



Contadores públicos y
consultores gerenciales

BANCO INMOBILIARIO, S. A.

ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

JUNTO CON

NUESTRO INFORME
COMO AUDITORES INDEPENDIENTES

Arévalo Pérez, Iralda
y Asociados, S. C.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Asamblea General de Accionistas de
BANCO INMOBILIARIO, S. A.

Informe sobre la auditoría de los Estados Financieros

Opinión

Hemos auditado el balance general adjunto de Banco Inmobiliario, S. A. (una sociedad anónima constituida en la República de Guatemala), al 31 de diciembre de 2020, y los correspondientes estados de resultados, de movimientos del capital contable y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables importantes y otras notas aclaratorias. Estos estados financieros han sido preparados por la Administración del Banco de conformidad con el Manual de Instrucciones Contables para Entidades Sujetas a la Vigilancia e Inspección de la Superintendencia de Bancos de Guatemala emitido por la Junta Monetaria.

En nuestra opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de Banco Inmobiliario, S. A. al 31 de diciembre de 2020, así como el resultado de sus operaciones, los movimientos del capital contable y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con lo que establece el Manual de Instrucciones Contables para Entidades Sujetas a la Vigilancia e Inspección de la Superintendencia de Bancos de Guatemala emitido por la Junta Monetaria.

Fundamento de la opinión

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

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

Base contable

Los estados financieros de Banco Inmobiliario, S. A., se preparan con base en el Manual de Instrucciones Contables antes referido, el cual difiere en algunos aspectos con las Normas Internacionales de Información Financiera –NIIF que se explican en la Nota 3 (c) a los estados financieros.

Párrafo de énfasis que no constituye una salvedad

Como se muestra en la Nota 24 numeral 2 literal (b) a los estados financieros, Banco Inmobiliario, S. A. tiene pagos en exceso de Impuesto Extemporáneo de Empresas Mercantiles y Agropecuarias –IEMA e Impuesto Sobre la Renta –ISR de los años 2002 al 2013 por un monto de Q 6,939,867. La devolución de este monto fue solicitada a la Superintendencia de Administración Tributaria –SAT y a la fecha de este informe, Banco Inmobiliario, S. A. se encuentra a la espera de una resolución de parte de la Superintendencia de Administración Tributaria –SAT.

Asuntos claves de auditoría

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

Con fecha 11 de junio de 2020 Banco Inmobiliario, S. A. celebró el Contrato de Transferencia, Colocación, Gestión y Devolución de Recursos Públicos con El Crédito Hipotecario Nacional de Guatemala, para la colocación de créditos con recursos del Fondo de Crédito para Capital de Trabajo constituido de conformidad con el artículo 4 del Decreto 13-2020 del Congreso de la República de Guatemala denominado “Ley de Rescate Económico a las Familias por los Efectos Causados por el COVID-19”

El contrato se realizó hasta por una cantidad máxima de Q 300,000,000 a una tasa de interés del 0.5%, que será efectiva sobre los montos que hayan sido efectivamente desembolsados por el Crédito Hipotecario Nacional de Guatemala. Dicho contrato vence el 1 de diciembre de 2038, y su plazo podrá ser prorrogable siempre y cuando lo permita la “Ley de Rescate Económico a las Familias por los Efectos Causados por el Covid-19”.

Al 31 de diciembre de 2020, de la cantidad máxima de Q 300,000,000, Banco Inmobiliario, S. A. colocó Q 286,185,700 y los distribuyó en 2140 créditos.

Con base en la Resolución No. JM-52-2020 de la Junta Monetaria, Banco Inmobiliario, S. A. realizó el registro contable derivado de la administración de estos fondos y de las operaciones relacionadas. **Ver Nota No. 24 numeral (1).**

Otros asuntos

Los estados financieros de Banco Inmobiliario, S. A. al 31 de diciembre de 2019, que se incluyen para propósitos comparativos fueron examinados por otros auditores, quienes emitieron su informe con fecha 14 de febrero de 2020, expresando una opinión sin salvedades.

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

La Administración de Banco Inmobiliario, S. A., es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de conformidad con el Manual de Instrucciones Contables para Entidades Sujetas a la Vigilancia e Inspección de la Superintendencia de Bancos emitido por la Junta Monetaria, como se explica en la Nota 3 a los estados financieros, así como el control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estos estados financieros, y que los mismos estén libres de errores materiales, debido a fraude o error.

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

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

Empresa en funcionamiento

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

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

Responsabilidad del Auditor en relación con la Auditoría de los Estados Financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto, están libres de errores materiales, ya sea debido a fraude o error, y para emitir un informe de auditoría que incluye nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es una garantía de que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría y las resoluciones emitidas por el Colegio de Contadores Públicos y Auditores de Guatemala para el sector financiero regulado, siempre detectará un error importante cuando existe.

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

ARÉVALO PÉREZ, IRALDA Y ASOCIADOS, S. C.

Firma Miembro de

PKF INTERNATIONAL LIMITED**Lic. Hugo Arévalo Pérez**

Contador Público y Auditor

Colegiado No. CPA-5

Guatemala, C. A.

19 de febrero de 2021.

ANEXO A

AL INFORME DE AUDITORÍA EMITIDO POR EL AUDITOR INDEPENDIENTE

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

- a) Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debidos a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtuvimos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- b) Obtuvimos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de Banco Inmobiliario, S. A.
- c) Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la dirección.
- d) Evaluamos sobre lo adecuado de la utilización, por la dirección de Banco Inmobiliario, S. A., del principio contable de entidad en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos que no existe incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad de Banco Inmobiliario, S. A. para continuar como entidad en funcionamiento.
- e) Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

- f) Nos comunicamos con los responsables del Gobierno Corporativo de Banco Inmobiliario, S. A. en relación con otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos de la auditoría (si los hubiere), así como cualquier deficiencia significativa de control interno que hubiésemos identificado en el transcurso de la auditoría.

- g) También proporcionamos a los responsables del Gobierno Corporativo de Banco Inmobiliario, S. A., una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que puedan afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

BANCO INMOBILIARIO, S. A.

ESTADOS DE RESULTADOS

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
PRODUCTOS FINANCIEROS		
Intereses	Q 134,875,727	Q 115,822,583
Comisiones	3,245,622	3,896,948
	<u>138,121,349</u>	<u>119,719,531</u>
GASTOS FINANCIEROS		
Intereses	(46,992,554)	(40,697,858)
Cuota de Formación Fondo para la Protección del Ahorro -FOPA	(3,578,080)	(3,082,427)
Negociación de títulos-valores	(1,852,214)	(1,616,673)
Otros gastos financieros	(186,120)	(1,592,722)
	<u>(52,608,968)</u>	<u>(46,989,680)</u>
Margen de inversiones (Nota 17)	85,512,381	72,729,851
PRODUCTOS (GASTOS) POR SERVICIOS -Neto (Nota 18)	6,590,185	633,181
OTROS (GASTOS) PRODUCTOS DE OPERACIÓN -Neto (Nota 19)	(312,357)	(2,776,082)
Margen operacional bruto	<u>91,790,209</u>	<u>70,586,950</u>
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN (Nota 20)	(71,238,673)	(68,413,354)
Margen operacional Neto	20,551,536	2,173,596
PRODUCTOS (GASTOS) EXTRAORDINARIOS -Neto (Nota 21)	434,967	8,790,849
PRODUCTOS (GASTOS) DE EJERCICIOS ANTERIORES -Neto	156,126	432,803
Utilidad antes de Impuesto Sobre la Renta	<u>21,142,629</u>	<u>11,397,248</u>
IMPUESTO SOBRE LA RENTA (Nota 22)	-	-
Utilidad neta del año	<u>Q 21,142,629</u>	<u>Q 11,397,248</u>

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

BANCO INMOBILIARIO, S. A.

ESTADOS DE MOVIMIENTOS DEL CAPITAL CONTABLE Por los años terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019

	2020	2019
CAPITAL PAGADO [Nota 16 (a)]		
Saldo al inicio y final del año	Q 289,606,400	Q 289,606,400
RESERVA LEGAL [Nota 16 (b)]		
Saldo al inicio del año	7,623,847	7,623,847
Más -		
Traslado del año	569,862	-
Saldo al final del año	8,193,709	7,623,847
RESERVAS PARA EVENTUALIDADES		
Saldo al inicio del año	5,701,766	4,508,761
Más (menos)-		
Recuperación de créditos	-	979,549
Otras operaciones	-	19,041
Realización de productos por venta de activos extraordinarios	-	194,415
Saldo al final del año	5,701,766	5,701,766
REVALUACIÓN DE ACTIVOS		
Saldo al inicio del año	52,330,760	56,758,698
Más (menos)-		
Revaluación de inmuebles	a/ 14,174,112	-
Depreciación bienes revaluados	(2,107,980)	(1,860,272)
Venta de bienes revaluados	(764,794)	(2,567,666)
Saldo al final del año	63,632,098	52,330,760
VALUACIÓN DE ACTIVOS DE RECUPERACIÓN DUDOSA		
Saldo al inicio del año	(38,437,221)	(38,616,921)
Más-		
Ajuste a la reserva	-	179,700
Saldo al inicio y final del año	(38,437,221)	(38,437,221)
<i>Van...</i>	Q 328,696,752	Q 316,825,552

a/ Este monto incluye el registro de Q 12,946,187, correspondiente al avalúo realizado el 30 de noviembre de 2019 del edificio Galerías España, realizado por un valuador independiente.

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

BANCO INMOBILIARIO, S. A.

