

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.

Estados Financieros Intermedios (no auditados)

**Con informe del Auditor Independiente al 30 de junio de
2019**

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.

Índice a los estados financieros intermedios 30 de junio de 2019 y 2018 (no auditados)

	Página
Informe intermedio de los auditores independientes	1 - 2
Estados financieros:	
Balance general intermedio	3
Estado de resultados intermedio	4
Notas a los estados financieros intermedios	5 - 22



Grant Thornton

An instinct for growth™

Informe sobre revisión de información financiera intermedia

A la Junta Directiva y
a los Accionistas de
Banco Hipotecario de El Salvador, S.A.

Hemos revisado el balance general intermedio que se acompaña de Banco Hipotecario de El Salvador, S.A., al 30 de junio de 2019, y el estado de resultados intermedio por el período de seis meses que entonces finalizó, y un resumen de políticas contables importantes y otras notas aclaratorias. La administración es responsable por la preparación y presentación razonable de esta información financiera intermedia de acuerdo con las Normas Contables para Bancos vigentes en El Salvador. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre esta información financiera intermedia con base en nuestra revisión.

Alcance de la revisión

Efectuamos nuestra revisión de acuerdo con la Norma Internacional de Encargos de Revisión 2410, "Revisión de información financiera intermedia efectuada por el auditor independiente de la entidad". Una revisión de información financiera intermedia consiste en hacer averiguaciones, principalmente con las personas responsables de los asuntos financieros y contables, y aplicar procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión tiene un alcance sustancialmente menor que el de una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría y, en consecuencia, no nos permite obtener una seguridad de que hayan llegado a nuestro conocimiento todas las cuestiones significativas que pudieran haberse identificado en una auditoría. En consecuencia no expresamos una opinión de auditoría.

Conclusión

Con base en nuestra revisión, nada ha llegado a nuestra atención que nos haga creer que la información financiera intermedia que se acompaña no da un punto de vista verdadero y razonable de la posición financiera de Banco Hipotecario de El Salvador, S.A., al 30 de junio de 2019, y de su desempeño financiero por el período de seis meses terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Contables para Bancos vigentes en El Salvador emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero de El Salvador.



Grant Thornton

An instinct for growth™

Base contable

Sin calificar nuestra conclusión, hacemos referencia a la nota 2 en cuanto a que los estados financieros intermedios y las notas respectivas de Banco Hipotecario de El Salvador, S.A., están preparados de conformidad con las Normas Contables para Bancos vigentes en El Salvador, las cuales son una base de contabilidad 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 de bancos y sus notas se presentan de conformidad con la Norma de Contabilidad para Bancos NCB-017 Normas para la Elaboración de Estados Financieros de Bancos; asimismo, la NCB-018 Normas para la Publicación de Estados Financieros de los Bancos requiere que las notas que se publican sean un resumen de las notas que contienen los estados financieros auditados.

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

Rosa Elena Navas
Socia

San Salvador, El Salvador,
17 de julio de 2019.



Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.

Balance general intermedio (no auditado)

Al 30 de junio de 2019 y 2018

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

	2019	2018
ACTIVO		
Activos de intermediación:		
Caja y bancos	US\$ 194,675.5	209,378.0
Reportos y otras operaciones bursátiles	13,629.8	3,075.5
Inversiones financieras (Nota 3)	81,164.5	46,701.6
Cartera de préstamos, neta de reservas de saneamiento (Notas 4 y 5)	739,621.8	736,561.6
	1,029,091.6	995,716.7
Otros activos:		
Bienes recibidos en pago - neto de provisión por pérdida (Nota 6)	4,591.9	3,672.8
Inversiones accionarias (Nota 7)	114.3	114.3
Diversos- neto de provisión por incobrabilidad	6,456.5	4,649.5
	11,162.7	8,436.6
Activo fijo:		
Bienes inmuebles, muebles y otros- neto	16,556.6	17,006.8
Total de los activos	US\$ 1,056,810.9	1,021,160.1
PASIVO Y PATRIMONIO		
Pasivos de intermediación:		
Depósitos de clientes (Nota 8)	US\$ 764,156.2	745,006.1
Préstamos del Banco de Desarrollo de El Salvador (Notas 5 y 9)	60,181.0	56,757.4
Préstamos de otros bancos (Notas 5 y 10)	68,324.5	87,386.1
Diversos	31,245.4	8,195.6
	923,907.1	897,345.2
Otros pasivos:		
Cuentas por pagar	6,276.2	6,519.0
Provisiones	2,981.6	3,215.7
Diversos	6,138.0	6,030.7
	15,395.8	15,765.4
Total de los pasivos	US\$ 939,302.9	913,110.6
Patrimonio:		
Capital social pagado	45,029.5	45,029.5
Reserva de capital, resultados acumulados y patrimonio no ganado	72,478.5	63,020.0
Total del patrimonio	US\$ 117,508.0	108,049.5
Total de los pasivos más patrimonio	US\$ 1,056,810.9	1,021,160.1

