



**Grant Thornton**

An instinct for growth™

Grant Thornton Pérez Mejía, Navas,  
S.A. de C.V.  
Avenida Masferrer Norte  
Pasaje San Luis # 8  
Col. Escalón  
San Salvador

PBX + 503 2523 0400  
[www.grantthornton.com.sv](http://www.grantthornton.com.sv)

**BANCO HIPOTECARIO DE EL SALVADOR, S.A.**

**Estados financieros**

*Con Informe del Auditor Independiente  
Al 31 de diciembre de 2018*

# BANCO HIPOTECARIO DE EL SALVADOR, S.A.

## Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2018

### Contenido:

	<u>Página</u>
Informe del Auditor Independiente .....	1
Estados financieros:	
Balance general.....	6
Estado de resultados.....	7
Estado de cambios en el patrimonio.....	8
Estado de flujos de efectivo.....	9
Notas a los estados financieros.....	10



# Grant Thornton

An instinct for growth™

## Informe del Auditor Independiente

A la Junta Directiva y  
a los Accionistas de  
**BANCO HIPOTECARIO DE EL SALVADOR, S.A.**

Grant Thornton Pérez Mejía, Navas,  
S.A. de C.V.  
Avenida Masferrer Norte  
Pasaje San Luis # 8  
Col. Escalón  
San Salvador

PBX + 503 2523 0400  
[www.grantthornton.com.sv](http://www.grantthornton.com.sv)

### *Opinión*

Hemos auditado los estados financieros de Banco Hipotecario de El Salvador, S.A. (El Banco), que comprenden el balance general al 31 de diciembre de 2018, el estado de resultados, el estado de cambios en el patrimonio y el estado de flujo de efectivo por el año terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera del Banco al 31 de diciembre de 2018, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Contables para Bancos vigentes en El Salvador.

### *Fundamento de la opinión*

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIAs). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros* de nuestro informe. Somos independientes del Banco de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA), junto con requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en El Salvador, y hemos cumplido con nuestras responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

### *Asunto de Énfasis – Base de Contabilidad*

Sin calificar nuestra opinión, hacemos referencia a la nota 2 en cuanto a que los estados financieros y las notas respectivas del Banco, han sido preparados de conformidad con las Normas Contables para Bancos Vigentes en El Salvador, las cuales son una base de contabilidad de general aceptación para bancos, distinta a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y las diferencias principales entre la normativa utilizada y las NIIF se presentan en las notas a los estados financieros, en consecuencia, estos estados financieros deben ser leídos e interpretados con base en las políticas contables detalladas en la nota 2.

Los estados financieros y las notas son elaborados con base en las normas contables para bancos emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero de El Salvador, las cuales establecen el contenido mínimo y los procedimientos para la elaboración de los estados financieros de bancos (NCB-017); así también, el contenido para la publicación de los estados financieros y las notas respectivas (NCB-018)

### ***Asunto Clave de la Auditoría***

Los asuntos claves de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido los más significativos en nuestra auditoría de los estados financieros al 31 de diciembre de 2018 y por el año terminado en esa fecha. Estos asuntos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre éstos, y no expresamos una opinión por separado sobre esos asuntos. El asunto es el siguiente:

Reservas de saneamiento de préstamos (véase notas a los estados financieros tituladas “Cartera de Préstamos” y “Reservas de Saneamiento” Nota 6, 7 y 8):

#### **Resumen del asunto clave**

La cartera de préstamos e intereses por cobrar y reservas de saneamiento al 31 de diciembre de 2018 tienen un saldo de US\$742,866.9 miles y US\$18,758.7 miles, respectivamente, los cuales son importantes para los estados financieros del Banco.

La determinación de esta reserva fue de especial atención en nuestra auditoría debido al grado de juicio que se requiere establecerla.

La administración establece las reservas de saneamiento de préstamos e intereses por cobrar de conformidad con la Norma de Contabilidad para Bancos NCB -22, la cual tiene por objeto regular la evaluación y clasificación de los activos de riesgo crediticio según la calidad de los deudores y exigir la constitución de reservas mínimas de saneamiento de acuerdo con las pérdidas esperadas de los respectivos activos

#### **Cómo el asunto fue abordado en la auditoría**

Para satisfacernos de la razonabilidad de este saldo y lograr nuestra conclusión general sobre los estados financieros, nuestros procedimientos de auditoría incluyeron, entre otros:

- Pruebas de control sobre los cálculos de morosidad, pruebas sobre las configuraciones y parametrización del sistema para la clasificación de la cartera de préstamos, validación de la metodología utilizada para clasificar la cartera de préstamos, y pruebas de la clasificación de riesgos del cliente.
- Pruebas sobre una muestra de la cartera de préstamos, así como clientes que presentaron modificaciones en la clasificación con respecto al período anterior, incluyendo pruebas sobre los expedientes de crédito de dichos clientes, y el cálculo de las reservas de saneamiento correspondientes.
- Pruebas del cumplimiento de los supuestos definidos por la norma contable regulatoria relevante.
- Efectuamos pruebas sobre la razonabilidad de los saldos relacionados a la constitución y liberación de las reservas de saneamiento de acuerdo a la NCB-22.

### ***Otras cuestiones***

Los estados financieros de Banco Hipotecario de El Salvador, S.A., correspondientes al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2017, fueron auditados por otro auditor que expresó una opinión no modificada (favorable) sobre dichos estados financieros el 7 de febrero de 2018.

### ***Otra Información***

La gerencia del Banco es responsable de la otra información, que abarca la memoria de labores (pero no incluye los estados financieros y nuestro correspondiente dictamen de auditoría), la cual obtuvimos previamente antes de la fecha de este dictamen de auditoría. Nuestra opinión sobre los estados financieros no abarca la otra información y no expresamos ninguna otra forma de seguridad concluyente.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer la otra información y, al hacerlo considerar si hay alguna incongruencia material entre esa información y los estados financieros o nuestros conocimientos obtenidos en la auditoría, o si, de algún modo parecen contener una incorrección material.

Si, basándonos en el trabajo realizado, concluimos que existe una incongruencia material en esta otra información, estamos obligados a informar de este hecho. No tenemos nada que comunicar en este sentido.

### ***Responsabilidades de la Administración del Banco en relación con los estados financieros***

La Administración es responsable de la preparación y presentación fiel de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Contables para Bancos Vigentes en El Salvador, y del control interno que la administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrecciones materiales, debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la dirección es responsable de la valoración de la capacidad del Banco de continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con el negocio en marcha y utilizando el principio contable de negocio en marcha; excepto si, la dirección tiene intención de liquidar el Banco o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables del gobierno de la entidad son responsables de la supervisión del proceso de información del Banco.

### ***Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros***

Nuestro objetivo es obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrecciones materiales, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en su conjunto razonablemente podrían influir en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores significativos en los estados financieros debido a fraude o equivocación, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar errores significativos debido a fraude es más elevado que en el caso de errores significativos debido a equivocación, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos 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 la Compañía.
- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la dirección.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la dirección, del principio contable de negocio en marcha, y basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos si existe o no una incertidumbre significativa relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Banco para continuar como negocio en marcha. Si concluyéramos que existe una incertidumbre significativa, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuras pueden ser causa de que el Banco deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación en conjunto, la estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros presentan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.
- Obtuvimos evidencia suficiente y apropiada en relación con la información financiera del Banco para expresar una opinión sobre los estados financieros. Somos responsables de la dirección, supervisión y ejecución de la auditoría del Banco. Seguimos siendo los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Comunicamos a los encargados del gobierno de la entidad en relación con, entre otros asuntos, el alcance y la oportunidad planificados de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los encargados del gobierno de la entidad una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado a ellos acerca de todas las relaciones y demás asuntos de los que se puede esperar razonablemente que puedan afectar nuestra independencia, y en su caso, las correspondientes salvaguardas.



An instinct for growth™

Entre los asuntos que han sido objeto de comunicación a los encargados del gobierno del Banco, determinamos los que han sido más significativos en la auditoría de los estados financieros del período actual y que son, en consecuencia, los asuntos clave de la auditoría. Describimos esos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente dichos asuntos o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe esperar razonablemente que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

*Grant Thornton Pérez Mejía, Navas, S.A. de C.V.  
Inscripción No. 1513*

Rosa Elena Navas  
Socia



San Salvador, El Salvador,  
11 de febrero de 2019

**Banco Hipotecario de El Salvador, S.A.**

Balance General

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

*(Expresados en miles de dólares de los Estados Unidos de América)*

<b>ACTIVOS</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Activos de intermediación</b>		
Caja y bancos (Nota 3)	US\$ 183,287.6	191,504.9
Reportos y otras operaciones bursátiles neto (Nota 4)	-	999.8
Inversiones financieras, netas (Nota 5)	35,327.4	71,033.3
Cartera de préstamos, neta (Notas 6, 7 y 8)	742,866.9	711,224.4
	<b>961,481.9</b>	<b>974,762.4</b>
<b>Otros activos</b>		
Bienes recibidos en pago, neta (Nota 9)	3,551.0	4,138.0
Inversiones accionarias (Nota 10)	114.3	114.3
Diversos, neto	6,433.1	4,513.4
	<b>10,098.4</b>	<b>8,765.7</b>
<b>Activo fijo</b>		
Bienes muebles, inmuebles y otros – neto (Nota 11)	<b>16,817.9</b>	<b>17,099.9</b>
<b>Total de los activos</b>	<b>US\$ 988,398.2</b>	<b>1,000,628.0</b>
<b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>		
<b>Pasivos de intermediación</b>		
Depósitos de clientes (Nota 12)	US\$ 733,906.7	711,573.9
Préstamos del Banco de Desarrollo de El Salvador (Notas 8 y 14)	56,189.2	58,095.8
Préstamos de otros bancos (Nota 15)	63,990.9	104,212.5
Diversos	3,680.9	5,285.9
	<b>857,767.7</b>	<b>879,168.1</b>
<b>Otros pasivos</b>		
Cuentas por pagar	8,788.1	7,632.4
Provisiones	3,633.1	3,705.0
Diversos	6,015.9	5,783.0
	<b>18,437.1</b>	<b>17,120.4</b>
<b>Total de los pasivos</b>	<b>876,204.8</b>	<b>896,288.5</b>
<b>Patrimonio</b>		
Capital social pagado	45,029.5	45,029.5
Reserva de capital, resultados acumulados y patrimonio no ganado	67,163.9	59,310.0
<b>Total patrimonio</b>	<b>112,193.4</b>	<b>104,339.5</b>
<b>Total de los pasivos más patrimonio</b>	<b>US\$ 988,398.2</b>	<b>1,000,628.0</b>

*Las notas que se acompañan son parte integral de estos estados financieros.*Oscar Armando Pérez Merino  
PresidenteJosé Raúl Cienfuegos Morales  
Director de Operaciones y FinanzasNatanael Antonio Siciliano  
Contador GeneralTobías de Jesús Castro Lovo  
Director VicepresidenteJosé Rodrigo Aguilar González  
Director SecretarioNery Ramón Granados Santos  
Director PropietarioEnrique Alberto Portillo Peña  
Director Propietario

**Banco Hipotecario de El Salvador, S.A.**

Estado de Resultados

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

*(Expresados en miles de dólares de los Estados Unidos de América)*

	2018	2017
<b>Ingresos de operación</b>		
Intereses de préstamos	US\$ 63,777.9	58,769.8
Comisiones y otros ingresos de préstamos	5,029.5	5,092.3
Intereses de inversiones	1,820.3	1,113.7
Utilidad en venta de títulos valores	17.3	1.2
Reportos y operaciones bursátiles	129.0	177.1
Intereses sobre depósitos	3,026.3	1,290.8
Operaciones en moneda extranjera	443.4	288.1
Otros servicios y contingencias	2,461.5	2,335.3
	<b>76,705.2</b>	<b>69,068.3</b>
<b>Costos de operación</b>		
Intereses y otros costos de depósitos	(20,210.8)	(19,325.9)
Intereses sobre préstamos	(7,181.4)	(7,321.2)
Pérdida en venta de títulos valores	(23.4)	(16.0)
Otros servicios y contingencias	(2,494.4)	(2,267.8)
	<b>(29,910.0)</b>	<b>(28,930.9)</b>
<b>Reservas de saneamiento (Nota 7)</b>	(8,748.8)	(6,173.5)
	<b>38,046.4</b>	<b>33,963.9</b>
<b>Utilidad antes de gastos</b>		
<b>Gastos de operación (Nota 26)</b>		
De funcionarios y empleados	(14,374.1)	(13,828.1)
Generales	(9,094.8)	(8,076.3)
Depreciaciones y amortizaciones	(1,709.9)	(1,803.9)
	<b>(25,178.8)</b>	<b>(23,708.3)</b>
<b>Utilidad de operación</b>	12,867.6	10,255.6
Otros ingresos netos	849.9	850.7
<b>Utilidad antes de impuestos</b>	<b>13,717.5</b>	<b>11,106.3</b>
<b>Impuestos Directos</b>		
Impuesto sobre la renta (Nota 25)	(4,991.7)	(3,961.6)
<b>Contribuciones</b>		
Plan de Seguridad Ciudadana Grandes Contribuyentes	(605.9)	(533.3)
<b>Utilidad neta</b>	<b>US\$ 8,119.9</b>	<b>6,611.4</b>

Las notas que se acompañan son parte integral de estos estados financieros.

Oscar Armando Pérez Merino  
Presidente

José Raúl Cienfuegos Morales  
Director de Operaciones y Finanzas

Natanael Antonio Siciliano  
Contador General

Tobías de Jesús Castro Lovo  
Director Vicepresidente

José Rodrigo Aguilar González  
Director Secretario

Nery Ramón Granados Santos  
Director Propietario

Enrique Alberto Portillo Peña  
Director Propietario

## Banco Hipotecario de El Salvador, S.A.

Estado de cambios en el patrimonio

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(Expresados en miles de dólares de los Estados Unidos de América)

	Saldos al 31 de diciembre de 2016	Aumentos	Disminuciones	Saldos al 31 de diciembre de 2017	Aumentos	Disminuciones	Saldos al 31 de diciembre de 2018
<b>Patrimonio</b>							
Capital social pagado (1)	US\$ 45,029.5	-	-	45,029.5	-	-	45,029.5
Reserva legal (Nota 23)	11,257.4	-	-	11,257.4	-	-	11,257.4
Reservas voluntarias (Nota 43)	22,330.0	4,922.1	-	27,252.1	5,090.3	-	32,342.4
Utilidades distribuibles (Nota 24)	5,035.9	6,611.4	6,468.1	5,179.2	8,119.9	6,789.3	6,509.8
Resultados de ejercicios anteriores	-	5,040.2	5,022.8	17.4	5,189.7	5,182.1	25.0
Resultados de ejercicios anteriores (Pérdida)	(5.4)	-	(5.4)	-	-	-	-
	<u>US\$ 83,647.4</u>	<u>16,573.7</u>	<u>11,485.5</u>	<u>88,735.6</u>	<u>18,399.9</u>	<u>11,971.4</u>	<u>95,164.1</u>
<b>Patrimonio restringido</b>							
Utilidad no distribuible (Nota 24)	8,888.7	10,320.9	8,888.7	10,320.9	11,931.0	10,320.9	11,931.0
Revalúos del activo fijo	4,962.3	-	-	4,962.3	-	-	4,962.3
Recuperación de activos castigados (Nota 20)	243.7	222.9	145.9	320.7	10.6	195.3	136.0
	<u>US\$ 14,094.7</u>	<u>10,543.8</u>	<u>9,034.6</u>	<u>15,603.9</u>	<u>11,941.6</u>	<u>10,516.2</u>	<u>17,029.3</u>
<b>Total patrimonio</b>	<u>US\$ 97,742.1</u>	<u>27,117.5</u>	<u>20,520.1</u>	<u>104,339.5</u>	<u>30,341.5</u>	<u>22,487.6</u>	<u>112,193.4</u>
<b>Valor contable de las acciones</b> cifras expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)	<u>US\$ 13.02</u>			<u>13.90</u>			<u>14.95</u>

- (1) El capital social del Banco está representado en los tres períodos por 7,258,092 acciones comunes y 246,817 acciones preferidas, nominativas de un valor absoluto de seis dólares cada una, las cuales se encuentran totalmente suscritas y pagadas.

