



**PKF**  
Arévalo Pérez,  
Iralda y Asociados

**BANCO INMOBILIARIO, S. A.**

ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 y 2023

JUNTO CON

**NUESTRO INFORME**  
**COMO AUDITORES INDEPENDIENTES**



**Arévalo Pérez, Iralda y  
Asociados, S.C.**  
Firma miembro de PKF Global  
3a Ave. 10-80 Zona 10 Edificio  
Forum Zona Viva Torre II  
Nivel 10 Of. 1001

+ (502) 2303 5050  
arevalo@pkfguatemala.com  
pkfguatemala.com

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A la Asamblea General de Accionistas de  
Banco Inmobiliario, S. A.

### ***Informe sobre la auditoría de los Estados Financieros***

#### ***Opinión***

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Banco Inmobiliario, S. A. (una sociedad anónima constituida en la República de Guatemala) al 31 de diciembre de 2024, que comprenden el balance general al 31 de diciembre de 2024, y los correspondientes estados, de resultados, de movimientos del capital contable y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas. Estos estados financieros han sido preparados por la Administración del Banco, de conformidad 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.

En nuestra opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de Banco Inmobiliario, S. A., al 31 de diciembre de 2024, así como el resultado de sus operaciones, los movimientos del capital contable y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con lo que establece 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.

#### ***Fundamento de la opinión***

Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría -NIA- emitidas por la Federación Internacional de Contadores -IFAC-, (por sus siglas en inglés), las resoluciones emitidas por el Colegio de Contadores Públicos y Auditores de Guatemala para el sector financiero regulado, y con base en lo dispuesto en los artículos 39 y 61 de la Ley de Bancos y Grupos Financieros. Nuestra responsabilidad se describe con más detalle en el párrafo de responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros. Somos independientes de Banco Inmobiliario, S. A., de acuerdo con el Código de Ética emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores -IESBA-, (por sus siglas en inglés) junto con los requisitos éticos que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en Guatemala, y hemos cumplido con las otras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos y el Código emitido por el IESBA.

Arévalo Pérez, Iralda y Asociados, S.C., es miembro de PKF Global, la red de firmas miembro de PKF International Limited, cada una de las cuales es una entidad legal separada e independiente y no acepta ninguna responsabilidad u obligación por las acciones o inacciones de cualquier miembro individual o firma(s) corresponsal(es).



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

#### ***Base contable***

Los estados financieros de Banco Inmobiliario, S. A., son preparados de conformidad con el Manual de Instrucciones Contables antes referido, el cual difiere en algunos aspectos con las Normas Internacionales de Información Financiera -NIIF- que se explican en la Nota 29 a los estados financieros.

#### ***Asuntos claves de la auditoría***

Asuntos claves de auditoría son aquellas cuestiones que, a nuestro juicio profesional, han sido de mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros del periodo actual. Estas cuestiones se abordaron en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión al respecto, y no expresamos una opinión separada sobre estas cuestiones. Hemos determinado que el asunto clave de la auditoría que se describe a continuación es asunto de importancia que se debe comunicar en nuestro informe.

#### ***Cambio en el Gobierno Corporativo del Banco***

Con fecha 29 de octubre de 2024 la Superintendencia de Bancos en resolución número 1635-2024, autorizó a un nuevo accionista la adquisición de la participación mayoritaria del capital pagado de Banco Inmobiliario, S. A., por lo que al 31 de diciembre de 2024 es accionista mayoritario del Banco, y a partir del 2 de diciembre de 2024, tomó el control de las operaciones y administración del Banco.

Derivado de lo mencionado anteriormente, durante nuestra auditoría al cierre del ejercicio contable del año 2024, actualizamos nuestro conocimiento del Gobierno Corporativo de Banco Inmobiliario, S. A.

#### ***Responsabilidad de la Administración y del Gobierno Corporativo de Banco Inmobiliario, S. A.***

La Administración de Banco Inmobiliario, S. A., 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, como se explica en la Nota 3 a los estados financieros, así como el control interno que la Administración considere necesario para permitir que la preparación de estos estados financieros, y que los mismos estén libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración 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 este principio contable, excepto si la Administración tiene intención de liquidar o de concluir sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

El Gobierno Corporativo de Banco Inmobiliario, S. A., a través de su Administración, es responsable de la supervisión del proceso de preparación de la información financiera.

### ***Empresa en funcionamiento***

La Administración de Banco Inmobiliario, S. A., no ha identificado una incertidumbre importante que pueda dar lugar a una duda significativa, sobre la capacidad de Banco Inmobiliario, S. A. de continuar como empresa en funcionamiento, por consiguiente, no se revela ninguna incertidumbre en notas a los estados financieros.

Con base en nuestra auditoría de los estados financieros de Banco Inmobiliario, S. A., tampoco hemos identificado ninguna incertidumbre material.

### ***Responsabilidad 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, estén libres de errores materiales, ya sea debido a fraude o error, y para emitir un informe de auditoría que incluye nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es una garantía de que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría y las resoluciones emitidas por el Colegio de Contadores Públicos y Auditores de Guatemala para el sector financiero regulado, siempre detectará un error importante cuando existe.

Las incorrecciones pueden surgir de fraude o error y se consideran materiales si, de forma individual o en su conjunto, puede preverse razonablemente que van a influir en las decisiones económicas que los usuarios tomen basándose en los estados financieros. En el Anexo A, el cual es parte integral de este dictamen, estamos incluyendo una descripción detallada de las responsabilidades como Auditores Independientes.

### **ARÉVALO PÉREZ, IRALDA Y ASOCIADOS, S. C.**

Firma Miembro de

**PKF INTERNATIONAL LIMITED**

  
**Lic. Olga Siomara Arévalo Iralda**  
Contador Público y Auditor  
Colegiado No CPA-1914

Guatemala, C. A.

14 de febrero de 2025.



## ANEXO A

### AL INFORME DE AUDITORÍA EMITIDO POR LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría -NIA- y las resoluciones emitidas por el Colegio de Contadores Públicos y Auditores de Guatemala para el sector financiero regulado, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- a) Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debidos a fraude o error, por consiguiente, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtuvimos 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 más elevado 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.
- b) Obtuvimos 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.
- c) Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración de Banco Inmobiliario, S. A.
- d) Evaluamos sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración de Banco Inmobiliario, S. A., del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos que no existe incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad de Banco Inmobiliario, S. A., para continuar como empresa en funcionamiento.
- e) Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran una presentación razonable.
- f) Nos comunicamos con los responsables del Gobierno Corporativo de Banco Inmobiliario, S. A. en relación con, entre otros asuntos, al alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos de la auditoría, si los hubiere, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que hubiésemos identificado en el transcurso de la auditoría.



**BANCO INMOBILIARIO, S. A.**

**ESTADOS DE RESULTADOS**

**Por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023**

	2024	2023
<b>PRODUCTOS POR COLOCACIÓN</b>		
Intereses	Q 229,825,258	Q 196,922,384
Comisiones	5,643,937	5,509,006
	235,469,195	202,431,390
<b>GASTOS POR CAPTACIÓN</b>		
Intereses	(84,701,057)	(67,786,472)
Cuota de Formación Fondo para la Protección del Ahorro -FOPA	(5,285,547)	(5,369,933)
Negociación de títulos-valores	(8,594,969)	(1,862,253)
Otros gastos financieros	(457,329)	(722,339)
	(99,038,902)	(75,740,997)
Margen de inversiones (Nota 18)	136,430,293	126,690,393
PRODUCTOS (GASTOS) POR SERVICIOS -Neto (Nota 19)	13,995,805	14,370,296
<b>OTROS (GASTOS) Y PRODUCTOS DE OPERACIÓN -Neto (Nota 20)</b>	<b>(24,123,058)</b>	<b>(7,511,328)</b>
Margen operacional bruto	126,303,040	133,549,361
<b>GASTOS DE ADMINISTRACIÓN (Nota 21)</b>	<b>(118,950,793)</b>	<b>(102,839,299)</b>
Margen operacional Neto	7,352,247	30,710,062
(GASTOS) PRODUCTOS EXTRAORDINARIOS -Neto (Nota 22)	(1,230,460)	(1,435,081)
<b>PRODUCTOS (GASTOS) DE EJERCICIOS ANTERIORES -Neto (Nota 23)</b>	<b>377,776</b>	<b>2,994,087</b>
Utilidad antes de Impuesto Sobre la Renta	6,499,563	32,269,068
<b>IMPUESTO SOBRE LA RENTA (Nota 24)</b>	<b>-</b>	<b>(1,698,890)</b>
Utilidad neta del año	<b>Q 6,499,563</b>	<b>Q 30,570,178</b>

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

BANCO INMOBILIARIO, S. A.ESTADOS DE MOVIMIENTOS DEL CAPITAL CONTABLEPor los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
CAPITAL PAGADO [Nota 17 (a)]		
Saldo al inicio y al final de año	<u>Q 289,606,400</u>	<u>Q 289,606,400</u>
RESERVA LEGAL [Nota 17 (b)]		
Saldo al inicio del año	11,337,053	10,081,998
Más -		
Traslado del año	<u>1,528,509</u>	<u>1,255,055</u>
Saldo al final del año	<u>12,865,562</u>	<u>11,337,053</u>
RESERVAS PARA EVENTUALIDADES		
Saldo al inicio del año	1,524,889	1,373,374
Más (menos)-		
Traslado para reservas dinámicas	(1,524,889)	-
Traslado para reserva de cartera de créditos	-	151,515
Saldo al final del año	<u>-</u>	<u>1,524,889</u>
REVALUACIÓN DE ACTIVOS		
Saldo al inicio del año	56,509,693	59,019,168
Más (menos)-		
Depreciación bienes revaluados	<u>(2,297,646)</u>	<u>(2,509,475)</u>
Saldo al final del año	<u>54,212,047</u>	<u>56,509,693</u>
<i>Van...</i>	Q 356,684,009	Q 358,978,035

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

## BANCO INMOBILIARIO, S. A.

## ESTADOS DE MOVIMIENTOS DEL CAPITAL CONTABLE

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023

	2024	2023
Vienen...	Q 356,684,009	Q 358,978,035
VALUACIÓN DE ACTIVOS DE RECUPERACIÓN DUDOSA		
Saldo al inicio del año	-	(38,369,418)
Más-		
Reversión de la valuación	-	38,369,418
Saldo al final del año	-	-
RESERVAS DINÁMICAS		
Saldo al inicio del año	-	-
Más (Menos)		
Traslado de utilidades acumuladas	9,045,979	-
Traslado de reservas para eventualidades	1,524,889	-
Registrado como gasto de período	990,977	-
Saldo al final del año	<b>a/</b> 11,561,845	-
UTILIDADES ACUMULADAS		
Saldo al inicio del año	7,045,978	21,569,346
Más (Menos)		
Traslado del resultado del año anterior	30,570,178	25,101,104
Pago de dividendos	(27,041,669)	-
Provisiones dinámicas	(9,045,979)	-
Traslado a reserva legal	(1,528,509)	(1,255,055)
Reversión de la valuación	-	(38,369,418)
Saldo al final del año	-	7,045,978
UTILIDAD NETA DEL AÑO		
Saldo al inicio del año	30,570,178	16,623,132
Más (Menos)		
Traslado a utilidades acumuladas	(30,570,178)	(16,623,132)
Utilidad neta del año	6,499,563	30,570,178
Saldo al final del año	6,499,563	30,570,178
Total de capital contable	<b>Q 374,745,417</b>	<b>Q 396,594,191</b>

**a/** Provisión de reservas dinámicas de créditos conforme a las disposiciones establecidas en las Resoluciones JM-47-2022 y JM-67-2023.

