



Contadores públicos y
consultores gerenciales

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

ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2010 Y 2009

JUNTO CON

**NUESTRO INFORME COMO
AUDITORES INDEPENDIENTES**

**Arévalo Pérez, Iralda
y Asociados, S.C.**

INFORME DE AUDITORES INDEPENDIENTES

Dictamen sobre los estados financieros

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

Hemos auditado los balances generales del Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas –FHA (una Institución Estatal Descentralizada constituida en la República de Guatemala), al 31 de diciembre de 2010 y 2009, y los correspondientes estados de resultados, de movimientos del patrimonio neto y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, así como un resumen de las políticas contables importantes y otras notas aclaratorias.

Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros

La administración del Instituto es el responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con normas contables descritas en Nota 3 (a) 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 que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea debidas a fraude o error, seleccionando y aplicando políticas contables apropiadas y haciendo estimaciones contables que sean razonables a las circunstancias.

Responsabilidad del Auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre dichos estados financieros basados en nuestras auditorías. Efectuamos nuestras auditorías de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría emitidas por la Federación Internacional de Contadores -IFAC. Estas 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 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 de riesgo, el auditor considera el control interno relevante a la preparación y presentación por la entidad de los estados financieros para diseñar 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 la propiedad 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 2010 y 2009, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con las políticas y prácticas contables establecidas por la Superintendencia de Bancos de Guatemala.

Base contable

Sin que signifique una salvedad, llamamos la atención a las notas a los estados financieros que resumen la normativa contable del Instituto, las cuales están incluidas en el Manual de Instrucciones Contables para el Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas –FHA y otras disposiciones aprobadas por la Superintendencia de Bancos de Guatemala, en consecuencia estos estados financieros pueden no ser adecuados para otro fin.

ARÉVALO PÉREZ, 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.,
21 de enero de 2011.

INSTITUTO DE FOMENTO DE HIPOTECAS ASEGURADAS - FHA

BALANCES GENERALES

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009

| <u>ACTIVO</u> | <u>2010</u> | <u>2009</u> | <u>PASIVO Y CAPITAL CONTABLE</u> | <u>2010</u> | <u>2009</u> |
|---------------------------------------|----------------------|----------------------|--|------------------------|------------------------|
| DISPONIBILIDADES (Nota 4) | Q 10,038,408 | Q 2,498,111 | EXIGIBILIDADES: | | |
| INVERSIONES (Nota 5) | 310,704,833 | 283,554,695 | Obligaciones inmediatas (Nota 11) | Q 2,941,934 | Q 4,473,395 |
| CUENTAS POR COBRAR: | | | Acreedores varios (Nota 12) | 4,222,922 | 4,771,344 |
| Productos por cobrar (Nota 6) | 431,915 | 454,512 | Otras obligaciones | <u>7,201</u> | <u>20,332</u> |
| Cuentas por liquidar | 101,705 | 37,545 | | 7,172,057 | 9,265,071 |
| Deudores | <u>17,206</u> | <u>6,605</u> | RECLAMOS APROBADOS POR PAGAR (Nota 8) | 209,768,458 | 170,752,954 |
| | 550,826 | 498,662 | PRESTACIONES LABORALES (Nota 13) | 12,458,787 | 11,650,459 |
| INMUEBLES ADJUDICADOS - Neto (Nota 7) | 73,275,580 | 76,650,350 | CREDITOS DIFERIDOS (Nota 14) | 32,498,780 | 29,280,626 |
| DERECHOS SOBRE INMUEBLES POR | | | OTRAS CUENTAS POR PAGAR | - | 884,505 |
| RECLAMOS APROBADOS - Neto (Nota 8) | 194,738,950 | 158,272,315 | Total de pasivo | <u>261,898,082</u> | <u>221,833,615</u> |
| OTRAS OPERACIONES EN MONEDA | | | UTILIDADES DIFERIDAS | | |
| EXTRANJERA | - | 824,255 | Productos devengados no percibidos (Nota 6) | 431,915 | 454,511 |
| INMUEBLES VENDIDOS Y ESCRITURADOS | | | Ganancia no realizada en ventas de inmuebles | <u>1,221,320</u> | <u>972,668</u> |
| (Nota 9) | 5,682,780 | 1,773,080 | | <u>1,653,235</u> | <u>1,427,179</u> |
| INMUEBLES Y MUEBLES - Neto (Nota 10) | 10,269,198 | 10,519,716 | CAPITAL CONTABLE: | | |
| CARGOS DIFERIDOS | 663,866 | 648,844 | Capital aportado (Nota 15) | 900,000 | 900,000 |
| | | | Revaluación de inmuebles | 3,208,806 | 3,208,806 |
| | | | Utilidades acumuladas | 307,870,428 | 260,753,318 |
| | | | Utilidad neta del año | <u>30,393,891</u> | <u>47,117,110</u> |
| | | | Total de capital contable | 342,373,125 | 311,979,234 |
| Total de activo | <u>Q 605,924,442</u> | <u>Q 535,240,028</u> | Total de pasivo y capital contable | <u>Q 605,924,442</u> | <u>Q 535,240,028</u> |
| | | | CUENTAS DE ORDEN (Nota 21) | <u>Q 6,832,368,709</u> | <u>Q 6,206,883,504</u> |

Las notas a los estados financieros deben leerse conjuntamente con estos balances generales.

