

BANCO INMOBILIARIO, S. A.

ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016

(Con el Informe de los Auditores Independientes)

Alemania

Argentina

Bélgica

Bolivia

Brazil

Canadá

Chile

Costa Rica

El Salvador

Estados Unidos

Francia

Honduras

Japón

México

Panamá

Perú

Puerto Rico

Reino Unido

Uruguay

Venezuela

Boulevard Los Próceres 13-50 Zona 10, Edificio Centro Corporativo

Los Próceres, Torre 2, Nivel 4, Oficina 402, Guatemala, C. A.

PBX: (502) 2224-7700

e-mail.: director@amorycpa.com

BANCO INMOBILIARIO, S. A.

ÍNDICE DEL CONTENIDO

	Página
<u>I. INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS</u>	
Informe de los Auditores Independientes	1
Balance General	3
Estado de Resultados	4
Estado de Movimiento del Capital Contable	5
Estado de Flujo de Efectivo	6
Notas a los Estados Financieros	8

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de
BANCO INMOBILIARIO, S. A.

Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de Banco Inmobiliario, S. A., que comprenden el balance general al 31 de diciembre de 2017 y 2016 y el estado de resultados, estado de movimientos del capital contable y estado de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, y un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros

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

Responsabilidad del Auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión acerca de estos estados financieros con base en nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría 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. Esas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros están libres de errores significativos.

Una auditoría incluye efectuar procedimientos para obtener evidencia de auditoría acerca de los montos y revelaciones incluidos en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor incluyendo la evaluación de riesgos de errores significativos en los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al efectuar esas evaluaciones de riesgos, los auditores consideran el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la entidad a fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye evaluar lo apropiado de las políticas contables utilizadas

y la razonabilidad de las estimaciones contables hechas por la administración, así como evaluar la presentación en conjunto de los estados financieros.

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

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de Banco Inmobiliario, S. A., al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el resultado de sus operaciones, los movimientos del capital contable y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con el Manual de Instrucciones Contables para Entidades Sujetas a la Vigilancia e Inspección de la Superintendencia de Bancos de Guatemala emitido por la Junta Monetaria según se describe en la Nota 2 a los estados financieros.

Énfasis en un asunto

Sin modificar nuestra opinión, llamamos la atención a la Nota 2 a los estados financieros que describe la base contable utilizada en la preparación de los mismos. Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con la base contable establecida en el Manual de Instrucciones Contables para Entidades Sujetas a la Vigilancia e Inspección de la Superintendencia de Bancos, la cual difiere en algunos aspectos de las Normas Internacionales de Información Financiera.

GONZÁLEZ, JUÁREZ, S. C.



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

Guatemala, 02 de febrero de 2018

Herbin Amory González Castellanos
Contador Público y Auditor
Colegiado No. 035

BANCO INMOBILIARIO, S.A.BALANCE GENERAL

Al 31 de diciembre

(Cifras en Quetzales)

<u>ACTIVO</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Disponibilidades (Nota 4)	251,174,320	263,129,202	Depósitos (Nota 13)	1,052,553,379	996,420,354
Inversiones Temporales (Nota 5)	517,970,064	513,045,340	Gastos Financieros por Pagar	7,752,667	7,115,210
CUENTAS POR COBRAR			Cuentas por Pagar	14,637,186	12,135,616
Cartera de Créditos - Neto (Nota 6)	481,314,751	411,130,709	Provisiones	867,064	743,728
Productos Financieros por Cobrar	9,435,093	10,137,921		1,075,810,296	1,016,414,908
Cuentas por Cobrar - Neto (Nota 7)	6,621,656	6,429,984	Créditos Diferidos	138,143	82,250
	497,371,500	427,698,614	OTRAS CUENTAS ACREEDORAS (Nota 14)	5,153,377	11,486,675
PROPIEDAD, MOBILIARIO Y EQUIPO (Nota 8)	138,215,121	133,060,874	Total de pasivo y otras cuentas acreedoras	1,081,101,816	1,027,983,833
(-) Depreciación acumulada	(68,907,714)	(64,319,832)	PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		
	69,307,407	68,741,042	Capital suscrito y pagado (Nota 15)	289,606,400	289,606,400
ACTIVOS EXTRAORDINARIOS (Nota 9)	25,870,394	33,244,692	Reservas de capital	7,271,368	8,771,368
GASTOS ANTICIPADOS (Nota 10)	9,635,407	11,917,684	Revaluación de activos	52,701,291	54,793,457
INVERSIONES PERMANENTES (Nota 11)	3,294,971	3,294,971	Valuación de activos de recuperación dudosa	(38,618,494)	(38,618,494)
CARGOS DIFERIDOS - Neto (Nota 12)	1,519,244	1,688,537	Pérdida de ejercicios anteriores	(19,776,482)	-
			Utilidad (Pérdida) del Ejercicio	3,857,408	(19,776,482)
			Total de patrimonio de los accionistas	295,041,491	294,776,249
Total de activo	1,376,143,307	1,322,760,082	Total de pasivo y patrimonio	1,376,143,307	1,322,760,082
			CUENTAS DE ORDEN		
			Garantía cartera de créditos	140,538,854	124,797,171
			Clasificación de inversiones y cartera	463,490,501	1,221,647,611
			Contingencias y compromisos	63,489,769	61,260,199
			Otras cuentas de orden	158,855,393	77,679,239
			Administración ajena	312,141	806,257
			Documentos y valores propios remitidos	-	-
			Otras cuentas de registro	69,862	67,531
				826,756,520	1,486,258,008

Véanse notas adjuntas a los Estados Financieros

BANCO INMOBILIARIO, S.A.

