

BANCO INMOBILIARIO, S. A.

ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 y 2017

(Con el Informe de los Auditores Independientes)

Alemania
Argentina
Bélgica
Bolivia
Brasil
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	7

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 2018 y 2017 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 2018 y 2017, 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

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

Guatemala, 22 de febrero de 2019

BANCO INMOBILIARIO, S.A.**BALANCE GENERAL**

Al 31 de diciembre

(Cifras en Quetzales)

	2018	2017		2018	2017
ACTIVO			PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		
Disponibilidades (Nota 4)	235,398,069	251,174,320	Depósitos (Nota 13)	1,196,667,416	1,052,553,379
Inversiones Temporales (Nota 5)	472,008,351	517,970,064	Gastos Financieros por Pagar	7,676,067	7,752,667
CUENTAS POR COBRAR			Cuentas por Pagar	24,946,087	14,637,186
Cartera de Créditos - Neto (Nota 6)	692,265,385	481,314,751	Provisiones	1,061,024	867,064
Productos Financieros por Cobrar	8,742,866	9,435,093		1,230,350,594	1,075,810,296
Cuentas por Cobrar - Neto (Nota 7)	8,647,024	6,621,656	Créditos Diferidos	178,545	138,143
	<u>709,655,275</u>	<u>497,371,500</u>	OTRAS CUENTAS ACREEDORAS (Nota 14)	3,969,328	5,153,377
PROPIEDAD, MOBILIARIO Y EQUIPO (Nota 8)	145,592,604	138,215,121	Total de pasivo y otras cuentas acreedoras	<u>1,234,498,467</u>	<u>1,081,101,816</u>
(-) Depreciación acumulada	(73,995,931)	(68,907,714)	PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		
	71,596,673	69,307,407	Capital suscrito y pagado (Nota 15)	289,606,400	289,606,400
ACTIVOS EXTRAORDINARIOS (Nota 9)	25,194,506	25,870,394	Reservas de capital	12,132,608	7,271,368
GASTOS ANTICIPADOS (Nota 10)	10,026,769	9,635,407	Revaluación de activos	56,758,698	52,701,291
INVERSIONES PERMANENTES (Nota 11)	3,781,056	3,294,971	Valuación de activos de recuperación dudosa	(38,616,921)	(38,618,494)
CARGOS DIFERIDOS - Neto (Nota 12)	1,851,147	1,519,244	Pérdida de ejercicios anteriores	(16,304,815)	(19,776,482)
			Utilidad (Pérdida) del Ejercicio	(8,562,591)	3,857,408
Total de activo	<u>1,529,511,846</u>	<u>1,376,143,307</u>	Total de patrimonio de los accionistas	295,013,379	295,041,491
			Total de pasivo y patrimonio	<u>1,529,511,846</u>	<u>1,376,143,307</u>
			CONTINGENCIAS, COMPROMISOS Y OTRAS RESPONSABILIDADES		
			Contingencias y compromisos (Nota 23)	91,255,603	63,489,769
			Total	<u>91,255,603</u>	<u>63,489,769</u>
			CUENTAS DE ORDEN Y REGISTRO		
			Cuentas de orden y registro (Nota 24)	952,580,260	763,266,751
			Total	<u>952,580,260</u>	<u>763,266,751</u>

Véanse notas adjuntas a los Estados Financieros

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
PRODUCTOS POR COLOCACIÓN (Nota 17)	100,393,257	88,858,160
COSTOS POR CAPTACIÓN (Nota 18)	<u>42,347,631</u>	<u>35,937,015</u>
Margen de Inversiones	58,045,626	52,921,145
PRODUCTOS POR SERVICIOS (Nota 19)	7,022,317	3,445,265
GASTOS POR SERVICIOS	<u>4,311,694</u>	<u>4,393,039</u>
Margen de Servicios	2,710,623	(947,774)
OTROS PRODUCTOS Y (GASTOS) DE OPERACIÓN	<u>(1,319,973)</u>	<u>(4,522,849)</u>
Margen operativo bruto	59,436,276	47,450,522
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN (Nota 20)	<u>65,058,441</u>	<u>55,742,023</u>
Margen Operacional Neto	(5,622,165)	(8,291,501)
(GASTOS) O PRODUCTOS EXTRAORDINARIOS	806,238	6,772,561
(GASTOS) O PRODUCTOS DE EJERCICIOS ANTERIORES (Nota 21)	<u>(3,746,664)</u>	<u>5,376,348</u>
(PÉRDIDA) UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO	(8,562,591)	3,857,408
IMPUESTO SOBRE LA RENTA (Nota 22)	-	-
(PÉRDIDA) UTILIDAD DEL EJERCICIO	<u><u>(8,562,591)</u></u>	<u><u>3,857,408</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>2018</u>	<u>2017</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	7,238,106
Saldo final (Nota 15)	<u>385,741</u>	<u>-</u>
	7,623,847	7,238,106
RESERVA PARA EVENTUALIDADES		
Saldo Inicial	33,262	1,533,262
Regularización productos acumulados Agricafe/Usicafe (Nota 21 a)	4,407,220	-
Regularización del saldo del préstamo 6301300331	68,279	-
Disminución por pago de contingencia	-	(1,500,000)
Pagos de impuestos de años anteriores aplicados a las Reservas de Capital	-	-
Traslado de la Utilidad	-	-
Saldo final	<u>4,508,761</u>	<u>33,262</u>
Saldo Final Reservas de Capital	<u>12,132,608</u>	<u>7,271,368</u>
RESERVA PARA VALUACIÓN DE ACTIVOS DE RECUPERACION DUDOSA		
Saldo inicial	(38,618,494)	(38,618,494)
Ajuste a la Reserva	1,573	-
Saldo final	<u>(38,616,921)</u>	<u>(38,618,494)</u>
PÉRDIDA POR APLICAR DE EJERCICIOS ANTERIORES		
Saldo inicial	-	-
Traslado de ganancia del ejercicio anterior	-	-
Saldo final	<u>-</u>	<u>-</u>
RESULTADOS ACUMULADOS		
Saldo inicial	(15,919,074)	(19,776,482)
Traslado a la Reserva Legal	(385,741)	-
Traslado a Reserva para Eventualidades	-	-
Traslado a Pérdidas de Ejercicios Anteriores	-	-
Utilidad (Pérdida) del año	<u>(8,562,591)</u>	<u>3,857,408</u>
Saldo final	<u>(24,867,406)</u>	<u>(15,919,074)</u>
REVALUACIÓN DE ACTIVOS		
Saldo inicial	52,701,291	54,793,457
Más		
Revaluación de inmuebles (nota XX)	6,147,620	-
Menos-		
Depreciación bienes revaluados	<u>(2,090,213)</u>	<u>(2,092,166)</u>
Saldo final	<u>56,758,698</u>	<u>52,701,291</u>
Total de Patrimonio	<u><u>295,013,379</u></u>	<u><u>295,041,491</u></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)