ESTADOS DE MOVIMIENTOS DEL CAPITAL CONTABLE Por los años terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<i>Vienen...</i>	<u>Q 328,696,752</u>	<u>Q 316,825,552</u>
PERDIDAS ACUMULADAS		
Saldo al inicio del año	(24,867,407)	(16,304,816)
Más (Menos)		
Traslado del resultado del año anterior	11,397,248	(8,562,591)
Traslado a estimación para cuentas incobrables a/	(3,000,000)	-
Traslado a reserva legal	(569,862)	-
	<u>(17,040,021)</u>	<u>(24,867,407)</u>
UTILIDAD NETA DEL AÑO		
Saldo al inicio del año	11,397,248	(8,562,591)
Más (Menos)		
Traslado a utilidades acumuladas	(11,397,248)	8,562,591
Utilidad neta del año	<u>21,142,629</u>	<u>11,397,248</u>
Saldo al final del año	<u>21,142,629</u>	<u>11,397,248</u>
Total de capital contable	<u>Q 332,799,360</u>	<u>Q 303,355,393</u>

a/ Este registro fue aprobado por la Asamblea de Accionistas según punto octavo del Acta No. 159 de fecha 27 de febrero de 2020.

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

BANCO INMOBILIARIO, S. A.ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVOPor los años terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
FLUJOS DE EFECTIVO POR		
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Cobro por intereses	Q 134,875,727	Q 115,822,583
Cobro por comisiones	3,245,622	3,896,948
Cobro por servicios	12,074,772	5,761,818
Pago por intereses	(46,992,554)	(40,697,858)
Pago por servicios	(5,485,765)	(5,165,105)
Pago por gastos de administración	(73,366,593)	(68,941,209)
Ganancia o pérdida por tenencia o explotación de activos extraordinarios (neto)	(397,922)	8,790,849
Ganancia o pérdida cambiaria -Neta	1,378,693	1,050,885
Inversiones		
Ingreso por desinversiones	2,397,739	-
Egreso por inversiones	-	-
Cartera de créditos		
Ingreso por amortizaciones	914,290,890	1,555,445,540
Egreso por desembolso	(1,019,663,305)	(1,768,809,957)
Otras inversiones		
Ingreso por desinversión	383,307,505	-
Egreso por colocación	(483,301,785)	-
Obligaciones depositarias		
Ingreso por captaciones	1,607,688,083	10,022,938,158
Egreso por retiro de depósitos	(1,278,967,328)	(9,937,264,879)
Impuesto Sobre la Renta pagado	-	-
Otros ingresos (egresos) -Neto	23,229,339	5,442,759
<i>Efectivo neto obtenido de (aplicado a) las actividades de operación Van...</i>	<u>Q 174,313,118</u>	<u>Q (101,729,468)</u>

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

BANCO INMOBILIARIO, S. A.ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVOPor los años terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<i>Efectivo neto obtenido de (aplicado a) las actividades de operación Vienen...</i>	<u>Q 174,313,118</u>	<u>Q (101,729,468)</u>
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Ingreso por desinversión	-	89,265,964
Dividendos recibidos	37,354	280,389
Egreso por compra de inmuebles y muebles	(14,399,519)	(5,008,441)
<i>Efectivo neto (aplicado a) obtenido de las actividades de inversión</i>	<u>(14,362,165)</u>	<u>84,537,912</u>
AUMENTO NETO (DISMINUCION NETA) de efectivo y equivalentes de efectivo	159,950,953	(17,191,556)
EFFECTIVO (DISPONIBILIDADES) Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO, al inicio del año	218,206,514	235,398,070
EFFECTIVO (DISPONIBILIDADES) Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO, al final del año (Nota 4)	<u>Q 378,157,467</u>	<u>Q 218,206,514</u>
EFFECTIVO (DISPONIBILIDADES) Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO, al final del año	Q 378,157,467	Q 218,206,514
Efecto de las revaluaciones pr variaciones en el tipo de cambio	<u>144,540</u>	<u>27,393</u>
EFFECTIVO (DISPONIBILIDADES) Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO REEXPRESADOS	<u>Q 378,302,007</u>	<u>Q 218,233,907</u>

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

BANCO INMOBILIARIO, S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2020 y las correspondientes al 31 de diciembre de 2019

1. Breve historia del Banco

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

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

A la fecha cuenta con una amplia red de agencias, que brinda cobertura en la capital con 17 agencias, así como 24 agencias distribuidas en los departamentos del país.

Su organización es a nivel nacional. Se rige por la Ley de Bancos y Grupos Financieros, Ley Orgánica del Banco de Guatemala, resoluciones emitidas por la Junta Monetaria y Superintendencia de Bancos.

2. Unidad monetaria

El Banco mantiene sus registros contables en quetzales (Q), moneda oficial de la República de Guatemala, cuya cotización con relación al dólar de los Estados Unidos de América al 31 de diciembre de 2020 y 2019 era de Q 7.79 y Q 7.70 por US\$ 1.00, respectivamente.

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

(a) Bases de presentación

Las políticas y prácticas contables utilizadas por el Banco, así como la presentación de sus estados financieros están de acuerdo con el Manual de Instrucciones Contables para Entidades Sujetas a la Vigilancia e Inspección de la

Superintendencia de Bancos de Guatemala emitido por la Junta Monetaria. Dichas instrucciones y disposiciones son de observancia obligatoria para todas las entidades financieras que operan en el país. Sin embargo, éstas contienen ciertas diferencias respecto a las Normas Internacionales de Información Financiera –NIIF, como se explica en la literal (c) de la Nota 3 a los estados financieros.

(b) *Principales políticas contables*

i. *Disponibilidades*

Los fondos manejados por el Banco ya sean propios o recibidos en administración son depositados en cuentas bancarias. Algunos de los fondos referidos tienen restricción para su uso de acuerdo con la Ley Orgánica del Banco de Guatemala la cual establece que los bancos están obligados a mantener en el Banco Central, en forma de depósitos de inmediata exigibilidad, una reserva proporcional a las obligaciones en depósitos que tuvieran a su cargo. (Ver Nota 4)

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

ii. *Inversiones*

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

▪ *Títulos valores para la venta*

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

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

▪ *Títulos valores para su vencimiento*

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

iii. Cartera de créditos

La cartera de créditos, está integrada por los créditos otorgados a personas individuales o jurídicas, destinados al financiamiento de vivienda, ampliación o remodelación de vivienda, liberación de gravamen, consolidación de deudas, financiamiento de inversión y la producción del sector empresarial del país, clasificados según el reglamento para la administración del riesgo de crédito aprobado según Resolución JM-93-2005 y sus modificaciones según Resolución JM-167-2008.

La cartera de créditos está clasificada en vigente y vencida.

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

- a. Al día siguiente del vencimiento del plazo del crédito conforme la fecha pactada, cuando no haya sido cancelado.
- b. A los 90 días calendario de atraso en el pago de por lo menos una de las cuotas de capital, intereses, comisiones u otros recargos, contados a partir de las fechas pactadas, sin importar la situación legal del crédito.
- c. En la fecha en que se haya realizado la erogación de los fondos, para los créditos que no tengan una fecha de vencimiento determinada.
- d. En la fecha en que la entidad, por cualquier otro motivo pactado contractualmente, dé por vencido el crédito.
- e. Durante el año 2020, se emitieron resoluciones de la Junta Monetaria y oficios de la Superintendencia de Bancos relacionados con la cartera. Ver Nota 3 (b) inciso *xxiv Nuevas Resoluciones*

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

Se registran las reservas por valuación de cartera de créditos de acuerdo con el Reglamento para la Administración del Riesgo de Crédito, Resolución JM-93-2005 del 23 de mayo de 2005 y sus modificaciones según Resolución JM-167-2008, se registra contra los resultados del año una reserva conforme la valuación de su cartera de activos crediticios.

Los resultados de la valuación y sus reservas o provisiones respectivas deberán quedar registrados a más tardar el último día del mes siguiente al que corresponda la valuación.

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.

Durante el año 2020, se emitieron resoluciones de la Junta Monetaria y oficios de la Superintendencia de Bancos relacionados con la estimación por valuación de la cartera. Nota 3 (b) inciso xxiv *Nuevas Resoluciones*.

v. *Productos financieros por cobrar*

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

En abril de 2020, el Banco emitió la política para la implementación de solicitudes de diferimiento de deudores, derivado del COVID-19, con la finalidad de brindar apoyo a las personas que han sido afectadas en la generación de sus ingresos, derivado de la situación de emergencia que atraviesa actualmente el país y mitigar el posible incremento de morosidad de la cartera y tomando en cuenta el Decreto 12-2020 del Congreso de la República de otorgar espera de las obligaciones crediticias de los deudores.

vi. *Cuentas por cobrar*

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

vii. *Bienes realizables (Activos extraordinarios)*

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

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

viii. Inversiones permanentes

Las inversiones en acciones de entidades asociadas con la intención de mantener su participación en el capital de la emisora, se reconocen utilizando el método del costo, independientemente del porcentaje de participación que el Banco tiene en estas entidades; si se produce una disminución por deterioro en el valor en libros, que se considera que es de carácter no temporal, se reconoce una provisión para fluctuación de valores por el monto de la disminución con cargo a resultados del ejercicio.

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.

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.

ix. Inmuebles y muebles

Los inmuebles y muebles se registran al costo de adquisición, los inmuebles se revalúan periódicamente de acuerdo con la política del Banco que es enfocada a registrar únicamente las revaluaciones que tengan incremento o decremento significativo. Las mejoras y reparaciones importantes que prolongan la vida útil de los bienes se capitalizan, mientras que las reparaciones menores y mantenimiento se cargan contra los resultados del año.

