



Contadores públicos y
consultores gerenciales

BANCO INMOBILIARIO, S. A.

ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 y 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 2021, 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 estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de Banco Inmobiliario, S. A. al 31 de diciembre de 2021, 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.

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.

18 de febrero de 2022.

ANEXO A

AL INFORME DE AUDITORÍA EMITIDO POR EL AUDITOR INDEPENDIENTE

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría –NIA’s 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.

BALANCES GENERALES

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

<u>ACTIVO</u>		<u>PASIVO, OTRAS CUENTAS ACREEDORAS Y CAPITAL CONTABLE</u>			
	<u>2021</u>	<u>2020</u>		<u>2021</u>	<u>2020</u>
DISPONIBILIDADES (Nota 4)	Q 464,476,952	Q 378,157,467	OBLIGACIONES DEPOSITARIAS (Nota 13)	Q 1,768,130,865	Q 1,607,688,083
INVERSIONES -Neto (Nota 5)	470,723,203	480,338,927	GASTOS FINANCIEROS POR PAGAR	10,872,845	8,913,000
CARTERA DE CRÉDITOS	1,148,240,433	1,019,663,305	CUENTAS POR PAGAR (Nota 14)	42,885,526	24,352,367
Menos - Estimación por valuación de cartera de créditos	(13,415,327)	(13,530,377)	PROVISIÓN PARA INDEMNIZACIONES [Nota 3 b) xv]	61,113	274,271
Cartera de créditos -Neto (Nota 6)	<u>1,134,825,106</u>	<u>1,006,132,928</u>	OTRAS PROVISIONES	1,109,647	1,075,665
PRODUCTOS FINANCIEROS POR COBRAR (Nota 7)	8,964,364	10,942,024	CRÉDITOS DIFERIDOS	6,673,708	4,456,723
CUENTAS POR COBRAR -Neto (Nota 8)	6,725,242	8,811,403	Total de pasivo	<u>1,829,733,704</u>	<u>1,646,760,109</u>
BIENES REALIZABLES -Neto (Nota 9)	5,490,276	8,391,638	OTRAS CUENTAS ACREEDORAS (Nota 15)	4,966,127	7,788,689
INVERSIONES PERMANENTES (Nota 10)	3,781,056	3,781,056	Total de pasivo y otras cuentas acreedoras	<u>1,834,699,831</u>	<u>1,654,548,798</u>
INMUEBLES Y MUEBLES - Neto (Nota 11)	74,330,406	76,704,015	CAPITAL CONTABLE (Nota 16)		
CARGOS DIFERIDOS - Neto (Nota 12)	10,643,178	14,088,700	Capital pagado [Nota 16 (a)]	289,606,400	289,606,400
Total de activo	<u>Q 2,179,959,783</u>	<u>Q 1,987,348,158</u>	Acciones emitidas y pagadas 2,896,064		
			El capital autorizado de Q 600,000,000		
			esta dividido y representado por 60,000,000		
			con un valor nominal de Q 100 cada una		
			Reserva legal [Nota 16 b)]	9,250,841	8,193,709
			Reserva para eventualidades	1,046,696	5,701,766
			Revaluación de activos	61,324,930	63,632,098
			Valuación de activos de recuperación dudosa	(38,369,418)	(38,437,221)
			Utilidades (pérdidas) acumuladas	5,777,371	(17,040,021)
			Utilidad neta del año	16,623,132	21,142,629
			Total de pasivo, otras cuentas acreedoras y capital contable	<u>345,259,952</u>	<u>332,799,360</u>
				<u>Q 2,179,959,783</u>	<u>Q 1,987,348,158</u>
			2021	2020	
			<u>Q 1,822,083,982</u>	<u>Q 1,666,112,814</u>	
			Cuentas de Orden (Nota 24)		

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

BANCO INMOBILIARIO, S. A.

ESTADOS DE RESULTADOS

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
PRODUCTOS POR COLOCACIÓN		
Intereses	Q 143,626,513	Q 134,875,727
Comisiones	5,145,313	3,245,622
	<u>148,771,826</u>	<u>138,121,349</u>
GASTOS POR CAPTACIÓN		
Intereses	(53,064,914)	(46,992,554)
Cuota de Formación Fondo para la Protección del Ahorro -FOPA	(4,117,359)	(3,578,080)
Negociación de títulos-valores	(240,000)	(1,852,214)
Intereses no cobrados	(218,371)	-
Otros gastos financieros	(113,408)	(186,120)
	<u>(57,754,052)</u>	<u>(52,608,968)</u>
Margen de inversiones (Nota 17)	91,017,774	85,512,381
PRODUCTOS (GASTOS) POR SERVICIOS -Neto (Nota 18)	15,233,533	6,590,185
OTROS (GASTOS) PRODUCTOS DE OPERACIÓN -Neto (Nota 19)	(1,176,083)	(312,357)
Margen operacional bruto	<u>105,075,224</u>	<u>91,790,209</u>
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN (Nota 20)	(77,943,358)	(71,238,673)
Margen operacional Neto	27,131,866	20,551,536
(GASTOS) PRODUCTOS EXTRAORDINARIOS -Neto (Nota 21)	(681,301)	434,967
(GASTOS) PRODUCTOS DE EJERCICIOS ANTERIORES -Neto (Nota 22)	(7,700,405)	156,126
Utilidad antes de Impuesto Sobre la Renta	<u>18,750,160</u>	<u>21,142,629</u>
IMPUESTO SOBRE LA RENTA (Nota 23)	(2,127,028)	-
Utilidad neta del año	<u>Q 16,623,132</u>	<u>Q 21,142,629</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 2021 y 2020