	2018	2017
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Cobro de Intereses (Nota 17)	96,801,320	84,025,319
Cobro por comisiones (Nota 17)	3,591,938	4,832,841
Cobro por servicios	7,022,317	3,445,265
Pago por intereses	(38,846,999)	(32,713,609)
Pago por comisiones	-	(54,835)
Pago por servicios	(4,311,694)	(4,393,039)
Pago por Gastos de Administración	(55,772,463)	(59,828,276)
Ganancia o pérdida cambiaria (neto)	581,733	352,242
Ganancia o pérdida por tenencia o explotación de activos extraordinarios (neto)	(413,923)	(1,367,568)
Inversiones (no consideradas como equivalentes de efectivo)		
Ingreso por desinversión	2,806,746	6,675,739
Egreso por inversión	(48,925,116)	(5,000,000)
Cartera de créditos:		
Ingreso por amortizaciones	704,055,126	694,258,312
Egreso por desembolsos	(927,025,759)	(771,059,336)
Obligaciones depositarias:		
Ingreso por captaciones	7,484,381,329	5,647,245,594
Egreso por retiro de depositos	(7,340,267,293)	(5,591,112,569)
Otros Ingresos y egresos (neto)	(8,487,832)	17,869,940
Flujo neto de efectivo por actividades de operación	<u>(124,810,570)</u>	<u>(6,823,980)</u>
FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Inversiones permanentes		
Ingreso por desinversión	116,200,000	-
Egreso por inversión	-	-
Dividendos recibidos	266,526	23,344
Ingreso por venta de inmuebles y muebles	-	-
Egreso por compra de inmuebles y muebles	(7,432,206)	(5,154,247)
Otros ingresos y egresos de inversión (neto)	-	-
Flujo neto de efectivo procedente de actividades de inversión	<u>109,034,320</u>	<u>(5,130,903)</u>
Incremento (Disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(15,776,250)	(11,954,883)
Efectivo (disponibilidades) y equivalentes de efectivo al principio del periodo	<u>251,155,460</u>	<u>263,143,066</u>
Efectivo (disponibilidades) y equivalentes de efectivo al final del periodo	<u><u>235,379,210</u></u>	<u><u>251,188,183</u></u>
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL INICIO DEL PERIODO		
DESCRIPCIÓN	TOTALES	TOTALES
Efectivo (disponibilidades) al inicio del período (Nota 4)	251,174,320	263,129,202
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>251,174,320</u>	<u>263,129,202</u>
Efecto de las revaluaciones por variaciones en el tipo de cambio	(18,859)	13,863
Efectivo y Equivalentes al efectivo reexpresados	<u><u>251,155,460</u></u>	<u><u>263,143,065</u></u>
Continúa...		
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO		
DESCRIPCIÓN	TOTALES	TOTALES
Efectivo (disponibilidades) al final del período (Nota 4)	235,398,069	251,174,320
Inversiones (menor o igual a 3 meses de vencimiento)	-	-
Ganancia o Pérdida por variación en el valor de mercado de títulos valores	-	-
Efectivo y Equivalentes al efectivo	<u>235,398,069</u>	<u>251,174,320</u>
Efecto de las revaluaciones por variaciones en el tipo de cambio	(18,859)	13,863
Efectivo y Equivalentes al efectivo reexpresados	<u><u>235,379,210</u></u>	<u><u>251,188,183</u></u>

Véanse notas adjuntas a los Estados Financieros

BANCO INMOBILIARIO, S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2018 y 2017
(Cifras expresadas en Quetzales)

1. HISTORIA Y OPERACIONES

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

2. BASES Y POLÍTICAS SIGNIFICATIVAS DE CONTABILIDAD

A) BASE CONTABLE

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

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

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

- **DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO**

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

BANCO INMOBILIARIO, S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2018 y 2017
(Cifras expresadas en Quetzales)

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

- **BASE DE MEDICIÓN**

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

- **USO DE CUENTAS CONTABLES**

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

- **METODO DE CONTABILIZACIÓN**

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

- **ESTIMACIÓN PARA CUENTAS INCOBRABLES**

La evaluación de la estimación para determinar el riesgo de incobrabilidad de los préstamos se determina de conformidad con las disposiciones y regulaciones establecidas por la Superintendencia de Bancos, atendiendo a la clasificación otorgada a cada uno de los créditos,

BANCO INMOBILIARIO, S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2018 y 2017
(Cifras expresadas en Quetzales)

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

- **CONSOLIDACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS**

La Superintendencia de Bancos norma los procedimientos que debe observar la entidad controladora de un grupo financiero, para consolidar los Estados Financieros de las empresas que integran el grupo financiero autorizado por la Junta Monetaria; las NIIF 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.

