971,808 | 86,400,000 |
| Intereses acumulados por cobrar sobre depósitos | | 402,148 | 327,846 |
| Cédulas hipotecarias por cobrar | 5 | 38,222,097 | 46,767,599 |
| Cuenta por cobrar | | 95,680 | 36,600 |
| Total activos | | <u>144,328,146</u> | <u>135,715,358</u> |
| <u>Pasivos</u> | | | |
| Depósitos recibidos en garantía | 6 | 2,193,950 | 2,187,452 |
| Retenciones por pagar | | 1,598,402 | 1,540,515 |
| Ingresos por aplicar | | 30,141 | 30,141 |
| Total pasivos | | <u>3,822,493</u> | <u>3,758,108</u> |
| <u>Patrimonio</u> | | | |
| Certificados por participación | | 84,271,635 | 84,271,635 |
| Utilidades acumuladas, años anteriores | | 47,685,615 | 39,573,599 |
| Utilidad del año | | 8,548,403 | 8,112,016 |
| Total patrimonio | | <u>140,505,653</u> | <u>131,957,250</u> |
| Total pasivos y patrimonio | | <u>144,328,146</u> | <u>135,715,358</u> |

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

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



Estados de Ingresos y Gastos

Años terminados al 31 de diciembre de 2013 y 2012

(Expresado en quetzales)

| | <u>Nota</u> | <u>2013</u> | <u>2012</u> |
|-------------------------------------|-------------|-------------------|------------------|
| <u>Ingresos</u> | | | |
| Productos de cédulas hipotecarias | | 3,275,345 | 4,063,908 |
| Intereses sobre depósitos en bancos | 7 | <u>7,311,289</u> | <u>5,892,913</u> |
| Total ingresos | | <u>10,586,634</u> | <u>9,956,821</u> |
| <u>Gastos</u> | | | |
| Comisión de administración | 2-d | 842,716 | 844,963 |
| Gastos administrativos | | 839,953 | 605,323 |
| Otras comisiones | | <u>355,562</u> | <u>394,520</u> |
| Total gastos | | <u>2,038,231</u> | <u>1,844,806</u> |
| Utilidad del año | | <u>8,548,403</u> | <u>8,112,015</u> |

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

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



Estados de Cambios en el Patrimonio

Años terminados al 31 de diciembre de 2013 y 2012

(Expresado en quetzales)

| | |
|---|---------------------------|
| Saldo al 31 de diciembre de 2011 | 123,832,728 |
| Aportes al patrimonio | 12,506 |
| Utilidad del año | 8,112,016 |
| Saldo al 31 de diciembre de 2012 | <u>131,957,250</u> |
| Utilidad del año | 8,548,403 |
| Saldo al 31 de diciembre de 2013 | <u><u>140,505,653</u></u> |

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

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



Notas a los Estados Financieros

Años terminados al 31 de diciembre de 2013 y 2012

(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 el contrato de Fideicomiso de Inversión Fondo Hipotecario para la Vivienda (el Fideicomiso), a través del cual el BCIE asume el rol como fiduciario (el Fiduciario). Además, de acuerdo con el Contrato de Fideicomiso se consideran como fideicomitentes a: fideicomitente principal al Gobierno de Guatemala y 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 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 colocarán 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, y admisión y transmisión de dichos certificados.

Notas a los Estados Financieros

Años terminados al 31 de diciembre de 2013 y 2012

(Expresado en quetzales)

(1) Antecedentes y Administración del Fideicomiso, continuación

Los fideicomitentes y las administradoras de las carteras, serán responsables directos ante el Fiduciario y 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 las encargadas de la administración y cobro de cada valor elegible que haya sido transmitido por cualquier título al Fideicomiso.

En caso de que el 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 encuentren al día. En este caso, los valores elegibles sustituidos reemplazarán a los valores afectados y previamente deberán ser aceptados por el Fiduciario.

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

(2) Base de Contabilidad y Principales Políticas de Contabilidad

Para propósitos de informar al Ministerio de Comunicaciones, Infraestructura y Vivienda de Guatemala, el BCIE como Fiduciario, prepara los estados financieros del Fondo de conformidad con las políticas de contabilidad 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 medidas al costo de incorporación al Fideicomiso, deduciendo los abonos recibidos. 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 los depósitos en bancos son registrados como ingresos conforme se devengan mensualmente, mientras que los productos de las cédulas hipotecarias se registran sobre la base de efectivo, conforme son cobradas.