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

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

x. *Cargos diferidos*

El Banco registra en esta cuenta los impuestos pagados por anticipado, primas de seguro, entre otros, así como las mejoras a propiedades arrendadas que se amortizan en línea recta, aplicando un 20% anual de acuerdo a su vida útil estimada.

xi. *Obligaciones depositarias*

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

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

Las cuentas de depósitos monetarios y de ahorro, en moneda nacional, con saldos menores a un mil quetzales (Q 1,000.00) y las cuentas de depósitos monetarios y de ahorro en moneda extranjera, con saldos menores a ciento veinticinco dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 125.00), que durante un período de diez años permanezcan inactivas, excepto las que se encuentren condicionadas por el cuentahabiente o limitadas contractualmente o restringidas por autoridad competente, prescribirán, de pleno derecho, junto con los intereses que hubieren devengado, en favor del Fondo para la Protección del Ahorro dentro del mes siguiente al vencimiento del plazo indicado anteriormente.

xii. *Gastos financieros por pagar*

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

xiii. *Cuentas por pagar*

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

xiv. *Provisiones*

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

xv. *Provisión para indemnizaciones*

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

La política del Banco es pagar indemnizaciones de acuerdo a lo estipulado por la Ley. Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 la provisión asciende a Q 274,271 y Q 36,998, respectivamente.

xvi. *Créditos diferidos*

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

xvii. *Otras cuentas acreedoras*

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

xviii. *Capital Contable*

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

xix. *Productos por colocación*

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

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

xx. *Gastos por captación*

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

Los intereses sobre depósitos de ahorro se capitalizan durante el año de acuerdo a la modalidad del producto; sin embargo, el Banco tiene la política de provisionar mensualmente los intereses pendientes de pago, tomando como base los saldos promedios diarios de dichas cuentas. Los intereses sobre depósitos a plazo se provisionan al final de cada mes de acuerdo con los plazos y condiciones pactadas.

xxi. Transacciones en moneda extranjera

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

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

xxii. Activos y pasivos contingentes

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

xxiii. Impuesto Sobre la Renta

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

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

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

1. Con fecha 19 de marzo de 2020 la Junta Monetaria emitió la Resolución JM-32-2020 “Medidas temporales especiales para atender la coyuntura derivada de la pandemia denominada COVID-19”, modificada mediante resolución JM-63-2020 de fecha 12 de mayo de 2020, en las cuales se indicó las instituciones supervisadas por la Superintendencia de Bancos que otorgan financiamiento para que, en los casos que corresponda, puedan implementar las medidas temporales que tendrán vigencia hasta el 31 de diciembre de 2020, con el propósito de mitigar los efectos que la pandemia COVID-19 pudo provocar a los deudores para el cumplimiento de sus obligaciones crediticias.

2. Con fecha 31 de marzo de 2020 la Junta Monetaria emitió la Resolución JM-37-2020, **(Ver Nota 26)** “Medidas temporales relacionadas con el registro en resultados de intereses y otros productos devengados no percibidos por activos crediticios e inversiones en cédulas hipotecarias, según corresponda, por parte de los bancos y sociedades financieras”, modificada mediante resolución JM-63-2020 de fecha 12 de mayo de 2020, para que dichas medidas temporales tuvieran vigencia hasta el 31 de diciembre de 2020.
3. Con fecha 9 de diciembre de 2020, la Junta Monetaria emitió la Resolución JM-149-2020, “Disposiciones transitorias por la finalización de las medidas temporales emitidas por la Junta Monetaria para atender la coyuntura del COVID-19” (Resoluciones JM-32-2020 y JM-37-2020 y sus modificaciones), que incluye lo siguiente:

a) Retorno al régimen contable de lo percibido.

Los intereses y otros productos que, al 31 de diciembre de 2020, estén devengados y no hayan sido percibidos, de activos crediticios e inversiones en cédulas hipotecarias, como consecuencia de la utilización de las medidas temporales emitidas por Junta Monetaria en la resolución JM-37-2020, deberán reconocerse como gasto en la fecha límite indicado, conforme la gradualidad siguiente:

Fecha límite de registro en gasto	Intereses devengados no percibidos al 31/12/2020
31 de marzo de 2021	De 120 a 179 días de atraso en el pago
30 de junio de 2021	De 60 a 119 días de atraso en el pago
30 de septiembre de 2021	De 1 a 59 días de atraso en el pago

No obstante lo anterior, dentro del ejercicio contable 2020, los bancos y sociedades financieras podrán revertir con cargo a gasto, los intereses y otros productos devengados no percibidos, que previamente hayan registrado en productos, por la aplicación de la resolución JM-37-2020.

El 31 de diciembre de 2020 finaliza la vigencia de la resolución JM-37-2020, por lo que se aclara que a partir del 1 de enero de 2021 se deberá observar nuevamente el texto indicado en el Manual de Instrucciones Contables para Entidades Sujetas a la Vigilancia e Inspección de la Superintendencia de Bancos –MIC, antes de la vigencia de dicha resolución JM-37-2020, específicamente el numeral 2.1 Reconocimiento de Ingresos, del inciso 2 Tratamiento Contable de las Principales Operaciones, del apartado II. Normas Contables Generales del MIC.

b) Registro contable de los intereses y otros productos devengados no percibidos al 31 de diciembre de 2020.

Los intereses y otros productos devengados por activos crediticios y cédulas hipotecarias, que al 31 de diciembre de 2020 hayan sido registrados en resultados y no hayan sido percibidos, a que se refiere la literal anterior,

como consecuencia de la utilización de las medidas temporales emitidas por Junta Monetaria en la resolución JM-37-2020, en la apertura del ejercicio 2021 deberán ser trasladados a las cuentas 401101 o 401601 INTERESES DEVENGADOS NO PERCIBIDOS y 401102 o 401602 COMISIONES DEVENGADAS NO PERCIBIDAS, según corresponda.

c) Traslado de créditos de vigentes a vencidos.

Para el traslado contable de créditos vigentes a vencidos, correspondiente al año 2021, por el atraso en el pago de por lo menos una de las cuotas de capital, intereses, comisiones u otros recargos, contados a partir de las fechas pactadas, se deberá observar la gradualidad siguiente:

Mes de registro	Traslado de vigente a vencido
En enero de 2021	Con 170 días de atraso en el pago
En febrero de 2021	Con 160 días de atraso en el pago
En marzo de 2021	Con 150 días de atraso en el pago
En abril de 2021	Con 140 días de atraso en el pago
En mayo de 2021	Con 130 días de atraso en el pago
En junio de 2021	Con 120 días de atraso en el pago
En julio de 2021	Con 110 días de atraso en el pago
En agosto de 2021	Con 100 días de atraso en el pago
En septiembre de 2021	Con 90 días de atraso en el pago

d) Otras disposiciones.

Las instituciones deberán adicionar las divisionarias contables específicas para llevar el control detallado de los intereses y comisiones devengados no percibidos registrados en las cuentas 401101 o 401601 y 401102 o 401602, relacionados con la aplicación de la resolución JM-37-2020. Además, deberán llevar los registros de los activos crediticios a los cuales se les haya aplicado cualesquiera de las disposiciones indicadas anteriormente.

La Superintendencia de Bancos podrá requerir información sobre la aplicación de las presentes disposiciones.

4. Con fecha 25 de marzo de 2020 la Junta Monetaria emitió la Resolución JM-34-2020 la cual contiene modificaciones al “Reglamento para la Administración del Riesgo de Liquidez” (Resolución JM-117-2009).
5. Con fecha 6 de abril de 2020 la Junta Monetaria emitió la Resolución JM-42-2020 la cual contiene modificaciones al “Reglamento para la Administración del Riesgo Tecnológico” (Resolución JM-102-2011).

6. Con fecha 8 de julio de 2020 la Junta Monetaria emitió la Resolución JM-84-2020 “Propuesta de medidas especiales para la valuación de los activos crediticios de los deudores empresariales mayores planificada para el año 2020, que pueden ser observadas por las instituciones supervisadas por la Superintendencia de Bancos que otorgan financiamiento”

Emitir las medidas especiales para la valuación de los activos crediticios de los deudores empresariales mayores planificada para el año 2020, como excepción a lo conducente del numeral 1, del artículo 29 del Reglamento para la Administración del Riesgo de Crédito, que pueden ser observadas por las instituciones supervisadas por la Superintendencia de Bancos que otorgan financiamiento, siguientes:

- a) Las instituciones podrán reorganizar, a su criterio, en un máximo de cuatro (4) grupos a sus deudores empresariales mayores, con referencia al cierre contable del 31 de diciembre de 2019, para valorar los activos crediticios con saldos referidos al 30 de junio de 2020, 30 de septiembre de 2020, 31 de diciembre de 2020 y 31 de marzo de 2021.
 - b) Respecto a lo indicado en la literal a) anterior, no deberán transcurrir más de quince (15) meses desde la última valuación realizada de un mismo activo crediticio con base en los criterios de la capacidad de pago y la mora.
 - c) La modificación al plan de valuación derivada de lo establecido en la literal a) anterior, deberá ser informada a la Superintendencia de Bancos a más tardar el 31 de julio de 2020.
7. Con fecha 11 de agosto de 2020 la Junta Monetaria emitió la Resolución JM-99-2020 la cual contiene modificaciones al “Reglamento para la Administración del Riesgo de Crédito” emitido mediante Resolución JM-93-2005, en los artículos 1, 2, 3, 7, 13, 14, 17, 18, 22, 23, 31, 32, 34 y 34 bis.; así como incorporar los artículos 7 bis y 42 quáter, con el propósito de actualizar las disposiciones normativas relacionadas con solicitantes y deudores de microcrédito, así como con solicitantes y deudores empresariales menores para impulsar el otorgamiento de financiamiento al sector MIPYME.
 8. Implementación de Normas de Información Financiera para Bancos y Otras Entidades- Prueba Piloto. Con fecha 5 de junio de 2019, mediante Oficio No. 3786-2019 de la Superintendencia de Bancos, se notificó a Banco Inmobiliario, S. A., que con el propósito de lograr una aplicación integral de las NIIF, la Superintendencia de Bancos elaboró un conjunto de normas para la preparación y presentación de información financiera, denominada “Normas de Información Financiera para Bancos y Otras Entidades”, tomando como base las NIIF; además, para su elaboración se consideraron las leyes y reglamento aplicables a los aspectos relacionados con la información financiera.