BANCO INMOBILIARIO, S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2018 y 2017
(Cifras expresadas en Quetzales)

- **PROPIEDAD, MOBILIARIO Y EQUIPO**

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

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

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

- **GASTOS DE ORGANIZACIÓN**

Los gastos de organización se registran como cargos diferidos y se amortizan en un 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

BANCO INMOBILIARIO, S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2018 y 2017
(Cifras expresadas en Quetzales)

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

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

- **OPERACIONES DE REPORTE**

Según el Manual de Instrucciones Contables, el valor de las inversiones que respaldan las operaciones de reporte, son rebajadas de los estados financieros, las NIIF 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.

BANCO INMOBILIARIO, S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2018 y 2017
(Cifras expresadas en Quetzales)

- **VALOR RAZONABLE**

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

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

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

- **TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS**

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

- **USO DE ESTIMACIONES**

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

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

BANCO INMOBILIARIO, S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2018 y 2017
(Cifras expresadas en Quetzales)

B) ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS

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

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

- **RIESGO DE CRÉDITO**

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

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

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

- **RIESGO DE CONTRAPARTE**

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

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

BANCO INMOBILIARIO, S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2018 y 2017
(Cifras expresadas en Quetzales)

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

- **RIESGO DE MERCADO**

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

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

- **RIESGO DE LIQUIDEZ Y FINANCIAMIENTO**

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

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

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

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

BANCO INMOBILIARIO, S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2018 y 2017
(Cifras expresadas en Quetzales)

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

La administración del Banco minimiza este riesgo por medio de las funciones que realiza el oficial de cumplimiento, entre las cuales se encuentran la verificación de la adecuada aplicación de 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 TEMPORALES

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

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

D) INVERSIONES PERMANENTES

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

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

BANCO INMOBILIARIO, S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2018 y 2017
(Cifras expresadas en Quetzales)

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

E) ACTIVOS EXTRAORDINARIOS

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

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

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

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

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

BANCO INMOBILIARIO, S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2018 y 2017
(Cifras expresadas en Quetzales)

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

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

F) INMUEBLES Y MUEBLES

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

G) CARGOS DIFERIDOS

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

H) INDEMNIZACIÓN DE EMPLEADOS

De acuerdo con el Código de Trabajo de la República de Guatemala, las compañías tienen la obligación de pagar indemnización a los empleados que despidan bajo ciertas circunstancias, sobre la base de un mes de sueldo, más la doceava parte de aguinaldo y bono catorce, por cada año de servicio. El Banco paga indemnización a los empleados cuyos contratos de trabajo han sido terminados, concluyendo por parte del patrono la relación laboral. El Banco registra contablemente el pago de esta prestación directamente contra resultados y al 31 de diciembre de 2018 y 2017 fueron de Q. 1,211,028 y Q.1,004,129 respectivamente.

El manual de Instrucciones contables emitido por la Superintendencia de Bancos vigente para el año 2018 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 reconocido contablemente. Al 31 de diciembre de 2018 se desconoce el monto al que asciende el pasivo laboral debido a que esa información no fue proporcionada con propósitos de la auditoría.

BANCO INMOBILIARIO, S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2018 y 2017
(Cifras expresadas en Quetzales)

I) RECONOCIMIENTO DE INGRESOS

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

J) RECONOCIMIENTO DE GASTOS

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

K) ENCAJE BANCARIO

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

L) TRANSACCIONES Y SALDOS EN MONEDA EXTRANJERA

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

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

M) TIPOS DE CRÉDITO

Se describen a continuación:

Crédito para el Trabajador

Es un crédito personal que se otorga a toda persona que labore en relación de dependencia, con ingresos comprobables y que su patrono esté calificado y

BANCO INMOBILIARIO, S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2018 y 2017
(Cifras expresadas en Quetzales)

afiliado a Banco Inmobiliario, los requisitos para gestionarlo serán mínimos y el destino final del mismo podrá ser para consolidación de deudas, remodelaciones de vivienda, gastos familiares, entre otros.

Crédito Personal de Consumo

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

Crédito para Vivienda

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

Créditos a través del sistema FHA

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

Créditos Empresariales

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

Crédito Prendario

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

Descuento de Facturas Cambiarias

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

BANCO INMOBILIARIO, S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2018 y 2017
(Cifras expresadas en Quetzales)

Crédito Back To Back

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

Descuento de Documentos -Leasing-

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

N) CATEGORÍAS EN LAS QUE SE CLASIFICAN LOS CRÉDITOS

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

Créditos Empresariales Mayores

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

Créditos Empresariales Menores

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

Microcréditos

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

Créditos hipotecarios Para vivienda

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

BANCO INMOBILIARIO, S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2018 y 2017
(Cifras expresadas en Quetzales)

Créditos de consumo

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

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

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

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

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

P) TIPOS DE CUENTAS DE DEPÓSITO

Se describen a continuación:

Depósitos de Ahorro

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

- Fortunahorro: Cuenta destinada al ahorro, generando intereses, oportunidad de participar en sorteos mensuales, promociones de acuerdo a la temporada y sorteos extraordinarios.
- Fortunahorrito: Cuenta de depósitos para crear el hábito de ahorro en niños menores de 14 años, genera intereses mensualmente y se capitaliza semestralmente, sorteos mensuales, permite efectuar depósitos y retiros.