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

## BANCO INMOBILIARIO, S. A.

## ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
FLUJOS DE EFECTIVO POR		
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Cobro por intereses	Q 229,825,258	Q 196,922,384
Cobro por comisiones	5,643,937	5,509,005
Cobro por servicios	24,599,295	22,723,272
Pago por intereses	(84,701,057)	(67,786,471)
Pago por comisiones	(375,982)	(241,577)
Pago por servicios	(10,603,489)	(8,352,976)
Pago por gastos de administración	(114,666,357)	(107,245,781)
Ganancia o pérdida por tenencia o explotación de activos extraordinarios (neto)	(401,816)	(600,188)
Ganancia o pérdida cambiaria -Neta	2,587,719	2,311,438
Inversiones		
Ingreso por desinversiones	-	3,043,639
Cartera de créditos		
Ingreso por amortizaciones	1,698,208,496	1,396,527,883
Egreso por desembolso	(1,844,823,863)	(1,698,208,496)
Otras inversiones		
Ingreso por desinversión	486,527,756	448,334,098
Egreso por colocación	(406,356,087)	(486,527,756)
Obligaciones depositarias		
Ingreso por captaciones	2,323,348,193	2,291,059,320
Egreso por retiro de depósitos	(2,264,017,652)	(1,948,265,552)
Créditos obtenidos		
Ingresos por créditos	-	-
Egresos por créditos obtenidos	(6,358,232)	(26,737,868)
Otros ingresos (egresos) -Neto	<u>(75,022,932)</u>	<u>(32,832,104)</u>
<i>Efectivo neto aplicado a las actividades de operación Van...</i>	<u>Q (36,586,813)</u>	<u>Q (10,367,730)</u>

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

## BANCO INMOBILIARIO, S. A.

## ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023

	2024	2023
<i>Efectivo neto aplicado a las actividades de operación</i> Vienen...	Q (36,586,813)	Q (10,367,730)
<b>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</b>		
Inversiones permanentes		
Ingreso por desinversión		-
Dividendos recibidos	399,647	285,334
Egreso por compra de inmuebles y muebles	(5,737,500)	2,107,303
(Egreso) Ingreso por equivalentes de efectivo	-	-
<i>Efectivo neto (aplicado a) obtenido de las actividades de inversión</i>	(5,337,853)	2,392,637
<b>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES FINANCIAMIENTO:</b>		
Dividendos pagados	(27,041,669)	-
<i>Efectivo neto aplicado a las actividades de financiamiento</i>	(27,041,669)	-
DISMINUCIÓN NETA de efectivo y equivalentes de efectivo	(68,966,335)	(7,975,093)
EFFECTIVO (DISPONIBILIDADES) Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO, al inicio del año	499,200,844	507,175,937
<b>EFFECTIVO (DISPONIBILIDADES) Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO, al final del año (Nota 4)</b>	<b>Q 430,234,509</b>	<b>Q 499,200,844</b>
EFFECTIVO (DISPONIBILIDADES) Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO, al inicio del año	Q 430,234,509	Q 499,200,844
Efecto de las revaluaciones por variaciones en el tipo de cambio	729,465	2,054,641
EFFECTIVO (DISPONIBILIDADES) Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO REEXPRESADOS	Q 430,963,974	Q 501,255,485

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

## **BANCO INMOBILIARIO, S. A.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Al 31 de diciembre de 2024 y las correspondientes al 31 de diciembre de 2023

#### 1. Breve historia del Banco

Banco Inmobiliario S. A. (“El Banco”) fue autorizado por la Junta Monetaria el 5 de febrero de 1958. Es una institución bancaria guatemalteca constituida el 9 de mayo de 1958, de conformidad con las leyes del país. Su objetivo es funcionar como Banco comercial e hipotecario y realizar todas las operaciones que la ley permita a los bancos.

Desde sus inicios fue creado con el propósito de facilitar a los guatemaltecos la adquisición de vivienda a nivel popular y se convirtió en el impulsor de las primeras colonias residenciales de la ciudad capital, y prestó apoyo financiero para la construcción de importantes edificios empresariales. Así mismo, amplió apoyo a proyectos industriales, comerciales y agrícolas de grandes, medianas y pequeñas empresas. Al ampliar su margen de operaciones el Banco ha contribuido de manera importante con el desarrollo económico del país, a través del otorgamiento de financiamiento a los diferentes sectores de la economía y al resguardo de sus recursos financieros por medio de los diferentes instrumentos de captación.

Con fecha 29 de octubre de 2024, la Superintendencia de Bancos, en resolución número 1635-2024 autorizó a un nuevo accionista la adquisición de la participación mayoritaria del capital pagado de Banco Inmobiliario, S. A., por lo que, al 31 de diciembre de 2024, es accionista mayoritario del Banco, y a partir del 2 de diciembre de 2024, tomó el control de las operaciones y administración del Banco.

A la fecha cuenta con una amplia red de agencias, que brinda cobertura en la capital con 18 agencias y 29 agencias distribuidas en los departamentos del país.

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.

#### 2. Unidad monetaria

El Banco 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 2024 y 2023 era de Q 7.71 y Q 7.83 por US\$ 1.00, respectivamente.

### 3. Declaración de cumplimiento de bases de presentación y principales políticas contables

#### *(a) Bases de presentación*

Las políticas y prácticas contables utilizadas por el Banco, así como la presentación de sus estados financieros están de acuerdo con el Manual de Instrucciones Contables para Entidades Sujetas a la Vigilancia e Inspección de la Superintendencia de Bancos de Guatemala –MIC– emitido por la Junta Monetaria. Dichas instrucciones y disposiciones son de observancia obligatoria para todas las entidades financieras que operan en el país, aprobado en la resolución de Junta Monetaria JM-150-2006 y sus modificaciones posteriores. Sin embargo, éstas contienen ciertas diferencias respecto a las Normas Internacionales de Información Financiera –NIIF–, como se explica en la **Nota 29** de los estados financieros.

#### *(b) Principales políticas contables*

La información que contiene los estados financieros, así como las notas explicativas son responsabilidad de la Administración del Banco, las políticas contables que se resumen a continuación, son aplicables en la preparación y presentación de estos estados financieros.

##### *i. Disponibilidades y equivalentes de efectivo*

Los fondos manejados por el Banco ya sean propios o recibidos en administración son depositados en cuentas bancarias. Algunos de los fondos referidos tienen restricción para su uso de acuerdo con la Ley Orgánica del Banco de Guatemala la cual 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. (Ver Nota 4)

Las inversiones menores o igual a 90 días se registran como parte del equivalente de efectivo. Los depósitos cuyo vencimiento sea mayor a 90 y menor 365 días se registran como inversiones en valores disponibles para la venta.

##### *ii. Inversiones*

El portafolio de inversiones del Banco comprende títulos valores para la venta y para su vencimiento.

- *Cédulas hipotecarias*

Son instrumentos financieros respaldados por hipotecas y se registran al costo de adquisición. Posteriormente, los ingresos por intereses devengados se registran periódicamente conforme al método de interés efectivo.

- *Títulos valores para la venta*

Las inversiones están representadas por títulos valores emitidos por el Estado de Guatemala adquiridos con el propósito de utilizarlos para resguardo de liquidez y podrán ser vendidos en cualquier momento. Las compras y ventas se registran contablemente en la fecha de la transacción.

Las diferencias resultantes de la actualización de los valores antes mencionados se contabilizan en el capital contable y se registran en los resultados del año hasta cuando los valores se venden y se realiza la ganancia o pérdida.

- *Títulos valores para su vencimiento*

El registro contable inicial se efectúa al costo de adquisición, sin considerar las comisiones y otros cargos similares incurridos en la compra. El valor contable de estas inversiones se determina por el método del costo amortizado. Las compras y los vencimientos se registran contablemente en la fecha de la transacción.

- *Estimación por valuación de inversiones*

De acuerdo con la Resolución JM-92-2005 y sus modificaciones se registra una estimación por valuación de inversiones como resultado de un análisis de riesgo

El Banco registra las provisiones por valuación de las inversiones en cédulas hipotecarias de acuerdo con el Reglamento para la Administración del Riesgo de Crédito aprobado según Resolución JM-47-2022 del 25 de mayo de 2022 y su modificación según resolución JM-67-2023, que derogó y sustituyó al reglamento establecido mediante la Resolución JM-93-2005 del 23 de mayo de 2005 y sus modificaciones según resoluciones JM-62-2006, JM-167-2008 y JM-99-2020, registrándose contra los resultados del año una provisión conforme a la valuación de estas inversiones y su calidad crediticia, en cumplimiento con los lineamientos establecidos en las normativas vigentes.

Los resultados de la valuación de las inversiones en cédulas hipotecarias y sus respectivas provisiones deberán quedar registrados a más tardar el último día del mes siguiente al período al que corresponda la valuación, en cumplimiento con lo establecido en el Reglamento para la Administración del Riesgo de Crédito, aprobado mediante la Resolución JM-47-2022 y su modificación Resolución JM-67-2023.

La constitución y mantenimiento de provisiones específicas deben garantizar una cobertura adecuada de las pérdidas esperadas y aquellas identificadas en las inversiones en cédulas hipotecarias. Estas provisiones reflejan la calidad de las inversiones, los niveles de riesgo asociados y cualquier deterioro identificado, conforme a lo dispuesto en la normativa vigente.

*iii. Cartera de créditos*

La cartera de créditos está conformada por los préstamos otorgados a personas individuales o jurídicas, destinados al financiamiento de vivienda, ampliación o remodelación de vivienda, liberación de gravamen, consolidación de deudas, financiamiento de inversión y la producción del sector empresarial del país. Su clasificación se realiza conforme al Reglamento para la Administración del Riesgo de Crédito, aprobado mediante la Resolución JM-47-2022 del 25 de mayo de 2022, y su modificación según la Resolución JM-67-2023, el cual derogó y sustituyó el reglamento

previamente establecido en la Resolución JM-93-2005 del 23 de mayo de 2005 y sus modificaciones según las Resoluciones JM-62-2006, JM-167-2008 y JM-99-2020.

La cartera de créditos está clasificada en vigente y vencida.

En la cartera vigente se registran los créditos que aún no han llegado a su vencimiento conforme la política de traslado de créditos. En la cartera vencida se registra los créditos que cumplan con las siguientes condiciones:

- a. Al día siguiente del vencimiento del plazo del crédito conforme la fecha pactada, cuando no haya sido cancelado.
- b. A los 90 días calendario de atraso en el pago de por lo menos una de las cuotas de capital, intereses, comisiones u otros recargos, contados a partir de las fechas pactadas, sin importar la situación legal del crédito.
- c. En la fecha en que se haya realizado la erogación de los fondos, para los créditos que no tengan una fecha de vencimiento determinada.
- d. En la fecha en que la entidad, por cualquier otro motivo pactado contractualmente, dé por vencido el crédito.

*iv. Estimación por valuación de cartera de créditos y cuentas por cobrar*

Se registran las reservas por valuación de cartera de créditos de acuerdo con el Reglamento para la Administración del Riesgo de Crédito aprobado según Resolución JM-47-2022 del 25 de mayo de 2022 y su modificación según Resolución JM-67-2023, que derogó y sustituyó al reglamento establecido mediante la Resolución JM-93-2005 y sus modificaciones, Resoluciones JM-62-2006, JM-167-2008 y JM-99-2020.

Los resultados de la valuación de la cartera crediticia y sus respectivas reservas o provisiones deberán quedar registrados a más tardar el último día del mes siguiente al período al que corresponda la valuación, en cumplimiento con lo establecido en el Reglamento para la Administración del Riesgo de Crédito, aprobado mediante la Resolución JM-47-2022 y su modificado por la Resolución JM-67-2023.

La constitución y mantenimiento de las reservas específicas, sumadas a las reservas dinámicas, deben garantizar una cobertura adecuada de las pérdidas esperadas y aquellas identificadas en la cartera crediticia. Estas reservas buscan reflejar la calidad de los activos y los niveles de riesgo asociados, de conformidad con las disposiciones del reglamento vigente.

Para el período 2023, 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.

v. *Productos financieros por cobrar*

En esta cuenta se registran los productos en concepto de intereses devengados, pendientes de cobro sobre las inversiones, cartera de créditos y cuentas por cobrar, que se encuentren pendientes de cobro por parte del Banco.

vi. *Cuentas por cobrar*

Las cuentas por cobrar del Banco están integradas por comisiones derivadas de la participación en el contrato de transferencia, colocación, gestión y devolución de recursos públicos suscrito con el CHN, deudores por pago de remesas, primas de seguros, cuentas por liquidar VISA, entre otros.

vii. *Bienes realizables (Activos extraordinarios)*

Los bienes realizables corresponden a aquellos bienes que el Banco acepta en cancelación total o pago parcial de créditos a su favor, o bien los que por el mismo concepto le sean adjudicados en virtud de acción judicial promovida contra sus deudores. El costo de estos se determina con el valor del avalúo de los bienes que el Banco acepte o con el valor de adjudicación judicial.

De conformidad con lo establecido en la Ley de Bancos y Grupos Financieros Decreto 19-2002 y su reforma en el Decreto 26-2012, los activos extraordinarios deben ser vendidos dentro del plazo de dos años, contados a partir de la fecha de adquisición o adjudicación. Si éstos no fueran vendidos en ese plazo, éstos deben ser ofrecidos en subasta pública, la cual deberá efectuarse cada tres meses aplicando en cada subasta trimestral un 10% de reducción de su valor hasta ser vendidos.

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 en que se adquiere la propiedad. 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.

Si el precio base para la subasta de un bien realizable es menor que el registrado contablemente, sin más trámite se constituye la reserva por el monto equivalente a la diferencia entre ambos valores.

Las utilidades netas que produzcan los bienes realizables 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 para cada bien realizable se trasladará a resultados cuando se formalice la venta de este.

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

*viii. Inversiones permanentes*

Las inversiones en acciones efectuadas 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.

*ix. Inmuebles y muebles*

Los inmuebles y muebles se registran al costo de adquisición, los inmuebles se revalúan periódicamente de acuerdo con la política del Banco que es enfocada a registrar únicamente las revaluaciones que tengan incremento o decremento significativo. 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 año.

Las depreciaciones se calculan de acuerdo con la vida útil estimada de los activos bajo el método de línea recta aplicando los porcentajes siguientes:

Bienes	Vida Útil	Depreciación Anual
Edificios	20 años	5%
Equipo de computación	5 años	20%
Sistemas informáticos	5 años	20%
Mobiliario y equipo de oficina	5 años	20%
Vehículos	5 años	20%
Mejoras a bienes propios y arrendados	5 años	20%
Equipo de comunicaciones	10 años	10%
Otros	10 años	10%

*x. Cargos diferidos*

El Banco registra en esta cuenta primas de seguro, gastos por acondicionamiento y remodelación de oficinas, gastos anticipados, activos intangibles, así como las mejoras a propiedades arrendadas que se amortizan en línea recta, aplicando un 20% anual de acuerdo con su vida útil estimada.

*xi. Obligaciones depositarias*

En esta cuenta se registran los montos que el Banco recibe de la captación de dinero, o cualquier instrumento representativo del mismo, del público en calidad de depósitos monetarios, de ahorro y depósitos a plazo los cuales devengan intereses a tasas variables y constituyen la principal fuente de captación de recursos.