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

Firmados por:

Celina María Padilla de O'Byrne
Presidente

José Raúl Cienfuegos Morales
Director de Operaciones y Finanzas

Natanael Antonio Siciliano
Contador General

Marco David Platero Paniagua
Director Vicepresidente

Sandra Yanira Peña Amaya
Director Secretario

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A
Estado de resultados intermedio (no auditado)
Por los períodos de 1 de enero al 30 de junio de 2019 y 2018
(Expresados en miles de dólares de los Estados Unidos de América)

	2019	2018
Ingresos de operación:		
Intereses de préstamos	US\$ 31,981.5	31,070.9
Comisiones y otros ingresos de préstamos	2,417.6	2,632.5
Intereses de inversiones	1,277.2	970.4
Utilidad en venta de títulos valores	0.6	16.7
Reportos y operaciones bursátiles	92.0	82.3
Intereses sobre depósitos	2,115.3	1,312.2
Operaciones en moneda extranjera	258.8	292.4
Otros servicios y contingencias	1,236.2	1,176.3
	39,379.2	37,553.7
Costos de operación:		
Intereses y otros costos de depósitos	10,632.1	9,977.8
Intereses sobre préstamos	3,243.3	3,744.1
Pérdida en venta de títulos valores	18.6	6.3
Otros servicios y contingencias	1,277.3	1,250.7
	15,171.3	14,978.9
Reservas de saneamiento (Nota 4)	4,294.5	4,514.2
Utilidad antes de gastos de operación	19,913.4	18,060.6
Gastos de operación (Nota 14):		
De funcionarios y empleados	7,179.1	6,870.8
Generales	4,110.7	4,273.5
Depreciaciones y amortizaciones	889.4	843.1
	12,179.2	11,987.4
Utilidad de operación	7,734.2	6,073.2
Otros ingresos- netos	1,129.5	554.8
Utilidad antes de impuestos	8,863.7	6,628.0
Impuestos Directos		
Impuesto sobre la renta	3,158.8	2,486.7
Contribución especial al Plan de Seguridad Ciudadana		
Grandes Contribuyentes	393.4	305.6
Utilidad del período	US\$ 5,311.5	3,835.7

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

Firmados por:

Celina María Padilla de O'Byrne
 Presidente

José Raúl Cienfuegos Morales
 Director de Operaciones y Finanzas

Natanael Antonio Siciliano
 Contador General

Marco David Platero Paniagua
 Director Vicepresidente

Sandra Yanira Peña Amaya
 Director Secretario

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.
Notas a los estados financieros intermedios (no auditados)
Al 30 de junio de 2019 y 2018

(Expresado 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, su finalidad 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 No. 80, Disposiciones Especiales Referentes Banco Hipotecario de El Salvador, Sociedad Anónima, aprobado el 16 de agosto de 2012 (el cual derogó Decreto No 771 aprobado el 25 de abril de 1991), la Ley de Bancos, Ley Orgánica del Banco Central de Reserva de El Salvador y Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero y Decreto No 537 aprobado el 8 de diciembre de 2004 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.

2. Principales políticas contables

Las Normas Contables para Bancos (NCB) utilizadas para la preparación de los estados financieros del Banco, fueron emitidos por la 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; las facultades para aprobar, modificar, derogar la normativa técnica emitida por la Superintendencia del Sistema Financiero fueron transferidas al Banco Central de Reserva de El Salvador, manteniendo vigente la normativa contable emitida por la Superintendencia.

