

BANCO INMOBILIARIO, S. A.
ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018
(Con el Informe de los Auditores Independientes)

Alemania
Argentina
Bélgica
Bolivia
Brazil
Canadá
Chile
Costa Rica
El Salvador
Estados Unidos
Francia
Honduras
Japón
México
Panamá
Perú
Puerto Rico
Reino Unido
Uruguay
Venezuela

Boulevard Los Próceres 13-50 Zona 10, Edificio Centro Corporativo
Los Próceres, Torre 2, Nivel 4, Oficina 402, Guatemala, C. A.
PBX: (502) 2224-7700
e-mail.: director@amorycpa.com

BANCO INMOBILIARIO, S. A.

ÍNDICE DEL CONTENIDO

	Página
<u>I. INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS</u>	
Informe de los Auditores Independientes	1
Balance General	4
Estado de Resultados	5
Estado de Movimiento del Capital Contable	6
Estado de Flujos de Efectivo	7
Notas a los Estados Financieros	8

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de
BANCO INMOBILIARIO, S. A.

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de Banco Inmobiliario, S. A., que comprenden el balance general al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el estado de resultados, estado de movimientos del capital contable y estado de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, y un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

En nuestra opinión los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de Banco Inmobiliario, S. A., al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el resultado de sus operaciones, los movimientos del capital contable y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con el Manual de Instrucciones Contables para Entidades Sujetas a la Vigilancia e Inspección de la Superintendencia de Bancos de Guatemala emitido por la Junta Monetaria según se describe en la Nota 2 a los estados financieros.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros de este informe.

Somos independientes de Banco Inmobiliario, S.A. de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de ética del IESBA), y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con el Código de Ética del IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Énfasis en un asunto – Base contable

Llamamos la atención a la Nota 2 a los estados financieros que describe la base contable utilizada en la preparación de los mismos. Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con la base contable establecida en el Manual de Instrucciones Contables para Entidades Sujetas a la Vigilancia e Inspección de la Superintendencia de Bancos, la cual difiere en algunos aspectos de las Normas Internacionales de Información Financiera. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

Énfasis en un asunto – Proceso de recuperación de impuestos

Llamamos la atención a la nota 10 y nota 28 a los estados financieros en las cuales se describe el proceso que Banco Inmobiliario, S. A. está llevando a cabo para la recuperación de impuestos pagados indebidamente y en exceso, así como la respuesta al planteamiento establecido por la Superintendencia de Bancos respecto a la contabilización del monto no recuperable. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

Responsabilidades de la Dirección y de los responsables del gobierno de Banco Inmobiliario, S.A. en relación con los Estados Financieros

La Dirección es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de conformidad con el Manual de Instrucciones Contables para Entidades Sujetas a la Vigilancia e Inspección de la Superintendencia de Bancos emitido por la Junta Monetaria, el cual representa una base de contabilidad diferente a las Normas Internacionales de Información Financiera, y también es responsable del control interno que la Dirección considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Dirección es responsable de la valoración de la capacidad de Banco Inmobiliario, S. A. de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si la dirección tiene intención de liquidar Banco Inmobiliario, S. A. o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables del gobierno de Banco Inmobiliario, S. A. son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de Banco Inmobiliario, S. A.

Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros

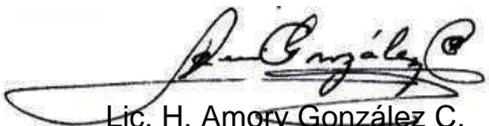
Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA), siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error, y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, pueden preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría efectuada de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material de los estados financieros, debida a fraude o error, diseñamos y realizamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es mayor que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de Banco Inmobiliario, S. A.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Dirección, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de Banco Inmobiliario, S. A. para continuar como empresa en funcionamiento. Si se llega a concluir que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros podrían ser causa de que Banco Inmobiliario, S. A. deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Dirección.

Nos comunicamos con los responsables del gobierno de Banco Inmobiliario, S.A. en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

GONZÁLEZ, JUÁREZ, S. C.



Lic. H. Amory González C.
Colegiado No. 035

Guatemala, 14 de febrero de 2020

BANCO INMOBILIARIO, S.A.

BALANCE GENERAL

Al 31 de diciembre

(Cifras en Quetzales)

<u>ACTIVO</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Disponibilidades (Nota 4)	218,206,514	235,398,069	Depósitos (Nota 13)	1,278,967,328	1,196,667,416
Inversiones Temporales (Nota 5)	382,742,386	472,008,351	Gastos Financieros por Pagar	8,672,723	7,676,067
CUENTAS POR COBRAR			Cuentas por Pagar	15,849,594	24,946,087
Cartera de Créditos - Neto (Nota 6)	904,076,212	692,265,385	Provisiones	1,051,775	1,061,024
Productos Financieros por Cobrar	8,538,451	8,742,866		<u>1,304,541,420</u>	<u>1,230,350,594</u>
Cuentas por Cobrar - Neto (Nota 7)	9,950,930	8,647,024	Créditos Diferidos	3,238,565	178,545
	<u>922,565,593</u>	<u>709,655,275</u>	OTRAS CUENTAS ACREEDORAS (Nota 14)	6,511,321	3,969,328
PROPIEDAD, MOBILIARIO Y EQUIPO (Nota 8)	143,558,439	145,592,604	Total de pasivo y otras cuentas acreedoras	<u>1,314,291,306</u>	<u>1,234,498,467</u>
(-) Depreciación acumulada	<u>(77,624,257)</u>	<u>(73,995,931)</u>	PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		
	65,934,182	71,596,673	Capital suscrito y pagado (Nota 15)	289,606,400	289,606,400
ACTIVOS EXTRAORDINARIOS (Nota 9)	11,846,947	25,194,506	Reservas de capital	13,325,613	12,132,608
GASTOS ANTICIPADOS (Nota 10)	10,453,440	10,026,769	Revaluación de activos	52,330,760	56,758,698
INVERSIONES PERMANENTES (Nota 11)	3,781,056	3,781,056	Valuación de activos de recuperación dudosa	(38,437,221)	(38,616,921)
CARGOS DIFERIDOS - Neto (Nota 12)	2,116,582	1,851,147	Pérdida de ejercicios anteriores	(24,867,406)	(16,304,815)
			Utilidad (Pérdida) del Ejercicio	11,397,248	(8,562,591)
Total de activo	<u><u>1,617,646,700</u></u>	<u><u>1,529,511,846</u></u>	Total de patrimonio de los accionistas	<u>303,355,394</u>	<u>295,013,379</u>
			Total de pasivo y patrimonio	<u><u>1,617,646,700</u></u>	<u><u>1,529,511,846</u></u>
			CONTINGENCIAS, COMPROMISOS Y OTRAS RESPONSABILIDADES		
			Contingencias y compromisos (Nota 23)	97,081,053	91,255,603
			Total	<u>97,081,053</u>	<u>91,255,603</u>
			CUENTAS DE ORDEN Y REGISTRO		
			Cuentas de orden y registro (Nota 24)	1,311,508,480	952,580,260
			Total	<u>1,311,508,480</u>	<u>952,580,260</u>

Véanse notas adjuntas a los Estados Financieros

BANCO INMOBILIARIO, S.A.
ESTADO DE RESULTADOS
 Por los años terminados el 31 de diciembre
 (Cifras en Quetzales)

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
PRODUCTOS POR COLOCACIÓN (Nota 17)	119,719,531	100,393,257
COSTOS POR CAPTACIÓN (Nota 18)	<u>46,989,680</u>	<u>42,347,631</u>
Margen de Inversiones	72,729,851	58,045,626
PRODUCTOS POR SERVICIOS (Nota 19)	5,761,818	7,022,317
GASTOS POR SERVICIOS	<u>5,128,637</u>	<u>4,311,694</u>
Margen de Servicios	633,181	2,710,623
OTROS PRODUCTOS Y (GASTOS) DE OPERACIÓN	<u>(2,776,081)</u>	<u>(1,319,973)</u>
Margen operativo bruto	70,586,951	59,436,276
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN (Nota 20)	<u>68,413,354</u>	<u>65,058,441</u>
Margen Operacional Neto	2,173,597	(5,622,165)
PRODUCTOS O (GASTOS) EXTRAORDINARIOS	8,790,849	806,238
(GASTOS) O PRODUCTOS DE EJERCICIOS ANTERIORES (Nota 21)	<u>432,802</u>	<u>(3,746,664)</u>
(PÉRDIDA) UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO	11,397,248	(8,562,591)
IMPUESTO SOBRE LA RENTA (Nota 22)	-	-
UTILIDAD (PÉRDIDA) DEL EJERCICIO	<u><u>11,397,248</u></u>	<u><u>(8,562,591)</u></u>

Véanse notas adjuntas a los Estados Financieros

BANCO INMOBILIARIO, S.A.
ESTADO DE MOVIMIENTO DEL CAPITAL CONTABLE
 Por los años terminados el 31 de diciembre
 (Cifras en Quetzales)

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
CAPITAL SUSCRITO Y PAGADO -		
Saldo inicial	289,606,400	289,606,400
Aportaciones a capital	-	-
Saldo final	<u>289,606,400</u>	<u>289,606,400</u>
RESERVAS DE CAPITAL		
RESERVA LEGAL	7,623,847	7,238,106
Traslado de Ganancia del Ejercicio	-	385,741
Saldo final (Nota 15)	<u>7,623,847</u>	<u>7,623,847</u>
RESERVA PARA EVENTUALIDADES		
Saldo Inicial	4,508,761	33,262
Regularización productos acumulados Agricafe/Usicafe (Nota 21 a)	-	4,407,220
Regularización del saldo del préstamo 6301300331	-	68,279
Recuperación de créditos 63813004412 y 63813004625	979,549	-
Otras operaciones	19,041	-
Realización de productos por venta de activo extraordinario	194,415	-
Traslado de la Utilidad	-	-
Saldo final	<u>5,701,766</u>	<u>4,508,761</u>
Saldo Final Reservas de Capital	<u>13,325,613</u>	<u>12,132,608</u>
RESERVA PARA VALUACIÓN DE ACTIVOS DE RECUPERACION DUDOSA		
Saldo inicial	(38,616,921)	(38,618,494)
Ajuste a la Reserva	179,700	1,573
Saldo final	<u>(38,437,221)</u>	<u>(38,616,921)</u>
PÉRDIDA POR APLICAR DE EJERCICIOS ANTERIORES		
Saldo inicial	-	-
Traslado de ganancia del ejercicio anterior	-	-
Saldo final	<u>-</u>	<u>-</u>
RESULTADOS ACUMULADOS		
Saldo inicial	(24,867,406)	(15,919,074)
Traslado a la Reserva Legal	-	(385,741)
Traslado a Reserva para Eventualidades	-	-
Traslado a Pérdidas de Ejercicios Anteriores	-	-
Utilidad (Pérdida) del año	11,397,248	(8,562,591)
Saldo final	<u>(13,470,158)</u>	<u>(24,867,406)</u>
REVALUACIÓN DE ACTIVOS		
Saldo inicial	56,758,698	52,701,291
Más		
Revaluación de inmuebles (nota 8b)	-	6,147,620
Menos-		
Depreciación bienes revaluados	(1,860,272)	(2,090,213)
Baja de bienes revaluados	(2,567,666)	-
Saldo final	<u>52,330,760</u>	<u>56,758,698</u>
Total de Patrimonio	<u>303,355,394</u>	<u>295,013,379</u>