ESTADO DE RESULTADOS

Por los años terminados el 31 de diciembre

(Cifras en Quetzales)

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
PRODUCTOS POR COLOCACIÓN (Nota 17)	88,858,160	90,268,171
COSTOS POR CAPTACIÓN (Nota 18)	<u>35,937,015</u>	<u>35,831,504</u>
Margen de Inversiones	52,921,145	54,436,667
PRODUCTOS POR SERVICIOS (Nota 19)	3,445,265	3,149,506
GASTOS POR SERVICIOS	<u>4,393,039</u>	<u>4,524,012</u>
Margen de Servicios	(947,774)	(1,374,506)
OTROS PRODUCTOS Y (GASTOS) DE OPERACIÓN	<u>(4,522,849)</u>	<u>(4,000,940)</u>
Margen operativo bruto	47,450,522	49,061,221
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN (Nota 20)	<u>55,742,023</u>	<u>56,263,297</u>
Margen Operacional Neto	(8,291,501)	(7,202,076)
(GASTOS) O PRODUCTOS EXTRAORDINARIOS	6,772,561	1,137,795
(GASTOS) O PRODUCTOS DE EJERCICIOS ANTERIORES (Nota 21)	<u>5,376,348</u>	<u>(13,712,201)</u>
(PÉRDIDA) UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO	3,857,408	(19,776,482)
IMPUESTO SOBRE LA RENTA (Nota 22)	-	-
(PÉRDIDA) UTILIDAD DEL EJERCICIO	<u><u>3,857,408</u></u>	<u><u>(19,776,482)</u></u>

Véanse notas adjuntas a los Estados Financieros

BANCO INMOBILIARIO, S.A.

ESTADO DE MOVIMIENTO DEL CAPITAL CONTABLE
Por los años terminados el 31 de diciembre
(Cifras en Quetzales)

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
CAPITAL SUSCRITO Y PAGADO -		
Saldo inicial	289,606,400	289,606,400
Aportaciones a capital	-	-
Saldo final	<u>289,606,400</u>	<u>289,606,400</u>
RESERVAS DE CAPITAL		
RESERVA LEGAL		
Traslado de Ganancia del Ejercicio	7,238,106	6,902,392
Saldo final (Nota 15)	<u>-</u>	<u>335,714</u>
	7,238,106	7,238,106
RESERVA PARA EVENTUALIDADES		
Saldo Inicial	1,533,262	32,712
Variación de la reserva generica para Activos Crediticios	-	-
Disminución por pago de contingencia	(1,500,000)	-
Traslado de la Utilidad	<u>-</u>	<u>1,500,550</u>
Saldo final	33,262	1,533,262
Saldo Final Reservas de Capital	<u>7,271,368</u>	<u>8,771,368</u>
RESERVA PARA VALUACIÓN DE ACTIVOS DE RECUPERACION DUDOSA		
Saldo inicial	(38,618,494)	(38,618,494)
Ajuste a la Reserva	<u>-</u>	<u>-</u>
Saldo final	<u>(38,618,494)</u>	<u>(38,618,494)</u>
PÉRDIDA POR APLICAR DE EJERCICIOS ANTERIORES		
Saldo inicial	-	-
Traslado de ganancia del ejercicio anterior	<u>-</u>	<u>-</u>
Saldo final	<u>-</u>	<u>-</u>
UTILIDAD DEL EJERCICIO		
Saldo inicial	(19,776,482)	3,357,145
Traslado a la Reserva Legal	-	(335,714)
Traslado a Reserva para Eventualidades	-	(1,500,550)
Traslado a Pérdidas de Ejercicios Anteriores	-	(1,520,881)
Utilidad (Pérdida) del año	<u>3,857,408</u>	<u>(19,776,482)</u>
Saldo final	<u>(15,919,074)</u>	<u>(19,776,482)</u>
REVALUACIÓN DE ACTIVOS		
Saldo inicial	54,793,457	56,885,624
Menos-		
Depreciacion bienes revaluados	<u>(2,092,166)</u>	<u>(2,092,167)</u>
Saldo final	<u>52,701,291</u>	<u>54,793,457</u>
Total de Patrimonio	<u>295,041,491</u>	<u>294,776,249</u>

Véanse notas adjuntas a los Estados Financieros

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

	2017	2016
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Cobro de Intereses (Nota 17)	84,025,319	84,888,307
Cobro por comisiones (Nota 17)	4,832,841	5,379,865
Cobro por servicios	3,445,265	3,149,506
Pago por intereses	(32,713,609)	(32,379,575)
Pago por comisiones	(54,835)	(104,390)
Pago por servicios	(4,393,039)	(4,524,012)
Pago por Gastos de Administración	(59,828,276)	(53,527,779)
Ganancia o pérdida cambiaria (neto)	352,242	284,477
Ganancia o pérdida por tenencia o explotación de activos extraordinarios (neto)	(1,367,568)	(1,062,890)
Inversiones (no consideradas como equivalentes de efectivo)		
Ingreso por desinversión	6,675,739	7,117,662
Egreso por inversión	(5,000,000)	(334,432)
Cartera de créditos:		
Ingreso por amortizaciones	694,258,312	683,069,669
Egreso por desembolsos	(771,059,336)	(683,227,122)
Obligaciones depositarias:		
Ingreso por captaciones	5,647,245,594	6,081,806,263
Egreso por retiro de depósitos	(5,591,112,569)	(6,068,015,398)
Otros Ingresos y egresos (neto)	17,869,940	(9,929,161)
Flujo neto de efectivo por actividades de operación	<u>(6,823,980)</u>	<u>12,590,990</u>
FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Dividendos recibidos	23,344	349,946
Ingreso por venta de inmuebles y muebles	-	-
Egreso por compra de inmuebles y muebles	(5,154,247)	(2,178,603)
Otros ingresos y egresos de inversión (neto)	-	-
Flujo neto de efectivo procedente de actividades de inversión	<u>(5,130,903)</u>	<u>(1,828,657)</u>
Incremento (Disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(11,954,883)	10,762,333
Efectivo (disponibilidades) y equivalentes de efectivo al principio del periodo	263,143,066	252,450,708
Efectivo (disponibilidades) y equivalentes de efectivo al final del periodo	<u>251,188,183</u>	<u>263,213,041</u>
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL INICIO DEL PERIODO		
DESCRIPCIÓN	TOTALES	TOTALES
Efectivo (disponibilidades) al inicio del periodo (Nota 4)	263,129,202	252,366,869
Inversiones (menor o igual a 3 meses de vencimiento)	-	-
Ganancia o Pérdida por variación en el valor de mercado de títulos valores	-	-
Efectivo y Equivalentes al efectivo	<u>263,129,202</u>	<u>252,366,869</u>
Efecto de las revaluaciones por variaciones en el tipo de cambio	13,863	83,839
Efectivo y Equivalentes al efectivo reexpresados	<u>263,143,065</u>	<u>252,450,708</u>