INSTITUTO DE FOMENTO DE HIPOTECAS ASEGURADAS - FHA

ESTADOS DE RESULTADOS

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2010 y 2009

| | <u>2010</u> | <u>2009</u> |
|---|---------------------|---------------------|
| PRODUCTOS DE OPERACIÓN (Nota 16) | Q 182,036,443 | Q 148,455,849 |
| GASTOS DE OPERACIÓN (Nota 17) | (147,427,786) | (97,983,564) |
| <i>Margen operacional bruto del seguro</i> | 34,608,657 | 50,472,285 |
| GASTOS DE ADMINISTRACIÓN (Nota 18) | 27,820,402 | 27,076,535 |
| <i>Margen operacional neto del seguro</i> | 6,788,255 | 23,395,750 |
| PRODUCTOS Y GASTOS FINANCIEROS (Nota 19) | 24,048,876 | 23,538,607 |
| <i>Margen operacional y financiero neto del seguro</i> | 30,837,131 | 46,934,357 |
| OTROS PRODUCTOS Y GASTOS | | |
| Productos | 342,417 | 512,262 |
| Gastos | (785,657) | (329,509) |
| Ganancia (Pérdida) extraordinaria | (443,240) | 182,753 |
| UTILIDAD NETA DEL AÑO | Q 30,393,891 | Q 47,117,110 |

Las notas a los estados financieros deben leerse conjuntamente con estos estados.

INSTITUTO DE FOMENTO DE HIPOTECAS ASEGURADAS - FHA

ESTADOS DE MOVIMIENTOS DEL CAPITAL CONTABLE

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2010 y 2009

| | <u>2010</u> | <u>2009</u> |
|--|-------------------------|-------------------------|
| CAPITAL APORTADO: | | |
| Saldo al inicio y final del año | Q 900,000 | Q 900,000 |
| | ----- | ----- |
| REVALUACIÓN DE INMUEBLES: | | |
| Saldo al inicio y final del año | 3,208,806 | 3,208,806 |
| | ----- | ----- |
| UTILIDADES ACUMULADAS: | | |
| Saldo al inicio del año | 260,753,318 | 216,820,305 |
| Más - | | |
| Traslado de utilidad neta del año anterior | 47,117,110 | 43,933,013 |
| | ----- | ----- |
| Saldo al final del año | 307,870,428 | 260,753,318 |
| | ----- | ----- |
| UTILIDAD NETA DEL AÑO: | | |
| Saldo al inicio del año | 47,117,110 | 43,933,013 |
| Más (menos) - | | |
| Traslado a utilidades acumuladas | (47,117,110) | (43,933,013) |
| Utilidad neta del año | 30,393,891 | 47,117,110 |
| | ----- | ----- |
| Saldo al final del año | 30,393,891 | 47,117,110 |
| | ----- | ----- |
| TOTAL DE CAPITAL CONTABLE | Q 342,373,125 | Q 311,979,234 |
| | ===== | ===== |

Las notas a los estados financieros deben leerse conjuntamente con estos estados.

INSTITUTO DE FOMENTO DE HIPOTECAS ASEGURADAS - FHA**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2010 y 2009

| | <u>2010</u> | <u>2009</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN: | | |
| Utilidad neta del año | Q 30,393,891 | Q 47,117,110 |
| <i>Partidas en conciliación entre la utilidad neta y el efectivo neto provisto por actividades de operación</i> | | |
| Pérdida estimada en reclamos del seguro de hipoteca | 23,250,402 | 14,148,279 |
| Depreciaciones y amortizaciones | 1,591,077 | 1,572,130 |
| Provisión para indemnizaciones | 1,188,230 | 1,391,858 |
| | <u>56,423,600</u> | <u>64,229,377</u> |
| Cambios netos en activos y pasivos- Flujos de efectivo obtenidos por disminución de activos y aumento de pasivos- | | |
| Reclamos aprobados por pagar | 39,015,503 | 20,042,398 |
| Créditos diferidos | 3,218,154 | 3,618,877 |
| Utilidades diferidas | 226,056 | - |
| Acredores varios | - | 1,332,788 |
| Obligaciones inmediatas | - | 837,691 |
| Otras cuentas por pagar | - | 666,308 |
| Prestaciones laborales | - | 378,690 |
| Cuentas por cobrar | - | 67,837 |
| Cargos diferidos | - | 61,930 |
| | <u>42,459,713</u> | <u>27,006,519</u> |
| Van... | Q 98,883,313 | Q 91,235,896 |

