



Contadores públicos y
consultores gerenciales



INSTITUTO DE FOMENTO DE HIPOTECAS ASEGURADAS –FHA

**ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE 2009 Y 2008**

**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, al 31 de diciembre de 2009 y 2008, 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 desempeñemos la auditoría para obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de representación errónea de importancia relativa.

Tel (502) 2332-8831 | (502) 2332-8832 | (502) 2363-1068 | (502) 2363-1078 | (502) 2363-1088

Fax (502) 2363-0568 | (502) 2363-0328 | Email: arevalo@pkfguatemala.com

PKF | 13 calle 2-60 Zona 10, Edificio Topacio Azul, Oficina 1202 | Guatemala 01010 | Guatemala, C.A.

Arévalo Pérez, Iralda y Asociados, S. C. es una firma miembro de la red de firmas legalmente independientes PKF International Limited y no acepta ninguna responsabilidad por las acciones de parte de cualquier otra firma miembro.

Una auditoría implica desempeñar 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 2009 y 2008, 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

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.,
20 de enero de 2010

INSTITUTO DE FOMENTO DE HIPOTECAS ASEGURADAS - FHA

BALANCES GENERALES

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008

<u>ACTIVO</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>	<u>PASIVO Y CAPITAL CONTABLE</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
DISPONIBILIDADES (Nota 4)	Q 2,498,111	Q 3,964,074	EXIGIBILIDADES:		
INVERSIONES (Nota 5)	283,554,695	254,940,136	Obligaciones inmediatas (Nota 11)	Q 4,473,395	Q 3,635,704
CUENTAS POR COBRAR:			Acreeedores varios (Nota 12)	4,771,344	2,919,668
Productos por cobrar (Nota 6)	454,512	533,520	Otras obligaciones	<u>20,332</u>	<u>21,960</u>
Cuentas por liquidar	37,545	29,035		9,265,071	6,577,332
Deudores	<u>6,605</u>	<u>3,944</u>	RECLAMOS APROBADOS POR PAGAR (Nota 8)	170,752,954	150,710,556
	498,662	566,499	PRESTACIONES LABORALES (Nota 13)	11,650,459	10,594,111
INMUEBLES ADJUDICADOS - Neto (Nota 7)	76,650,350	52,082,556	CREDITOS DIFERIDOS (Nota 14)	29,280,626	25,661,749
DERECHOS SOBRE INMUEBLES POR			OTRAS CUENTAS POR PAGAR	<u>884,505</u>	<u>218,197</u>
RECLAMOS APROBADOS - Neto (Nota 8)	158,272,315	136,467,081	Total de pasivo	<u>221,833,615</u>	<u>193,761,945</u>
OTRAS OPERACIONES EN MONEDA			UTILIDADES DIFERIDAS		
EXTRANJERA	824,255	218,156	Productos devengados no percibidos (Nota 6)	454,511	533,520
INMUEBLES VENDIDOS Y ESCRITURADOS			Ganancia no realizada en ventas de inmuebles	<u>972,668</u>	<u>1,326,660</u>
EXTRANJERA (Nota 9)	1,773,080	611,849		<u>1,427,179</u>	<u>1,860,180</u>
INMUEBLES Y MUEBLES - Neto (Nota 10)	10,519,716	10,916,673	CAPITAL CONTABLE:		
CARGOS DIFERIDOS	648,844	717,225	Capital aportado (Nota 15)	900,000	900,000
			Revaluación de inmuebles	3,208,806	3,208,806
			Utilidades acumuladas	260,753,318	216,820,305
			Utilidad neta del año	<u>47,117,110</u>	<u>43,933,013</u>
			Total de capital contable	<u>311,979,234</u>	<u>264,862,124</u>
Total de activo	<u>Q 535,240,028</u>	<u>Q 460,484,249</u>	Total de pasivo y capital contable	<u>Q 535,240,028</u>	<u>Q 460,484,249</u>

CUENTAS DE ORDEN (Nota 21)