BANCO INMOBILIARIO, S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2018 y 2017
(Cifras expresadas en Quetzales)

- Ahorro Corriente: Cuenta destinada a ahorrar, devengando intereses sobre saldos, permite efectuar depósitos y retiros, con opción de adquirir un crédito.

Depósitos Monetarios

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

Depósitos a Plazo

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

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

Depósitos a la orden

Depósitos puestos a disposición de determinadas personas.

Depósitos con restricciones

Depósitos que por disposición de autoridad competente quedan restringidos.

Q) GASTOS DE EJERCICIOS ANTERIORES

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

R) EVENTOS SUBSECUENTES

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

BANCO INMOBILIARIO, S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2018 y 2017
(Cifras expresadas en Quetzales)

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 2018 y 2017, el tipo de cambio de referencia del Banco de Guatemala y del mercado bancario para la compra y venta de divisas fue Q.7.74 y Q. 7.34 por USD 1.00 respectivamente.

4. DISPONIBILIDADES

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Depósitos en el Banco de Guatemala	163,900,749 (a)	194,696,189 (a)
Efectivo	42,956,772	42,387,488
Depósitos en bancos del exterior	4,639,136	1,274,674
Cheques a compensar	10,283,465 (b)	10,137,013 (b)
Bancos del país	13,617,947 (c), (d)	2,678,956 (d)
Giros sobre el exterior	-	-
	<u>235,398,069</u>	<u>251,174,320</u>

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

(b) Esta cuenta registra el movimiento y el importe de los cheques a cargo de otros bancos locales, que serán cobrados mediante compensación bancaria.

(c) Este valor incluye transferencias de fondos por un total de US\$1,000,000 realizadas vía liquidación bruta en tiempo real (LBTR) a la Compañía de Procesamiento de Medios de Pago de Guatemala, S. A. (VisaNet

BANCO INMOBILIARIO, S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2018 y 2017
(Cifras expresadas en Quetzales)

Guatemala) en concepto de “Transferencia Liquidación Incoming VISA TD y TC \$”, como se detalla a continuación:

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

Estas transacciones se realizaron con el propósito de respaldar los consumos en dólares de los tarjetahabientes, como parte del “Convenio de Liquidación de Transacciones Foráneas” firmado entre VisaNet Guatemala y Banco Inmobiliario, S.A. el 27 de noviembre de 2018, a un plazo de 2 meses, respecto del cual al terminar el plazo o dar por finalizado el acuerdo, VisaNet Guatemala realizará el reintegro a Banco Inmobiliario del monto que haya no haya sido utilizado. Al 31 de diciembre de 2018, Banco Inmobiliario ha consumido de los tarjetahabientes asciende a USD595,470, por lo que el saldo de las transferencias a favor del banco a esa fecha es de USD404,430. Ver Nota 28 a) de Eventos Subsecuentes.

- (d) Este valor incluye el certificado de depósito a plazo No.03-03-9040000070-4 emitido por Banco G&T Continental, S. A. por USD250,000 como respaldo de la carta de crédito No.SES-2016/00015 otorgada para garantizar los consumos en dólares de los tarjetahabientes de Banco Inmobiliario con VISA International Service Association, el cual vence el 30 de diciembre de 2019.

5. INVERSIONES TEMPORALES

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

	Interés Anual	2018	Interés Anual	2017
Títulos-Valores de Emisores Nacionales:				
Certificados de Depósito a plazo				
• 5 Láminas de Q1,000,000 cada una, con vencimientos en el 2018	0.00%	-	8.40%	5,000,000 (a)
• 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	0.00%	-	8.40%	200,000 (a)
• Reporto colocado en Banco de Guatemala, con vencimiento en 2016	2.74%	334,433 (b)	2.74%	334,433 (b)
Van...		1,959,608		7,159,608

BANCO INMOBILIARIO, S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2018 y 2017
(Cifras expresadas en Quetzales)