(d) Comisión de Administración

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 anuales.

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



Notas a los Estados Financieros

Años terminados al 31 de diciembre de 2013 y 2012

(Expresado en quetzales)

(2) Principales Políticas de Contabilidad, continuación

(e) Tratamiento de monedas

Los registros son mantenidos en quetzales. Las operaciones realizadas por el Fideicomiso por los años terminados el 31 de diciembre 2013 y 2012 han sido efectuadas en dicha moneda.

(3) Efectivo

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, el Fideicomiso cuenta con depósitos en bancos, cuyos saldos son de 636,413 y 2,183,313, respectivamente.

(4) Depósitos en Bancos que Generan Interés

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, los depósitos en bancos que generan intereses se detallan de la siguiente manera:

| Año | Emisor | Fecha de Vencimiento | Tasa de Interés | | Monto |
|------|---------------------------|----------------------|-----------------|--|--------------------|
| | | | Anual | | |
| 2013 | Banco de los Trabajadores | 17/03/2014 | 7.50% | | 24,473,425 |
| | Banco Promérica | 17/03/2014 | 7.85% | | 21,348,411 |
| | G&T Continental S.A. | 17/03/2014 | 7.50% | | 20,369,863 |
| | Vivibanco S.A. | 17/03/2014 | 7.75% | | 17,000,000 |
| | Banrural | 15/03/2014 | 7.25% | | 16,280,109 |
| | G&T Continental S.A. | 17/03/2014 | 7.50% | | 5,500,000 |
| | | | | | 104,971,808 |
| 2012 | 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 S.A. | 05/03/2013 | 7.75% | | 21,600,000 |
| | | | | | 86,400,000 |

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

(Administrado por el Banco Centroamericano de Integración Económica)



Notas a los Estados Financieros

Años terminados al 31 de diciembre de 2013 y 2012

(Expresado en quetzales)

(5) Cédulas Hipotecarias por Cobrar

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, el saldo de cédulas hipotecarias por cobrar se detalla a continuación:

| | <u>2013</u> | <u>2012</u> |
|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Multicaja | 10,162,800 | 11,783,374 |
| Vivibanco III | 5,446,887 | 7,283,556 |
| Vivibanco II | 4,968,127 | 6,304,654 |
| Vivibanco V | 4,002,383 | 5,251,939 |
| Vivibanco IV | 3,447,032 | 4,568,461 |
| Financiera Credicorp S.A. I, II y III | 3,357,764 | 4,116,631 |
| Financiera Credicorp S.A. IV | 2,680,808 | 2,910,879 |
| Ex Banco del Café, S.A. | 1,725,845 | 1,725,845 |
| Financiera Credicorp S.A. V | 1,620,815 | 1,794,205 |
| FISOHA - Vivibanco I | 809,636 | 1,019,624 |
| Vivibanco Adhesión | - | 3,557 |
| Credicorp Adhesión | - | 4,874 |
| | <u><u>38,222,097</u></u> | <u><u>46,767,599</u></u> |

Las administradoras de carteras detalladas anteriormente se encuentran domiciliadas en la República de Guatemala.

(6) Depósitos recibidos en garantía

Corresponden a depósitos en garantía realizados por los emisores de las cédulas hipotecarias. Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, la composición del rubro es la siguiente:

| | <u>2013</u> | <u>2012</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 IV | 18,517 | 18,517 |
| Vivibanco - Fisoa | 6,498 | - |
| Vivibanco III | 422 | 422 |
| Vivibanco II | 180 | 180 |
| | <u><u>2,193,950</u></u> | <u><u>2,187,452</u></u> |

(7) Intereses sobre depósitos en bancos

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2013 y 2012, los intereses devengados sobre depósitos en bancos se componen de la siguiente manera:

| | <u>2013</u> | <u>2012</u> |
|------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Intereses sobre depósitos a plazo | 7,282,602 | 5,800,962 |
| Intereses sobre cuentas corrientes | 28,687 | 91,951 |
| | <u><u>7,311,289</u></u> | <u><u>5,892,913</u></u> |