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 2009 y 2008

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
PRODUCTOS DE OPERACIÓN (Nota 16)	Q 148,455,849	Q 101,217,441
GASTOS DE OPERACIÓN (Nota 17)	(97,983,564)	(47,528,161)
<i>Margen operacional bruto del seguro</i>	50,472,285	53,689,280
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN (Nota 18)	27,076,535	29,721,390
<i>Margen operacional neto del seguro</i>	23,395,750	23,967,890
PRODUCTOS Y GASTOS FINANCIEROS (Nota 19)	23,538,607	20,011,360
<i>Margen operacional y financiero neto del seguro</i>	46,934,357	43,979,250
OTROS PRODUCTOS Y GASTOS		
Productos	512,261	271,572
Gastos	(329,509)	(317,809)
Ganancia (Pérdida) extraordinaria	182,752	(46,237)
UTILIDAD NETA DEL AÑO	Q 47,117,110	Q 43,933,013

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 2009 y 2008

	<u>2009</u>	<u>2008</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	216,820,305	177,349,250
Más -		
Traslado de utilidad neta del año anterior	43,933,013	39,471,055
Saldo al final del año	260,753,318	216,820,305
UTILIDAD NETA DEL AÑO:		
Saldo al inicio del año	43,933,013	39,471,055
Más (menos) -		
Traslado a utilidades acumuladas	(43,933,013)	(39,471,055)
Utilidad neta del año	47,117,110	43,933,013
Saldo al final del año	47,117,110	43,933,013
TOTAL DE CAPITAL CONTABLE	Q 311,979,234	Q 264,862,124

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 2009 y 2008

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Utilidad neta del año	Q 47,117,110	Q 43,933,013
<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	14,148,279	10,525,987
Depreciaciones y amortizaciones	1,572,130	1,320,700
Provisión para indemnizaciones	1,391,858	2,466,887
Pérdida por donación de activos fijos	-	12
	<u>64,229,377</u>	<u>58,246,599</u>
Cambios netos en activos y pasivos- Flujos de efectivo obtenidos por disminución de activos y aumento de pasivos-		
Reclamos aprobados por pagar	20,042,398	25,009,313
Créditos diferidos	3,618,877	3,784,656
Acredores varios	1,332,788	786,945
Obligaciones inmediatas	837,691	861,320
Otras cuentas por pagar	666,308	218,075
Prestaciones laborales	378,690	61,922
Cuentas por cobrar	67,837	231,058
Cargos diferidos	61,930	28,357
Utilidades diferidas	-	620,086
Otras operaciones en moneda extranjera	-	23
	<u>27,006,519</u>	<u>31,601,755</u>
Van...	Q 91,235,896	Q 89,848,354

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

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2009 y 2008

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Vienen...	Q 91,235,896	Q 89,848,354
<i>Flujos de efectivo utilizados para aumento de activos y disminución de pasivos-</i>		
Inmuebles adjudicados	(32,177,886)	(21,217,352)
Derechos sobre inmuebles por reclamos aprobados	(28,343,420)	(32,675,449)
Inmuebles vendidos y escriturados	(1,161,231)	-
Otras operaciones en moneda extranjera	(606,099)	-
Utilidades diferidas	(433,001)	-
Pago de indemnizaciones	(195,311)	(566,261)
Otras obligaciones	(1,628)	(9,979)
Acreedores varios	-	-
	<u>(62,918,576)</u>	<u>(54,469,041)</u>
<i>Efectivo neto obtenido de las actividades de operación</i>	28,317,320	35,379,313
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Aumento neto en inversiones	(28,614,559)	(39,160,232)
Adquisiciones de inmuebles y muebles	(1,168,724)	(1,786,594)
Disminución neta de inversiones en cédulas hipotecarias	-	2,541,897
	<u>(29,783,283)</u>	<u>(38,404,929)</u>
<i>Efectivo neto aplicado a las actividades de inversión</i>	(29,783,283)	(38,404,929)
DISMINUCIÓN NETA DE EFECTIVO	(1,465,963)	(3,025,616)
EFFECTIVO al inicio del año	3,964,074	6,989,690
EFFECTIVO, al final del año	<u>Q 2,498,111</u>	<u>Q 3,964,074</u>

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008

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 2009 y 2008 en el mercado bancario era de Q 8.34 Q 7.78 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 Guatemala, 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 2009 y 2008 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 2009 y 2008, el pasivo registrado por el Instituto por este concepto ascendía a Q10,756,446 y Q 9,559,900, respectivamente, el cual cubre en su totalidad la contingencia máxima por este concepto.