El valor razonable de las obligaciones depositarias y de los intereses por pagar es equivalente al valor en libros reflejados en el balance porque corresponden a operaciones de corto y mediano plazo.

Las cuentas de depósitos monetarios y de ahorro, en moneda nacional, con saldos menores a un mil quetzales (Q1,000.00) y las cuentas de depósitos monetarios y de ahorro en moneda extranjera, con saldos menores a ciento veinticinco dólares de los Estados Unidos de América (US\$125.00), que durante un período de diez años permanezcan inactivas, excepto las que se encuentren condicionadas por el cuentahabiente o limitadas contractualmente o restringidas por autoridad competente, prescribirán, de pleno derecho, junto con los intereses que hubieren devengado, en favor del Fondo para la Protección del Ahorro dentro del mes siguiente al vencimiento del plazo indicado anteriormente.

*xii. Créditos obtenidos*

En esta cuenta se registran los créditos obtenidos de entidades extranjeras y se reconocen inicialmente al valor de su desembolso.

*xiii. Gastos financieros por pagar*

En esta cuenta se registran los gastos por pagar en concepto de intereses, derivado de la captación de recursos y la obtención de créditos.

*xiv. Cuentas por pagar*

Las cuentas por pagar son utilizadas para registrar el valor de las obligaciones por gastos de operación que realice el Banco distintas a la captación de recursos del público entre las cuales se encuentran los cobros por cuenta ajena, cheques de caja, pagos recibidos fondo de crédito para capital de trabajo, impuestos, contribuciones y arbitrios, ingresos por aplicar, gastos por pagar.

*xv. Provisión para indemnizaciones*

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

La política del Banco es pagar indemnizaciones de acuerdo con lo estipulado por la Ley. Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 la provisión asciende a Q 186,287 y Q 131,820, respectivamente.

*xvi. Otras provisiones*

Se reconoce una provisión en el balance general cuando se tiene una obligación legal o implícita como resultado de hechos pasados y es probable que requiera un desembolso económico para cancelar tal obligación. La provisión realizada se aproxima a su valor de cancelación, no obstante, su monto puede diferir en el momento de ser pagado.

*xvii. Créditos diferidos*

En esta cuenta se registran de forma transitoria, las comisiones percibidas anticipadamente sobre créditos otorgados, las cuales se deducen de los mismos, para lo que se deberá observar lo establecido en la política de comisiones sobre créditos. Cuando se trate de moneda extranjera, deberá mantenerse el mismo tipo de cambio aplicado cuando se recibió el pago anticipado.

*xviii. Otras cuentas acreedoras*

En esta cuenta se registra las utilidades diferidas correspondientes al valor de los intereses y comisiones devengados no percibidos, y se regularizan conforme se vayan cobrando los mismos.

*xix. Capital Contable*

El capital contable del Banco está conformado por el capital pagado, reserva legal, reserva para eventualidades, revaluación de activos, valuación de activos crediticios, resultados de ejercicios anteriores y resultado del ejercicio.

*xx. Reserva legal*

Conforme el Código de Comercio de Guatemala, toda sociedad deberá separar anualmente como mínimo el 5% de la ganancia neta contable de cada ejercicio para formar la reserva legal la cual no podrá ser distribuida en forma alguna entre los accionistas sino hasta la liquidación de la sociedad. Sin embargo, esta reserva puede capitalizarse cuando sea igual o mayor que el 15% del capital pagado al cierre del ejercicio inmediato anterior, sin perjuicio de seguir reservando el 5% mencionado.

*xxi. Reservas dinámicas*

Se registran las reservas dinámicas por valuación de la cartera de créditos según el Reglamento para la Administración del Riesgo de Crédito, aprobado mediante la Resolución JM-47-2022 y modificado por la JM-67-2023. Estas reservas, que deben registrarse a más tardar el último día del mes siguiente al período correspondiente, buscan mitigar riesgos latentes derivados de factores externos como condiciones macroeconómicas y ciclos crediticios. Su constitución fortalece la estabilidad financiera al garantizar provisiones acordes al perfil de riesgo de la cartera, conforme a las disposiciones vigentes.

*xxii. Dividendos decretados*

Los dividendos se decretan conforme a la autorización de la Asamblea de Accionistas, rebajando la cuenta de utilidades acumuladas de capital y registrando una cuenta por pagar. El pago se hace efectivo durante el año en que se decretan los dividendos.

Según el artículo 49 bis del Manual de Instrucciones Contables –MIC–, la Superintendencia de Bancos, en observancia al debido proceso podrá limitar a los bancos, sociedades financieras y entidades fuera de plaza, la distribución de dividendos, bajo cualquier modalidad o forma que adopten tales dividendos, cuando a juicio de este órgano regulador y como medida prudencial sea necesario fortalecer la liquidez y/o la solvencia del banco, sociedad financiera o entidad fuera de plaza respectiva.

*xxiii. Productos financieros*

Los productos financieros provienen principalmente del otorgamiento de préstamos e inversiones en valores, los cuales se reconocen como producto en el momento en que se perciben. Se exceptúan de este método de reconocimiento de ingresos, los rendimientos de bonos emitidos por el Estado o documentos expedidos por el Banco de Guatemala, tarjetas de crédito y valores de otros emisores que determine la Junta Monetaria, los cuales se reconocen cuando son devengados.

Los intereses devengados no percibidos se registran en el activo como una cuenta por cobrar y en el pasivo como otras cuentas acreedoras.

*xxiv. Gastos financieros*

Los gastos financieros corresponden a intereses pagados sobre cuentas de depósitos de ahorro, plazo fijo y depósitos monetarios, así como obligaciones financieras emitidas que estuvieran en circulación.

Los intereses sobre depósitos de ahorro se capitalizan durante el año de acuerdo con la modalidad del producto; sin embargo, el Banco tiene la política de provisionar mensualmente los intereses pendientes de pago, tomando como base los saldos

promedios diarios de dichas cuentas. Los intereses sobre depósitos a plazo se provisionan al final de cada mes de acuerdo con los plazos y condiciones pactadas.

*xxv. Transacciones en moneda extranjera*

Los saldos en moneda extranjera que figuran en los balances generales están re-expresados a las tasas de cambio publicadas por el Banco de Guatemala al cierre de cada mes; cualquier fluctuación se registra como producto o gasto en el estado de resultados.

Los gastos o productos en moneda extranjera se re-expresan al tipo de cambio del día que se realiza la transacción.

*xxvi. Activos y pasivos contingentes*

Los activos y pasivos contingentes no son reconocidos en los estados financieros, si sobre éstos no existe la posibilidad de un ingreso o egreso futuro de efectivo.

*xxvii. Impuesto Sobre la Renta*

La administración del Banco paga el Impuesto Sobre la Renta de conformidad con el régimen sobre las utilidades de actividades lucrativas previsto en el Decreto No. 10-2012, el cual consiste en aplicar a la renta imponible la tasa impositiva del 25%.

La administración del Banco realiza pagos trimestrales de Impuesto Sobre la Renta, realizando cierres contables parciales de sus actividades al vencimiento de cada trimestre, para determinar la renta imponible, los cuales se realizan por trimestre vencido y se liquida en forma definitiva a la fecha de cierre del ejercicio contable.

Durante el año 2024, el Banco determinó una pérdida fiscal por un monto de Q 13,227,392, la cual ha sido reconocida únicamente para efectos fiscales, conforme a las disposiciones tributarias vigentes, ver **Nota 24**.

*xxviii. Nuevas resoluciones emitidas por la Junta Monetaria y la Superintendencia de Bancos*

- a) Con fecha 16 de enero de 2024, la Superintendencia de Bancos emitió las Resoluciones No. 68-2024, No.69-2024 y No. 70-2024 “Revisión y fijación para el año 2024 del monto mínimo de capital pagado inicial para los bancos y sucursales de bancos extranjeros que se constituyan o establezcan en el territorio nacional”, con el propósito de asegurar la solidez financiera de las nuevas entidades.
- b) Con fecha 22 de mayo de 2024, la Junta Monetaria emitió la Resolución JM-56-2024, autorización para la emisión del “Reglamento de Tarjetas de Crédito”.

- c) Con fecha 29 de mayo de 2024, la Junta Monetaria emitió la Resolución JM-60-2024, la cual autoriza al Banco de Guatemala para realizar operaciones de inyección de liquidez desde el 1 de julio hasta el 31 de diciembre de 2024.
- d) Con fecha 24 de julio de 2024, la Junta Monetaria emitió la Resolución JM-91-2024, autorización del "Reglamento de Medidas de Seguridad en Canales Electrónicos", estableciendo directrices para mejorar la seguridad en las transacciones electrónicas realizadas por los bancos.
- e) Con fecha 24 de julio de 2024, la Junta Monetaria emitió la Resolución JM-92-2024, la cual incluye la modificación al "Reglamento para la administración del riesgo operacional".
- f) Con fecha 14 de agosto de 2024, la Junta Monetaria emitió la Resolución JM-102-2024, la cual modifica el artículo 3 del Reglamento para Inversiones de los Bancos del Sistema en Títulos Valores emitidos por entidades privadas, ajustando las condiciones y límites para las inversiones de los bancos en instrumentos financieros.
- g) Con fecha 20 de julio de 2023, la Junta Monetaria emitió la Resolución JM-67-2023 la cual resuelve modificar la JM-47-2022 Reglamento para la Administración del Riesgo de Crédito.
- h) Con fecha 9 de agosto de 2023 la Junta Monetaria emitió la Resolución JM-85-2023 resuelve adicionar en el apartado III. Catálogo de Cuentas del Manual de Instrucciones Contables para Entidades Sujetas a Vigilancia e Inspección de la Superintendencia de Bancos, la divisionaria 607101.03 "Utilidad del excedente por avalúo".
- i) El 6 de diciembre de 2023, la Junta Monetaria mediante Resolución JM-137-2023 acuerda modificar el Reglamento para la determinación del monto mínimo del patrimonio requerido para exposición a los riesgos, aplicable a Bancos y Sociedades Financieras, emitido en Resolución JM-46-2004
- j) Implementación de Normas de Información Financiera para Bancos y Otras Entidades- Prueba Piloto. Con fecha 5 de junio de 2019, mediante Oficio No. 3786-2019 de la Superintendencia de Bancos, se notificó a Banco Inmobiliario, S. A. que, con el propósito de lograr una aplicación integral de las NIIF, la Superintendencia de Bancos elaboró un conjunto de normas para la preparación y presentación de información financiera, denominada "Normas de Información Financiera para Bancos y Otras Entidades", tomando como base las NIIF; además, para su elaboración se consideraron las leyes y reglamento aplicables a los aspectos relacionados con la información financiera.

Previo a elevar a la Junta Monetaria las "Normas de Información Financiera para Bancos y Otras Entidades", para su aprobación, la Superintendencia de

Bancos –SIB– elaboró un programa de implementación que contiene, entre otros, pruebas piloto para la elaboración de estados financieros con base en dichas normas y la entrega de un informe de procedimientos acordados realizados por auditores independientes.

Posteriormente, mediante el Oficio No. 8174-2019 del 29 de agosto del 2019, se dio a conocer a las entidades la modificación de los plazos indicados en Anexo al Oficio No. 3786-2019 antes mencionado.

Con fecha 19 de mayo 2020, a través del Oficio 4028-2020 de la Superintendencia de Bancos, se dio a conocer a las entidades, que como consecuencia de la pandemia denominada COVID-19, se modifican nuevamente los plazos indicados en el Anexo al Oficio No. 8174-2019, accediendo a una prórroga de 6 meses para el envío de los estados financieros referidos al 31 de diciembre de 2020, de manera que dicho envío estaba previsto para ser realizado a más tardar el 31 de mayo de 2021.

Con fecha 21 de mayo de 2021, a través del Oficio 5357-2021 de la Superintendencia de Bancos, dio a conocer a las entidades una prórroga adicional de 6 meses para el envío de los estados financieros referidos al 31 de diciembre de 2020, de manera que dicho envío debía ser realizado a más tardar el 30 de noviembre de 2021, y respecto del informe de Procedimientos Acordados emitido por auditores independientes, el mismo queda sin efecto para la primera fase, permaneciendo invariable la información a enviar y los plazos relacionados con la segunda y tercera fase contenidos en anexo al oficio No. 4028-2020.

Con fecha 19 de mayo de 2023, con el Oficio 5909-2023 de la Superintendencia de Bancos, se dio a conocer a las entidades, que se modifican nuevamente los plazos indicados en el Anexo al Oficio No. 10262-2022, así mismo, se accede a la solicitud de extender el período de prueba en dos fases más, correspondiente a los períodos 2023 y 2024, presentando en esta última fase el segundo informe de procedimientos acordados.

### **Primera fase (Bancos)**

Fecha de referencia de estados financieros:

- Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2020.
- Estado de Resultados Integral del 1 de enero al 31 de diciembre de 2020.

Fecha de envío de estados financieros: A más tardar el 31 de mayo de 2022.

La Administración de Banco Inmobiliario, S. A., tiene su programa de adopción de las NIF ajustado a las fases establecidas en las resoluciones mencionadas. El Banco cumplió con enviar la información de la primera fase el día 30 de noviembre de 2021 a través de correo electrónico.