INSTITUTO DE FOMENTO DE HIPOTECAS ASEGURADAS - FHA**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2010 y 2009

| | <u>2010</u> | <u>2009</u> |
|--|---------------------|---------------------|
| Vienen... | Q 98,883,313 | Q 91,235,896 |
| <i>Flujos de efectivo utilizados para aumento de activos y disminución de pasivos-</i> | | |
| Derechos sobre inmuebles por reclamos aprobados | (47,299,585) | (28,343,420) |
| Inmuebles adjudicados | (7,499,980) | (32,177,886) |
| Inmuebles vendidos y escriturados | (3,909,700) | (1,161,231) |
| Obligaciones inmediatas | (1,531,461) | - |
| Otras cuentas por pagar | (884,505) | |
| Otras operaciones en moneda extranjera | (718,446) | (606,099) |
| Acreedores varios | (548,422) | - |
| Pago de indemnizaciones | (290,602) | (195,311) |
| Prestaciones laborales | (89,301) | - |
| Cuentas por cobrar | (52,165) | - |
| Cargos diferidos | (24,254) | |
| Otras obligaciones | (13,131) | (1,628) |
| Utilidades diferidas | - | (433,001) |
| | <u>(62,861,551)</u> | <u>(62,918,576)</u> |
| <i>Efectivo neto obtenido de las actividades de operación</i> | 36,021,762 | 28,317,320 |
| FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN: | | |
| Aumento neto en inversiones | (27,150,138) | (28,614,559) |
| Adquisiciones de inmuebles y muebles | (1,331,327) | (1,168,724) |
| <i>Efectivo neto aplicado a las actividades de inversión</i> | <u>(28,481,465)</u> | <u>(29,783,283)</u> |
| DISMINUCIÓN NETA DE EFECTIVO | 7,540,297 | (1,465,963) |
| EFFECTIVO al inicio del año | 2,498,111 | 3,964,074 |
| EFFECTIVO, al final del año | <u>Q 10,038,408</u> | <u>Q 2,498,111</u> |

Las notas a los estados financieros deben leerse conjuntamente con estos estados.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009

1. Breve historia del Instituto

El Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas –FHA (el "Instituto") fue constituido en junio de 1961 mediante el decreto No. 1448 del Congreso de la República de Guatemala, por plazo indefinido. El objetivo principal del Instituto es promover el financiamiento bancario para la adquisición de viviendas, a través de la emisión de seguros de hipoteca.

2. Unidad monetaria

El Instituto mantiene sus registros contables en quetzales (Q), moneda oficial de la República de Guatemala, cuya cotización con relación al dólar de los Estados Unidos de América al 31 de diciembre de 2010 y 2009 en el mercado bancario era de Q 8.01 y Q 8.34 por US\$ 1.00, respectivamente.

3. Principales políticas contables

(a) Bases de presentación

Las políticas y prácticas contables utilizadas por el Instituto, así como la presentación de sus estados financieros corresponden a las incluidas en el Manual de Instrucciones Contables para el Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas –FHA y otras disposiciones aprobadas por la Superintendencia de Bancos de Guatemala, entidad que tiene a su cargo la inspección y vigilancia del sistema financiero de Guatemala. Dichas instrucciones y disposiciones son de observancia obligatoria para el Instituto. Sin embargo, éstas contienen ciertas diferencias respecto a las Normas Internacionales de Información Financiera –NIIF que fueron adoptadas por el Colegio de Contadores Públicos y Auditores de Guatemala como los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en el País, las cuales se indican a continuación:

- i. Los ingresos devengados en concepto de intereses sobre inversiones en títulos valores se reconocen como producto hasta que son efectivamente percibidos, registrándose provisionalmente en una cuenta de utilidades diferidas, excepto por los intereses sobre bonos emitidos o documentos expedidos por el Banco de Guatemala y valores de otros emisores que determine la Junta Monetaria cuyos fondos de amortización controle el Banco de Guatemala, los cuales se registran como producto cuando son devengados, las Normas Internacionales de Información Financiera –NIIF, requieren que los productos financieros se reconozcan por el método de lo devengado.

- ii. Las inversiones en valores emitidos por el Estado de Guatemala, Banco de Guatemala y entidades financieras del país se registran a su costo de adquisición, sin considerar su valor neto de realización, las Normas Internacionales de Información Financiera –NIIF, requieren valuar tales inversiones a su valor de mercado, según la intención de negociación.
- iii. Las rectificaciones a los ingresos y gastos de ejercicios anteriores resultantes de una corrección de errores contables, se registran como parte de los gastos extraordinarios del año en que se efectúa la rectificación; sin embargo, las Normas Internacionales de Información Financiera –NIIF requieren que de ser importantes, se carguen o acrediten a las utilidades acumuladas al inicio del año.

(b) Inmuebles y muebles

Los inmuebles y muebles se registran al costo de adquisición. Las mejoras y reparaciones importantes que prolongan la vida útil de los bienes se capitalizan mientras que las reparaciones menores y mantenimiento se cargan contra los resultados del período.