4. Disponibilidades

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008, las disponibilidades del Instituto se integraban así:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
<i>Efectivo-</i>		
Caja chica	Q 14,000	Q 14,000
Caja fondo fijo receptoría	100	100
Caja general	-	57
	<u>14,100</u>	<u>14,157</u>
<i>Bancos -</i>		
Moneda nacional		
Depósitos a la vista -		
Banco G&T Continental, S. A.	1,023,215	2,721,994
Banco Citibank de Guatemala S. A.	1	1
Depósitos de ahorro -		
Banco G&T Continental, S. A.	<u>1,308,475</u>	<u>777,222</u>
	<u>2,331,691</u>	<u>3,499,217</u>
Moneda extranjera		
Depósitos a la vista -		
Banco G&T Continental, S. A.	<u>152,320</u>	<u>450,700</u>
	<u>Q 2,498,111</u>	<u>Q 3,964,074</u>

5. Inversiones

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008, el Instituto tenía inversiones en valores constituidos en depósitos a plazo de la siguiente manera:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
<i>Moneda nacional -</i>		
Banco de Desarrollo Rural, S. A.	Q 77,200,000	Q 63,550,000
Banco G & T Continental, S. A.	73,500,000	61,000,000
Banco Industrial, S. A.	72,177,500	62,077,500
Banco Reformador, S. A.	35,500,000	29,800,000
Banco Citibank de Guatemala	15,000,000	33,400,000
Banco de América Central	6,000,000	2,000,000
	279,377,500	251,827,500
<i>Moneda extranjera -</i>		
Banco de América Central, S. A.	2,631,633	-
Banco G & T Continental, S. A.	1,336,702	-
Banco Reformador, S. A.	208,860	3,112,636
	4,177,195	3,112,636
	Q 283,554,695	Q 254,940,136

6. Productos por cobrar

Los productos por cobrar al 31 de diciembre de 2009 y 2008 se integraban así:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Interese sobre valores de instituciones financieras	Q 373,389	Q 494,265
Prima de seguro de hipotecas	1,863	3,190
Otros	79,260	36,065
	Q 454,512	Q 533,520

7. Inmuebles adjudicados

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008, este rubro se integraba como sigue:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Inmuebles adjudicados -		
Inmuebles disponibles	Q 59,926,112	Q 44,175,076
Menos-		
Estimación por pérdida en inmuebles Adjudicados	(2,821,263)	(4,667,502)
	57,104,849	39,507,574
Inmuebles vendidos por escriturar	19,545,501	12,574,982
	Q 76,650,350	Q 52,082,556

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 2009 y 2007, los derechos sobre inmuebles por reclamos aprobados se integraban como sigue:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Banco G&T Continental, S. A.	Q 55,485,786	Q 59,983,664
Banco Industrial, S. A.	36,031,179	34,659,985
Banco Agromercantil de Guatemala, S. A.	34,176,264	31,190,680
Citibank de Guatemala, S. A.	17,324,860	7,409,090
Banco Reformador, S. A.	10,678,651	6,303,713
Banco de Desarrollo Rural, S. A.	8,788,817	2,427,260
Trento, S. A.	1,796,903	1,610,076
Financiera San Miguel, S. A.	1,520,402	1,131,396
Financiera Credicorp, S. A.	1,512,663	1,928,413
Banco de la Republica, S. A.	1,440,146	1,440,146
Vivi-Banco, S. A.	1,001,007	1,676,160
Banco Promerica, S. A.	399,255	-
Banco Crédito Hipotecario Nacional Multicaja, S. A.	263,550	-
	186,606	-
Banco Americano, S. A.	146,865	323,380
Financiera Guatemalteca, S. A.	-	358,494
Banco Privado de Desarrollo, S. A.	-	268,099
Reclamos aprobados por pagar	<u>170,752,954</u>	<u>150,710,556</u>
Menos -		
Estimación por pérdida en reclamo de seguros de hipoteca	<u>a/ (12,480,639)</u>	<u>(14,243,475)</u>
	<u>Q 158,272,315</u>	<u>Q 136,467,081</u>

a/ 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.