Continúa...

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

EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO		
DESCRIPCIÓN	TOTALES	TOTALES
Efectivo (disponibilidades) al final del período (Nota 4)	251,174,319	263,129,203
Inversiones (menor o igual a 3 meses de vencimiento)	-	-
Ganancia o Pérdida por variación en el valor de mercado de títulos valores	-	-
Efectivo y Equivalentes al efectivo	<u>251,174,319</u>	<u>263,129,203</u>
Efecto de las revaluaciones por variaciones en el tipo de cambio	13,864	83,838
Efectivo y Equivalentes al efectivo reexpresados	<u><u>251,188,183</u></u>	<u><u>263,213,041</u></u>

Véanse notas adjuntas a los Estados Financieros

BANCO INMOBILIARIO, S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2017 y 2016
(Cifras expresadas en Quetzales)

1. HISTORIA Y OPERACIONES

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

2. BASES Y POLÍTICAS SIGNIFICATIVAS DE CONTABILIDAD

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

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

Sin embargo, éstas contienen diferencias respecto de las Normas Internacionales de Información Financiera –NIIF que fueron adoptadas por el Colegio de Contadores Públicos y Auditores de Guatemala, como los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en Guatemala, las cuales se resumen a continuación:

- **DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO**

Banco Inmobiliario, S. A. como todas las entidades sujetas a la vigilancia e inspección de la Superintendencia de Bancos, registra sus operaciones y prepara sus Estados Financieros, en base al Manual de Instrucciones Contables y otras disposiciones emitidas por la Superintendencia de Bancos, por lo que no se emite declaración de cumplimiento con las Normas Internacionales de Información Financiera –NIIF-.

BANCO INMOBILIARIO, S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2017 y 2016
(Cifras expresadas en Quetzales)

- **USO DE CUENTAS CONTABLES**

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

- **METODO DE CONTABILIZACIÓN**

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

- **ESTIMACIÓN PARA CUENTAS INCOBRABLES**

La evaluación de la estimación para determinar el riesgo de incobrabilidad de los préstamos se determina de conformidad con las disposiciones y regulaciones establecidas por la Superintendencia de Bancos, atendiendo a la clasificación otorgada a cada uno de los créditos, registrando la reserva para valuación de activos crediticios como un cargo a resultados y como un cargo a la cuenta de capital contable el monto que exceda el máximo legal permitido. Según las Normas Internacionales de Información Financiera, la estimación para cuentas incobrables debe hacerse en función del riesgo de incobrabilidad y debe reconocerse la estimación en los resultados del período.

BANCO INMOBILIARIO, S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2017 y 2016
(Cifras expresadas en Quetzales)

- **CONSOLIDACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS**

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

- **ACTIVOS EXTRAORDINARIOS**

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

- **INVERSIONES**

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

- **PROPIEDAD, MOBILIARIO Y EQUIPO**

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

BANCO INMOBILIARIO, S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2017 y 2016
(Cifras expresadas en Quetzales)

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

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

- **GASTOS DE ORGANIZACIÓN**

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

- **IMPUESTO SOBRE LA RENTA DIFERIDO**

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

- **RESERVAS EN EL PATRIMONIO**

El cálculo y registro de reservas, sin que: a) exista una obligación presente, b) Sea probable que la entidad tenga que desprenderse de recursos para cancelar la obligación y c) Que pueda estimarse de un importe fiable de la obligación, es permitido de acuerdo al Manual de Instrucciones Contables, no así por las NIIF si las condiciones antes descritas no se cumplen; las Reservas para Eventualidades, Otras Reservas, Valuación de Activos de Recuperación Dudosa y la Provisión para Indemnizaciones son ejemplos de provisiones que no cumplen con las condiciones descritas según literales de la a) a la c).

BANCO INMOBILIARIO, S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2017 y 2016
(Cifras expresadas en Quetzales)

- **OPERACIONES DE REPORTEO**

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

- **CLASIFICACIÓN DE ACTIVOS Y PASIVOS**

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

- **COMPENSACIÓN DE ACTIVOS FINANCIEROS**

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

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

- **VALOR RAZONABLE**

El valor razonable de los activos y pasivos financieros no es revelado y en caso no sea posible la determinación del mismo con suficiente fiabilidad, se deben revelar las razones de su omisión y del mercado en que se negocian tales activos y pasivos.

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

No se revela información sobre activos y pasivos financieros que están expuestos al riesgo de precio, de flujos de efectivo o de

BANCO INMOBILIARIO, S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2017 y 2016
(Cifras expresadas en Quetzales)

crédito, ya sea por variaciones en las tasas de interés, por fluctuaciones en la tasa de cambios, por variaciones en los precios de mercado o por falta de capacidad de pago de los deudores, así como su grado de exposición a dichos riesgos.