Las depreciaciones se calculan bajo el método de línea recta aplicando los siguientes porcentajes:

| | |
|-----------------------|--------|
| Bienes muebles | 20% |
| Equipo de cómputo | 33.33% |
| Sistemas informáticos | 33.33% |
| Inmuebles | 5% |
| Vehículos | 20% |
| Biblioteca | 20% |

(c) Inmuebles adjudicados (Ver Nota 7)

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

(d) Derechos sobre inmuebles por reclamos aprobados (Ver Nota 8)

En la cuenta Derechos sobre Inmuebles por Reclamos Aprobados, se registran provisionalmente los saldos de las obligaciones hipotecarias por incumplimiento de los deudores, cuyos reclamos han sido aprobados con crédito a la cuenta de pasivo Reclamos Aprobados por Pagar. Con la finalidad de provisionar los gastos de escrituración por traspaso, el valor de los reclamos se determina siguiendo el procedimiento de cálculo de preliquidación, el cual consiste en determinar el saldo de

capital e intereses adeudados por el deudor hipotecario a la entidad aprobada, más gastos notariales de Q 3,000 y un 12% sobre el precio de venta (correspondiente al Impuesto al Valor Agregado que se deriva del traslado de dominio del inmueble a favor del Instituto).

(e) Primas de seguro de hipotecas y otros (Ver Nota 16)

Los ingresos por primas se cobran por anticipado registrándose en la cuenta productos percibidos no devengados, los mismos se registran como productos de operación cuando se devengan. La prima del seguro de hipoteca aplicada durante los años 2010 y 2009 fue del 1% anual sobre los saldos del capital de los préstamos hipotecarios, la cual es recaudada por los bancos.

(f) Indemnización de empleados

De conformidad con el Código de Trabajo de la República de Guatemala, el Instituto tiene la obligación de pagar indemnización sobre la base de un mes de sueldo más la parte proporcional de aguinaldo y bono 14 por cada año de trabajo, a los empleados que se retiran bajo ciertas circunstancias.

La política del Instituto es pagar indemnización universal a sus empleados y cargar a la provisión los pagos de indemnizaciones al momento de efectuarlos. Al 31 de diciembre de 2010 y 2009, el pasivo registrado por el Instituto por este concepto ascendía a Q 11,654,075 y Q 10,756,446, respectivamente, el cual cubre en su totalidad la contingencia máxima por este concepto.

(g) Capital Contable

La Administración del Instituto registra bajo este título los nombres de cuentas que para el efecto se incluyen en el Manual de Instrucciones Contables emitido por la Superintendencia de Bancos para Entidades como el FHA, para el registro de sus operaciones.

Para el caso del Instituto se utiliza el nombre Capital Contable, para identificar su Patrimonio, el cual se conforma con el Capital inicial Aportado, y las Utilidades Acumuladas (Reservas de Capital) que durante la vida de la Institución ha venido acumulando. Para los años 2010 y 2009 los resultados de operación de cada uno de estos años incrementan el monto del Patrimonio neto del Instituto en las sumas de Q 30,393,891 y Q 47,117,110, respectivamente.

Siendo que el Instituto es una Entidad no lucrativa, no puede repartir dividendos por lo que el total del Patrimonio Acumulado al 31 de diciembre de 2010 representa el principal respaldo de las operaciones financieras que de acuerdo con su Ley Orgánica realiza.

4. Disponibilidades

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009, las disponibilidades del Instituto se integraban así:

| | <u>2010</u> | | <u>2009</u> | |
|----------------------------------|-------------|---------------------|-------------|--------------------|
| <i>Efectivo-</i> | | | | |
| Caja chica | Q | 24,000 | Q | 14,000 |
| Caja fondo fijo receptoría | | 100 | | 100 |
| | | <u>24,100</u> | | <u>14,100</u> |
| <i>Bancos -</i> | | | | |
| Moneda nacional | | | | |
| Depósitos a la vista - | | | | |
| Banco G&T Continental, S. A. | | 6,581,742 | | 1,023,215 |
| Banco de Desarrollo Rural, S. A. | | 2,302,741 | | - |
| Depósitos de ahorro - | | | | |
| Banco G&T Continental, S. A. | | 967,698 | | 1,308,475 |
| | | <u>9,852,182</u> | | <u>2,331,691</u> |
| Moneda extranjera | | | | |
| Depósitos a la vista - | | | | |
| Banco G&T Continental, S. A. | | 162,127 | | 152,320 |
| | a/ | <u>Q 10,038,408</u> | | <u>Q 2,498,111</u> |

a/ El exceso de liquidez del año 2010, obedece a la proyección que se preparó por parte de la Administración para los pagos a efectuarse en los primeros dos meses del año.