Previo a elevar a la Junta Monetaria las “Normas de Información Financiera para Bancos y Otras Entidades”, para su aprobación, la Superintendencia de Bancos –SIB elaboró un programa de implementación que contiene, entre otros, pruebas piloto para la elaboración de estados financieros con base en dichas normas y la entrega de un informe de procedimientos acordados realizados por auditores independientes.

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

Con fecha 19 de mayo 2020, a través del Oficio 4028-2020 de la Superintendencia de Bancos, se dio a conocer a las entidades, que como consecuencia de la pandemia denominada COVID-19, se modifican nuevamente los plazos indicados en el Anexo al Oficio No. 8174-2019, siendo las nuevas fechas las que se detallan en el Anexo de dicho oficio, que incluye lo siguiente:

Primera fase

Fecha de referencia de estados financieros:

- i. Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2020.
- ii. Estado de Resultados Integral del 1 de enero al 31 de diciembre de 2020.
- iii. Notas a los estados financieros.

Envío de estados financieros: a más tardar el 31 de mayo de 2021.

Envío de informe de Procedimientos Acordados emitido por auditores independientes: a más tardar el 31 de julio de 2021.

La Administración de Banco Inmobiliario, S. A., inició el proceso de homologación de la nomenclatura contable MIC con NIF, debido a la Pandemia se suspendió pero a partir de marzo se retomará el proceso.

(c) *Principales diferencias entre el Manual de Instrucciones Contables y las Normas Internacionales de Información Financiera -NIIF*

i. *Reconocimiento de ingresos*

Los ingresos devengados en concepto de intereses sobre préstamos, comisiones y otros se reconocen como producto hasta que son efectivamente percibidos, registrándose provisionalmente en una cuenta de utilidades diferidas, excepto por los intereses sobre tarjetas de crédito, intereses sobre bonos emitidos o documentos expedidos por el Banco de Guatemala y valores de otros emisores que determine la Junta Monetaria, cuyos fondos de amortización controle el Banco de Guatemala, los cuales se registran como producto cuando son devengados. Las

Normas Internacionales de Información Financiera –NIIF, requieren que todos los productos se reconozcan por el método de lo devengado.

ii. Inversiones en valores

Las inversiones en valores emitidas por el Estado de Guatemala, Banco de Guatemala (Banco Central) y entidades financieras del país se registran a su costo de adquisición, sin considerar su valor neto de realización.

Las Normas Internacionales de Información Financiera –NIIF, requieren valorar tales inversiones a su valor de costo o mercado, según la intención de negociación.

iii. Inversiones en acciones

Las inversiones en acciones de otras compañías se registran bajo el método del costo. De acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera –NIIF, cuando la inversión en acciones equivale a más del 20% del capital pagado de la empresa emisora, la inversión debe ser registrada bajo el método de participación, el cual requiere que se registre en la cuenta de inversiones, la parte proporcional de las utilidades o pérdidas de la empresa poseída.

iv. Valuación de cartera de crédito y cuentas por cobrar

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

Las Normas Internacionales de Información Financiera –NIIF requieren que cuando exista evidencia objetiva de que se ha incurrido en pérdida por deterioro (morosidad e incobrabilidad de la cartera) del valor de los activos financieros medidos al costo amortizado, el importe de la pérdida se medirá como la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados. El monto de la pérdida resultante se cargará a los resultados de operación del año en que se establece la estimación.

Se incluye también la correspondiente estimación por incobrabilidad de los créditos contabilizados en este grupo, la cual se determina siguiendo las disposiciones establecidas en la Resolución JM-93-2005 para la formación de la estimación para cuentas de dudoso cobro. La Resolución JM-167-2008 indica que las instituciones bancarias deberán contar con reservas genéricas que sumadas a las reservas específicas totalicen el 100% de los saldos de la cartera vencida. Las sumatorias de las reservas anteriores en ningún caso deberá ser menor del uno punto veinticinco por ciento (1.25%) del total de los activos crediticios brutos.

Con esta resolución las Entidades Bancarias determinan la forma de cómo cubrir el deterioro sufrido por las carteras, con lo cual se muestran los valores de mercado que son semejantes a los valores razonables que requieren las Normas Internacionales de Información Financiera –NIIF. El Banco ha adoptado la política de crear reservas superiores a las establecidas en la Ley con el propósito de salvaguardar de mejor manera sus activos crediticios.

v. Valuación de activos extraordinarios – bienes realizables

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

vi. Productos y gastos extraordinarios

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

vii. Depreciación de los bienes inmuebles y muebles

El Banco contabiliza la depreciación de los bienes inmuebles y muebles de acuerdo a las tasas permitidas para efectos fiscales. Las Normas Internacionales de Información Financiera –NIIF establecen que los activos fijos deben depreciarse a lo largo de su vida útil.

viii. Depreciación de activos revaluados

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

ix. Operaciones de reporto

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

x. Rectificación de resultados de ejercicios anteriores

Las rectificaciones a los ingresos y gastos de ejercicios anteriores derivada de correcciones de errores contables, se registran como parte de los resultados de operación del año en que se efectúa la rectificación; sin embargo, las Normas Internacionales de Información Financiera –NIIF requieren que de ser importantes dichas rectificaciones, se carguen o acrediten a las utilidades acumuladas al inicio de ese año corrigiendo el error y no debe incluirse la corrección en el resultado del período en el que se descubra el error.

xi. Mejoras a propiedades arrendadas

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

xii. Gastos de organización

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

xiii. Reserva para eventualidades y otras reservas

El Banco registra reservas para eventualidades y otras reservas en el patrimonio (capital contable) de acuerdo a lo establecido en el Manual de Instrucciones Contables para entidades supervisadas. Las Normas Internacionales de Información Financiera –NIIF requieren que una provisión o reserva se reconozca si una entidad tiene una obligación presente ya sea legal o implícita como resultado de hechos pasados. Las reservas para eventualidades no son permitidas por las NIIF.

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

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

xv. *Beneficios a empleados*

El Manual de Instrucciones Contables para Entidades Sujetas a la Vigilancia e Inspección de la Superintendencia de Bancos –MIC contempla la creación de una reserva para indemnizaciones laborales. Las Normas Internacionales de Información Financiera –NIIF establecen que los beneficios por terminación deben registrarse como pasivo en el momento en que se termina el vínculo laboral.

xvi. *Indemnizaciones de empleados*

El Banco registra una provisión para indemnizaciones mensual equivalente a una doceava parte del salario devengado con cargo a resultado del año. Sin embargo, las Normas Internacionales de Información Financiera, requieren que se provisione siempre y cuando sea probable (es decir, existe mayor posibilidad de que ocurra) y que la entidad tenga que desprenderse de recursos que comporten beneficios económicos, para liquidar la obligación, y el importe de la misma pueda ser estimado de forma fiable.

xvii. *Notas a los estados financieros*

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

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

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

xviii. Uso de cuentas contables

En la creación de cuentas contables que se necesiten para registrar operaciones no contempladas en el Manual de Instrucciones Contables -MIC, las entidades deben solicitar previamente, la autorización a la Superintendencia de Bancos. Las NIIF no incluyen una nomenclatura de cuentas contables. Las NIIF establecen que las operaciones deben registrarse de acuerdo con su sustancia.

xix. Impuesto Sobre la Renta diferido

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

xx. Deterioro del valor de los activos no financieros

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

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

(d) Instrumentos financieros

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

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

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

Valor razonable de los instrumentos financieros

Debido a la naturaleza de corto plazo y la particularidad de estos instrumentos financieros, la Administración considera que el valor en libros es similar con el valor razonable estimado. Los valores razonables que se presentan no necesariamente son

un indicativo de las cantidades en que podrían realizarse los mismos en un mercado corriente. Todos los instrumentos no financieros están excluidos de esta revelación.

i. Inversiones

El portafolio de inversiones comprende títulos valores para la venta y a su vencimiento, operaciones de reporto e inversiones permanentes.

ii. Títulos valores para la venta

El registro contable inicial se efectúa al costo de adquisición, sin las comisiones y otros recargos similares incurridos en la compra. Las compras y ventas se registran contablemente en la fecha de la transacción.

El valor contable de estas inversiones se actualiza mensualmente con base en su valor de cotización en la Bolsa de Valores Nacional. Cuando hay valor de cotización en bolsa, éste se determina con base en la normativa contable relacionada con la valuación de inversiones en valores, excepto, cuando se trata de títulos-valores emitidos por el Banco de Guatemala o el Ministerio de Finanzas Públicas, la valoración se hace al costo de adquisición.

Las diferencias resultantes de la actualización de los valores antes mencionados se registrarán en el patrimonio neto (capital contable), y serán reconocidos en los resultados del año hasta cuando los valores se venden y se realiza la ganancia o pérdida.

iii. Títulos valores para su vencimiento

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

iv. Inversiones permanentes [ver nota 3 (b) viii]

Se registran bajo este nombre, las inversiones en acciones de entidades asociadas con la intención de mantener su participación en el capital de la emisora, se reconocen utilizando el método del costo, independientemente del porcentaje de participación que el Banco tiene en estas entidades; si se produce una disminución por deterioro en el valor en libros que se considera que es de carácter no temporal, se reconoce una provisión para fluctuación de valores por el monto de la disminución con cargo a resultados del ejercicio.

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.

v. *Obligaciones depositarias*

Las obligaciones depositarias representan cuentas de depósitos monetarios, de ahorro y certificados de depósito a plazo fijo los cuales devengan intereses a tasas variables y constituyen la principal fuente de captación de recursos del público.