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
CAPITAL PAGADO [Nota 16 (a)]		
Saldo al inicio y al final de año	<u>Q 289,606,400</u>	<u>Q 289,606,400</u>
RESERVA LEGAL [Nota 16 (b)]		
Saldo al inicio del año	8,193,709	7,623,847
Más -		
Traslado del año	<u>1,057,132</u>	<u>569,862</u>
Saldo al final del año	<u>9,250,841</u>	<u>8,193,709</u>
RESERVAS PARA EVENTUALIDADES		
Saldo al inicio del año	5,701,766	5,701,766
Más (menos)-		
Traslado para reserva de cartera de créditos	<u>a/ (4,655,070)</u>	<u>-</u>
Saldo al final del año	<u>1,046,696</u>	<u>5,701,766</u>
REVALUACIÓN DE ACTIVOS		
Saldo al inicio del año	63,632,098	52,330,760
Más (menos)-		
Revaluación de inmuebles	<u>b/ -</u>	<u>14,174,112</u>
Depreciación bienes revaluados	<u>(2,307,168)</u>	<u>(2,107,980)</u>
Venta de bienes revaluados	<u>-</u>	<u>(764,794)</u>
Saldo al final del año	<u>61,324,930</u>	<u>63,632,098</u>
<i>Van...</i>	<u>Q 361,228,867</u>	<u>Q 367,133,973</u>

a/ Ajuste realizado con autorización del Consejo de Administración con base en la Resolución JM-48-2021. (Ver Nota 6 literal b/)

b/ 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 valuator 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 2021 y 2020

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<i>Vienen...</i>	<u>Q 361,228,867</u>	<u>Q 367,133,973</u>
VALUACIÓN DE ACTIVOS DE RECUPERACIÓN DUDOSA		
Saldo al inicio del año	(38,437,221)	(38,437,221)
Más-		
Ajuste por recuperación de cartera de créditos	67,803	-
Saldo al final del año	<u>(38,369,418)</u>	<u>(38,437,221)</u>
UTILIDADES (PÉRDIDAS) ACUMULADAS		
Saldo al inicio del año	(17,040,021)	(24,867,407)
Más (Menos)		
Traslado del resultado del año anterior	21,142,629	11,397,248
Reversión de constitución de reservas	<u>c/ 3,135,469</u>	-
Registro de ISR del año 2020	(403,574)	-
Traslado a estimación para cuentas incobrables	-	(3,000,000)
Traslado a reserva legal	(1,057,132)	(569,862)
Saldo al final del año	<u>5,777,371</u>	<u>(17,040,021)</u>
UTILIDAD NETA DEL AÑO		
Saldo al inicio del año	21,142,629	11,397,248
Más (Menos)		
Traslado a utilidades acumuladas	(21,142,629)	(11,397,248)
Utilidad neta del año	<u>16,623,132</u>	<u>21,142,629</u>
Saldo al final del año	<u>16,623,132</u>	<u>21,142,629</u>
Total de capital contable	<u><u>Q 345,259,952</u></u>	<u><u>Q 332,799,360</u></u>

c/ Corresponde a la reversión del registro de estimación para cuentas incobrables efectuada en el año 2020, la cual fue reversada en la cuenta de gastos de ejercicios anteriores en el año 2021.

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 2021 y 2020

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
FLUJOS DE EFECTIVO POR		
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Cobro por intereses	Q 143,626,513	Q 134,875,727
Cobro por comisiones	5,145,313	3,245,622
Cobro por servicios	21,067,093	12,074,772
Pago por intereses	(53,064,914)	(46,992,554)
Pago por comisiones	(93,817)	(5,485,765)
Pago por servicios	(5,833,560)	-
Pago por gastos de administración	(75,304,301)	(73,366,593)
Ganancia o pérdida por tenencia o explotación de activos extraordinarios (neto)	(331,356)	(397,922)
Ganancia o pérdida cambiaria -Neta	1,428,762	1,378,693
Inversiones		
Ingreso por desinversiones	4,375,724	2,397,739
Cartera de créditos		
Ingreso por amortizaciones	1,019,663,305	914,290,890
Egreso por desembolso	(1,148,240,433)	(1,019,663,305)
Otras inversiones		
Ingreso por desinversión	480,904,046	383,307,505
Egreso por colocación	(535,163,766)	(483,301,785)
Obligaciones depositarias		
Ingreso por captaciones	1,768,130,865	1,607,688,083
Egreso por retiro de depósitos	(1,607,688,083)	(1,278,967,328)
Otros ingresos (egresos) -Neto	<u>10,374,754</u>	<u>23,229,339</u>
<i>Efectivo neto obtenido de las actividades de operación</i> Van...	<u>Q 28,996,145</u>	<u>Q 174,313,118</u>