Con el Oficio 10262-2022 de fecha 30 de agosto de 2022 de la Superintendencia de Bancos, se dio a conocer a las entidades una prórroga adicional de 6 meses para el envío de los estados financieros referidos al 31 de diciembre de 2021, de manera que dicho envío debía ser realizado a más tardar el 31 de agosto de 2022 se amplió para ser entregado el 31 de marzo de 2023; y que el envío del informe de procedimientos acordados de los auditores independientes, cuyo plazo vence el 30 de noviembre de 2022, se traslade para el 31 de mayo de 2023.

Por lo que los nuevos plazos para enviar la información, relacionados con la segunda y tercera fase contenidos en anexo al oficio No. 10262-2022, serían los siguientes:

### **Segunda Fase (Bancos)**

Fecha de referencia de estados financieros:

- Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2021 y 2020
- Estado de Resultados Integral del 1 de enero al 31 de diciembre de 2021 y 2020.
- Estado de Cambios en el Patrimonio del 1 de enero al 31 de diciembre de 2021.
- Estado de Flujos de Efectivo del 1 de enero al 31 de diciembre de 2021.
- Notas a los estados financieros.

Fecha de envío de estados financieros: A más tardar el 31 de marzo de 2023.

El Banco cumplió con enviar la información de la segunda fase el día 31 de agosto de 2022 a través de correo electrónico.

### **Tercera Fase (Bancos)**

Fecha de referencia de estados financieros:

- Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2022 y 2021
- Estado de Resultados Integral del 1 de enero al 31 de diciembre de 2022 y 2021.
- Estado de Cambios en el Patrimonio del 1 de enero al 31 de diciembre de 2022 y 2021
- Estado de Flujos de Efectivo del 1 de enero al 31 de diciembre de 2022 y 2021
- Notas a los estados financieros.

Fecha de envío de estados financieros: A más tardar el 31 de marzo de 2024.

Envío de informe de Procedimientos Acordados emitido por auditores independientes: a más tardar el 31 de mayo de 2024.

#### **Cuarta Fase (Bancos)**

Fecha de referencia de estados financieros:

- Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2023 y 2022
- Estado de Resultados Integral del 1 de enero al 31 de diciembre de 2023 y 2022.
- Estado de Cambios en el Patrimonio del 1 de enero al 31 de diciembre de 2023 y 2022.
- Estado de Flujos de Efectivo del 1 de enero al 31 de diciembre de 2023 y 2022.
- Notas a los estados financieros.

Fecha de envío de estados financieros: A más tardar el 31 de marzo de 2025.

#### **Quinta Fase (Bancos)**

Fecha de referencia de estados financieros:

- Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2024 y 2023.
- Estado de Resultados Integral del 1 de enero al 31 de diciembre de 2024 y 2023.
- Estado de Cambios en el Patrimonio del 1 de enero al 31 de diciembre de 2024 y 2023.
- Estado de Flujos de Efectivo del 1 de enero al 31 de diciembre de 2024 y 2023.
- Notas a los estados financieros.

Fecha de envío de estados financieros: A más tardar el 31 de marzo de 2026.

Envío de informe de Procedimientos Acordados emitido por auditores independientes: a más tardar el 31 de mayo de 2026.

#### *(c) Instrumentos financieros*

Se conoce como instrumentos financieros a cualquier contrato que origine un activo financiero en una entidad y a la vez un pasivo financiero o instrumento patrimonial en otra. Estos instrumentos financieros incluyen, entre otros, efectivo, inversiones, cuentas por cobrar, cartera de créditos, obligaciones depositarias, créditos obtenidos y cuentas por pagar.

Los pasivos financieros se reconocen cuando el Banco es parte de los acuerdos contractuales del correspondiente instrumento.

Los instrumentos financieros (activos y pasivos) se compensan cuando se tiene el derecho legal de compensarlos y la administración tiene la intención de cancelarlos sobre una base neta o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

### *Valor razonable de los instrumentos financieros*

Debido a la naturaleza de corto plazo y la particularidad de estos instrumentos financieros, la Administración considera que el valor en libros es similar con el valor razonable estimado. Los valores razonables que se presentan no necesariamente son un indicativo de las cantidades en que podrían realizarse los mismos en un mercado corriente. Todos los instrumentos no financieros están excluidos de esta revelación.

#### *(d) Administración integral de riesgos*

Con fecha 18 de mayo de 2011, la Junta Monetaria emitió la resolución JM-56-2011 “Reglamento para la Administración Integral de Riesgos” que tiene por objeto regular los aspectos mínimos que deben observar los bancos, las sociedades financieras, las entidades fuera de plaza o entidades off shore autorizadas por la Junta Monetaria para operar en Guatemala y las empresas especializadas en servicios financieros que formen parte de un grupo financiero, con relación a la administración integral de riesgos.

El Consejo de Administración del Banco, aprobó la última versión del Manual de Administración Integral de Riesgos en Acta No. 1807 de fecha 28 de noviembre de 2024.

La administración integral de riesgos es el proceso de identificar, medir, monitorear, controlar, prevenir y mitigar los riesgos de crédito, de liquidez, de mercado, operacional, país y otros inherentes al negocio, así como evaluar su exposición total a los riesgos.

La administración integral de riesgos comprende los siguientes:

##### *i. Riesgo de liquidez y financiamiento*

Consiste en el riesgo de que el Banco no pueda cumplir con todas sus obligaciones por causa entre otros de un retiro inesperado de fondos aportados por acreedores 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.

Para mitigar el riesgo Banco Inmobiliario, S.A., realiza las siguientes actividades, se reciben y se analizan diariamente alertas de operaciones originadas en agencias y otras gerencias, para usarlas como base para reportes. Al presente se genera alerta del indicador de Coeficiente de Cobertura de Liquidez diariamente, el cual nos apoya a la gestión de liquidez.

Los límites de la cartera de depósitos son revisados e informados en el comité de riesgos, así también la posición de la distribución de los plazos en los certificados de depósito a plazo. Se miden las variaciones de las cuentas (en porcentaje) cuya actividad económica representan los montos más altos. De forma diaria se elabora un reporte comunicando la posición del encaje en moneda nacional y extranjera, calce, indicadores

de alerta temprana y variaciones en cuentas de depósitos y créditos. También se cuenta con un Plan de Recuperación como una herramienta de gestión propia con el objeto de asistir a la gestión de la operación y guía para restaurar su viabilidad ante circunstancias de un estrés severo. Contiene los componentes de la planificación de recuperación tales como, gobierno, análisis estratégico, plan de comunicación y medidas preparatorias.

El Consejo de Administración del Banco, aprobó la última versión del Manual de Administración del Riesgo de Liquidez en Acta No. 1805 de fecha 26 de septiembre de 2024.

*ii. Riesgo de crédito*

Es la contingencia de que una institución incurra en pérdidas como consecuencia de que un deudor o contraparte incumpla sus obligaciones en los términos acordados.

Para mitigar el riesgo Banco Inmobiliario S.A., gestiona indicadores de seguimiento de la cartera crediticia, niveles de tolerancia de la cartera vencida de créditos.

La medida para el nivel de tolerancia ha sido calculada tomando en cuenta la integración de estos rubros en el Banco e información similar del sistema bancario, misma que se controla de forma diaria para detectar variaciones relevantes que puedan afectar este indicador.

Límites de exposición al riesgo por destino, con relación a la cartera total de créditos, están basados en la integración actual y la proyección con base al crecimiento proyectado, dicho estudio se realiza de forma mensual para determinar el resultado real de cada uno de los destinos en mención.

Niveles de tolerancia al riesgo cambiario crediticio, los créditos no generadores de divisas se monitorean de forma prudencial bajo los porcentajes establecidos en ley adicionales al requerimiento mínimo de capital, este porcentaje adicional es dividido dentro del patrimonio computable y da un porcentaje para medir el nivel de tolerancia por lo que con un apropiado análisis que incluya pruebas de tensión por variación en el tipo de cambio la cartera puede analizarse para la toma de decisiones.

Otro factor de mitigación es medir el nivel de tolerancia en las principales líneas de negocios, en términos cuantitativos y cualitativos.

El Consejo de Administración del Banco, aprobó la última versión del Manual de Administración del Riesgo de Crédito en Acta No. 1796 de fecha 14 de diciembre de 2023.

*iii. Riesgo de contraparte*

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

Para mitigar el riesgo el Banco minimiza las actividades con todas las operaciones se trabajan por medio de Casa de Bolsa, y la Central de Valores para asegurar los cumplimientos en las operaciones de Reporto.

*iv. 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 monetario, 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.

El Consejo de Administración del Banco, aprobó la última versión del Manual de Administración del Riesgo de Mercado en Acta No. 1806 de fecha 29 de octubre de 2024.

El Banco está expuesto a los riesgos de mercado indicados a continuación:

*a. Riesgo de tipo de cambio*

Es el riesgo de obtener pérdidas importantes por la tenencia desequilibrada de activos y pasivos en moneda extranjera.

Para mitigar el riesgo Banco Inmobiliario realiza las siguientes actividades, se monitorea diariamente, se analiza la probabilidad de ganancias o pérdidas, esto determinado por las variaciones que existen en el mercado. Se observa en la posición neta en moneda extranjera, si se está expuesto.

Debido al conocimiento que se tiene de las variaciones constantes del tipo de cambio se implementó el modelo VaR para medir la pérdida máxima esperada durante un plazo de diez días que provoca un grado de incertidumbre, durante un plazo menor de diez días, la fórmula VaR funciona correctamente y realiza una proyección a la que podría estar expuesto el Banco de tiempo, bajo condiciones normales del mercado y dentro de un nivel de confianza establecido. El VaR proporciona una medida sintetizada del riesgo de mercado.

El calce o descalce de los activos y pasivos expuestos a moneda extranjera se calcula y monitorea por medio de reportes diarios tomando en cuenta que la diferencia entre los activos netos y las obligaciones, compromisos y contingencias.

*b. Riesgo de variaciones en tasas de interés*

Es el riesgo de que el valor de las obligaciones financieras pueda fluctuar significativamente como resultado de cambios en las tasas de interés en el mercado.

Para mitigar el riesgo el Banco Inmobiliario realiza las siguientes actividades, medición del valor en riesgo de la tasa de interés se lleva a cabo considerando los activos y pasivos cuyo precio de mercado varíe ante cambios en las tasas

de interés, tomando esto en consideración, se tendrán en cuenta las definiciones siguientes:

Los activos sensibles a tasa de interés incluirán todas aquellas operaciones activas para las cuales Banco Inmobiliario, S.A. reporta un ingreso proveniente de una tasa de interés a recibir. Los pasivos sensibles a tasa de interés incluirán todas aquellas operaciones pasivas para las cuales la entidad reporte un gasto proveniente de una tasa de interés a pagar.

Se presentan los activos y pasivos sensibles a tasa de interés y se puede hacer énfasis en los que tienen más peso en el balance (inversiones, cartera de créditos, depósitos).

Se aplica la metodología del GAP Ratio y se comunica periódicamente el resultado.

v. *Riesgo de lavado de activos y financiamiento del terrorismo*

Consiste en el riesgo de que los servicios y productos del Banco se utilicen para el encubrimiento de actividades ilícitas, de modo que puedan ser usados sin que se detecte la actividad ilegal que lo produce. Esto no solo puede tener implicaciones sancionatorias o amonestaciones por incumplimiento de la Ley vigente contra el Lavado de Dinero y Otros Activos y la Ley para Prevenir y Reprimir el Financiamiento del Terrorismo, sino que también implica riesgo reputacional.

Para mitigar el riesgo el Banco cumple con lo indicado en los diferentes Manuales de prevención-detección de lavado de dinero y financiamiento del terrorismo; así también y se hace extensivo al cumplir con lo establecido en el Manual de Administración de Riesgos de Lavado de Dinero y Financiamiento del Terrorismo MAN- -OFC-003, sexta edición, año 2023, el cual fuera autorizado por el Consejo de Administración en sesión celebrada el 16 de mayo de 2023, según consta en la transcripción del Punto Sexto, del Acta 1789-Consejo.

El Consejo de Administración del Banco, aprobó la última versión del Manual de Normas, Políticas y Procedimientos sobre Prevención de Lavado de Dinero y Financiamiento del Terrorismo en Acta No. 1811 de fecha 23 de enero de 2025.

vi. *Riesgo operacional*

Es la contingencia de que el Banco incurra en pérdidas debido a la inadecuación o a fallas de procesos, de personas, de los sistemas internos, o bien a causa de eventos externos.

Para mitigar este riesgo el Banco cuenta con programas, normas, procedimientos y controles internos para evitar el uso indebido de sus servicios y productos en actividades de lavado de dinero u otros activos extensivos al financiamiento del terrorismo.

El Consejo de Administración del Banco, aprobó la última versión del Manual de Administración del Riesgo Operacional en Acta No. 1806 de fecha 29 de octubre de 2024.

*vii. Riesgo tecnológico*

Es el riesgo de que la interrupción, alteración o falla de la infraestructura tecnológica, sistemas de información, bases de datos y procesos de tecnología de información provoquen pérdidas financieras al Banco.

Recientemente, la Junta Monetaria emitió la resolución JM-104-2021 “Reglamento para la Administración del Riesgo Tecnológico” que tiene por objeto establecer los lineamientos para identificar medir, monitorear, controlar, prevenir y mitigar el riesgo tecnológico, vigente a partir del 26 de noviembre de 2021.