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

(e) *Administración integral de riesgos*

Con fecha 18 de mayo de 2011, la Junta Monetaria emitió la resolución JM-56-2011 modificada por la Resolución JM-25-2016 “Reglamento para la Administración Integral de Riesgos” que tiene por objeto regular los aspectos mínimos que deben observar los bancos, las sociedades financieras, las entidades fuera de plazo o entidades off shore autorizadas por la Junta Monetaria para operar en Guatemala y las empresas especializadas en servicios financieros que formen parte de un grupo financiero, con relación a la administración integral de riesgos.

El Consejo de Administración del Banco, aprobó la última versión del Manual de Administración Integral de Riesgos en Acta No. 1631 de fecha 17 de mayo de 2012.

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

La administración integral de riesgos comprende los siguientes:

i. *Riesgo de liquidez y financiamiento*

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

Las políticas de administración, establecen 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.

El Consejo de Administración del Banco, aprobó la última versión del Manual para la Administración de Riesgos de Liquidez en Acta No. 1734 de fecha 16 de mayo de 2019.

ii. Riesgo de crédito

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

El Banco está sujeto a las regulaciones de la Ley de Bancos y Grupos Financieros y disposiciones de la Junta Monetaria, respecto a la concentración de riesgos, liquidez y capitalización, aspectos que son debidamente supervisados por la Superintendencia de Bancos de Guatemala.

Para la mitigación de este riesgo se aplica el Manual de Crédito, el cual fue aprobado por el Consejo de Administración del Banco el 29 de octubre de 2019, según Acta No. 1740.

iii. Riesgo de contraparte

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

La administración del Banco es la responsable de identificar 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 de cumplir a cabalidad a futuro.

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 clasificación crediticia. Para estas circunstancias el Banco considera que el riesgo de crédito está cubierto con la reserva de préstamos registrada y las garantías hipotecarias.

iv. Riesgo de mercado

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

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

a. *Riesgo de tipo de cambio*

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

b. *Riesgo de variaciones en tasas de interés*

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

La política de administración de riesgo disponen el cumplimiento con límites por instrumento financiero, límites respecto del monto 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 la Administración del Banco el cual implementa mecanismos de protección de capital frente al riesgo cambiario.

Para reducir la exposición al riesgo de tasa de interés, el Banco se asegura que las transacciones de activos y pasivos se contraten bajo condiciones similares y con un margen que provea al Banco un adecuado retorno. Los detalles referentes a las tasas de interés aplicables a los instrumentos financieros se revelan en sus respectivas notas a los estados financieros.

El Consejo de Administración del Banco, aprobó la última versión del Manual de Gestión de Riesgos de Mercado en Acta No. 1719 de fecha 19 de junio de 2018.

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

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

El Banco minimiza este riesgo, por medio de las funciones que realiza el Oficial de Cumplimiento, quien verifica la adecuada aplicación de las políticas de “Conozca a su Cliente, Conozca a su Empleado, Conozca su Proveedor y Conozca su Accionista” las cuales comprenden el establecimiento de programas, normas y procedimientos desarrollados por la institución para la detección y prevención del lavado de dinero y del financiamiento del terrorismo, que ha implicado el establecimiento de políticas, procedimientos y controles para la detección de actividades sospechosas o ilícitas, auxiliándose de un software adquirido para dicha actividad.

La última edición del Manual de Normas, Políticas y Procedimientos Sobre la Prevención-Detección de Lavado de Dinero y Financiamiento del Terrorismo de Banco

Inmobiliario, S. A., fue aprobado por el Consejo de Administración del Banco el 26 de noviembre de 2020 en Acta No. 1755.

vi. Riesgo operacional

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

Para mitigar el riesgo operacional el Banco analiza los procesos detectando los riesgos potenciales, los cuales se clasifican en matrices de probabilidades/impacto junto con medidas protectoras. Luego se comparan los procesos/sistemas/organización contra las mejores prácticas identificando áreas críticas; así mismo, se realiza la identificación de variables indicadoras de pérdidas de riesgo operacional, estableciendo umbrales y aplicando las medidas correctoras.

El Consejo de Administración del Banco mediante Acta No. 1730 del 7 de febrero de 2019 aprobó la última versión del Manual para la Administración del Riesgo Operacional.

vii. Riesgo tecnológico

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

Con fecha 17 de agosto de 2011, la Junta Monetaria emitió la resolución JM-102-2011 modificada por resoluciones JM-25-2016 y JM-42-2020 “Reglamento para la Administración del Riesgo Tecnológico” que tiene por objeto establecer los lineamientos para identificar, medir, monitorear, controlar, prevenir y mitigar el riesgo tecnológico.

El Banco mitiga este riesgo a través de una serie de procesos implementados de evaluación, monitoreo, prevención y mitigación como parte de la gestión de Tecnología de Información del Banco. Para realizar esta actividad, se cuenta con una Unidad de Administración de Riesgos, la cual, en conjunto con la Gerencia de Tecnología y Comunicaciones, y el Oficial de Seguridad Informática establecen normas y procedimientos para el aseguramiento de la información donde se consideran aspectos como el Esquema de Información de Negocio, monitoreo de la Infraestructura de Tecnología de Información y los sistemas de información, Gestión de Servicios de Tecnología de Información, operaciones a través de canales electrónicos, gestión de la seguridad de la información y planes de contingencia, entre otros. Dichas normas y procedimientos son evaluados y supervisados a través de herramientas tecnológicas que monitorean las actividades de la plataforma de Tecnología de Información y permiten tomar acciones de los aspectos que pudieran surgir.

El Consejo de Administración del Banco mediante Acta No. 1754 de fecha 28 de octubre de 2020 aprobó la última versión del Manual de Gestión del Riesgo Tecnológico, las políticas y los procedimientos de administración de riesgo tecnológico de Banco Inmobiliario, S. A.

viii. Riesgo regulatorio

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

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

ix. Riesgo legal

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

Para mitigar el riesgo, la Administración se basa en los procesos establecidos en el Manual de Políticas y Procedimientos de Riesgo Legal, la última modificación fue aprobada por el Consejo de Administración en Acta No. 1726 de fecha 15 de noviembre de 2018.

x. Riesgo país

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

La identificación, medición, control y seguimiento del riesgo asociado a las operaciones con riesgo soberano, es realizada por la Unidad de Administración de Riesgos. Su función básica consiste en la elaboración de informes sobre los países con los que se produce riesgo soberano, y en general, dar soporte en cualquier requerimiento de información en relación a este tipo de operaciones.

Además, la unidad de riesgos realiza un seguimiento continuo de los países, con el objeto de adaptar sus políticas de riesgo y de mitigación a los cambios macroeconómicos y políticos que potencialmente puedan ocurrir.

4. Disponibilidades

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, las disponibilidades se integraban como sigue:

		<u>2020</u>		<u>2019</u>
<i>Moneda nacional-</i>				
Depósitos en el Banco de Guatemala	<u>a/</u> Q	242,726,464	Q	137,990,016
Cheques a compensar Bancos del País		11,188,704		4,344,864
		2,025,594		33,123
		<u>255,940,762</u>		<u>142,368,003</u>
Caja		49,789,249		48,243,517
		<u>305,730,011</u>		<u>190,611,520</u>
<i>Moneda extranjera-</i>				
Depósitos en el Banco de Guatemala	<u>a/</u>	43,020,547		17,398,806
Bancos del exterior		14,004,942		4,666,061
Bancos del país		9,832,317		2,634,638
Cheques a compensar		3,876,811		1,509,775
		<u>70,734,617</u>		<u>26,209,280</u>
Caja		1,692,839		1,385,714
	<u>b/</u>	<u>72,427,456</u>		<u>27,594,994</u>
	Q	<u>378,157,467</u>	Q	<u>218,206,514</u>

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

b/ Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 los saldos de disponibilidades en moneda extranjera representan US\$ 9,292,934 y US\$ 3,584,505 respectivamente, convertidos al tipo de cambio de la fecha de cierre. (Ver nota 2)

5. Inversiones

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, las inversiones se integran de la siguiente forma:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<i>Moneda nacional -</i>		
<i>En títulos de valores para su vencimiento:</i>		
Certificados representativos de Bonos del Tesoro de la República de Guatemala, con tasa de interés anual entre 7.13% y 9% en ambos años y vencimientos entre los años 2021 y 2033.	Q 429,726,470	Q 331,966,470
<i>En títulos valores para la venta:</i>		
Cédulas hipotecarias F.H.A. y de otras entidades financieras con tasa de interés anual entre 8% y 11.5% en ambos años y vencimientos entre los años 2021 y 2034.	40,930,607	41,146,826
<i>Operaciones de reporto:</i>		
Operaciones de reporto con VIVIBANCO, S. A. devengando una tasa del 6.8% anual para ambos años y con vencimiento el 13 de agosto de 2021	10,246,969	10,194,209
Total inversiones	<u>480,904,046</u>	<u>383,307,505</u>
Menos-		
Estimación por valuación:	(565,119)	(565,119)
	<u>Q 480,338,927</u>	<u>Q 382,742,386</u>

6. Cartera de créditos

La cartera de créditos al 31 de diciembre de 2020 y 2019, se integraba de la siguiente manera:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<i>Moneda nacional-</i>		
Hipotecarios – Fiduciarios	Q 482,817,030	Q 421,781,079
Fiduciarios	223,558,751	207,321,768
Van...	<u>Q 706,375,781</u>	<u>Q 629,102,847</u>