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

BANCO INMOBILIARIO, S. A.**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO****Por los años terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020**

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<i>Efectivo neto obtenido de las actividades de operación</i> Vienen...	Q <u>28,996,145</u>	Q <u>174,313,118</u>
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Dividendos recibidos	8,006	37,354
Egreso por compra de inmuebles y muebles	(2,184,386)	(14,399,519)
Egreso por compra de títulos valores	<u>59,499,720</u>	<u>-</u>
<i>Efectivo neto obtenido de (aplicado a) las actividades de inversión</i>	<u>57,323,340</u>	<u>(14,362,165)</u>
AUMENTO NETO de efectivo y equivalentes de efectivo	86,319,485	159,950,953
EFFECTIVO (DISPONIBILIDADES) Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO, al inicio del año	378,157,467	218,206,514
EFFECTIVO (DISPONIBILIDADES) Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO, al final del año (Nota 4)	<u>Q 464,476,952</u>	<u>Q 378,157,467</u>
EFFECTIVO (DISPONIBILIDADES) Y EQUIVALENTES DE Efecto de las revaluaciones por variaciones en el tipo de cambio	Q 464,476,952	Q 378,157,467
	<u>112,888</u>	<u>144,540</u>
EFFECTIVO (DISPONIBILIDADES) Y EQUIVALENTES DE	<u>Q 464,589,840</u>	<u>Q 378,302,007</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 2021 y las correspondientes al 31 de diciembre de 2020

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 25 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 2021 y 2020 era de Q 7.72 y Q 7.79 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 y equivalentes de efectivo*

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

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

ii. *Inversiones*

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

▪ *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.

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.

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 2021 y 2020 la provisión asciende a Q 61,113 y Q 274,271, 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, utilidades acumuladas y utilidad neta del año.

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 26 de noviembre de 2021 la Junta Monetaria emitió la Resolución JM-104-2021 “Reglamento para la Administración del Riesgo Tecnológico” la cual derogó la Resolución JM-102-2011.
2. Con fecha 27 de mayo de 2021 la Junta Monetaria emitió la Resolución JM-48-2021 “Medida temporal especial derivada de la pandemia denominada COVID-19, relacionada con la utilización del saldo disponible de la cuenta 503104 Reserva para Eventualidades”, con la cual se indicó a las instituciones supervisadas por la Superintendencia de Bancos que otorgan financiamiento que podrán utilizar el saldo disponible de la cuenta 503104 Reserva para Eventualidades, a efecto de hacer frente al deterioro de los activos crediticios, asociados con los casos, debidamente justificados, que se deriven de la pandemia denominada COVID-19.

Las instituciones deberán llevar registros específicos de los activos crediticios a los cuales se les haya aplicado esta medida temporal descrita, e informar a la Superintendencia de Bancos de acuerdo con las instrucciones que esta emita para el efecto. Esta medida temporal especial estuvo vigente hasta el 31 de diciembre de 2021.

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 finalizó 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 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.
5. 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.
6. 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).
 7. 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.

Fecha de envío de estados financieros:

- i. A más tardar el 30 de noviembre de 2021.

La Administración de Banco Inmobiliario, S. A., envió a la Superintendencia de Bancos la información detallada anteriormente el día 30 de noviembre de 2021, de adopción de las NIF para Bancos y Otras Entidades.

(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 y equivalentes de efectivo

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, las disponibilidades se integraban como sigue:

		<u>2021</u>		<u>2020</u>
<i>Moneda nacional-</i>				
Depósitos en el Banco de Guatemala	<u>a/</u> Q	222,162,275	Q	242,726,464
Cheques a compensar		5,856,838		11,188,704
Bancos del País		2,572,860		2,025,594
		<u>230,591,973</u>		<u>255,940,762</u>
Caja		67,188,250		49,789,249
		<u>297,780,223</u>		<u>305,730,011</u>
<i>Moneda extranjera-</i>				
Depósitos en el Banco de Guatemala	<u>a/</u>	80,491,825		43,020,547
Bancos del exterior		15,144,408		14,004,942
Bancos del país		9,825,866		9,832,317
Cheques a compensar		203,894		3,876,811
		<u>105,665,993</u>		<u>70,734,617</u>
Caja		1,531,016		1,692,839
	<u>b/</u>	<u>107,197,009</u>		<u>72,427,456</u>
Equivalentes de efectivo	<u>c/</u>	59,499,720		-
	Q	<u>464,476,952</u>	Q	<u>378,157,467</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 2021 y 2020 los saldos de disponibilidades en moneda extranjera representan US\$ 13,887,206 y US\$ 9,292,934 respectivamente, convertidos al tipo de cambio de la fecha de cierre. (Ver nota 2)
- c/** Este saldo corresponde a una transacción de inversión (Depósitos a Plazo) realizada con el Banco de Guatemala el 7 de diciembre de 2021 a una tasa de 3.3725% con vencimiento en 91 días.