Para mitigar el riesgo Banco Inmobiliario realiza las siguientes actividades, para el monitoreo de medición de memoria y discos, con la herramienta Nagios se puede revisar y monitorear sobre diversos impactos de las infraestructuras, así como el comportamiento de los servicios que la institución posee en cuanto a límites de memoria, capacidad de discos y enlaces de los servicios que la institución presta; así mismo, se muestra el comportamiento del uso de memoria periódicamente, la cual nos da en tiempo real la pérdida o caída de servidores tanto a nivel de agencias como servidores de servicios, identificados previamente para la medición de métricas las cuales son analizadas en porcentaje, tanto para su uso, como medición de espacio en disco.

Firewall, este sistema analiza los mensajes enviados a la red privada del Banco, todos los mensajes que entran son analizados en búsqueda de virus o ataques que se realicen por personas mal intencionadas contra la institución el cual es identificado y se realiza el bloqueo oportuno de estos ataques.

SOC (Centro de operaciones de seguridad cibernético): dicha herramienta nos sirve para monitorizar los activos en el ciberespacio, accesos, conexiones, las acciones que realizan los usuarios internos o externos, aplicaciones y acciones de los proveedores de servicios externos en la instituciones para detectar vulnerabilidades cibernéticas, ciberamenazas, ciberataques e incidentes cibernéticos, esto con el objetivo de proporcionar una visibilidad centralizada, monitoreo continuó y emisión de alertas.

Adicionalmente para mitigar los riesgos se cuenta con el control de sistemas, en los cuales se llevan controles y datos más específicos para identificar quienes son las personas que tienen acceso a estos sistemas.

En temas de Ciberseguridad, dentro de los procesos para mitigar se están llevando métricas y controles sobre registros, de los ciberataques que registra el firewall, por lo que tomando en cuenta esta información es sumamente sensible, actualmente el firewall ha realizado los bloqueos respectivos y con esto ha detenido cualquier ataque, y traslada IPS detectadas a una lista negra, adicionalmente se cuenta con el threat intelligence con el cual tenemos información a nivel mundial de las posibles amenazas las cuales al ser detectadas son bloqueadas.

Así mismo pertenecemos al BANCERT que es la Comunidad Bancaria la cual cuenta con un CERT nacional el cual realiza revisión de escaneo de nuestra infraestructura en la revisión de vulnerabilidad a nivel de la infraestructura externa, también se buscan alianzas a nivel mundial, actualmente se está generando una sinergia con el CERT FINANCIERO de Colombia para apoyo del conocimiento y experiencia de una asociación de bancos en donde ya se generó un CERT maduro en la región.

El Consejo de Administración del Banco, aprobó la última versión del Manual de Administración del Riesgo Tecnológico en Acta No. 1807 de fecha 28 de noviembre de 2024.

*viii. Riesgo regulatorio*

El riesgo de pérdida que se origina por dejar de cumplir requisitos regulatorios o legales en la jurisdicción relevante en la que opera el Banco. También incluye cualquier pérdida que pudiera surgir de cambios en requisitos regulatorios por parte de la Superintendencia de Bancos de Guatemala.

Para la administración de este riesgo el Banco cuenta con la Unidad Administrativa de Cumplimiento, la cual depende del Comité de Auditoría y es la encargada de tomar las medidas para contrarrestar los riesgos regulatorios.

*ix. Riesgo legal*

Es el riesgo de violación e incumplimientos de las leyes, reglas, prácticas y obligaciones legales, la posibilidad de ser sancionado, multado u obligado a pagar daños como resultado de acciones o acuerdos entre ambas partes.

Para mitigar el riesgo, la Administración se basa en los procesos establecidos en el Manual de Gestión del Riesgo Legal.

El Consejo de Administración del Banco, aprobó la última versión del Manual de Administración del Riesgo Legal en Acta No. 1807 de fecha 28 de noviembre de 2024.

*x. Riesgo país*

Es la contingencia de que el Banco incurra en pérdidas asociadas con el ambiente económico, social y político del país donde el deudor o contraparte tiene su domicilio y/o sus operaciones, incluye los riesgos soberanos, político y de transferencia.

Para mitigar el riesgo Banco Inmobiliario invierte en Bonos del Tesoro analizando las tendencias macroeconómicas, y la calificación de riesgo país de Guatemala (BB-), sabiendo que el Gobierno nunca ha dejado de pagar sus obligaciones.

#### 4. Disponibilidades y equivalentes de efectivo

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, las disponibilidades se integraban como sigue:

		2024		2023
<i>Moneda nacional-</i>				
Depósitos en el Banco de Guatemala	<b>a/</b> Q	275,930,411	Q	233,263,703
Cheques a compensar Bancos del País		4,012,380		11,641,540
		2,507,411		2,055,405
		<u>282,450,202</u>		<u>246,960,648</u>
Caja		105,549,024		90,428,387
		<u>387,999,226</u>		<u>337,389,035</u>
<i>Moneda extranjera-</i>				
Depósitos en el Banco de Guatemala	<b>a/</b>	31,289,035		80,273,987
Bancos del exterior		3,567,411		9,103,276
Cheques a compensar Bancos del país	<b>b/</b>	3,200,450		63,579,110
		2,815,548		7,119,957
		<u>40,872,444</u>		<u>160,076,330</u>
Caja		1,362,839		1,735,479
	<b>c/</b>	<u>42,235,283</u>		<u>161,811,809</u>
	Q	<u>430,234,509</u>	Q	<u>499,200,844</u>

**a/** Este rubro corresponde al fondo que el Banco debe mantener en el Banco de Guatemala (Banco Central), en depósitos de inmediata exigibilidad y en forma proporcional a las obligaciones adquiridas con sus cuenta-habientes; por lo tanto, los mismos constituyen fondos para cubrir los requerimientos de encaje bancario.

**b/** Al 31 de diciembre de 2024, la disminución corresponde al movimiento de cheques recibidos en fechas del 28 al 31 de diciembre relacionado a los depósitos en cuenta con cheques de otros bancos, los cuales son cobrados mediante la compensación bancaria.

**c/** Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 los saldos de disponibilidades en moneda extranjera representan US\$ 5,480,653 y US\$ 20,673,489 respectivamente, convertidos al tipo de cambio de la fecha de cierre. (Ver nota 2)

## 5. Inversiones

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, las inversiones se integran de la siguiente forma:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<i>Moneda Nacional</i>		
<i>En títulos de valores para su vencimiento</i>		
Certificados representativos de Bonos del Tesoro de la República de Guatemala, con tasa de interés anual entre 7.13% y 12.99% en ambos años y vencimientos entre los años 2025 y 2037.	Q 231,803,170	Q 313,043,170
Certificados representativos del Banco de Guatemala, con tasa de interés anual entre 7.8870% y 7.9200% con vencimiento el 2 de marzo y 1 de junio de 2026.	100,283,020	94,377,510
<i>En títulos valores para la venta</i>		
Cédulas hipotecarias F.H.A. y de otras entidades financieras con tasa de interés anual entre 8% y 11.5% en ambos años y vencimientos entre los años 2024 y 2023.	28,032,397	32,144,955
<i>Moneda Extranjera</i>		
<i>En títulos de valores para su vencimiento</i>		
Certificados representativos de Bonos del Tesoro de la República de Guatemala, con tasa de interés anual del 4.50% y vencimiento en el año 2037.	46,237,500	46,962,120
	<u>406,356,087</u>	<u>486,527,755</u>
<i>Menos -</i>		
Estimación por valuación	(938,427)	(565,119)
	<u>Q 405,417,660</u>	<u>Q 485,962,636</u>

## 6. Cartera de créditos

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, la cartera de créditos por segmentos se integraba como sigue:

		2024		2023
<i>Moneda Nacional</i>				
<i>Vigente</i>				
Consumo	Q	713,144,342	Q	567,834,952
Productivos		464,002,756		481,567,811
Empresariales		463,560,416		461,595,296
Hipotecarios para vivienda		23,964,811		6,620,520
		<u>1,664,672,325</u>		<u>1,517,618,579</u>
<i>Vencida</i>				
Consumo		29,739,417		21,866,071
Productivos		6,349,026		5,393,652
Empresariales		1,765,955		1,741,418
		<u>37,854,398</u>		<u>29,001,141</u>
		<u>1,702,526,723</u>		<u>1,546,619,720</u>
<i>Moneda Extranjera</i>				
<i>Vigente</i>				
Empresariales		103,321,575		129,455,007
Consumo		25,025,481		4,563,523
Productivos		11,397,088		16,286,448
Hipotecarios para vivienda		2,244,955		1,268,594
		<u>141,989,099</u>		<u>151,573,572</u>
<i>Vencida</i>				
Consumo		295,670		2,640
Empresariales		12,371		12,564
		<u>308,041</u>		<u>15,204</u>
		<u>142,297,140</u>		<u>151,588,776</u>
	<b>a/, b/</b>	<b>1,844,823,863</b>		<b>1,698,208,496</b>
<i>Menos -</i>				
Estimación por valuación	<b>c/</b>	<b>(47,369,526)</b>		<b>(30,585,666)</b>
	Q	<u>1,797,454,337</u>	Q	<u>1,667,622,830</u>

**a/** Las tasas de interés que generó la cartera de créditos (incluye tarjeta de crédito) por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023 oscilan entre los siguientes rangos:

	2024	2023
En moneda nacional	5.50% - 59.40%	3.00% - 59.40%
En moneda extranjera	5.50% - 59.40%	5.50% - 59.40%

**b/** La cartera de créditos por tipo de garantía, se integran de la siguiente forma:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Hipotecarios – Fiduciarios	Q 1,161,809,979	Q 1,003,290,961
Fiduciarios	357,587,095	377,082,412
En cuenta de depósitos	132,634,377	147,210,982
En garantías propias	50,033,632	54,798,654
Tarjeta de crédito	45,097,970	52,653,613
Documentos descontados	23,042,696	21,355,060
Fideicomisos	19,750,225	-
Hipotecarios	16,184,370	16,894,209
Líneas de crédito	15,559,700	-
Prendarios – Fiduciarios	13,796,516	14,254,843
Hipotecarios – Prendarios – Fiduciarios	6,356,886	7,317,794
Activos extraordinarios	1,719,782	3,349,968
Convenios de pago	1,250,635	-
	<u>Q 1,844,823,863</u>	<u>Q 1,698,208,496</u>

**c/** Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 el movimiento de la estimación por valuación fue el siguiente:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Saldo inicial	Q (30,585,666)	Q (20,109,118)
Más (menos) -		
Adiciones	<b>i/</b> (25,761,043)	(13,899,343)
Bajas	8,977,183	3,422,795
Saldo final	<u>Q (47,369,526)</u>	<u>Q (30,585,666)</u>

**i/** La estimación por incobrabilidad se registra en la cuenta de resultados “Cuentas Incobrables”. Los saldos de los préstamos que se consideran incobrables son cargados contra la estimación cuando se considera que su recuperabilidad no va a ser posible, lo cual es autorizado por el Consejo de Administración.

## 7. Productos financieros por cobrar

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, los productos financieros por cobrar se integraban como sigue:

		<u>2024</u>		<u>2023</u>
<i>Moneda nacional-</i>				
Intereses cartera de créditos	Q	12,834,165	Q	1,544,998
Intereses inversiones		11,805,844		12,809,124
<i>Moneda extranjera-</i>				
Intereses cartera de créditos		309,572		11,761
Intereses inversiones		242,746		246,551
	Q	<u>25,192,327</u>	Q	<u>14,612,434</u>

## 8. Cuentas por cobrar

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, este saldo estaba integrado de la siguiente manera:

		<u>2024</u>		<u>2023</u>
Diferencia en títulos valores por operaciones de reporte	<b>a/</b> Q	12,000,000	Q	9,000,000
Asociación Solidarista		4,315,698		4,748,478
Remesas		730,002		1,391,896
Cuentas por liquidar		642,861		1,099,237
Pagos administrativos		426,692		733,942
Viáticos		488,272		407,189
Derechos por servicios		258,616		266,638
Deudores varios		221,428		308,916
Anticipos para gastos		21,206		230,247
Gastos judiciales		26,352		75,157
Otros deudores varios	<b>b/</b>	27,995		71,188
		<u>19,159,122</u>		<u>18,332,888</u>
<i>Menos-</i>				
Estimación por valuación		<u>(372,007)</u>		<u>(546,809)</u>
	Q	<u>18,787,115</u>	Q	<u>17,786,079</u>

**a/** Corresponde a inyección de liquidez de Banco de Desarrollo Rural, S. A., a plazos de 14, 24 y 42 días, a una tasa de interés del 6.25%, 5.20% y 5.80%, respectivamente.