Las notas que se acompañan son parte integral de estos estados financieros.

Oscar Armando Pérez Merino  
Presidente

José Raúl Cienfuegos Morales  
Director de Operaciones y Finanzas

Natanael Antonio Siciliano  
Contador General

Tobías de Jesús Castro Lovo  
Director Vicepresidente

José Rodrigo Aguilar González  
Director Secretario

Nery Ramón Granados Santos  
Director Propietario

Enrique Alberto Portillo Peña  
Director Propietario

**Banco Hipotecario de El Salvador, S.A.**

Estado de Flujos de Efectivo

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

*(Expresados en miles de dólares de los Estados Unidos de América)*

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Actividades de operación:</b>		
Utilidad neta	US\$ 8,119.9	6,611.4
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto provisto por (usado) en las actividades de operación.		
Reserva de saneamiento de préstamos y productos por cobrar	8,043.7	5,313.6
Otras reservas	(169.5)	(251.1)
Reserva de activos extraordinarios	851.3	1,013.4
Provisión de riesgo país	7.5	(2.2)
(Ganancia) pérdida en ventas de activos extraordinarios y activo fijo	(578.9)	(100.4)
Bienes recuperados (Nota 20)	(184.7)	77.0
Depreciaciones y amortizaciones	1,709.9	1,802.6
Intereses y comisiones por recibir	(1,099.0)	(1,181.1)
(Disminuciones) incremento de intereses y comisiones por pagar	(243.3)	833.9
Aumento en cartera de préstamos	(40,069.9)	(56,314.1)
Aumento otros activos	(2,023.4)	(1,549.9)
Aumento en depósitos del público	22,070.0	60,610.6
(Disminución) aumento en otros pasivos	(15.1)	5,809.2
Efectivo neto (usado) provisto por las actividades de operación	<u>(3,581.5)</u>	<u>22,672.9</u>
<b>Actividades de inversión:</b>		
Adquisición de Inversiones en instrumentos financieros	35,857.6	(15,319.4)
Disminución por reportos y operaciones bursátiles	999.8	384.2
Adquisición de activo fijo (Nota 11)	(1,440.5)	(942.1)
Efectivo recibido por venta de activo fijo	18.6	11.5
Efectivo recibido por venta de activos extraordinarios	1,639.6	470.2
Efectivo neto provisto (usado) en las actividades de inversión	<u>37,075.1</u>	<u>(15,395.6)</u>
<b>Actividades de financiamiento:</b>		
Pago de dividendos	(88.8)	(88.8)
Préstamos obtenidos	(41,622.1)	12,904.9
Efectivo neto(usado) provisto por las actividades de financiamiento	<u>(41,710.9)</u>	<u>12,816.1</u>
(Disminución) aumento neto en el efectivo	(8,217.3)	20,093.4
Efectivo al inicio del año	<u>191,504.9</u>	<u>171,411.5</u>
<b>Efectivo al final del año (Nota 3)</b>	<b><u>US\$ 183,287.6</u></b>	<b><u>191,504.9</u></b>

*Las notas que se acompañan son parte integral de estos estados financieros.*Oscar Armando Pérez Merino  
PresidenteJosé Raúl Cienfuegos Morales  
Director de Operaciones y FinanzasNatanael Antonio Siciliano  
Contador GeneralTobías de Jesús Castro Lovo  
Director VicepresidenteJosé Rodrigo Aguilar González  
Director SecretarioNery Ramón Granados Santos  
Director PropietarioEnrique Alberto Portillo Peña  
Director Propietario

## **Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.**

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

*(Expresados en miles de dólares de los Estados Unidos de América)*

---

### **1. Operaciones**

El Banco fue fundado el 29 de enero de 1935, de conformidad con las Leyes de la República de El Salvador, cuyo objeto es dedicarse de manera habitual a la actividad bancaria comercial, haciendo llamamientos al público para obtener fondos a través de depósitos a la vista, de ahorro y a plazo, la emisión y colocación de títulos valores o cualquier otra operación pasiva de crédito, quedando obligado el Banco a cubrir el principal, interés y otros accesorios de dichos fondos, para su colocación al público en operaciones activas de crédito.

El Banco está regulado por el Decreto Legislativo N° 80. Disposiciones Especiales Referentes a Banco Hipotecario de El Salvador, Sociedad Anónima, aprobado el 16 de agosto de 2012, la Ley de Bancos, Ley Orgánica del Banco Central de Reserva de El Salvador y Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero Decreto 537 aprobado el 8 de diciembre de 2004, Ley del Sistema Financiero para Fomento al Desarrollo y demás leyes de aplicación general, incluyendo lo relativo a los acuerdos e instructivos emitidos por el Banco Central de Reserva de El Salvador y la Superintendencia del Sistema Financiero.

Los estados financieros se expresan en miles de dólares de los Estados Unidos de América.

El Banco tiene su domicilio en la ciudad de San Salvador, El Salvador, pero se podrán establecer, trasladar y clausurar agencias u oficinas en cualquier lugar de la República de El Salvador.

### **2. Principales políticas contables**

Las Normas Contables para Bancos utilizadas para la preparación de los estados financieros del Banco, fueron emitidas por la anterior Superintendencia del Sistema Financiero previo a la entrada en vigencia del Decreto Legislativo N° 592 del 14 de enero de 2011, publicado en el Diario Oficial N° 23 Tomo 390 del 2 de febrero de 2011, que contiene la Ley de Regulación y Supervisión del Sistema Financiero; en dicha Ley se crea una nueva Superintendencia del Sistema Financiero, y las facultades para aprobar, modificar y derogar la normativa técnica emitida por la anterior Superintendencia del Sistema Financiero fueron transferidas al Banco Central de Reserva de El Salvador, manteniendo vigente la normativa contable emitida por la anterior Superintendencia.

#### **2.1. Normas técnicas y principios de contabilidad**

Los estados financieros han sido preparados por la Administración de Banco Hipotecario de El Salvador, S.A., de conformidad con las Normas Contables para Bancos (NCB) que le son aplicables emitidas por la anterior Superintendencia del Sistema Financiero (véase nota (39)) y las Normas Internacionales de Contabilidad NIC – hoy incorporadas en las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF) prevaleciendo la Normativa de la Superintendencia cuando haya conflicto con las NIIF. Además, la Superintendencia del Sistema requirió que cuando las NIIF presenten diferentes opciones para contabilizar el mismo evento, se adopte la más conservadora. En la nota (39) se presentan las principales diferencias entre las normas contables utilizadas y las NIIF.

La presentación de los estados financieros, sus notas, y el contenido de los mismos están establecidos en la NCB-017 Normas para la Elaboración de Estados Financieros de Bancos, emitida por la Superintendencia del Sistema Financiero de El Salvador. La publicación de los estados financieros está basada en la NCB-018 Normas para la Publicación de Estados

## **Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.**

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

*(Expresados en miles de dólares de los Estados Unidos de América)*

---

Financieros de los Bancos, emitida por la Superintendencia del Sistema Financiero de El Salvador.

### **2.2. Inversiones financieras**

La cartera de inversiones se valúa al valor de mercado cuando se trata de instrumentos que se transan con regularidad en el mercado bursátil salvadoreño, los títulos valores emitidos por entidades radicadas en el país sin cotización en el mercado bursátil salvadoreño, con base a la categoría de riesgo asignada por una calificadoradora de riesgos inscrita en la Superintendencia del Sistema Financiero y los títulos valores sin cotización en el mercado bursátil salvadoreño y sin clasificación de riesgo, se valúan a su valor presente.

Los títulos valores emitidos o garantizados por el Banco Central de Reserva de El Salvador y por otras entidades del Estado, pagaderos con fondos del Presupuesto Nacional, se presentan a su valor de adquisición.

### **2.3. Provisión de intereses y suspensión de la provisión**

Los intereses por cobrar se contabilizan en cuentas patrimoniales sobre la base de lo devengado. La provisión de intereses sobre préstamos se suspende cuando estos tienen mora superior a (90) noventa días.

### **2.4. Activo fijo**

Los bienes inmuebles están registrados a un valor determinado por avalúos independientes practicados en 1992 y 1995. Las adiciones posteriores se valúan al costo de adquisición. Los avalúos han sido aprobados por la Superintendencia del Sistema Financiero, las diferencias resultantes entre el valor contable de los bienes inmuebles y los determinados en los avalúos independientes se registran con cargo o crédito a la cuenta de superávit por revaluación de activo fijo en el patrimonio restringido, el cual no es capitalizable según la Ley de Bancos si no han sido realizados.

La depreciación se calcula bajo el método de línea recta con base a la vida útil estimada de los activos. El valor de la revaluación de los activos fijos depreciables se amortiza de acuerdo con la vida útil estimada restante de los activos. Las ganancias o pérdidas que resultan de retiros o ventas, así como los gastos por mantenimiento y reparaciones, que no extienden significativamente la vida útil del bien, se cargan a los resultados del año en que se incurrían.

La vida útil de los bienes propiedad del Banco se resume a continuación:

<b>Tipo de bien</b>	<b>Vida útil</b>
Edificaciones	20 años
Instalaciones	5 años
Mobiliario y equipo de oficina	3 a 5 años
Vehículos	4 años
Amortizables	5 años

## Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(Expresados en miles de dólares de los Estados Unidos de América)

---

### 2.5. Indemnizaciones y retiro voluntario

De acuerdo con el Código de Trabajo de El Salvador, cuando un trabajador contratado por tiempo indefinido, fuere despedido de sus labores sin causa justificada, tendrá derecho a una indemnización equivalente al salario básico de treinta días por cada año de servicio y proporcionalmente por fracción de año.

Para efectos de este cálculo ningún salario podrá ser superior a cuatro veces el salario mínimo diario legal vigente.

El reglamento interno de trabajo aprobado en julio de 1998, por la Administración del Banco, establece que para aquellos trabajadores que renuncien a su trabajo y que cumplan tiempos mínimos establecidos en el mismo reglamento, tienen derecho a una prestación por retiro voluntario; dicha política se ha mantenido sin cambios en reglamento interno, cuyas modificaciones fueron aprobadas en septiembre de 2015.

Además, durante el año 2014, la Asamblea Legislativa aprobó decreto N° 592, que contiene la Ley Reguladora de la Prestación Económica por Renuncia Voluntaria, la cual entró en vigencia el 1 de enero de 2015, en la que establece una prestación económica por renuncia a partir de los dos años, equivalente a quince días de salario básico por cada año de servicio. Dicho salario no podrá ser superior a dos veces el salario mínimo diario legal vigente correspondiente al sector de la actividad económica del empleador.

El plan de beneficios definido que cubre la prestación económica por retiro voluntario establecido en el reglamento interno y el de ley, usa el Método Actuarial de Costeo de Crédito Unitario Proyectado, considerando una tasa de descuento: 4.25% anual y Tasa de incremento salarial: 1.04% anual.

Teniendo en cuenta las prestaciones establecidas en el Reglamento Interno de Trabajo y La Ley Reguladora de la Prestación Económica por Renuncia Voluntaria, antes señalados, los estudios actuariales vigentes, requeridos por la Norma Internacional Contabilidad NIC -19, han estimado que el pasivo laboral requerido para solventar las obligaciones a favor de los empleados al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es de US\$2,184.8y US\$2,308.4, respectivamente.

La responsabilidad laboral originada se va acumulando a favor de los empleados según el tiempo de servicio, de acuerdo con las disposiciones anteriores, y son canceladas en caso de despido sin justa causa o por retiro voluntario.

La política del Banco es registrar una provisión para cubrir erogaciones de esta naturaleza, la cual es constituida sobre una base mensual fija con base a los montos estimados el estudio actuarial vigente. Las erogaciones de esta naturaleza se cargan a la provisión y cualquier excedente, si lo hubiere, se reconoce como gasto del ejercicio en que se efectúa.

Los valores relacionados con el pasivo laboral durante los años informados son los siguientes:

		2018	2017
<i>Pasivo laboral relacionado con la política:</i>			
Provisión al 31 de diciembre para solventar deuda por retiro voluntario.	US\$	2,184.8	2,308.4
Otros datos sobre pasivo laboral en general			
Pagos por indemnizaciones y retiro voluntario.	US\$	240.6	288.2

## **Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.**

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

*(Expresados en miles de dólares de los Estados Unidos de América)*

---

### **2.6. Reservas de saneamiento**

Las reservas de saneamiento de préstamos, intereses por cobrar y otros activos de riesgo se han establecido de conformidad con los instructivos emitidos por la Superintendencia del Sistema Financiero, en los cuales se permite evaluar los riesgos de cada deudor de la institución, con base a los criterios siguientes: capacidad empresarial y de pago, responsabilidad, situación económica y cobertura de las garantías reales.

Los incrementos de estas provisiones o reservas pueden ocurrir por aumento del riesgo de cada uno de los deudores en particular; las disminuciones pueden ser ocasionadas por disminución del riesgo, por retiros del activo de los saldos a cargo de deudores hasta por el valor provisionado, cuando el valor retirado del activo es superior a la provisión que le corresponde, la diferencia se aplica a gastos.

Las reservas genéricas se constituyen cuando existen deficiencias de información que, a juicio de la Superintendencia afectan los estados financieros.

Las reservas de saneamiento por exceso de créditos relacionados, se constituyen en cumplimiento de requerimiento de la Superintendencia con base al artículo 206 de la Ley de Bancos, el cual regula los créditos relacionados por presunción. El monto de estas provisiones corresponde al exceso de créditos relacionados determinados por la Superintendencia, el cual se disminuirá con crédito a los resultados conforme se elimine el exceso correspondiente.

Las reservas por riesgo de calificación de deudores se constituye cuando como resultado de una verificación realizada por la Superintendencia se determina que, es necesario recalificar a categorías de mayor riesgo a un número de deudores superior al quince por ciento de la muestra examinada.

El monto de estas reservas se incrementa por el resultado de las evaluaciones realizadas por la Superintendencia y se disminuye con autorización de esa Institución cuando a su juicio el Banco haya mejorado sus procedimientos de calificación de deudores.

Las reservas de saneamiento en exceso de los requerimientos mínimos establecidos por la Superintendencia, las cuales aparecen bajo la denominación de voluntarias, son constituidas por disposición de la Administración del Banco, cuando se considera que se hace necesario la constitución de las mismas.

Las reservas de saneamiento por pérdidas potenciales por incobrabilidad, se determinan con base a datos empíricos del Banco y son establecidas por la administración del Banco.