	Interés Anual	2018	Interés Anual	2017
Vienen...		1,959,608		7,159,608
Certibonos representativos de bonos del Tesoro				
• 15 láminas de Q 10,000,000 cada una con vencimiento en 2025	7.1250%	150,000,000	7.1250%	150,000,000
• 10 láminas de Q 10,000,000 cada una con vencimiento en 2030	7.5000%	100,000,000	7.5000%	100,000,000
• 5 láminas de Q 10,000,000 cada una con vencimiento en 2027	7.3750%	50,000,000	7.3750%	50,000,000
• 32 láminas de Q.1,000,000 cada una, con vencimiento en 2026	9.0000%	32,000,000	9.0000%	32,000,000
• 45 láminas de Q.1,000,000 cada una, con vencimiento en 2018	8.0000%	-	8.0000%	45,000,000
• 15 láminas de Q1,000,000 cada, con vencimiento en 2023	8.8000%	15,000,000	8.8000%	15,000,000
• 2 Láminas de Q.10,000,000 cada una con vencimiento en 2029	7.5000%	20,000,000	7.5000%	20,000,000
• 10 láminas de Q.1,000,000 cada una, con vencimiento en 2019	8.6500%	10,000,000	8.6500%	10,000,000
• 1 lámina de Q.10,000,000 con vencimiento en 2024	7.1250%	10,000,000	7.1250%	10,000,000
• 1 lámina de Q.10,000,000 con vencimiento en 2026	7.3750%	10,000,000	7.3750%	10,000,000
• 1 lámina de Q.10,000,000, con vencimiento en 2,029	7.2500%	10,000,000 (c)	0.0000%	-
• 2 láminas de Q.10,000,000 con vencimiento en 2033	7.3750%	20,000,000 (c)	0.0000%	-
• 9 láminas de Q.1,000,000 cada una, con vencimiento en 2,019	9.0000%	9,000,000	9.0000%	9,000,000
• 5 láminas de Q1,000,000 cada, con vencimiento en 2021	8.5000%	5,000,000	8.5000%	5,000,000
• 5 láminas de Q.1,000,000 cada una, con vencimiento en 2025	9.0000%	5,000,000	9.0000%	5,000,000
• 10 láminas de Q.100,000 cada una, con vencimiento el 2019	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
(-) Reporto captado con Vivibanco a 7 días tasa 2.85%		(10,000,000) (c)		-
(-) Reporto captado con Bantrab a tasa 7.00% 7 días		(21,000,000) (c)		-
Prima de títulos		2,103,170 (d)		-
Cédulas Hipotecarias FHA				
• Cédulas Hipotecarias		42,104,590		34,329,254
• Inversión con Vivibanco con garantía en Cédulas Hipotecarias con vencimiento en 2019	7.0%	10,203,123	7.0%	15,000,000
		473,313,791		519,432,162
(-) Estimación por valuación		(1,305,440) (e)		(1,462,098) (e)
		<u>472,008,351</u>		<u>517,970,064</u>

(a) El capital y los intereses de estos títulos fueron pagados por el Banco de Guatemala durante enero 2018.

BANCO INMOBILIARIO, S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2018 y 2017
(Cifras expresadas en Quetzales)

- (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 28 b) de Eventos Subsecuentes.
- (c) Corresponden a títulos entregados en garantía de reportos captados a 7 días plazo, transacciones realizadas el día 27 de diciembre de 2018, con vencimiento el 03 de enero de 2019.
- (d) Corresponde al valor de la prima pagada en la adquisición de títulos valores representativos de bonos del estado, siguientes:

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

- (e) La estimación por valuación se integra como se describe a continuación:

	2018	2017
Reserva para Certificados de Depósito a Plazo	983,843	983,843
Reserva para Cédulas Hipotecarias	321,597	478,255
Total	1,305,440	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 2018 y 2017 es de Q. 7,248,735 y Q. 6,188,739 respectivamente.

BANCO INMOBILIARIO, S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2018 y 2017
(Cifras expresadas en Quetzales)

6. CARTERA DE CRÉDITOS

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Fiduciarios	170,999,029	161,865,503
Hipotecarios - Prendarios - Fiduciarios	346,012,476	194,330,500
Créditos en cuenta de depósito monetario	108,882,643	71,284,691
Tarjeta de Crédito	23,844,817	20,658,086
Prendarios - fiduciarios	29,277,622	26,933,795
Documentos descontados	10,664,842	7,127,776
Con bonos de prenda	848,913	1,148,912
Deudores por venta de activos extraordinarios	2,148,255	2,691,163
Con garantía de obligaciones propias	4,614,780	2,302,285
Hipotecarios - Prendarios	365,996	-
Hipotecarios - Fiduciarios	769,174	-
Otros	2,593,594	317,728
Menos: Reserva para valuación de activos de dudosa recuperación	<u>(8,756,756)</u>	<u>(7,345,688)</u>
	<u>692,265,385</u>	<u>481,314,751</u>

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Vigentes	692,767,491	481,314,750
Vencidos	<u>8,254,650</u>	<u>7,345,688</u>
	701,022,141	488,660,438
Menos: Reserva para valuación de activos	<u>(8,756,756)</u>	<u>(7,345,688)</u>
	<u>692,265,385</u>	<u>481,314,750</u>
Porcentaje de cartera vigente	99%	98%
Porcentaje de cartera vencida	<u>1%</u>	<u>2%</u>
	<u>100%</u>	<u>100%</u>

BANCO INMOBILIARIO, S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2018 y 2017
(Cifras expresadas en Quetzales)

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

	2018	2017
Hasta un año	694,063,493	485,021,914
De uno a tres años	6,502,348	3,638,525
De tres a cinco años	456,300	-
	<u>701,022,141</u>	<u>488,660,439</u>
Menos: Reserva para valuación de activos	(8,756,756)	(7,345,688)
	<u><u>692,265,385</u></u>	<u><u>481,314,751</u></u>

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

	2018	2017
Empresariales mayores	348,662,463	271,372,915
Empresariales menores	201,392,418	120,417,775
Microcréditos	5,682,026	2,657,755
Hipotecarios para vivienda	17,446,053	28,180,679
De consumo	119,584,531	58,685,624
	<u>692,767,491</u>	<u>481,314,748</u>

Los préstamos otorgados en quetzales fueron concedidos en un rango de tasas de interés entre el 1% y el 59.40% para 2018 (1% y el 38% para 2017), y en dólares entre el 6.00% y el 59.40% para 2018 (6.0% y 10.25% para 2017). 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.

BANCO INMOBILIARIO, S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2018 y 2017
(Cifras expresadas en Quetzales)

El movimiento de la reserva por valuación es el siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Saldo inicial	7,345,688	7,941,198
Más estimación por valuación	1,435,245	4,485,801
Menos créditos dados de baja por incobrabilidad	-	(5,081,311)
Otros	<u>(24,177)</u>	<u>-</u>
	<u>8,756,756</u>	<u>7,345,688</u>

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 2018 y 2017 el Banco registró en resultados cuentas incobrables por valor de Q. 1,435,245 y Q. 4,485,801

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 2018 y 2017 asciende a Q. 0 y Q. 1,172,529 respectivamente.