**b/** Este monto incluye cuentas de faltantes de caja, premios prescritos entre otros.

## 9. Bienes realizables

Los bienes realizables al 31 de diciembre de 2024 y 2023, se integran de la siguiente manera:

	<u>2024</u>		<u>2023</u>	
Inmuebles	Q	2,131,136	Q	6,828,951
Muebles		-		1,480,461
	<b>a/</b>	2,131,136		8,309,412
Menos- Estimación por valuación (Nota 3 (b) vii)	<b>b/</b>	(1,000,000)		(6,177,850)
Saldo final	Q	<u>1,131,136</u>	Q	<u>2,131,562</u>

**a/** La disminución se debe a la venta de activos extraordinarios y cancelación de saldos contra reserva.

**b/** El movimiento de la estimación por valuación de bienes realizables es el siguiente:

	<u>2024</u>		<u>2023</u>	
Saldo inicial	Q	6,177,850	Q	7,238,238
Más- Constitución de reserva	<b>i/</b>	563,301		1,595,685
Menos- Bajas por venta de activos		(5,741,151)		(2,656,073)
Saldo final	Q	<u>1,000,000</u>	Q	<u>6,177,850</u>

**i/** La constitución de reserva se realiza con base a lo descrito en el artículo 9 de la Resolución JM-102-2016.

## 10. Inversiones permanentes

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el saldo de esta cuenta se integraba en acciones invertidas de la siguiente manera:

	<u>2024</u>		<u>2023</u>	
36 acciones a un valor nominal de Q 5,000 cada una de la Asociación Bancaria de Guatemala.	Q	180,000	Q	180,000
2,070 acciones comunes sin valor nominal del Banco Latinoamericano de Comercio Exterior (BLADEX)		123,501		123,501
5,325 acciones a un valor nominal de Q 100 cada una de Central Almacenadora, S. A.	<b>a/</b>	113,000		532,500
102 acciones a un valor nominal de Q 1,000 cada una de Imágenes Computarizadas de Guatemala, S. A.		102,000		102,000
1 acción con un valor nominal de Q 1,000 de Club Industrial, S. A.		1,000		1,000
Primas en compra de acciones	<b>b/</b>	92,055		92,055
	Q	<u>611,556</u>	Q	<u>1,031,056</u>

**a/** Al 31 de diciembre de 2024, la disminución se debe a que, durante el año, la Superintendencia de Bancos sugirió registrar los dividendos obtenidos en acciones de esta compañía como parte de los resultados del período.

**b/** Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, este saldo corresponde a la prima por la compra de 102 acciones de la entidad Imágenes Computarizadas de Guatemala, S. A. por un monto de Q 902.5 por cada acción.

#### **11. Inmuebles y muebles**

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el saldo de esta cuenta se integraba de la siguiente manera:

##### **Año 2024**

	Cifras expresadas en Quetzales			
	Saldo Inicial	Adiciones	Bajas	Saldo Final
Edificios	60,698,203	-	-	60,698,203
Terrenos	40,398,588	-	-	40,398,588
Sistemas informáticos	11,638,927	3,574,173	(26,827)	15,186,273
Mejoras a bienes propios y arrendados	8,613,933	733,120	(30,953)	9,316,100
Mobiliario y equipo	3,037,707	1,445,241	(3,577)	4,479,371
Equipo de comunicaciones	567,224	67,814	(21,473)	613,565
Vehículos	405,297	9,490	(24,500)	390,287
Otros	2,915	14,992	-	17,907
<i>Total Costo</i>	125,362,794	5,844,830	(107,330)	131,100,294
(-) Depreciaciones				
Acumuladas	(50,478,922)	(5,728,410)	26,473	(56,180,859)
Inmuebles y muebles -Neto	<u>74,883,871</u>			<u>74,919,435</u>

##### **Año 2023**

	Cifras expresadas en Quetzales			
	Saldo Inicial	Adiciones	Bajas	Saldo Final
Inmuebles y muebles -Neto	<u>75,480,460</u>	<u>(352,113)</u>	<u>(244,476)</u>	<u>74,883,871</u>

## 12. Cargos diferidos

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Banco tenía registrado como cargos diferidos lo siguiente:

	2024		2023	
Acondicionamiento y remodelación de oficinas	Q	6,753,985	Q	4,720,251
Primas de seguros y fianzas		4,169,702		4,691,033
Impuestos, arbitrios y contribuciones	<b>a/</b>	3,338,382		3,000,461
Sistemas informáticos		2,542,468		1,359,995
Proveeduría		965,082		800,808
Otros	<b>b/</b>	289,057		1,435,845
Activos intangibles		-		954,907
		<u>18,058,676</u>		<u>16,963,300</u>
(-) Amortizaciones acumuladas		<u>(2,595,874)</u>		<u>(1,715,728)</u>
	Q	<u>15,462,802</u>	Q	<u>15,247,572</u>

**a/** Los impuestos por liquidar y otros anticipos se integran de la siguiente forma:

	2024		2023	
Impuesto de Solidaridad –ISO	Q	1,990,175	Q	1,553,855
Impuesto Sobre la Renta –ISR		1,348,207		1,446,606
	Q	<u>3,338,382</u>	Q	<u>3,000,461</u>

**b/** En el año 2023 se realizaron anticipos de gastos correspondientes a compra de plásticos de tarjeta de crédito y débito, equipo de personalización y sistemas de software-hardware de HSM, implementación de SDK y HCE tokenización y billeteras electrónicas. Gastos de desarrollo de archivos SIBAC a Evertec, tema mandatorio por el ente regulador.

## 13. Obligaciones depositarias

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, esta cuenta se integraba de la siguiente manera:

	2024		2023	
<i>Moneda nacional</i>				
Depósitos a plazo	Q	1,119,209,528	Q	1,010,000,755
Depósitos monetarios		505,607,478		527,355,325
Depósitos de ahorro		468,302,115		400,492,622
Depósitos con restricciones		7,647,753		7,646,676
Depósitos a la orden		1,330,433		1,330,433
Van...	Q	<u>2,102,097,307</u>	Q	<u>1,946,825,811</u>

Vienen...	2024		2023	
	Q	2,102,097,307	Q	1,946,825,811
<i>Moneda extranjera</i>				
Depósitos a plazo		129,014,453		106,121,704
Depósitos monetarios		73,670,143		119,888,572
Depósitos de ahorro		18,500,654		118,159,834
Depósitos con restricciones		62,176		59,885
Depósitos a la orden		3,460		3,514
		<u>221,250,886</u>		<u>344,233,509</u>
<b>a/ y b/</b>	<b>Q</b>	<b>2,323,348,193</b>	<b>Q</b>	<b>2,291,059,320</b>

**a/** Las tasas de interés efectivas, que generaron las obligaciones depositarias al 31 de diciembre de 2024 y 2023 oscilan entre los siguientes rangos:

|

	2024	2023
<i>Moneda Nacional</i>		
Depósitos Monetarios	Del 0.00% al 5.50%	Del 0.00% al 4.00%
Depósitos de ahorro	Del 0.00% al 5.75%	Del 0.00% al 4.50%
Depósitos a plazo	Del 1.00% al 7.75%	Del 1.00% al 7.00%
<i>Moneda Extranjera</i>		
Depósitos Monetarios	Del 0.00% al 2.25%	Del 0.00% al 1.00%
Depósitos de ahorro	Del 0.00% al 5.50%	Del 0.00% al 4.00%
Depósitos a plazo	Del 1.25% al 6.25%	Del 1.50% al 5.50%

**b/** *Garantía limitada a los depositantes de la devolución de sus depósitos.* En la ley de Bancos y Grupos Financieros Decreto 19-2002 Título X, y en la resolución de la Junta Monetaria JM-187-2002 y su modificación contenida en la resolución JM-54-2006, se estipula y norma la creación de un Fondo para la Protección del Ahorro -FOPA- con el objeto de garantizar al depositante del sistema bancario la recuperación de sus depósitos. Este fondo cubrirá hasta un monto de Q 20,000 o su equivalente en moneda extranjera por persona individual o jurídica que tengan constituidos depósitos en el Banco.

Con fecha 12 de junio de 2013, fue emitida la Resolución JM-56-2013 donde se determinan las tasas a aplicar, así como el mecanismo mediante el cual se calculará al componente variable de la cuota que los bancos deben aportar mensualmente al FOPA, para lo cual se debe de considerar la calificación de riesgo que haya recibido el Banco, la cual entró en vigencia a partir de julio de 2014 gradualmente hasta completar el 100% en abril de 2016.

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.

Durante los periodos terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Banco registró como gasto por este concepto un total de Q 5,285,547 y Q 5,369,933, respectivamente. **(Nota 18)**

#### 14. Créditos obtenidos

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, se tiene registrado un préstamo con Responsibility Investments AG, correspondiente al Contrato No. LU33078A005479412001, firmado el 18 de octubre de 2023, por un monto de US\$ 800,000 y US\$ 1,600,000, equivalentes a Q 6,165,000 y Q 12,523,232 respectivamente, con una tasa del 4.40% y fecha de vencimiento el 20 de octubre de 2025.

#### 15. Cuentas por pagar

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, esta cuenta se integraba por los siguientes saldos por pagar:

		2024		2023
<i>Moneda Nacional</i>				
Ingresos por aplicar	Q	6,508,175	Q	7,240,298
Gastos por pagar		5,237,731		3,001,678
Obligaciones por administración		4,620,944		4,401,607
Pagos administrativos		3,140,941		2,293,384
Fondos especiales del estado	<b>a/</b>	2,960,996		3,197,319
Cheques de caja	<b>b/</b>	2,769,882		22,436,181
Retenciones		2,353,485		1,341,685
Acreedores		533,960		3,141,662
Impuestos arbitrios y contribuciones		396,767		2,104,808
Cheques caducados		117,103		56,674
Depósitos en garantía		78,350		75,600
Otras		32,759		39,257
Sobrantes de caja y valores		10,757		20,890
		28,761,850		49,351,043
<i>Moneda extranjera</i>				
Ingresos por aplicar		142,428		577,635
Cheques de caja		76,934		489,244
Obligaciones inmediatas		41,890		58,991
		261,252		1,125,870
	Q	29,023,102	Q	50,476,913

**a/** Durante el año comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2024, Banco Inmobiliario, S. A., recuperó Q 39,655,028 de capital de los créditos colocados con fondos de El Crédito Hipotecario Nacional.

Banco Inmobiliario, S. A. reintegró a El Crédito Hipotecario Nacional de Guatemala, la suma de Q 39,655,028, de acuerdo con lo establecido en el oficio GF-CFG-109-2023 de fecha 8 de mayo de 2023, de la siguiente manera:

No. Nota de crédito	Fecha	Valor Capital
20240209WP0272510240	09/02/2024	Q 3,949,711
20240308WP0274756250	08/03/2024	3,274,790
20240410WP0277104450	10/04/2024	3,426,759
20240510WP0279518644	10/05/2024	3,274,625
20240610WP0281388087	10/06/2024	3,367,635
20240710WP0282877021	10/07/2024	3,398,750
20240809WP0284421025	09/08/2024	3,450,793
20240910WP0286017826	10/09/2024	3,329,932
20241010WP0287633926	10/10/2024	2,958,714
20241108WP0289128507	08/11/2024	3,176,887
20241210WP0290947538	10/12/2024	3,085,436
20250110WP0292691872	10/01/2025	2,960,996
		Q 39,655,028

**b/** Este saldo corresponde a la emisión de cheques de caja solicitados por los clientes en fechas del 28 al 31 de diciembre de 2024 y 2023, quienes utilizaron este instrumento bancario como medio de pago.

#### 16. Otras cuentas acreedoras

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, esta cuenta se integraba por intereses y comisiones devengadas no percibidas correspondientes a los siguientes conceptos:

		2024	2023
<i>Utilidades diferidas</i>			
<i>Intereses devengados no percibidos</i>	<b>a/</b> Q	11,611,313	Q 1,575,369
<i>Comisiones devengadas no Percibidas</i>		22,744	22,744
		11,634,057	1,598,113
<i>Productos capitalizados</i>			
<i>Cartera de créditos</i>		333,053	333,053
<i>Activos extraordinarios</i>	<b>b/</b>	289,880	1,414,575
<i>Venta a plazos de inmuebles y Muebles</i>		129,816	145,689
		752,749	1,893,317
		Q 12,386,806	Q 3,491,430

**a/** Estos intereses corresponden a productos capitalizados derivados de créditos reestructurados, y están registrados de conformidad con el Manual de Instrucciones Contables de la Superintendencia de Bancos.

**b/** Este rubro está integrado principalmente por los excedentes de avalúos registrados, los cuales se regularizan contra el rubro de bienes realizables.

#### 17. Capital contable (Solidez Patrimonial)

##### a) *Capital autorizado, suscrito y pagado*

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el capital autorizado del Banco es de Q 600,000,000 representado por 4,000,000 de acciones comunes nominativas por valor de Q 100 cada una y 2,000,000 de acciones preferentes de voto limitado por valor de Q 100 cada una. El capital pagado para ambos años es de Q 289,606,400, equivalente a 1,896,064 de acciones comunes suscritas y pagadas y 1,000,000 de acciones preferentes suscritas y pagadas. Las acciones preferentes generan un dividendo preferente de 6.5% anual pagadero anualmente.

##### *Solidez patrimonial*

La Ley de Bancos y Grupos Financieros establece que con el fin de promover la solvencia de las instituciones bancarias para con sus depositantes y acreedores, toda institución financiera deberá mantener permanentemente un monto mínimo de patrimonio con relación a sus activos y contingencias. El monto del patrimonio requerido es del 10% que se calcula de acuerdo con el procedimiento que determina dicha Ley y la Resolución de la Junta Monetaria JM-46-2004 modificada por las resoluciones JM-62-2006, JM-124-2006 y JM-41-2008.