### **2.7. Préstamos e intereses vencidos**

Se consideran préstamos vencidos los saldos totales de capital, de aquellos préstamos que tienen cuotas de capital o intereses con mora superior a noventa (90) días o cuando el Banco ha tomado la decisión de cobrarlos por la vía judicial, aunque no exista la morosidad antes indicada. El criterio para el traslado de los préstamos e intereses vigentes a vencidos está de acuerdo con las normas establecidas por la Superintendencia del Sistema Financiero.

## **Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.**

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

*(Expresados en miles de dólares de los Estados Unidos de América)*

---

### **2.8. Inversiones accionarias**

Las inversiones en acciones de subsidiarias y sociedades de inversión conjunta se registran utilizando el método del costo. Cuando el valor de la adquisición es mayor que el valor en libros de la entidad emisora, el Banco traslada a una cuenta de cargos diferidos el valor del exceso, el cual amortiza anualmente en un plazo de hasta tres años contados a partir de la fecha de adquisición de la inversión.

### **2.9. Activos extraordinarios**

Los bienes recibidos en concepto de pago de créditos otorgados se contabilizan al costo o valor de mercado, el menor de los dos. Para estos efectos se considera como valor de mercado de activos no monetarios, el valúo pericial de los bienes realizados por perito inscrito en la Superintendencia del Sistema Financiero.

Los activos extraordinarios adquiridos deben ser liquidados dentro de un plazo de cinco años a partir de la fecha de su adquisición, en cumplimiento a la norma NCB-013 “Normas para la Contabilización de los Activos Extraordinarios de los Bancos”, se constituye una provisión del 100% del valor registrado en el lapso de 4 años.

La utilidad por venta de activos extraordinarios con financiamiento se reconoce hasta que se ha recibido.

### **2.10 Transacciones en moneda extranjera**

El valor de las transacciones activas y pasivas en moneda extranjera se presentan en dólares de los Estados Unidos de América valuados al tipo de cambio vigente.

Los ajustes por fluctuaciones de tipo de cambio se aplican a cuentas de gastos o ingresos, según corresponda.

### **2.11 Cargos por riesgos generales de la banca**

El Banco Hipotecario de El Salvador, S.A., durante los períodos reportados no ha realizado cargo alguno por futuras pérdidas, por no existir contingencias que exijan dicho reconocimiento.

### **2.12 Intereses por pagar**

Los intereses sobre los depósitos, títulos emitidos, préstamos y otras obligaciones se reconocen sobre la base de acumulación.

### **2.13 Reconocimiento de ingresos**

Se reconocen los ingresos devengados sobre la base de acumulación. Cuando un préstamo tiene mora superior a los noventa días, se suspende la provisión de intereses y se reconocen como ingresos hasta que son pagados en efectivo. Los intereses no provisionados por mora de más de 90 días se registran en cuentas de orden.

Las comisiones derivadas de operaciones de préstamos o contingentes con plazo hasta 30 días se reconocen como ingresos en la fecha que se cobren o provisionen. Las comisiones derivadas de operaciones de préstamos o contingentes con plazos mayores a 30 días se registran en ingresos diferidos, neto de los costos directos por otorgamiento de los mismos. El reconocimiento de

## **Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.**

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

*(Expresados en miles de dólares de los Estados Unidos de América)*

---

ingresos diferidos se efectúa periódicamente, según la forma de pago establecido originalmente bajo el método del interés efectivo, utilizando la tasa interna de retorno.

Las amortizaciones de comisiones por operaciones contingentes y servicios se hacen mensualmente a prorrata durante el plazo estipulado por el otorgamiento de avales, fianzas, garantías y otros servicios, neto de los costos directos por otorgamiento de los mismos. Se suspende el reconocimiento de ingresos diferidos cuando los préstamos o las operaciones contingentes se reclasifiquen a cartera vencida y se reconocen hasta que se recuperen dichos saldos.

Los intereses que pasan a formar parte del activo como consecuencia de otorgar un refinanciamiento se registran como pasivos diferidos y se reconocen como ingresos hasta que se perciben.

### **2.14 Provisión por riesgo país**

El Banco constituye provisiones por riesgo país por las actividades de colocación de recursos en el exterior. Este riesgo es imputable al país de domicilio del deudor u obligado al pago y desde el cual se debe obtener el retorno de los recursos invertidos, salvo que la compañía matriz actúe en calidad de deudor solidario y/o cuando el garante esté domiciliado en un país con calificación en grado de inversión.

Las instituciones que coloquen o comprometan sus recursos en otros países utilizan para determinar el grado de riesgo país, las calificaciones de riesgo soberano de los países, emitidas por las sociedades calificadoras de riesgo reconocidas internacionalmente, para las obligaciones de largo plazo.

Los incrementos de las provisiones causarán un débito en la cuenta de resultados por aplicar - utilidades de ejercicios anteriores y un crédito en la cuenta de patrimonio restringido - utilidades de ejercicios anteriores. Las disminuciones en las provisiones causarán una reversión de la aplicación contable de constitución.

### **2.15 Reconocimiento de pérdidas en préstamos y cuentas por cobrar**

El Banco reconoce como pérdidas de la cartera de préstamos los casos siguientes:

- a) Los saldos con garantía real que tienen más de veinticuatro meses sin reportar recuperaciones de capital, siempre que no se encuentren en proceso de ejecución judicial;
- b) Los saldos sin garantía real que tienen más de doce meses sin reportar recuperaciones de capital, siempre que no se encuentren en proceso de ejecución judicial;
- c) Los saldos sin documento ejecutivo para iniciar la recuperación por la vía judicial;
- d) Los saldos que después de veinticuatro meses de iniciada la acción judicial, no haya sido posible trabar embargo;
- e) Los casos en los que se haya emitido sentencia de primera instancia a favor del deudor;
- f) Cuando no exista evidencia de que el deudor reconoció su deuda en los últimos cinco años;  
y
- g) Cuando a juicio del Banco no exista posibilidad de recuperación.

## Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(Expresados en miles de dólares de los Estados Unidos de América)

### 2.16 Uso de estimaciones contables en la preparación de los estados financieros

La preparación de los estados financieros requiere que la Gerencia del Banco realice ciertas estimaciones y supuestos que afectan los saldos de los activos y pasivos, la exposición de los pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros, así como los ingresos y gastos por los períodos informados. Los activos y pasivos son reconocidos en los estados financieros cuando es probable que futuros beneficios económicos fluyan hacia o desde la entidad y que las diferentes partidas tengan un costo o valor que puede ser confiablemente medido. Si en el futuro estas estimaciones y supuestos, que se basan en el mejor criterio de la gerencia a la fecha de los estados financieros, se modificaran con respecto a las actuales circunstancias, los estimados y supuestos originales serán adecuadamente modificados en el año en que se produzcan tales cambios.

### 3. Caja y bancos

Este rubro está compuesto por el efectivo tanto en moneda local como extranjera y asciende a US\$183,287.6 (US\$191,504.9 en 2017), de los cuales US\$162,187.5 (\$173,428.4, en 2017), corresponde a depósitos en moneda local y \$719.0 (\$717.0 en 2017), corresponde a depósitos en moneda extranjera. De los depósitos en Banco Central de Reserva de El Salvador y bancos del exterior US\$151,714.6 (US\$160,829.9 en 2017) devengan intereses, Un resumen de la integración de esta cuenta se presenta a continuación:

		2018	2017
Caja	US\$	20,381.2	17,359.5
Depósitos en el Banco Central de Reserva de El Salvador		151,701.6	155,829.6
Documentos a cargos de otros bancos		10,115.5	11,286.5
Depósitos en bancos locales		49.4	507.4
Depósitos en bancos extranjeros		1,039.9	6,521.9
	<b>US\$</b>	<b>183,287.6</b>	<b>191,504.9</b>

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el requerimiento de reserva de liquidez sobre los depósitos es de US\$158,471.8 y US\$150,609.9, respectivamente, de los cuales, en ambos años, el 100% está depositado en cuenta con Banco Central de Reserva de El Salvador; no se tiene saldo restringido de moneda extranjera.

### 4. Reportos y operaciones bursátiles

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, este rubro representa los títulos valores transados en la Bolsa de Valores de El Salvador y reportos que el Banco realiza directamente con el reportado.

Al 31 de diciembre de 2018, no se tiene saldo en reportos y otras operaciones bursátiles. Al 31 de diciembre de 2017, el saldo en ese concepto ascendía a US\$999.8.

## Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(Expresados en miles de dólares de los Estados Unidos de América)

### 5. Inversiones financieras y sus provisiones

Este rubro representa los títulos valores y otras inversiones en instrumentos monetarios, adquiridos para fines prudenciales, especulativos o por disposición de las autoridades monetarias. Las inversiones financieras y sus provisiones al 31 de diciembre de 2018 y 2017 presentan un saldo de US\$35,327.4 y US\$71,033.3, respectivamente, los cuales se detallan a continuación:

		2018	2017
<i>Títulos valores negociables</i>			
Emitidos por el Estado	US\$	21,617.9	15,330.0
Emitidos por otros		9,061.0	51,206.4
		30,678.9	66,536.4
Títulos valores conservados hasta el vencimiento		2,141.7	2,141.7
		32,820.6	68,678.1
Intereses provisionados		2,506.8	2,355.2
<b>Cartera bruta</b>	<b>US\$</b>	<b>35,327.4</b>	<b>71,033.3</b>

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el Banco no mantiene provisión para valuación de inversiones, debido a la calidad de sus inversiones. Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, un monto de US\$620.0 se encuentran garantizando parcialmente los préstamos con Banco Centroamericano de Integración Económica (BCIE) (Véase nota 15)

La tasa de rendimiento promedio anual es de 3.54% (1.78% en 2017).

La tasa de rendimiento promedio es el porcentaje que resulta de dividir los ingresos (incluyendo intereses y comisiones) de la cartera de inversiones entre el saldo promedio de la cartera bruta de inversiones por el período reportado.

### 6. Cartera de préstamos - neta

La cartera de préstamos del Banco se encuentra diversificada en los siguientes sectores de la economía:

		2018	2017
<b>Préstamos vigentes:</b>			
Empresas privadas	US\$	462,611.8	429,389.4
Adquisición de vivienda		93,052.6	93,619.4
Consumo		22,961.9	24,238.0
Otras entidades del Sistema Financiero		35,374.5	40,241.7
Entidades estatales		42,838.0	55,096.9
		656,838.8	642,585.4

**Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.**

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

*(Expresados en miles de dólares de los Estados Unidos de América)*

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Préstamos refinanciados o reprogramados:</b>		
Empresas privadas	77,688.5	58,464.5
Consumo	6,660.9	6,363.8
	<b>84,349.4</b>	<b>64,828.3</b>
<b>Préstamos vencidos</b>		
Empresas privadas	10,406.1	8,604.9
Adquisición de vivienda	600.7	1,318.0
Consumo	1,123.0	222.7
	<b>12,129.8</b>	<b>10,145.6</b>
Intereses sobre préstamos	8,307.6	7,360.3
Reservas de saneamiento	(18,758.7)	(13,695.2)
<b>Cartera neta</b>	<b>US\$ 742,866.9</b>	<b>711,224.4</b>

Tasa de rendimiento promedio: 9.29% (9.42% en 2017).

La tasa de rendimiento promedio es el porcentaje que resulta de dividir los ingresos de la cartera de préstamos (incluidos los intereses y comisiones) entre el saldo promedio de la cartera bruta de préstamos por el período reportado.

Los préstamos con tasa de interés ajustable representan el 99.9% (99.8% en 2017) y la cartera de préstamos con tasa de interés fija representa el 0.1% (0.2% en 2017).

Los intereses devengados por la cartera de préstamos y no reconocidos como resultados en el período reportado ascienden a US\$2,973.3 (US\$1,326.8 en 2017).

**7. Reservas de saneamiento**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 el Banco mantiene reservas de saneamiento para cubrir eventuales pérdidas por un total de US\$24,323.1 y US\$18,996.9, respectivamente. El movimiento de las provisiones en el período reportado es el siguiente:

a. Reservas por deudores de créditos a empresas privadas:

	<b>Préstamos</b>		<b>Contingencias</b>		<b>Total</b>	
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2017</b>	<b>US\$</b>	<b>9,503.6</b>	<b>US\$</b>	<b>5,301.7</b>	<b>US\$</b>	<b>14,805.3</b>
Más: Constitución de reservas		4,734.2		273.1		5,007.3
Traslados de voluntarias		566.3		-		566.3
Menos: Liberación de reservas		(257.5)		(10.8)		(268.3)
Traslados		(897.6)		0.4		(897.2)
Saneamiento de préstamos		(1,165.1)		-		(1,165.1)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2018</b>		<b>12,483.9</b>	<b>US\$</b>	<b>5,564.4</b>	<b>US\$</b>	<b>18,048.3</b>

**Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.**

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

*(Expresados en miles de dólares de los Estados Unidos de América)*

<b>Saldo al 31 de diciembre de 2016</b>	<b>US\$</b>	<b>8,620.9</b>	<b>US\$</b>	<b>4,994.8</b>	<b>US\$</b>	<b>13,615.7</b>
Más: Constitución de reservas		3,987.2		306.9		4,294.1
Menos: Liberación de reservas		(100.9)		-		(100.9)
Traslados		(1,303.3)		-		(1,303.3)
Saneamiento de préstamos		(1,700.3)		-		(1,700.3)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2017</b>	<b>US\$</b>	<b>9,503.6</b>	<b>US\$</b>	<b>5,301.7</b>	<b>US\$</b>	<b>14,805.3</b>

Tasa de cobertura: 3.14% (2.63% en 2017).

## b. Reservas por deudores de créditos para la vivienda:

		<b>2018</b>	<b>2017</b>
Saldo inicial	US\$	1,262.3	624.3
Más: Constitución de reservas		415.0	791.1
Menos: Liberaciones		(36.7)	(14.7)
Saneamiento de préstamos		(630.2)	(31.6)
Traslados		(79.5)	(106.8)
<b>Saldo final</b>	<b>US\$</b>	<b>930.9</b>	<b>1,262.3</b>

Tasa de cobertura: 0.99% (0.66% en 2017).

## c. Reservas por deudores de créditos para consumo:

		<b>2018</b>	<b>2017</b>
Saldo inicial	US\$	65.6	75.6
Más: Constitución de reservas		250.5	83.2
Menos: Saneamiento de préstamos		(22.7)	(78.4)
Liberaciones		(22.6)	(8.6)
Traslados		(6.3)	(6.2)
<b>Saldo final</b>	<b>US\$</b>	<b>264.5</b>	<b>65.6</b>

Tasa de cobertura: 0.85% (0.24% en 2017).

## d. Reservas por exceso de créditos relacionados:

A la fecha de referencia de los estados financieros el Banco no tiene exceso en créditos relacionados, por lo cual no existe reserva constituida para tal fin.

## Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(Expresados en miles de dólares de los Estados Unidos de América)

### e. Reservas voluntarias:

		2018	2017
Saldo inicial	US\$	2,863.8	2,505.5
Más: Constitución de reservas		2,972.2	949.3
Menos: Saneamientos		(190.3)	(218.0)
Traslados a obligatorias		(566.3)	-
Liberación		-	(373.0)
<b>Saldo final</b>	<b>US\$</b>	<b>5,079.4</b>	<b>2,863.8</b>

Las tasas de coberturas determinadas por cada tipo de reservas es el cociente expresado en porcentaje que resulta de dividir el monto de las provisiones entre el monto del activo.