BANCO INMOBILIARIO, S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2018 y 2017
(Cifras expresadas en Quetzales)

7. CUENTAS POR COBRAR

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

	2018	2017
Deudores varios otros	6,527,805	5,924,254
Diferencia en títulos-valores por operación	1,000,000 (a)	-
Cuentas por liquidar Otros	1,704,876	1,300,936
Gastos judiciales	356,518	354,611
Derecho por servicios	221,436	221,436
Anticipos sobre sueldos	10,419	10,564
Faltantes de caja y valores	12,236	16,866
Cheques rechazados	158,817	9,961
Primas de seguros	864	864
	<u>9,992,971</u>	<u>7,839,492</u>
Menos: Estimación por valuación	(1,345,948)	(1,217,836)
	<u>8,647,023</u>	<u>6,621,656</u>

(a) Corresponden a la sobre garantía de títulos entregados el 27 de diciembre de 2018 por reportos captados a 7 días plazo con vencimiento el 03 de enero de 2019.

El movimiento de la reserva por valuación es el siguiente:

	2018	2017
Saldo inicial	1,217,837	1,079,375
Más estimación por valuación	145,504	138,462
Otros	(17,393)	-
	<u>1,345,948</u>	<u>1,217,837</u>

8. PROPIEDAD, MOBILIARIO Y EQUIPO

El movimiento por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017, es el siguiente:

BANCO INMOBILIARIO, S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2018 y 2017
(Cifras expresadas en Quetzales)

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

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

	%	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 (b)	-	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>

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

BANCO INMOBILIARIO, S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2018 y 2017
(Cifras expresadas en Quetzales)

9. ACTIVOS EXTRAORDINARIOS

Al 31 de diciembre se integran así:

	2018	2017
Inmuebles	28,690,250	28,781,591
Muebles	1,480,461	1,480,461
	<u>30,170,711</u>	<u>30,262,052</u>
(-) Estimación por valuación	(4,976,205)	(4,391,658)
	<u>25,194,506</u>	<u>25,870,394</u>

Al 31 de diciembre de 2018 existen 14 inmuebles propiedad del banco (16 en 2017) por Q. 10,221,684 (Q 8,264,944 en 2017) 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 4 que poseen reserva del 100% (8 casos presentados en 2017), la cual al 31 de diciembre de 2018 asciende a Q.2,255,562 (Q. 1,695,911 en 2017).

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

10. GASTOS ANTICIPADOS

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

BANCO INMOBILIARIO, S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2018 y 2017
(Cifras expresadas en Quetzales)

	2018	2017
Pagos a cuenta del Impuesto Sobre la Renta	8,578,644 (a)	8,333,979
Sistemas Informaticos	563,686	632,145
Proveeduría	756,229	546,739
Prima de seguros y fianzas	74,310	60,059
Otros	34,850	43,435
Mercadeo	19,050	19,050
	10,026,769	9,635,407

- (a) Esta cuenta incluye el valor del ISO pagado por el banco durante los años 2016 a 2017 pendientes de ser compensados por Q.1,969,831. Además, incluye los pagos de ISR e ISO realizados años anteriores a los descritos por Q.6,608,813, sobre los cuales no hay una integración disponible por lo que no pudimos validar su recuperabilidad.

11. INVERSIONES PERMANENTES

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

	2018	2017	% de participación
Almacenadora de Producción, S. A.			
27,500 acciones de Q100 cada una	2,750,000	2,750,000	92%
Imágenes Computarizadas de Guatemala (I.C.G.)			
102 acciones, registro número 1 en US Dólares 250 cada uno	194,055	194,055	1%
Asociación Bancaria de Guatemala			
36 acciones de Q5,000 cada una	180,000	180,000	2%
Central Almacenadora, S. A.			
213 acciones de Q500 cada una más, Q6,500 de prima		113,000	
5,325 acciones de Q100 cada una	532,500 (a)		3%
Banco Latinoamericano de Comercio Exterior, S.A.			
2,070 acciones comunes clase "B" sin valor nominal	123,501 (b)	56,916	0.01%
Club Industrial			
Una acción de Q1,000	1,000	1,000	0%
	3,781,056	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

BANCO INMOBILIARIO, S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2018 y 2017
(Cifras expresadas en Quetzales)

capital (21.3%) se eleva a la suma de Q.532,500. El 8 de diciembre de 2014 en acta 1670–CONSEJO esta situación se dio a conocer al Consejo de Administración del Banco por el funcionario delegado que asistió en representación del Banco y se reiteró en el punto séptimo del acta 1676-CONSEJO de fecha 15 de abril de 2015. Indica la administración que las acciones fueron pagadas con dividendos pendientes de distribuir por Central Almacenadora, S. A. Inicialmente reconocidas al precio de adquisición, su valor en libros fue ajustado a solicitud de la Superintendencia de Bancos mediante oficio No.17492018 el 28 de febrero de 2018, contra productos de ejercicios anteriores.

- (b) Reconocidas por un monto de US\$ 16,740, el diferencial cambiario fue reexpresado el 28 de febrero de 2018; dicha reexpresión se reconoció dentro de los resultados del ejercicio.