La solidez patrimonial se determina al comparar el patrimonio requerido con el patrimonio computable. El patrimonio computable se constituye por el 100% del capital primario. El capital complementario será aceptable como parte del patrimonio computable hasta por la suma del capital primario, y la deuda subordinada a plazo mayor de cinco años solo puede computarse hasta el 50% del capital primario. Debe mantenerse un patrimonio computable no menor a la suma del patrimonio requerido.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Banco muestra una posición patrimonial positiva de Q 163,888,099 y Q 210,408,904 respectivamente, como se observa en el siguiente cuadro:

	2024	2023
Patrimonio computable	Q 362,947,071	Q 397,638,190
Patrimonio requerido	(199,058,972)	(187,229,286)
<b>Solidez patrimonial</b>	<b>Q 163,888,099</b>	<b>Q 210,408,904</b>

##### b) *Reserva legal*

Conforme el Código de Comercio de la República de Guatemala, todas las sociedades mercantiles deben separar anualmente como mínimo el 5% de sus utilidades netas para formar la reserva legal, la cual no puede ser distribuida, sino hasta la total liquidación de las mismas. Sin embargo, esta reserva puede capitalizarse cuando sea igual o mayor que el 15% del capital pagado al cierre del ejercicio inmediato anterior, sin perjuicio de seguir reservando el 5% mencionado.

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. El saldo de esta reserva al 31 de diciembre de 2024 y 2023 ascendía a Q 12,865,562 y Q 11,337,053, respectivamente.

#### 18. Margen de inversiones

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023, el margen de inversiones fue el siguiente:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<i>Productos por colocación</i>		
<i>Intereses</i>		
Cartera de créditos	Q 184,037,485	Q 150,437,696
Inversiones	45,200,976	45,438,714
Disponibilidades	586,797	1,045,974
	<u>229,825,258</u>	<u>196,922,384</u>
<i>Comisiones por cartera de</i>		
Cartera de crédito	5,619,487	5,493,831
Otros	24,450	15,175
	<u>5,643,937</u>	<u>5,509,006</u>
	<u>235,469,195</u>	<u>202,431,390</u>
<i>Gastos financieros</i>		
Intereses sobre obligaciones		
Depositarias	(83,437,893)	(65,328,164)
Negociación en títulos valores	(8,594,969)	(1,862,253)
Cuota de formación FOPA		
<b>[Nota 13 (b)]</b>	(5,285,547)	(5,369,933)
Créditos obtenidos	(1,263,163)	(2,458,308)
Comisiones	(375,982)	(241,577)
Beneficios adicionales	(81,348)	(480,762)
	<u>(99,038,902)</u>	<u>(75,740,997)</u>
Margen de inversiones	<u>Q 136,430,293</u>	<u>Q 126,690,393</u>

#### 19. Productos (Gastos) por servicios -Neto

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023, los productos por servicios corresponden a los siguientes conceptos:

		<u>2024</u>		<u>2023</u>
<i>Productos</i>				
Comisiones por servicios diversos	Q	17,461,599	Q	13,025,049
Comisiones por administración de fondos especiales del Estado		6,568,081		9,142,105
Manejo de cuenta		569,615		556,118
		<u>24,599,295</u>		<u>22,723,272</u>
<i>Gastos</i>				
Comisiones por servicios		(10,603,490)		(8,352,976)
	Q	<u>13,995,805</u>	Q	<u>14,370,296</u>

#### 20. Otros (gastos) productos de operación -Neto

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023, los otros (gastos) productos de operación se detallan a continuación:

		<u>2024</u>		<u>2023</u>
<i>Otros productos</i>				
Ganancias cambiarias	Q	3,606,017	Q	4,874,724
Productos por inversiones en acciones		399,647		285,334
		<u>4,005,664</u>		<u>5,160,058</u>
<i>Otros gastos</i>				
Cuentas incobrables y de dudosa recuperación	<b>a/</b>	(27,839,888)		(12,162,739)
Pérdidas cambiarias		(288,834)		(508,647)
		<u>(28,128,722)</u>		<u>(12,671,386)</u>
	Q	<u>(24,123,058)</u>	Q	<u>(7,511,328)</u>

**a/** Incremento corresponde a gastos por provisión de reservas específicas de créditos conforme a las disposiciones establecidas en las Resoluciones JM-47-2022 y JM-67-2023.

## 21. Gastos de administración

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Banco incurrió en los siguientes gastos de administración:

		<u>2024</u>		<u>2023</u>
Funcionarios y empleados	Q	62,246,154	Q	52,634,877
Seguridad y vigilancia		7,168,806		6,421,681
Arrendamientos		6,807,456		6,097,725
Procesamiento electrónico de datos		6,653,024		5,742,321
Mercadeo y publicidad		6,581,789		6,087,686
Reparaciones y mantenimientos		6,004,693		4,797,574
Honorarios profesionales		5,256,902		4,941,532
Depreciaciones y amortizaciones		4,338,118		3,406,687
Comunicaciones		3,368,044		2,976,428
Impuestos, arbitrios y contribuciones		2,593,487		2,277,441
Fletes y acarreos		2,063,938		1,939,600
Energía eléctrica		1,551,214		1,457,926
Primas de seguros y fianzas		809,364		793,321
Papelería, útiles y suministros		757,637		744,762
Consejo de Administración		758,050		694,188
Cuotas asociaciones		322,809		307,352
Parqueo		209,859		163,038
Otros gastos menores	<b>a/</b>	1,459,449		1,355,160
	Q	<u>118,950,793</u>	Q	<u>102,839,299</u>

**a/** Este monto incluye principalmente gastos por servicios básicos de agua, extracción de basura, combustibles, mensajería, entre otros.

## 22. (Gastos) productos extraordinarios –Neto

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Banco incurrió en los siguientes gastos y productos extraordinarios:

		<u>2024</u>		<u>2023</u>
<i>Productos</i>				
Utilidad en liquidación	<b>a/</b> Q	975,626	Q	513,067
Recuperaciones	<b>b/</b>	157,788		74,183
Venta de bienes muebles e inmuebles	<b>c/</b>	-		710,000
Otros		39,685		96,875
		<u>1,173,099</u>		<u>1,394,125</u>
<i>Gastos</i>				
<i>Activos extraordinarios</i>				
Pérdida en tenencia y explotación		(401,816)		(600,188)
Otros	<b>d/</b>	(2,001,743)		(2,229,018)
		<u>(2,403,559)</u>		<u>(2,829,206)</u>
	Q	<u>(1,230,460)</u>	Q	<u>(1,435,081)</u>

- a/** Corresponde principalmente a la utilidad en liquidación obtenida de la venta de activos extraordinarios.
- b/** Corresponde a recuperación de cartera de créditos y saldos de tarjeta de crédito.
- c/** Este saldo corresponde a la venta de dos locales ubicados en Colonia Jardines de la Asunción Centro Comercial Novicentro Zona 5 del Departamento de Guatemala a la entidad Servicios Empresariales Mercantiles, S. A. según acta No. 1795 del Consejo de Administración de fecha 23 de noviembre de 2023.
- d/** Saldo corresponde principalmente a prima de seguros de los créditos insolutos.

**23. Productos (Gastos) de ejercicios anteriores –neto**

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Banco incurrió en los siguientes productos y gastos de ejercicios anteriores:

	2024		2023	
<i>Productos</i>				
Otros	Q	3,550,392	Q	3,477,217
<i>Gastos</i>				
Otros	<b>a/</b>	(3,172,616)		(483,130)
	Q	<u>377,776</u>	Q	<u>2,994,087</u>

- a/** La diferencia principalmente radica en que durante el año 2024 se registró en esta cuenta el ISO que no pudo rebajarse del ISR en los años posteriores (ajustes de impuestos vencidos no acreditables), adicionalmente se registraron provisiones y depuración de cuentas.

**24. Impuesto Sobre la Renta**

El Impuesto Sobre la Renta correspondiente a los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023, fue calculado por la Administración del Banco como se muestra a continuación:

	2024		2023	
Utilidad antes del impuesto	Q	6,499,563	Q	32,269,068
Más –				
Costos y gastos para la generación de las rentas exentas, otros costos y gastos no deducibles		<u>16,993,200</u>		<u>13,547,266</u>
		23,492,763		45,816,334
Menos –				
Rentas exentas		(34,228,812)		(35,117,960)
Rentas no afectas		(2,491,343)		(3,902,815)
		<u>(36,720,155)</u>		<u>(39,020,775)</u>
Renta imponible	Q	(13,227,392)	Q	6,795,559
Tasa del Impuesto Sobre la Renta		25%		25%
<b>Impuesto Sobre la Renta determinado</b>	<b>Q</b>	<b>-</b>	<b>Q</b>	<b>1,698,890</b>

Las autoridades fiscales (Superintendencia de Administración Tributaria –SAT)– no han revisado las declaraciones del Impuesto Sobre la Renta del año 2016 al 2020.

El derecho de las autoridades fiscales de revisar las declaraciones del Impuesto Sobre la Renta presentadas prescribe en cuatro años contados a partir de la fecha de presentación de la última declaración.

## 25. Cuentas de orden

Las cuentas de orden al 31 de diciembre de 2024 y 2023, se integran de la siguiente manera:

		2024		2023
Garantías cartera de créditos	<b>a)</b>	Q 141,429,808	Q	141,669,007
Clasificación de inversiones, cartera de créditos y otros activos crediticios	<b>b)</b>	1,849,746,223		1,703,987,779
Administraciones ajenas	<b>c)</b>	293,636,823		290,564,031
Operaciones de reporto	<b>d)</b>	210,000,000		142,000,000
Otras cuentas de orden	<b>e)</b>	97,253,677		96,225,730
Cuentas de registro	<b>f)</b>	115,396		104,806
Contingencias, compromisos y otras responsabilidades	<b>g)</b>	192,050,612		138,331,407
		<u>Q 2,784,232,539</u>	Q	<u>2,512,882,760</u>

### **a) Garantías cartera de créditos**

Corresponde al registro de los títulos- valores que garantizan créditos otorgados por las entidades.

### **b) Clasificación de inversiones, cartera de créditos y otros activos crediticios**

Estas cuentas servirán para registrar la clasificación por categorías de las inversiones en títulos-valores.

### **c) Administraciones ajenas**

Corresponde a los documentos y valores que la entidad reciba para su administración.

El rubro de "Administraciones Ajenas" al 31 de diciembre de 2024 y 2023 se encuentra integrado de la siguiente forma:

	2024		2023	
Fondos especiales del estado <i>i/</i>	Q	139,290,327	Q	178,945,355
Fideicomisos ( <b>Nota 26</b> )		154,346,496		111,618,676
	Q	293,636,823	Q	290,564,031

*i/* Con fecha 11 de junio de 2020 el Banco celebró Contrato de Transferencia, Colocación, Gestión y Devolución de Recursos Públicos con El Crédito Hipotecario Nacional de Guatemala para la colocación de créditos con recursos del Fondo de Crédito para Capital de Trabajo constituido de conformidad con el artículo cuatro del Decreto 13-2020 del Congreso de la República de Guatemala denominado “Ley de Rescate Económico a las Familias por los Efectos Causados por el COVID-19”

El cupo de este contrato asciende a Q 300,000,000 de los cuales durante el año 2020 Banco Inmobiliario, S. A. colocó Q 286,185,700.

**d) Operaciones de reporto**

Se registran las operaciones de reporto por inversiones a un plazo determinado.

**e) Otras cuentas de orden**

Se registran los créditos aprobados pendientes de formalizar.

**f) Cuentas de registro**

Corresponde a los documentos y valores propios o ajenos, en custodia.

**g) Contingencias, compromisos y otras responsabilidades**

Se registra las garantías otorgadas para garantizar obligaciones emitidas por terceros.

**26. Fideicomisos**

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Banco administra un total de 13 y 10 fideicomisos, respectivamente, los cuales **no** son auditados por Arévalo Pérez, Iralda y Asociados, S. C., que representan un saldo en activos totales de Q 154,346,496 y Q 111,618,676 respectivamente, (**Nota 25 c**). Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023, se obtuvo comisiones por el manejo de los Fideicomisos por la suma de Q 1,028,967 y Q 546,676 respectivamente.

Las operaciones de los Fideicomisos se contabilizan en forma separada de los registros contables del Banco y en forma independiente de cada uno de ellos, por lo que no se incluyen en los estados financieros debido a que el Banco no es su propietario y no

asume los riesgos y beneficios que tienen los activos, pasivos y patrimonio de los Fideicomisos.

El Banco incluye estas operaciones como información complementaria al balance general en el rubro de "Cuentas de orden" y registra las comisiones por estas actividades en el rubro "Productos por Servicios - Comisiones por servicios" del estado de resultado.

## 27. Compromisos y contingencias

### 1) *Compromisos*

Con fecha 11 de junio de 2020 el Banco celebró Contrato de Transferencia, Colocación, Gestión y Devolución de Recursos Públicos con El Crédito Hipotecario Nacional de Guatemala para la colocación de créditos con recursos del Fondo de Crédito para Capital de Trabajo constituido de conformidad con el artículo cuatro del Decreto 13-2020 del Congreso de la República de Guatemala denominado "Ley de Rescate Económico a las Familias por los Efectos Causados por el COVID-19".

El contrato se realizó hasta por una cantidad máxima de Q 300,000,000 a una tasa de interés del 0.5% que será efectiva, sobre los montos que hayan sido efectivamente desembolsados por el Crédito Hipotecario Nacional de Guatemala, el contrato vencerá el 1 de diciembre de 2038, plazo que podrá ser prorrogable siempre y cuando lo permita la "Ley de Rescate Económico a las Familias por los Efectos Causados por el Covid-19". Al 31 de diciembre de 2020 de la cantidad máxima de Q 300,000,000, Banco Inmobiliario, S. A. colocó Q 286,185,700 y los distribuyó en 2140 créditos.