- **TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS**

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

B) ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS

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

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

- **RIESGO DE CRÉDITO**

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

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

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

BANCO INMOBILIARIO, S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2017 y 2016
(Cifras expresadas en Quetzales)

- **RIESGO DE CONTRAPARTE**

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

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

- **RIESGO DE MERCADO**

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

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

- **RIESGO DE LIQUIDEZ Y FINANCIAMIENTO**

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

BANCO INMOBILIARIO, S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2017 y 2016
(Cifras expresadas en Quetzales)

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

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

Consiste en el riesgo de que los servicios y productos del Banco se utilicen para el encubrimiento de activos financieros, de modo que puedan ser usados sin que se detecte la actividad ilegal que los produce. Esto no solo puede tener implicaciones que puedan ser sancionados o amonestaciones por incumplimiento de las leyes respectivas, sino que también arriesga la imagen del Banco.

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

- **RIESGO DE TASA DE INTERES**

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

C) INVERSIONES

Se valorizan al costo de adquisición y en la mayoría de los casos es igual al valor nominal de los títulos. Las inversiones en las que el valor nominal de los títulos varía con respecto al costo de adquisición son aquellas de las cuales el Banco obtuvo la propiedad de las mismas con

BANCO INMOBILIARIO, S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2017 y 2016
(Cifras expresadas en Quetzales)

plusvalía, en moneda extranjera, o que corresponden a acciones cuyos títulos no poseen valor nominal.

D) ACTIVOS EXTRAORDINARIOS

Estos activos corresponden a bienes adjudicados al Banco Inmobiliario, S. A., como consecuencia del incumplimiento en la amortización de los créditos concedidos. Los activos extraordinarios son registrados al valor resultante del monto del capital adeudado, más los intereses y todos los gastos y costas judiciales que ocasione el proceso ejecutivo promovido ante los tribunales para hacer efectiva la garantía contenida en la Escritura Pública de préstamo. El Banco debe vender estos activos dentro de un plazo máximo de dos años a partir de la fecha de adquisición, caso contrario, deberá ofrecerlos en pública subasta, después de expirado dicho plazo. Cuando en el precio de venta de un activo extraordinario se logra incluir los intereses pendientes de pago se registra como un producto por realizar, el cual se incluyen en los resultados del ejercicio cuando se cobra.

E) INMUEBLES Y MUEBLES

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

F) CARGOS DIFERIDOS

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

G) INDEMNIZACIÓN DE EMPLEADOS

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

BANCO INMOBILIARIO, S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2017 y 2016
(Cifras expresadas en Quetzales)

contablemente el pago de esta prestación directamente contra resultados y al 31 de diciembre de 2017 y 2016 fueron de Q.1,004,129 y Q. 860,796 respectivamente.

El manual de Instrucciones contables emitido por la Superintendencia de Bancos vigente para el año 2017 indica dentro de lo que corresponde a normas contables generales numeral 2.8 "Beneficios a Empleados" que debe provisionarse mensualmente contra resultados la proporción equivalente a las indemnizaciones por finalización de la relación laboral y estipula un plazo máximo de 5 años para cubrir la deficiencia en dicha provisión. Por lo que para Banco Inmobiliario la indemnización representa un pasivo laboral contingente no registrado.

H) RECONOCIMIENTO DE INGRESOS

El Banco reconoce los ingresos por el método de lo percibido, registrándose como producto hasta que son efectivamente cobrados. Provisionalmente se registran en una cuenta de pasivo, como ingresos diferidos, excepto los intereses sobre bonos o documentos emitidos por el Banco de Guatemala y valores de otros emisores que determine la Junta Monetaria cuyos fondos de amortización controle el Banco de Guatemala, los cuales se registran como producto cuando se devengan.

I) RECONOCIMIENTO DE GASTOS

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

J) ENCAJE BANCARIO

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

K) TRANSACCIONES Y SALDOS EN MONEDA EXTRANJERA

Las transacciones en moneda extranjera se contabilizan a su equivalente en quetzales, utilizando el tipo de cambio vigente en el momento en que se realiza la operación. El diferencial cambiario, si

BANCO INMOBILIARIO, S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2017 y 2016
(Cifras expresadas en Quetzales)

existiera alguno, que resulta entre el momento en que se registra la operación y la fecha de su cancelación o la fecha del cierre contable, se registra contra los resultados.

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

L) GASTOS DE EJERCICIOS ANTERIORES

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

M) EVENTOS SUBSECUENTES

No se tiene conocimiento de ningún evento posterior, ocurrido entre la fecha de los estados financieros y la fecha de su autorización, que requiera la modificación de las cifras presentadas en los estados financieros.

3. UNIDAD MONETARIA

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

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el tipo de cambio de referencia del Banco de Guatemala y del mercado bancario para la compra y venta de divisas fue Q.7.34 y Q. 7.52 por USD 1.00 respectivamente.

BANCO INMOBILIARIO, S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2017 y 2016
(Cifras expresadas en Quetzales)

4. DISPONIBILIDADES

Al 31 de diciembre, este saldo se integra así:

	2017	2016
Depósitos en el Banco de Guatemala	194,696,189	192,930,226
Efectivo	42,387,488	41,111,175
Depósitos en bancos del exterior	1,274,674	4,001,661
Cheques a compensar	10,137,013	21,078,450
Bancos del país	2,678,956 (a)	4,006,562 (b)
Giros sobre el exterior	-	1,128
	251,174,320	263,129,202

La Ley Orgánica del Banco de Guatemala establece que los bancos están obligados a mantener en el Banco Central, en forma de depósitos de inmediata exigibilidad, una reserva proporcional a las obligaciones en depósitos que tuvieran a su cargo. El encaje bancario, se calcula diariamente y existe obligación legal de mantener un promedio positivo mensual. El encaje Bancario que estuvo vigente durante el período fue del 14.6%.