		2020	2019
<i>Vienen...</i>	Q	706,375,781	Q 629,102,847
Créditos en cuenta corriente		131,960,879	105,934,692
Tarjetas de crédito		28,503,321	27,175,628
Con garantía de obligaciones propias		17,557,180	8,643,039
Hipotecarios		16,999,316	19,655,155
Prendarios – Fiduciarios		9,260,261	9,810,464
Deudores por venta de activos extraordinarios		3,459,526	1,833,288
Documentos descontados		2,773,942	2,374,448
Deudores por venta de inmuebles		2,717,590	4,729,861
Hipotecarios – Prendarios		1,028,982	2,454,696
Prendarios		262,814	322,716
		<u>920,899,592</u>	<u>812,036,834</u>
<i>Moneda extranjera-</i>			
Hipotecarios – Fiduciarios		26,321,803	26,436,962
Prendarios – Fiduciarios		21,669,851	23,382,601
Fiduciarios		16,962,719	23,051,374
Créditos en cuenta corriente		15,063,693	8,127,719
Documentos descontados		10,956,537	12,597,981
Hipotecarios		4,403,415	1,882,143
Tarjetas de crédito		2,469,715	3,585,245
Con garantía en operaciones propias		915,980	3,190,031
		<u>98,763,713</u>	<u>102,254,056</u>
Total cartera de créditos	a/ Q	1,019,663,305	Q 914,290,890
Menos-			
Estimación por valuación	b/	(13,530,377)	(10,214,678)
	Q	<u>1,006,132,928</u>	<u>Q 904,076,212</u>

a/ El estado de cobrabilidad de la cartera se detalla a continuación:

		2020	2019
<i>Moneda nacional-</i>			
Vigente	Q	909,557,265	Q 802,668,533
Vencida		11,342,327	9,368,301
		<u>920,899,592</u>	<u>812,036,834</u>
<i>Moneda extranjera-</i>			
Vigente		98,763,713	102,254,056
	Q	<u>1,019,663,305</u>	<u>Q 914,290,890</u>

b/ El movimiento de la estimación por los años terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019 por valuación de la cartera de créditos es el siguiente:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Saldo inicial	Q (10,214,678)	Q (8,756,756)
Más (Menos)-		
Estimación por valuación	(7,180,119)	(2,306,835)
Ajuste por diferencial cambiario	3,864,420	848,913
Saldo final	<u>Q (13,530,377)</u>	<u>Q (10,214,678)</u>

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

Las tasas de interés que generó la cartera de créditos (incluye tarjeta de crédito) por los años terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019 oscilan entre los siguientes rangos:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
En moneda nacional	5.50% - 59.40%	5.00% - 59.40%
En moneda extranjera	6.00% - 59.40%	6.00% - 59.40%

7. Productos financieros por cobrar

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, los productos financieros por cobrar se integraban como sigue:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<i>Moneda nacional-</i>		
Intereses inversiones	Q 7,307,546	Q 7,493,885
Intereses cartera de créditos	3,575,454	1,021,855
	<u>10,883,000</u>	<u>8,515,740</u>
<i>Moneda extranjera-</i>		
Intereses cartera de créditos	59,024	22,711
	<u>59,024</u>	<u>22,711</u>
	<u>Q 10,942,024</u>	<u>Q 8,538,451</u>

8. Cuentas por cobrar

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, este saldo estaba integrado de la siguiente manera:

	2020	2019
Asociación Solidarista	Q 3,813,839	Q 4,650,762
Comisión por colocación de créditos para capital de trabajo a/	1,165,625	-
Cuentas por liquidar –VISA	841,354	3,466
Deudores empleados	592,200	820,781
Viáticos	537,067	338,233
Gastos judiciales	315,820	302,503
Pagos administrativos	287,628	399,377
Derechos por servicios	240,056	232,256
Operaciones ACH	156,437	-
Diferencia en operaciones de reporto	-	3,000,000
Otros deudores varios b/	2,210,502	1,563,146
	<u>10,160,528</u>	<u>11,310,524</u>
<i>Menos-</i>		
Estimación por valuación	(1,349,125)	(1,359,594)
	<u>Q 8,811,403</u>	<u>Q 9,950,930</u>

a/ Corresponde a las comisiones por cobrar a clientes por la colocación de créditos con recursos del Fondo de Crédito para Capital de Trabajo.

b/ Este monto incluye cuentas por liquidar, deudores por pagos de remesas Vigo y W.U., anticipos para gastos, entre otros menores.

9. Bienes realizables

Los bienes realizables al 31 de diciembre de 2020 y 2019, se integran de la siguiente manera:

	2020	2019
Inmuebles	Q 13,978,253	Q 16,263,304
Muebles	1,480,461	1,480,461
	a/ 15,458,714	17,743,765
Menos- Estimación por valuación (Nota 3 (b) vii)	b/ (7,067,076)	(5,896,818)
Saldo final	<u>Q 8,391,638</u>	<u>Q 11,846,947</u>

a/ Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 el Banco cuenta con 16 y 13 inmuebles de su propiedad que hacen un monto total de Q 4,585,392 y Q 2,716,548, respectivamente, éstos inmuebles se encuentran pendientes de toma de posesión por parte de la Administración del Banco ya que aún se encuentran ocupados por terceras personas debido a:

- i) 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
- ii) Por haber sido el inmueble invadido por terceras personas.

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

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Saldo inicial	Q 5,896,818	Q 4,976,205
Más- Estimación por valuación	3,995,158	1,140,028
Menos- Bajas por venta de activos	<u>(2,824,900)</u>	<u>(219,415)</u>
Saldo final	<u>Q 7,067,076</u>	<u>5,896,818</u>

10. Inversiones permanentes

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el saldo de esta cuenta se integraba en acciones invertidas de la siguiente manera:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
27,500 acciones a un valor nominal de Q 100 cada acción, de Almacenadora de Producción, S. A.	Q 2,750,000	Q 2,750,000
5,325 acciones a un valor nominal de Q 100 cada una de Central Almacenadora, S. A.	532,500	532,500
102 acciones a un valor nominal de Q 1,000 cada una de Imágenes Computarizadas de Guatemala, S. A.	102,000	102,000
36 acciones a un valor nominal de Q 5,000 cada una de la Asociación Bancaria de Guatemala.	180,000	180,000
2,070 acciones comunes sin valor nominal del Banco Latinoamericano de Comercio Exterior (BLADDEX)	123,501	123,501
1 acción con un valor nominal de Q 1,000 de Club Industrial, S. A.	1,000	1,000
Primas en compra de acciones	a/ 92,055	92,055
	<u>Q 3,781,056</u>	<u>Q 3,781,056</u>

a/ Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, este saldo corresponde a la prima por la compra de 102 acciones de la entidad Imágenes Computarizadas de Guatemala, S. A. por un monto de Q 902.5 por cada acción.

11. Inmuebles y muebles

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el saldo de esta cuenta se integraba de la siguiente manera:

Año 2020-

	Cifras expresadas en Quetzales			
	Saldo Inicial	Adiciones	Bajas	Saldo Final
Terrenos	39,700,761	1,227,924	(363,372)	40,565,313
Edificios	49,954,370	13,405,022 a/	(1,507,756)	61,851,636
Sistemas informáticos	38,651,572	1,154,306	-	39,805,878
Mejoras a bienes propios y arrendados	7,606,875	204,531	(44,220)	7,767,186
Mobiliario y equipo	3,173,084	475,226	(264,733)	3,383,577
Equipo de comunicaciones	2,773,344	-	-	2,773,344
Vehículos	1,614,926	112,591	-	1,727,517
Otros	83,507	-	-	83,507
	<u>143,558,439</u>	<u>16,579,600</u>	<u>(2,180,081)</u>	<u>157,957,958</u>
(-) Depreciación acumulada	<u>(77,624,257)</u>	<u>(4,761,600)</u>	<u>1,131,914</u>	<u>(81,253,943)</u>
	<u>65,934,182</u>	<u>11,818,000</u>	<u>(1,048,167)</u>	<u>76,704,015</u>

Año 2019

	Cifras expresadas en Quetzales			
	Saldo Inicial	Adiciones	Bajas	Saldo Final
Inmuebles y muebles -Neto	<u>71,596,673</u>	<u>(3,078,157)</u>	<u>(2,584,334)</u>	<u>65,934,182</u>

a/ Este monto incluye el registro de Q 12,946,187, correspondiente al avalúo realizado el 30 de noviembre de 2019 del edificio Galerías España, realizado por el Ing. Raúl Sierra valuador autorizado No. 1518-S-2015.

12. Cargos diferidos

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Banco tenía registrado como cargos diferidos lo siguiente:

		<u>2020</u>		<u>2019</u>
Impuestos, arbitrios y contribuciones	a/ Q	8,764,093	Q	8,083,059
Acondicionamiento y remodelación de oficinas		2,293,343		1,961,345
Sistemas informáticos		1,837,460		1,142,631
Activos intangibles		954,907		954,907
Proveeduría		898,433		853,067
Primas de seguros y fianzas		49,969		34,560
Otros		452,161		340,123
		<u>15,250,366</u>		<u>13,369,692</u>
(-) Amortizaciones acumuladas		(1,161,666)		(799,670)
	Q	<u>14,088,700</u>	Q	<u>12,570,022</u>

a/ Esta cuenta incluye pagos de IEMA, ISO e ISR, correspondientes a los años 2002 al 2020 (**Ver Nota 24 b**).