Véanse notas adjuntas a los Estados Financieros

BANCO INMOBILIARIO, S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
Por los años terminados el 31 de diciembre
(Cifras en Quetzales)

	2019	2018
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Cobro de Intereses (Nota 17)	115,822,583	96,801,320
Cobro por comisiones (Nota 17)	3,896,948	3,591,938
Cobro por servicios	5,761,818	7,022,317
Pago por intereses	(40,697,858)	(38,846,999)
Pago por comisiones	(36,468)	-
Pago por servicios	(5,128,637)	(4,311,694)
Pago por gastos de administración	(68,941,209)	(55,772,463)
Ganancia o pérdida cambiaria (neto)	1,050,885	581,733
Ganancia o pérdida por tenencia o explotación de activos extraordinarios (neto)	8,790,849	(413,923)
Inversiones (no consideradas como equivalentes de efectivo)		
Ingreso por desinversión	-	2,806,746
Egreso por inversión	-	(48,925,116)
Cartera de créditos:		
Ingreso por amortizaciones	1,555,445,540	704,055,126
Egreso por desembolsos	(1,768,809,957)	(927,025,759)
Obligaciones depositarias:		
Ingreso por captaciones	10,022,938,158	7,484,381,329
Egreso por retiro de depósitos	(9,937,264,879)	(7,340,267,293)
Otros Ingresos y egresos (neto)	5,442,759	(8,487,832)
Flujo neto de efectivo por actividades de operación	(101,729,468)	(124,810,570)
FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Inversiones permanentes		
Ingreso por desinversión	89,265,964	116,200,000
Egreso por inversión	-	-
Dividendos recibidos	280,389	266,526
Ingreso por venta de inmuebles y muebles	-	-
Egreso por compra de inmuebles y muebles	(5,008,441)	(7,432,206)
Otros ingresos y egresos de inversión (neto)	-	-
Flujo neto de efectivo procedente de actividades de inversión	84,537,912	109,034,320
Incremento (Disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(17,191,556)	(15,776,250)
Efectivo (disponibilidades) y equivalentes de efectivo al principio del período	235,379,210	251,155,460
Efectivo (disponibilidades) y equivalentes de efectivo al final del período	218,187,654	235,379,210
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO AL INICIO DEL PERIODO		
DESCRIPCIÓN	TOTALES	TOTALES
Efectivo (disponibilidades) al inicio del período (Nota 4)	235,398,070	251,174,320
Inversiones (menor o igual a 3 meses de vencimiento)	-	-
Ganancia o Pérdida por variación en el valor de mercado de títulos valores	-	-
Efectivo y Equivalentes al efectivo	235,398,070	251,174,320
Efecto de las revaluaciones por variaciones en el tipo de cambio	27,394	(18,860)
Efectivo y Equivalentes al efectivo reexpresados	235,425,464	251,155,460
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO		
DESCRIPCIÓN	TOTALES	TOTALES
Efectivo (disponibilidades) al final del período (Nota 4)	218,206,514	235,398,069
Inversiones (menor o igual a 3 meses de vencimiento)	-	-
Ganancia o Pérdida por variación en el valor de mercado de títulos valores	-	-
Efectivo y Equivalentes al efectivo	218,206,514	235,398,069
Efecto de las revaluaciones por variaciones en el tipo de cambio	27,394	(18,859)
Efectivo y Equivalentes al efectivo reexpresados	218,233,908	235,379,210

Véanse notas adjuntas a los Estados Financieros

BANCO INMOBILIARIO, S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(Cifras expresadas en Quetzales)

1. HISTORIA Y OPERACIONES

El Banco Inmobiliario, S. A., es una institución bancaria guatemalteca constituida el 9 de mayo de 1958, de conformidad con las leyes del país. Su objeto es funcionar como Banco comercial e hipotecario y realizar todas las operaciones que la ley permita a los bancos. Su organización es a nivel nacional. Se rige por la Ley de Bancos y Grupos Financieros, Ley Orgánica del Banco de Guatemala, resoluciones emitidas por la Junta Monetaria y Superintendencia de Bancos. Es fiscalizada por la Superintendencia de Bancos.

2. BASES Y POLÍTICAS SIGNIFICATIVAS DE CONTABILIDAD

A) BASE CONTABLE

Los Estados Financieros han sido preparados con base en el Manual de Instrucciones Contables para entidades sujetas a la Vigilancia e Inspección de la Superintendencia de Bancos y otras disposiciones emitidas por la Superintendencia de Bancos de Guatemala, entidad que tiene a su cargo la fiscalización de los Bancos en Guatemala. Dichas instrucciones y disposiciones son de observancia obligatoria para todas las entidades financieras que operan en el país.

La presentación de los estados financieros se hace de acuerdo con el formato utilizado por los bancos del sistema establecido por la Superintendencia de Bancos.

Sin embargo, éstas contienen diferencias respecto de 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 resumen a continuación:

• **DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO**

Banco Inmobiliario, S. A. utiliza en la preparación y presentación de su información financiera, el Manual de Instrucciones Contables para Entidades Sujetas a la Vigilancia e Inspección de la Superintendencia de Bancos aprobado en la Resolución de Junta Monetaria JM-150-2006 y sus modificaciones posteriores. Por lo que no se emite declaración de cumplimiento con las Normas Internacionales de Información Financiera –NIIF-.

BANCO INMOBILIARIO, S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(Cifras expresadas en Quetzales)

Adicionalmente, las políticas contables e informes de Banco Inmobiliario, S. A. debe regirse por las siguientes leyes: Ley de Bancos y Grupos Financieros, Ley Monetaria, Ley del Mercado de Valores y Mercancías, Ley de Supervisión Financiera, Código de Comercio, Ley Contra el Lavado de Dinero u Otros Activos, Ley para Prevenir y Reprimir el Financiamiento del Terrorismo y otras leyes aplicables a su actividad, así como por las disposiciones de la Junta Monetaria y de la Superintendencia de Bancos de Guatemala.

- **BASE DE MEDICIÓN**

Los activos y pasivos se presentan al costo. En el caso de algunas inversiones al vencimiento, al costo amortizado; y en el caso de activos extraordinarios, a su valor de adjudicación.

- **USO DE CUENTAS CONTABLES**

Para el uso de cuentas contables no contenidas en el Manual de Instrucciones Contables, todas las entidades sujetas a la vigilancia e inspección de la Superintendencia de Bancos deben solicitar autorización a dicha entidad; las NIIF no incluyen nomenclatura de cuentas contables y cada usuario la diseña de acuerdo a la esencia de las operaciones realizadas y a sus necesidades de información.

- **METODO DE CONTABILIZACIÓN**

El Banco utiliza el método de lo percibido modificado, en el que los productos se registran cuando se perciben; excepto por los intereses sobre bonos o documentos emitidos 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 se devengan. Los gastos se reconocen cuando se incurren, excepto por las indemnizaciones que se registran como gasto, hasta que se pagan. Las Normas Internacionales de Información Financiera establecen la utilización del método de lo devengado para reconocer los ingresos y los gastos.

- **ESTIMACIÓN PARA CUENTAS INCOBRABLES**

La evaluación de la estimación para determinar el riesgo de incobrabilidad de los préstamos se determina de conformidad con las disposiciones y regulaciones establecidas por la Superintendencia de

BANCO INMOBILIARIO, S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(Cifras expresadas en Quetzales)

Bancos, atendiendo a la clasificación otorgada a cada uno de los créditos, registrando la reserva para valuación de activos crediticios como un cargo a resultados y como un cargo a la cuenta de capital contable el monto que exceda el máximo legal permitido. Según las Normas Internacionales de Información Financiera, la estimación para cuentas incobrables debe hacerse en función del riesgo de incobrabilidad con base a enfoques de pérdida esperada y debe reconocerse la estimación en los resultados del período.

- **CONSOLIDACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS**

La Superintendencia de Bancos norma los procedimientos que debe observar la entidad controladora de un grupo financiero, para consolidar los Estados Financieros de las empresas que integran el grupo financiero autorizado por la Junta Monetaria; las NIIF norman la elaboración y presentación de los estados financieros consolidados de un grupo de entidades bajo el control de una entidad.

- **ACTIVOS EXTRAORDINARIOS**

Los activos extraordinarios son registrados al valor resultante del monto del capital adeudado, más los intereses y todos los gastos y costas judiciales que ocasione el proceso ejecutivo promovido ante los tribunales para hacer efectiva la garantía contenida en la Escritura Pública de préstamo, adjudicado al Banco mediante la resolución judicial respectiva. Según las NIIF estos activos deben registrarse conservadoramente al costo o a su importe recuperable, el que sea menor. Cualquier diferencia entre el costo y el importe recuperable, es una pérdida por deterioro, la cual se debe contabilizar contra los resultados del año si el activo está registrado a su costo histórico original o bien contra el superávit por revaluación si el activo esta contabilizado a su valor revaluado.

- **INVERSIONES**

Las inversiones se registran al costo de adquisición. Según las NIIF, las inversiones en valores se deben registrar de acuerdo al valor de mercado, de acuerdo con la intención de su negociación, y las acciones de capital en otras empresas deben registrarse bajo el método de participación cuando existe influencia significativa.

BANCO INMOBILIARIO, S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(Cifras expresadas en Quetzales)

- **PROPIEDAD, MOBILIARIO Y EQUIPO**

Los inmuebles y muebles son valuados al costo y se deprecian mediante el método de línea recta, utilizando tasas de depreciación fiscales. Las NIIF requieren registrar la depreciación con base a la vida útil estimada de los activos. Además, requieren que se efectúe un análisis de deterioro de tales activos y cualquier pérdida relacionada debe cargarse a los resultados del año.

- **RECONOCIMIENTO DE INGRESOS Y GASTOS DE EJERCICIOS ANTERIORES**

Las rectificaciones a los ingresos y gastos de ejercicios anteriores resultado de una corrección de errores contables, se registran como parte de los resultados de operación del año en que se efectúa la rectificación. Las NIIF requieren que de ser importantes las rectificaciones deben cargarse o acreditarse al saldo inicial de las utilidades retenidas y deben de reestructurarse los estados financieros de años anteriores.

- **GASTOS DE ORGANIZACIÓN**

Los gastos de organización se registran como cargos diferidos y se amortizan en un período de 5 años. Según las NIIF este tipo de gastos debe registrarse directamente en los resultados del período en que se incurren.

- **IMPUESTO SOBRE LA RENTA DIFERIDO**

No se registra Impuesto Sobre la Renta diferido. Las NIIF establecen que, de ser importante, se debe cuantificar y registrar un impuesto sobre la renta diferido sobre las diferencias temporales deducibles en el futuro, entre la base contable para efectos impositivos y los estados financieros preparados de acuerdo con dichas normas.