5. Inversiones

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, las inversiones se integran de la siguiente forma:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<i>Moneda nacional -</i>		
<i>En títulos de valores para su vencimiento:</i>		
Certificados representativos de Bonos del Tesoro de la República de Guatemala, con tasa de interés anual entre 7.13% y 12.99% en ambos años y vencimientos entre los años 2022 y 2043.	Q 424,486,470	Q 429,726,470
<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 2022 y 2034.	36,586,107	40,930,607
<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 en los meses de julio y agosto de 2022	10,215,745	10,246,969
Total inversiones	<u>471,288,322</u>	<u>480,904,046</u>
Menos-		
Estimación por valuación:	(565,119)	(565,119)
	<u>Q 470,723,203</u>	<u>Q 480,338,927</u>

6. Cartera de créditos

La cartera de créditos al 31 de diciembre de 2021 y 2020, se integraba de la siguiente manera:

		2021		2020
<i>Moneda nacional-</i>				
Hipotecarios – Fiduciarios	Q	566,557,264	Q	482,817,030
Fiduciarios		290,403,181		223,558,751
Créditos en cuenta corriente		135,090,695		131,960,879
Tarjetas de crédito		27,950,514		28,503,321
Con garantía de obligaciones propias		8,789,017		17,557,180
Prendarios – Fiduciarios		8,317,620		9,260,261
Hipotecarios		5,694,398		16,999,316
Documentos descontados		4,513,782		2,773,942
Deudores por venta de activos extraordinarios		4,376,907		3,459,526
Deudores por venta de inmuebles		1,112,936		2,717,590
Prendarios		183,849		262,814
Hipotecarios – Prendarios		-		1,028,982
		<u>1,052,990,163</u>		<u>920,899,592</u>
<i>Moneda extranjera-</i>				
Hipotecarios		22,973,920		4,403,415
Prendarios – Fiduciarios		18,629,647		21,669,851
Documentos descontados		15,875,011		10,956,537
Hipotecarios – Fiduciarios		14,953,683		26,321,803
Fiduciarios		11,399,535		16,962,719
Créditos en cuenta corriente		8,838,521		15,063,693
Tarjetas de crédito		2,579,950		2,469,715
Con garantía en operaciones propias		3		915,980
		<u>95,250,270</u>		<u>98,763,713</u>
Total cartera de créditos	<u>a/ y c/</u>	Q 1,148,240,433	Q	1,019,663,305
Menos-				
Estimación por valuación	<u>b/</u>	(13,415,327)		(13,530,377)
		<u>Q 1,134,825,106</u>		<u>Q 1,006,132,928</u>

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

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<i>Moneda nacional-</i>		
Vigente	Q 1,042,585,589	Q 909,557,265
Vencida	10,404,574	11,342,327
	<u>1,052,990,163</u>	<u>920,899,592</u>
<i>Moneda extranjera-</i>		
Vigente	95,250,270	98,763,713
	<u>Q 1,148,240,433</u>	<u>Q 1,019,663,305</u>

b/ El movimiento de la estimación por los años terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020 por valuación de la cartera de créditos es el siguiente:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Saldo inicial	Q (13,530,377)	Q (10,214,678)
Más (Menos)–		
Estimación por valuación	i/ (6,614,840)	(3,652,189)
Traslados a otras reservas	(1,139,273)	336,490
Créditos ajustados contra reserva	7,869,163	-
Saldo final	<u>Q 13,415,327</u>	<u>Q (13,530,377)</u>

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

Adicionalmente a lo descrito en el párrafo anterior, durante el año 2021 el Consejo de Administración autorizó trasladar de las reservas para eventualidades la suma de Q 4,655,070, según Resolución JM-48-2021. (Ver Página 8)

c/ Las tasas de interés que generó la cartera de créditos (incluye tarjeta de crédito) por los años terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020 oscilan entre los siguientes rangos:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
En moneda nacional	3.00% - 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 2021 y 2020, los productos financieros por cobrar se integraban como sigue:

	<u>2021</u>		<u>2020</u>	
<i>Moneda nacional-</i>				
Intereses inversiones	Q	7,317,079	Q	7,307,546
Intereses cartera de créditos		1,575,512		3,575,454
<i>Moneda extranjera-</i>				
Intereses cartera de créditos		71,773		59,024
		<u>71,773</u>		<u>59,024</u>
	Q	<u>8,964,364</u>	Q	<u>10,942,024</u>

8. Cuentas por cobrar

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, este saldo estaba integrado de la siguiente manera:

	<u>2021</u>		<u>2020</u>	
Asociación Solidarista	Q	4,394,320	Q	3,813,839
Deudores varios		592,200		592,200
Pagos administrativos		331,500		287,628
Gastos judiciales		310,952		315,820
Comisión por colocación de créditos para capital de trabajo	<u>a/</u>	306,743		1,165,625
Viáticos		255,199		537,067
Derechos por servicios		249,334		240,056
Operaciones ACH		66,003		156,437
Cuentas por liquidar –VISA		50,509		841,354
Otros deudores varios	<u>b/</u>	1,608,806		2,210,502
		<u>8,165,566</u>		<u>10,160,528</u>
<i>Menos-</i>				
Estimación por valuación		(1,440,324)		(1,349,125)
	Q	<u>6,725,242</u>	Q	<u>8,811,403</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 2021 y 2020, se integran de la siguiente manera:

	2021		2020	
Inmuebles	Q	10,576,779	Q	13,978,253
Muebles		1,480,461		1,480,461
	a/	12,057,240		15,458,714
Menos- Estimación por valuación (Nota 3 (b) vii)	b/	(6,566,964)		(7,067,076)
Saldo final	Q	5,490,276	Q	8,391,638

a/ Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 el Banco cuenta con 17 y 16 inmuebles que hacen un monto total de Q 5,086,504 y Q 4,585,392, respectivamente, éstos inmuebles propiedad del Banco se, encuentran pendientes de toma de posesión 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:

	2021		2020	
Saldo inicial	Q	7,067,076	Q	5,896,818
Más- Constitución de reserva	i/	1,637,882		-
Más- Estimación por valuación		-		3,995,158
Menos- Bajas por venta de activos		(2,137,994)		(2,824,900)
Saldo final	Q	6,566,964	Q	7,067,076

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

10. Inversiones permanentes

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el saldo de esta cuenta se integraba en acciones invertidas de la siguiente manera:

	2021		2020	
27,500 acciones a un valor nominal de Q 100 cada acción, de Almacenadora de Producción, S. A.				
Van....	Q	2,750,000	Q	2,750,000

	2021		2020	
	Q		Q	
<i>Vienen....</i>				
5,325 acciones a un valor nominal de Q 100 cada una de Central Almacenadora, S. A.		2,750,000		2,750,000
102 acciones a un valor nominal de Q 1,000 cada una de Imágenes Computarizadas de Guatemala, S. A.		532,500		532,500
36 acciones a un valor nominal de Q 5,000 cada una de la Asociación Bancaria de Guatemala.		102,000		102,000
2,070 acciones comunes sin valor nominal del Banco Latinoamericano de Comercio Exterior (BLADDEX)		180,000		180,000
1 acción con un valor nominal de Q 1,000 de Club Industrial, S. A.		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 2021 y 2020, 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 2021 y 2020, el saldo de esta cuenta se integraba de la siguiente manera:

Año 2021

	Cifras expresadas en Quetzales			
	Saldo Inicial	Adiciones	Bajas	Saldo Final
Terrenos	40,565,313			40,565,313
Edificios	61,851,636		(458,835)	61,392,801
Sistemas informáticos	39,805,878	2,440,725	(13,566)	42,233,037
Mejoras a bienes propios y arrendados	7,767,186	42,304	(75,347)	7,734,144
Mobiliario y equipo	3,383,577	236,203	(2,588)	3,617,191
Equipo de comunicaciones	2,773,344	28,567	-	2,801,911
Vehículos	1,727,517	-	-	1,727,517
Otros	83,507	2,315	(15,390)	70,432
<i>Total Costo Van...</i>	157,957,958	2,750,114	(565,726)	160,142,346

Cifras expresadas en Quetzales				
	Saldo Inicial	Adiciones	Bajas	Saldo Final
<i>Total Costo Vienen...</i>	157,957,958	2,750,114	(565,726)	160,142,346
	Saldo Inicial	Bajas	Adiciones	Saldo Final
(-) Depreciaciones acumuladas	(81,253,943)	121	(4,558,118)	(85,811,940)
	<u>76,704,015</u>			<u>74,330,406</u>
<u>Año 2020</u>				
Cifras expresadas en Quetzales				
	Saldo Inicial	Adiciones	Bajas	Saldo Final
Inmuebles y muebles -Neto	65,934,182	11,818,000	(1,048,167)	76,704,015

12. Cargos diferidos

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el Banco tenía registrado como cargos diferidos lo siguiente:

		2021	2020
Impuestos, arbitrios y contribuciones	a/ Q	4,051,359	Q 8,764,093
Acondicionamiento y remodelación de oficinas		3,500,700	2,293,343
Sistemas informáticos		2,346,413	1,837,460
Activos intangibles		954,907	954,907
Proveeduría		824,575	898,433
Primas de seguros y fianzas		54,947	49,969
Otros		460,174	452,161
		<u>12,193,075</u>	<u>15,250,366</u>
(-) Amortizaciones acumuladas		(1,549,897)	(1,161,666)
	Q	<u>10,643,178</u>	Q <u>14,088,700</u>

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

		2021	2020
Impuesto de Solidaridad -ISO	i/ Q	2,730,743	Q 7,519,491
Impuesto Sobre la Renta -ISR		1,320,616	1,244,602
	Q	<u>4,051,359</u>	Q <u>8,764,093</u>

i/ Dentro de este monto la suma de Q 1,530,128 ya no puede ser acreditable a ningún otro impuesto, por lo que se registrará a resultados del año 2022.