Las reservas de saneamiento por contingencias se presentan en el rubro de pasivos diversos.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los costos de reservas de saneamiento por US\$8,748.8 y US\$6,173.5, respectivamente, incluyen la constitución de reservas indicadas por un monto de US\$8,645.1 y US\$6,117.7. Adicionalmente incluye saneamientos directos contra resultados y reservas de cuentas por cobrar.

## 8. Cartera pignorada

El Banco ha obtenido recursos con garantía de la cartera de préstamos como se describe a continuación:

- Préstamos recibidos del Banco de Desarrollo de El Salvador por US\$80,481.9 (US\$86,794.6 en 2017). Al 31 de diciembre, el saldo de capital más intereses es de US\$56,189.2 (US\$58,095.8 en 2017), los cuales están garantizados con saldo de la cartera de préstamos activa BANDESAL por US\$61,724.7 (US\$63,741.2 en 2017). Además, se ha otorgado una garantía adicional por un monto de US\$22,972.9 (US\$23,252.2 en 2017), integrada con créditos categoría "A1", "A2" y "B", que corresponde al 30% del monto de la línea aprobada en mayo de 2015, por valor de US\$76,500.0.
- Préstamos recibidos del Banco Centroamericano de Integración Económica (BCIE) por US\$63,773.9 (US\$61,374.0 en 2017). Al 31 de diciembre, el saldo de capital más intereses es de US\$29,623.9 (US\$35,335.5 en 2017), y la garantía es de US\$41,325.6 (US\$49,362.3 en 2017), la cual está constituida por créditos categoría "A1" y "A2".
- Préstamo recibido de Banco Internacional de Costa Rica, S.A., (BICSA) por un monto de US\$9,000.0 (US\$9,000.0 en 2017), al 31 de diciembre, el saldo de capital más intereses es de US\$9,022.8 (US\$9,006.0 en 2017), y la garantía total es de US\$11,269.0 (US\$11,337.1 en 2017), la cual está constituida por créditos categoría "A1" y "A2".
- Préstamo recibido de Corporación Interamericana de Inversiones (CII), en el año 2015 por \$5,000.0, el cual fue cancelado en julio de 2018. Al 31 de diciembre de 2017, el saldo de capital más intereses es de US\$1,258.4 y la garantía total es de US\$1,691.9, la cual estaba constituida por créditos categoría "A1" y "A2".

## Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(Expresados en miles de dólares de los Estados Unidos de América)

- e. Préstamo de ECO BUSINESS FUND por un monto de US\$15,000.0 (US\$15,000.0 en 2017), al 31 de diciembre, el saldo de capital más intereses es de US\$9,088.8 (US\$12,075.1, en 2017) y la garantía total es de US\$11,299.6 (US\$15,010.9, en 2017), la cual está constituida por créditos categoría "A1" y "A2".
- f. Préstamo de BLUE ORCHARD MICROFINANCE FUND por un monto de US\$15,000.0 (US\$15,000.0 en 2017), al 31 de diciembre, el saldo de capital más intereses es de US\$11,475.4 (US\$15,232.4, en 2017) y la garantía total es de US\$14,078.6 (US\$19,255.6, en 2017), la cual está constituida por créditos categoría "A1" y "A2".
- g. Préstamo de MICROFINANCE ENHANCEMENT FACILITY por un monto de US\$5,000.0 (US\$5,000.0, en 2017), al 31 de diciembre, el saldo de capital más intereses es de US\$3,765.5 (US\$5,007.5, en 2017) y la garantía total es de US\$4,754.0 (US\$5,007.5, en 2017), la cual está constituida por créditos categoría "A1" y "A2".

Los créditos referidos constan en registros que permiten su identificación plena, a efecto de responder ante los acreedores por las responsabilidades legales derivadas de los contratos respectivos.

### 9. Bienes recibidos en pago (activos extraordinarios)

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el Banco mantiene saldos de activos extraordinarios por valor neto de US\$3,551.0 y US\$4,138.0, respectivamente.

El movimiento de activos extraordinarios, registrado durante los períodos reportados, se resume a continuación:

		Valor de los activos	Valor de las reservas	Valor neto de reservas
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2017</b>	<b>US\$</b>	<b>7,974.5</b>	<b>(3,836.5)</b>	<b>4,138.0</b>
Más: Adquisiciones y constituciones		3,271.7	(851.3)	2,420.4
Traslados de reservas		-	(1,044.3)	(1,044.3)
Menos: Retiros		(3,799.1)	1,836.0	(1,963.1)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2018</b>	<b>US\$</b>	<b>7,447.1</b>	<b>3,896.1</b>	<b>3,551.0</b>
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2016</b>	<b>US\$</b>	<b>6,891.4</b>	<b>(3,266.1)</b>	<b>3,625.3</b>
Más: Adquisiciones y constituciones		4,779.9	(1,013.4)	3,766.5
Traslados de reservas		-	(1,462.6)	(1,462.6)
Menos: Retiros		(3,696.8)	1,905.6	(1,791.2)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2017</b>	<b>US\$</b>	<b>7,974.5</b>	<b>3,836.5</b>	<b>4,138.0</b>

Al 31 de diciembre de 2018 el Banco poseía cinco inmuebles con más de cinco años de tenencia cuyos valores contables ascienden a US\$34.8, US\$37.7, USD\$3.8, USD\$3.1 y USD\$73.5 respectivamente, el primero ubicado en Cantón Las Lomitas, el segundo en Cantón Miraflores, San Miguel, el tercero en lugar conocido como la Joya, Coatepeque, Santa Ana, el cuarto en cantón Botoncillal, Colon, la Libertad y el quinto en Barrio el Progreso, Soyapango, San Salvador.

## Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(Expresados en miles de dólares de los Estados Unidos de América)

Al 31 de diciembre de 2017 el Banco poseía cinco inmuebles con más de cinco años de tenencia cuyos valores contables ascienden a US\$34.8, US\$37.7, USD\$14.3, USD\$2.1 y USD\$54.3 respectivamente, el primero ubicado en Cantón Las Lomitas, el segundo en Cantón Miraflores, San Miguel, el tercero en Cantón el Tamarindo, La Unión, el cuarto en lugar llamado Jalpunguita, La Paz y el último en Lotificación las Brisas, La Paz.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, se dieron de baja activos extraordinarios en concepto de ventas, como se describe a continuación:

Períodos	Precio de venta	Costo de Adquisición	Provisión constituida	Resultado neto
2018	US\$ 3,110.1	3,799.1	(1,823.9)	1,134.9
2017	US\$ 3,309.7	3,696.9	(1,905.6)	1,518.4

Al 31 de diciembre 2018 se realizó retiro de activo aplicado contra reserva de saneamiento, inmueble ubicado en Cantón Solitario, Finca San Martín de Porras, Chalchuapa, Santa Ana. Al 31 de diciembre de 2017, no se realizaron bajas de activos contra reservas.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 no se realizaron traslados de activos extraordinarios al activo fijo del Banco.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 no realizaron donaciones de activos, en el período reportado no se dieron de baja a activos por destrucciones.

### 10. Inversiones accionarias

Las inversiones accionarias del Banco en sociedades de inversión conjunta se resumen a continuación:

Descripción de la sociedad	Giro del Negocio	% de participación	Inversión inicial		Inversión según libros		Resultados del ejercicio	
			Fecha	Monto	2018	2017	2018	2017
Garantías y Servicios, SGR, S. A. de C. V.	Otorgamiento de garantías financieras	3.09%	Febrero 17, 2004	US\$114.3	US\$114.3	US\$114.3	US\$9.0	US\$52.6

La inversión se encuentra registrada al costo de adquisición.

**Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.**

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

*(Expresados en miles de dólares de los Estados Unidos de América)***11. Activo fijo (Bienes Muebles e Inmuebles)**

Los bienes muebles e inmuebles se detallan a continuación:

		2018	2017
<u>Costo</u>			
Edificaciones	US\$	10,316.1	10,316.1
Mobiliario y equipo		10,582.1	10,036.8
Menos: Depreciación acumulada		(13,564.5)	(12,773.0)
		7,333.7	7,579.9
<u>Más:</u>			
<u>Terrenos</u>			
Amortizables		4,874.0	4,874.0
Construcciones en proceso		963.1	977
		52.3	74.2
		13,223.1	13,505.1
Revaluaciones			
Edificaciones		1,367.5	1,367.5
Depreciación acumulada revaluaciones		(1,367.5)	(1,367.5)
Terrenos		3,594.8	3,594.8
<b><u>Total</u></b>	<b>US\$</b>	<b>16,817.9</b>	<b>17,099.9</b>

Durante los períodos reportados al 31 de diciembre de 2018 y 2017, no se efectuaron revalúos de activos.

El movimiento del activo fijo en los ejercicios reportados se detalla a continuación:

		2018	2017
<b>Saldo inicial</b>	<b>US\$</b>	<b>17,099.9</b>	<b>17,971.5</b>
Más - Adquisiciones		1,440.5	942.1
Menos - Depreciaciones y amortizaciones		(1,709.9)	(1,802.6)
Retiros		(12.6)	(11.1)
<b>Saldo final</b>	<b>US\$</b>	<b>16,817.9</b>	<b>17,099.9</b>

**12. Depósitos de clientes**

La cartera de depósitos del Banco se encuentra distribuida así:

		2018	2017
Depósitos del público	US\$	537,379.9	517,661.6
Depósitos de entidades estatales		184,272.2	181,894.1
Depósitos restringidos e inactivos		12,254.6	12,018.2
	<b>US\$</b>	<b>733,906.7</b>	<b>711,573.9</b>

## Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(Expresados en miles de dólares de los Estados Unidos de América)

Las diferentes clases de depósitos del Banco son los siguientes:

		2018	2017
Depósitos en cuenta corriente	US\$	173,386.0	175,088.0
Depósitos en cuenta de ahorro		189,867.2	174,257.0
Depósitos a plazo		370,653.5	362,228.9
	<b>US\$</b>	<b>733,906.7</b>	<b>711,573.9</b>

Tasa de costo promedio es de 2.75% (2.85% en 2017).

La tasa de costo promedio de la cartera de depósitos es el porcentaje que resulta de dividir el rubro Costos de Captación de Depósitos, entre el saldo promedio de la cartera de depósitos.

### 13. Préstamos del Banco Central de Reserva

Durante el ejercicio que terminó el 31 de diciembre de 2018 y 2017, el Banco no hizo uso de préstamos para cubrir deterioros de liquidez, normados en el artículo 49-A de la Ley Orgánica del Banco Central de Reserva.

### 14. Préstamos del Banco de Desarrollo de El Salvador (BANDESAL)

- Al 31 de diciembre de 2018 el Banco mantiene préstamos otorgados por BANDESAL de US\$80,481.9 (US\$86,794.6 en 2017) teniendo un saldo pendiente de pago de US\$56,189.2 (US\$58,095.8 en 2017).
- El detalle de los préstamos con el BANDESAL, es el siguiente:
- Préstamo con saldo principal de US\$4,036.1 (US\$2,221.2 en 2017), destinado a créditos de inversión, intereses acumulados de US\$17.4 (US\$23.1 en 2017), al 6.1% (6.2% en 2017) de interés anual, garantizado con cartera de préstamos, el cual vence el 19 de octubre de 2038.
- Préstamo con saldo principal de US\$524.0 (US\$842.5 en 2017), destinado a fondo de crédito para el medio ambiente, intereses acumulados de US\$3.9 (US\$6.7 en 2017), al 2.0% (2.0% en 2017) de interés anual, garantizado con cartera de préstamos, el cual vence el 30 de agosto de 2025.
- Préstamo con saldo principal de US\$10,189.7 (US\$10,122.4 en 2017), destinado a líneas diversas, intereses acumulados de US\$125.5 (US\$126.3 en 2017), al 3.0% (3.0% en 2017) de interés anual, garantizado con cartera de préstamos, el cual vence el 12 de noviembre de 2029
- Préstamo con saldo principal de US\$32,337.5 (US\$37,135.3 en 2017), destinado a líneas especiales de crédito sector vivienda y estudio, intereses acumulados de US\$223.5 (US\$209.4 en 2017), al 3.6% (3.9% en 2017) de interés anual, garantizado con cartera de préstamos, el cual vence el 19 de noviembre de 2033.

## Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(Expresados en miles de dólares de los Estados Unidos de América)

- Préstamo con saldo principal de US\$94.9 (US\$252.0 en 2017), destinado a líneas programa eficiencia energética y renovables, intereses acumulados de US\$0.3 (US\$0.7 en 2017), al 5.5% (5.5% en 2017) de interés anual, garantizado con cartera de préstamos, el cual vence el 14 de abril del 2023.
- Préstamo con saldo principal de US\$8,266.4 (US\$6,724.8 en 2017), destinado a línea de crédito para el financiamiento del desarrollo productivo de las MIPYMES-Fondos BID, intereses acumulados de US\$25.3 (US\$24.4 en 2017), al 5.4% (5.4% en 2017) de interés anual, garantizado con cartera de préstamos, el cual vence el 15 de octubre del 2033.
- Préstamo con saldo principal de US\$343.6 (US\$405.4 en 2017), destinado a línea de crédito para mujeres empresarias, intereses acumulados de US\$1.1 (US\$1.5 en 2017), al 6.0% (6.0% en 2017) de interés anual, garantizado con cartera de préstamos, el cual vence el 30 de octubre de 2023.

### 15. Préstamos de otros bancos

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los estados financieros del Banco presentan obligaciones por préstamos con bancos extranjeros que ascienden a US\$63,990.9 y US\$104,212.5, respectivamente, monto que incluye capital más intereses.