- **RESERVAS EN EL PATRIMONIO**

El cálculo y registro de reservas, sin que: a) exista una obligación presente, b) Sea probable que la entidad tenga que desprenderse de recursos para cancelar la obligación y c) Que pueda estimarse de un importe fiable de la obligación, es permitido de acuerdo al Manual de Instrucciones Contables, no así por las NIIF si las condiciones antes

BANCO INMOBILIARIO, S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(Cifras expresadas en Quetzales)

descritas no se cumplen; las Reservas para Eventualidades, Otras Reservas, Valuación de Activos de Recuperación Dudosa y la Provisión para Indemnizaciones son ejemplos de provisiones que no cumplen con las condiciones descritas según literales de la a) a la c).

La reserva para eventualidades y otras reservas se utilizan para registrar los montos, que de conformidad con las disposiciones de la Asamblea de accionistas del Banco se separen de las utilidades por considerarse conveniente crear o incrementar reservas para hacerle frente a quebrantos eventuales, asegurar la cobertura de fines no específicos o imprevistos, así como reservas o provisiones (estimaciones) según lo dispuesto en el artículo 53 de la Ley de Bancos y Grupos Financieros.

- **OPERACIONES DE REPORTE**

Según el Manual de Instrucciones Contables, el valor de las inversiones que respaldan las operaciones de reporte, son rebajadas de los estados financieros, las NIIF permiten seguir reconociendo el activo financiero y al mismo tiempo un pasivo financiero por la contraprestación recibida, si la entidad retiene de forma sustancial los riesgos y recompensas inherentes al activo financiero.

- **CLASIFICACIÓN DE ACTIVOS Y PASIVOS**

Los activos y pasivos no se clasifican en función de su vencimiento. Según las NIIF se debe preparar y revelar información sobre el análisis de los activos y pasivos, agrupándolos en función de sus plazos de vencimiento.

- **COMPENSACIÓN DE ACTIVOS FINANCIEROS**

No se realiza la compensación de activos financieros con pasivos financieros. Según las NIIF, los activos y pasivos deben ser compensados, siempre que el Banco cumpla con los dos incisos que a continuación se detallan:

- a) Tenga el derecho exigible legalmente, de compensar los importes reconocidos en los citados instrumentos; y
- b) Tenga la intención de pagar la cantidad neta, o de realizar el activo y, de forma simultánea, proceder al pago del pasivo.

BANCO INMOBILIARIO, S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(Cifras expresadas en Quetzales)

- **VALOR RAZONABLE**

El valor razonable de los activos y pasivos financieros no es revelado y en caso no sea posible la determinación del mismo con suficiente fiabilidad, se deben revelar las razones de su omisión y del mercado en que se negocian tales activos y pasivos. Las NIIF requieren efectuar la medición posterior de los activos reconociendo el valor razonable a la fecha de los estados financieros.

- **ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS EXPUESTOS A RIESGOS**

No se revela información sobre activos y pasivos financieros que están expuestos al riesgo de precio, de flujos de efectivo o de crédito, ya sea por variaciones en las tasas de interés, por fluctuaciones en la tasa de cambios, por variaciones en los precios de mercado o por falta de capacidad de pago de los deudores, así como su grado de exposición a dichos riesgos. Las NIIF requieren revelar la información correspondiente a los activos y pasivos financieros expuestos a riesgos.

- **TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS**

No se revela información sobre las transacciones con partes relacionadas, como lo requieren las normas internacionales de información financiera.

- **USO DE ESTIMACIONES**

En la preparación de los estados financieros se han efectuado estimaciones y supuestos relacionados para informar sobre los activos, pasivos, resultados y la revelación de pasivos contingentes. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones importantes que son particularmente susceptibles a cambios significativos se relacionan principalmente con la determinación de la estimación por valuación de cartera de créditos, la valuación de inversiones en valores, la valuación de activos extraordinarios y la recuperación de cuentas por cobrar.

BANCO INMOBILIARIO, S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(Cifras expresadas en Quetzales)

B) ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS

Los activos y pasivos financieros del Banco están constituidos por efectivo, inversiones temporales y a largo plazo, préstamos, otras cuentas por cobrar, obligaciones financieras emitidas, depósitos y otras cuentas por pagar. Estos activos y pasivos financieros se reconocen como tal en el momento de la negociación y su reconocimiento cesa en el momento en que se liquidan.

Los principales riesgos a que están sujetos los instrumentos financieros se describen a continuación:

- **RIESGO DE CRÉDITO**

Es el riesgo de que el deudor de un activo financiero propiedad del Banco no cumpla, completamente y a tiempo, con cualquier pago que debería hacer al Banco de conformidad con los términos y condiciones pactados al momento en que el Banco adquirió el activo financiero respectivo.

Para mitigar el riesgo de crédito, las políticas de administración de riesgo establecen límites de concentración por deudor. Adicionalmente, la administración evalúa y aprueba previamente cada compromiso que involucre un riesgo de crédito para el Banco y monitorea periódicamente la condición financiera de los deudores o emisores respectivos.

A pesar de que el Banco está expuesto a pérdidas relacionadas con créditos en el caso de la no utilización de instrumentos financieros por la contraparte, no se espera que la contraparte incumpla con sus obligaciones, debido a su calificación crediticia.

- **RIESGO DE CONTRAPARTE**

Es riesgo de que la contraparte incumpla en la liquidación de transacciones de compra o venta de títulos valores u otros instrumentos por parte de otros participantes de los mercados de valores.

Las políticas de administración de riesgo señalan límites de contraparte, que determinan, en cada momento, el monto máximo de exposición neta a transacciones por liquidar que el Banco puede tener con una contraparte. La Administración del Banco es responsable de identificar a aquellas contrapartes aceptables, teniendo en cuenta la trayectoria de cada contraparte respecto del cumplimiento de sus obligaciones, así

BANCO INMOBILIARIO, S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(Cifras expresadas en Quetzales)

como de indicadores sobre su capacidad y disposición para cumplir a cabalidad en el futuro.

- **RIESGO DE MERCADO**

Es el riesgo de que el valor de un activo financiero del Banco se reduzca por causa de cambios en las tasas de interés, en las tasas de cambio, en los precios accionarios y otras variables financieras, así como la reacción de los participantes de los mercados de valores a eventos políticos y económicos.

Las políticas de administración de riesgo disponen el cumplimiento con límites por instrumento financiero, límites respecto del momento máximo de pérdida para el cierre de las posiciones y la protección del capital por medio de manejo del riesgo de la tasa de interés mediante las evaluaciones de la administración del Banco y mecanismos de protección de capital frente al riesgo cambiario.

- **RIESGO DE LIQUIDEZ Y FINANCIAMIENTO**

Consiste en el riesgo de que el Banco no pueda cumplir con todas sus obligaciones por entre otras causas de un inesperado retiro de fondos aportados por hacedores o clientes (depósitos, líneas de crédito, etc.), el deterioro de la calidad de la cartera de préstamos, la reducción en el valor de las inversiones, la excesiva concentración de pasivos en una fuente en particular, el descalce entre activos y pasivos, la falta de liquidez de los activos, o el financiamiento de activos a largo plazo con pasivos a corto plazo.

Las políticas de administración de riesgo, en adición al mantenimiento del encaje regulatorio, establece un límite de liquidez que determina la porción de los activos del Banco que deben mantenerse en instrumentos de alta liquidez, límites de composición de financiamiento, límites de apalancamiento y límites de duración.

- **RIESGO DE LAVADO DE DINERO U OTROS ACTIVOS Y PREVENCIÓN Y REPRESIÓN DEL FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO**

Consiste en el riesgo de que los servicios y productos del Banco se utilicen para el encubrimiento de activos financieros, de modo que puedan ser usados sin que se detecte la actividad ilegal que los produce. Esto no solo puede tener implicaciones que puedan ser sancionados o

BANCO INMOBILIARIO, S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(Cifras expresadas en Quetzales)

amonestaciones por incumplimiento de las leyes respectivas, sino que también arriesga la imagen del Banco.

La administración del Banco minimiza este riesgo por medio de las funciones que realiza el oficial de cumplimiento, entre las cuales se encuentran la verificación de la adecuada aplicación de la política “Conozca a su Cliente” la cual comprende el establecimiento de procedimientos, políticas y controles para la detección de actividades sospechosas o ilícitas.

- **RIESGO DE TASA DE INTERES**

El riesgo de interés es el riesgo de que el valor de un instrumento financiero pueda fluctuar significativamente como resultado de cambios en las tasas de interés en el mercado. Para reducir la exposición al riesgo de tasa de interés, el Banco se asegura que las transacciones de activos y pasivos se contraten bajo condiciones similares y con un margen que provea al Banco un adecuado retorno.

C) INVERSIONES TEMPORALES

Se valorizan al costo de adquisición y en la mayoría de los casos es igual al valor nominal de los títulos. Las inversiones en las que el valor nominal de los títulos varía con respecto al costo de adquisición son aquellas de las cuales el Banco obtuvo la propiedad de las mismas con plusvalía, en moneda extranjera, o que corresponden a acciones cuyos títulos no poseen valor nominal.

Las inversiones en valores, incluyen: Títulos Valores para la Venta, y Títulos Valores para su Vencimiento. Las compras y ventas se registran contablemente en la fecha de la transacción.

D) INVERSIONES PERMANENTES

Las inversiones en acciones que se efectúe con carácter permanente se reconocen utilizando el método de costo, inclusive las inversiones en acciones de entidades en que, por su participación accionaria, se tenga control y/o influencia significativa.

Los ingresos obtenidos de estas inversiones se registran sólo en la medida en que se distribuyen las ganancias acumuladas de la entidad participada (en la que se mantiene la inversión), surgidas después de la fecha de adquisición.

BANCO INMOBILIARIO, S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(Cifras expresadas en Quetzales)

Las inversiones permanentes en moneda extranjera se contabilizan a su equivalente en quetzales utilizando el tipo de cambio vigente cuando se realiza la adquisición y se mantienen registradas al tipo de cambio histórico, de conformidad con lo requerido por los Manuales Contables para Entidades sujetas a la Vigilancia e Inspección de la Superintendencia de Bancos de Guatemala.

E) ACTIVOS EXTRAORDINARIOS

Estos activos corresponden a bienes inmuebles y muebles adjudicados al Banco Inmobiliario, S. A., como consecuencia del incumplimiento en la amortización de los créditos concedidos. Los activos extraordinarios son registrados al valor resultante del monto del capital adeudado, más los intereses y todos los gastos y costas judiciales que ocasione el proceso ejecutivo promovido ante los tribunales para hacer efectiva la garantía contenida en la Escritura Pública de préstamo.

La valuación de estos activos se actualiza mediante avalúo independiente, en un plazo que no excede de tres meses contados a partir de la fecha de adjudicación. Si el avalúo es menor al monto registrado contablemente se crea una reserva de valuación contra los resultados del año, caso contrario se registra una utilidad por realizar en otras cuentas acreedoras.