13. Obligaciones depositarias

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, esta cuenta se integraba de la siguiente manera:

	2021		2020	
<i>Moneda nacional</i>				
Depósitos a plazo	Q	790,520,179	Q	701,958,397
Depósitos monetarios		415,119,986		392,521,762
Depósitos de ahorro		344,157,915		330,773,927
Depósitos con restricciones		596,233		6,690,171
Depósitos a la orden		2,684,203		2,202,018
		<u>1,553,078,516</u>		<u>1,434,146,275</u>
<i>Moneda extranjera</i>				
Depósitos a plazo		91,606,230		90,395,418
Depósitos monetarios		78,024,095		72,765,372
Depósitos de ahorro		45,361,553		10,336,325
Depósitos con restricciones		57,005		41,193
Depósitos a la orden		3,466		3,500
		<u>215,052,349</u>		<u>173,541,808</u>
a/ y b/	Q	<u>1,768,130,865</u>	Q	<u>1,607,688,083</u>

a/ Las tasas de interés efectivas, que generaron las obligaciones depositarias al 31 de diciembre de 2021 y 2020 oscilan entre los siguientes rangos:

	2021	2020
<i>Moneda Nacional</i>		
Depósitos Monetarios	Del 0.00% al 3.00%	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 7.00%	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 1.25% al 4.00%	Del 1.00% 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 2021 y 2020, el Banco registro como gasto por este concepto un total de Q 4,117,359 y Q 3,578,080, respectivamente. **(Nota 17)**

14. Cuentas por pagar

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, esta cuenta se integraba por los siguientes saldos por pagar:

		2021	2020
<i>Moneda Nacional</i>			
Fondos especiales del estado	<u>al</u> Q	21,137,360	Q 3,238,981
Obligaciones por administración		3,364,220	2,850,241
Ingresos por aplicar		3,281,784	2,910,237
Cheques de caja		3,214,920	6,567,059
Impuestos arbitrios y Contribuciones		2,449,098	296,501
Pagos administrativos		1,519,843	1,594,250
Gastos por pagar		1,463,102	1,898,808
Cheques caducados		1,143,362	1,128,459
Retenciones		1,054,493	1,384,005
Acreedores		891,997	871,294
Depósitos en garantía		242,800	169,750
Diferencia en títulos-valores por operaciones de reporto		215,745	246,968
Otras		30,589	27,657
Sobrantes de caja y valores		904	453
		40,010,217	23,184,663
<i>Moneda extranjera</i>			
Depósitos en garantía		1,350,846	-
Ingresos por aplicar		906,673	404,164
Cheques de caja		577,417	729,516
Obligaciones inmediatas		40,373	34,024
		2,875,309	1,167,704
	Q	42,885,526	Q 24,352,367

a/ Durante el período comprendido del 11 de junio de 2020 (fecha de inicio de operaciones) al 31 de diciembre de 2021, Banco Inmobiliario, S. A., recuperó Q 21,137,360 de capital, de los créditos colocados con fondos de El Crédito Hipotecario Nacional.

Según el Artículo 25 del Decreto 7-2020, los fondos recuperados se deben reintegrar en forma anual a El Crédito Hipotecario Nacional, a más tardar el 5 de enero de cada ejercicio fiscal a partir del año 2022, el capital efectivamente recuperado de los créditos que se hayan colocado con los fondos correspondientes al Fondo de Crédito para Capital de Trabajo.

Con fecha 5 de enero de 2022 Banco Inmobiliario, S. A. reintegró a El Crédito Hipotecario Nacional de Guatemala la suma de Q 21,137,360, según nota de crédito No. 20220105WP0216951314.

15. Otras cuentas acreedoras

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, esta cuenta se integraba por intereses y comisiones devengadas no percibidas correspondientes a los siguientes conceptos:

		<u>2021</u>		<u>2020</u>
<i>Utilidades Diferidas</i>				
Intereses devengados no Percibidos	a/ Q	1,647,286	Q	3,058,595
Comisiones devengadas no Percibidas		22,744		22,744
		<u>1,670,030</u>		<u>3,081,339</u>
<i>Productos Capitalizados</i>				
Activos extraordinarios	b/	2,788,868		3,002,341
Venta a plazos de inmuebles y muebles		174,175		1,320,099
Cartera de créditos		333,054		384,910
		<u>3,296,097</u>		<u>4,707,350</u>
	Q	<u>4,966,127</u>	Q	<u>7,788,689</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 2021 y 2020, el capital autorizado del Banco es de Q 600,000,000 representado por 4,000,000 de acciones comunes nominativas por valor de Q 100 cada una y 2,000,000 de acciones preferentes de voto limitado por valor de Q 100 cada una. El capital pagado para ambos años es de Q 289,606,400, equivalente a 1,896,064 de acciones comunes suscritas y pagadas y 1,000,000 de acciones preferentes suscritas y pagadas.

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

Solidez patrimonial

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

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

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el Banco muestra una posición patrimonial positiva de Q 205,876,808 y Q 207,943,327 respectivamente, como se observa en el siguiente cuadro:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Patrimonio computable	Q 341,853,951	Q 329,553,363
Patrimonio requerido	135,977,143	121,610,036
Solidez patrimonial	<u>Q 205,876,808</u>	<u>Q 207,943,327</u>

b) *Reserva legal*

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

La escritura del Banco, establece que se formará un fondo de reserva con un 10%, como mínimo de las utilidades de cada período hasta alcanzar el 100% del capital pagado. El saldo de esta reserva al 31 de diciembre de 2021 y 2020 ascendía a Q 9,250,841 y Q 8,193,709, respectivamente.