2.1 Normas técnicas y principios de contabilidad.

Los estados financieros intermedios han sido preparados por el Banco con base a las Normas Contables para Bancos (NCB) que le son aplicables emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero y las Normas Internacionales de Contabilidad NIC (hoy incorporadas en las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF) prevaleciendo la Normativa emitida por la anterior Superintendencia cuando haya conflicto con las NIIF. Además, la anterior Superintendencia del Sistema requirió que cuando las NIIF presenten diferentes opciones para contabilizar el mismo evento, se adopte la más

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.
Notas a los estados financieros intermedios (no auditados)
Al 30 de junio de 2019 y 2018

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

conservadora. En la nota (26) se presentan las principales diferencias entre las normas contables utilizadas y las NIIF.

La publicación de los estados financieros está basada en la NCB-018 Normas para la Publicación de Estados Financieros de los Bancos, emitida por la Superintendencia del Sistema Financiero de El Salvador.

2.2. Políticas obligatorias

En la preparación y elaboración de los estados financieros se han seguido las mismas políticas y métodos contables que se utilizaron en la preparación de los estados financieros anuales más recientes. Las políticas de obligatorio cumplimiento tratan sobre los siguientes temas:

- a. Inversiones financieras
- b. Provisión de intereses y suspensión de la provisión
- c. Activo fijo
- d. Indemnizaciones y retiro voluntario
- e. Reservas de saneamiento
- f. Préstamos e intereses vencidos
- g. Inversiones accionarias
- h. Activos extraordinarios
- i. Transacciones en moneda extranjera
- j. Cargos por riesgos generales de la banca
- k. Intereses por pagar
- l. Reconocimiento de ingresos
- m. Provisión por riesgo país; y
- n. Reconocimiento de pérdidas en préstamos y cuentas por cobrar

Las políticas sobre los temas antes relacionados se publican por el Banco Central de Reserva de El Salvador en los boletines y otros medios de divulgación.

2.3 Uso de estimaciones contables en la preparación de los estados financieros.

La preparación de los estados financieros requiere que la Administración 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.

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.
Notas a los estados financieros intermedios (no auditados)
Al 30 de junio de 2019 y 2018

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

Si en el futuro estas estimaciones y supuestos, que se basan en el mejor criterio de la Administración 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. Inversiones financieras y sus provisiones

El Banco posee títulos valores y otras inversiones en instrumentos monetarios, adquiridos para fines especulativos o por disposición de las autoridades monetarias. Al 30 de junio de 2019 y 2018, las inversiones financieras presentan un saldo de cartera bruta por US\$81,164.5 y US\$46,701.6, respectivamente.

Al 30 de junio de 2019 y 2018 no se tenían registradas provisiones relativas a las inversiones.

La tasa de rendimiento promedio de las inversiones financieras es de 3.98% (3.03% en 2018).

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.

Al 30 de junio, se cuenta con un portafolio de Letras del Tesoro del gobierno de los Estados Unidos de América custodiados en UBS Financial Services Inc. con valor nominal de US\$34,500.0 (16,840.0 en 2018). Al 30 de junio de 2019 no existe deuda con UBS Financial Services Inc. Al 30 de junio de 2018, existe deuda de US\$8,646.9, la cual está garantizada con Letras del Tesoro del gobierno de Estados Unidos de América por monto de US\$10,808.6.

4. Préstamos, contingencias y sus provisiones

La cartera de préstamos al 30 de junio de 2019 y 2018 se presenta a continuación:

	Préstamos	Contingencias	Total
2019			
Cartera bruta	US\$ 760,329.3	15,921.4	776,250.7
Menos: Reservas de saneamiento	(20,707.5)	(5,624.3)	(26,331.8)
Cartera de riesgos neta	US\$ 739,621.8	10,297.1	749,918.9
2018			
Cartera bruta	US\$ 752,251.8	14,410.9	766,662.7
Menos: Reservas de saneamiento	(15,690.2)	(5,439.0)	(21,129.2)
Cartera de riesgos neta	US\$ 736,561.6	8,971.9	745,533.5

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.
Notas a los estados financieros intermedios (no auditados)
Al 30 de junio de 2019 y 2018

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

Al 30 de junio de 2019 y 2018, el Banco mantiene reservas de saneamiento para cubrir eventuales pérdidas de préstamos por un monto de US\$20,707.5 y US\$15,690.2, respectivamente.