5. Inversiones

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009, el Instituto tenía inversiones en valores constituidos en depósitos a plazo de la siguiente manera:

| | <u>2010</u> | | <u>2009</u> | |
|----------------------------------|-------------|--------------------|-------------|--------------------|
| <i>Moneda nacional -</i> | | | | |
| Banco de Desarrollo Rural, S. A. | Q | 93,200,000 | Q | 77,200,000 |
| Banco G & T Continental, S. A. | | 89,500,000 | | 73,500,000 |
| Banco Industrial, S. A. | | 87,177,500 | | 72,177,500 |
| Banco Reformador, S. A. | | 36,500,000 | | 35,500,000 |
| Banco Citibank de Guatemala | | - | | 15,000,000 |
| Banco de América Central | | - | | 6,000,000 |
| Van... | | <u>306,377,500</u> | | <u>279,377,500</u> |

| | <u>2010</u> | <u>2009</u> |
|---------------------------------|----------------------|----------------------|
| Vienen... | <u>306,377,500</u> | <u>279,377,500</u> |
| <i>Moneda extranjera -</i> | | |
| Banco G & T Continental, S. A. | 4,327,333 | 1,336,702 |
| Banco de América Central, S. A. | - | 2,631,633 |
| Banco Reformador, S. A. | - | 208,860 |
| | <u>4,327,333</u> | <u>4,177,195</u> |
| | <u>Q 310,704,833</u> | <u>Q 283,554,695</u> |

6. Productos por cobrar

Los productos por cobrar al 31 de diciembre de 2010 y 2009 se integraban así:

| | <u>2010</u> | <u>2009</u> |
|---|------------------|------------------|
| Interese sobre valores de instituciones financieras | Q 366,963 | Q 373,389 |
| Prima de seguro de hipotecas | 1,877 | 1,863 |
| Otros | 63,075 | 79,260 |
| | <u>Q 431,915</u> | <u>Q 454,512</u> |

7. Inmuebles adjudicados

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009, este rubro se integraba como sigue:

| | <u>2010</u> | <u>2009</u> |
|---|---------------------|---------------------|
| Inmuebles adjudicados - | | |
| Inmuebles disponibles | Q 58,652,587 | Q 59,926,112 |
| Menos- | | |
| Estimación por pérdida en inmuebles adjudicados | <u>(2,725,379)</u> | <u>(2,821,263)</u> |
| | 55,927,208 | 57,104,849 |
| Inmuebles vendidos por escriturar | 17,348,372 | 19,545,501 |
| | <u>Q 73,275,580</u> | <u>Q 76,650,350</u> |

8. Derechos sobre inmuebles por reclamos aprobados

En esta cuenta se registran los reclamos del seguro de hipoteca presentados por las entidades aprobadas ante el Instituto por el incumplimiento de los deudores. Su registro se realiza con base en la autorización de la Gerencia del Instituto para hacer efectiva la cobertura del seguro. El valor de cada reclamo se determina como se indica en la Nota 3 (d).

La contra cuenta que se utiliza para el registro de los derechos sobre inmuebles por reclamos aprobados es "Reclamos Aprobados por Pagar". Estas cuentas se regularizan al momento de efectuar el desembolso y adjudicar el inmueble al Instituto. Al 31 de diciembre de 2010 y 2009, los derechos sobre inmuebles por reclamos aprobados se integraban como sigue:

| | | 2010 | 2009 |
|------------------------------------|----|---------------|---------------|
| Banco G&T Continental, S. A. | Q | 50,357,412 | Q 55,485,786 |
| Banco Agromercantil de Guatemala | | 46,011,396 | 34,176,264 |
| Banco Industrial, S. A. | | 39,215,873 | 36,031,179 |
| Banco de Desarrollo Rural, S. A. | | 28,672,043 | 8,788,817 |
| Citibank de Guatemala, S. A. | | 22,395,218 | 17,324,860 |
| Banco Reformador, S. A. | | 13,893,731 | 10,678,651 |
| Banco Crédito Hipotecario Nacional | | 2,003,630 | 1,796,903 |
| Trento, S. A. | | 1,476,467 | 1,796,903 |
| Banco Trabajadores | | 1,440,146 | - |
| Vivi-Banco, S. A. | | 1,412,192 | 1,001,007 |
| Financiera Credicorp, S. A. | | 1,234,892 | 1,512,663 |
| Banco Promerica, S. A. | | 399,255 | 399,255 |
| Banco Americano, S. A. | | 370,911 | 146,865 |
| Financiera Consolidada | | 334,616 | - |
| Financiera Guatemalteca, S. A. | | 331,210 | - |
| Multicaja, S. A. | | 219,466 | 186,606 |
| Banco de la Republica, S. A. | | - | 1,440,146 |
| Financiera San Miguel, S. A. | | - | 1,520,402 |
| Reclamos aprobados por pagar | a/ | 209,768,458 | 170,752,954 |
| Menos - | | | |
| Estimación por pérdida en | | | |
| reclamo de seguros de hipoteca | b/ | (15,029,507) | (12,480,639) |
| | | Q 194,738,950 | Q 158,272,315 |

a/ El movimiento del año 2010 fue el siguiente:

| | 2010 |
|------------------------------|---------------|
| <i>Moneda Nacional</i> | |
| Saldo al inicio del año | Q 170,752,954 |
| Reclamos aprobados recibidos | 150,076,837 |
| | 320,829,791 |
| Reclamos pagados | (112,626,585) |
| Saldo al final del año | 208,203,206 |
| <i>Moneda extranjera</i> | |
| Reclamos aprobados | 1,565,252 |
| | Q 209,768,458 |

- b/** En esta cuenta se registra la diferencia desfavorable entre el valor estimado del reclamo de seguro de hipoteca aprobado y el avalúo del inmueble realizado por el Instituto.