17. Margen de inversiones

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020, el margen de inversiones fue el siguiente:

	2021	2020
<i>Productos por colocación</i>		
<i>Intereses</i>		
Cartera de créditos	Q 105,932,889	Q 98,312,402
Inversiones	37,532,862	36,482,682
Disponibilidades	160,762	80,643
	<u>143,626,513</u>	<u>134,875,727</u>
<i>Comisiones por cartera de</i>		
Cartera de crédito	5,133,763	3,239,823
Otros	11,550	5,799
	<u>5,145,313</u>	<u>3,245,622</u>
	<u>148,771,826</u>	<u>138,121,349</u>
<i>Gastos financieros</i>		
Intereses sobre obligaciones depositarias	(53,064,914)	(46,992,554)
Cuota de formación FOPA		
[Nota 13 (b)]	(4,117,359)	(3,578,080)
Negociación en títulos valores	(240,000)	(1,852,214)
Productos no cobrados	(218,371)	-
Comisiones	(93,816)	(1,179)
Beneficios adicionales	(19,592)	(184,941)
	<u>(57,754,052)</u>	<u>(52,608,968)</u>
Margen de inversiones	<u>Q 91,017,774</u>	<u>Q 85,512,381</u>

18. Productos (Gastos) por servicios -Neto

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020, los productos por servicios corresponden a los siguientes conceptos:

	<u>2021</u>		<u>2020</u>
<i>Productos</i>			
Comisiones por administración de fondos especiales del Estado	Q 13,669,845	Q	5,226,992
Comisiones por servicios diversos	6,963,790		6,192,003
Manejo de cuenta	433,458		655,777
Arrendamientos	-		-
	21,067,093		12,074,772
<i>Gastos</i>			
Comisiones por servicios	(5,833,560)		(5,484,587)
	Q 15,233,533		Q 6,590,185

19. Otros (gastos) productos de operación -Neto

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020, los otros (gastos) productos de operación se detallan a continuación:

	<u>2021</u>		<u>2020</u>
<i>Otros productos</i>			
Ganancias cambiarias	Q 2,667,750	Q	2,519,512
Productos por inversiones en acciones (Nota 10)	8,006		37,353
	2,675,756		2,556,865
<i>Otros gastos</i>			
Cuentas incobrables y de dudosa recuperación	(3,408,737)		(1,902,624)
Pérdidas cambiarias	(443,102)		(966,598)
	(3,851,839)		(2,869,222)
	Q (1,176,083)		Q (312,357)

20. Gastos de administración

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020, el Banco incurrió en los siguientes gastos de administración:

	<u>2021</u>		<u>2020</u>
Funcionarios y empleados	Q 40,938,514	Q	38,031,912
Seguridad y vigilancia	5,141,680		4,974,146
Arrendamientos	4,620,506		3,900,815
Van...	Q 50,700,700		Q 46,906,873

	2021		2020	
<i>Vienen...</i>	Q		Q	
Reparaciones y mantenimientos		4,277,582		3,473,286
Procesamiento electrónico de datos		4,217,950		3,672,805
Honorarios profesionales		3,557,889		3,476,467
Depreciaciones y amortizaciones		2,599,109		2,912,339
Mercadeo y publicidad		2,210,830		1,615,208
Comunicaciones		2,146,373		2,139,872
Impuestos, arbitrios y Contribuciones		1,868,758		1,538,331
Fletes y acarreos		1,461,108		1,386,515
Energía eléctrica		1,120,041		993,312
Primas de seguros y fianzas		654,388		579,126
Papelería, útiles y suministros		644,597		662,977
Consejo de Administración		500,005		165,026
Cuotas asociaciones		290,300		279,181
Parqueo		223,696		197,523
Otros gastos menores	a/	1,470,032		1,239,832
	Q	<u>77,943,358</u>	Q	<u>71,238,673</u>

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

21. (Gastos) productos extraordinarios –Neto

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020, el Banco incurrió en los siguientes gastos y productos extraordinarios:

	2021		2020	
<i>Productos</i>				
Recuperaciones	a/	Q 1,465,539	Q	-
Utilidad en liquidación	b/	366,928		587,269
Utilidad en venta de inmuebles	c/	-		2,007,128
Otros		10,319		4,475
		<u>1,842,786</u>		<u>2,598,872</u>
<i>Gastos</i>				
<i>Activos extraordinarios</i>				
Pérdida en tenencia y explotación		(668,376)		(510,258)
Otros		(1,855,711)		(1,653,647)
		<u>(2,524,087)</u>		<u>(2,163,905)</u>
	Q	<u>(681,301)</u>	Q	<u>434,967</u>

a/ Corresponde a recuperación de cartera de créditos y saldos de tarjeta de crédito.

b/ Corresponde principalmente a la utilidad en liquidación obtenida de la venta de activos extraordinarios.

c/ El monto corresponde a la ganancia obtenida de la venta de bienes inmuebles durante el año 2020.

22. (Gastos) Productos de ejercicios anteriores –neto

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020, el Banco incurrió en los siguientes productos y gastos de ejercicios anteriores:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<i>Productos</i>		
Otros	3,140,795	1,363,363
<i>Gastos</i>		
Otros	<u>a/ (10,841,200)</u>	<u>(1,207,237)</u>
	<u>Q (7,700,405)</u>	<u>Q 156,126</u>

a/ El monto incluye los ajustes de impuestos vencidos no acreditables por un monto de Q 6,252,498; Impuesto Sobre la Renta del año 2020 por un monto de Q 403,574; Reserva para cuentas incobrables de cartera de créditos por un monto de Q 3,000,000 y regularización de comisiones no devengadas por un monto de Q 598,219.