El movimiento de las reservas de saneamiento en los períodos reportados es el siguiente:

	Préstamos	Contingencia	Total
Saldo al 31 de diciembre 2018	US\$ 18,758.7	5,564.4	24,323.1
Más - Constitución de reservas	4,080.7	59.9	4,140.6
Traslados de voluntarias a obligatorias	44.8	-	44.8
Menos - Liberación de reservas	0.0	-	0.0
Traslados y aplicaciones	(1,027.5)	-	(1,027.5)
Saneamiento de préstamos	(1,149.2)	-	(1,149.2)
Saldo al 30 de junio de 2019	US\$ 20,707.5	5,624.3	26,331.8
Saldo al 31 de diciembre 2017	US\$ 13,695.2	5,301.7	18,996.9
Más - Constitución de reservas	4,313.1	140.8	4,453.9
Traslados Reservas Contingencias	-	0.3	0.3
Menos - Liberación de reservas	(187.3)	(3.8)	(191.1)
Traslados y aplicaciones	(568.0)	-	(568.0)
Saneamiento de préstamos	(1,562.8)	-	(1,562.8)
Saldo al 30 de junio de 2018	US\$ 15,690.2	5,439.0	21,129.2

Al 30 de junio de 2019 y 2018, el Banco mantiene reservas voluntarias por US\$6,833.8 y US\$3,859.0, respectivamente.

La reserva de saneamiento por contingencias se presenta en el rubro de “otros pasivos diversos”.

Al 30 de junio de 2019 y 2018, los costos de reservas de saneamiento ascienden a US\$4,294.5 y US\$4,514.2, respectivamente, los cuales incluyen constitución de reservas por un monto de US\$4,187.6 y US\$4,453.9, para cada período; adicionalmente, incluyen US\$106.9 y US\$60.3, en concepto de saneamientos directos contra resultados y reservas de cuentas por cobrar.

La tasa de cobertura de la cartera de préstamos es de 3.40%(2.76% en 2018).

La tasa de cobertura es el cociente expresado en porcentaje, que resulta de dividir el monto de las provisiones entre el monto de la cartera de préstamos y contingencias.

La tasa de rendimiento promedio de la cartera de préstamos es de 9.17% (9.20% en 2018).

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.
Notas a los estados financieros intermedios (no auditados)
Al 30 de junio de 2019 y 2018

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

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 99.90% (99.84% en 2018) y los préstamos con tasa fija representan el 0.10% (0.16% en 2018) del total de la cartera de préstamos.

Los intereses devengados por la cartera de préstamos y no reconocidos como resultados en los períodos reportados al 30 de junio de 2019 y 2018 ascienden a US\$632.1 (US\$989.1 en 2018).

5. Cartera pignorada

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

- a. Préstamos recibidos del Banco de Desarrollo de El Salvador (BANDESAL), por un monto de US\$93,016.6 (US\$91,634.8 en 2018). Al 30 de junio, el saldo del préstamo más intereses es de US\$60,181.0 (US\$56,757.4 en 2018), los cuales están garantizados con el saldo de la cartera de préstamos activa BANDESAL por US\$67,696.5 (US\$62,838.6 en 2018). Además, se ha otorgado una garantía adicional por un monto de US\$22,952.3 (US\$22,951.5 en 2018), integrada con créditos categoría "A1", "A2" y "B", que corresponde al 30% del monto de la línea aprobada en enero de 2017, por valor de US\$76,500.0.
- b. Préstamos recibidos del Banco Centroamericano de Integración Económica (BCIE) por un monto de US\$52,360.4 (US\$66,096.9 en 2018). Al 30 de junio el saldo del préstamo más intereses es de US\$23,794.3 (US\$37,156.5 en 2018), y la garantía es de US\$33,150.7 (US\$51,836.0 en 2018), la cual está constituida por créditos categorías "A1" y "A2".
- c. Préstamo recibido de Banco Internacional de Costa Rica BICSA por un monto de US\$9,000.0 (US\$9,000.0 en 2018). Al 30 de junio el saldo del préstamo más intereses es de US\$9,003.6 (US\$9,006.4 en 2018) y la garantía total es de US\$11,251.1 (US\$11,384.2 en 2018), la cual está constituida por créditos categoría "A1" y "A2".
- d. Préstamo recibido de Corporación Interamericana de Inversiones (CII) en el año 2015 por un monto de US\$5,000.0, el cual fue cancelado en julio de 2018. Al 30 de junio de 2018, el saldo del préstamo más intereses es de US\$420.0 y la garantía de US\$550.1, constituida por créditos categoría "A1" y "A2".
- e. Préstamo recibido de Eco Business Fund por un monto de US\$15,000.0 (US\$15,000.0 en 2018). Al 30 de junio, el saldo de capital más intereses es de US\$7,578.1