Al 31 de diciembre de 2018, el detalle de préstamos con bancos extranjeros es el siguiente:

Banco	Destino		Monto global de línea	Saldo	Tasa promedio	Vencimiento	Garantía
The Export-Import Bank of the Republic of China	Comercio exterior	US\$	5,000.0	550.9	3.24%	Renovable anualmente	Sin garantía real
BNDES	Exportaciones Brasileñas		14,000.0	463.6	2.13%	04 septiembre de 2020	Sin garantía real
Banco Centroamericano de Integración Económica (BCIE)	PROMUNI y CAMBIO		63,773.9	29,623.9	5.50%	23 de Jul de 2028	Cartera de préstamos y Bonos Estado Salvadoreño
Banco de Costa Rica, S.A.(BICSA)	Capital de Trabajo		9,000.0	9,022.8	5.2%	29 de octubre de 2019	Cartera de préstamos
Eco Business Fund	Capital de Trabajo		15,000.0	9,088.8	6.47%	15 de sept. de 2021	Cartera de préstamos
Blue Orchard Microfinance Fund	Capital de Trabajo		15,000.0	11,475.4	6.68%	28 de Julio de 2021	Cartera de préstamos
Microfinance Enhancement Facility	Capital de Trabajo		5,000.0	3,765.5	6.88%	28 de julio de 2021	Cartera de préstamos
<b>TOTAL</b>		<b>US\$</b>	<b>126,773.9</b>	<b>63,990.9</b>			

**Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.**

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

*(Expresados en miles de dólares de los Estados Unidos de América)*

Al 31 de diciembre de 2017:

Banco	Destino	Monto global de línea	Saldo	Tasa promedio	Vencimiento	Garantía
The Export-Import Bank of the Republic of China	Comercio exterior	US\$ 5,000.0	538.1	2.79%	Renovable anualmente	Sin garantía real
BNDES	Exportaciones Brasileñas	11,000.0	814.1	2.15%	26 de diciembre de 2018	Sin garantía real
Banco Centroamericano de Integración Económica (BCIE)	PROMUNI y CAMBIO	61,374.0	35,335.5	5.50%	23 de Jul. de 2028	Cartera de préstamos y Bonos Estado Salvadoreño
CII Corporación Interamericana de Inversiones	Capital de Trabajo	5,000.0	1,258.4	5.3%	16 de Julio de 2018	Cartera de préstamos
OFID	Capital de Trabajo	10,000.0	10,028.4	4.37%	31 de mayo de 2018	Sin garantía real
Banco de Costa Rica, S.A.(BICSA)	Capital de Trabajo	9,000.0	9,006.0	5.1%	26 de octubre de 2018	Cartera de préstamos
Eco Business Fund	Capital de Trabajo	15,000.0	12,075.1	5.36%	15 de sept. de 2021	Cartera de préstamos
Blue Orchard Microfinance Fund	Capital de Trabajo	15,000.0	15,232.4	5.61%	28 de Julio de 2021	Cartera de préstamos
Microfinance Enhancement Facility	Capital de Trabajo	5,000.0	5,007.5	5.70%	20 de octubre de 2021	Cartera de préstamos
UBS Financial Services Inc	Inversión en el Exterior	15,000.0	14,917.0	3.60%	2 de enero de 2018	Bonos USTBILL
<b>TOTAL</b>		<b>US\$ 151,374.0</b>	<b>104,212.5</b>			

**16. Reportos y otras operaciones bursátiles**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 el Banco no tenía reportos y operaciones bursátiles.

**17. Títulos de emisión propia.**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el Banco no tenía obligaciones negociables, emitidos de conformidad con el artículo 53 de la Ley de Bancos.

**18. Bonos convertibles en acciones.**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 no se tienen bonos convertibles en acciones de conformidad al artículo 43 de la Ley de Bancos.

**19. Préstamos convertibles en acciones**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el Banco no tiene préstamos convertibles en acciones de conformidad al artículo 78 de la Ley de Bancos.

## Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(Expresados en miles de dólares de los Estados Unidos de América)

### 20. Recuperaciones de activos castigados

Al 31 de diciembre de 2018, las recuperaciones en especie de activos de riesgo crediticios que fueron dados de baja en ejercicios anteriores ascendieron a US\$10.6, corresponde a un inmueble a nombre de Miguel Angel Molina Zepeda. Al 31 de diciembre de 2017, las recuperaciones en especie de activos que fueron dados de baja en ejercicios anteriores ascendieron a US\$320.7, de los cuales todos son inmuebles.

### 21. Vencimientos de operaciones activas y pasivas

Los vencimientos pactados en operaciones activas y pasivas de los próximos 5 años y siguientes, se detallan a continuación:

Concepto	2019	2020	2021	2022	2023	Más de 5 años	Total
<b>Activos</b>							
Inversiones financieras US\$	25,468.0	1,528.7	1,354.2	1,370.0	822.3	4,784.2	35,327.4
Reportos	-	-	-	-	-	-	-
Préstamos (*)	119,358.1	25,638.1	48,973.5	84,301.7	80,785.3	383,810.2	742,866.9
<b>Total de activos</b>	<b>144,826.1</b>	<b>27,166.8</b>	<b>50,327.7</b>	<b>85,671.7</b>	<b>81,607.6</b>	<b>388,594.4</b>	<b>778,194.3</b>
<b>Pasivos</b>							
Depósitos	726,156.5	7,750.2	-	-	-	-	733,906.7
Préstamos	9,573.7	463.6	23,328.7	32,721.9	439.9	53,652.3	120,180.1
<b>Total de pasivos</b>	<b>735,730.2</b>	<b>8,213.8</b>	<b>23,328.7</b>	<b>32,721.9</b>	<b>439.9</b>	<b>53,652.3</b>	<b>854,086.8</b>
<b>Monto neto US\$</b>	<b>(590,904.1)</b>	<b>18,953.0</b>	<b>26,999.0</b>	<b>52,949.8</b>	<b>81,167.7</b>	<b>334,942.1</b>	<b>(75,892.5)</b>

(\*) Presentados netos de reserva.

Para efectos de esta divulgación, los depósitos de ahorro y cuentas corrientes por US\$363,253.2 que no tienen vencimiento definido, se incluyen como parte de los vencimientos del primer año, y no se incluye el efectivo en caja y bancos con saldo de US\$183,287.6

### 22. Utilidad por acción

La utilidad por acción expresada en valores absolutos en dólares de los Estados Unidos de América de los períodos reportados se detalla a continuación:

	2018	2017
Utilidad por acción	US\$ 1.08	0.88

El valor anterior ha sido calculado considerando la utilidad neta mostrada en el estado de resultados y un promedio de acciones en circulación de 7,504,909 en ambos períodos.

## **Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.**

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(Expresados en miles de dólares de los Estados Unidos de América)

### **23. Reserva legal**

Con base al Artículo N° 39 de la Ley de Bancos, el Banco debe separar de sus utilidades anuales el diez por ciento (10%) hasta alcanzar una suma igual al veinticinco por ciento (25%) del capital social pagado. Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, no se constituyó reserva legal, debido a que el saldo en dichos periodos representa el 25.0% de capital social, mínimo requerido por la citada legislación.

### **24. Utilidad distribuible y no distribuible**

De conformidad al inciso primero del artículo 40 de la Ley de Bancos, los bancos deben retener de sus utilidades, después de deducida la reserva legal una suma igual a los productos (ingresos) pendientes de cobro, por consiguiente, estos valores se determinan así:

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Utilidad del ejercicio	US\$ 8,119.9	6,611.4
Reserva Legal	-	-
Utilidad no distribuible de ejercicios anteriores	10,320.9	8,888.7
<b>Total utilidad disponible</b>	<b>18,440.8</b>	<b>15,500.1</b>
Utilidades restringidas	-	-
Intereses, comisiones y recargos por cobrar	(11,931.0)	(10,320.9)
Sobre inversiones	(2,506.8)	(2,355.1)
Sobre préstamos	(7,655.6)	(7,360.3)
Sobre cuentas por cobrar	(1,768.6)	(605.5)
<b>Utilidad distribuible al final del período</b>	<b>US\$ 6,509.8</b>	<b>5,179.2</b>

### **25. Impuesto sobre la renta**

Las entidades constituidas en El Salvador pagan impuesto sobre la renta por los ingresos obtenidos en el país, conforme a la Ley del Impuestos Sobre la Renta, contenida en el Decreto Legislativo N° 134 de fecha 18 de diciembre de 1991, en vigencia desde el día 1 de enero de 1992; sin embargo, se realizaron reformas según el Decreto Legislativo de fecha 14 de diciembre de 2011, publicado en el Diario Oficial N° 235 Tomo 393 del 15 de diciembre de 2011 y Decreto Legislativo N° 762 del 31 de julio de 2014, que consisten en incrementar la tasa impositiva del 25% al 30%, con excepción de los sujetos pasivos con rentas gravadas menores a US\$150.0, que aplican el 25%.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el Impuesto sobre la Renta computado de acuerdo con lo establecido en los decretos referidos se detalla a continuación:

## Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(Expresados en miles de dólares de los Estados Unidos de América)

		2018	2017
Rentas gravadas del ejercicio	US\$	77,843.8	70,811.2
Menos: Costos y gastos del ejercicio		(65,759.0)	(61,791.1)
Subtotal		12,084.8	9,020.1
Más: Costos y gastos no deducibles		4,554.1	4,185.4
Renta imponible		16,638.9	13,205.5
<b>Impuesto sobre la renta determinado</b>	<b>US\$</b>	<b>4,991.7</b>	<b>3,961.6</b>

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el Banco tiene en concepto de impuesto sobre la renta diferido relacionado con la reserva laboral, saldo por US\$727.6 y US\$779.0, respectivamente.

Las autoridades fiscales pueden revisar las declaraciones del Impuesto sobre la Renta presentadas por el Banco para los años 2018, 2017 y 2016.

### 26. Gastos de operación

Los gastos de operación al 31 de diciembre de 2018 y 2017 se detallan a continuación:

		2018	2017
<i>Gastos de funcionarios y empleados</i>			
Remuneraciones	US\$	9,338.5	8,684.3
Prestaciones al personal		4,286.7	4,027.7
Indemnizaciones al personal		175.2	680.6
Gastos del directorio		162.8	129.6
Otros gastos de personal		410.9	305.9
		<b>14,374.1</b>	<b>13,828.1</b>
Gastos generales		9,094.8	8,076.3
Depreciaciones y amortizaciones		1,709.9	1,803.9
	<b>US\$</b>	<b>25,178.8</b>	<b>23,708.3</b>

### 27. Fideicomisos

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 el Banco no controla fideicomisos.

### 28. Indicadores relativos a la carga de recurso humano

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el Banco ha mantenido un promedio de 777 y 744 empleados, respectivamente. De ese número el 69.1% (69.2% en 2017) se dedican a los negocios del Banco y el 30.9% (30.8% en 2017) es personal de apoyo.

## **Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.**

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(Expresados en miles de dólares de los Estados Unidos de América)

---

### **29. Operaciones contingentes**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los valores registrados en estas cuentas son aquellos derechos que potencialmente se convertirán en activos o pasivos al cerrarse el ciclo de la transacción o al ocurrir el hecho futuro e incierto. Los saldos de estas cuentas son los siguientes:

		<b>2018</b>	<b>2017</b>
Apertura de cartas de crédito	US\$	1,626.4	596.1
Avales fianzas y garantías		14,190.7	14,314.1
Menos: provisión por riesgo		(5,564.4)	(5,301.7)
	<b>US\$</b>	<b>10,252.7</b>	<b>9,608.5</b>

### **30. Litigios pendientes**

Al 31 de diciembre de 2018 se tiene un Recurso Contencioso Administrativo en trámite, promovido por parte del Banco Hipotecario de El Salvador, S.A., en contra de la Alcaldía Municipal de Santa Ana, en respuesta a la determinación tributaria de oficio de impuestos por la radicación de Cartera de Préstamos dentro del municipio, en los años 2014, 2015 y 2016 por la cantidad de US\$327.9, dicho recurso ha sido admitido, y el acto reclamado ha sido suspendido cautelarmente, no realizándose diligencias de cobro sobre el monto relacionado. Actualmente el proceso fue abierto a pruebas, con un plazo que venció el día 3 de enero de 2019.

### **31. Personas relacionadas y accionistas relevantes**

Según la Ley de Bancos son personas relacionadas quienes sean titulares del tres por ciento o más de las acciones del Banco. Para determinar ese porcentaje se tendrán como propias las acciones del cónyuge y parientes del primer grado de consanguinidad, así como la proporción que les corresponda cuando tengan participación social en sociedades accionistas del Banco. Dentro de las personas relacionadas existe un grupo a quienes la Ley de Bancos denomina accionistas relevantes, por ser titulares de al menos el diez por ciento de las acciones del Banco. También son personas relacionadas los directores y gerentes del Banco.

El Fondo de Saneamiento y Fortalecimiento Financiero (FOSAFFI) posee el 96.25% de las acciones del Banco, pero no se considera persona relacionada basado en el inciso tercero del artículo 205 de la Ley de Bancos, por ser una institución estatal de carácter autónomo.

### **32. Créditos relacionados**

De conformidad a los artículos 203, 204, 205 y 206 de la Ley de Bancos, se prohíbe que los bancos, así como sus subsidiarias, otorguen préstamos, créditos, garantías y avales a personas naturales o jurídicas relacionadas directa o indirectamente con la propiedad o en forma directa con la Administración de la entidad, ni adquirir valores emitidos por éstas en un monto global superior al 5% del capital pagado y reservas de capital de la institución.

## **Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.**

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

*(Expresados en miles de dólares de los Estados Unidos de América)*

---

El capital social y reservas de capital del Banco al 31 de diciembre es de US\$88,629.2 (US\$83,538.9 en 2017) y el total de créditos relacionados es de US\$1,591.2 (US\$1,734.3 en 2017), que representa el 1.8% (2.1% en 2017) del capital social y reservas de capital del Banco; dicho monto está distribuido en 27 (32 en 2017) deudores.

Durante el período reportado el Banco dio cumplimiento a las disposiciones sobre créditos relacionados antes referidas.

### **33. Créditos a subsidiarias extranjeras**

De conformidad al Artículo N° 23 de la Ley de Bancos, el límite máximo de créditos que los bancos pueden otorgar a sus subsidiarias constituidas en el extranjero, no puede exceder del cincuenta por ciento (50%) del fondo patrimonial o del diez por ciento (10%) de la cartera de préstamos, el que sea menor, ambos parámetros del otorgante.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el Banco no posee subsidiarias extranjeras.

### **34. Créditos a subsidiarias nacionales**

De conformidad al Artículo N° 24 de la Ley de Bancos, el límite máximo de créditos que los bancos pueden otorgar a sus subsidiarias constituidas en El Salvador, no puede exceder del cincuenta por ciento (50%) del fondo patrimonial o del diez por ciento (10%) de la cartera de préstamos, el que sea menor, ambos parámetros del otorgante.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el Banco no posee subsidiarias nacionales.

### **35. Límites en la concesión de créditos**

El Artículo N° 197 de la Ley de Bancos establece que los bancos y sus subsidiarias no podrán otorgar créditos ni participar en el capital accionario por una suma global que exceda el veinticinco por ciento (25%) de su propio fondo patrimonial, a una misma persona o grupo de personas con vínculos económicos. También establece que el exceso del quince por ciento (15%) en créditos, respecto de su propio fondo patrimonial debe ser cubierto por garantías reales suficientes o avales de bancos locales o bancos extranjeros de primera línea.

No obstante, lo dispuesto en la Ley de Bancos, con el propósito de resguardar el patrimonio del Banco, el Decreto Legislativo N° 537, vigente a partir del 22 de diciembre de 2004, establece, en el artículo 2, que el Banco no podrá conceder créditos ni asumir riesgos por más del 5% de su fondo patrimonial, con relación a una misma persona natural o jurídica, incluyendo las instituciones y empresas estatales de carácter autónomo. Para calcular ese límite, se acumularán las responsabilidades directas y contingentes de una persona o grupo de personas de la forma en que lo establece el artículo 197 de la Ley de Bancos y con las facultades que la misma disposición le confiere a la Superintendencia del Sistema Financiero.

Durante los períodos reportados el Banco dio cumplimiento a las disposiciones del artículo 197 de la Ley de Bancos y las disposiciones del Decreto Legislativo N° 537.

## **Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.**

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

*(Expresados en miles de dólares de los Estados Unidos de América)*

---

### **36. Contratos con personas relacionadas**

De conformidad al artículo 208 de la Ley de Bancos, la Superintendencia puede objetar la celebración de contratos entre un banco y las personas relacionadas con éste. Se entiende que son personas relacionadas aquellas que se encuentran vinculadas en forma directa o indirecta con la propiedad accionaria del banco o en forma directa con la Administración.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el Banco no ha suscrito contratos con personas relacionadas.