23. Impuesto Sobre la Renta

El Impuesto Sobre la Renta correspondiente a los años terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020, fue calculado por la Administración del Banco como se muestra a continuación:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Utilidad antes del Impuesto	Q 18,750,160	Q 21,142,629
Más –		
Costos y gastos para la generación de las rentas exentas, otros costos y gastos no deducibles	<u>22,478,159</u>	<u>13,172,448</u>
	41,228,319	34,315,077
Menos –		
Rentas exentas	(30,402,579)	(30,598,253)
Rentas no afectas	<u>(2,317,627)</u>	<u>(2,102,529)</u>
Renta imponible	8,508,113	1,614,295
Tasa del Impuesto Sobre la Renta	<u>25%</u>	<u>25%</u>
Impuesto Sobre la Renta Determinado	<u>a/ Q 2,117,028</u>	<u>Q 403,574</u>

a/ El Impuesto del año 2020 fue registrado en los resultados de años anteriores durante el año 2021.

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

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

24. Cuentas de orden

Las cuentas de orden al 31 de diciembre de 2021 y 2020, se integraban de la siguiente manera:

		<u>2021</u>	<u>2020</u>
Garantías cartera de créditos	a) Q	141,455,299	Q 141,603,251
Clasificación de inversiones, cartera de créditos y otros activos crediticios	b)	1,154,576,600	1,025,965,419
Administraciones ajenas	c)	323,948,340	345,212,642
Otras cuentas de orden	d)	85,529,451	73,830,159
Cuentas de registro	e)	66,012	81,029
Contingencias, compromisos y otras responsabilidades	f)	116,508,280	79,420,314
		<u>Q 1,822,083,982</u>	<u>Q 1,666,112,814</u>

- a) Garantías cartera de créditos:** Corresponde al registro de los títulos- valores que garantizan créditos otorgados por las entidades.
- b) Clasificación de inversiones, cartera de créditos y otros activos crediticios:** Estas cuentas servirán para registrar la clasificación por categorías de las inversiones en títulos-valores.
- c) Administraciones ajenas:** Corresponde a los documentos y valores que la entidad reciba para su administración.

El rubro de "Administraciones Ajenas" al 31 de diciembre de 2021 y 2020 se encuentra integrado de la siguiente forma:

		<u>2021</u>	<u>2020</u>
Fondos especiales del estado	i/ Q	265,048,340	Q 282,946,719
Fideicomisos		58,900,000	55,508,988
Documentos y valores		-	6,756,935
		<u>Q 323,948,340</u>	<u>Q 345,212,642</u>

- 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) Otras cuentas de orden: Se registran los créditos aprobados pendientes de formalizar.
- e) Cuentas de registro: Corresponde a los documentos y valores propios o ajenos, en custodia.
- f) Contingencias, compromisos y otras responsabilidades: Se registra las garantías otorgadas para garantizar obligaciones emitidas por terceros.

25. Compromisos y contingencias

1) *Compromisos*

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

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

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

Durante el período comprendido del 11 de junio de 2020 (fecha de inicio de operaciones) al 31 de diciembre de 2021, Banco Inmobiliario, S. A., recuperó Q 21,137,360 de capital, los cuales fueron reintegrados a El Crédito Hipotecario Nacional de Guatemala según nota de crédito No. 20220105WP0216951314 de fecha 5 de enero de 2022.

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. 24 c).**

2) *Contingencias*

a) *Solicitud de recuperación de pagos de IEMA e ISR en exceso de los años 2002 al 2013 por un monto de Q 6,939,867. (Ver Nota 22 a/):*

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>

Providencia No SAT-GEM-DFI-PRO-2021-22-01-000906
EXPEDIENTE No. 2020-03-01-01-0001583
RESPUESTA DE FECHA 10 DE NOVIEMBRE DE 2021.

Indican en numeral 2 que: derivado del procedimiento establecido en el código tributario, su solicitud se trasladará a donde corresponda para realizar las verificaciones correspondientes y determinar la procedencia e improcedencia de lo solicitado.

Durante el año se realizaron los ajustes de impuestos vencidos no acreditables por un monto de Q 6,252,498 contabilizando los mismos el resultado del año.

Al 31 de diciembre de 2021, aún se encuentra pendiente de recibir la notificación y resolución por parte de la Superintendencia de Administración Tributaria –SAT sobre la solicitud planteada.

b) *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.

El total de estos impuestos se registrará a resultados del año 2022.

Al 31 de diciembre de 2021, aún se encuentra pendiente de recibir la notificación y resolución por parte de la Superintendencia de Administración Tributaria –SAT sobre la solicitud planteada.

c) *Denuncias penales en casos de activos extraordinarios*

Al 31 de diciembre de 2021, el Licenciado Daniel González, tiene a su cargo 7 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.

26. 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.
- Establecer 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