12. CARGOS DIFERIDOS

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Acondicionamiento y Remodelación	1,424,153	951,895 (a)
Concesiones	954,907	954,907
Sub-total	<u>2,379,060</u>	<u>1,906,802</u>
Menos: Amortización Acumulada	<u>(527,913)</u>	<u>(387,558) (a)</u>
	<u>1,851,147</u>	<u>1,519,244</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 2018 y 2017
(Cifras expresadas en Quetzales)

	2018	2017
Depósitos en moneda nacional		
Depósitos monetarios	279,338,749	217,801,217
Depósitos de ahorro	272,378,963	252,797,808
Depósitos a plazo	501,658,844 (a)	456,551,989 (a)
Depósitos a la orden	210,781	204,433
Depósitos con restricciones	1,853,206	1,762,067
Depósitos en moneda extranjera		
Depósitos monetarios	31,420,830	32,557,305
Depósitos de ahorro	12,656,423	13,195,992
Depósitos a plazo	97,111,866 (a)	77,650,079 (a)
Depósitos a la orden	3,474	3,298
Depósitos con restricciones	34,280	29,191
	<u>141,226,873</u>	<u>123,435,865</u>
Total Depósitos	<u><u>1,196,667,416</u></u>	<u><u>1,052,553,379</u></u>

(a) Los depósitos a plazo devengan una tasa de interés que oscila entre el 0.90% y el 8.00% para 2018 (1.00% y 8.00% para el año 2017) y han sido colocados en plazos que oscilan de 27 a 365 días, con la opción de ser renovados automáticamente por períodos iguales.

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

	2018	2017
Total Inversiones temporales	472,008,351	517,970,064
Total Depósitos	1,196,667,416	1,052,553,379
Cobertura	39%	49%

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

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

BANCO INMOBILIARIO, S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2018 y 2017
(Cifras expresadas en Quetzales)

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

14. OTRAS CUENTAS ACREEDORAS

Al 31 de diciembre se integra así:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Utilidades Diferidas		
Intereses devengados no percibidos por préstamos	948,899	1,431,563
Comisiones devengadas no percibidas	22,744	22,744
Productos Capitalizados		
Activos Extraordinarios	2,419,523	3,050,549
Cartera de Créditos	465,500	525,341
Por ventas a plazo de bienes inmuebles y muebles	112,662	123,180
	<u>3,969,328</u>	<u>5,153,377</u>

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 2018 y 2017 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 2018 y 2017 la reserva asciende a Q. 7,623,847 y Q. 7,238,106, respectivamente.

BANCO INMOBILIARIO, S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2018 y 2017
(Cifras expresadas en Quetzales)

17. PRODUCTOS POR COLOCACIÓN

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

	2018	2017
<u>Intereses</u>		
Cartera de créditos	56,345,662	43,208,901
Inversiones	40,368,634	40,756,101
Disponibilidades	87,024	60,316
	<u>96,801,320</u>	<u>84,025,318</u>
<u>Comisiones</u>		
Tarjetas de crédito	3,094,187	2,950,858
Préstamos	493,743	1,873,512
Otros	4,007	8,472
	<u>3,591,937</u>	<u>4,832,842</u>
Total	<u>100,393,257</u>	<u>88,858,160</u>

18. COSTOS POR CAPTACIÓN

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

	2018	2017
Intereses sobre obligaciones depositarias	38,846,999	32,713,609
Fondo para la Protección del Ahorro - FOPA-	2,660,753	2,392,875
Beneficios Adicionales	762,776	775,696
Negociación de títulos valores	77,103	-
Comisiones	-	54,835
	<u>42,347,631</u>	<u>35,937,015</u>

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

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

BANCO INMOBILIARIO, S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2018 y 2017
(Cifras expresadas en Quetzales)

19. PRODUCTOS POR SERVICIOS

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Comisiones por servicios diversos	6,265,610	2,716,713
Manejo de cuenta	713,207	624,152
Arrendamientos	43,500	104,400
	<u>7,022,317</u>	<u>3,445,265</u>

20. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Funcionarios y empleados	36,249,064	28,791,427
Gastos Varios	9,162,740	9,070,460
Seguridad y vigilancia	5,872,807	5,568,869
Arrendamientos	4,005,376	3,882,555
Depreciaciones y amortizaciones	3,227,952	2,704,641
Reparaciones y Mantenimientos	1,328,804	1,053,398
Honorarios profesionales	1,286,680	1,217,623
Mercadeo y publicidad	1,251,092	754,300
Impuestos, Arbitrios, Contribuciones	1,179,371	1,171,370
Papelería, Útiles y Suministros	679,031	648,456
Primas de seguros y fianzas	619,500	719,710
Consejo de Administración	196,024	159,214
	<u>65,058,441</u>	<u>55,742,023</u>

21. GASTOS Y PRODUCTOS DE EJERCICIOS ANTERIORES

Al 31 de diciembre se integran así:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Productos de ejercicios anteriores	879,730	6,765,153 (b)
Gastos de ejercicios anteriores	(4,626,394) (a)	(1,388,805)
Valor neto	<u>(3,746,664)</u>	<u>5,376,348</u>

BANCO INMOBILIARIO, S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2018 y 2017
(Cifras expresadas en Quetzales)

- (a) Este monto incluye Q 4,407,220 que corresponden a un reparo por parte de la Superintendencia de Bancos, originado con la venta de los activos extraordinarios relacionados con los créditos Usicafé de Centroamérica y Agricafé. Constituye el extorno de la aplicación de las reservas para eventualidades, registrado en mayo 2011.
- (b) Este monto incluye Q 6,044,580 originados por la venta de activos extraordinarios.