### **37. Relaciones entre operaciones activas y pasivas en moneda extranjera**

De acuerdo con el Artículo N° 62 de la Ley de Bancos, la Superintendencia del Sistema Financiero determinará las normas referentes a las relaciones entre las operaciones activas y pasivas de los bancos, para procurar que el riesgo cambiario se mantenga dentro de rangos razonables. Para cumplir con tal propósito, la Superintendencia del Sistema Financiero ha establecido que la diferencia absoluta entre activos y pasivos de moneda extranjera no podrá ser mayor del 10% del fondo patrimonial.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el Banco dio cumplimiento a la citada disposición al mantener una relación 0.7%, en ambos periodos.

### **38. Requerimiento de fondo patrimonial o patrimonio neto**

De acuerdo al Artículo N° 41 de la Ley de Bancos, con el objeto de mantener constantemente su solvencia, los bancos deben presentar en todo momento las siguientes relaciones mínimas:

- a) El 12.0% o más entre su fondo patrimonial y la suma de sus activos ponderados, conforme lo establece la citada ley.
- b) El 7.0% o más entre su fondo patrimonial y sus obligaciones o pasivos totales con terceros, incluyendo las contingencias.
- c) El 100% o más entre el fondo patrimonial y el capital social pagado a que se refiere el artículo 36 de la Ley de Bancos.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, las relaciones que muestran la situación del Banco son las siguientes:

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Relación fondo patrimonial sobre activos ponderados	14.5%	13.9%
Relación fondo patrimonial sobre pasivos y contingencias	12.4%	11.2%
Relación fondo patrimonial a capital social pagado	244.3%	225.4%

## **Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.**

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

*(Expresados en miles de dólares de los Estados Unidos de América)*

---

### **39. Sumario de diferencias significativas entre las normas internacionales de información financiera y las normas contables emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero.**

La Administración del Banco ha establecido inicialmente las siguientes diferencias principales entre las normas internacionales de información financiera (NIIF) y las normas contables emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero:

1. Las inversiones no se tienen registradas y valuadas de acuerdo a la clasificación que establecen las NIIF, las cuales son instrumentos financieros a su valor razonable a través de pérdidas y ganancias, préstamos y cuentas por cobrar originados por la empresa, inversiones disponibles para la venta e inversiones mantenidas hasta el vencimiento; las NIIF requieren que las inversiones sean clasificadas para determinar el método de valuación que les corresponde.
2. Con relación al riesgo de liquidez, las NIIF requieren que se divulguen todos los activos y pasivos según agrupaciones significativas de plazos, basada en los períodos que restan entre la fecha del balance y la fecha contractual del vencimiento de los mismos.
3. Las NIIF requieren que debe revelarse información acerca de los valores razonables de cada clase o grupo de sus activos y pasivos de carácter financiero.
4. Las provisiones para riesgo de crédito se indica que se han establecido con base en la normativa emitida por la Superintendencia del Sistema Financiero; conforme a las NIIF en la preparación de los estados financieros debe considerarse el perfil de los riesgos de crédito de la cartera, debiendo considerar variables como el comportamiento de la economía, tendencias históricas de la mora, localización geográfica, actividad económica, etc., para establecer reservas adecuadas a los riesgos de recuperación de estos préstamos. Las NIIF sugieren que el análisis para el establecimiento de reservas se realice en base a los flujos de efectivo futuros, incluyendo el valor justo razonable de la garantía.
5. Las liberaciones de reservas constituidas en años anteriores se registran con crédito a otros ingresos no de operación; las NIIF requieren que las transacciones de la misma naturaleza se muestren netas.
6. De acuerdo con las NIIF, el establecimiento de reservas voluntarias no forma parte de los resultados, sino son apropiaciones de utilidades retenidas.
7. La política contable del reconocimiento de intereses indica que cuando un préstamo tiene mora superior a los noventa días, se suspende la provisión de intereses y se reconocen como ingresos hasta que son pagados en efectivo. La NIC 39 Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición, requiere el reconocimiento contable de intereses de todos los activos financieros. Las NIIF permiten el diferimiento de los gastos relacionados con las comisiones diferidas.
8. Los revalúos de activo fijo realizados son aprobados por la Superintendencia del Sistema Financiero a solicitud del Banco y no son actualizados periódicamente; las NIIF requieren que los revalúos de activo fijo sean actualizados periódicamente para reflejar los valores justos de mercado de los bienes revaluados.

## **Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.**

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

*(Expresados en miles de dólares de los Estados Unidos de América)*

---

9. Los activos extraordinarios deben tratarse bajo la NIIF 5 Activos no Corrientes Mantenidos para la Venta y Operaciones Discontinuas, de acuerdo con la cual debe reconocerse una pérdida por deterioro para cualquier activo dado de baja al momento inicial o subsecuente al valor justo menos los costos para vender. Bajo NIIF las reservas constituidas por ley para los activos extraordinarios no forman parte de los resultados del ejercicio; éstas son apropiaciones de las utilidades retenidas.
10. Las normas vigentes disponen que la utilidad por venta de activos extraordinarios con financiamiento se reconoce como ingreso hasta que dicha utilidad se ha percibido, lo cual no está de acuerdo con las NIIF.
11. Las NIIF requieren que se registren estimaciones para el deterioro de los activos, en función de los flujos de efectivo futuros, relacionados con el activo, descontados a una tasa de interés apropiada.

El efecto de estas diferencias sobre los estados financieros del Banco no ha sido determinado por la Administración.

### **40. Calificación de riesgo**

El artículo No 235 de la Ley de Bancos requiere que el Banco publique la calificación de riesgo realizada por una clasificadora de riesgo registrada en la Superintendencia del Sistema Financiero. La calificación del Banco se presenta a continuación:

	<b>Calificación</b>	
	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Pacific Credit Rating, S.A. de C.V.</b>	<b>Pacific Credit Rating, S.A. de C.V.</b>
Emisor / Largo plazo	AA-	AA-
Acciones preferidas	N-2	N-2
Perspectiva	Estable	Estable

La calificación de riesgo se mantiene respecto a la anterior. La fecha de referencia de las clasificaciones de riesgo es al 30 de septiembre de 2018 y 30 de septiembre de 2017. Las modificaciones de la "Norma sobre Obligaciones de las Sociedades Clasificadoras de Riesgos", con vigencia a partir el 1 de agosto de 2011, establecen que las revisiones de las calificaciones tendrán una periodicidad semestral. El cambio en la norma indica, además, que las revisiones deben realizarse con cifras a junio y diciembre de cada año. La descripción de las calificaciones se detalla a continuación:

Para el emisor:

**AA** Corresponde a aquellas entidades que cuentan con una muy alta capacidad de pago de sus obligaciones en los términos y plazos pactados, la cual no se vería afectada ante posibles cambios en la entidad, en la industria a que pertenece o en la economía. Los factores de protección son fuertes, el riesgo es modesto.

**N-2.** Corresponde a aquellas acciones que presenta una muy buena combinación de solvencia y estabilidad en la rentabilidad del emisor, y volatilidad de sus retornos.

## **Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.**

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

*(Expresados en miles de dólares de los Estados Unidos de América)*

---

### **41. Acciones de tesorería**

La Ley de Bancos requiere que los bancos emitan acciones de tesorería por una suma igual al fondo patrimonial o al fondo patrimonial requerido, al 31 de diciembre de cada año, el que fuere mayor. El certificado que representa estas acciones se encuentra depositado en el Banco Central de Reserva de El Salvador.

Estas acciones se deberán utilizar, con autorización de la Superintendencia del Sistema Financiero, para ofrecerlas en primer lugar a los accionistas del Banco y luego al público, con el objeto de subsanar deficiencias de fondo patrimonial del Banco.

Las acciones de tesorería que no hayan sido suscritas y pagadas no otorgan derechos patrimoniales ni sociales.

Al 31 de diciembre las acciones de tesorería ascienden a la suma de US\$101,506.1 (US\$94,878.3 en 2017). En el período reportado el Banco no hizo uso de las acciones de tesorería.

### **42. Información por segmentos**

El Banco se dedica básicamente a prestar servicios bancarios en el territorio nacional.

### **43. Administración Integral de Riesgos y Gobierno Corporativo**

Para la Gestión Integral de Riesgos, la Junta Directiva del Banco, ha definido una estructura organizativa debidamente segregada en sus funciones y nivel jerárquico de las áreas de soporte operativo, negocios y control que participen en los procesos de la institución.

Como parte de los Comités de Apoyo, y en cumplimiento a la normativa en materia de Gobierno Corporativo, la Junta Directiva del Banco ha constituido el Comité de Riesgos, cuyo objetivo es vigilar que la actividad del Banco se ajuste a los requerimientos normativos de la Superintendencia del Sistema Financiero y a los manuales y políticas que en materia de gestión de riesgos han sido aprobados.

El Comité de Riesgos es el máximo órgano de control de riesgos en Banco Hipotecario, con autoridad sobre las áreas operativas para apoyar las labores de la Dirección de Gestión Integral de Riesgos y es el enlace, entre ésta última y la Junta Directiva.

El Comité de Riesgos está integrado por los siguientes funcionarios: cuatro (4) Directores de Junta Directiva, Director de Banca Comercial, Director de Banca PYME, Director de Operaciones y Finanzas, Director de Gestión Integral de Riesgos, Oficial de Cumplimiento, Director Sistemas y TI, Gerente de Gestión Integral de Riesgos, Gerente de Operaciones y Analista de Riesgo Legal, Reputacional y Gobierno Corporativo.

Durante el período 2018 se realizaron 12 sesiones. Los temas corporativos más importantes conocidos en el periodo son los siguientes:

## **Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.**

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

*(Expresados en miles de dólares de los Estados Unidos de América)*

---

1. Niveles de exposición al riesgo de crédito, límites de concentración por actividad económica.
2. Resúmenes sobre la gestión de los diferentes tipos de riesgos, metodologías y herramientas desarrolladas.
3. Análisis económicos sectoriales.
4. Seguimiento a la gestión de Riesgo Operacional, Riesgo Legal y Reputacional.
5. Exposición del Banco al Riesgo de Crédito.
6. Exposición del Banco al riesgo de Mercado y Liquidez.
7. Modificación a las políticas de crédito.
8. Seguimiento a excepciones a políticas de crédito
9. Seguimiento al sistema de Gestión de Continuidad de Negocios.
10. Seguimiento a la gestión de Seguridad de la Información.
11. Seguimiento a la Gestión de la Prevención y Detección de Fraude.
12. Seguimiento a los acuerdos tomados por el Comité de Riesgos
13. Informe de evaluación de los 50 mayores deudores
14. Mapa de índice delincencial
15. Seguimiento al mapa de riesgos BH - SSF/2017
16. Gestión de riesgos ambientales y sociales (SARAS)

El Comité de Riesgos tiene como función principal servir de apoyo en la aprobación, seguimiento y control de las estrategias y políticas para la administración de los riesgos, incluyendo la fijación de los límites de actuación para las distintas áreas. Adicionalmente, apoya a la Junta Directiva y a la Presidencia del Banco en el conocimiento y comprensión de los riesgos que el Banco asume y en el capital requerido para soportarlos.

Para el desarrollo de las actividades relacionadas con la Gestión Integral de Riesgos, la Junta Directiva del Banco, ha asignado a la Dirección de Gestión Integral de Riesgos, la cual tiene definido entre otras actividades, verificar la observancia de los límites de exposición a los riesgos, niveles de tolerancia, proponer modelos y metodologías, parámetros y escenarios que permitan monitorear y controlar el riesgo que la institución está dispuesta a asumir.

En la búsqueda de mejores estándares y principios que deben regir el actuar del Banco, las prácticas de Gobierno Corporativo se han fortalecido por medio de capacitaciones a los miembros de la Junta Directiva, y a la Alta Gerencia del Banco, con el objetivo de incorporar buenas prácticas de Buen Gobierno Corporativo, cumpliendo así con los objetivos del Banco.

El Banco Hipotecario controla los riesgos de mercado, liquidez, crediticio, legal, reputacional, medio ambiental, y operacional de acuerdo con lo requerido por las Normas Prudenciales Bancarias emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero: NPB4-47, NPB4-48, NPB4-49, NPB4-50 y el Banco Central de Reserva de El Salvador NRP-05.

Por otra parte, el Código de Gobierno Corporativo recoge las mejores prácticas de buen gobierno; los principales aspectos recogidos en el Código versan sobre lo siguiente:

1. Estructura bajo la cual se desarrolla el Gobierno Corporativo.
2. Una cultura basada en principios, valores éticos y transparencia.
3. Velar para que en las relaciones con sus grupos de interés el Banco respete las leyes y reglamentos, además de cumplir de buena fe sus obligaciones y contratos.

## **Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.**

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

*(Expresados en miles de dólares de los Estados Unidos de América)*

---

4. Proceso permanente de revisión y actualización sobre las principales recomendaciones de organización y funcionamiento.
5. La responsabilidad social empresarial es uno de los componentes de actuación del Banco.

Por su parte el Manual de Gestión Integral de Riesgos, describe entre otros aspectos:

1. La Filosofía del Riesgo.
2. Políticas generales.
3. Gestión integral de riesgos.
4. Ubicación organizativa.
5. Sistema de organización y funciones.
6. Lineamientos para la gestión de los riesgos: Crédito, Liquidez, Mercado, Operacional, Legal y Riesgos No Cuantificables.

El Banco Hipotecario ha desarrollado un manual específico para cada uno de los siguientes riesgos: mercado, liquidez, crediticio, operacional (incluye legal), tecnológico y reputacional.

La Junta Directiva del Banco ha adoptado el Código de Gobierno Corporativo y los Manuales anteriormente citados.

### **Riesgo de Mercado**

Banco Hipotecario define al riesgo de mercado como la pérdida potencial ante movimientos adversos y futuros en las variables del mercado (tasa de interés, precios y tipos de cambio) que afectan a los precios de los productos en los que opera.

Para llevar a cabo una identificación oportuna, el Banco ha definido una matriz de los factores, tanto internos como externos, que son generadores de riesgo de mercado y que tendrían impactos en las operaciones y posiciones en Balance de la Institución. Lo mencionado anteriormente se encuentra plasmado en la Política y Manual para la Gestión del Riesgo de Mercado interno. Adicionalmente, la Unidad de Análisis Económico realiza un monitoreo constante de la economía nacional e internacional, con el fin de detectar el surgimiento de cualquier factor externo que pueda materializarse en un riesgo de mercado.

Banco Hipotecario mide su exposición al riesgo de mercado a través de las metodologías descritas a continuación:

1. **Riesgo General y Específico**: metodología que permite generar un monto, atribuible al riesgo de mercado intrínseco del portafolio de inversiones, cuando no haya movimientos significativos en el mercado secundario, caso específico de los títulos valores locales que posee el Banco.
2. **Gap de Tasa de Interés a un Año**: permite medir la sensibilidad del margen financiero de la institución (para los próximos doce meses) ante determinados movimientos de las tasas de interés del mercado local e internacional. Dicha metodología, así como la herramienta de medición, han sido implementadas desde 2017; siendo esto último un punto de fortalecimiento para la gestión del riesgo de mercado.

## **Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.**

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

*(Expresados en miles de dólares de los Estados Unidos de América)*

---

3. **Valor en Riesgo (VaR):** metodología que se define como la pérdida máxima esperada en un determinado periodo de tiempo y nivel de confianza. Banco Hipotecario aplica dicha práctica a los títulos valores que cotizan en mercados internacionales y que, por lo tanto, marcan precios diariamente en los mercados secundarios.