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.
Notas a los estados financieros intermedios (no auditados)
Al 30 de junio de 2019 y 2018

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

(US\$10,597.9 en 2018), con una garantía de US\$9,386.9 (US\$13,135.2 en 2018) la cual está constituida por créditos categoría "A1" y "A2".

- f. Préstamo recibido de BLUE ORCHARD MICROFINANCE FUND por un monto de US\$15,000.0 (US\$15,000.0), Al 30 de junio, el saldo de capital más intereses es de US\$11,507.3 (US\$15,241.9 en 2018) y la garantía es de US\$14,069.0 (US\$19,204.6 en 2018), la cual está constituida por créditos categoría "A1" y "A2".
- g. Préstamo recibido de MICROFINANCE ENHANCEMENT FACILITY, por un monto de US\$5,000.0 (US\$5,000.0 en 2018), Al 30 de junio de 2019, el saldo de capital más intereses es de US\$3,769.5 (US\$5,015.3 en 2018) y la garantía es de US\$4,698.0 (US\$6,303.0 en 2018), 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.

6. Bienes recibidos en pago (activos extraordinarios)

Al 30 de junio de 2019 y 2018, el Banco mantiene saldos por activos extraordinarios por valor neto de US\$4,591.9 y US\$3,672.8, respectivamente.

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

	Valor de los activos	Valor de las reservas	Valor de activos neto de reserva
Saldos al 31 de diciembre de 2018	US\$ 7,447.1	3,896.1	3,551.0
Más - Adquisiciones	3,607.4	-	3,607.4
Castigo de activos	-	366.3	(366.3)
Traslado de reservas	-	1,045.4	(1,045.4)
Menos - Retiros	(2,653.7)	(1,498.9)	(1,154.8)
Saldos al 30 de junio de 2019	US\$ 8,400.8	3,808.9	4,591.9
Saldos al 31 de diciembre de 2017	US\$ 7,974.5	3,836.5	4,138.0
Más - Adquisiciones	1,849.7	-	1,849.7
Castigo de activos	-	460.7	(460.7)
Traslado de reservas	-	609.7	(609.7)
Menos - Retiros	(2,430.4)	(1,185.9)	(1,244.5)
Saldos al 30 de junio de 2018	US\$ 7,393.8	3,721.0	3,672.8

Al 30 de junio de 2019 y 2018, el Banco presenta en sus registros inmuebles con más de cinco años de tenencia como se describe a continuación:

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.
Notas a los estados financieros intermedios (no auditados)
Al 30 de junio de 2019 y 2018

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

Inmueble- Ubicación		2019	2018
Matalapa y Las Flores, Chiltiupan, La Libertad	US\$	171.5	-
Barrio El Progreso, Soyapango, San Salvador		73.5	73.5
Hacienda Miraflores Km. 162 Calle a la Unión, San Miguel		37.7	37.7
Valle La Joya, Coatepeque Santa Ana		3.8	3.8
Canton El Botoncillo, Colon, La Libertad		3.1	3.1
Urbanización Toluca, San Salvador		-	277.4
Lotificación Las Brisas, La Paz		-	54.3
Cantón Las Lomitas, San Miguel		-	34.8
Cantón El Tamarindo, San Alejo, La Unión		-	2.1
Hacienda Jalponguita, La Paz		-	3.8
Total		289.6	490.5