- (a)** Este valor corresponde al certificado de depósito a plazo No.03-03-9040000070-4 emitido por Banco G&T Continental, S. A. por USD250,000 como respaldo de la carta de crédito No.SES-2016/00015 otorgada para garantizar los consumos en dólares de los tarjetahabientes de Banco Inmobiliario con VISA International Service Association, el plazo de este certificado fue modificado según autorización de fecha 08 de noviembre de 2017, por lo que el nuevo vencimiento será el 30 de noviembre de 2018.
- (b)** Este valor incluye el certificado de depósito a plazo No.106872 con número de orden No.470007378 emitido por Banco Reformador por USD250,000 con vencimiento el 26 de octubre de 2016 tasa de 3.75%, que garantiza la carta de crédito No.SB10010 por valor de USD100,000, suscrita el 1 de noviembre del 2010 a favor de VISA International Service Association, como requisitos para garantizar los consumos en dólares de los tarjetahabientes del Banco, la cual fue ampliada a USD 250,000 derivada del volumen de intercambio; posterior a su vencimiento se adquirió el certificado de depósito a plazo fijo emitido por el Banco G&T Continental, S. A., cuenta 03-03-9040000070-4, por USD 250,000, con vencimiento el 30 de noviembre de 2017 y tasa de interés del 3.00% pagadero al vencimiento.

BANCO INMOBILIARIO, S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2017 y 2016
(Cifras expresadas en Quetzales)

5. INVERSIONES TEMPORALES

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

	Interés Anual	2017	Interés Anual	2016
Títulos-Valores de Emisores Nacionales:				
Certificados de Depósito a plazo				
• 5 Láminas de Q1,000,000 cada una, con vencimientos en el 2018	8.40%	5,000,000 (a)	8.40%	5,000,000
• Reportos colocados en Banco de Guatemala, con vencimiento en 2014	4.25%	1,625,175 (b)	4.25%	1,625,175 (b)
• 2 Láminas de Q.100,000 cada una con vencimiento en 2018	8.40%	200,000 (a)	8.40%	200,000
• Reporto colocado en Banco de Guatemala, con vencimiento en 2016	2.74%	334,433 (b)	2.74%	334,433 (b)
Certibonos representativos de bonos del Tesoro				
• 15 láminas de Q 10,000,000 cada una con vencimiento en 2025	7.1250%	150,000,000	7.1250%	150,000,000
• 10 láminas de Q 10,000,000 cada una con vencimiento en 2030	7.5000%	100,000,000	7.5000%	100,000,000
• 5 láminas de Q 10,000,000 cada una con vencimiento en 2027	7.3750%	50,000,000	7.3750%	50,000,000
• 32 láminas de Q.1,000,000 cada una, con vencimiento el 2026	9.0000%	32,000,000	9.0000%	32,000,000
• 45 láminas de Q.1,000,000 cada una, con vencimiento el 2018	8.0000%	45,000,000	8.0000%	45,000,000
• 15 láminas de Q1,000,000 cada, con vencimiento en el 2023	8.8000%	15,000,000	8.8000%	15,000,000
• 2 Láminas de Q.10,000,000 cada una con vencimiento el 2029	7.5000%	20,000,000	7.5000%	20,000,000
• 10 láminas de Q.1,000,000 cada una, con vencimiento en 2019	8.6500%	10,000,000	8.6500%	10,000,000
• 1 lámina de Q.10,000,000 con vencimiento el 2024	7.1250%	10,000,000	7.1250%	10,000,000
• 1 lámina de Q.10,000,000 con vencimiento el 2026	7.3750%	10,000,000	7.3750%	10,000,000
• 9 láminas de Q.1,000,000 cada una, con vencimiento en el 2,019	9.0000%	9,000,000	9.0000%	9,000,000
• 5 láminas de Q1,000,000 cada, con vencimiento en el 2021	8.5000%	5,000,000	8.5000%	5,000,000
• 5 láminas de Q.1,000,000 cada una, con vencimiento en 2025	9.0000%	5,000,000	9.0000%	5,000,000
• 10 láminas de Q.100,000 cada una, con vencimiento el 2019	9.0000%	1,000,000	9.0000%	1,000,000
• Prima de los títulos adquiridos en 2015		743,300		743,300
• Certibonos embargados por Corfina Vencieron en el 2001	12.9899%	200,000	12.9899%	200,000
Cédulas Hipotecarias FHA				
• Cédulas Hipotecarias		34,329,254		28,792,502
• Inversion con Vivibanco con garantía en Cédulas Hipotecarias con vencimiento en 2017	7.0%	15,000,000	7.0%	15,000,000
		519,432,162		513,895,410
(-) Estimación por valuación		(1,462,098) (c)		(850,070)
		<u>517,970,064</u>		<u>513,045,340</u>

BANCO INMOBILIARIO, S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2017 y 2016
(Cifras expresadas en Quetzales)

- (a) El capital y los intereses de estos títulos fueron pagados por el Banco de Guatemala durante enero 2018.
- (b) El 22 de agosto de 2014 el Banco de Guatemala procedió a ejecutar la medida precautoria ordenada por el juez quinto de primera instancia civil dentro del juicio oral No.01046-2014-0040 correspondiente al incidente de liquidación de costas procesales y ejecución en la vía de apremio, embargando reportos invertidos por valor de Q.1,625,175. Con fecha 26 de septiembre de 2016 se ejecuta un incremento al embargo por valor de Q.334,433 para un total embargado de Q.1,954,893. Sobre este caso Banco Inmobiliario ha creado una reserva específica de Q.983,843. Ver nota 23 literal a) de Contingencias.
- (c) La estimación por valuación se integra como se describe a continuación:

Reserva para Certificados de Depósito a Plazo	Q 983,843
Reserva para Cédulas Hipotecarias	Q 478,255
Total	Q 1,462,098

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

La inversión obligatoria en Quetzales y US Dólares en el Banco de Guatemala al 31 de diciembre de 2017 y 2016 es de Q. 6,188,739 y Q. 5,645,473 respectivamente.