13. Obligaciones depositarias

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, esta cuenta se integraba de la siguiente manera:

		<u>2020</u>		<u>2019</u>
<i>Moneda nacional</i>				
Depósitos a plazo	Q	701,958,397	Q	589,404,358
Depósitos de ahorro		392,521,762		293,014,873
Depósitos monetarios		330,773,927		273,273,508
Depósitos con restricciones		6,690,171		2,178,103
Depósitos a la orden		2,202,018		210,782
		<u>1,434,146,275</u>		<u>1,158,081,624</u>
<i>Moneda extranjera</i>				
Depósitos a plazo		90,395,418		64,097,589
Depósitos monetarios		72,765,372		46,264,587
Depósitos de ahorro		10,336,325		10,483,935
Depósitos con restricciones		41,193		36,136
Depósitos a la orden		3,500		3,457
		<u>173,541,808</u>		<u>120,885,704</u>
	a/ y b/ Q	<u>1,607,688,083</u>	Q	<u>1,278,967,328</u>

a/ Las tasas de interés efectivas, que generaron las obligaciones depositarias al 31 de diciembre de 2020 y 2019 oscilan entre los siguientes rangos:

	2020	2019
<i>Moneda Nacional</i>		
Depósitos Monetarios	Del 0.00% al 3.50%	Del 0.00% al 3.50%
Depósitos de ahorro	Del 0.00% al 5.00%	Del 0.00% al 5.00%
Depósitos a plazo	Del 1.00% al 7.50%	Del 1.00% al 7.50%
<i>Moneda Extranjera</i>		
Depósitos Monetarios	Del 0.00% al 2.00%	Del 0.00% al 2.00%
Depósitos de ahorro	Del 0.00% al 3.50%	Del 0.00% al 3.50%
Depósitos a plazo	Del 1.00% al 4.50%	Del 0.90% al 4.50%

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

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

La obligación del Banco de aportar estas cuotas cesa cuando el saldo de este aporte alcance el cinco por ciento (5%) del total de las obligaciones depositarias en el sistema financiero nacional.

Durante los periodos terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Banco registro como gasto por este concepto un total de Q 3,578,080 y Q 3,082,427, respectivamente. **(Nota 17)**

14. Cuentas por pagar

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, esta cuenta se integraba por los siguientes saldos por pagar:

		2020		2019
<i>Moneda Nacional</i>				
Cheques de caja	Q	6,567,059	Q	1,657,909
Fondos especiales del estado	<u>a/</u>	3,238,981		-
Ingresos por aplicar		2,910,237		3,815,282
Recaudaciones FHA		2,850,241		2,866,946
Gastos por pagar		1,898,808		1,752,049
Pagos administrativos		1,594,250		1,647,380
Retenciones		1,384,005		1,103,965
Cheques caducados		1,128,459		1,128,126
Acreedores		871,294		639,802
Impuestos arbitrios y contribuciones		296,501		245,215
Diferencia en títulos-valores por operaciones de reporto		246,968		194,210
Depósitos en garantía		169,750		96,480
Otras		27,657		26,833
Sobrantes de caja y valores		453		994
		<u>23,184,663</u>		<u>15,175,191</u>
<i>Moneda extranjera</i>				
Cheques de caja		729,516		372,362
Ingresos por aplicar		404,164		275,871
Obligaciones inmediatas		34,024		26,169
		<u>1,167,704</u>		<u>674,402</u>
	Q	<u>24,352,367</u>	Q	<u>15,849,593</u>

a/ Corresponde al monto por pagar al Crédito Hipotecario Nacional –CHN, por la recuperación de los créditos colocados con el “Fondo de Crédito para Capital de Trabajo”. Estos créditos serán pagados al Crédito Hipotecario Nacional –CHN a partir del año 2022, como lo establece el Contrato de Transferencia, Colocación, Gestión y Devolución de Recursos Públicos suscrito con dicha entidad.

15. Otras cuentas acreedoras

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, esta cuenta se integraba por intereses y comisiones devengadas no percibidas correspondientes a los siguientes conceptos:

		<u>2020</u>	<u>2019</u>
<i>Utilidades Diferidas</i>			
Intereses devengados no Percibidos	a/ Q	3,058,595	Q 1,044,566
Comisiones devengadas no percibidas		<u>22,744</u>	<u>22,744</u>
		<u>3,081,339</u>	<u>1,067,310</u>
<i>Productos Capitalizados</i>			
Activos extraordinarios	b/	3,002,341	2,556,396
Venta a plazos de inmuebles y muebles		1,320,099	2,463,851
Cartera de créditos		<u>384,910</u>	<u>423,764</u>
		<u>4,707,350</u>	<u>5,444,011</u>
	Q	<u>7,788,689</u>	Q <u>6,511,321</u>

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

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

16. Capital contable (Solidez Patrimonial)

a) Capital autorizado, suscrito y pagado

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el capital autorizado del Banco es de Q 600,000,000 representado por 4,000,000 de acciones comunes nominativas por valor de Q 100 cada una y 2,000,000 de acciones preferentes de voto limitado por valor de Q 100 cada una. El capital pagado era de Q 289,606,400 para ambos años, equivalente a 1,896,064 de acciones comunes suscritas y pagadas y 1,000,000 de acciones preferentes suscritas y pagadas.

Las acciones preferentes generan un dividendo preferente de 6.5% anual pagadero anualmente.

b) *Solidez patrimonial*

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

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

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Banco muestra una posición patrimonial positiva de Q 207,943,327 y Q 190,231,758 respectivamente, como se observa en el siguiente cuadro:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Patrimonio computable	Q 329,553,363	Q 300,423,393
Patrimonio requerido	121,610,036	110,191,635
Solidez patrimonial	<u>Q 207,943,327</u>	<u>Q 190,231,758</u>

c) *Reserva legal*

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

La escritura del Banco, establece que se formará un fondo de reserva con un 10%, como mínimo de las utilidades de cada período hasta alcanzar el 100% del capital pagado. El saldo de esta reserva al 31 de diciembre de 2020 y 2019 ascendía a Q 8,193,709 y Q 7,623,847, respectivamente.

17. Margen de inversiones

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019, el margen de inversiones fue el siguiente:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<i>Productos por colocación</i>		
<i>Intereses</i>		
Cartera de créditos	Q 98,312,402	Q 78,765,782
Inversiones	36,482,682	36,956,240
Disponibilidades	80,643	100,561
	134,875,727	115,822,583
<i>Comisiones por cartera de</i>		
Cartera de crédito	3,239,823	3,892,998
Otros	5,799	3,950
	3,245,622	3,896,948
	138,121,349	119,719,531
<i>Gastos financieros</i>		
Intereses sobre obligaciones depositarias	(46,992,554)	(40,697,858)
Cuota de formación FOPA [Nota 13 (b)]	(3,578,080)	(3,082,427)
Negociación en títulos valores	(1,852,214)	(1,616,673)
Beneficios adicionales	(184,941)	(1,556,254)
Comisiones	(1,179)	(36,468)
	(52,608,968)	(46,989,680)
Margen de inversiones	Q 85,512,381	Q 72,729,851

18. Productos (Gastos) por servicios -Neto

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019, los productos por servicios corresponden a los siguientes conceptos:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<i>Productos</i>		
Comisiones por servicios diversos	Q 6,192,003	Q 5,025,302
Comisiones por administración de fondos especiales del Estado	5,226,992	-
Manejo de cuenta	655,777	632,116
Arrendamientos	-	104,400
	12,074,772	5,761,818
<i>Gastos</i>		
Comisiones por servicios	(5,484,587)	(5,128,637)
	Q 6,590,185	Q 633,181

19. Otros (gastos) y productos de operación -Neto

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019, los otros (gastos) y productos de operación se detallan a continuación:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<i>Otros productos</i>		
Ganancias cambiarias	Q 2,519,512	Q 1,620,278
Productos por inversiones en acciones (Nota 10)	37,353	280,389
	<u>2,556,865</u>	<u>1,900,667</u>
<i>Otros gastos</i>		
Cuentas incobrables y de dudosa recuperación	(1,902,624)	(4,107,356)
Pérdidas cambiarias	(966,598)	(569,393)
	<u>(2,869,222)</u>	<u>(4,676,749)</u>
Margen de otros productos y gastos de operación	<u>Q (312,357)</u>	<u>Q (2,776,082)</u>

20. Gastos de administración

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Banco incurrió en los siguientes gastos de administración:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Funcionarios y empleados	Q 38,031,912	Q 37,073,688
Seguridad y vigilancia	4,974,146	5,063,793
Arrendamientos	3,900,815	3,836,173
Procesamiento electrónico de datos	3,672,805	3,746,018
Honorarios profesionales	3,476,467	2,261,962
Reparaciones y mantenimientos	3,473,286	3,605,203
Depreciaciones y amortizaciones	2,912,339	2,809,773
Comunicaciones	2,139,872	1,829,665
Mercadeo y publicidad	1,615,208	1,252,217
Impuestos, arbitrios y Contribuciones	1,538,331	1,359,724
Fletes y acarreos	1,386,515	1,368,834
Energía eléctrica	993,312	1,096,854
Papelería, útiles y suministros	662,977	697,806
Primas de seguros y fianzas	579,126	629,084
Cuotas asociaciones	279,181	269,888
Parqueo	197,523	206,928
Consejo de Administración	165,026	200,126
Otros gastos menores	<u>a/ 1,239,832</u>	<u>1,105,618</u>
	<u>Q 71,238,673</u>	<u>Q 68,413,354</u>

a/ Este monto incluye principalmente gastos por servicios básicos, parqueo, combustibles, mensajería, entre otros.

21. Productos (gastos) extraordinarios –Neto

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Banco incurrió en los siguientes productos y gastos extraordinarios:

		<u>2020</u>		<u>2019</u>
<i>Productos</i>				
Utilidad en liquidación	a/ Q	587,269	Q	8,260,473
Utilidad en venta de inmuebles	b/	2,007,128		2,472,742
Indemnizaciones por daños		-		13,026
Otros		4,475		12,742
		<u>2,598,872</u>		<u>10,758,983</u>
<i>Gastos</i>				
<i>Activos extraordinarios</i>				
Pérdida en tenencia y explotación		(510,258)		(669,238)
Otros		(1,653,647)		(1,298,896)
		<u>(2,163,905)</u>		<u>(1,968,134)</u>
	Q	<u>434,967</u>	Q	<u>8,790,849</u>

a/ Para el año 2019 corresponde principalmente a la utilidad en liquidación obtenida de la venta de un bien inmueble a INTECAP realizada el 28 de junio de 2019 por un monto de Q 7,425,484.

b/ El monto corresponde a la ganancia obtenida de la venta de bienes inmuebles.