Para el año 2010 el movimiento de estimación por pérdida en reclamo de seguros de hipoteca fue el siguiente:

| | <u>2010</u> | |
|---------------|-------------|---------------------|
| Saldo Inicial | Q | 12,480,639 |
| Adiciones | | 23,289,973 |
| Bajas | | <u>(20,741,105)</u> |
| Saldo final | Q | <u>15,029,507</u> |

9. Inmuebles vendidos y escriturados pendientes de cobro

En este rubro se registran los inmuebles ya vendidos que están pendientes de ser escriturados, al 31 de diciembre de 2010 y 2009 se integraba de la siguiente manera:

| | <u>2010</u> | | <u>2009</u> | |
|---------------------------|-------------|------------------|-------------|------------------|
| <i>En el año</i> | | | | |
| Banco de Desarrollo Rural | Q | 5,595,800 | Q | 1,686,100 |
| <i>A más de un año</i> | | | | |
| Banco Agrícola Mercantil | | 86,980 | | 86,980 |
| | <u>Q</u> | <u>5,682,780</u> | <u>Q</u> | <u>1,773,080</u> |

10. Inmuebles y muebles

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009, el saldo de esta cuenta se integraba de la siguiente manera: (Cifras expresadas en quetzales)

Año 2010

| Descripción | Saldo | | | | Saldo 31/12/2010 |
|--------------------------------------|-------------------|------------------|----------------|-----------|---------------------|
| | 31/12/2009 | Adiciones | Bajas | Traslados | |
| Edificios | 7,539,265 | - | - | - | 7,539,265 |
| Mobiliario y equipo | 2,258,174 | 705,231 | 71,591 | - | 2,912,454 |
| Incremento por revaluación <u>a/</u> | 3,208,806 | - | - | - | 3,208,806 |
| Vehículos | 2,014,938 | 394,975 | - | - | 2,409,913 |
| Terrenos | 278,694 | - | - | - | 278,694 |
| Biblioteca | 27,775 | - | - | - | 27,775 |
| Equipo de cómputo | 3,006,433 | 157,277 | 442,576 | - | 2,726,428 |
| Programas informáticos | 1,521,084 | - | 124,924 | - | 1,396,160 |
| Otros | 196,228 | 66,088 | 32,130 | - | 230,960 |
| Total Costo Van... | <u>20,051,397</u> | <u>1,323,571</u> | <u>671,221</u> | - | <u>20,730,455</u> |

| Descripción | Saldo 31/12/2009 | Bajas | Adiciones | Traslados | Saldo 31/12/2010 |
|-------------------------------|-----------------------------|------------------|--------------------|------------------|-----------------------------|
| Total Costo Vienen... | 20,051,397 | 1,323,571 | 671,221 | - | 20,730,455 |
| (-) Depreciación Acumulada | (9,531,681) | 652,269 | (1,581,845) | - | (10,461,257) |
| | <u>10,519,716</u> | <u>1,975,840</u> | <u>(2,253,066)</u> | - | <u>10,269,198</u> |

Año 2009

| Descripción | Saldo 31/12/2008 | Adiciones | Bajas | Traslados | Saldo 31/12/2009 |
|---|-----------------------------|------------------|---------------|------------------|-----------------------------|
| Edificios | 7,539,265 | - | - | - | 7,539,265 |
| Mobiliario y equipo | 6,094,563 | 173,959 | 28,338 | (3,982,010) | 2,258,174 |
| Incremento por revaluación <u>a/</u> | 3,208,806 | - | - | - | 3,208,806 |
| Vehículos | 1,620,003 | 394,935 | - | - | 2,014,938 |
| Terrenos | 278,694 | - | - | - | 278,694 |
| Biblioteca | 27,783 | - | 8 | - | 27,775 |
| Equipo de cómputo | - | 317,815 | 15,563 | 2,704,181 | 3,006,433 |
| Programas informáticos | - | 243,255 | - | 1,277,829 | 1,521,084 |
| Otros | 130,151 | 68,895 | 2,818 | - | 196,228 |
| Total costo | <u>18,899,265</u> | <u>1,198,859</u> | <u>46,727</u> | - | <u>20,051,397</u> |

| Descripción | Saldo 31/12/2008 | Bajas | Adiciones | Traslados | Saldo 31/12/2009 |
|-------------------------------|-----------------------------|------------------|--------------------|------------------|-----------------------------|
| (-) Depreciación Acumulada | (7,982,592) | 16,592 | (1,565,681) | - | (9,531,681) |
| | <u>10,916,673</u> | <u>1,215,451</u> | <u>(1,612,408)</u> | - | <u>10,519,716</u> |

a/ En 1995 el Instituto efectuó una revaluación del terreno, a través de una firma profesional, registrándose el incremento del mismo como revaluación de inmuebles.