6. CARTERA DE CRÉDITOS

Al 31 de diciembre el saldo de esta cuenta se integra así:

	2017	2016
Fiduciarios	161,865,503	107,790,278
Hipotecarios Prendarios fiduciarios	194,330,500	187,785,749
Créditos en cuenta de depósito monetario	71,284,691	84,603,089
Tarjeta de Crédito	20,658,086	24,716,768
Prendario - fiduciarios	26,933,795	231,115
Documentos descontados	7,127,776	8,960,943
Con bonos de prenda	1,148,912	1,337,226
Deudores por venta de activos extraordinarios	2,691,163	2,901,635
Con garantía de obligaciones propias	2,302,285	745,104
Otros	317,728	-
Van...	488,660,439	419,071,907

BANCO INMOBILIARIO, S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2017 y 2016
(Cifras expresadas en Quetzales)

	2017	2016
Vienen...	488,660,439	419,071,907
Menos: Reserva para valuación de activos de dudosa recuperación	(7,345,688)	(7,941,198)
	481,314,751	411,130,709

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

	2017	%	2016	%
Vigentes	481,314,751	98%	411,130,709	98%
Vencidos	7,345,688	2%	7,941,198	2%
	488,660,439	100%	419,071,907	100%
Menos: Reserva para valuación de activos	(7,345,688)		(7,941,198)	
	481,314,751		411,130,709	

Los préstamos otorgados en quetzales fueron concedidos en un rango de tasas de interés entre el 1% y el 38% para ambos años, y en dólares entre el 6.00% y el 10.25% para 2017 (6.5% y 10.25% para 2016). Los plazos de 3 días a 25 años, teniendo en consideración la naturaleza y garantía ofrecida.

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

Las instituciones financieras deberán registrar contablemente las reservas para activos crediticios de recuperación dudosa con cargo a los resultados del ejercicio. En caso de que las reservas excedan el máximo legal permitido como gasto deducible para fines fiscales, tales excedentes podrán crearse directamente con cargo a la cuenta de capital. Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 el Banco registró en resultados cuentas incobrables por valor de Q. 5,488,836 y Q. 5,149,248.

BANCO INMOBILIARIO, S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2017 y 2016
(Cifras expresadas en Quetzales)

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

El 30 de diciembre de 2008 la Junta Monetaria emitió la Resolución JM-167-2008, publicada en el diario oficial el día 5 de enero de 2009, que modifica la resolución JM-93-2005, esta resolución incluye lo correspondiente a la constitución de Reservas o Provisiones Genéricas, las que sumadas a las reservas específicas deberán totalizar el equivalente al 100% de la cartera vencida; La reserva genérica al 31 de diciembre de 2017 y 2016 asciende a Q. 1,172,529 y Q. 1,793,972 respectivamente.

7. CUENTAS POR COBRAR

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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Deudores varios otros	5,924,254	5,411,417
Cuentas por liquidar Otros	1,300,936	822,602
Gastos judiciales	354,611	307,800
Derecho por servicios	221,436	230,436
Anticipos sobre sueldos	10,564	5,549
Faltantes de caja y valores	16,866	730,691
Cheques rechazados	9,961	-
Primas de seguros	864	864
	<u>7,839,492</u>	<u>7,509,359</u>
Menos: Estimación por valuación	(1,217,836)	(1,079,375)
	<u><u>6,621,656</u></u>	<u><u>6,429,984</u></u>

BANCO INMOBILIARIO, S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2017 y 2016
(Cifras expresadas en Quetzales)

8. PROPIEDAD, MOBILIARIO Y EQUIPO

El movimiento por los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016, es el siguiente:

	%	2016	Adiciones	Bajas	2017
Edificios	5%	49,474,265	-	-	49,474,265
Terrenos		37,374,167	-	-	37,374,167
Sistemas informáticos	20%	31,719,445	4,993,254 (a)	-	36,712,699
Mejoras a bienes propios y arrendados	5%	7,531,606	-	-	7,531,606
Mobiliario y equipo	20%	2,570,692	140,110	-	2,710,802
Equipo de telecomunicaciones	10%	2,729,072	8,575	-	2,737,647
Vehículos	20%	1,590,426	-	-	1,590,426
Otros Activos	25%	71,201	12,308	-	83,509
		133,060,874	5,154,247	-	138,215,121
Depreciación acumulada		(64,319,832)	-	(4,587,882)	(68,907,714)
		<u>68,741,042</u>	<u>5,154,247</u>	<u>(4,587,882)</u>	<u>69,307,407</u>

(a) Corresponde principalmente a la capitalización de los pagos realizados en la compra del Core bancario.

	%	2015	Adiciones	Bajas	2016
Edificios	5%	49,474,265	-	-	49,474,265
Terrenos		37,374,167	-	-	37,374,167
Sistemas informáticos	20%	28,817,255	2,902,190 (b)	-	31,719,445
Mejoras a bienes propios y arrendados	5%	7,531,606	-	-	7,531,606
Mobiliario y equipo	20%	2,507,179	63,513	-	2,570,692
Equipo de telecomunicaciones	10%	2,717,566	11,506	-	2,729,072
Vehículos	20%	1,411,060	276,600	97,234	1,590,426
Otros Activos	25%	70,211	990	-	71,201
		129,903,309	3,254,799	97,234	133,060,874
Depreciación acumulada		(59,801,050)	(4,616,034)	97,252	(64,319,832)
		<u>70,102,259</u>	<u>(1,361,235)</u>	<u>194,486</u>	<u>68,741,042</u>

(b) Corresponde principalmente a compras de servidores para Core bancario, sitio principal y sitio alternativo.