22. Impuesto Sobre la Renta

El Impuesto Sobre la Renta correspondiente a los años terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019, fue calculado por la Administración del Banco como se muestra a continuación:

		<u>2020</u>		<u>2019</u>
Utilidad antes del Impuesto	Q	21,142,629	Q	11,397,248
Más –				
Costos y gastos para la generación de las rentas exentas, otros costos y gastos no deducibles		13,172,448		13,755,719
Menos –				
Rentas exentas		(30,598,253)		(30,750,652)
Rentas no afectas		(2,102,529)		(1,843,946)
Renta imponible Van...	Q	<u>1,614,295</u>	Q	<u>(7,441,631)</u>

		2020		2019
<i>Vienen...</i>	Q	1,614,295	Q	(7,441,631)
Tasa del Impuesto Sobre la Renta		25%		25%
Impuesto Sobre la Renta				
Determinado	a/	403,574	Q	-

a/ Este monto no fue registrado en el estado de resultados del año 2020, ya que la Asamblea de Accionistas debe autorizar dicho registro.

El derecho del estado de efectuar revisiones a las declaraciones de impuesto prescribe en cuatro años contados a partir del 1 de enero del año inmediato siguiente al año de vencimiento del término para la presentación de la respectiva declaración. Las autoridades fiscales no han efectuado revisiones fiscales de las declaraciones juradas del Impuesto Sobre la Renta del Banco correspondiente a los últimos cuatro años.

23. Cuentas de orden

Las cuentas de orden al 31 de diciembre de 2020 y 2019, se integraban de la siguiente manera:

		2020		2019
Garantías cartera de créditos	a)	141,603,251	Q	141,415,132
Clasificación de inversiones, cartera de créditos y otros activos crediticios	b)	1,025,965,419		920,789,164
Administraciones ajenas	c)	345,212,642		79,776,136
Operaciones de reporto	d)	-		95,000,000
Otras cuentas de orden	e)	73,830,159		74,452,654
Cuentas de registro	f)	81,029		75,394
Contingencias, compromisos y otras responsabilidades	g)	79,420,314		97,081,053
		Q 1,666,112,814	Q	1,408,589,533

a) Garantías cartera de créditos: Corresponde al registro de los títulos- valores que garantizan créditos otorgados por las entidades.

b) Clasificación de inversiones, cartera de créditos y otros activos crediticios: Estas cuentas servirán para registrar la clasificación por categorías de las inversiones en títulos-valores.

c) Administraciones ajenas: Corresponde a los documentos y valores que la entidad reciba para su administración.

El rubro de "Administraciones Ajenas" (c) al 31 de diciembre de 2020 y 2019 se encuentra integrado de la siguiente forma:

		2020	2019
Fondos especiales del estado	<u>i/</u>	Q 282,946,719	Q -
Fideicomisos		55,508,988	38,008,988
Documentos y valores		6,756,935	41,767,148
		Q 345,212,642	Q 79,776,136

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

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

- d) Operaciones de reporto: Se registra el valor consignado en los contratos por operaciones de reporto, de conformidad con lo establecido por la Ley.
- e) Otras cuentas de orden: Se registran los créditos aprobados pendientes de formalizar.
- f) Cuentas de registro: Corresponde a los documentos y valores propios o ajenos, en custodia.
- g) Contingencias, compromisos y otras responsabilidades: Se registra las garantías otorgadas para garantizar obligaciones emitidas por terceros.

24. Compromisos y contingencias

1) *Compromisos*

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

El contrato se realizó hasta por una cantidad máxima de Q 300,000,000 a una tasa de interés del 0.5% que será efectiva, sobre los montos que hayan sido efectivamente desembolsados por el Crédito Hipotecario Nacional de Guatemala, el contrato vencerá el 1 de diciembre de 2038, plazo que podrá ser prorrogable siempre y

cuando lo permita la “Ley de Rescate Económico a las Familias por los Efectos Causados por el Covid-19”.

Al 31 de diciembre de 2020 de la cantidad máxima de Q 300,000,000, Banco Inmobiliario, S. A. colocó Q 286,185,700 y los distribuyó en 2140 créditos.

Con base en la Resolución No. JM-52-2020 de la Junta Monetaria, Banco Inmobiliario, S. A. los créditos se encuentran registrados en cuentas de orden. **(Nota No. 23 c).**

2) Contingencias

a) Solicitud de exoneración del pago del Impuesto de Solidaridad –ISO:

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

Al 31 de diciembre de 2020 aún está pendiente de recibir la notificación y resolución por parte de la Superintendencia de Administración Tributaria –SAT.

b) Solicitud de recuperación de pagos de IEMA e ISR en exceso de los años 2002 al 2013 (Ver Nota 12):

El oficio de la Superintendencia de Bancos No. 1522-2019 de fecha 25 de noviembre de 2019, indica que Banco Inmobiliario, S. A. debe proceder a reconocer como pérdida del año 2019 un saldo de Q 3,880,139, que corresponde a créditos fiscales que ya no pueden ser acreditados.

Debido a esto, la Administración de Banco Inmobiliario, S. A. respondió a la Superintendencia de Bancos, mediante el oficio G.G.316-12/19, de fecha 12 de diciembre de 2019, donde les indican que han contratado los servicios de un asesor tributario, con el propósito de solicitar a la Superintendencia de Administración Tributaria –SAT, la recuperación de los pagado en exceso e indebidos de IEMA e ISR de los 2002 a 2013 que se detallan a continuación:

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

El asesor tributario, mediante carta sin número, de fecha 6 de febrero de 2020, comunicó lo siguiente:

- Caso de recuperación de IEMA:

El 27 de enero de 2020, se presentó un recurso de revisión ante la Cámara Civil de la Corte Suprema de Justicia, y se espera recuperar un monto de Q 4,567,508.

- Caso Recuperación ISR pagado en exceso:

El 14 de febrero de 2020, el asesor tributario informó a la Administración del Banco Inmobiliario, S. A. sobre la cuantía y los períodos a recuperar por los periodos impositivos correspondientes a ISR pagado en exceso. El detalle es el siguiente:

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

Al 31 de diciembre de 2020, la Administración del Banco ha realizado por medio del asesor fiscal las diligencias ante la SAT, estando aún pendiente de recibir la notificación y resolución de la SAT sobre la solicitud planteada.

c) *Solicitud de recuperación de Impuesto de Solidaridad –ISO pagados en exceso de los años 2016 al 2017:*

Con fecha 7 de septiembre de 2020 fue ingresado la solicitud de reclamo de ISO de los años 2016 por un monto de Q 280,742 y 2017 por un monto de Q 298,883 pagado en exceso.

La solicitud del año 2017 está en proceso de la Superintendencia de Administración Tributaria –SAT, habiendo requerido información el 7 de diciembre de 2020, evacuando toda la información requerida para su correspondiente análisis.

La solicitud del año 2016 está pendiente el requerimiento de información de parte de la SAT.

d) *Denuncias penales en casos de activos extraordinarios*

Al 31 de diciembre de 2020, el Licenciado Marco Aurelio Alveño Hernández, tiene a su cargo 8 denuncias penales presentadas por el Banco Inmobiliario, S. A. en casos de activos extraordinarios por usurpación agravada. A la fecha se encuentran en investigación pendientes de control judicial.

25. Medidas pandemia COVID-19

En marzo de 2020, en respuesta al Oficio 2669-2020, la Administración del Banco remitió a la Superintendencia de Bancos el oficio G.G.062-03/20, en el que se incluyen las Acciones de Prevención y Gestión Asociadas al COVID-19 como parte del Plan de Continuidad del Negocio. Dicho plan fue aprobado por el Consejo de Administración, y está orientado en brindar respuestas efectivas para que la operatividad del negocio continúe de una manera normal, ante la ocurrencia de eventos que pueden crear una interrupción o inestabilidad en sus operaciones; así como atender los requerimientos legales y contractuales y asegurar la disposición de recursos para continuar sus operaciones hasta el momento de reestablecer sus servicios a la normalidad.

Acciones tomadas por el Banco para la mitigación del riesgo operacional:

- Establecer medidas adecuadas de control en lugar de trabajo que puede incluir sistemas para reducir la transmisión de la infección y para difundir información adecuada a los trabajadores.
- Evaluar el alcance en el cual los planes de contingencia pueden incluir un escenario de pandemia.
- Determinar la oportunidad para implementar las medidas previstas en el plan de contingencia para dicho escenario y el tiempo aproximado en que se podrían mantener las operaciones en esas condiciones.
- Analizar si se pueden establecer sitios de respaldo alternativo y suficiente.
- Evaluar y probar con urgencia, si el trabajo remoto a gran escala u otros acuerdos de trabajo flexibles pueden activarse y mantenerse para el personal clave, para garantizar la continuidad del negocio.
- Evaluar y probar proactivamente la capacidad e infraestructura de TI existente, considerando un potencial incremento de ataques cibernéticos dada la coyuntura y la dependencia de los servicios de la banca remota.
- Evaluar los riesgos de incremento de fraudes relacionados con la seguridad cibernética dirigidos a clientes y a la institución aprovechando la coyuntura, a través de phishing, suplantación de identidad.
- Entablar un diálogo con los proveedores de servicios críticos para comprender y determinar cómo se garantizaría la continuidad de servicios en caso de una pandemia.

Adicional, en cumplimiento al Oficio No. 6655-2020 de fecha 4 de agosto de 2020, el Banco mensualmente envía el informe de gestión de los activos crediticios sujetos a medidas temporales especiales, derivadas de la pandemia COVID-19, en el que indica que se adoptaron las medidas de gestión y de recuperación por segmento de la cartera crediticia y deudores relevantes.

Debido a la incertidumbre de la duración de esta pandemia, la Administración del Banco continúa evaluando los riesgos relacionados con sus operaciones tales como:

- Riesgo Operacional
- Riesgo de Créditos
- Riesgo de Liquidez
- Riesgo Tecnológico