11. Obligaciones inmediatas

Las obligaciones inmediatas al 31 de diciembre de 2010 y 2009, se integraban de la siguiente manera:

| | 2010 | 2009 |
|--|--------------------|--------------------|
| Depósitos por realización de inmuebles | Q 1,971,972 | Q - |
| Ingresos por aplicar a/ | 969,962 | 4,414,549 |
| Reintegro a entidades aprobadas | - | 58,846 |
| | <u>Q 2,941,934</u> | <u>Q 4,473,395</u> |

a/ Se integra como se muestra a continuación:

| | 2010 | 2009 |
|---|------------------|--------------------|
| Pagos a cuenta por inspecciones y derechos de solicitud | Q 968,841 | Q 945,137 |
| Depósitos por realización de inmuebles | - | 3,438,291 |
| Primas de seguro | - | 2,089 |
| Otros | 1,121 | 29,032 |
| | <u>Q 969,962</u> | <u>Q 4,414,549</u> |

12. Acreeedores varios

Su integración al 31 de diciembre de 2010 y 2009, es la siguiente:

| | 2010 | 2009 |
|--|--------------------|--------------------|
| Primas en depósito por seguro en Trámite - | | |
| Banco de Desarrollo Rural, S. A. | Q 1,878,961 | Q 1,724,147 |
| Banco Industrial, S. A. | 543,485 | 809,637 |
| Banco Agromercantil de Guatemala, S. A. | 262,326 | 190,638 |
| Banco Reformador, S. A. | 187,372 | 166,180 |
| Banco del Café, S. A. | 155,862 | 155,862 |
| Banco G & T Continental, S. A. | 69,153 | 35,944 |
| Banco Citibank de Guatemala | 63,564 | 78,761 |
| Crédito Hipotecario Nacional | 39,683 | 76,684 |
| Banco de los Trabajadores, S. A. | 14,287 | 2,059 |
| Multicaja, S. A. | 4,816 | 11,740 |
| Banco Inmobiliario, S. A. | 1,822 | 1,822 |
| Financiera Credicorp, S. A. | 1,570 | 4,161 |
| Vivi-Banco | 922 | 1,826 |
| Banco Americano | 725 | - |
| Banco de la Republica, S. A. | - | 22,051 |
| Financiera Consolidada, S. A. | - | 891 |
| Otros | 998,375 | 1,488,941 |
| | <u>Q 4,222,922</u> | <u>Q 4,771,344</u> |

13. Prestaciones laborales

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009, esta cuenta se integraba como sigue:

| | <u>2010</u> | | <u>2009</u> | |
|---|-------------|-------------------|-------------|-------------------|
| Indemnizaciones | Q | 11,654,075 | Q | 10,756,446 |
| Bonificación anual Decreto 42-92 | | 346,343 | | 342,050 |
| Bonificación vacacional | | 190,415 | | 191,508 |
| Bonificación por productividad y eficiencia | | 267,954 | | 360,455 |
| | Q | <u>12,458,787</u> | Q | <u>11,650,459</u> |

14. Créditos diferidos

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009, esta cuenta se integraba por las primas del seguro de hipotecas percibidas no devengadas, las cuales se devengarán en los plazos siguientes:

| | <u>2010</u> | | <u>2009</u> | |
|----------------------------------|-------------|-------------------|-------------|-------------------|
| Primas con diferimiento a 1 año | Q | 32,486,089 | Q | 29,279,124 |
| Primas con diferimiento a 2 años | | 12,691 | | 1,502 |
| | Q | <u>32,498,780</u> | Q | <u>29,280,626</u> |

15. Capital aportado

El capital aportado del Instituto está constituido por una aportación del Gobierno de la República de Guatemala por Q 900,000, autorizado mediante el decreto No. 1448 del Congreso de la República de Guatemala, de fecha 19 de julio de 1961.