El Banco debe vender estos activos dentro de un plazo máximo de dos años a partir de la fecha de adquisición, caso contrario, deberá ofrecerlos en pública subasta, después de expirado dicho plazo, se realizará una nueva subasta cada tres meses; el precio base de las subsiguientes subastas será un precio cada vez menor al anterior en un 10%, partiendo de la base de la primera subasta.

Las utilidades netas que produzcan los activos extraordinarios por su tenencia o explotación deben aplicarse en su totalidad a la constitución y aumento de una reserva especial para cubrir posibles pérdidas en la realización de estos activos. El saldo de la reserva específica para cada bien realizable se trasladará a resultados cuando se formalice la venta del mismo.

Si la venta es al contado y el valor de venta es mayor al valor en libros la diferencia se contabiliza directamente en los resultados del año. Si la venta es a plazos y el valor de venta es mayor al valor en libros, la diferencia se contabiliza como una utilidad diferida, trasladándose a los resultados conforme se cobren las cuotas. Si el valor de venta es menor al valor en libros se

BANCO INMOBILIARIO, S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(Cifras expresadas en Quetzales)

contabiliza la pérdida en los resultados, independientemente si es al contado o a plazos.

Los productos capitalizados, si los hubiere, procedentes de activos extraordinarios se contabilizan por el método de lo percibido.

F) INMUEBLES Y MUEBLES

Se registran al costo. La depreciación se calcula por el método de línea recta, de acuerdo a los porcentajes máximos legales establecidos en el libro primero de la Ley de Actualización Tributaria que contiene el Impuesto sobre la Renta a excepción del equipo de computación el cual se deprecia a un 20%. Los anticipos para compras de activos fijos se clasifican como parte de esta cuenta.

G) CARGOS DIFERIDOS

Esta cuenta registra todos los gastos efectuados para la organización del Banco y las mejoras a propiedades ajenas, la cuales se amortizan en 5 años.

H) INDEMNIZACIÓN DE EMPLEADOS

De acuerdo con el Código de Trabajo de la República de Guatemala, las compañías tienen la obligación de pagar indemnización a los empleados que despidan bajo ciertas circunstancias, sobre la base de un mes de sueldo, más la doceava parte de aguinaldo y bono catorce, por cada año de servicio. El Banco paga indemnización a los empleados cuyos contratos de trabajo han sido terminados, concluyendo por parte del patrono la relación laboral.

Durante el año 2018 el Banco ha registrado contablemente el pago de esta prestación directamente contra resultados. En el año 2019 se inició con esta provisión de gasto por indemnización mensual, de acuerdo al movimiento de bajas y retiro de los colaboradores del Banco. Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 se han registrado directamente contra resultados los montos de Q. 1,205,369 y Q. 1,211,028 respectivamente.

El manual de Instrucciones contables emitido por la Superintendencia de Bancos vigente para el año 2019 indica dentro de lo que corresponde a normas contables generales numeral 2.8 “Beneficios a Empleados” que debe provisionarse mensualmente contra resultados la proporción equivalente a las indemnizaciones por finalización de la relación laboral y estipula un plazo máximo de 5 años para cubrir la deficiencia en dicha provisión. Por lo que para Banco Inmobiliario, S. A. la indemnización representa un pasivo laboral

BANCO INMOBILIARIO, S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(Cifras expresadas en Quetzales)

contingente no reconocido contablemente. Al 31 de diciembre de 2019 se desconoce el monto al que asciende el pasivo laboral.

Sin embargo, el banco está cumpliendo con el pago de indemnizaciones de acuerdo con lo establecido en el Código de Trabajo.

I) RECONOCIMIENTO DE INGRESOS

El Banco reconoce los ingresos por el método de lo percibido, registrándose como producto hasta que son efectivamente cobrados. Provisionalmente se registran en una cuenta de pasivo, como ingresos diferidos, excepto los intereses sobre bonos o documentos emitidos 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 se devengan.

J) RECONOCIMIENTO DE GASTOS

El Banco registra los gastos por el método de lo devengado, con excepción de las indemnizaciones, las cuales se registran como gastos hasta el momento en que se efectúa el pago.

K) ENCAJE BANCARIO

La Ley Orgánica del Banco de Guatemala establece que los bancos están obligados a mantener en el Banco Central, en forma de depósitos de inmediata exigibilidad, una reserva proporcional a las obligaciones en depósitos que tuvieran a su cargo. El encaje bancario, se calcula diariamente y existe obligación legal de mantener un promedio positivo mensual.

L) TRANSACCIONES Y SALDOS EN MONEDA EXTRANJERA

Las transacciones en moneda extranjera se contabilizan a su equivalente en quetzales, utilizando el tipo de cambio vigente en el momento en que se realiza la operación. El diferencial cambiario, si existiera alguno, que resulta entre el momento en que se registra la operación y la fecha de su cancelación o la fecha del cierre contable, se registra contra los resultados.

Los saldos de activos y pasivos en moneda extranjera, se presentan a su valor equivalente en quetzales utilizando la tasa de cambio de referencia que proceda al cierre mensual, conforme a las disposiciones de las autoridades monetarias.

M) TIPOS DE CRÉDITO

Se describen a continuación:

BANCO INMOBILIARIO, S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(Cifras expresadas en Quetzales)

Crédito para el Trabajador

Es un crédito personal que se otorga a toda persona que labore en relación de dependencia, con ingresos comprobables y que su patrono esté calificado y afiliado a Banco Inmobiliario, S. A. los requisitos para gestionarlo serán mínimos y el destino final del mismo podrá ser para consolidación de deudas, remodelaciones de vivienda, gastos familiares, entre otros.

Crédito Personal de Consumo

Crédito que se otorga a toda persona que labora en relación de dependencia, comerciante individual, profesional independiente, con ingresos comprobables, cuyos fines pueden ser: adquisición de artículos para el hogar, financiar viajes, consolidación de deudas, compra de vehículo, emergencias personales o familiares, gastos médicos, entre otros.

Crédito para Vivienda

Préstamos para personas individuales para el financiamiento de adquisición de bienes inmuebles con destino para vivienda, ampliación o remodelación de vivienda y liberación de gravamen.

Créditos a través del sistema FHA

Crédito con garantía hipotecaria, para compra de vivienda proyectada, vivienda existente, construcción en lote propio y liberación de gravamen hipotecario, con el respaldo del Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas FHA.

Créditos Empresariales

Créditos destinados al financiamiento de inversión y la producción del sector empresarial del país.

Crédito Prendario

Crédito destinado al financiamiento de adquisición de vehículos y microbuses nuevos o usados, con empresas afiliadas.

BANCO INMOBILIARIO, S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(Cifras expresadas en Quetzales)

Descuento de Facturas Cambiarias

Descuento de facturas, por medio de entregar a la empresa o vendedor, liquidez inmediata a la presentación de las facturas por lo que de esta manera la empresa adelanta flujos de caja, acreditándole recursos del cliente o proveedor beneficiario o emisor de las facturas cambiarias por venta realizada a los clientes.

Crédito Back To Back

Crédito de obligaciones propias para personas individuales o jurídicas, con la garantía de un certificado de depósito a plazo en Banco Inmobiliario, S. A.

Descuento de Documentos –Leasing-

Financiamiento a través del cual una empresa adquiere un bien previamente elegido, para dárselo a otra empresa o persona individual en arrendamiento durante un plazo pactado, a cambio del pago de cuotas o rentas mensuales. Finalizado el plazo, el cliente tiene derecho a adquirir el bien por un valor residual acordado desde el principio.

N) CATEGORÍAS EN LAS QUE SE CLASIFICAN LOS CRÉDITOS

Las categorías en las que se clasifican estos créditos de acuerdo con el reglamento para la Administración del Riesgo de Crédito (Resolución JM-93-2005) son las siguientes:

Créditos Empresariales Mayores

Son créditos otorgados a personas individuales o jurídicas destinados al financiamiento de la producción y comercialización de bienes y servicios en sus diferentes fases, por un monto mayor a Q.5,000,000 o US\$650,000.

Créditos Empresariales Menores

Son créditos otorgados a personas individuales o jurídicas destinados al financiamiento de la producción y comercialización de bienes y servicios en sus diferentes fases, por un monto menor o igual a Q.5,000,000 o US\$650,000.

BANCO INMOBILIARIO, S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(Cifras expresadas en Quetzales)

Microcréditos

Son créditos otorgados a una sola persona individual o jurídica, que en su conjunto no sean mayores de Q160,000 o US\$20,800, destinados al financiamiento de la producción y comercialización de bienes y servicios.

Créditos hipotecarios para vivienda

Son créditos a cargo de personas individuales, garantizados con hipoteca sobre bienes inmuebles y destinados a financiar la adquisición, construcción, remodelación o reparación de vivienda.

Créditos de consumo

Son créditos que en su conjunto no sean mayores de Q3,000,000 o US\$390,000.00, otorgados a una sola persona individual destinados a financiar la adquisición de bienes de consumo o atender el pago de servicios o de gastos no relacionados con una actividad empresarial.

O) ESTIMACIÓN POR VALUACIÓN DE CARTERA DE CRÉDITOS Y CUENTAS POR COBRAR

De acuerdo con el Reglamento para la Administración del Riesgo de Crédito, Resolución JM-93-2005 del 23 de mayo de 2005 y sus modificaciones según resolución JM-167-2008, se debe registrar contra los resultados del año una reserva conforme la valuación de su cartera de activos crediticios.

En caso esta exceda del máximo legal permitido como gasto deducible para fines de la determinación del gasto de impuesto sobre la renta, el excedente podrá registrarse directamente contra cuentas de reservas de capital en el capital contable.

La constitución y mantenimiento de reservas o provisiones genéricas sumadas a las reservas o provisiones específicas deben cubrir el equivalente al cien por ciento de la cartera vencida y en ningún caso puede ser menor al 1.25% del total de los activos crediticios brutos.

P) TIPOS DE CUENTAS DE DEPÓSITO

Se describen a continuación:

BANCO INMOBILIARIO, S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(Cifras expresadas en Quetzales)

Depósitos de Ahorro

Son cuentas de depósito en quetzales o dólares en las que el cuentahabiente para llevar control de sus operaciones utiliza libreta de ahorro.

- Fortunahorro: Cuenta destinada al ahorro, generando intereses, oportunidad de participar en sorteos mensuales, promociones de acuerdo a la temporada y sorteos extraordinarios.
- Fortunahorrito: Cuenta de depósitos para crear el hábito de ahorro en niños menores de 14 años, genera intereses mensualmente y se capitaliza semestralmente, sorteos mensuales, permite efectuar depósitos y retiros.
- Ahorro Corriente: Cuenta destinada a ahorrar, devengando intereses sobre saldos, permite efectuar depósitos y retiros, con opción de adquirir un crédito.

Depósitos Monetarios

Son cuentas de depósito en Quetzales o Dólares en las que, al cuentahabiente para la disposición o retiro de los fondos, se le hace entrega de un talonario de cheques.

Depósitos a Plazo

Consiste en la inversión de determinada cantidad de dinero en un período tiempo a cambio de una tasa de interés pactada.