Al 30 de junio de 2019 y 2018, se dieron de baja activos extraordinarios por ventas, como se describe a continuación:

Períodos	Precio de venta	Costo de adquisición	Reserva constituida	Resultado neto
2019	US\$ 2,596.0	2,653.7	(1,498.9)	1,441.2
2018	US\$ 1,963.9	2,430.4	(1,185.9)	719.4

Al 30 de junio 2019, se realizó retiro de dos activos extraordinarios por liquidación contra reserva de Saneamiento por la cantidad de US\$34.8 y US\$127.3, el primero en cantón las Lomitas, San Miguel y el segundo corresponde a lote de bienes muebles fuera de mercado, (impresoras, tóner, retroproyectors, etc.). Al 30 de junio 2018 se realizó retiro de activo extraordinarios por liquidación contra reserva de Saneamiento por la cantidad de US\$24.8, ubicado en cantón el Solitario Chalchuapa, Santa Ana.

Al 30 de junio de 2019 y 2018, no se han realizado traslados de bienes recibidos en pago a los activos fijos del Banco.

Al 30 de junio de 2019 y 2018, no se han dado de baja activos por destrucciones o donaciones.

7. Inversiones accionarias

Al 30 de junio de 2019 y 2018, las inversiones accionarias del Banco en sociedades de inversión conjunta se detallan a continuación:

Descripción de la sociedad	Giro del Negocio	% de participación	Inversión inicial		Inversión según libros		Resultados del ejercicio	
			Fecha	Monto	2019	2018	2019 a)	2018 b)
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

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.
Notas a los estados financieros intermedios (no auditados)
Al 30 de junio de 2019 y 2018

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

La inversión se encuentra registrada al costo de adquisición.

- a) Resultados correspondientes al año finalizado el 31 de diciembre de 2018.
- b) Resultados correspondientes al año finalizado el 31 de diciembre de 2017.

8. Depósitos de clientes

Al 30 de junio de 2019 y 2018, la cartera de depósitos del Banco está distribuida como se muestra a continuación:

	2019	2018
Depósitos del público	US\$ 534,108.1	524,576.6
Depósitos de entidades estatales	217,452.5	204,517.4
Depósitos restringidos e inactivos	12,595.6	15,912.1
Total	<u>US\$ 764,156.2</u>	<u>745,006.1</u>

Las diferentes clases de depósitos del Banco son los siguientes:

	2019	2018
Depósitos en cuenta corriente	US\$ 183,586.8	190,506.6
Depósitos en cuenta de ahorro	196,549.7	183,472.0
Depósitos a plazo	384,019.7	371,027.5
Total	<u>US\$ 764,156.2</u>	<u>745,006.1</u>

Al 30 de junio, la tasa de costo promedio de la cartera de depósitos es de 2.82% (2.69% en 2018).

La tasa del costo promedio de la cartera de depósitos es el porcentaje que resulta de dividir el rubro de costo de captación de depósitos, entre el saldo promedio de la cartera de depósitos.

9. Préstamos del Banco de Desarrollo de El Salvador (BANDESAL)

Al 30 de junio de 2019 y 2018, el Banco mantiene préstamos con el Banco de Desarrollo de El Salvador (BANDESAL) por un monto de US\$60,181.0 y US\$56,757.4, respectivamente, el cual incluye capital más intereses, destinados para el otorgamiento de créditos.

10. Préstamos de otros bancos

Al 30 de junio de 2019 y 2018, los estados financieros del Banco registran obligaciones por préstamos con bancos extranjeros por un monto de US\$68,324.5 y US\$87,386.1, respectivamente, los cuales incluyen capital más intereses.