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:

	2018	2017
Resultados según libros	(8,562,592)	3,857,408
Menos: Rentas exentas y no afectas	(31,387,551)	(29,891,776)
	(39,950,143)	(26,034,368)
Mas: Gastos no deducibles	16,721,142	11,045,075
Utilidad gravable	(23,229,001)	(14,989,293)
Tasa del impuesto	25%	25%
Impuesto Sobre la Renta del año	-	-

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, COMPROMISOS Y OTRAS RESPONSABILIDADES

El resumen de esta cuenta es el siguiente:

BANCO INMOBILIARIO, S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2018 y 2017
(Cifras expresadas en Quetzales)

	2018	2017
<u>Créditos formalizados pendientes de utilizar</u>		
Líneas de crédito	46,459,103	29,950,228
Tarjetas de crédito	32,602,777	26,634,983
Préstamos de entrega gradual	12,193,723	6,904,558
	91,255,603	63,489,769

24. CUENTAS DE ORDEN Y REGISTRO

Al 31 de diciembre se integran así:

	2018	2017
<u>Garantías cartera de créditos</u>		
Títulos valores	141,350,613 (a)	140,398,854 (a)
Otras garantías recibidas	140,000	140,000
	141,490,613	140,538,854
<u>Activos crediticios</u>		
Cartera de créditos	701,028,084 (b)	457,330,859 (b)
Otros activos crediticios	5,960,860	6,159,642
	706,988,944	463,490,501
<u>Administraciones ajenas</u>		
Documentos y valores	1,235,436	292,616
Fideicomisos	19,525	19,525
	1,254,961	312,141
<u>Contratos de reporto</u>	30,000,000	-
	30,000,000	-
<u>Otras cuentas de orden</u>		
Deudores por cuentas y valores declarados incobrables	62,072,153	62,657,555
Créditos aprobados no formalizados	7,804,696	93,923,180
Intereses por lucro cesante en cuentas activas	2,890,221	2,274,658
	72,767,070	158,855,393
<u>Otras cuentas de registro</u>		
Formas en blanco	42,010	31,064
Documentos y valores en custodia	35,567	37,703
Activos totalmente depreciados	1,095	1,095
	78,672	69,862
	952,580,260	763,266,751

(a) En esta cuenta el Banco registra los títulos valores que constituyen garantía de créditos otorgados.

BANCO INMOBILIARIO, S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2018 y 2017
(Cifras expresadas en Quetzales)

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

25. COMPROMISOS POR ARRENDAMIENTOS

Se celebraron contratos de arrendamiento operativo para el uso de algunas agencias, mobiliario y equipo y otros activos, conforme las condiciones estipuladas en los contratos respectivos. El monto del gasto para 2018 por este concepto asciende a Q 4,005,377 (Q 3,882,555 para 2017).

26. POSICIÓN NETA EN MONEDA EXTRANJERA

Se presenta a continuación la posición neta de moneda extranjera

	<u>2018, en US\$</u>	<u>2017, en US\$</u>
<u>Activos</u>		
Disponibilidades	5,761,519	3,296,602
Inversiones	-	-
Cartera de créditos	13,487,975	13,628,472
Productos financieros por cobrar	405	3,819
Cuentas por cobrar	5,309	1,114
Inversiones permanentes	15,962	7,749
	<u>19,271,170</u>	<u>16,937,756</u>
	<u>2018, en US\$</u>	<u>2017, en US\$</u>
<u>Pasivos</u>		
Obligaciones depositarias	18,253,559	16,805,954
Gastos financieros por pagar	153,211	148,009
Cuentas por pagar	785,388	18,167
Otras obligaciones	-	-
Créditos diferidos	10,662	12,513
Otras cuentas acreedoras	405	3,819
	<u>19,203,225</u>	<u>16,988,462</u>
Posición neta	<u>67,945</u>	<u>(50,706)</u>

BANCO INMOBILIARIO, S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2018 y 2017
(Cifras expresadas en Quetzales)

27. CONTINGENCIAS

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

- a) Con base en literal g) del artículo 4 Dto. 73-2008 Ley del Impuesto de Solidaridad, a través de un memorial fechado 26 de marzo de 2018, presentado el 02 de abril de 2018 ante la Superintendencia de Administración Tributaria -SAT-, Banco Inmobiliario procedió a realizar la solicitud de exoneración del pago del ISO correspondiente al año 2018, a la fecha del informe está pendiente recibir notificación de la resolución de la SAT a la solicitud planteada. Sin embargo, ningún pago trimestral del ISO del referido año se efectuó, por lo que el ente fiscalizador podría requerir el pago del impuesto respectivo.

28. EVENTOS SUBSECUENTES

- a) Con fecha 11 de febrero de 2019 se realizó la liquidación de las transacciones incoming Visa correspondientes a los consumos de las tarjetas de crédito y débito Visa en dólares, a razón del convenio de liquidación de transacciones foráneas, por lo que la Compañía de Procesamiento de Medios de Pago de Guatemala (VisaNet Guatemala) procedió al reintegro a favor de Banco Inmobiliario de la cantidad de US\$52,333.
- b) Como parte del acuerdo de transacción extrajudicial, realizado por motivo del incidente de liquidación de costas procesales del juicio oral No. 01046-2014-0040, con fecha 31 de enero de 2019 el Banco de Guatemala procedió a ejecutar el pago a la parte demandante y libero los fondos embargados, consecuentemente realizó la devolución a Banco Inmobiliario del excedente por la cantidad de Q.859,608. A la fecha se encuentra pendiente recibir la notificación judicial para proceder a la aplicación de la reserva específica creada por el monto de Q.983,843, y el reconocimiento del gasto por Q.111,442 a efecto del registro de la baja de las inversiones respectivas. Véase nota 5 literal b).