Con el objetivo de permitir al Banco operar dentro de magnitudes razonables de asunción de riesgo de mercado (sin que estas afecten significativamente la rentabilidad y solvencia patrimonial de la institución), la normativa interna ha definido límites y criterios de diversificación en las áreas de: tipo de inversión, calificación de riesgo, liquidez, duración, moneda, inversiones en el exterior, contrapartes autorizadas y límites de asunción para las herramientas de medición. Lo anterior, se complementa con un seguimiento constante y sistematizado que el área de riesgos, con apoyo de la tesorería, realiza a los diferentes indicadores de riesgo de mercado.

En caso existan desviaciones a los límites de riesgo de mercado, la normativa interna define las estrategias que deberán llevarse a cabo, por parte de todas las áreas involucradas, con el objetivo de mitigar los efectos adversos de la materialización que estos riesgos tendrían en la operación del Banco.

Las mediciones de los principales indicadores de riesgo de mercado, así como las desviaciones a los límites establecidos, son parte fundamental del Informe de Exposición al Riesgo de Mercado, el cual se comunica mensualmente a Comité de Riesgo y; trimestralmente, a la Junta Directiva de la Institución.

### **Riesgo de Liquidez.**

Banco Hipotecario define el riesgo de liquidez como la probabilidad de incurrir en pérdidas por no disponer de recursos líquidos suficientes para cumplir con las obligaciones de pagos comprometidas en el horizonte temporal determinado, una vez considerada la posibilidad que la entidad logre liquidar sus activos en condiciones razonables de tiempo y precio.

Para llevar a cabo una identificación oportuna, el Banco ha definido una matriz de factores internos y externos que son generadores de riesgo de liquidez y que tendrían impactos significativos en las operaciones y posiciones en Balance de la Institución. Esto último se encuentra plasmado y desarrollado en el Manual para la Gestión del Riesgo de Liquidez interno. Adicionalmente, se realiza un monitoreo constante de la economía nacional e internacional, con el fin de detectar el surgimiento de cualquier factor externo que pueda materializarse en un riesgo de liquidez específico.

Banco Hipotecario mide su exposición al riesgo de liquidez a través de las metodologías descritas a continuación:

1. **Calce de Plazos:** metodología que gira en torno al establecimiento de brechas de liquidez a través de la comparación de los flujos de vencimiento de activos y pasivos a diferentes bandas temporales. La Unidad de Riesgos, a través del área de gestión de riesgo de mercado y liquidez, realiza un monitoreo constante de la posición de liquidez del Banco, estimada a través

## **Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.**

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

*(Expresados en miles de dólares de los Estados Unidos de América)*

---

de este modelo, realizando un seguimiento diario, mensual, semestral y proyectado (según se requiera).

2. **Indicadores de Liquidez:** Método que implica medir los niveles de liquidez de la institución a través de la estimación de indicadores tales como: coeficiente de liquidez neta, relación de liquidez a diferentes horizontes temporales, dependencia de pasivos de corto plazo y de pasivos con entidades financieras.
3. **Indicadores de Concentración en Depósitos:** Cuantificación del riesgo de liquidez que se deriva de la concentración en la captación de fondos, por parte del Banco, en un determinado grupo económico; persona natural o jurídica; o grupo de depositantes.
4. **Valor en Riesgo (VaR) en depósitos a la Vista:** Medición del riesgo de liquidez que consiste en estimar la salida esperada en cuentas a la vista a través de la volatilidad, para un determinado horizonte temporal y nivel de confianza. Esta metodología permite calcular la intensidad y probabilidad de que dicho tipo de depósitos pueda ser retirado en función del comportamiento histórico que estos últimos han experimentado en el Banco.
5. **Índice de Renovación en Depósitos a Plazo:** Indicador que permite cuantificar el riesgo de liquidez a través del cálculo del porcentaje de los saldos en cuentas de depósitos a plazo que permanece en el Banco (renovación) posterior a su fecha de vencimiento.
6. **Escenarios de Tensión:** metodología que implica la simulación del comportamiento del riesgo de liquidez ante la ocurrencia de escenarios adversos. Banco Hipotecario aplica este método a través de la realización de un escenario regulatorio (basado en el anexo 2 de la norma NRP-05) y de un escenario propio (basado en premisas internas y en la metodología del Índice de Riesgo de Liquidez o IRL).

Con el objetivo de permitir al Banco realizar operaciones de intermediación financiera dentro de magnitudes razonables de asunción de riesgo de liquidez, la normativa interna ha definido límites bajo dos grandes áreas: liquidez general, que involucra las entradas y salidas diarias de efectivo que experimenta el Banco y que pueden tener impactos en su posición de liquidez; y concentraciones que deriva en un riesgo de liquidez originado por la alta dependencia que se pueda tener en un determinada fuente de fondeo.

El control que lleva a cabo Banco Hipotecario, sobre su exposición al riesgo de liquidez, se fundamenta en un monitoreo constante de los límites de asunción (plasmados en la Política para la Gestión de Riesgo de Liquidez y Manual de Límites para la Gestión del Riesgo de Liquidez). Lo anterior se realiza a través de la generación de una serie de reportes de riesgo de liquidez que se comunican diariamente a la Alta Gerencia del Banco; semanalmente, al Comité Gerencial de Liquidez; mensualmente, a Comité de Riesgos; y trimestralmente, a Junta Directiva.

Las desviaciones a los límites establecidos, que podrían generar una exposición excesiva del Riesgo de Liquidez, se mitigan de acuerdo con dos grandes herramientas:

## **Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.**

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

*(Expresados en miles de dólares de los Estados Unidos de América)*

---

1. **Plan de Contingencia de Liquidez:** que define ampliamente las estrategias financieras a emplear, así como los roles y responsabilidades a desempeñar por parte de las áreas involucradas en la gestión de la liquidez, ante diferentes escenarios de tensión o deficiencia de liquidez.
2. **Reservas de Liquidez Voluntarias:** Medida adicional a los requerimientos normativos de liquidez, que consiste en la estimación de un requerimiento (respaldado por activos líquidos) que permitirá al Banco cubrir sus necesidades de liquidez para los próximos treinta días, a partir de la fecha de cálculo. Dicha metodología, así como la herramienta de medición, han sido implementadas desde 2017; siendo esto último un punto de fortalecimiento para la gestión del riesgo de liquidez de la Institución.

### **Riesgo Crediticio.**

El Banco Hipotecario adopta un enfoque integral con respecto al riesgo de crédito por lo que, sus políticas, metodologías, y demás medidas relevantes implementadas están acorde a la regulación local, así como al segmento de negocio atendido. La gestión de riesgo de crédito inicia desde la correcta identificación de los factores que pueden ocasionar incumplimiento en los pagos de nuestros acreditados, por lo que es necesario verlos de manera anticipada, a fin de gestionarlos adecuada y oportunamente.

Se cuantifica el nivel de exposición de riesgo, tanto de manera individual es decir para cada uno de nuestros clientes, como de manera global en la cartera de préstamos y segmentos de la misma. Para ello se cuenta con distintas metodologías, detalladas en el “Manual para la Gestión del Riesgo de Crédito”, que van desde el análisis de situación financiera para clientes formales e informales, para determinar el límite máximo de su capacidad de pago, esto para no comprometer el buen desempeño de su negocio. Adicionalmente, se cuenta con estimaciones de pérdida esperada, que cuantifican el monto de la pérdida posible. Para tener una visión gráfica del ritmo de deterioro de cada colocación de créditos realizada, se realizan análisis de cosechas de crédito, lo cual permite observar cambios a lo largo del tiempo y en segmentos específicos.

A partir del segundo semestre del año 2018 se ha hecho un énfasis específico en la estructura del portafolio de préstamos y por tipo de crédito, con el fin de hacer una evaluación interna de la calidad de la cartera, para brindar las herramientas necesarias, para la adecuada toma de decisiones, de las áreas correspondientes. El área de riesgo de crédito, preocupada por las situaciones atípicas que afectan a nuestros clientes, y anticipando situaciones de riesgo, ha tomado a bien, medir impactos, a través de análisis de efectos posteriores a eventos que afecten directa o indirectamente a nuestra cartera de créditos, principalmente al área agropecuaria, la cual fue afectada por condiciones climatológicas, para la oportuna gestión, con el fin de minimizar las posibles pérdidas tanto para la institución como para los clientes.

Una vez teniendo claro los factores de riesgo, y la cuantificación de los mismos, el área de riesgo de crédito trabaja para minimizar tanto la probabilidad, como el impacto de los mismos. Esto se realiza a través del establecimiento de límites de exposición, individuales y colectivos: Individuales, solicitando garantías de mayor calidad, órdenes de pago y de descuento, limitando los montos a financiar. Todo esto en función de la percepción del riesgo del cliente y del resultado del análisis realizado del mismo. Colectivos, descentralizando la cartera de crédito en grupos de clientes o segmentos específicos, a fin de lograr una adecuada diversificación en nuestra cartera

## **Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.**

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

*(Expresados en miles de dólares de los Estados Unidos de América)*

---

de préstamos. Dichos límites son analizados de manera integral, en función del riesgo que representan, y de los objetivos estratégicos del banco.

Para los casos en que los mecanismos de control antes mencionados sean poco efectivos, Banco Hipotecario posee metodologías de recuperación integrales orientadas a minimizar el impacto para aquellos clientes, que se perfila como probables a incumplir. Como último recurso, el banco cuenta con un fuerte respaldo de reservas, adicionales a las requeridas por normativa, para hacer frente a cualquier factor que perjudique la capacidad de pago de nuestros acreditados. El monto de estas reservas responde a una estimación estadística de pérdida esperada de clientes y sectores específicos. Lo anterior posiciona al Banco Hipotecario como una de las instituciones con mayor cobertura de reservas en el Sistema Financiero.

### **Riesgo Operacional.**

La gestión del riesgo operacional en Banco Hipotecario adopta las condiciones establecidas en el marco normativo emitido por la Superintendencia del Sistema Financiero en la NPB4-50: "Normas para la gestión del riesgo operacional de las entidades financieras", sobre el desarrollo de metodologías para la gestión de dicho riesgo, acordes con la naturaleza, tamaño, perfil de riesgo de la entidad y volumen de operaciones.

La estrategia de gestión del riesgo operacional en Banco Hipotecario, se basa en el desarrollo de la cultura en la organización y el marco de gestión del riesgo operacional, a través de la oportuna identificación, medición, control, mitigación, monitoreo y control de los riesgos. El levantamiento de la matriz de riesgos operacionales, se ha realizado en conjunto con los líderes y equipos de los procesos del Banco, con la aplicación de la metodología para la evaluación de riesgos y controles MERC, en la cual se realiza la medición de las amenazas de acuerdo al impacto y probabilidad de ocurrencia, permitiendo establecer los riesgos inherentes que están asociados las actividades de los procesos. Con la matriz de riesgos inherentes, se estableció un mapa de calor, con el objetivo de que éstos sean gestionados en forma oportuna.

Durante el año 2018, se fortaleció la cultura de riesgo operacional, a través de capacitaciones sobre riesgo operacional a todo el personal del Banco, así como en la inducción al personal de nuevo ingreso; asimismo, a través del envío de boletines informativos por correo electrónico institucional con el objetivo que los colaboradores conozcan el marco normativo y conceptual del riesgo operacional.

Los gestores de riesgo operacional asignados en todas las áreas del Banco, son un apoyo importante para el monitoreo de riesgos y reporte de eventos, lo que permite un escalamiento oportuno de los eventos a nuestras instancias de aprobación y supervisión.

### **Riesgo Legal.**

Banco Hipotecario evalúa el riesgo legal administrando los diversos eventos legales que le afecten, siendo el objetivo de este riesgo: identificar, medir, valorar y controlar las contingencias potenciales de índole jurídica mediante la definición de políticas, metodologías e indicadores de seguimiento que permitan conocer las principales fuentes de riesgo, implementando medidas preventivas de control y disminución a su exposición.

## **Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.**

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

*(Expresados en miles de dólares de los Estados Unidos de América)*

---

Como parte de la Gestión del Riesgo Legal en el Banco, se utilizan herramientas adoptadas para la formalización de contratos legales, en las cuales se dictaminan las reglas de coordinación de acciones y ejecuciones de las partes intervinientes para la revisión de aspectos jurídicos cuando se celebren contratos o actos en los que participa el Banco, teniendo en cuenta las condiciones objetivas de la Entidad y la protección de sus intereses.

Para cumplir con lo anterior, la Política de Gestión del Riesgo Legal permite administrar esta clase de riesgo, considerando su detección, medición, y mitigación, con base en mejores prácticas y minimización de su exposición.

### **Riesgo Reputacional.**

En relación al Riesgo Reputacional, el Banco realiza la gestión diaria de los negocios dando cumplimiento a leyes y normativas que le son aplicables para mantener su imagen ante los clientes, accionistas, corresponsales financieros y principales proveedores.

### **Riesgo de Fraude.**

Durante el año, la Gestión de Riesgo de Fraude ha desarrollado investigaciones reactivas de eventos de fraude presunto y confirmado; como resultado de estas investigaciones se han ingresado defraudadores en listas de control interno del banco.

Los trabajos de monitoreo del área han estado orientados principalmente a la prevención de fraude en Tarjeta de Débito y Banca Electrónica, las cuales se han complementado con campañas dirigidas a clientes y empleados; adicionalmente se han practicado monitoreos periódicos a eventos como confirmaciones de activación de cuentas y aplicación de códigos misceláneos por fallecimiento de clientes a fin de proteger los saldos de cuentas de depósitos.

Se ha implementado un observatorio de noticias internacionales con énfasis en fraude bancario del área centroamericana, con el propósito de aplicar las lecciones derivadas del estudio de dichos casos a las actividades de control institucionales.

Durante el año, la Gestión de Riesgo de Fraude ha participado por medio de la emisión de opiniones en proyectos de negocios asociados a la gestión del producto de Tarjeta de Débito, tales como Envío de Mensajes de Texto por Compras, Parámetro CVV2 y Fast Funds entre los más relevantes.

Los eventos de mayor relevancia asociados con la gestión de Riesgo de Fraude han sido comunicados mensualmente al Comité de Riesgos y en forma trimestral a Junta Directiva.

### **Gestión de Seguridad de la Información**

Se está llevando a cabo monitoreos permanentes con las herramientas de seguridad perimetral disponibles en el banco, a fin de prevenir salidas no autorizadas de activos de información e identificar oportunamente ataques de ciberseguridad; también se ha acompañado a la Dirección de Servicios de Tecnología en la implementación de las aplicaciones de Office 365 y sus herramientas de seguridad, además de colaborar en la formalización de propietarios de aplicaciones y servicios de tecnología dentro del banco.

Para el presente año se coordinó la realización de un ejercicio de Pentest Externo; el plan de remediación correspondiente será ejecutado durante el año 2019.

## **Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.**

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

*(Expresados en miles de dólares de los Estados Unidos de América)*

---

Se ha implementado un observatorio de noticias internacionales de Seguridad de la Información, a fin de estar al tanto de los incidentes con efecto potencial en el banco, además de notificaciones de fabricantes de software sobre actualizaciones relevantes de seguridad, llevándose a cabo seguimiento hasta su aplicación efectiva.

En coordinación con Servicios de Tecnología y Operaciones Internacionales, se emitió la declaración de cumplimiento de controles de Swift para el año 2018.