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.
Notas a los estados financieros intermedios (no auditados)
Al 30 de junio de 2019 y 2018

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

11. Recuperaciones de activos castigados

Al 30 de junio de 2019, las recuperaciones en especie de activos que fueron dados de baja en ejercicios anteriores ascienden a **US\$141.9**, los cuales están relacionados con las siguientes deudas: US\$0.1, Inter Am, S.A., US\$71.8, Estanislao Menjivar y US\$70.0 Moldes Industriales, S.A. Al 30 de junio de 2018, las recuperaciones en especie de activos que fueron dados de baja en ejercicios anteriores ascienden a **US\$44.3**, los cuales están relacionados con las siguientes deudas: US\$33.7, Esther Margarita García Rafaelano y US\$10.6, Miguel Angel Molina Zepeda.

12. Reportos y otras operaciones bursátiles

Al 30 de junio de 2019 y 2018, el Banco no tiene saldos reportos y operaciones bursátiles.

13. Utilidad por acción

La utilidad por acción de los períodos reportados al 30 de junio de 2019 y 2018, se presenta a continuación:

	2019	2018
Utilidad por acción (Valores absolutos)	US\$ <u>0.71</u>	<u>0.51</u>

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 (en valores absolutos).

14. Gastos de operación

Los gastos de operación por el período del 1 de enero al 30 de junio de 2019 y 2018 se detallan a continuación:

	2019	2018
Gastos de funcionarios y empleados		
Remuneraciones	US\$ 4,818.6	US\$ 4,611.3
Prestaciones al personal	1,866.9	1,737.6
Indemnizaciones al personal	217.9	311.0
Gastos del directorio	87.2	75.4
Otros gastos de personal	188.5	135.5
	<u>7,179.1</u>	<u>6,870.8</u>
Gastos generales	4,110.7	4,273.5
Depreciaciones y amortizaciones	889.4	843.1
Total	<u>US\$ 12,179.2</u>	<u>US\$ 11,987.4</u>

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.
Notas a los estados financieros intermedios (no auditados)
Al 30 de junio de 2019 y 2018

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

15. Indicadores relativos a la carga de recurso humano

Al 30 de junio de 2019 y 2018, el Banco ha mantenido un promedio de 796 y 767 empleados, respectivamente. De ese número el 69.05% (69.01% en 2018) se dedican a los negocios del Banco y el 30.95% (30.99% en 2018) es personal de apoyo.

16. Litigios pendientes

Al 30 de junio de 2019 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; en diciembre de 2018, se notificó la apertura a pruebas dentro del referido proceso, cuyo plazo venció el 3 de enero de 2019. Actualmente el proceso se encuentra en espera de resolución tras la valoración de las pruebas presentadas.

17. 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 N° 205 de la Ley de Bancos, por ser una institución estatal de carácter autónomo.

18. Créditos relacionados

De conformidad a los artículos N° 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 intermedios (no auditados)
Al 30 de junio de 2019 y 2018

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

Al 30 de junio de 2019 y 2018, el capital social y reservas de capital ascienden a US\$95,050.2 y US\$88,629.2, respectivamente. El total de créditos relacionados es de US\$1,400.2 (US\$1,660.5 en 2018), que representa el 1.47% (1.87% en 2018) del capital social y reservas de capital del Banco; dicho monto está distribuido en 27 deudores (29 en 2018).

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

19. 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 N° 197 de la Ley de Bancos.

Respecto a lo dispuesto en el Decreto Legislativo No 537, éste fue incumplido con saldos al cierre del mes de junio 2018, ya que se sobrepasó el límite de asunción de riesgo en US\$123.9, equivalente al 0.12% sobre el fondo patrimonial. Este valor fue regularizado en el mes de agosto de 2018.

20. Contratos con personas relacionadas

De conformidad al artículo N° 208 de la Ley de Bancos, la Superintendencia del Sistema Financiero, 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.

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.
Notas a los estados financieros intermedios (no auditados)
Al 30 de junio de 2019 y 2018

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

Al 30 de junio de 2019 y 2018, el Banco no ha suscrito contratos con personas relacionadas.

21. 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 30 de junio, el Banco dio cumplimiento a la citada disposición al mantener una relación del 0.5% (0.2% en 2018).