16. Productos de operación

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2010 y 2009, el Instituto obtuvo sus ingresos operativos de las siguientes fuentes:

| | <u>2010</u> | | <u>2009</u> | |
|--|-------------|--------------------|-------------|--------------------|
| Adjudicación de inmuebles en pago de seguro de hipoteca | Q | 107,040,346 | Q | 77,624,375 |
| Emisión y administración de seguro | | 66,305,502 | | 61,401,964 |
| Rectificación a estimaciones de la operación de seguro de hipoteca | | 3,341,727 | | 5,135,667 |
| Venta de inmuebles adjudicados | | 5,348,868 | | 4,293,843 |
| | Q | <u>182,036,443</u> | Q | <u>148,455,849</u> |

17. Gastos de operación

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2010 y 2009, el Instituto incurrió en los siguientes gastos de operación:

| | <u>2010</u> | <u>2009</u> |
|--|----------------------|---------------------|
| Pago de seguros | Q 107,040,346 | Q 77,624,375 |
| Pérdida en venta y administración de inmuebles adjudicados | 27,867,106 | 14,656,562 |
| Pérdida en derechos sobre inmuebles por reclamos | 7,768,071 | 3,298,567 |
| Pérdida en inmuebles adjudicados | 4,752,263 | 2,404,060 |
| | <u>Q 147,427,786</u> | <u>Q 97,983,564</u> |

18. Gastos de administración

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2010 y 2009, el Instituto incurrió en los siguientes gastos de administración:

| | <u>2010</u> | <u>2009</u> |
|-----------------------------------|---------------------|---------------------|
| Prestaciones laborales | Q 9,398,499 | Q 9,695,946 |
| Sueldos | 8,443,438 | 8,574,034 |
| Servicios generales | 3,589,471 | 3,493,383 |
| Depreciaciones | 1,581,844 | 1,555,689 |
| Honorarios profesionales | 1,485,001 | 847,270 |
| Materiales y suministros | 949,997 | 771,935 |
| Dietas y gastos de representación | 719,600 | 780,600 |
| Atenciones sociales | 688,713 | 539,220 |
| Cuotas institucionales | 561,009 | 495,351 |
| Viáticos | 393,598 | 316,657 |
| Otros menores | 9,232 | 6,450 |
| | <u>Q 27,820,402</u> | <u>Q 27,076,535</u> |

19. Productos y gastos financieros –Neto

Durante los años 2010 y 2009, los productos financieros se obtuvieron de la siguiente manera:

| | <u>2010</u> | <u>2009</u> |
|--|---------------------|---------------------|
| Intereses sobre valores de instituciones financieras | Q 23,854,851 | Q 23,307,326 |
| Derecho sobre inmuebles por reclamos aprobados e inmuebles | 110,632 | 164,816 |
| Intereses sobre depósitos de ahorro | 40,784 | 30,908 |
| Otros | 42,609 | 35,557 |
| | <u>Q 24,048,876</u> | <u>Q 23,538,607</u> |

20. Impuestos

De acuerdo al Artículo 31 de la Ley del FHA, Decreto 1448 del Congreso de la República de Guatemala, el Instituto está exonerado:

- a) De toda clase de impuestos, arbitrios, tasas y contribuciones fiscales, directos o indirectos, establecidos o que en el futuro se establezcan, y de arbitrios municipales sobre sus bienes, muebles o inmuebles, rentas o ingresos de cualquier clase sobre los actos, contratos o negocios que celebre, cuando el pago pudiera corresponderle.
- b) De toda clase de impuestos y contribuciones o tasas fiscales, presentes o futuras, y de arbitrios, tasas municipales sobre la emisión, inscripciones, negociación, pago de capital e intereses, liquidación, conversión de las cédulas hipotecarias, bonos, certificados, letras, notas y demás valores que emita y sobre las operaciones de compra y venta de bienes y valores en general, cuando el pago pudiera corresponderle.
- c) De toda clase de derechos, tasas e impuestos, contribuciones y recargos que pesen o lleguen a pesar sobre los artículos que importe, siempre que se destinen exclusivamente a la organización, instalación y labores de sus oficinas o dependencias; y
- d) Del pago de tasas postales y de telecomunicaciones.

Gozará, además, de las exenciones fiscales que la ley otorga u otorgue a los bancos.

21. Cuentas de orden

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009, las cuentas de orden se integraban de la siguiente manera:

| | <u>2010</u> | <u>2009</u> |
|---|------------------------|------------------------|
| Responsabilidad por seguros de hipotecas emitidos <u>a/</u> | Q 6,693,258,147 | Q 6,071,747,514 |
| Sobre seguro de activos propios | 83,150,222 | 79,670,094 |
| Seguros emitidos en moneda Extranjera <u>a/</u> | 32,169,716 | 34,585,504 |
| Plan de pensiones y seguros del personal del –FHA <u>b/</u> | 23,719,892 | 20,765,204 |
| Notas de cobro a entidades Aprobadas | 25,334 | 70,094 |
| Intereses sobre inmuebles vendidos y escriturados pendientes de cobro | 37,875 | 30,047 |
| Otros menores | 7,524 | 15,047 |
| | <u>Q 6,832,368,709</u> | <u>Q 6,206,883,504</u> |

- a/ Estos montos corresponden al total de seguros de hipoteca y resguardos de asegurabilidad vigentes emitidos por el Instituto a las distintas entidades aprobadas.

Los resguardos de asegurabilidad fueron registrados hasta en el año 2006.

- b/ Este saldo corresponde al capital total del plan de pensiones, el cual se integra por aportaciones mensuales del Instituto y de los trabajadores en un 11.76% y 5.04%, respectivamente, sobre los sueldos pagados.