Durante el año comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2024, Banco Inmobiliario, S. A., recuperó Q 39,655,028 de capital de los créditos colocados con fondos de El Crédito Hipotecario Nacional.

Banco Inmobiliario, S. A. reintegró a El Crédito Hipotecario Nacional de Guatemala, la suma de Q 39,655,028, de acuerdo con lo establecido en el oficio GF-CFG-109-2023 de fecha 8 de mayo de 2023, de la siguiente manera:

No. Nota de crédito	Fecha	Valor Capital
20240209WP0272510240	09/02/2024	Q 3,949,711
20240308WP0274756250	08/03/2024	3,274,790
20240410WP0277104450	10/04/2024	3,426,759
20240510WP0279518644	10/05/2024	3,274,625
20240610WP0281388087	10/06/2024	3,367,635
20240710WP0282877021	10/07/2024	3,398,750
20240809WP0284421025	09/08/2024	3,450,793
20240910WP0286017826	10/09/2024	3,329,932
20241010WP0287633926	10/10/2024	2,958,714
20241108WP0289128507	08/11/2024	3,176,887
20241210WP0290947538	10/12/2024	3,085,436
20250110WP0292691872	10/01/2025	2,960,996
		<u>Q 39,655,028</u>

Con base en la Resolución No. JM-52-2020 de la Junta Monetaria, Banco Inmobiliario, S. A. los créditos se encuentran registrados en cuentas de orden. **(Nota No. 25 c).**

2) *Contingencias*

- a) Juicio Ordinario de Nulidad Instrumento público, Juzgado Séptimo Pluripersonal de Primera Instancia Civil, No. 01048-2023-00532 oficial 2°. El Banco fue demandado como tercero interesado dentro del proceso seguido en contra de un cliente cuya garantía fue anotada de demanda, el saldo del préstamo a la fecha es de Q 7,004,016.
- b) Expediente No. 2020-03-01-01-0001583, Resolución número SAT-GEG-CT-R-2023-21-01-000913 Superintendencia de Administración Tributaria Gerencia de Contribuyentes Especiales Grandes. Se interpuso recursos de revocatoria en contra de la resolución SAT-GEG-CT-R-2023-21-000913, que declaró sin lugar la solicitud de acreditamiento de pago en exceso del Impuesto Sobre la Renta, Régimen sobre las utilidades de actividades lucrativas, correspondiente al período de liquidación definitiva anual, comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2013, por un monto de Q 2,372,359.

28. Hechos posteriores

Banco Inmobiliario, S. A. se encuentra en gestiones administrativas y legales correspondientes para la conformación del Grupo Financiero Cuscatlán Guatemala con las entidades Tarjetas Cuscatlán, Sociedad Anónima y Aseguradora Confío, Sociedad Anónima.

29. Principales diferencias entre el Manual de Instrucciones Contables y las Normas Internacionales de Información Financiera -NIIF-

i. *Reconocimiento de ingresos*

Los ingresos devengados en concepto de intereses sobre préstamos, comisiones y otros se reconocen como producto hasta que son efectivamente percibidos, registrándose provisionalmente en una cuenta de utilidades diferidas, excepto por los intereses sobre tarjetas de crédito, 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 todos los productos se reconozcan por el método de lo devengado y según se desempeñe la obligación de acuerdo con lo establecido por la NIIF 15.

ii. *Inversiones en valores*

Las inversiones en valores emitidas por el Estado de Guatemala, Banco de Guatemala (Banco Central) 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 que tales inversiones se valúen, al menos al cierre contable anual, de acuerdo con la evaluación del modelo de negocio y los flujos de efectivo contractuales, derivado de dicha evaluación se podrán medir al costo amortizado, valor razonable con cambios en el Resultado o valor razonable con cambios en el resultado integral.

*iii. Inversiones permanentes*

Las inversiones en acciones de otras compañías se registran bajo el método del costo. De acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera -NIIF-, cuando se tiene influencia significativa sobre una entidad, (Se presume de influencia significativa cuando la inversión en acciones equivale a más del 20% del capital pagado de la empresa emisora. La inversión debe ser medida bajo el método de participación, el cual requiere que se registre en la cuenta de inversiones, la parte proporcional de las utilidades o pérdidas de la empresa asociada.

Como se muestra en la **Nota 10** a los estados financieros al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Banco tiene inversiones en acciones en las siguientes Entidades, el porcentaje de capital pagado a las entidades emisoras no supera el 20% del capital pagado.

- Central Almacenadora, S. A.
- Imágenes Computarizadas de Guatemala, S. A.
- Asociación Bancaria de Guatemala.
- Banco Latinoamericano de Comercio Exterior (BLADDEX)

*iv. Valuación de cartera de crédito y cuentas por cobrar*

Comprende los saldos del principal por cobrar a favor del Banco por las operaciones de crédito directo concedidas a los clientes. Se incluyen todos los financiamientos otorgados cualquiera que sea la modalidad como se pacten o documenten.

Se incluye también la correspondiente estimación por incobrabilidad de los créditos contabilizados en este grupo, la cual se determina siguiendo las disposiciones establecidas en la Resolución JM-47-2022 del 25 de mayo de 2022 y su modificación según resolución JM-67-2023, para la formación de la estimación para cuentas de dudoso cobro, uno de los métodos permitidos que fue adoptado por el Banco, por registrar trimestralmente en el mes inmediato siguiente al vencimiento de cada trimestre, los resultados de la valuación y sus reservas o provisiones dinámicas bajo el método de la gradualidad de acuerdo con los porcentajes establecidos en el artículo 56 de la resolución JM-47-2022.

El Banco constituye reservas o provisiones específicas que cubren el monto total de las pérdidas esperadas, y se registran contablemente a más tardar el último día del mes siguiente al que corresponde la valuación.

El Banco ha adoptado la política de crear reservas superiores a las establecidas en la normativa con el propósito de salvaguardar de mejor manera sus activos crediticios.

La Norma Internacional de Información Financiera -NIIF 9, requiere que, en cada fecha de presentación, una entidad mida la corrección de valor por pérdidas de su cartera por un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo, si el riesgo crediticio de ese instrumento financiero se ha incrementado de forma significativa desde su reconocimiento inicial. El monto de la pérdida resultante se cargará a los resultados de operación del año en que se establece la estimación.

v. *Valuación de activos extraordinarios – bienes realizables*

El Banco registra los bienes adjudicados al valor establecido en la liquidación aprobada por el Juez, más los impuestos y gastos de traslación de dominio. Posteriormente, los bancos deberán valorar los activos extraordinarios en un plazo que no exceda de tres (3) meses, contados a partir de la fecha en que se adquieran la propiedad de los mismos, a efecto de que ajusten el valor que tengan registrado contablemente, al valor establecido en dicha valuación. De acuerdo con las NIIF un activo no corriente se clasificará para la venta, si su importe en libros puede recuperarse fundamentalmente a través de una transacción de venta, en lugar de su uso continuado. Los activos no corrientes mantenidos para la venta se medirán, al menor de su importe en libros o su valor razonable menos los costos de venta. Las NIIF no permiten capitalizar los gastos y costos por tenencia.

vi. *Productos y gastos extraordinarios*

Los productos y gastos extraordinarios registrados por el Banco son reconocidos directamente a resultados del período. Las Normas Internacionales de Información Financiera -NIIF- indican que una entidad no presentará ninguna partida de ingreso o gasto como partidas extraordinarias en el estado de resultados o en las notas.

vii. *Depreciación de los bienes inmuebles y muebles*

El Banco contabiliza la depreciación de los bienes inmuebles y muebles de acuerdo con las tasas permitidas para efectos fiscales. Las Normas Internacionales de Información Financiera -NIIF- establecen que los activos fijos deben depreciarse a lo largo de su vida útil estimada, la cual tiene que ser verificada anualmente.

viii. *Depreciación de activos revaluados*

El Banco registra la depreciación de los activos revaluados en cuentas del capital contable, en adición, el Manual no contempla el registro del Impuesto Sobre la Renta diferido que genera esta contabilización. Las Normas Internacionales de Información Financiera -NIIF-, indican que la depreciación de los activos se reconocerá en el resultado del período y posteriormente se haga el ajuste correspondiente entre las cuentas de patrimonio (capital contable) afectadas.

*ix. Operaciones de reporto*

Las operaciones de reporto realizadas por el Banco son rebajadas del activo y registradas en cuentas de orden. Las Normas Internacionales de Información Financiera -NIIF-, indican que, si una transferencia no produce baja en cuentas porque la entidad ha retenido todos los riesgos, propiedades y beneficios de una inversión o activo transferido, la entidad continuará reconociendo el activo financiero en su integridad y reconocerá un pasivo financiero por la contraprestación recibida en la operación de reporto.

*x. Rectificación de resultados de ejercicios anteriores*

Las rectificaciones a los ingresos y gastos de ejercicios anteriores derivados de una corrección de errores contables, se registran como parte de los resultados de operación del año en que se efectúa la rectificación; sin embargo, las Normas Internacionales de Información Financiera -NIIF- requieren que, de ser importantes dichas rectificaciones, se deben corregir en el periodo que se originó el error y no debe incluirse la corrección en el resultado del período en el que se descubre el error.

*xi. Mejoras a propiedades arrendadas*

El Banco registra las mejoras efectuadas a propiedades ajenas arrendadas para sus agencias, como cargos diferidos, las cuales son amortizadas mediante el método de línea recta como se indica en la Nota 3 inciso b) numeral x correspondiente a cargos diferidos. De acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera -NIIF-, dichas mejoras deben registrarse como parte de los activos fijos de la entidad y diferenciarse según la vida útil estimada por la Administración o por la vigencia del contrato de arrendamiento y registrarse en los resultados del ejercicio.

*xii. Gastos de organización*

Los gastos de organización se registran como cargos diferidos y se amortizan en un período de cinco años. Las Normas Internacionales de Información Financiera -NIIF- requieren que este tipo de gastos se registren directamente en los resultados del período en que se incurran.

*xiii. Reserva para eventualidades y otras reservas*

El Banco registra reservas para eventualidades y otras reservas en el patrimonio (capital contable) de acuerdo con lo establecido en el Manual de Instrucciones Contables para entidades supervisadas. Las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF- requieren que una provisión o reserva se reconozca si una entidad tiene una obligación presente ya sea legal o implícita como resultado de hechos pasados.

xiv. *Costos de transacción asociados a la cartera de créditos, a los créditos obtenidos y otras obligaciones*

El Banco registra los costos de transacción asociados a la cartera de créditos, créditos obtenidos y otras obligaciones directamente a resultados en el momento que se incurran. Las Normas Internacionales de Información Financiera -NIIF- requieren que los costos de transacción deben formar parte de la determinación de la tasa de interés efectiva y se amortizan durante el plazo del activo o pasivos financieros.

xv. *Beneficios a empleados*

El Manual de Instrucciones Contables para Entidades Sujetas a la Vigilancia e Inspección de la Superintendencia de Bancos –MIC contempla la creación de una reserva para indemnizaciones laborales de acuerdo con lo establecido en las disposiciones legales. El Banco registra una provisión para indemnizaciones conforme se estiman las bajas del personal, la Norma Internacional de Contabilidad –NIC19 Beneficios a Empleados, establece que se debe utilizar el método de unidad de crédito proyectada como medición de los beneficios a empleados, el cuál considera elementos actuariales.

xvi. *Notas a los estados financieros*

El Manual de Instrucciones Contables -MIC- no requiere divulgaciones obligatorias mínimas a los estados financieros. Las NIIF establecen que un conjunto completo de estados financieros incluye, además de los estados financieros básicos, la divulgación de las políticas contables y notas explicativas.

Las siguientes son algunas divulgaciones requeridas por las NIIF 7, 9 (Instrumentos Financieros), 12, 13, 15 y 16 principalmente en referencia a:

- Clasificación de activos y pasivos en función de su vencimiento y divulgaciones referentes a instrumentos financieros (por ejemplo: relevancia de los instrumentos financieros y naturaleza y alcance de los riesgos procedentes de dichos instrumentos financieros).
- Registro referente a contratos de instrumentos derivados.
- Participaciones en otras entidades.
- Medición del valor razonable.
- Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes
- Arrendamientos
- Medición del valor razonable.

xvii. *Uso de cuentas contables*

En la creación de cuentas contables que se necesiten para registrar operaciones no contempladas en el Manual de Instrucciones Contables -MIC-, las entidades deben

solicitar previamente, la autorización a la Superintendencia de Bancos. Las NIIF no incluyen una nomenclatura de cuentas contables. Las NIIF establecen que las operaciones deben registrarse de acuerdo con su sustancia.

*xviii. Impuesto Sobre la Renta diferido*

El Manual de Instrucciones Contables -MIC- no contempla en su sección IV. Descripción de Cuentas y Procedimiento de Registro, la contabilización de impuesto sobre la renta diferido, lo cual es requerido cuando se identifican diferencias temporarias de conformidad con las NIIF.

*xix. Deterioro del valor de los activos no financieros*

El Manual de Instrucciones Contables -MIC- no requiere el llevar a cabo una evaluación del deterioro del valor de los activos no financieros.

Las NIIF establecen que una entidad debe evaluar al final de cada año si existe algún indicio de deterioro del valor de algún activo. Si existiera este indicio la entidad estimará su importe recuperable. El importe en libros de un activo se reducirá hasta que alcance su valor recuperable sí, y solo sí este importe recuperable es inferior al importe en libros. Esa reducción es una pérdida por deterioro del valor.