22. 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 30 de junio de 2019 y 2018, las relaciones que muestran la situación del Banco son las siguientes:

	2019	2018
Fondo patrimonial	15.5%	14.1%
Fondo patrimonial sobre pasivos y contingencias	12.2%	11.5%
Fondo patrimonial a capital social pagado	259.1%	236.4%

23. Calificación de riesgo

El artículo N° 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 muestra a continuación:

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.
Notas a los estados financieros intermedios (no auditados)
Al 30 de junio de 2019 y 2018

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

	Calificación	
	2019	2018
	Pacific Credit Rating, S.A. de C.V.	Pacific Credit Rating, S.A. de C.V.
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 31 de marzo de 2019 y 31 de marzo de 2018.

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 Corresponden a aquellas acciones que presenta una muy buena combinación de solvencia y estabilidad en la rentabilidad del emisor, y volatilidad de sus retornos.

24. Información por segmentos

Al 30 de junio de 2019 y 2018, El Banco se dedica básicamente a prestar servicios bancarios en el territorio nacional.

25. Hechos relevantes y subsecuentes

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

2019

1. La Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 21 de febrero de 2019 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 2018.
 - b. Decretar el pago de dividendos a las acciones preferidas, provenientes de las utilidades del ejercicio 2018, 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 2019.

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.
Notas a los estados financieros intermedios (no auditados)
Al 30 de junio de 2019 y 2018

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

- c. Aprobar el traslado de los Resultados por Aplicar del ejercicio 2018 equivalentes a US\$6,421.0 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 2019. También se aprobó como Auditores Externos Suplentes a la firma AUDIT & TAXES SERVICES, S.A. DE C.V.
 - 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 2019. También se aprobó como Auditores Fiscales Suplentes a la firma AUDIT & TAXES SERVICES, S.A. DE C.V.
2. El 01 de abril de 2019, se firmó el convenio de préstamo entre Banco Hipotecario de El Salvador, S.A. y el Fondo OPEP para el Desarrollo Internacional, por US\$12,000.0, cuyo desembolso se realizó el 28 de junio de 2019 y será destinado especialmente a clientes relacionados con servicios de comercio internacional para actividades de pre-exportación, y post-importación, capital de trabajo y almacenaje.
 3. La Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 26 de junio de 2019, 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:

Cargo	Director
Director Presidente	Licenciada Celina Maria Padilla de O'Byrne
Director Vicepresidente	Licenciado Marco David Platero Paniagua
Director Secretario	Licenciada Sandra Yanira Peña Amaya
Primer Director Suplente	Ingeniero Omar Chavez Portal
Segundo Director Suplente	Ingeniera Martha Eugenia Aguilar Sanchez
Tercer Director Suplente	Licenciada Maria de los Angeles Palomo de Valiente

Con el nombramiento referido, quedó sin efecto la anterior Junta Directiva con vigencia hasta el 19 de junio de 2020 y que estaba conformada, así:

Cargo	Director
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

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.
Notas a los estados financieros intermedios (no auditados)
Al 30 de junio de 2019 y 2018

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

Cargo	Director
Segundo Director Suplente	Licenciado Jorge Humberto Martinez Quijano
Tercer Director Suplente	Ingeniero Ramón Antonio Manzano Morán
Cuarto Director Suplente	Licenciado Antonio Juan Javier Martinez Escobar
Quinto Director Suplente	Licenciada Gladys Jeannette Melara de Jovel

4. El 28 de junio de 2019, se realizó la venta del activo extraordinarios denominado Ex -Jubis, S. A. de C.V. del cual el Banco obtuvo una utilidad neta de US\$787.7, resultante de la liberación de reservas menos los gastos acumulados.

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 Martinez 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.
5. 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:

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.
Notas a los estados financieros intermedios (no auditados)
Al 30 de junio de 2019 y 2018

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

Cargo	Director
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:

Cargo	Director
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

6. 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 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.

26. Sumario de diferencias significativas entre las normas internacionales de información financiera (NIIF) 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:

Banco Hipotecario de El Salvador, S. A.
Notas a los estados financieros intermedios (no auditados)
Al 30 de junio de 2019 y 2018

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

1. Las inversiones no se tienen registradas y valuadas de acuerdo a la clasificación que establecen las NIIF, las cuales se detallan a continuación: 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 periodos 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 a 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 intermedios (no auditados)
Al 30 de junio de 2019 y 2018

(Expresado 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 Discontinuadas, 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.