Depósitos recibidos y mantenidos por un período de tiempo de 3, 6 y 12 meses, que se encuentran respaldados con certificados de inversión a nombre del cuentahabiente titular del depósito.

Depósitos a la orden

Depósitos puestos a disposición de determinadas personas.

Depósitos con restricciones

Depósitos que por disposición de autoridad competente quedan restringidos.

BANCO INMOBILIARIO, S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(Cifras expresadas en Quetzales)

Q) GASTOS DE EJERCICIOS ANTERIORES

Las rectificaciones a los ingresos y gastos de ejercicios anteriores, corresponde a la corrección de errores contables, los cuales se registran como parte de los resultados de operación del año en que se efectúa la rectificación.

R) EVENTOS SUBSECUENTES

Se tiene conocimiento de un evento posterior, ocurrido entre la fecha de los estados financieros y la fecha de su autorización, ver Nota 29 Eventos Subsecuentes, esta situación no requiere la modificación de las cifras presentadas en los estados financieros.

3. UNIDAD MONETARIA

Según Decreto Número 17-2002 Ley Monetaria, del 24 de abril de 2002 la unidad monetaria de Guatemala se denomina Quetzal. El símbolo monetario del Quetzal se representa por la letra "Q". Salvo que las partes convencionalmente y en forma expresa dispongan lo contrario, el Quetzal se empleará como moneda de cuenta y medio de pago en todo acto o negocio de contenido dinerario, y tendrá poder liberatorio de deudas. En todo caso, los órganos jurisdiccionales y administrativos deberán respetar y hacer cumplir fielmente lo convenido por las partes.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el tipo de cambio de referencia del Banco de Guatemala y del mercado bancario para la compra y venta de divisas fue Q.7.70 y Q. 7.74 por USD 1.00 respectivamente.

4. DISPONIBILIDADES

El Banco aplica el saldo de esta cuenta para cubrir el encaje bancario requerido sobre sus obligaciones depositarias; por lo que estos fondos se consideran restringidos. Al 31 de diciembre, este saldo se integra así:

BANCO INMOBILIARIO, S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(Cifras expresadas en Quetzales)

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Depósitos en el Banco de Guatemala	155,388,822 (a)	163,900,749 (a)
Efectivo	49,629,231	42,956,772
Depósitos en bancos del exterior	4,666,061	4,639,136
Cheques a compensar	5,854,639 (b)	10,283,465 (b)
		(c),
Bancos del país	2,667,761 (d)	13,617,947 (d)
Giros sobre el exterior	-	-
	<u>218,206,514</u>	<u>235,398,069</u>

- (a) La Ley Orgánica del Banco de Guatemala establece que los bancos están obligados a mantener en el Banco Central, en forma de depósitos de inmediata exigibilidad, una reserva proporcional a las obligaciones en depósitos que tuvieran a su cargo. El encaje bancario, se calcula diariamente y existe obligación legal de mantener un promedio positivo mensual. El encaje Bancario que estuvo vigente durante el período fue del 14.6%.
- (b) Esta cuenta registra el movimiento y el importe de los cheques a cargo de otros bancos locales, que serán cobrados mediante compensación bancaria.
- (c) Este valor incluye transferencias de fondos por un total de US\$1,000,000 realizadas vía liquidación bruta en tiempo real (LBTR) a la Compañía de Procesamiento de Medios de Pago de Guatemala, S. A. (VisaNet Guatemala) en concepto de "Transferencia Liquidación Incoming VISA TD y TC \$", como se detalla a continuación:

FECHA	MONTO
27/11/2018	US\$500,000
14/12/2018	US\$500,000

BANCO INMOBILIARIO, S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(Cifras expresadas en Quetzales)

Estas transacciones se realizaron con el propósito de respaldar los consumos en dólares de los tarjetahabientes, como parte del “Convenio de Liquidación de Transacciones Foráneas” firmado entre VisaNet Guatemala y Banco Inmobiliario, S. A. el 27 de noviembre de 2018, a un plazo de 2 meses, respecto del cual al terminar el plazo o dar por finalizado el acuerdo, VisaNet Guatemala realizará el reintegro a Banco Inmobiliario, S. A. del monto que no haya sido utilizado. Al 31 de diciembre de 2018, el saldo de las transferencias a favor del banco a esa fecha es de USD 404,430. La Compañía de Procesamiento de Medios de Pago de Guatemala (VisaNet Guatemala) procedió al reintegro a favor de Banco Inmobiliario, S. A. de la cantidad neta de US\$52,333 el 11 de febrero de 2019.

- (d) Este valor incluye el certificado de depósito a plazo No.03-03-9040000070-4 emitido por Banco G&T Continental, S. A. por USD250,000 como respaldo de la carta de crédito No.SES-2016/00015 otorgada para garantizar los consumos en dólares de los tarjetahabientes de Banco Inmobiliario, S. A. con VISA International Service Association, el cual vence el 30 de noviembre de 2020.

5. INVERSIONES TEMPORALES

El saldo de inversiones temporales al 31 de diciembre se integra de la siguiente manera:

	Interés Anual	2019		Interés Anual	2018
Títulos-Valores de Emisores Nacionales:					
Certificados de Depósito a plazo					
• Reportos colocados en Banco de Guatemala, con vencimiento en 2014	4.25%	-	(a)	4.25%	1,625,175 (a)
• Reporto colocado en Banco de Guatemala, con vencimiento en 2016	2.74%	-	(a)	2.74%	334,433 (a)
Van...		-			1,959,608

BANCO INMOBILIARIO, S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(Cifras expresadas en Quetzales)

Vienen...		-		1,959,608
Certibonos representativos de bonos del Tesoro				
• 15 láminas de Q 10,000,000 cada una con vencimiento en 2025	7.1250%	150,000,000	7.1250%	150,000,000
• 10 láminas de Q 10,000,000 cada una con vencimiento en 2030	7.5000%	100,000,000	7.5000%	100,000,000
• 5 láminas de Q 10,000,000 cada una con vencimiento en 2027	7.3750%	50,000,000	7.3750%	50,000,000
• 32 láminas de Q1,000,000 cada una, con vencimiento en 2026	9.0000%	32,000,000	9.0000%	32,000,000
• 15 láminas de Q1,000,000 cada, con vencimiento en 2023	8.8000%	15,000,000	8.8000%	15,000,000
• 2 Láminas de Q.10,000,000 cada una con vencimiento en 2029	7.5000%	20,000,000	7.5000%	20,000,000
• 10 láminas de Q.1,000,000 cada una, con vencimiento en 2019	0.0000%	-	8.6500%	10,000,000 (b)
• 1 lámina de Q.10,000,000 con vencimiento en 2024	7.1250%	10,000,000	7.1250%	10,000,000
• 1 lámina de Q.10,000,000 con vencimiento en 2026	7.3750%	10,000,000	7.3750%	10,000,000
• 1 lámina de Q.10,000,000, con vencimiento en 2,029	7.2500%	10,000,000	7.2500%	10,000,000 (c)
• 2 láminas de Q.10,000,000 con vencimiento en 2033	7.3750%	20,000,000	7.3750%	20,000,000 (c)
• 9 láminas de Q.1,000,000 cada una, con vencimiento en 2,019	0.0000%	-	9.0000%	9,000,000 (b)
• 5 láminas de Q1,000,000 cada, con vencimiento en 2021	8.5000%	5,000,000	8.5000%	5,000,000
• 5 láminas de Q.1,000,000 cada una, con vencimiento en 2025	9.0000%	5,000,000	9.0000%	5,000,000
• 10 láminas de Q.100,000 cada una, con vencimiento el 2019	0.0000%	-	9.0000%	1,000,000 (b)
Prima de los títulos adquiridos en 2015		663,300 (d)		743,300 (d)
• Certibonos embargados por Corfina Vencieron en el 2001	12.9899%	200,000	12.9899%	200,000
Subtotal		427,863,300		449,902,908
Prima de títulos		2,103,170 (e)		2,103,170 (e)
(-) Reporto captado con CHN a 90 días, tasa 3.5%, vence en enero 2020		(25,000,000) (f)		-
(-) Reporto captado con CHN a 90 días tasa 3.5%, vence en marzo 2020		(25,000,000) (f)		-
(-) Reporto captado con Industrial a 21 días, tasa 2.95%, vence en enero 2020		(21,000,000) (f)		-
(-) Reporto captado con Bantrab a 14 días tasa 2.8%, vence en enero 2020		(27,000,000) (f)		-
(-) Reporto captado con Vivibanco a 7 días tasa 2.85%		-		(10,000,000) (c)
(-) Reporto captado con Bantrab a tasa 7.00% a 7 días		-		(21,000,000) (c)
Cédulas Hipotecarias FHA				
• Cédulas Hipotecarias		41,146,826		42,104,590
• Inversion con Vivibanco con garantía en Cédulas Hipotecarias con vencimiento en 2019	7% y 6.9%	10,194,209	7.0%	10,203,123
		383,307,505		473,313,791
(-) Estimación por valuación		(565,119) (f)		(1,305,440) (f)
		<u>382,742,386</u>		<u>472,008,351</u>

(a) El 22 de agosto de 2014 el Banco de Guatemala procedió a ejecutar la medida precautoria ordenada por el juez quinto de primera instancia civil dentro del juicio oral No.01046-2014-0040 correspondiente al incidente de liquidación de costas procesales y ejecución en la vía de apremio, embargando reportos invertidos por valor de Q.1,625,175. Con fecha 26

BANCO INMOBILIARIO, S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(Cifras expresadas en Quetzales)

de septiembre de 2016 se ejecuta un incremento al embargo por valor de Q.334,433 para un total embargado de Q.1,954,893. Como parte del acuerdo de transacción extrajudicial, realizado por motivo del incidente de liquidación de costas procesales del juicio mencionado anteriormente, el 31 de enero de 2019 el Banco de Guatemala procedió a ejecutar el pago a la parte demandante y liberó los fondos embargados, consecuentemente realizó la devolución a Banco Inmobiliario, S. A. del excedente por la cantidad de Q.859,608.

- (b) El capital e intereses de estos títulos fueron pagados por el Banco de Guatemala durante 2019.
- (c) Corresponden a títulos entregados en garantía de reportos captados a 7 días plazo, transacciones realizadas el día 27 de diciembre de 2018, con vencimiento el 03 de enero de 2019.
- (d) A partir de septiembre de 2019, Banco Inmobiliario, S. A. procedió a realizar la amortización del valor reconocido en concepto de prima correspondiente a los títulos adquiridos en 2015, por el plazo que les queda de vigencia hasta agotarlo. Al 31 de diciembre de 2019 han reconocido 4 amortizaciones de Q 20,000 de los meses de septiembre a diciembre 2019.
- (e) Corresponde al valor de la prima pagada en la adquisición de títulos valores representativos de bonos del estado, siguientes:

Lámina (Cdp)	Monto	Fecha de adquisición	Fecha de Vencimiento	Prima
39368	10,000,000	4/04/2018	02/08/2029	644,390
39369	10,000,000	4/04/2018	15/03/2033	
39370	10,000,000	4/04/2018	15/03/2033	1,458,780
Total	30,000,000			2,103,170

- (f) Corresponden a títulos entregados en garantía de reportos captados a distintos plazos, dichas transacciones tienen vencimiento durante 2020.