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 2009 y 2008 se integraba de la siguiente manera:

	2009		2008	
<i>En el año</i>				
Banco de Desarrollo Rural	Q	1,686,100	Q	412,600
Banco Agrícola Mercantil		-		86,980
Banco Citibank de Guatemala		-		93,800
Banco Reformador, S. A.		-		18,469
<i>A más de un año</i>				
Banco Agrícola Mercantil		86,980		-
	Q	1,773,080	Q	611,849

10. Inmuebles y muebles

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008, el saldo de esta cuenta se integraba de la siguiente manera:

Cifras expresadas en quetzales

Año 2009

Descripción	Saldo				Saldo 31/12/2009
	31/12/2008	Adiciones	Bajas	Traslados	
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
	18,899,265	1,198,859	46,727	-	20,051,397
(-) Depreciación acumulada	(7,982,592)	16,592	1,565,681	-	(9,531,681)
	10,916,673	1,215,451	1,612,408	-	10,519,716

Año 2008

Descripción	Saldo 31/12/2007	Adiciones	Bajas	Saldo 31/12/2008
Edificios	7,539,265	29,000	29,000	7,539,265
Mobiliario y equipo	4,770,798	1,536,376	212,611	6,094,563
Incremento por revaluación <u>a/</u>	3,208,806	-	-	3,208,806
Vehículos	1,482,818	420,341	283,156	1,620,003
Terrenos	278,694	-	-	278,694
Biblioteca	20,034	7,833	84	27,783
Otros	97,036	39,703	6,588	130,151
	<u>17,397,451</u>	<u>2,033,253</u>	<u>531,439</u>	<u>18,899,265</u>
(-) Depreciación Acumulada	(6,948,593)	284,768	1,318,767	(7,982,592)
	<u>10,448,858</u>	<u>2,318,021</u>	<u>1,850,206</u>	<u>10,916,673</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 2009 y 2008, se integraban de la siguiente manera:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Ingresos por aplicar <u>a/</u>	Q 4,414,549	Q 3,524,453
Reintegro a entidades aprobadas	58,846	111,251
	<u>Q 4,473,395</u>	<u>Q 3,635,704</u>

a/ Se integra como se muestra a continuación:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Depósitos por realización de Inmuebles	Q 3,438,291	Q 2,617,659
Pagos a cuenta por inspecciones y derechos de solicitud	945,137	905,673
Otros	29,032	1,121
Primas de seguro	2,089	-
	<u>Q 4,414,549</u>	<u>Q 3,524,453</u>

12. Acreedores varios

Su integración al 31 de diciembre de 2009 y 2008, es la siguiente:

		<u>2009</u>		<u>2008</u>
Primas en depósito por seguro en Trámite -				
Banco de Desarrollo Rural, S. A.	Q	1,724,147	Q	601,641
Banco Industrial, S. A.		809,637		735,910
Banco Agromercantil de Guatemala, S. A.		190,638		102,316
Banco Reformador, S. A.		166,180		201,615
Banco del Café, S. A.		155,862		179,081
Banco Citibank de Guatemala		78,761		627,814
Crédito Hipotecario Nacional		76,684		49,156
Banco G & T Continental, S. A.		35,944		82,118
Banco de la Republica, S. A.		22,051		30,786
Multicaja, S. A.		11,740		11,297
Financiera Credicorp, S. A.		4,161		12,586
Banco de los Trabajadores, S. A.		2,059		-
Vivi-Banco		1,826		50,294
Banco Inmobiliario, S. A.		1,822		-
Financiera Consolidada, S. A.		891		891
Banco de Comercio, S. A.		-		5,866
Otros		1,488,941		228,297
	Q	<u>4,771,344</u>	Q	<u>2,919,668</u>

13. Prestaciones laborales

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008, esta cuenta se integraba como sigue:

		<u>2009</u>		<u>2008</u>
Indemnizaciones	Q	10,756,446	Q	9,559,900
Bonificación anual Decreto 42-92		342,050		336,881
Bonificación vacacional		191,508		172,058
Bonificación por productividad y eficiencia		360,455		525,272
	Q	<u>11,650,459</u>	Q	<u>10,594,111</u>

14. Créditos diferidos

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008, esta cuenta se integraba por las primas del seguro de hipotecas percibidas no devengadas, las cuales se devengarán en los plazos siguientes:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Primas con diferimiento a 1 año	Q 29,279,124	Q 25,529,386
Primas con diferimiento a 2 años	1,502	1,956
Primas con diferimiento a 1 año en Moneda extranjera	-	130,407
	<u>Q 29,280,626</u>	<u>Q 25,661,749</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 2009 y 2008, el Instituto obtuvo sus ingresos operativos de las siguientes fuentes:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Adjudicación de inmuebles en pago de seguro de hipoteca	Q 77,624,375	Q 37,369,126
Emisión y administración de seguro	61,401,964	57,452,163
Rectificación a estimaciones de la operación de seguro de hipoteca	5,135,667	4,720,116
Venta de inmuebles adjudicados	4,293,843	1,676,036
	<u>Q 148,455,849</u>	<u>Q 101,217,441</u>

17. Gastos de operación

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2009 y 2008, el Instituto incurrió en los siguientes gastos de operación:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Pago de seguros	Q 77,624,375	Q 37,369,126
Pérdida en venta y administración de inmuebles adjudicados	14,656,562	5,894,784
Pérdida en derechos sobre inmuebles por reclamos	3,298,567	2,551,929
Pérdida en inmuebles adjudicados	2,404,060	1,712,281
Aumento en las reservas técnicas de seguro de desgravamen	-	41
	<u>Q 97,983,564</u>	<u>Q 47,528,161</u>

18. Gastos de administración

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2009 y 2008, el Instituto incurrió en los siguientes gastos de administración:

	<u>2009</u>		<u>2008</u>	
Prestaciones laborales	Q	9,695,946	Q	13,197,318
Sueldos		8,574,034		7,927,176
Servicios generales		3,493,383		3,812,258
Depreciaciones		1,555,689		1,318,657
Materiales y suministros		771,935		921,748
Honorarios profesionales		847,270		708,803
Dietas y gastos de representación		780,600		661,493
Atenciones sociales		539,220		472,422
Cuotas institucionales		495,351		411,919
Viáticos		316,657		287,662
Otros menores		6,450		1,934
	<u>Q</u>	<u>27,076,535</u>	<u>Q</u>	<u>29,721,390</u>

19. Productos y gastos financieros –Neto

Durante los años 2009 y 2008, los productos financieros se obtuvieron de la siguiente manera:

	<u>2009</u>		<u>2008</u>	
Intereses sobre valores de instituciones financieras	Q	23,307,326	Q	19,848,616
Derecho sobre inmuebles por reclamos aprobados e inmuebles adjudicados		164,816		-
Intereses sobre cédulas hipotecarias -FHA		-		103,996
Intereses sobre depósitos de ahorro		30,908		27,767
Otros		35,557		30,981
	<u>Q</u>	<u>23,538,607</u>	<u>Q</u>	<u>20,011,360</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:

- 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 2009 y 2008, las cuentas de orden se integraban de la siguiente manera:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Responsabilidad por seguros de hipotecas emitidos <u>a/</u>	Q 6,071,747,514	Q 5,371,945,684
Sobre seguro de activos propios	79,670,094	-
Seguros emitidos en moneda Extranjera <u>a/</u>	34,585,504	31,210,410
Plan de pensiones y seguros del personal del -FHA <u>b/</u>	20,765,204	15,553,581
Notas de cobro a entidades Aprobadas	70,094	15,655
Intereses sobre inmuebles vendidos y escriturados pendientes de cobro	30,047	-
Otros menores	15,047	277,440
	<u>Q 6,206,883,504</u>	<u>Q 5,419,002,770</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.