BANCO INMOBILIARIO, S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2017 y 2016
(Cifras expresadas en Quetzales)

9. ACTIVOS EXTRAORDINARIOS

Al 31 de diciembre se integran así:

	2017	2016
Inmuebles	28,781,591	39,237,046
Muebles	1,480,461	3,725,724
Erogaciones por activos extraordinarios	-	593,890
	30,262,052	43,556,660
(-) Estimación por valuación	(4,391,658)	(10,311,968)
	25,870,394	33,244,692

Al 31 de diciembre de 2017 existen 16 inmuebles propiedad del banco por Q. 8,264,944 los cuales se encuentran pendientes de toma de posesión por encontrarse ocupados por terceras personas debido a:

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

De los bienes indicados existen 8 que poseen reserva del 100%, la cual al 31 de diciembre de 2017 asciende a Q. 1,695,911.

10. GASTOS ANTICIPADOS

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

	2017	2016
Pagos a cuenta del Impuesto Sobre la Renta	8,333,979 (a)	7,352,191
Sistemas Informaticos	632,145	3,900,978 (b)
Proveeduría	546,739	557,422
Prima de seguros y fianzas	60,059	47,789
Otros	43,435	40,254
Mercadeo	19,050	19,050
	9,635,407	11,917,684

BANCO INMOBILIARIO, S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2017 y 2016
(Cifras expresadas en Quetzales)

- (a) Esta cuenta incluye el valor del ISO pagados por el banco durante los años 2015 a 2017 pendientes de ser compensados por Q.2,859,949. Además, incluye los pagos de ISR e ISO realizados años anteriores a los descritos anteriormente por Q.5,474,029, los cuales para su recuperación dependerán del resultado de las gestiones que realice Banco Inmobiliario ante la Administración Tributaria. Ver nota 23 literal b) Contingencias.
- (b) Corresponde principalmente a los anticipos realizados para la adquisición del Core bancario por Q. 3,355,320.00, los cuales fueron capitalizados durante 2017.

11. INVERSIONES PERMANENTES

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

	2017	2016
Almacenadora de Producción, S. A. 27,500 acciones de Q100 cada una	2,750,000	2,750,000
Imágenes Computarizadas de Guatemala (I.C.G.) 102 acciones, registro número 1 en US Dólares 250 cada uno	194,055	194,055
Asociación Bancaria de Guatemala 36 acciones de Q5,000 cada una	180,000	180,000
Central Almacenadora, S. A. 213 acciones de Q500 cada una más Q6,500 de prima	(a) 113,000	113,000
Banco Latinoamericano de Comercio Exterior, S.A. 2,070 acciones comunes clase "B" sin valor nominal	56,916	56,916
Club Industrial Una acción de Q1,000	1,000	1,000
	3,294,971	3,294,971

- (a) Con fecha 27 de noviembre de 2014 en asamblea general extraordinaria realizada por la Central Almacenadora, S.A., se dispuso incrementar el capital autorizado de Q.500,000 a Q.20,000,000 y el suscrito y pagado a Q.2,500,000, por lo que la participación de Banco Inmobiliario en dicho capital (21.3%) se eleva a la suma de Q.532,500. El 8 de diciembre de 2014 en acta 1670–CONSEJO esta situación se dio a conocer al Consejo de Administración del Banco por el funcionario

BANCO INMOBILIARIO, S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2017 y 2016
(Cifras expresadas en Quetzales)

delegado que asistió en representación del Banco y se reiteró en el punto séptimo del acta 1676-CONSEJO de fecha 15 de abril de 2015. Indica la administración que las acciones fueron pagadas con dividendos pendientes de distribuir por Central Almacenadora, S. A. Indica la administración que el criterio otorgado a Banco Inmobiliario por la Superintendencia de Bancos fue mantener registrada la inversión al costo de adquisición.

12. CARGOS DIFERIDOS

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

		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Acondicionamiento y Remodelación	(a)	951,895	7,703,156
Concesiones		954,907	954,907
Sub-total		<u>1,906,802</u>	<u>8,658,063</u>
Menos: Amortización Acumulada	(a)	<u>(387,558)</u>	<u>(6,969,526)</u>
		<u><u>1,519,244</u></u>	<u><u>1,688,537</u></u>

(a) Durante julio 2017 se regularizaron saldos de gastos de acondicionamiento y remodelación que se encontraban totalmente amortizados, por un monto total de Q 6,773,104.

13. DEPÓSITOS

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

BANCO INMOBILIARIO, S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2017 y 2016
(Cifras expresadas en Quetzales)

	2017	2016
Depósitos en moneda nacional		
Depósitos a plazos	456,551,989	392,371,600
Depósitos de ahorro	252,797,808	256,780,646
Depósitos a la vista	217,801,217	229,475,991
Otros depósitos	1,966,500	2,511,869
	<u>929,117,514</u>	<u>881,140,106</u>
Depósitos en moneda extranjera		
Depósitos a la vista	32,557,305	43,422,188
Depósitos a plazos	77,650,079	55,943,557
Depósitos de ahorro	13,195,992	15,856,966
Otros depósitos	32,489	57,537
	<u>123,435,865</u>	<u>115,280,248</u>
Total Depósitos	<u><u>1,052,553,379</u></u>	<u><u>996,420,354</u></u>

Los depósitos a plazo devengan una tasa de interés que oscila entre el 1.00 y el 8.00% para 2017 (1.25% y 8.10% para el año 2016) y han sido colocados en plazos que oscilan de 27 a 365 días.