La estimación por valuación se integra como se describe a continuación:

	2019	2018
Reserva para Certificados de Depósito a Plazo	200,000	983,843
Reserva para Cédulas Hipotecarias	365,119	321,597
Total	565,119	1,305,440

BANCO INMOBILIARIO, S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(Cifras expresadas en Quetzales)

La Junta Monetaria en su resolución No.JM-177-2002 establece que los bancos deben mantener invertido en certificados de depósitos a plazo (CDP's) del Banco de Guatemala un monto equivalente al 0.6% de las obligaciones encajables y un 14% de las obligaciones financieras en circulación que gozan de garantía de recompra.

La inversión obligatoria en Quetzales y US Dólares en el Banco de Guatemala al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es de Q. 7,838,818 y Q. 7,248,735 respectivamente.

6. CARTERA DE CRÉDITOS

Al 31 de diciembre, la cartera de créditos por tipo de garantía se integra así:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Fiduciarios	230,373,143	170,999,029
Hipotecarios - Prendarios - Fiduciarios	464,850,447	346,012,476
Créditos en cuenta de depósito monetario	114,062,411	108,882,643
Tarjeta de Crédito	30,760,871	23,844,817
Prendarios - fiduciarios	33,193,063	29,277,622
Documentos descontados	14,972,429	10,664,842
Con bonos de prenda	-	848,913
Deudores por venta de activos extraordinarios	1,833,288	2,148,255
Hipotecarios	4,400,000	-
Deudores por venta de bienes inmuebles	2,454,696	-
Con garantía de obligaciones propias	11,833,072	4,614,780
Hipotecarios - Prendarios	322,717	365,996
Hipotecarios - Fiduciarios	504,892	769,174
Otros	4,729,861	2,593,594
Menos: Reserva para valuación de activos de dudosa recuperación	(10,214,678)	(8,756,756)
	<u>904,076,212</u>	<u>692,265,385</u>

BANCO INMOBILIARIO, S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(Cifras expresadas en Quetzales)

Los créditos, de acuerdo con su vencimiento, se integran así:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Vigentes	904,922,589	692,767,491
Vencidos	9,368,301	8,254,650
	<u>914,290,890</u>	<u>701,022,141</u>
Menos: Reserva para valuación de activos	(10,214,678)	(8,756,756)
	<u>904,076,212</u>	<u>692,265,385</u>

Los créditos atendiendo a la morosidad en cuotas de capital, al 31 de diciembre se integran así:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Hasta un año	906,483,958	694,063,493
De uno a tres años	5,120,647	6,502,348
De tres a cinco años	2,686,285	456,300
	<u>914,290,890</u>	<u>701,022,141</u>
Menos: Reserva para valuación de activos	(10,214,678)	(8,756,756)
	<u>904,076,212</u>	<u>692,265,385</u>

El resumen de la cartera de créditos vigentes por categoría al 31 de diciembre es el siguiente:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Empresariales mayores	357,026,039	348,662,463
Empresariales menores	266,893,686	201,392,418
Microcréditos	13,936,679	5,682,026
Hipotecarios para vivienda	11,923,935	17,446,053
De consumo	255,142,250	119,584,531
	<u>904,922,589</u>	<u>692,767,491</u>

Los préstamos otorgados en quetzales fueron concedidos en un rango de tasas de interés entre el 5% y el 59.40% (incluye tarjeta de crédito) para 2019 (1% y el 59.40% para 2018), y en dólares entre el 6.00% y el 59.40% para 2019 (6.0% y 59.40% para 2018). Los plazos de 3 días a 25 años, teniendo en consideración la naturaleza y garantía ofrecida.

BANCO INMOBILIARIO, S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(Cifras expresadas en Quetzales)

El 23 de mayo de 2005 la Junta Monetaria emitió la Resolución JM-93-2005, que derogó la resolución JM-141-2003. Esta resolución aprobó el Reglamento para la Administración del Riesgo de Crédito. En el Título IV se establece la valuación de activos crediticios, indicando que las instituciones financieras deberán valorar todos sus activos crediticios por lo menos cuatro veces al año, con saldos referidos al cierre de los meses de marzo, junio, septiembre y diciembre, cuyos resultados deberán quedar registrados contablemente a más tardar el último día del mes siguiente al que corresponde la valuación. En el criterio de valuación de los activos crediticios se debe considerar la garantía y capacidad de pago y aplicar los porcentajes que establece dicho acuerdo.

El movimiento de la reserva por valuación es el siguiente:

	2019	2018
Saldo inicial	8,756,756	7,345,688
Más estimación por valuación	2,306,835	1,435,245
Menos créditos dados de baja por incobrabilidad	(848,913)	-
Otros	-	(24,177)
	10,214,678	8,756,756

Las instituciones financieras deberán registrar contablemente las reservas para activos crediticios de recuperación dudosa con cargo a los resultados del ejercicio. En caso de que las reservas excedan el máximo legal permitido como gasto deducible para fines fiscales, tales excedentes podrán crearse directamente con cargo a la cuenta de capital. Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 el Banco registró en resultados cuentas incobrables por valor de Q. 2,658,285 y Q. 1,435,245 respectivamente.

Al reconocerse, legal o voluntariamente, la pérdida de un activo crediticio, se regularizará la cuenta de capital con cargo a los resultados del ejercicio que se trate y se eliminará el activo crediticio respectivo, con cargo al grupo de cuentas regularizadoras del activo.

El 30 de diciembre de 2008 la Junta Monetaria emitió la Resolución JM-167-2008, publicada en el diario oficial el día 5 de enero de 2009, que modifica la resolución JM-93-2005, esta resolución incluye lo correspondiente a la constitución de Reservas o Provisiones Genéricas, las que sumadas a las reservas específicas deberán totalizar el equivalente al 100% de la cartera vencida; La reserva genérica al 31 de diciembre de 2019 y 2018 asciende a Q. 474,000 y Q. 0.00 respectivamente.

BANCO INMOBILIARIO, S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(Cifras expresadas en Quetzales)

7. CUENTAS POR COBRAR

El saldo de esta cuenta al 31 de diciembre se integra de la siguiente manera:

	2019		2018
Deudores varios otros	6,642,006		6,527,805
Diferencia en títulos-valores por operación	3,000,000 (a)		1,000,000 (b)
Cuentas por liquidar Otros	1,104,366		1,704,876
Gastos judiciales	302,503		356,518
Derecho por servicios	232,256		221,436
Anticipos sobre sueldos	10,124		10,419
Faltantes de caja y valores	12,794		12,236
Cheques rechazados	6,476		158,817
Primas de seguros	-		865
	11,310,525		9,992,972
Menos: Estimación por valuación	(1,359,595)		(1,345,948)
	9,950,930		8,647,024

- (a)** Corresponden a la sobre garantía de títulos entregados al cierre de 2019, cuyo vencimiento ocurre durante 2020.
- (b)** Corresponden a la sobre garantía de títulos entregados el 27 de diciembre de 2018 por reportos captados a 7 días plazo con vencimiento el 03 de enero de 2019.

El movimiento de la reserva por valuación es el siguiente:

	2019		2018
Saldo inicial	1,217,837		1,217,837
Más estimación por valuación reconocida durante el año	231,176		145,504
Otros	(89,418)		(17,393)
	1,359,595		1,345,948

BANCO INMOBILIARIO, S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(Cifras expresadas en Quetzales)

8. PROPIEDAD, MOBILIARIO Y EQUIPO

El movimiento por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018, es el siguiente:

Año 2019

	%	2018	Adiciones	Bajas		2019
Edificios	5%	51,962,301	99,928	2,032,592	(a)	50,029,637
Terrenos		41,033,053	-	1,332,292	(a)	39,700,761
Sistemas informáticos	20%	37,597,636	1,053,933	-		38,651,569
Mejoras a bienes propios y arrendados	5%	7,531,606	-	-		7,531,606
Mobiliario y equipo	20%	3,010,126	162,960	-		3,173,086
Equipo de telecomunicaciones	10%	2,759,447	14,596	697		2,773,346
Vehículos	20%	1,614,926	-	-		1,614,926
Otros Activos	25%	83,509	-	-		83,509
		145,592,604	1,331,417	3,365,581		143,558,440
Depreciación acumulada		(73,995,931)	(4,409,574)	781,247	(a)	(77,624,258)
		<u>71,596,673</u>	<u>(3,078,157)</u>	<u>4,146,828</u>		<u>65,934,182</u>

(a) Corresponden principalmente a la venta del inmueble en donde se ubicaba la Agencia 23 Calle

Año 2018

	%	2017	Adiciones	Bajas		2018
Edificios	5%	49,474,265	2,488,036	-	(b)	51,962,301
Terrenos		37,374,167	3,658,886	-	(b)	41,033,053
Sistemas informáticos	20%	36,712,699	884,937	-		37,597,636
Mejoras a bienes propios y arrendados	5%	7,531,606	-	-		7,531,606
Mobiliario y equipo	20%	2,710,802	299,324	-		3,010,126
Equipo de telecomunicaciones	10%	2,737,647	21,800	-		2,759,447
Vehículos	20%	1,590,426	24,500	-		1,614,926
Otros Activos	25%	83,509	-	-		83,509
		138,215,121	7,377,483	-		145,592,604
Depreciación acumulada		(68,907,714)	(5,088,217)	-		(73,995,931)
		<u>69,307,407</u>	<u>2,289,266</u>	<u>-</u>		<u>71,596,673</u>

(b) Corresponde a las revaluaciones originadas por los avalúos practicados el 26 de noviembre de 2018 y diciembre de 2018 de los siguientes inmuebles propiedad del Banco: Agencia Vista Hermosa, Agencia Zona 5, Agencia 23 Calle.

BANCO INMOBILIARIO, S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(Cifras expresadas en Quetzales)

9. ACTIVOS EXTRAORDINARIOS

Al 31 de diciembre se integran así:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Inmuebles	16,263,304	28,690,250
Muebles	1,480,461	1,480,461
	<u>17,743,765</u>	<u>30,170,711</u>
(-) Estimación por valuación	(5,896,818)	(4,976,205)
	<u><u>11,846,947</u></u>	<u><u>25,194,506</u></u>

Al 31 de diciembre de 2019 existen 13 inmuebles propiedad del banco (14 en 2018) por Q 2,716,548 (Q 10,221,684 en 2018) los cuales se encuentran pendientes de toma de posesión por encontrarse ocupados por terceras personas debido a:

- a) Que fueron dados en arrendamiento por el anterior dueño previo a la adjudicación en pago que el juzgado hiciera al banco derivado del proceso de ejecución en la vía de apremio, o la adjudicación en pago derivada de subasta pública del bien otorgado en garantía, y/o
- b) Por haber sido el inmueble invadido por terceras personas.

Existen 15 bienes inmuebles que poseen reserva del 100% (4 casos presentados en 2018), la cual al 31 de diciembre de 2019 asciende a Q.4,976,757 (Q. 2,255,562 en 2018).