Durante el año, la Gestión de Seguridad de la Información ha participado por medio de la emisión de opiniones en proyectos de negocios como software BPM para Banca de Personas y Microempresa, Soft Token y Envío de Mensajes de Texto por Compras entre los más relevantes.

Los eventos de mayor relevancia asociados con la gestión de Seguridad de la Información han sido comunicados mensualmente al Comité de Riesgos y en forma trimestral a Junta Directiva.

### **44. Hechos relevantes y subsecuentes**

Los hechos de mayor relevancia ocurridos durante el período reportado se resumen a continuación:

2018

1. La Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 22 de febrero de 2018 acordó los siguientes puntos:
  - a. Aprobar la Memoria de Labores, el Balance General, el Estado de Resultados, el Estado de Cambios en el Patrimonio y demás Estados Financieros correspondientes al ejercicio económico del año 2017.
  - b. Decretar el pago de dividendos a las acciones preferidas, provenientes de las utilidades del ejercicio 2017, equivalentes al 6% de su valor nominal, que corresponde a la suma de US\$ 88.9 estableciéndose la fecha de pago a partir del 08 de marzo de 2018.
  - c. Aprobar el traslado de los Resultados por Aplicar del ejercicio 2017 equivalentes a US\$5,090.3 a Reservas Voluntarias de Capital.
  - d. Aprobar la contratación de la firma de Auditoría GRANT THORNTON PÉREZ MEJÍA, NAVAS, S.A. DE C.V. como Auditores Externos Propietarios del Banco para el Servicio de Auditoría Financiera para el año 2018. También se aprobó como Auditores Externos Suplentes a la firma CORPEÑO Y ASOCIADOS.
  - e. Aprobar la contratación de la firma de Auditoría GRANT THORNTON PÉREZ MEJÍA, NAVAS, S.A. DE C.V. como Auditores Fiscales Propietarios del Banco, para el Dictamen e Informe Fiscal para el año 2018. También se aprobó como Auditores Fiscales Suplentes a la firma CORPEÑO Y ASOCIADOS.
  - f. Aprobar la elección, como segundo director suplente en sustitución de la licenciada Ileana Argentina Rogel Cruz, al licenciado Jorge Humberto Martínez Quijano, para el resto del período de vigencia de elección de directores de Junta Directiva del Banco que finaliza el 08 de julio de 2018.

## **Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.**

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

*(Expresados en miles de dólares de los Estados Unidos de América)*

---

2. En fecha 28 de mayo de 2018, la Sala de lo Constitucional de la Corte Suprema de Justicia declaró inconstitucionalidad de modo general y obligatoria, de los Decretos Legislativos n°762, 763, 764, aprobados en la Sesión Plenaria de la Asamblea Legislativa de 30-VII-2014, que finalizó el 31-VII-2014, publicamos en el Diario Oficial número 142, Tomo 404, de 31-VII-2014, mediante los cuales la Asamblea Legislativa reformó la Ley de Impuesto Sobre la Renta y el Código Tributario, y aprobó la Ley de Impuesto a las Operaciones Financieras. La razón fundamental para declaratoria de inconstitucionalidad estriba en que no existió la posibilidad real de deliberación y discusión parlamentaria la cual contraviene el contenido del art. 135 inc. 1° Cn.

Los efectos de la inconstitucionalidad referida tienen vigencia a partir del uno de enero de 2019.

3. La Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 19 de junio de 2018 acordó el nombramiento de los directores para ocupar los cargos en la Junta Directiva a partir de esa fecha, quedando conformada y reestructurada de la siguiente manera:

<b>Cargo</b>	<b>Director</b>
Director Presidente	Licenciada Nora Mercedes Miranda de López
Director Vicepresidente	Ingeniero Ramón Antonio Manzano Morán
Director Secretario	Licenciado José Rodrigo Aguilar González
Primer Director Propietario	Licenciado Nery Ramón Granados Santos
Segundo Director Propietario	Licenciado Enrique Alberto Portillo Peña
Primer Director Suplente	Licenciado José Hugo Hernández Gutiérrez
Segundo Director Suplente	Licenciado Jorge Humberto Martínez Quijano
Tercer Director Suplente	Licenciado Oscar Armando Pérez Merino
Cuarto Director Suplente	Licenciado Tobías de Jesús Castro Lovo
Quinto Director Suplente	Licenciada Gladys Jeannette Melara de Jovel

Con el nombramiento referido, quedó sin efecto la anterior Junta Directiva con vigencias hasta el 07 de julio de 2018 y que estaba conformada, así:

<b>Cargo</b>	<b>Director</b>
Director Presidente	Licenciada Nora Mercedes Miranda de López
Director Vicepresidente	Ingeniero Ramón Antonio Manzano Morán
Director Secretario	Licenciado José Rodrigo Aguilar González
Primer Director Propietario	Licenciado Oscar Edmundo Anaya Sanchez
Segundo Director Propietario	Licenciado Enrique Alberto Portillo Peña
Primer Director Suplente	Licenciado José Hugo Hernández Gutiérrez
Segundo Director Suplente	Licenciado Jorge Humberto Martínez Quijano
Tercer Director Suplente	Licenciado Oscar Armando Pérez Merino
Cuarto Director Suplente	Licenciado Tobías de Jesús Castro Lovo
Quinto Director Suplente	Licenciada Gladys Jeannette Melara de Jovel

4. En sesión de Junta Directiva 29/2018 de fecha 16 de julio de 2018, se conoció la renuncia de la Presidente de Junta Directiva Licenciada Nora Mercedes Miranda de López, efectiva

## **Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.**

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

*(Expresados en miles de dólares de los Estados Unidos de América)*

---

a partir de esa misma fecha; asimismo, que de acuerdo a lo establecido en Pacto Social, el ingeniero Ramón Antonio Manzano Morán, Vicepresidente de la Junta Directiva, le corresponde suplir la vacante mencionada, fungiendo como Representante Legal del Banco, mientras se celebra una nueva Junta General Ordinaria de Accionistas, para reestructuración de Junta Directiva.

5. La Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 15 de agosto de 2018 acordó el nombramiento de los directores para ocupar los cargos en la Junta Directiva a partir del 21 de agosto de 2018, quedando conformada y reestructurada de la siguiente manera:

<b>Cargo</b>	<b>Director</b>
Director Presidente	Licenciado Oscar Armando Pérez Merino
Director Vicepresidente	Licenciado Tobías de Jesús Castro Lovo
Director Secretario	Licenciado José Rodrigo Aguilar González
Primer Director Propietario	Licenciado Nery Ramón Granados Santos
Segundo Director Propietario	Licenciado Enrique Alberto Portillo Peña
Primer Director Suplente	Licenciado José Hugo Hernández Gutiérrez
Segundo Director Suplente	Licenciado Jorge Humberto Martínez Quijano
Tercer Director Suplente	Ingeniero Ramón Antonio Manzano Morán
Cuarto Director Suplente	Licenciado Antonio Juan Javier Martínez Escobar
Quinto Director Suplente	Licenciada Gladys Jeannette Melara de Jovel

Con el nombramiento referido, quedó sin efecto la anterior Junta Directiva con vigencia hasta el 15 de agosto de 2018 y que estaba conformada, así:

<b>Cargo</b>	<b>Director</b>
Director Presidente	Licenciada Nora Mercedes Miranda de López
Director Vicepresidente	Ingeniero Ramón Antonio Manzano Morán
Director Secretario	Licenciado José Rodrigo Aguilar González
Primer Director Propietario	Licenciado Nery Ramón Granados Santos
Segundo Director Propietario	Licenciado Enrique Alberto Portillo Peña
Primer Director Suplente	Licenciado José Hugo Hernández Gutiérrez
Segundo Director Suplente	Licenciado Jorge Humberto Martínez Quijano
Tercer Director Suplente	Licenciado Oscar Armando Pérez Merino
Cuarto Director Suplente	Licenciado Tobías de Jesús Castro Lovo
Quinto Director Suplente	Licenciada Gladys Jeannette Melara de Jovel

### **2017**

1. La Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 21 de febrero de 2017, acordó los siguientes puntos:
  - a. Aprobar la Memoria de Labores, el Balance General, el Estado de Resultados, el Estado de Cambios en el Patrimonio y demás Estados Financieros correspondientes

## **Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.**

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

*(Expresados en miles de dólares de los Estados Unidos de América)*

---

al ejercicio económico del año 2016.

- b. Decretar el pago de dividendos a las acciones preferidas, provenientes de las utilidades del ejercicio 2016, equivalentes al 6% de su valor nominal, que corresponde a la suma de US\$ 88.9 estableciéndose la fecha de pago a partir del 07 de marzo de 2017.
  - c. Aprobar el traslado de los Resultados por Aplicar del ejercicio 2016 equivalentes a US\$4,922.0 a Reservas Voluntarias de Capital, dejando un saldo en Resultados por Aplicar de US\$25.0, que serán destinados para sufragar las posibles provisiones por riesgo país derivados de los saldos con bancos corresponsales.
  - d. Aprobar la contratación de la firma de Auditoría BDO FIGUEROA JIMÉNEZ & CO, S.A., como Auditores Externos Propietarios del Banco para el Servicio de Auditoría Financiera para el año 2017. También se aprobó como Auditores Externos Suplentes a la firma GRANT THORNTON PÉREZ MEJÍA, NAVAS, S.A. DE C.V.
  - e. Aprobar la contratación de la firma de Auditoría BDO FIGUEROA JIMÉNEZ & CO, S.A., como Auditores Fiscales Propietarios del Banco, para el Dictamen e Informe Fiscal para el año 2017. También se aprobó como Auditores Fiscales Suplentes a la firma GRANT THORNTON PÉREZ MEJÍA, NAVAS, S.A. DE C.V.
2. El 27 de abril de 2017 se autorizó por parte de Junta Directiva la aplicación de los ajustes necesarios sobre el reconocimiento de ingresos de impuesto sobre la renta diferido por pasivo laboral de US\$592.9, para una presentación razonable de las cifras de los estados financieros.
  3. El 27 de abril de 2017 se autorizó por parte de Junta Directiva la aplicación de ajustes en el gasto, como medida prudencial, por concepto de amortización de intangibles por un valor de US\$197.4 y provisión de adecuaciones a locales arrendados por un valor US\$298.7, para una presentación razonable de las cifras de los estados financieros.
  4. El 13 de julio de 2017 se inauguró la Agencia San Francisco Gotera, ubicada en el Municipio de San Francisco Gotera, en la 4ta. Calle Poniente, entre la 1ra. y 3ra. Avenida Sur, Barrio La Soledad, Departamento de Morazán. La Superintendente Adjunta de Instituciones Estatales de Carácter Financiero notificó su conformidad con respecto a la apertura de dicha Agencia en carta fechada el 8 de junio de 2017.
  2. El 28 de julio de 2017, se firmó un contrato de línea de crédito con Blue Orchard Finance S.A. y Banco Hipotecario de El Salvador, S.A., por la suma de US\$ 15,000.0 cuyo financiamiento será destinado especialmente para a las necesidades de fondeo de pequeñas y medianas empresas.
  3. El 23 de agosto de 2017, fue aprobada la constitución de reservas de saneamientos voluntarias para la cartera de créditos pertenecientes al sector café, de acuerdo a la calidad de los deudores y a las pérdidas esperadas de sus exposiciones crediticias acumulando al 31 de diciembre de 2017 un valor de US\$ 435.8.

## **Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.**

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

*(Expresados en miles de dólares de los Estados Unidos de América)*

---

4. Al 30 de septiembre de 2017, se registró provisión de \$457.0, obligación relacionada con sentencia definitiva del Juzgado Primero de lo Mercantil, notificada el 8 de septiembre de 2017, referencia 406-SM-05, correspondiente al proceso Sumario de Liquidación de Daños y Perjuicios interpuesto por el señor Francisco Javier Otero Bailey, continuado por sus herederas por US\$242.0 más intereses.
5. El 27 de noviembre de 2017, se canceló obligación referida siendo a esa fecha un total de \$460.0, con lo cual se da por cerrado este proceso.
6. El 20 de octubre de 2017, se firmó un contrato de línea de crédito con Microfinance Enhancement Facility y Banco Hipotecario de El Salvador, S.A. por la suma de US\$ 5,000.0, cuyo financiamiento será destinado especialmente para las necesidades de fondeo de pequeñas y medianas empresas.
7. El 29 de octubre de 2017, se realizó la venta del activo extraordinario denominado Euroamericano 2000, S.A. de C.V., del cual el Banco obtuvo una utilidad neta de US\$ 661.2, resultante de la liberación de reservas menos los gastos acumulados.
8. El 13 de diciembre de 2017, la Licenciada Iliana Argentina Rogel Cruz, presentó renuncia, a su cargo de Segundo Director Suplente de la Junta Directiva del Banco a partir de esa fecha.
9. El 20 de diciembre de 2017, se recibió nota del Fondo de Saneamiento y Fortalecimiento Financiero (FOSAFFI), en la cual informan que, entre los acuerdos del Comité Administrador del citado fondo, en sesión No. CA-50/2017 de fecha 19/12/2017, se encuentran: 1) Darse por enterado de finalización del contrato, firmado por el Banco Hipotecario y FOSAFFI, relativo a la administración de activos al 31 de diciembre de 2017 y 2) Autorizar la recepción de tres activos y establecer en actas las condiciones legales, registrales y/o ubicación y el compromiso del Banco, de continuar las gestiones para resolverlos problemas que presentan.
10. Reformas a la Ley del Sistema de Ahorro para Pensiones

Según decreto legislativo N° 787 de fecha 28 de septiembre de 2017, se sustituye el artículo 16 estableciendo un incremento de un uno por ciento en las tasas de cotización para los empleadores y trabajadores. La tasa de cotización será de quince por ciento del ingreso base de cotización respectiva. Esta tasa se distribuirá así:

- a) Siete puntos veinticinco por ciento (7.25%) del ingreso base de cotización a cargo del trabajador, la cual se destinará íntegramente a su cuenta individual de ahorro para pensiones; y
- b) Siete puntos setenta y cinco por ciento (7.75%) del ingreso base de cotización, a cargo del empleador.

La tasa de cotización previsional se aplicará a partir del mes de devengue de noviembre de 2017, que corresponde pagarse los primeros diez días hábiles del mes de diciembre del mismo año.

**Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.**

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

*(Expresados en miles de dólares de los Estados Unidos de América)*

---

**45. Fecha de aprobación de los estados financieros**

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2018, fueron aprobados para su emisión por la Administración de Banco Hipotecario de El Salvador, S.A., el 9 de enero de 2019

\*\*\*



Grant Thornton

An instinct for growth™

© 2018 Grant Thornton El Salvador. Todos los derechos reservados.

Grant Thornton se refiere a la marca bajo la cual las firmas miembros de Grant Thornton prestan servicios de auditoría, impuestos y asesoría a sus clientes; y puede referirse a una o más firmas miembros, según lo requiera el contexto.

Grant Thornton El Salvador es una firma miembro de Grant Thornton International Ltd (GTIL). GTIL y las firmas miembros no conforman una sociedad internacional. GTIL, y cada firma miembro, es una entidad legal independiente. Los servicios son prestados por las firmas miembros.

GTIL no presta servicios a los clientes. GTIL y sus firmas miembros no pueden representarse ni obligarse legalmente entre sí, y no tienen ninguna responsabilidad por las acciones u omisiones de cualquier otra de ellas.