14. OTRAS CUENTAS ACREEDORAS

Al 31 de diciembre se integra así:

	2017	2016
Utilidades Diferidas		
Intereses devengados no percibidos por préstamos	1,431,563	1,849,230
Comisiones devengadas no percibidas	22,744	22,744
Productos Capitalizados		
Activos Extraordinarios	3,050,549	8,914,854
Cartera de Créditos	525,341	575,852
Por ventas a plazo de bienes inmuebles y muebles	123,180	123,995
	<u>5,153,377</u>	<u>11,486,675</u>

BANCO INMOBILIARIO, S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2017 y 2016
(Cifras expresadas en Quetzales)

15. CAPITAL CONTABLE

El Capital Autorizado del Banco es de Q.600,000,000, el cual está dividido y representado en cuatro millones de acciones comunes nominativas por valor cada una de Q.100 y dos millones de acciones preferentes de voto limitado por valor cada una de Q.100. Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 el capital pagado asciende a Q.289,606,400.

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

16. RESERVA LEGAL

La escritura del Banco, establece que se formará un fondo de reserva con un 10%, como mínimo de las utilidades de cada período hasta alcanzar el 100% del capital pagado. Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 la reserva asciende a Q. 7,238,106 y Q. 7,238,106, respectivamente.

17. PRODUCTOS POR COLOCACIÓN

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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Intereses	84,025,318	84,888,306
Comisiones	4,832,842	5,379,865
	<u>88,858,160</u>	<u>90,268,171</u>

18. COSTOS POR CAPTACIÓN

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

BANCO INMOBILIARIO, S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2017 y 2016
(Cifras expresadas en Quetzales)

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Intereses	32,713,609	32,379,575
Fondo para la Protección del Ahorro -FOPA-	2,392,875	2,283,322
Beneficios Adicionales	775,696	1,064,217
Comisiones	54,835	104,390
	<u>35,937,015</u>	<u>35,831,504</u>

19. PRODUCTOS POR SERVICIOS

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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Comisiones por servicios diversos	2,716,713	2,337,247
Manejo de cuenta	624,152	707,676
Arrendamientos	104,400	104,583
	<u>3,445,265</u>	<u>3,149,506</u>

20. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Funcionarios y empleados	28,791,427	26,377,660
Gastos varios	9,070,460	10,424,460
Seguridad y vigilancia	5,568,869	5,535,420
Arrendamientos	3,882,555	4,168,361
Depreciaciones y Amortizaciones	2,704,641	2,735,518
Honorarios profesionales	1,217,623	1,373,121
Impuestos, arbitrios, contribuciones y cuotas	1,171,370	1,224,619
Reparaciones y mantenimiento	1,053,398	1,375,118
Mercadeo y publicidad	754,300	1,705,517
Primas de seguros y fianzas	719,710	596,244
Papelería útiles y suministros	648,456	618,045
Consejo de administración	159,214	129,214
	<u>55,742,023</u>	<u>56,263,297</u>

BANCO INMOBILIARIO, S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2017 y 2016
(Cifras expresadas en Quetzales)

21. GASTOS Y PRODUCTOS DE EJERCICIOS ANTERIORES

Al 31 de diciembre se integran así:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Productos de ejercicios anteriores	(a) 6,765,153	188,369
Gastos de ejercicios anteriores	(1,388,805)	(b) (13,900,570)
Valor neto	<u>5,376,348</u>	<u>(13,712,201)</u>

(a) Este monto incluye Q 6,044,580 originados por la venta de activos extraordinarios.

(b) El saldo incluye Q 8,352,662 originados del pago de la indemnización por Q 14,000,000 relacionada con el proceso identificado con el número EVA 1041-2012-419 OFC4TO (4605).

22. IMPUESTO SOBRE LA RENTA

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

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

BANCO INMOBILIARIO, S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2017 y 2016
(Cifras expresadas en Quetzales)

	2017	2016
Resultados según libros	3,857,408	(19,776,482)
Menos: Rentas exentas y no afectas	<u>(29,891,776)</u>	<u>(29,888,262)</u>
	(26,034,368)	(49,664,744)
Mas: Gastos no deducibles	<u>11,045,075</u>	<u>25,886,458</u>
Utilidad gravable	(14,989,293)	(23,778,286)
Tasa del impuesto	<u>25%</u>	<u>25%</u>
Impuesto Sobre la Renta del año	<u>-</u>	<u>-</u>

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

23. CONTINGENCIAS

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

- a) Según juicio oral No. 01046-2014-0040 existe un incidente de liquidación de costos procesales el cual tiene pendiente un recurso de amparo interpuesto por el demandante, declarado sin lugar en primera instancia. El expediente fue enviado a la Corte de Constitucionalidad. Como parte de dicho proceso, se encuentra pendiente al 31 de diciembre 2017 la liberación de los fondos embargados en el Banco de Guatemala y el consecuente pago a la parte demandante según acuerdo de transacción extrajudicial. El Banco Inmobiliario ha creado una reserva específica de Q.983,843. Véase nota 5 literal b).

BANCO INMOBILIARIO, S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2017 y 2016
(Cifras expresadas en Quetzales)

- b) Banco Inmobiliario tiene reconocidos en sus registros contables ISR e ISO por valor de Q5.474,029 que no ha podido compensar debido a las pérdidas fiscales reportadas en los últimos años. La recuperación y/o compensación de este monto con otros impuestos dependerá de las gestiones que la entidad realice ante la administración tributaria para su devolución o acreditamiento. Véase nota 10 literal a).