Los inmuebles se encuentran actualmente en proceso de verificación por parte de la sección de investigaciones del banco, con propósitos de establecer el estado del bien inmueble y de su ocupación, a efecto de proceder con las diligencias administrativas o legales que correspondan para tomar posesión del bien.

10. GASTOS ANTICIPADOS

El saldo de esta cuenta al 31 de diciembre se integra así:

BANCO INMOBILIARIO, S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(Cifras expresadas en Quetzales)

	2019	2018
Pagos a cuenta del Impuesto Sobre la Renta	8,083,059 (a)	8,578,644 (a)
Sistemas Informaticos	1,142,632	563,686
Proveeduría	853,067	756,229
Otros	340,122	34,850
Prima de seguros y fianzas	34,560	74,310
Mercadeo	-	19,050
	10,453,440	10,026,769

- (a) Esta cuenta incluye pagos de IEMA, ISO, así como acreditamientos al Impuesto Sobre la Renta. Sobre la recuperabilidad de los mismos se comenta lo siguiente:

Según informe No. 1522-2019 del 25 de noviembre de 2019, expediente No. 4699-2019, la Superintendencia de Bancos ordena a Banco Inmobiliario, S. A. a proceder a reconocer como pérdida un saldo de Q 3,880,139 originado por ISO vencido, aplicable para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019.

Por su parte, Banco Inmobiliario, S. A. ha respondido a la Superintendencia de Bancos, por medio del documento G.G.316-12/19, fechado 12 de diciembre de 2019. En el referido documento, se expone que Banco Inmobiliario, S. A. ha contratado los servicios de un asesor tributario, con el propósito de recuperar una parte del saldo de Q 8,083,059, integrada así:

Pagos indebidos de IEMA años 2002 y 2003	Q 4,567,507
Pago en exceso de ISR año 2010	1,388,603
Pago en exceso de ISR año 2011	616,468
Pago en exceso de ISR año 2012	134,738
Pago en exceso de ISR año 2013	232,551
Monto total por reclamar	Q 6,939,867

Además, se incluye la solicitud de Banco Inmobiliario, S. A. sobre el ajuste por ISO vencido, para registrar la pérdida en los ejercicios subsiguientes. Véase nota 29 de Eventos Subsecuentes.

11. **INVERSIONES PERMANENTES**

El saldo de este rubro al 31 de diciembre se integra de la siguiente manera:

BANCO INMOBILIARIO, S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(Cifras expresadas en Quetzales)

	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>% de participación</u>
Almacenadora de Producción, S. A. 27,500 acciones de Q100 cada una	2,750,000	2,750,000	92%
Imágenes Computarizadas de Guatemala (I.C.G.) 102 acciones, registro número 1 en US Dólares 250 cada uno	194,055	194,055	1%
Asociación Bancaria de Guatemala 36 acciones de Q5,000 cada una	180,000	180,000	2%
Central Almacenadora, S. A. 213 acciones de Q500 cada una más, Q6,500 de prima 5,325 acciones de Q100 cada una	532,500 (a)	532,500 (a)	3%
Banco Latinoamericano de Comercio Exterior, S.A. 2,070 acciones comunes clase "B" sin valor nominal	123,501 (b)	123,501 (b)	0.01%
Club Industrial Una acción de Q1,000	1,000	1,000	0%
	<u>3,781,056</u>	<u>3,781,056</u>	

- (a) Con fecha 27 de noviembre de 2014 en asamblea general extraordinaria realizada por la Central Almacenadora, S. A., se dispuso incrementar el capital autorizado de Q.500,000 a Q.20,000,000 y el suscrito y pagado a Q.2,500,000, por lo que la participación de Banco Inmobiliario, S. A. en dicho capital (21.3%) se eleva a la suma de Q.532,500. El 8 de diciembre de 2014 en acta 1670-CONSEJO esta situación se dio a conocer al Consejo de Administración del Banco por el funcionario delegado que asistió en representación del Banco y se reiteró en el punto séptimo del acta 1676-CONSEJO de fecha 15 de abril de 2015. Indica la administración que las acciones fueron pagadas con dividendos pendientes de distribuir por Central Almacenadora, S. A. Inicialmente reconocidas al precio de adquisición, su valor en libros fue ajustado a solicitud de la Superintendencia de Bancos mediante oficio No.1749-2018 del 28 de febrero de 2018, contra productos de ejercicios anteriores.
- (b) Reconocidas por un monto de US\$ 16,740, el diferencial cambiario fue reexpresado el 28 de febrero de 2018; dicha reexpresión se reconoció dentro de los resultados del ejercicio.

BANCO INMOBILIARIO, S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(Cifras expresadas en Quetzales)

12. CARGOS DIFERIDOS

Al 31 de diciembre el saldo está conformado como a continuación se indica:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Acondicionamiento y Remodelación	1,961,345	1,424,153
Concesiones	954,907	954,907
Sub-total	<u>2,916,252</u>	<u>2,379,060</u>
Menos: Amortización Acumulada	<u>(799,670)</u>	<u>(527,913)</u>
	<u><u>2,116,582</u></u>	<u><u>1,851,147</u></u>

13. DEPÓSITOS

Al 31 de diciembre el saldo se integra como se detalla seguidamente:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Depósitos en moneda nacional		
Depósitos monetarios	273,273,508	279,338,749
Depósitos de ahorro	293,014,873	272,378,963
Depósitos a plazo	589,404,358 (a)	501,658,844 (a)
Depósitos a la orden	210,781	210,781
Depósitos con restricciones	2,178,103	1,853,206
Depósitos en moneda extranjera		
Depósitos monetarios	46,264,586	31,420,830
Depósitos de ahorro	10,483,936	12,656,423
Depósitos a plazo	64,097,590 (a)	97,111,866 (a)
Depósitos a la orden	3,457	3,474
Depósitos con restricciones	<u>36,136</u>	<u>34,280</u>
	<u>120,885,705</u>	<u>141,226,873</u>
Total Depósitos	<u><u>1,278,967,328</u></u>	<u><u>1,196,667,416</u></u>

(a) Los depósitos a plazo devengan una tasa de interés que oscila entre el 0.90% y el 7.50% para 2019 (0.90% y 8.00% para el año 2018) y han sido colocados en plazos que oscilan de 27 a 365 días, con la opción de ser renovados automáticamente por períodos iguales.

BANCO INMOBILIARIO, S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(Cifras expresadas en Quetzales)

La cobertura de las inversiones temporales sobre las cuentas de depósito es la siguiente:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Total Inversiones temporales	382,742,386	472,008,351
Total Depósitos	1,278,967,328	1,196,667,416
Cobertura	30%	39%

Los depósitos bancarios están sujetos a encaje bancario, el cual se calculará, en moneda nacional y/o moneda extranjera como un porcentaje de la totalidad de tales depósitos.

Este encaje bancario deberá mantenerse constantemente en forma de depósitos de inmediata exigibilidad en el Banco de Guatemala, de fondos en efectivo en las cajas de los Bancos, y, cuando las circunstancias lo ameriten, de inversiones líquidas en títulos, documentos o valores, nacionales o extranjeros, de acuerdo con los reglamentos que para el efecto emita la Junta Monetaria.

El porcentaje del encaje bancario sobre las obligaciones depositarias y obligaciones financieras en moneda nacional y moneda extranjera es de 14.6%. El Banco de Guatemala remunera sobre saldos de disponibilidades y que integran el encaje bancario computable.

14. OTRAS CUENTAS ACREEDORAS

Al 31 de diciembre se integra así:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Utilidades Diferidas		
Intereses devengados no percibidos por préstamos	1,044,566	948,899
Comisiones devengadas no percibidas	22,744	22,744
Productos Capitalizados		
Activos Extraordinarios	2,556,396	2,419,523
Cartera de Créditos	423,764	465,500
Por ventas a plazo de bienes inmuebles y muebles	2,463,851	112,662
	<u>6,511,321</u>	<u>3,969,328</u>

BANCO INMOBILIARIO, S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(Cifras expresadas en Quetzales)

15. CAPITAL CONTABLE

El Capital Autorizado del Banco es de Q.600,000,000, el cual está dividido y representado en cuatro millones de acciones comunes nominativas por valor cada una de Q.100 y dos millones de acciones preferentes de voto limitado por valor cada una de Q.100. Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 el capital pagado asciende a Q.289,606,400.

La modificación del pacto social se efectuó a través de la escritura matriz No.31 de fecha 27 de febrero de 2015 autorizada por el notario Dante Marinelli Golom. Con fecha 21 de abril de 2015 las empresas interesadas (socios) en adquirir acciones, hicieron efectiva su participación mediante la suscripción y pago de un millón de acciones ordinarias y un millón de acciones preferentes. Las acciones preferentes generan un dividendo preferente de 6.5% anual pagadero anualmente.

16. RESERVA LEGAL

La escritura del Banco, establece que se formará un fondo de reserva con un 10%, como mínimo de las utilidades de cada período hasta alcanzar el 100% del capital pagado. Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 la reserva asciende a Q. 7,623,847 y Q. 7,623,847, respectivamente.

17. PRODUCTOS POR COLOCACIÓN

Los productos financieros al 31 de diciembre se presentan a continuación:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Intereses</u>		
Cartera de créditos	78,765,782	56,345,662
Inversiones	36,956,240	40,368,634
Disponibilidades	100,561	87,024
	<u>115,822,583</u>	<u>96,801,320</u>
<u>Comisiones</u>		
Tarjetas de crédito	3,093,562	3,094,187
Préstamos	799,436	493,743
Otros	3,950	4,007
	<u>3,896,948</u>	<u>3,591,937</u>
Total	<u><u>119,719,531</u></u>	<u><u>100,393,257</u></u>

BANCO INMOBILIARIO, S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(Cifras expresadas en Quetzales)

18. COSTOS POR CAPTACIÓN

El monto total de gastos financieros al 31 de diciembre es el siguiente:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Intereses sobre obligaciones depositarias	40,697,858	38,846,999
Fondo para la Protección del Ahorro -FOPA-	3,082,427	2,660,753
Negociación de títulos valores	1,616,673	77,103
Beneficios Adicionales	1,556,254	762,776
Comisiones	36,468	-
	<u>46,989,680</u>	<u>42,347,631</u>

El 1 de junio de 2002 entró en vigencia la Ley de Bancos y Grupos Financieros, Decreto Número 19-2002, estableciendo la creación del Fondo para la Protección del Ahorro (FOPA), el cual cubre los depósitos constituidos en el Banco por personas individual o jurídica hasta por Q20,000 o su equivalente en moneda extranjera.

Las cuotas que cada banco debe aportar mensualmente al FOPA se determinan de conformidad con las regulaciones vigentes. La obligación del Banco de aportar estas cuotas cesa cuando el saldo de este aporte alcance el cinco por ciento (5%) del total de las obligaciones depositarias en el sistema financiero nacional.

19. PRODUCTOS POR SERVICIOS

Los productos obtenidos por la prestación de servicios se mencionan a continuación:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Comisiones por servicios diversos	5,025,302	6,265,610
Manejo de cuenta	632,116	713,207
Arrendamientos	104,400	43,500
	<u>5,761,818</u>	<u>7,022,317</u>

20. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

Al 31 de diciembre los gastos de administración se integran como sigue:

BANCO INMOBILIARIO, S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(Cifras expresadas en Quetzales)

	2019	2018
Funcionarios y empleados	37,073,688	36,249,064
Gastos Varios	11,167,397	9,162,740
Seguridad y vigilancia	5,063,793	5,872,807
Arrendamientos	3,836,172	4,005,376
Depreciaciones y amortizaciones	2,809,773	3,227,952
Reparaciones y Mantenimientos	2,061,612	1,328,804
Honorarios profesionales	2,261,962	1,286,680
Mercadeo y publicidad	1,252,217	1,251,092
Impuestos, Arbitrios, Contribuciones	1,359,724	1,179,371
Papelería, Útiles y Suministros	697,806	679,031
Primas de seguros y fianzas	629,084	619,500
Consejo de Administración	200,126	196,024
	<u>68,413,354</u>	<u>65,058,441</u>

21. PRODUCTOS O (GASTOS) EXTRAORDINARIOS

Al 31 de diciembre se integran por lo siguiente:

<u>Productos Extraordinarios</u>	2019		2018
Utilidad en liquidación	8,260,473	(a)	1,227,499
Utilidad en venta de inmuebles	2,472,742	(b)	-
Indemnizaciones por daños	13,026		18,697
Otros	12,742		61,757
Recuperaciones	-		270,796
	<u>10,758,983</u>		<u>1,578,749</u>
<u>Gastos Extraordinarios</u>	2019		2018
Otros	(1,298,896)		(358,588)
Perdida en tenencia y explotación	(669,238)		(413,923)
	<u>(1,968,134)</u>		<u>(772,511)</u>
Total Productos o (gastos) extraordinarios	<u>8,790,849</u>		<u>806,238</u>

- (a)** El incremento en comparación con el año anterior corresponde principalmente a la utilidad en liquidación obtenida de la venta de un bien inmueble a INTECAP realizada el 28 de junio de 2019 por Q.7,425,484.
- (b)** La utilidad en venta de inmuebles corresponde a la ganancia obtenida de la venta del bien inmueble que ocupaba la agencia denominada 23 calle.

BANCO INMOBILIARIO, S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(Cifras expresadas en Quetzales)

22. GASTOS Y PRODUCTOS DE EJERCICIOS ANTERIORES

Al 31 de diciembre se integran así:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Productos de ejercicios anteriores	2,669,648	879,730
Gastos de ejercicios anteriores	<u>(2,236,846)</u>	<u>(4,626,394) (a)</u>
Valor neto	<u><u>432,802</u></u>	<u><u>(3,746,664)</u></u>

(a) Este monto incluye Q 4,407,220 que corresponden a un reparo por parte de la Superintendencia de Bancos, originado con la venta de los activos extraordinarios relacionados con los créditos Usicafé de Centroamérica y Agricafé. Constituye el extorno de la aplicación de las reservas para eventualidades, registrado en mayo 2011.

23. IMPUESTO SOBRE LA RENTA

El 01 de enero de 2013 entró en vigencia el libro primero de la Ley de Actualización Tributaria Decreto 10-2012 que regula el Impuesto sobre la Renta, posteriormente algunos artículos fueron reformados a través del decreto No.19-2013 vigente a partir del 21 de diciembre de 2013.

El impuesto sobre la renta de los años terminados el 31 de diciembre se calculó de la siguiente manera:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Resultados según libros	11,397,248	(8,562,592)
Menos: Rentas exentas y no afectas	<u>(32,594,598)</u>	<u>(31,387,551)</u>
	(21,197,350)	(39,950,143)
Mas: Gastos no deducibles	<u>13,755,719</u>	<u>16,721,142</u>
Pérdida fiscal	(7,441,631)	(23,229,001)
Tasa del impuesto	25%	25%
Impuesto Sobre la Renta del año	<u><u>-</u></u>	<u><u>-</u></u>

La facultad del Estado de Guatemala para ejercer el derecho de revisión de las declaraciones de impuestos prescribe en cuatro años contados a partir de la fecha en que se produjo el vencimiento de la obligación para pagar el tributo correspondiente, según lo establecen las reformas al Código Tributario, Decreto 58-96 vigente a partir del 16 de agosto de 1996.

BANCO INMOBILIARIO, S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(Cifras expresadas en Quetzales)

24. CONTINGENCIAS, COMPROMISOS Y OTRAS RESPONSABILIDADES

Al 31 de diciembre se integran así:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Créditos formalizados pendientes de utilizar</u>		
Líneas de crédito	43,122,914	46,459,103
Tarjetas de crédito	36,959,880	32,602,777
Préstamos de entrega gradual	16,998,259	12,193,723
	<u>97,081,053</u>	<u>91,255,603</u>

25. CUENTAS DE ORDEN Y REGISTRO

Al 31 de diciembre se integran así:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Garantías cartera de créditos</u>		
Títulos valores	141,275,132 (a)	141,350,613 (a)
Otras garantías recibidas	140,000	140,000
	<u>141,415,132</u>	<u>141,490,613</u>
<u>Activos crediticios</u>		
Cartera de créditos	914,290,890 (b)	701,028,084 (b)
Otros activos crediticios	6,498,273	5,960,860
	<u>920,789,163</u>	<u>706,988,944</u>
<u>Administraciones ajenas</u>		
Documentos y valores	41,767,148	1,235,436
Fideicomisos	38,008,988	19,525
	<u>79,776,136</u>	<u>1,254,961</u>
<u>Contratos de reporto</u>	<u>95,000,000</u>	<u>30,000,000</u>
	95,000,000	30,000,000
<u>Otras cuentas de orden</u>		
Deudores por cuentas y valores declarados incobrables	61,451,136	62,072,153
Créditos aprobados no formalizados	9,681,016	7,804,696
Intereses por lucro cesante en cuentas activas	3,320,502	2,890,221
	<u>74,452,654</u>	<u>72,767,070</u>
<u>Otras cuentas de registro</u>		
Formas en blanco	34,747	42,010
Documentos y valores en custodia	39,553	35,567
Activos totalmente depreciados	1,095	1,095
	<u>75,395</u>	<u>78,672</u>
	<u>1,311,508,480</u>	<u>952,580,260</u>

BANCO INMOBILIARIO, S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(Cifras expresadas en Quetzales)

- (a) En esta cuenta el Banco registra los títulos valores que constituyen garantía de créditos otorgados.
- (b) En esta cuenta el Banco registra la clasificación por categorías de las inversiones en títulos-valores y la cartera de créditos, conforme las disposiciones incluidas en la resolución de Junta Monetaria JM-93-2005 y sus modificaciones.

26. COMPROMISOS POR ARRENDAMIENTOS

Se celebraron contratos de arrendamiento operativo para el uso de algunas agencias, mobiliario y equipo y otros activos, conforme las condiciones estipuladas en los contratos respectivos. El monto del gasto para 2019 por este concepto asciende a Q 3,836,172 (Q 4,005,376 para 2018).

27. POSICIÓN NETA EN MONEDA EXTRANJERA

Se presenta a continuación la posición neta de moneda extranjera

	<u>2019, en US\$</u>	<u>2018, en US\$</u>
<u>Activos</u>		
Disponibilidades	3,584,305	5,761,519
Inversiones	-	-
Cartera de créditos	13,280,018	13,487,975
Productos financieros por cobrar	2,950	405
Cuentas por cobrar	18,237	5,309
Inversiones permanentes	16,041	15,962
	<u>16,901,551</u>	<u>19,271,170</u>
	<u>2019, en US\$</u>	<u>2018, en US\$</u>
<u>Pasivos</u>		
Obligaciones depositarias	15,701,808	18,253,559
Gastos financieros por pagar	120,131	153,211
Cuentas por pagar	87,598	785,388
Otras obligaciones	-	-
Créditos diferidos	9,730	10,662
Otras cuentas acreedoras	2,950	405
	<u>15,922,217</u>	<u>19,203,225</u>
Posición neta	<u>979,334</u>	<u>67,945</u>

BANCO INMOBILIARIO, S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(Cifras expresadas en Quetzales)

28. CONTINGENCIAS

Contingencia es definida como una condición, situación o conjunto de circunstancias existentes que envuelven incertidumbre sobre una posible pérdida (contingencia de pérdida) o sobre una posible ganancia (contingencia de ganancia), circunstancias que serán resueltas cuando uno o más hechos futuros se produzcan o dejen de producirse. A continuación, se presenta el asunto que se considera contingencia:

- a) Con base en literal g) del artículo 4 Dto. 73-2008 Ley del Impuesto de Solidaridad, a través de un memorial fechado 26 de marzo de 2018, presentado el 02 de abril de 2018 ante la Superintendencia de Administración Tributaria -SAT-, Banco Inmobiliario, S. A. procedió a realizar la solicitud de exoneración del pago del ISO correspondiente al año 2018, a la fecha del informe está pendiente recibir notificación de la resolución de la SAT a la solicitud planteada.

29. EVENTOS SUBSECUENTES

A la fecha de nuestro informe no ha habido respuesta por parte de la Superintendencia de Bancos al documento G.G.316-12/19, fechado 12 de diciembre de 2019, el cual se describe en la nota 10a.

El asesor tributario, mediante carta sin número, fechada 06 de febrero de 2020, comunica lo siguiente:

Caso Recuperación de IEMA: Se ha presentado un recurso de revisión ante la Cámara Civil de la Corte Suprema de Justicia el día 27 de enero de 2020, se presentó como Recurso de Revisión Nuevo. La Cámara determinará el tribunal que conocerá el recurso planteado.

Acción interpuesta: sólo la petición, estando a la espera de la misma. Se pretende recuperar un monto de Q 4,567,508.

Caso Recuperación ISR pagado en exceso. Este impuesto pagado en exceso será objeto de petición ante SAT y para el efecto se presenta la rectificación de las Declaraciones Juradas de ISR correspondientes. Esto será objeto de entrega del expediente ante SAT, luego se estará a la espera de que SAT nombre a los auditores correspondientes para iniciar su revisión.

BANCO INMOBILIARIO, S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(Cifras expresadas en Quetzales)

En comunicación recibida el 14 de febrero de 2020, el asesor tributario nos informó sobre la cuantía y los períodos a recuperar por los periodos impositivos correspondientes a ISR pagado en exceso de los años:

Año		Valor
2010	Q.	1,388,603
2011	Q.	616,468
2012	Q.	134,738
2013	Q.	<u>232,551</u>
Total	Q.	<u>2,372,360</u>

Estos valores a recuperar fueron incluidos en la Declaración Anual del Impuesto Sobre la Renta del año 2013 habiéndose rectificado esta declaración con el Formulario No. 27 066 991 245 de fecha 14 de febrero del 2020 y en el que consta el pago en exceso de Q. 2,372,359.22. Así mismo se rectificó la Declaración Anual del Impuesto Sobre la Renta del año 2014 con el Formulario No. 27 070 436 058 de fecha 14 de febrero del 2020.